

## Ihre Nebenkostenabrechnung – Fristen und Fakten

Sehr verehrte Mieter,

der Zeitpunkt des Versandes der Nebenkostenabrechnung für Ihre Mietwohnung ist von vielen Einzelfaktoren abhängig.

- 1) Wann erhalten wir die Abrechnung der Versorgungsunternehmen (Primärenergie; Strom; Wasser-Kanal)?
- 2) Wie zuverlässig konnte das mit der Heizkostenabrechnung beauftragte Unternehmen die Ableistung am Ende des Abrechnungsjahres durchführen (Sofern kein Funksystem vorhanden: Anwesenheit der Bewohner erforderlich)?
- 3) Analog: Wie zeitnah und fehlerfrei erhalten wir die Heizkostenabrechnung zugestellt?

Liegt uns die Heizkostenabrechnung vor, erstellen wir Ihre Abrechnung so zeitnah, wie möglich.

Diese verschiedenen Schritte neben der laufenden Hausverwaltungstätigkeit benötigen einen nicht unerheblichen Zeitvorlauf. Eine Abrechnungserstellung bis zu 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums ist daher von der Rechtsprechung als ordnungsgemäß bestätigt.

### **Bescheinigung Haushaltsnahe Aufwendungen:**

Sofern Sie Ihre Steuererklärung abgeben, bevor Ihnen über den Abrechnungsversand die Bescheinigung gem. § 35 (a) EStG zugegangen ist, ist dies unschädlich. Gem. Vorgaben der Finanzbehörden ist ein steuerlicher Ansatz Ihres Anteils in dem Steuerjahr, in dem die Abrechnung vorliegt, möglich. Die entsprechenden Hinweise finden Sie im Anwenderschreiben des Bundesfinanzamtes vom 14.02.14 (IV C 4-S2296-b/07/0003:0004). Hierbei handelt es sich um eine Empfehlung des BMF.

### **Abgabe Steuererklärung ohne Vorlage der Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft?**

#### **a) Bei Inanspruchnahme steuerlicher Beratung durch Dritte**

Sofern Sie durch Dritte in der Steuerberatung vertreten sind, ist die Frist zur Abgabe der Steuererklärung regelmäßig der 31.12. des Folgejahres. Eine gesonderte Fristverlängerung ist nicht zu beantragen – in dieser Zeit wird die Nebenkostenabrechnung in der Regel vorliegen.

#### **b) Die Steuererklärung erstelle ich selbst**

In diesem Fall bieten sich folgende Möglichkeiten an:

ba) In die Steuererklärung werden die Zahlen des Vorjahres oder geschätzte Werte eingetragen, womit der Abgabetermin gewahrt bleibt. Erfolgt spätere Zustellung des Steuerbescheides, ist zu prüfen, ob dieser unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erteilt wurde. Ist dem nicht der Fall, kann gegen diesen Einspruch erhoben werden, hier bei gleichzeitiger Vorlage der dann i.d.R. vorliegenden Nebenkostenabrechnung.

bb) Der Steuerbescheid wird unter dem Vorbehalt der Nachfrist erteilt – in diesem Fall reicht man die Abrechnungsunterlagen einfach dem Finanzamt nach.

In jedem Fall empfehlen wir, bei der Abgabe zur Einkommensteuererklärung fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Aktuell ist eine steuerrechtliche Gesetzesänderung geplant, nach dieser der Abgabetermin zur Einkommensteuer auf den 31.07. des Jahres verlängert werden soll.

Vielen Dank und mit besten Grüßen  
Ihre Saxum Objektverwaltungsgesellschaft mbH  
Chemnitz, 2016