

Häufig gestellte Fragen zur Nebenkostenabrechnung

Wann wird die Nebenkostenabrechnung erstellt?

Nach Feststellung der Bilanz des jeweiligen Abrechnungsjahres durch die Mitgliederversammlung wird die Abrechnungserstellung eingeleitet.

Gemäß gesetzlicher Vorgabe beträgt die Frist für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung ein Jahr nach Beendigung des Abrechnungszeitraums. Da unsere Abrechnungsjahre dem Kalenderjahr entsprechen gilt somit der 31.12. eines jeden Jahres.

Die Abrechnungserstellung erfolgt schnellstmöglich und fristgerecht. Genaue Termine können in der Regel nicht zugesichert werden.

Ein Zurückhalten der Steuererklärung wegen der Angabe von haushaltsnahen Dienstleistungen ist nicht erforderlich. Auf Grund der gesetzlichen Fristen für die Erstellung von Umlagen-/Betriebskostenabrechnungen ist es möglich und nicht unüblich, dass die Abrechnung eines jeweiligen Jahres erst nach Ablauf der Frist für die Erstellung einer Steuererklärung eintrifft.

Daher lassen es die Finanzämter zu, die gesamten haushaltsnahen Dienstleistungen erst in dem Jahr geltend zu machen, in dem die Betriebskostenabrechnung dem Mieter zugestellt wurde. (BMF, Schreiben vom 15.02.2010, Rn 42 / §11 Abs. 2 EStG)

Beispiel: Sie erhalten am 15.09.2025 die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2024 und können somit die hierin enthaltenen haushaltsnahen Dienstleistungen in Ihrer Einkommenssteuererklärung für das Jahr 2025 steuermindernd angeben. [– Die Leistung erfolgt mit der Abrechnung immer erst im Folgejahr.]

Was sind haushaltsnahe Dienstleistungen?

Haushaltsnahe Dienstleistung ist ein Begriff aus dem Einkommensteuerrecht. Die Aufwendungen für eine solche Dienstleistung können zu einer Steuerermäßigung führen. Man unterscheidet zwischen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen, haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen. Je nach Einordnung der Dienstleistung gelten verschiedene Höchstbeträge für die Berücksichtigung innerhalb einer Steuererklärung.

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind gem. Bundesfinanzministerium (BMF) in §35a EStG geregelt.

Kostenpositionen, die haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten, werden in unseren Nebenkostenabrechnungen gekennzeichnet, damit Sie die Möglichkeit haben, diese steuerermäßigend in Ihrer Steuererklärung einzureichen.

Muss ich die haushaltsnahen Dienstleistungen für z. B. das Jahr 2025 auch in der Steuererklärung für 2025 angeben?

Nein, gem. §11 Abs. 2 EStG (BMF, Schreiben vom 15.02.2010, Rn 42) ist das Jahr der Zahlung für den Abzug der Steuerschuld und die Geltendmachung entscheidend. D. h., dass Sie die haushaltsnahen Dienstleistungen für das Jahr 2025 in Ihrer Steuererklärung für das Jahr 2026 ansetzen können.

Die Rechnung bzw. die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2025 wird Ihnen erst im Jahr 2026 zugestellt.

Auf welchen Abrechnungszeitraum bezieht sich die Nebenkostenabrechnung?

Die Abrechnungsperiode der Baugenossenschaft Passau-Spitzberg eG ist identisch mit einem Kalenderjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres.

Einmal im Jahr erhalten Sie von uns eine Nebenkostenabrechnung, in der detailliert nach Kostenpositionen die tatsächlich angefallenen Betriebs- und ggf. Heizkosten dargelegt und mit Ihren Vorauszahlungen verrechnet werden. Die Abrechnung, die Sie im laufenden Jahr erhalten, bezieht sich immer auf einen bereits vergangenen Zeitraum, der im Betreff des Abrechnungsschreibens genau angegeben ist.

Sollten Sie innerhalb einer Abrechnungsperiode ein- oder ausgezogen sein, können Sie dies ebenfalls dem Betreff sowie der entsprechenden Ergänzung in der Überschrift der Spalte „Ihr Anteil in €“ entnehmen.

Weiter wird die Wohnflächenzeitanteilige Berechnung der Verteilerschlüssel in einer separaten Auflistung mit Berechnungsformel innerhalb des Abrechnungsschreibens erläutert.

Wie werden die Kosten verteilt?

Die Verteilerschlüssel der einzelnen Kostenpositionen können Sie der Kostentabelle entnehmen.

Gem. dem mit Ihnen geschlossenen Nutzungsvertrag, der Betriebskostenverordnung und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) werden die meisten kalten Kostenpositionen (ohne Heizung) nach Quadratmeter Wohnfläche verteilt.

Sofern Kaltwasserzähler vorhanden sind, werden die Kosten für Wasser und Entwässerung Schmutzwasser nach Verbrauch verteilt. Dies kann auch durch externe Dienstleister im Rahmen der Erstellung einer Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung erfolgen.

Etwaige Heiz- und Warmwasserkosten werden bei der Baugenossenschaft Passau-Spitzberg eG soweit möglich in Eigenregie berechnet. Dies spart für die Kosten für externe Dienstleister (bspw. Brunata, Minol, Techem), die vom Mieter getragen werden müssten.

Die Berechnung und Verteilung erfolgt im Aufteilungsverhältnis 50/50.

D. h., dass 50 % der Kosten als Grundkosten über Quadratmeter Heizfläche für Heizung und Quadratmeter Wohnfläche für Warmwasser erfolgen und 50% der Kosten nach Ihrem individuell ermittelten Verbrauch (geschätzt oder abgelesen) gem. Wärmemengenzähler / Heizkostenverteiler / Warmwasserzähler abgerechnet werden.

Die detaillierten Berechnungen können den jeweiligen Heiz- und Warmwasserkosten-abrechnungen entnommen werden. Diese Einzelabrechnungen sind immer als Anlage an unsere Nebenkostenabrechnung beigelegt.

Ich habe nur wenige Monate in der Wohnung gewohnt, warum habe ich eine Nachzahlung wg. Heizkosten?

Die monatliche Vorauszahlung ist auf der Grundlage von Heizkosten für ein ganzes Jahr kalkuliert. Finden nun jedoch Umzüge innerhalb der heizintensiven Monate Januar bis Mai oder Oktober bis Dezember statt, so deckt die kalkulierte Vorauszahlung nicht die tatsächlich anfallenden Kosten. Ein Ausgleich hierfür findet in der Regel nur statt, wenn ein Mieter ein ganzes Jahr in einer Wohnung wohnt, da dieser in den Sommermonaten gewöhnlich nicht heizt und somit die Vorauszahlungen in diesen Monaten die Kosten übersteigen.

Sie erhalten in der Abrechnung eine Gutschrift. Die Vorauszahlungen werden trotzdem erhöht. Wie berechnen sich die Vorauszahlungen?

Grundsätzlich gilt, dass eine Anpassung der Vorauszahlung anhand der letzten Abrechnung vorgenommen wird. Da die abgerechneten Kosten aus dem Vorjahr stammen, können zwischenzeitliche Kostensteigerungen auch dann eine höhere Vorauszahlung rechtfertigen, wenn aus der aktuellen Abrechnung eine Gutschrift resultierte. Der ausgewiesene Betrag der neuen Vorauszahlung soll die Kosten für den nächsten Abrechnungszeitraum decken und trägt dazu bei, das Risiko von Nachzahlungen zu verringern.

Erläuterungen zu einzelnen Kostenpositionen

Aufzug (nur Neuburger Str. 33)

Diese Position umfasst die Kosten für die Wartung, Serviceleistungen, TÜV-Prüfungen, Notrufsysteme und Betriebsstrom der Aufzugsanlagen.

Brandschutzanlagen (nur Neuburger Str. 33)

Die Kosten für die Wartung von Rauch-Wärme-Abzugsanlagen (RWA) und Natürlichen Rauchabzugsflächen (NRA, z. B. Rauchabzugsflächen in Dächern) und Feuerlöscher.

Entwässerung/Abwasser

Diese Position setzt sich zusammen aus Flächen- bzw./Niederschlags- und Schmutzwasser und wird seitens der Stadt Passau in Rechnung gestellt. Niederschlagswasser ist die an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossene bebaute oder sonstig befestigte Grundstücksfläche x Gebührensatz je m². Schmutzwasser ist die nach den Bestimmungen der Abwassergebührensatzung ermittelte Wassermenge x Gebührensatz je m³.

Wenn Messgeräte für die Erfassung des Wasserverbrauchs einzelner Verwaltungseinheiten/Mieteinheiten vorhanden sind, erfolgt die Verteilung Flächenwasser mit dem Verteilerschlüssel Wohnfläche und die Verteilung Schmutzwasser gem. dem ermittelten Wasserverbrauch.

Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung und Kontrolle (z. B. Baumprüfung) von Pflanzen und Gehölzen.

Grundsteuer

Die Stadt Passau erhebt die Grundsteuer auf der Grundlage des vom zuständigen Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbescheides. Die Kosten richten sich weiterhin nach dem jeweiligen Hebesatz der Stadt.

Hausreinigung (Kostenübernahme durch die Baugenossenschaft, obwohl umlagefähig)

hierzu gehören die Kosten der Reinigung von Korridoren (Neuburger Str. 33), Treppengeländer, Briefkästen, Klingelanlage, des Eingangsbereiches inkl. der Haustür. Zusätzlich werden die Fenster im Treppenhaus quartalsweise gereinigt.

Kaminkehrer

Unter dieser Position werden die Kehrgebühren sowie die Feuerstättenschau durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister abgerechnet. Grundlage hierfür ist die Kehr- und Überprüfungsverordnung des Landes Bayern sowie das Schornsteinfegerhandwerksgesetz.

Die Feuerstättenschau wird seit dem 01.01.2013 gem. Schornsteinfegerhandwerksgesetz zweimal in 7 Jahren fällig. Sie erfolgt entweder in dem Zeitraum $3 + 4 = 7$ Jahre oder $4 + 3 = 7$ Jahre. Weiter kann eine Feuerstättenschau auch anlassbezogen oder bei Veränderungen an Feuerstätten erforderlich sein. D. h., in dem Jahr, in dem die Gebühr für die Feuerstättenschau in Rechnung gestellt wird, ist der Rechnungsbetrag erheblich höher. In den Folgejahren wird diese Gebühr dann nicht erhoben.

Außerdem werden die Messgebühren und Prüfkosten für die Gasanlage (Emissionsmessung und Gasdichtigkeitsprüfung der gasführenden Leitungen) hier abgerechnet.

Grundlage hierfür ist die Kehr- und Überprüfungsverordnung des Landes Bayern. Weiter werden gem. § 2 Nr. 4d der Betriebskostenverordnung in Zusammenhang mit der TRGI (Technische Regel für Gas-Installationen) die Kosten für die Überprüfung der Gasdichtigkeit von gasführenden Leitungen abgerechnet. Diese Überprüfung ist gem. dem Wirtschaftlichkeitsgebot alle 12 Jahre durchgeführt.

Lüftungsanlage Wohnung (nur Neuburger Str. 33)

Hierzu gehören die Kosten der Wartung und Reinigung für die Lüftungsanlage in den Wohnungen. Die Lüfter sind gem. Montagedokumentation in entsprechender Anzahl der jeweiligen Verwaltungseinheit/Mietereinheit eindeutig zugeordnet. Die Kosten werden den jeweiligen Mietern gem. der jeweiligen Anzahl in der Mietereinheit in Rechnung gestellt.

Müllabfuhr

Hierzu gehören die gemäß Satzung für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren an die Stadt Passau. Die Höhe des Gebührenbeitrages richtet sich nach der Anzahl und des Volumens der Restmülltonnen bzw. – container. Außerdem werden hier die Gebühren für die Bereitstellung der Mülltonnen mit abgerechnet.

Straßenreinigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren an die Stadt Passau. D. h., die Länge aller an erschließende Straßen angrenzende und diesen zugewandte Grundstückseiten x Gebührensatz je Frontmeter bei wöchentlich einmaliger Reinigung der jeweiligen Straßenart – wird die Reinigung mehr als einmal wöchentlich durchgeführt, so erhöht sich die Gebühr entsprechend.

Sachversicherungen (Versicherung für Gebäude und Haftpflichtversicherung)

In der verbundenen Gebäudeversicherung sind Gebäude, Gebäudeteile und Zubehör sowie Grundstücksbestandteile gegen unvorhergesehene Schadensfälle, insbesondere Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser, Sturm, Hagel und Elementarschäden, versichert. Die Gebäudeversicherung tritt somit für Schäden ein, die vom Gebäude ausgehen. Die Versicherungsprämien orientieren sich am Baupreisindex und an den Schadensquoten und unterliegen deshalb gewissen jährlichen Schwankungen. Insoweit passt der Versicherer die Prämien für den gesamten bei ihr versicherten Bestand jährlich nach oben an.

Strom abzurechnen

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppenhäuser, Keller, allgemeine Wirtschaftsräume sowie der Außenbeleuchtung. Diese Kosten wurden seitens der Stadtwerke Passau in Rechnung gestellt. Diese Kosten sind verbrauchsabhängig und unterliegen deshalb gewissen jährlichen Schwankungen. Hiervon abgezogen werden von der Genossenschaft vereinnahmte Stromkosten, die auf alten Nutzungsverträgen basieren und bei denen im Nutzungsvertrag festgelegt wurde, dass für den Stromanschluss im Keller eine Pauschale zu entrichten sei.

sonstige Betriebskosten

Unter den sonstigen Betriebskosten werden zusammengefasst

- Prüfung Außen- und Treppenhausbeleuchtung
- Prüfung Verkehrswege
- Prüfung Wasserfilter
- Reinigung Briefkästen
- Reinigung Vordächer
- Säuberung der Außenanlagen
- Kosten der Kontrolle von Dachflächen
- Reinigung Dachrinnen
- Prüfung Rauchwarnmelder in den Gemeinschaftsflächen wie z. B. Hausflur, Kellerflur etc.

Treppenhausreinigung

Hierzu erhalten Sie von uns eine separate Bestätigung über die von Ihnen entrichteten Beträge, da diese Kostenart bei uns nicht über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet wird. Mit dieser Bestätigung können Sie die Kosten dann ggf. bei Ihrer Steuererklärung geltend machen.

Trinkwasseranalyse gem. Trinkwasserverordnung - TrinkwV (nur Neuburger Straße 33)

Gemäß Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Wohngebäude mit einer zentralen Trinkwassererwärmungsanlage erstmalig bis zum 31.12.2013 und anschließend mindestens alle 3 Jahre auf Legionellen untersucht werden.

Ungezieferbekämpfung

In dieser Position sind die Kosten für die Kontrollen von Köderboxen enthalten.

Wartung GWM/GWT (Gemeinschaftswaschmaschinen/-trockner)

Die Wartung der Gemeinschaftswaschmaschinen/-trockner wird jährlich durchgeführt und diese Kosten werden gemäß der Rechnung den Mietern der betroffenen Objekte mit dem Verteilungsschlüssel Wohnfläche berechnet.

Wartung Heizung (Gasetagenheizung; Gasdurchlauferhitzer o. ä.) und Rauchmelder

Die Wartung der genossenschaftseigenen Gasanlagen wird in der Regel alle 2 Jahre durchgeführt und diese Kosten werden gemäß der Rechnung auf die entsprechenden Mieter umgelegt.

Auch die Kosten für die Gasleitungs- bzw. Gashausschau wird dieser Position zugeschlagen.

Konkret handelt es sich bei der Gashausschau um eine Sichtprüfung der Gasanlage und der Leitungen. Diese Überprüfung ist nach den "Technischen Regeln für Gasinstallationen" (TRGI) einmal jährlich verpflichtend durchzuführen.

Um Kosten zu sparen, wird diese Sichtprüfung bei uns in der Regel zusammen mit der Prüfung der Rauchwarnmelder durchgeführt. Ist keine zu prüfende Gasanlage in der Wohnung verbaut, wird die Prüfung der Rauchwarnmelder gesondert durchgeführt.

Die zu prüfenden Rauchwarnmelder befinden sich in den Wohnungen und sind gemäß Montagedokumentation in entsprechender Anzahl der jeweiligen Verwaltungseinheit eindeutig zugeordnet. Die Kosten der Wartung fallen jährlich an und werden den Mietern gemäß der jeweiligen Anzahl in der Mieteinheit in Rechnung gestellt.

(Kalt-)Wasser

Die Gesamtkosten bestehen aus den Kosten der Stadtwerke Passau für die Wasserlieferung. Der Gesamtpreis errechnet sich aus dem m³-Wasserpreis zzgl. des Grundpreises für die Bereitstellung des Wassers sowie der derzeitigen Mehrwertsteuer. Darüber hinaus sind diese Kosten verbrauchsabhängig und unterliegen deshalb gewissen jährlichen Schwankungen.

Die Kosten werden mit dem Verteilerschlüssel Wohnfläche verteilt, es sei denn, es sind Messgeräte für die Erfassung des Wasserverbrauchs einzelner Verwaltungseinheiten/Mieteinheiten in allen Wohnungen des Hauses vorhanden. Dann erfolgt die Verteilung gem. dem ermittelten Wasserverbrauch der einzelnen Verwaltungseinheit/Mieteinheit.

Winterdienst

Der Winterdienst umfasst die Beseitigung von Schnee und Eis auf den Bürgersteigen und Hauszugängen inkl. der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen. Diese Arbeiten werden sowohl von eigenen Hauswarten als auch von Fremdfirmen ausgeführt und durch entsprechende Tätigkeitsnachweise bzw. vertragliche Vereinbarungen ausgewertet. In Jahren in denen witterungsbedingt keine Schnee- und Eisräumung erforderlich ist erhalten beauftragte Fremdfirmen u. a. wg. der Bereitstellung von Personal eine Grundkostenpauschale; welche ebenfalls im Rahmen der Nebenkostenabrechnung den Mietern in Rechnung gestellt wird.