



# Heizkostenabrechnung in neuem Gewand

Neue, klar verständlich strukturierte Abrechnungsformulare

**Ihre Anleitung zu einem  
entspannten Arbeiten mit den  
neuen Formularen von TEHA**



# Information für Immobilienverwalter

Alle wichtige Informationen auf einen Blick!

Die Informationen verständlich und nachvollziehbar darzustellen, ist unsere Aufgabe. Vorteile des neuen Abrechnungsformates:

- ☛ **verständlich**
- ☛ **klar strukturiert**
- ☛ **übersichtlich**
- ☛ **arbeiterleichternd**

Die einfach strukturierte Darstellung zieht sich konsequent wie ein roter Faden durch das gesamte Dokument. So können Sie die einzelnen **Rechenschritte logisch** nachvollziehen. Ein **umfangreiches Erläuterungsblatt** hilft den Nutzern, die einzelnen Rechenschritte zu verstehen.

## Die neugestalteten Abrechnungsunterlagen umfassen folgende Informationen und Formulare:

	Hausverwalter / Eigentümer	Nutzer / Mieter
<b>Formulartyp</b>	Gesamtkostenabrechnung	Einzelabrechnung
<b>Kostenübersicht</b>	Identische Aufstellung und Berechnung wie Nutzer / Mieter	Identische Aufstellung und Berechnung wie Hausverwaltung / Eigentümer
<b>Nutzerabrechnung</b>	Übersicht aller Nutzer/Mieter in identischer Form wie auf den Einzelabrechnungen	Individuelle, logisch nachvollziehbare Abrechnung
<b>Verbräuche / Ableswerte</b>	Aufstellung aller Messgeräte nach Nutzeinheiten gruppiert, in identischer Form wie Nutzer/Mieter	Auflistung der infrage kommenden Messgeräte mit Ablese- und Schätzwerten wie auch und Berechnung der Verbräuche
<b>Zusatzinformation</b>	Rechnerische und graphische Aufbereitung der Verbrauchsstatistiken der letzten drei Jahre	Auf Wunsch - Ausweis begünstigte Leistungen nach § 35 a EStG (Haushaltsnahe Dienstleistungen) in gesondertem Formular

Besonderheit bei der Gesamtkostenaufstellung ist, dass sich der Hausverwalter bereits auf der ersten Seite einen Überblick über die umgelegten Kosten **1** verschaffen und einen schnellen **Abgleich mit seiner Buchhaltung** vornehmen kann.

Die Aufstellung zeigt neben den angefallenen und umgelegten Heiz- und Hausnebenkosten auch die entsprechenden Vorauszahlungen und die direkt auf die Nutzer verteilten Kosten im Rahmen der Heiz- und Hausnebenkostenabrechnung **2**.

## Kosten-, Liegenschafts- und Umlageübersicht

### Zusammenfassung der Kostenumlage auf Nutzeinheiten

	Heizkosten	Nebenkosten	Direkte Kosten		Summe
Angefallene Kosten	6.942,83 €	2.359,85 €	42,84 €	<b>1</b>	9.345,52 €
Umgelegte Kosten	6.942,83 €	2.359,85 €	42,84 €		9.345,52 €
Unterschiedsbetrag (*)					0,00 €
Geleistete Vorauszahlungen	6.890,00 €	0,00 €	<b>2</b>		6.890,00 €
<b>Ausstehender Betrag</b>	<b>52,83 €</b>	<b>2.359,85 €</b>	<b>42,84 €</b>		<b>2.455,52 €</b>

(\*) Grössere Differenzbeträge können immer dann auftreten, wenn einer oder mehrere Nutzer mit einer Umsatzsteuer nach § 4 Nr. 12 i.V.m. § 9 UStG, oder mit dem Umlageausfallwagnis belastet wurden. Hierbei ist der Betrag der angefallenen Kosten immer kleiner oder gleich der umgelegte Kosten. Der Differenzbetrag ist somit positiv.

### Erläuterung der Direkten Kosten

	Nutzer	Whg. / Nutzer	Betrag	USt.	Gesamtbetrag
Nutzerwechsel Gebühr	Leerstand	0001 / 001	9,00 €	19%	10,71 €
Nutzerwechsel Gebühr	Ceman, Stefan	0001 / 002	9,00 €	19%	10,71 €
Nutzerwechsel Gebühr	Leerstand	0006 / 001	9,00 €	19%	10,71 €
Nutzerwechsel Gebühr	Langendörfer, Stefanie	0006 / 002	9,00 €	19%	10,71 €
<b>Summe Direkte Kosten</b>					<b>42,84 €</b>

# Übersichtliche Kostenaufstellung

Energieverbräuche, Rechnungen und Berechnungen logisch gegliedert

Auf einem für Nutzer und Hausverwalter identischen Berechnungsblatt sind alle Verbräuche und Kosten der Heizanlage aufgelistet und alle Berechnungen bis hin zu den Einheitspreisen der jeweiligen Umlageschlüssel aufgelistet. Gleiches gilt auch für die Hausnebenkosten, wenn Sie diese beauftragt haben. Je nach Anzahl der Hausnebenkosten kann dies auch auf einem separaten Blatt dargestellt werden.

## Heizkostenaufstellung und Berechnung der Verteilfaktoren

### Energiekosten

Erdöl - Tank	Datum	Betrag	USt.	Gesamt	Energiemenge	davon verbraucht
Anfangsbestand	31/12/2007	2.800,80 €	19%	3.332,95 €	4.900 Liter	4.900 Liter
Rechnung	03/04/2008	2.855,78 €	19%	3.398,38 €	4.836 Liter	4.158 Liter
Rechnung	19/12/2008	2.018,94 €	19%	2.402,54 €	4.820 Liter	0 Liter
Endstand	31/12/2008	-2.314,62 €	19%	-2.754,40 €	-5.100 Liter	0 Liter
<b>Kosten / Verbrauch der Periode</b>		<b>5.360,90 €</b>		<b>6.379,47 €</b>		<b>9.056 Liter</b>

3 Detaillierte Kostenaufstellung der Energieeinkäufe und Zuordnung der jeweilig verbrauchten Mengen machen die Bewertung der verbrauchten Energie leicht nachvollziehbar.

4 Alle Kostenpositionen werden jeweils in Netto- und Bruttobeträgen ausgewiesen.

5 Die Kostenberechnung des Warmwassers ist separat dargestellt und weist die jeweilige Ermittlungsformel aus.

6 Am Ende ist wieder die logische Kontrolle der umgelegten Beträge gewährleistet.

### Nebenkosten der Heizanlage

Betriebsstrom	53,86 €	64,09 €
Heizungs-Kd	119,00 €	141,61 €
Kaminfeger	43,40 €	51,65 €
Heizkostenabrechnung	257,15 €	306,01 €
<b>Summe Nebenkosten Heizanlage</b>	<b>473,41 €</b>	<b>563,36 €</b>

Kostenberechnung des Warmwassers	
angewandtes Verfahren: lt. HKVO § 9 Abs. 1 und 2	
$B = \frac{c \times V \times (tw - tc)}{Hu}$	Werte
c = Konstante lt. HKVO	2,5
V = Warmwasser-m <sup>3</sup>	139,9 m <sup>3</sup>
tw = mittl. Warmwasser-Temp.	54 °C
tc = mittl. Kaltwasser-Temp.	10 °C
Hu = Heizwert des Brennstoffs	10 Liter
B = Energie für Warmwasser	1.538,9 Liter
$WW = \frac{6.942,83 \text{ €} \times 1.538,9 \text{ Liter}}{9.056 \text{ Liter}}$	
<b>Warmwasserkosten (WW)</b>	<b>1.179,80 €</b>
<b>+ Heizkosten</b>	<b>5.763,03 €</b>
<b>=</b>	<b>6.942,83 €</b>

<b>Kosten der Heizanlage</b>	<b>5.834,31 €</b>	<b>6.942,83 €</b>
<b>=</b>	<b>6.942,83 €</b>	<b>6.942,83 €</b>

Die Berechnung der Kosten pro Umlageschlüssel ist gegliedert dargestellt und logisch nachvollziehbar. Schritt für Schritt wird die Kostenverteilung aufgesplittet bis zur Berechnung der Einheitspreise. Diese finden Sie dann identisch in den Nutzerabrechnungen wieder.

### Kosten pro Umlageschlüssel

	Kosten der Heizanlage	100 % =	zu verteilende Heizkosten	Einheiten	Kosten pro Einheit	
					brutto	netto
<b>Kosten der Heizanlage</b>	<b>6.942,83 €</b>					
<b>Kostenanteil Heizung</b>	<b>5.763,03 €</b>	<b>83,01 % =</b>	<b>5.763,03 €</b>			
+ Zusatzkosten Heizung			0,00 €			
<b>Gesamtkosten Heizung</b>			<b>5.763,03 €</b>			
50% Nutzfläche Heizung			2.881,52 €	566,5 m <sup>2</sup>	5,086531 €	4,274387 €
50% Verbrauch Heizung			2.881,51 €	326,62 Einh.	8,822209 €	7,413631 €
<b>Kostenanteil Warmwasser</b>	<b>1.179,80 €</b>	<b>16,99 % =</b>	<b>1.179,80 €</b>			
+ Zusatzkosten Warmwasser			0,00 €			
<b>Gesamtkosten Warmwasser</b>			<b>1.179,80 €</b>			
30% Nutzfläche Warmwasser			353,94 €	566,5 m <sup>2</sup>	0,624784 €	0,525031 €
70% Verbrauch Warmwasser			825,86 €	139,9 m <sup>3</sup>	5,903217 €	4,960686 €
<b>zu verteilende Heizkosten</b>			<b>6.942,83 €</b>			

7 TEHA weist in den neuen Formularen jeweils den Brutto- und Nettowert der Kosten als auch der Einheitswerte aus. Die umgelegten Umsatzsteuerbeträge werden automatisch auf den Einzelbelegen ausgewiesen. Wenn Sie eine Umsatzsteuerabrechnung wünschen, sprechen Sie bitte mit unseren Servicemitarbeitern.

8 Auch bei den Nebenkosten wird für jede Kostenart je nach Umlageschlüssel die Einzelwerte ermittelt. Eine umfangreiche Erläuterung, die der Abrechnung beiliegt, macht es Ihren Mieter leicht, die Abrechnung nachzuvollziehen.

Selbstverständlich gelten die gleichen Regeln auch für die gesamten Hausnebenkosten, wenn Sie TEHA mit deren Abrechnung beauftragt haben. Auch hier werden die jeweiligen Kostenpositionen logisch aufgelistet und mit den entsprechenden Umlageschlüsseln auf die einzelnen Nutzeinheiten verbucht.

## Nebenkostenaufstellung und Berechnung der Verteilfaktoren

Nebenkosten	Datum	Betrag	USt.	Gesamtbetrag	Einheiten	Kosten pro Einheit	
						brutto	netto
Kaltwasser		522,65 €		621,95 €	11,746 Pers.	52,950382 € / Pers.	44,496370 € / Pers.
Abwasser		836,89 €		995,90 €	11,746 Pers.	84,787018 € / Pers.	71,249530 € / Pers.
Müllabfuhr		623,53 €		742,00 €	11,746 Pers.	63,170968 € / Pers.	53,084897 € / Pers.
<b>Gesamte Nebenkosten</b>		<b>1.983,07 €</b>		<b>2.359,85 €</b>			

