

Anna Beispiel · Ulmer Straße 21 · 89073 Ulm

Herr
Max Mustermann
Lindenstraße 7
86899 Landsberg am Lech

Anna Beispiel
Ulmer Straße 21
89073 Ulm

Tel.: 0731 000000
E-Mail: anna.beispiel@example.de

BANKVERBINDUNG
Musterbank Ulm
IBAN DE00 0000 0000 0000 0000 00
BIC MUSTDE00XXX

Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2024

OBJEKT / LIEGENSCHAFT

Straße / Hausnr.	Lindenstraße 7
PLZ / Ort	86899 Landsberg am Lech
Lage / Etage	1. OG
Wohnfläche	96,50 m²

ABRECHNUNGSDATEN

Abrechnungsort / -datum	Ulm, 29.11.2025
Abrechnungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024
Ihr Nutzungszeitraum	01.04.2024 – 31.12.2024
Tage im Jahr	366
Abrechnungstage / -monate	275 9

ABRECHNUNGSERGEBNIS

Ihre Gesamtkosten	EUR	1.917,62
Ihre Vorauszahlungen	EUR	2.200,00
Ihr Guthaben	EUR	282,38

Das Guthaben überweise ich innerhalb von 30 Tagen auf Ihr Konto. Bei Rückfragen erreichen Sie mich unter den oben genannten Kontaktdaten.

Ulm, 29.11.2025

Ort, Datum

Anna Beispiel

Unterschrift Anna Beispiel, Vermieterin

Herr
Max Mustermann
Lindenstraße 7
86899 Landsberg am Lech

Anna Beispiel
Ulmer Straße 21
89073 Ulm

Straße / Hausnr. Lindenstraße 7
PLZ / Ort 86899 Landsberg am Lech
Lage / Etage 1. OG, 96,50 m²
Abrechnungszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024
Ihr Nutzungszeitraum 01.04.2024 – 31.12.2024

Betriebskostenabrechnung 2024 – Berechnung

Kostenart	Gesamtbetrag	Verrechnungs- schlüssel	Gesamt- einheiten	Ihre Einheiten	Tage	Ihr Anteil
Grundsteuer	371,20 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	278,91 €
Wasserversorgung	209,35 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	157,30 €
Entwässerung (Abwasser)	142,60 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	107,14 €
Aufzug	118,90 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	89,34 €
Straßenreinigung	11,40 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	8,57 €
Müllbeseitigung	152,10 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	114,28 €
Gebäudereinigung	93,80 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	70,48 €
Hauswart	198,45 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	149,11 €
Allgemeinstrom	81,30 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	61,09 €
Versicherung (Gebäude)	271,90 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	204,30 €
Versicherung (Haftpflicht)	7,35 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	275	5,52 €
Kabelanschluss (bis 06/2024)	30,60 €	Wohnfläche in m²	96,50	96,50	91 / 182	15,30 €
Heizung und Warmwasser	1.012,70 €	HeizkostenV, § 9b, siehe Fußnote und Beiblatt	-	-	-	656,28 €
Gesamtsumme						1.917,62 €
Ihr Anteil						1.917,62 €
abzgl. Betriebskosten-Vorauszahlungen						- 2.200,00 €

Ihr Guthaben 282,38 €

Hinweise zur Berechnung und der Nachweis nach § 35a EStG stehen auf Seite 3. Belege können Sie bei mir einsehen.

hausgeldabrechner.de - Vorgangsnummer HGA-2025-000042 - erstellt am 29.11.2025

Hinweise zur Berechnung

- **Gesamtbetrag und Schlüssel.** Gesamtbetrag ist der auf Ihre Wohnung entfallende Jahresbetrag 2024 aus der Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft, dort nach Wohnfläche verteilt (96,50 m²); die Grundsteuer stammt aus dem Bescheid der Stadt. Ihr Anteil ergibt sich zeitanteilig mit 275 von 366 Tagen, kaufmännisch gerundet.
- **Kabelanschluss.** Seit 01.07.2024 nicht mehr umlagefähig (§ 2 Nr. 15 Buchst. b BetrKV). Die 30,60 € betreffen Januar bis Juni, Ihr Anteil 91 von 182 Tagen.
- **Heizung und Warmwasser.** 1.012,70 € laut Heizkostenabrechnung (Beiblatt liegt bei), für Ihren Einzug am 01.04.2024 nach § 9b HeizkostenV aufgeteilt: Verbrauchskosten der Heizung (519,61 €) ohne Zwischenablesung nach Gradtagszahlen (April bis Dezember 550 von 1.000), Grundkosten (222,69 €) und Warmwasser (270,40 €) zeitanteilig mit 275 von 366. Der Vermieteranteil an den Kohlendioxidkosten nach dem CO2KostAufG (Gebäude Stufe 5, 40 %, laut Beiblatt 38,64 €) ist bereits abgezogen.

Steuerbonus für Sie als Mieter (§ 35a EStG)

Für Arbeiten rund ums Haus, etwa Hausmeister, Reinigung, Winterdienst und Wartung, dürfen Sie 20 Prozent der Lohnkosten direkt von Ihrer Einkommensteuer abziehen. Die Beträge unten sind Ihr Anteil an diesen Lohnkosten für Ihren Nutzungszeitraum. Tragen Sie sie in Ihrer Steuererklärung in der Anlage „Haushaltsnahe Aufwendungen“ ein.

Art der Leistung	Ihr Anteil an den Lohnkosten in €Davon abziehbar (20 %) in €	
Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 EStG, höchstens 4.000 € Abzug im Jahr)	190,88	38,18
Handwerkerleistungen (§ 35a Abs. 3 EStG, höchstens 1.200 € Abzug im Jahr)	104,80	20,96
Ihre Steuerersparnis zusammen	295,68	59,14

WAS IN DEN BETRÄGEN STECKT

- **Haushaltsnahe Dienstleistungen** – Gebäudereinigung 70,48 €, Straßenreinigung und Winterdienst 8,57 €, Hauswart 111,83 € (nur der Dienstleistungsanteil, 75 Prozent von 149,11 € laut Anlage der Verwaltung).
- **Handwerkerleistungen** – Lohnanteile der Wartung von Heizung (78,20 €) und Aufzug (26,60 €) laut Anlage der Verwaltung, ohne Material.

Alle Beträge einschließlich Umsatzsteuer und anteilig für den 01.04.2024 bis 31.12.2024. Die Höchstbeträge gelten je Jahr für alle Ihre Aufwendungen zusammen. Keine steuerliche Beratung.