

Die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft

und die Weiterberechnung an den Mieter

Aufgrund der zahlreichen Gerichtsurteile (Landgerichte, Bundesgerichtshof etc.) in den vergangenen Jahren wurde die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) immer umfangreicher und komplexer. Die von den Gerichten geforderte Transparenz der Jahresabrechnungen führte in der Praxis oftmals mehr zu Verwirrungen als zur Klärstellung.

Die aus der Vergangenheit bekannte klassische Darstellung der Jahresabrechnung mit der Aufteilung von Betriebs-, Heiz- und nicht umlagefähigen Kosten sowie der geleisteten Vorauszahlungen reicht schon lange nicht mehr aus. Die Einzelabrechnung an den jeweiligen Eigentümer muss auch immer die Gesamtabrechnung der WEG enthalten, damit alle Einnahmen und Ausgaben der WEG nachvollzogen werden können. Dies beinhaltet unter anderem auch die Entwicklung der Geldkonten und der Instandhaltungsrücklage.

Seit dem Urteil des BGH vom 04.12.2009 (AZ.: V ZR 44/09) ist der Verwalter einer WEG beispielsweise auch noch verpflichtet, die Zahlungen der Eigentümer in Hausgeld und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zu trennen. Dies führt je nach Darstellung der Verwalterprogramme immer wieder zu Verwirrungen.

Leistet ein Eigentümer beispielsweise pro Monat einen Betrag in Höhe von 250,- € (200,- € für Hausgeld und 50,- € für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage) so müssen diese beiden Beträge vom Verwalter separat aufgeführt und abgerechnet werden. Des Weiteren muss eine Soll- und eine Ist-Rücklage dargestellt werden. Hier soll aufgezeigt werden ob die Rücklage voll einbezahlt wurde oder ob Differenzen vorhanden sind, welche noch ausgeglichen werden müssen.

Abgrenzung führt zu Irritationen

Die Jahresabrechnung der WEG ist eine Abrechnung nach dem Zufluss- und Abflussprinzip, in der nur Buchungsabgrenzungen im Bereich der Heizkosten vor-

genommen werden dürfen, da diese ansonsten vom Eigentümer nicht nachvollzogen werden können. Der WEG-Verwalter darf beispielsweise die Stromendabrechnung des Allgemeinstroms zum 31.12. eines Jahres, welche im Januar des Folgejahres abgerechnet wird, nicht abgrenzen, da der Zahlungsfluss im

Folgejahr stattgefunden hat. Dies trifft in der Praxis oft auf Unverständnis, da man davon ausgeht, dass die gesamten Stromkosten in dem Jahr abgerechnet werden, in dem sie auch angefallen sind.

Zudem muss der Verwalter den Eigentümern immer den §35a EStG (Haushaltsnahe Dienstleistungen etc.) ausweisen, damit dieser die Kosten bei der Einkommenssteuererklärung angeben bzw. dem Mieter ausweisen kann.

Die Jahresabrechnung sollte eine Erläuterung enthalten

Heutzutage ist es für Verwalter das Sinnvollste, ihre Buchhaltung auf die sogenannte doppelte Buchführung umzustellen, um die geforderten Richtlinien der Jahresabrechnung einhalten zu können. Zudem sollte der Jahresabrechnung immer eine Erläuterung beiliegen, damit sie auch tatsächlich nachvollzogen und verstanden werden kann. Eigentümer, die sich nicht täglich mit der Materie befassen, müssen auf die Änderungen aufmerksam gemacht werden, zudem müssen die Fachausdrücke erläutert werden.

Es ist dadurch fast schon üblich, dass die Jahresabrechnung von professionellen Verwaltern 6 – 10 Seiten umfasst, um alle Richtlinien einzuhalten.

Eigentümer, die Ihre Wohnung vermietet haben, müssen aufgrund der vergangenen Rechtsprechungen auch immer mehr dar-



auf achten, was im Mietvertrag vereinbart ist und welche Kosten sie auf Ihren Mieter umlegen dürfen. Die meisten Verwalter geben in der WEG Jahresabrechnung immer den Punkt Betriebskosten (auf den Mieter nach Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlegbar, sofern vereinbart) an. Die BetrKV regelt jedoch nur die gängigsten Kosten der Betriebskosten. Kosten wie beispielsweise Wartungskosten für Rauchmelder, Dächer, Lüftungsanlagen, Pumpen, Rauchabzugsanlagen etc. sind gemäß Nr. 17 der BetrKV nur umlegbar, sofern diese ausdrücklich im Mietvertrag oder in einer Anlage zum Mietvertrag benannt sind. Zudem muss auch der Eigentümer seinem Mieter den ansetzbaren Anteil gemäß §35a EStG angeben und darf diesen nicht selbst steuerlich geltend machen. Der Vertragspartner, der die jeweiligen Kosten trägt, darf den entsprechenden Anteil gemäß §35a EStG auch in seiner Einkommenssteuererklärung ansetzen.

Eigentümer die ihre Wohnung vermieten, sind daher gut beraten, wenn sie bei dem Mietvertrag und der Nebenkostenabrechnung professionelle Unterstützung ihres WEG-Verwalters oder der Vermieterverbände in Anspruch nehmen.

Autor: Stephan Heufelder (Geschäftsführer)
Innova Hausverwaltung GmbH
info@innova-hausverwaltung.de
www.innova-hausverwaltung.de