

Häufig gestellte Fragen zur Umlagenabrechnung

Wann wird die Umlagenabrechnung erstellt?

Nach Bilanzschluss des jeweiligen Abrechnungsjahres wird die Abrechnungserstellung eingeleitet.

Gemäß gesetzlicher Vorgabe beträgt die Frist für die Erstellung der Umlagenabrechnung 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 wg. 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 15.09.2021 die Umlagenabrechnung für das Jahr 2020 und können somit die hierin enthaltenen haushaltsnahen Dienstleistungen in Ihrer Einkommenssteuererklärung für das Jahr 2021 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 Umlagenabrechnungen nochmals separat aufgeführt, damit Sie die Möglichkeit haben, diese steuerermäßigend in Ihrer Steuererklärung einzureichen.

Es handelt sich nicht um eine doppelte Berechnung/Belastung.

Muss ich die haushaltsnahen Dienstleistungen für z. B. das Jahr 2020 auch in der Steuererklärung für 2020 angeben?

Nein, gem. §11 Abs. 2 EStG (BMF, Schreiben vom 15.02.2010, Rn 42) ist das Jahr der Zahlung für den Abzug von der Steuerschuld und die Geltendmachung entscheidend. D. h., dass Sie die haushaltsnahen Dienstleistungen für das Jahr 2020 in Ihrer Steuererklärung für das Jahr 2021 ansetzen können.

Die Rechnung bzw. die Umlagenabrechnung für das Jahr 2020 wurde Ihnen erst im Jahr 2021 zugestellt.

Warum können die Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen von den in der Kostentabelle angegebenen und abgerechneten Summen abweichen?

Bei den abgerechneten Kosten handelt es sich nicht zwangsläufig ausschließlich um haushaltsnahe Dienstleistungen.

Gem. den Regelungen in §35a EStG werden in Rechnungen enthaltende haushaltsnahen Dienstleistungen separat ausgewiesen und gebucht.

Grob vereinfacht handelt es sich bei haushaltsnahen Dienstleistungen ausschließlich um die erbrachte Dienstleistung in Form von Lohnkosten.

Beispiel Winterdienst:

Gesamtkosten gem. Kostenaufstellung 11,87 €. Hierin sind insgesamt 8,80 € haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten für die Tätigkeit des Schneeräumens. Die ebenfalls in Rechnung gestellte Anfahrt der ausführenden Firma gilt nicht als haushaltsnahe Dienstleistung.

Auf welchen Abrechnungszeitraum bezieht sich die Umlagenabrechnung?

Die Abrechnungsperiode der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG ist identisch mit einem Kalenderjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres.

Einmal im Jahr erhalten Sie von uns eine Umlagenabrechnung 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 Dauernutzungsvertrag, der Betriebskostenverordnung und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) werden die meisten kalten Kostenpositionen (ohne Heizung) nach Quadratmeter Wohnfläche verteilt.

Kabelfernsehen wird nach Anzahl der Anschlüsse und Hausreinigung nach Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen) 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 Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG durch externe Dienstleister (bspw. Brunata, Minol, Techem) berechnet.

Die Berechnung und Verteilung erfolgt im Aufteilungsverhältnis 30/70.

D. h., dass 30 % der Kosten als Grundkosten über Quadratmeter Heizfläche für Heizung und Quadratmeter Wohnfläche für Warmwasser erfolgen und 70% der Kosten nach Ihrem individuell ermittelten Verbrauch (geschätzt oder abgelesen) gem. Wärmemengenzähler / Heizkostenverteiler / Warmwasserzähler abgerechnet werden.

Die detaillierten Berechnungen können den jeweiligen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen des Dienstleisters entnommen werden. Ihre Einzelabrechnungen sind immer als Anlage an unsere Umlagenabrechnung beigelegt.

Warum wurde mein Verbrauch für die Heizung geschätzt und auf welcher Grundlage erfolgt die Schätzung?

Warum eine Schätzung durchgeführt wurde ist individuell. Gründe können z. B. nicht mögliche Ablesungen von Heizkostenverteilern ohne Funkfunktion (z. B. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip), technische Defekte oder ganz fehlende Erfassungsgeräte sein. Die Schätzung erfolgt dann auf Basis der geltenden Heizkostenverordnung.

Gem. §9a der Heizkostenverordnung werden „Kostenverteilung in Sonderfällen“ also Schätzungen vorgenommen. Die Ermittlung des Verbrauchs kann dabei auf zwei Arten geschehen:

1. Die Verbrauchsermittlung auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder
2. des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum.

Es besteht ein Wahlrecht zwischen diesen Möglichkeiten, welches nach billigem Ermessen ausgeübt werden muss.

Die Schätzungen werden durch den beauftragten Dienstleister (z. B. Brunata) durchgeführt.

Wie werden die Heizkosten bei einer individuellen Gasetagenheizung abgerechnet?

Die Mieter der Wohnungs-Genossenschaft Köln 1896 eG schließen direkt mit einem Gasversorger Ihrer Wahl einen Vertrag ab. D. h., dass die Kosten für Gas gem. den vertraglichen Vereinbarungen zwischen Mieter und Gasversorger abgerechnet werden. Die Wartung der Gasetagenheizung wird, sofern diese Eigentum der Genossenschaft ist, durch eine durch die Genossenschaft beauftragte Firma durchgeführt und im Rahmen der Umlagenabrechnung als gesonderte Kostenposition aufgeführt und abgerechnet.

Messgebühren und Kosten für Tätigkeiten durch Schornsteinfeger werden immer im Rahmen der Umlagenabrechnung als gesonderte Kostenposition aufgeführt und abgerechnet.

Kosten für die Wartung von Gasetagenheizungen die im eigenen Eigentum der Mieter stehen, werden direkt zwischen Mieter und ausführender Firma abgerechnet.

Auf Grund der Verkehrssicherungspflichten der Genossenschaft sind die durchgeführten Wartungen von „privaten Gasetagenheizungen“ der Genossenschaft regelmäßig nachzuweisen.

Warum habe ich jedes Jahr unterschiedliche Heizkosten, obwohl sich mein Heizverhalten nicht geändert hat?

Das liegt zum einen an unterschiedlichen Witterungsverhältnissen und zum anderen an etwaigen Tarif/Kostenschwankungen bei Versorgungsunternehmen für bspw. Gas, Fernwärme, Holzpellets und Strom.

Was sind Einheiten im Rahmen der Heizkostenabrechnung?

Die Einheiten für den Wärmeverbrauch sind nicht in physikalischen Messgrößen (kWh bzw. cbm) angegeben, sondern lediglich in dimensionslosen Anzeige- und Verbrauchswerten (ohne physikalische Einheiten z. B. in Stricheinheiten oder Zahlenreihen) gem. Heizkostenverordnung gemessen oder geschätzt. Auf Grundlage dieser Werte können die Verbrauchsanteile der einzelnen Nutzer und somit auch Ihr Anteil am Gesamtverbrauch ermittelt werden.

Die Höhe der verbrauchten Einheiten hängt u. a. vom Nutzerverhalten ab. Jedoch haben auch z. B. Modernisierungsmaßnahmen wie bspw. Wärmedämmung der Außenfassade, Erneuerung Fenster etc. Einfluss auf die Höhe des Verbrauchs von diesen Einheiten.

Der Preis pro Einheit variiert jährlich und hängt immer vom Verhältnis der Gesamtkosten und den gesamten verbrauchten Einheiten ab.

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.