

Die Hausgeldabrechnung / Fristen

Sehr geehrte Eigentümer,

der Zeitpunkt der Erstellung der Jahresabrechnung für das Objekt und Ihre Wohnung führt immer wieder zu Nachfragen, so dass in der Folge einige Fakten aufgeführt werden:

Abhängig ist die Erstellung der Abrechnung davon,

- wann erhalten wir die Jahresabrechnungen von den Versorgungsunternehmen (Strom / Wasser / Gas), mitunter haben Unternehmen hier starre Fristen (z.B. Müll Stadtreinigung Leipzig)
- wie zuverlässig konnte das mit der Ablesung beauftragte Unternehmen die Zähler in den Einheiten ablesen (sofern kein Funksystem vorhanden : Anwesenheit der Bewohner nötig, ggf. mehrere Termine erforderlich)
- abhängig davon: wie schnell erhalten wir die Heizkostenabrechnung zugesandt und ist diese fehlerfrei

Nach Eingang der Heizkostenabrechnung wird von uns so zeitnah wie möglich die Abrechnung erstellt, danach erfolgen vereinbarte Belegprüfungen durch den Beirat und parallel dazu die Aufstellung und Abstimmung der Tagesordnung für die Eigentümerversammlung.

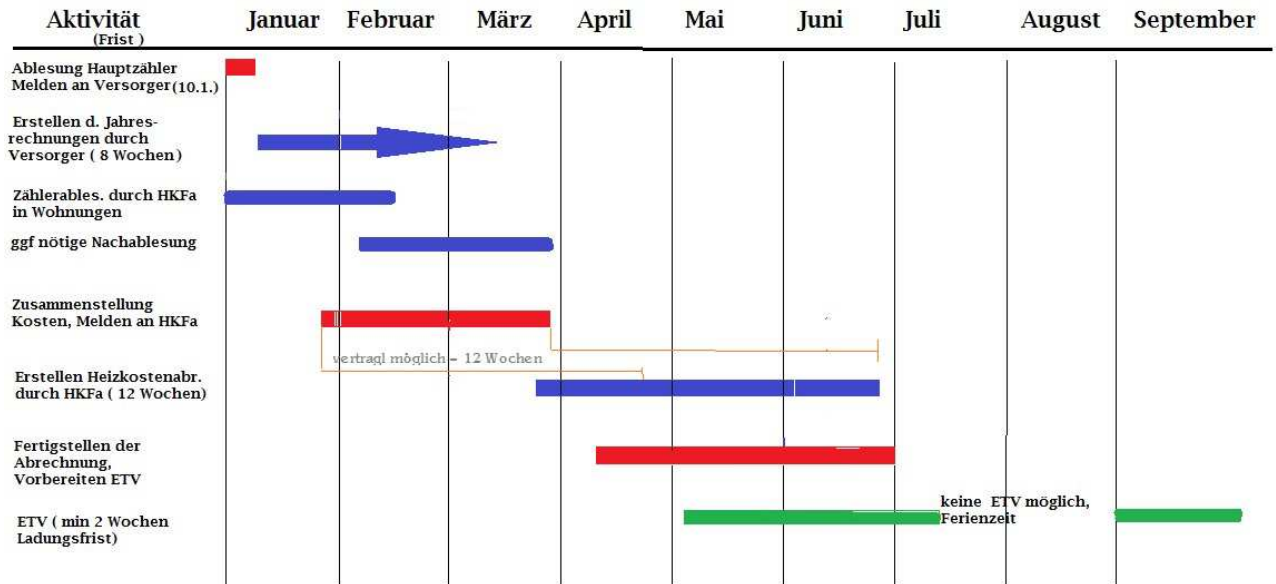
Letztlich muss ein Termin für die Versammlung koordiniert und festgelegt werden, wobei die im ersten Halbjahr liegenden Feiertagen (Ostern / Pfingsten) und Schulferien (Winterferien / Osterferien) berücksichtigt werden müssen. Erst danach ist die Abrechnung druckreif.

Diese verschiedenen Schritte benötigen einen nicht unerheblichen Zeitvorlauf, so dass auch von der Rechtsprechung eine Abrechnungserstellung innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes als ordnungsgemäß bestätigt wird.

Steuerlich ergibt sich für den Eigentümer kein Nachteil : abgesehen von der Möglichkeit der Fristverlängerung ist der steuerliche Ansatz der Jahresabrechnung (Abrechnungsspitze) im Jahr der Abrechnungsgenehmigung möglich und zulässig.

Auch für vermietete Wohnungen ergibt sich kein Nachteil: die Frist für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung für den Mieter beträgt 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes.

Zur Übersicht über die Fristen hier ein Diagramm:



- █ Aktivitäten des Verwalters
- █ Aktivitäten Fremdfirmen

	Ables./Meldung(1)	Rechnung Versorger (2)	Nachables (3+4)	Kostenmeldung	Heizkostenabr (6)	Abrechnung/Ladung	ETV
günstigster Fall:	10.01.	(min 3 Wochen) 31.01.	keine	(1 Woche) 07.02.	(min 3 Wochen) 28.02.	15.03.	ab 01.04.
ungünstigster Fall:	10.01.	(max 8 Wo) 07.03.	ggf bis 31.03.	21.03.	(max 12 Wochen) 13-06-	27.06.	Juli/Sept

dabei sind außergewöhnliche Ereignisse (zB Zählerdifferenzen mit Prüfungsfristen) nicht berücksichtigt sowie die Tatsache, dass in professionellen Verwaltungen nicht nur eine WEG betreut wird und pro Woche maximal 6 Versammlungen stattfinden können

P&P Hausverwaltung
Dipl.-Ök. Katrin Paatzsch