

Betriebskostenabrechnung 2022

Ihr Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

1

Frau
Beate Mustermann
Beispielweg 12
12345 Musterstadt

Für die Abrechnung zugrunde gelegte Maßstäbe

Zeitraum	Gesamt	Ihr Anteil
Abrechnungstage	365	365
Umlageungsart	Gesamt	Ihr Anteil
BK-Nutzfläche qm VE 456.00	2.663,00	55,00
BK-Nutzfläche qm WE 456	2.663,00	55,00
BK-Nutzfläche qm HS 456.0001	1.064,00	55,00
Heizkosten D-Satz VE 456.00	21.433,40	490,18
Wasser D-Satz VE 456.00	16.430,24	462,60

2

Mietkontonummer
0456.0001.0123.01 Musterstadt,
Beispielweg 12

3

Kostenart*	4 Angefallene Kosten	Umlage- faktor	Wohnungs-/Gesamtfläche	Ihre Kosten	
Grundsteuer	4.332,21	100,00 %	55,00 / 1.064,00	BK-Nutzfläche qm keine Beteiligung	223,94 0,00
Niederschlagsgebühr	1.820,94	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	37,61
Müllgebühren	13.121,28	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	271,00
Straßenreinigungsgebühren	5.594,80	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	115,55
Winterdienst	1.250,94	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	25,83
Sonstige Müllkosten (1) §35a EStG	1.298,47	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	26,82
Straßenreinigung §35a EStG	1.936,75	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	40,01
Straßenreinigung	871,49	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	18,00
Sonstige Müllkosten (1)	2.325,80	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	48,03
Gebäudereinigung	190,40			keine Beteiligung	0,00
Schädlingsbekämpfung	2.384,76	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	49,26
Gartenpflege	223,80	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	4,62
Baumpflege	2.663,01	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	55,00
Gartenpflege §35a EStG	4.079,27	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	84,26
Stromkosten	618,16	100,00 %	55,00 / 1.064,00	BK-Nutzfläche qm	31,96
Stromkosten	429,49			keine Beteiligung	0,00
Schornsteinfeger §35a EStG	1.493,79			keine Beteiligung	0,00
Wartung Gasgeräte §35a EStG	3.418,52			keine Beteiligung	0,00
Gebäudeversicherung	8.379,83	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	173,07
Hauswart §35a EStG	1.674,64	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	34,58
Hauswart (keine Beteiligung)	4.063,62	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	0,00
Reinigung Dachrinnen	1.706,46	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	35,24
Reinigung Außenanlage §35a EStG	6.408,16	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	132,35
Kosten Rauchwarnmelder	1.830,88	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm	37,81
Heizung/WW lt.Anlage	21.433,40	100,00 %	490,18 / 21.433,40	Heizkosten D-Satz	490,18
Kaltwasser/Entwässerung lt.Anlage	16.430,24	100,00 %	462,60 / 16.430,24	Wasser D-Satz	462,60

Zwischensumme		2.397,72
Umlageausfallwagnis (2%, falls berechtigt)	5	0,00
Gesamtsumme		2.397,72
In der Miete enthaltene Vorauszahlungen		
Betriebskostenvorauszahlung	6	EUR 1.440,00
Heiz- u. Warmwasservorauszahlung		EUR 432,00
Wasser/Entwässerungsvorauszahlung		EUR 204,00
Summe der Vorauszahlungen		-2.076,00

7

Nachforderung

321,72

Die in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesenen Vorauszahlungen sind die geschuldeten Vorauszahlungen (Soll-Vorauszahlungen). Sollten die von Ihnen tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen (Ist-Vorauszahlungen) niedriger sein, werden wir ein eventuell ausgewiesenes Guthaben mit der Differenz verrechnen.

§35a = Steuerbegünstigter Anteil nach § 35a EStG, siehe auch Anlage Zusammenfassung haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen gem. § 35a EStG

8

Sofern in einzelnen Zeilen der Abrechnung „keine Beteiligung“ aufgeführt ist, handelt es sich um Kosten der Wirtschaftseinheit, an denen Sie nicht beteiligt sind. Diese Zeilen dienen nur zu Ihrer Information und haben keinen Einfluss auf Ihr Abrechnungsergebnis.

Erläuterung zu Wirtschaftseinheiten

Der Abrechnung können Kosten mehrerer Gebäude zugrunde liegen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen. Ihrer Abrechnung liegen folgende zusammengefasste Einheiten zu Grunde:

456.00 Beispielweg 12, 14, 16

10

Weitere Erläuterungen

(1) Zu den Sonstigen Müllkosten zählen: Sperrmüll, Müllmanagement, Müllschleusenbetreuung, Vollservice (Mülltonnenbereitstellung), Standplatzbetreuung, Tonnenreinigung, etc. soweit diese anfallen.

Zusammenfassung haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen gem. § 35a EStG

Abrechnungszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022
 Ihr Zeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022
 Mieteinheit 0001.0456.0001.0123.01 | Beispielweg 12, Musterstadt
 Mieter MUSTERMANN, BEATE

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von **haushaltsnahen Dienstleistungen**
 (§ 35a Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 EStG, § 34a Abs. 2 Satz 1, 1. Halbsatz EStG a. F.)

Kostenart	Gesamtbetrag	Umlagesatz	Anteilsberechnung	Ihr Anteil
Sonstige Müllkosten (1) §35a EStG	1.298,47	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm 26,82
Straßenreinigung §35a EStG	1.936,75	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm 40,01
Gartenpflege §35a EStG	4.079,27	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm 84,26
Hauswart §35a EStG	1.674,64	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm 34,58
Reinigung Außenanlage §35a EStG	6.408,16	100,00 %	55,00 / 2.663,00	BK-Nutzfläche qm 132,35
Summe	15.397,29			318,02

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von **Handwerkerleistungen**
 (§ 35a Abs. 3 EStG, § 35a Abs. 2 Satz 2 EStG a. F.)

Kostenart	Gesamtbetrag	Umlagesatz	Anteilsberechnung	Ihr Anteil
Summe	0,00			0,00

Dieses Schreiben bescheinigt die anteilig, steuerbegünstigten Aufwendungen, welche wir ausweisen konnten. Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Freundliche Grüße
 bauverein AG Darmstadt

gez. ppa. Stefan Backmund

gez. i.A. Samantha Heutger

Dieses Schreiben wurde automatisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur Abrechnung 2022/2023**Heizkosten 2022**

Aufgrund der angespannten Weltmarktlage sind die Preise für die Versorgung mit Heizenergie für das Jahr 2022 gestiegen. Die Kostensteigerung betrifft alle Versorgungsarten, unabhängig davon, ob die Wohnung mit Fernwärme, Gas oder Öl beheizt wird.

Bei zentralen Heizanlagen wurde sowohl die Dezemberhilfe als auch die Mehrwertsteuersenkung bei der Heizkostenabrechnung 2022 in Abzug gebracht.

Info für Abrechnung 2023

Ab dem Abrechnungsjahr 2023 wird die Belastung der CO₂-Steuer auf Vermieter und Mieter aufgeteilt. Hierzu wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz eine Formel bereitgestellt.

Der gemäß der Formel errechnete Abzug wird in der Heizkostenabrechnung 2023 ausgewiesen.

Für Heizanlagen, die mit Fernwärme betrieben werden gilt keine CO₂-Steuer.

Mieter mit einer Gasetagenheizung können ab 2023 Ihre Gasrechnung beim Vermieter einreichen und bekommen dann einen Teil der CO₂-Steuer erstattet.

Weitere Information, sowie ein Formular zur Einreichung haben wir auf unserer Homepage im Downloadbereich für Sie bereitgestellt.

Strom, Gas und Wärmepreisbremse

Aktuell werden weitere Preisbremsen für Strom, Gas und Wärme umgesetzt. Sofern diese auch bei unseren Versorgern Anwendung finden, werden sie in der Abrechnung 2023 berücksichtigt und ausgewiesen.

Weitere Informationen zum aktuellen Stand der Prüfung, erhalten Sie vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz.

Ihre Betriebskostenabrechnung – einfach erklärt

- 1 Abrechnungszeitraum:** Der Abrechnungszeitraum der bauverein AG ist mit dem Kalenderjahr identisch und gilt vom 01.01 bis 31.12.
Der Nutzungszeitraum umfasst die Zeit im Abrechnungsjahr, in dem Sie die Wohnung gemietet haben.

Ziehen Sie z.B. unterjährig ein, erkennen Sie hier, den Mietbeginn.

- 2 Abrechnungstage:** Das gesamte Jahr wird mit 365 Tagen angegeben (Schaltjahr 366). Ihr Anteil errechnet sich anhand der Mietzeit.

- 3 Umlageschlüssel:** Bis auf wenige Ausnahmen ist mit Ihnen der Umlageschlüssel nach m² Wohnfläche/Betriebskosten Nutzfläche in Ihrem Mietvertrag vereinbart. Die entsprechenden Ausnahmen finden Sie im Mietvertrag, dies betrifft z.B. die Antennenkosten, welche nach Anzahl Wohnungen umgelegt werden.

BK- Nutzfläche qm VE: Beinhaltet die gesamte Wohnfläche der Wirtschaftseinheiten der Verrechnungseinheit. Erläuterungen hierzu unter Punkt 9.

BK- Nutzfläche qm WE: Ist meistens identisch mit der Verrechnungseinheit qm VE. Erläuterungen hierzu unter Punkt 9.

BK- Nutzfläche qm HS: Ist die Wohnfläche des Hauses, in dem Sie wohnen.

Heizkosten D-Satz und Wasser D-Satz: Dies sind die Gesamtkosten für Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten der gesamten Verrechnungseinheit. Die Verteilung und Berechnung Ihres Anteils finden Sie auf der beigefügten Abrechnung des Abrechnungsdienstleisters.

- 4 Angefallene Kosten:** Alle Kosten, die im Abrechnungszeitraum für die Verrechnungseinheit (siehe Punkt 9) angefallen sind.

Umlagefaktor: Gibt an wieviel % der angefallenen Kosten auf die Mieter umgelegt werden

Wohnungs-/Gesamtfläche: Zeigt Ihre Betriebskostenfläche, sowie den entsprechenden Umlageschlüssel (siehe Punkt 3)

Ihre Kosten: Der Betrag errechnet sich durch folgende Rechnung:
Gesamtkosten : Umlageschlüssel * Ihr Anteil

- 5 Umlageausfallwagnis:** Dies ist eine Besonderheit bei öffentlich geförderten Wohnungen. Das Umlageausfallwagnis dient zur Absicherung des Vermieters gegen das Risiko von Einnahmeausfällen ab. Dieser Zuschlag beträgt 2% der Nebenkosten

- 6 Vorauszahlungen:** Die ausgewiesenen Vorauszahlungen sind die mit Ihnen vereinbarten Vorauszahlungen (Soll- Vorauszahlungen). Sollten die von Ihnen tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen hiervon abweichen, kann das in der Abrechnung nicht dargestellt werden.

Es werden die Vorauszahlungen angesetzt, die im Abrechnungszeitraum geleistet werden sollen. Mit der letzten Betriebskostenabrechnung wurden in den meisten Fällen die Vorauszahlungen angepasst.

Daher ist es in den meisten Fällen nicht möglich, ausgehend von den Monaten Januar oder Dezember die Vorauszahlungen für die gesamten 12 Monate zu berechnen.

Bitte beachten Sie hierzu immer Ihre letzte Betriebskostenabrechnung und die entsprechende Anpassung.

- 7** **Abrechnungsergebnis:** Summe aller umlegbaren Kosten (inklusive Umlageausfallwagnis, wenn vorhanden) nach Abzug der Soll -Vorauszahlungen.
- 8** **Keine Beteiligung:** In Einzelfällen werden Betriebskostenpositionen ohne Beteiligung ausgewiesen, hierbei handelt es sich um Kosten, welche nicht auf Sie umgelegt werden. Dies können z.B. Kosten für den Hauswart sein, welche Instandhaltungsbestandteile enthält. Weiterhin können auch Kosten aufgeführt werden, die wohnungs- oder häuserweise auf andere in der Liegenschaft befindliche Einheiten umgelegt wurden. Diese Positionen dienen lediglich zu Ihrer Information und haben keinen Einfluss auf Ihr Abrechnungsergebnis.
- 9** **Wirtschaftseinheit:** Ihre Wirtschaftseinheit besteht aus den hier genannten Gebäuden, diese nehmen an der Abrechnung teil. In einigen Fällen haben wir mehrere Wirtschaftseinheiten zusammengefasst (Verrechnungseinheit).
- 10** **Weitere Erläuterungen:** Hier werden Angaben zu möglichen Inhalten der sonstigen Müllkosten aufgeführt. Sofern Sie detaillierte Angaben zu dieser Kostenposition wünschen, wenden Sie sich bitte an den jeweiligen Sachbearbeiter. Diesen können Sie der letzten Betriebskostenabrechnung entnehmen.
- 11** **Haushaltsnahe Dienstleistungen:** Diese Zusammenfassung dient dazu, bei Ihrer Steuererklärung die haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen absetzen zu können. Wir können nur solche Kosten entsprechend ausweisen, die auch unsere Dienstleister ausweisen.
- 12** **Hinweise zur Abrechnung:** Sofern uns erhebliche Kostensteigerungen oder gravierende Änderungen für einen Großteil der Liegenschaften bekannt sind, werden diese auf dem Informationsschreiben erläutert. Weiterhin werden auch aktuelle Entwicklungen, vorausgesetzt diese betreffen die Betriebs- oder Heizkosten aufgeführt.

Sie haben noch Fragen?

Für weitere Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne unter betriebskosten@bauvereinag.de zur Verfügung.