



## SO SIEHT SIE AUS: IHRE NEUE NEBENKOSTENABRECHNUNG

Die Digitalisierung schreitet mit großen Schritten voran. Wer zukunftsfähig bleiben will, muss neue Standards schaffen. Mit „immotion“ haben wir ein neues Software-Programm eingeführt, das alle unsere Wünsche nach Vernetzung, Übersicht und Kontrolle erfüllt und von dem wir mit Stolz berichten können, dass die Umstellung und Einführung ohne erwähnenswerte Komplikatio-

nen stattgefunden haben. Nun haben wir die ersten Abrechnungen bereits verschickt und in den nächsten Monaten werden alle unsere Mieter\*innen eine optisch neue Abrechnung in den Händen halten. Damit Sie diese besser lesen und verstehen können, haben wir die für Sie relevanten Daten in einem Musterdokument erklärt. Wir freuen uns, wenn Sie mit der

Abrechnung von Herrn und Frau Mustermann klarkommen. Die beiden gibt es, wie der Name schon sagt, nicht wirklich, aber sie stehen stellvertretend für Ihre Abrechnung. Sollten sich noch Fragen ergeben, dürfen Sie sich gerne an Ihre zuständige Sachbearbeiterin wenden. Sie ist ganz oben auf dem Anschreiben namentlich mit den Kontaktdaten aufgeführt.

### 1. Abrechnungszeitraum und Ergebnis

Der Abrechnungszeitraum bezeichnet den Zeitraum, für den die Nebenkosten insgesamt abgerechnet werden. Er wird mit den geleisteten monatlichen Vorauszahlungen verrechnet. Der Abrechnungszeitraum umfasst zwölf Monate (vom 1. Januar bis 31. Dezember) eines Kalenderjahres. Wenn Sie im Lauf des Jahres einbeziehungsweise ausgezogen sind, werden Ihnen selbstverständlich nur zeitanteilig Kosten in Rechnung gestellt. Das Abrechnungsergebnis ergibt sich also aus der Differenz zwischen der für die Wohnung berechneten Kosten und den von Ihnen bereits geleisteten Vorauszahlungen. Das kann sowohl eine Nachforderung als auch eine Kostenerstattung sein.

**Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2020 und Neuberechnung der Vorauszahlungen**  
für den Zeitraum vom: 01.01.2020 bis 31.12.2020

Wohnung Nr.: XXX.xxx.xx  
Ihre Wohnung: Musterstr. 1, XXXXX Musterstadt

Abrechnungszeitraum

Sehr geehrter Herr Mustermann, sehr geehrte Frau Mustermann,

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens im Einzelnen wiedergegeben.

Ihre Abrechnung ergibt folgendes Ergebnis:

**Nachforderung**

**44,31 Euro**

Abrechnungsergebnis

Da Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat (Mandatsreferenz 0000000000000000000000, Gläubiger-ID DE00ZZZ00000000000) erteilt haben, ziehen wir die Nachforderung von Ihrem Konto (IBAN: DE00500100600000000000, Kontoinhaber: Max Mustermann) bei der Postbank Frankfurt Main (BIC: PBNKDEFFXXX) mit der nächsten Miete zum 01.09.2021 ein. Bitte sorgen Sie aus diesem Grund für genügend Deckung auf Ihrem Konto insbesondere um Rücklastschriften und zusätzliche Gebühren zu vermeiden. Sollten Sie nicht der Kontoinhaber sein, reichen Sie dieses Schreiben bitte weiter.

Um zukünftig hohe Nachforderungen zu vermeiden, haben wir Ihre Vorauszahlungen an die gestiegenen Kosten angepasst. Bitte beachten Sie die neue Gesamtmiete auf den nachfolgenden Seiten!



## 2. Ermittlung Ihres Anteils an den Betriebs- und Heizkosten

Ihr Anteil an den Betriebskosten je Kostenart wird nach den gesetzlich zulässigen beziehungsweise vertraglich vereinbarten Umlageschlüsseln berechnet. Auch hier ergibt sich das Abrechnungsergebnis aus der Differenz zwischen den errechneten Kosten und den von Ihnen bereits geleisteten Vorauszahlungen. Die Kostenfeststellung für Heizung, Warm- und Kaltwasser erfolgt durch den jeweils beauftragten Wärmemessdienst und liegt den Abrechnungsunterlagen bei.

Vorauszahlungen		€	
Betriebskosten	888,00		
Wärmeversorgung	900,00		
<b>Vorauszahlungen Gesamt</b>	<b>1.788,00</b>		

  

Kosten	Gesamt €	verteilt nach	Verteilung		Ihr Anteil €
			Einzel	Gesamt	
Niederschlagswasser	62,16	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	18,69
Gebäudebrandversicherung	644,78	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	193,82
Haftpflichtvers. Wohnungen	13,47	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	4,05
Gartenpflege	650,42	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	195,51
Allgemeinstrom	79,64	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	23,94
Müll Grundgebühr	290,40	Wohn- u. Nutzfläche	1,00	4,00	72,60
Müllabfuhr	108,00	Anzahl Leerung	4,00	18,00	24,00
Breitbandkabel	252,14	Wohn- u. Nutzfläche	1,00	4,00	63,04
Rauchmelder	124,20	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	37,33
Hauswart	56,38	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	16,95
Grundsteuer	856,19	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	257,37
Heizung/Wasser	4.626,34	lt. Abrechnung	925,01	4.626,34	925,01
<b>Kosten Gesamt</b>	<b>7.764,12</b>				<b>1.832,31</b>
<b>Nachforderung</b>					<b>44,31</b>

## 3. Veränderung der Vorauszahlungen und neue Mietkostenzusammensetzung

Nach der Abrechnung kann der Betrag Ihrer monatlichen Vorauszahlung geändert werden. Er kann erhöht oder gesenkt werden. Natürlich können Sie die Höhe Ihrer Vorauszahlung trotzdem beibehalten, auch wenn eine niedrigerer Vorauszahlung aufgrund Ihres Verbrauchs möglich wäre – so werden Nachzahlungen unwahrscheinlicher. Im Gegenzug müssen wir Ihre Vorauszahlung aber nach oben anpassen, wenn Sie deutlich mehr verbraucht als vorausgezahlt haben, um künftige Nachzahlungen vorzubeugen. Die Anpassung richtet sich also grundsätzlich nach der tatsächlichen Kostenentwicklung. Änderungen sind in jedem Fall immer schriftlich mitzuteilen.

Veränderungen der Vorauszahlungen	
Die Vorauszahlungen werden wie folgt an die gestiegenen Kosten angepasst:	
<b>Betriebskosten</b>	Basis abgerechnet für 12 Monate: 907,30 Basis monatlich: 75,61
<b>Neue Vorauszahlungen €</b>	<b>Alte Vorauszahlungen €</b>
76,00	74,00
	<b>Differenz €</b>
	2,00
<b>Wärmeversorgung</b>	Basis abgerechnet für 12 Monate: 925,01 Basis monatlich: 77,08
<b>Neue Vorauszahlungen €</b>	<b>Alte Vorauszahlungen €</b>
78,00	75,00
	<b>Differenz €</b>
	3,00

  

Zusammensetzung	Bisher €	Differenz €	Neu €
<b>Miete</b>			
Netto-Kalmmiete	767,60	0,00	767,60
Betriebskosten	74,00	2,00	76,00
Wärmeversorgung	75,00	3,00	78,00
<b>Summen</b>	<b>916,60</b>	<b>5,00</b>	<b>921,60</b>

Die neue Gesamtmiete ab 01.09.2021 beträgt 921,60 €.

## 4. Nachweis der Kosten gemäß § 35a EStG

Die ausgewiesenen Kostenanteile können für Steuerermäßigungen gemäß § 35a des Einkommenssteuergesetzes relevant sein. Die Aufstellung der Kostenanteile dient zur Vorlage bei Ihrer zuständigen Finanzbehörde. Beachten Sie bitte, dass die Abrechnung über Heizung, Warm- und Kaltwasser nochmals einen gesonderten Ausweis dieser relevanten Kostenanteile enthält.

Nachweis der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen gem. §35a EStG für das Jahr 2020						
Sozialversicherungs-	VGS	Gesamt	verteilt nach	Verteilung	Ihr Anteil	
pflichtige Beschäftigungen		€		Einzel	Gesamt	
Hauswart	0033	56,38	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	16,95
<b>Summe</b>		<b>56,38</b>				<b>16,95</b>

  

Nachweis der haushaltsnahen Dienstleistungen gem. §35a EStG für das Jahr 2020						
Haushaltsnahe	VGS	Gesamt	verteilt nach	Verteilung	Ihr Anteil	
Dienstleistungen		€		Einzel	Gesamt	
Gartenpflege		520,63	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	156,50
<b>Summe</b>		<b>520,63</b>				<b>156,50</b>

  

Nachweis der Handwerkerleistungen gem. §35a EStG für das Jahr 2020						
Handwerker-	VGS	Gesamt	verteilt nach	Verteilung	Ihr Anteil	
leistungen		€		Einzel	Gesamt	
Rauchmelder	0035	42,84	Wohn- u. Nutzfläche	101,00	336,00	12,88
<b>Summe</b>		<b>42,84</b>				<b>12,88</b>