

Gut informiert durch Ihren Verwalter:

IVL Immobilienverwaltung

EIGENTÜMERBRIEF

01 / 2024

Steuererklärung



STEUERERKLÄRUNG WEG EINZELKOSTENABRECHNUNG, JEDES JAHR IM FRÜHJAHR

Sehr geehrte Immobilieneigentümer,

der Wunsch vieler Eigentümer, die Steuererklärung frühestmöglich im Jahr beim Finanzamt einzureichen, kollidiert meist mit der Erstellung der Einzelkostenabrechnung. Zur Erstellung der Jahresabrechnung ist der Verwalter von vielen Faktoren abhängig, so z.B. der Jahresrechnung der Energieversorger, der Ablesung der einzelnen Verbrauchserfassungsgeräte sowie der Erstellung der Heizkostenabrechnung. Sofern Eigentümer auf die Einzelkostenabrechnung zur Einreichung der Steuererklärung warten wollen, wird seitens der Finanzbehörden auch ausreichend Zeit gegeben.

Allerdings muss auf die Abrechnung des Verwalters nicht gewartet werden, denn:

Das Bundesfinanzministerium hat mit Schreiben vom 10.01.2014, Anwendungsschreiben zu § 35a EStG, Überarbeitung des BMFH-Schreibens vom 15.02.2010 festgestellt:

Zur Einreichung der Steuererklärung können auch die Vorschüsse auf Bewirtschaftungskosten gemäß Wirtschaftsplan für die Steuererklärung genutzt werden. Hierzu folgende Vorgehensweise:

Bisher	Aktuell	Zukunft
Steuererklärung 2021 in 2022	Steuererklärung 2022 in 2023	Steuererklärung 2023 in 2024
Der Eigentümer hat die tatsächlich abgerechneten Bewirtschaftungskosten anhand der Einzelkostenabrechnung 2021, die im Jahr 2022 beschlossen und fällig gestellt wurde, im Rahmen der Steuererklärung 2021 geltend gemacht.	Der Eigentümer gibt im Rahmen der Steuererklärung die tatsächlich gezahlten Vorschüsse zu den Bewirtschaftungskosten 2022 gemäß Wirtschaftsplan 2022 im Rahmen der Steuererklärung 2022 an.	Der Eigentümer gibt im Rahmen der Steuererklärung die tatsächlich gezahlten Vorschüsse zu den Bewirtschaftungskosten gemäß Wirtschaftsplan 2022 zuzüglich der Abrechnungsspitze (Unterschied zwischen Wirtschaftsplan und tatsächlich abgerechneten Kosten) der Einzelkostenabrechnung 2022, in 2023 beschlossen und fällig gestellt, an.

Gerade für selbstgenutztes Wohneigentum werden oft die Vergünstigungen nach § 35a EStG in Anspruch genommen, auch hierzu gibt das Bundesministerium der Finanzen den Hinweis, dass für Eigentümer von WEG´s die Vorschüsse gemäß Wirtschaftsplan im Rahmen der Steuererklärung angegeben werden können. Zitat: „Aufwendungen für regelmäßig wiederkehrende Dienstleistungen (wie z. B. Reinigung des Treppenhauses, Gartenpflege, Hausmeister) werden grundsätzlich anhand der geleisteten Vorauszahlungen im Jahr der Vorauszahlungen berücksichtigt.“

Derjenige Eigentümer, der früh im Jahr seine Steuererklärung vornehmen will und nicht um Fristverlängerung beim Finanzamt bittet, sollte auf die Vorschüsse der Bewirtschaftungskosten gemäß Wirtschaftsplan zugreifen. Vor- bzw. Nachteile durch ggf. höhere oder niedrigere Ausgaben als im Wirtschaftsplan angegeben werden im nächsten Jahr durch Einbeziehung der Abrechnungsspitze der Einzelkostenabrechnung ausgeglichen.

Im Einzelfall sollten Sie Fragen mit der Finanzverwaltung oder einem Steuerberater klären.

Mitwirkung: Steuerberater Tobias Schiffer, 50181 Bedburg; VDIV NRW Fachbeirat, Carsten Prömpers



Dieser Infolyer wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. herausgegeben. Die Verwendung ist nur Mitgliedsunternehmen des VDIV NRW gestattet.

Gut informiert durch Ihren Verwalter:

IVL IMMOBILIENVERWALTUNG LUTHER

Ostlandstr. 22A
59269 Beckum

Tel.: 02521 8225970
Fax: 02521 8225977

info@ivl-beckum.de
www.ivl-beckum.de



VDIV NRW
Verband der Immobilienverwalter
Nordrhein-Westfalen e.V.

Belvederestr. 65
50933 Köln

T (02 21) 67 02 79-0
F (02 21) 67 02 79-90
E info@vdiv-nrw.de

www.vdiv-nrw.de