



TB Dissmann • Lebrechtstr. 39 • D-51643 Gummersbach

**Hausgeld-Abrechnungsposition:  
„Differenz von Hausgeldabrechnung zu Nebenkostenabrechnung“**

Beispiel für WEG mit 10 Einheiten. Zwingend erforderlich für Betriebskosten mit verbrauchsabhängigen Abrechnungsschlüssel.

Die Hausgeldabrechnung ist für Vermieter steuerlich relevant. In dieser Abrechnung werden alle Zahlungen erfasst, die **in dem Jahr geleistet** worden sind.

Für die Nebenkostenabrechnung gilt das Mietrecht. Hier werden alle umlagefähigen Kosten erfasst, die **für das Jahr abgerechnet** worden sind. Dieser Betrag kann dem Mieter in Rechnung gestellt werden.

Beispiel:

	2007		Dez. 2007	Jan. 2008	2008				Dez. 2008	Jan. 2009	2009
Allgemein-Strom:	Abschlag für 2007			Abrechnung für 2007	Abschlag für 2008	Abschlag für 2008	Abschlag für 2008	Abschlag für 2008		Abrechnung für 2008	Abschlag für 2009
Zahlung am:	15.10.2007			15.01.2008	15.04.2008	15.07.2008	15.10.2008			15.01.2009	15.04.2008
Betrag:	25,00 €			15,00 €	25,00 €	25,00 €	25,00 €			35,00 €	25,00 €
				Hausgeld = "Zahlungen im Jahr" (90 €)							
				Nebenkosten (NK) = "Abrechnungen für das Jahr" (110 €)							

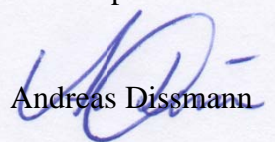
Im abgebildeten Beispiel wurden **im Jahr 2008** Zahlungen in Höhe von 90 € geleistet. Die Jahresabrechnung **für das Jahr 2008** in Höhe von 110 € erfolgte im Januar des Folgejahres.

Bei diesem Beispiel ergibt sich eine Differenz der umlagefähigen Kosten von 20 €. Es wurden 20 € weniger gezahlt, wie dem Mieter in einer Nebenkostenabrechnung berechnet werden können.

Hausgeldabrechnung 2008						
Kostenart	Gesamt-kosten	Verteilt nach	Gesamt-einheiten	Ihr Anteil	Einh.	Ihr Kosten-anteil
<b>Umlagefähige Kosten</b>						
Allgemeinstrom	110,00 €	Wohnfläche	750,00	75,00	m <sup>2</sup>	11,00 €
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>						
Sonstige Kosten	-20,00 €	Miteigentumsant.	100,00	10,00	MEA	-2,00 €
Ihre Gesamtkosten						9,00 €

Differenzen werden vom Gemeinschaftsguthaben entnommen (Überzahlung) bzw. bleiben auf diesem (Unterzahlung, wie in diesem Beispiel). Weil die Gemeinschaftskonten (Giro- und Sparkonten) jedem Eigentümer anteilig „gehören“, werden auch diese Differenzen nach Miteigentumsanteile (MEA) bei den nichtumlagefähigen Kosten in der Hausgeldabrechnung ausgewiesen.

Im Ergebnis weist die Hausgeldabrechnung Ihren Anteil der gezahlten Beträge unter „Ihre Gesamtkosten“ (hier: 9 €) und unter „umlagefähigen Kosten“ die Abrechnungssummen der entsprechenden Belege (hier: 110 €) aus.

  
Andreas Dissmann