

Lebensmittelgeschäft Riesig  
Magdeburger Straße 51  
06112 Halle (Saale)

Halle (Saale), 12.05.2022

**Ihre Betriebskostenabrechnung im Abrechnungszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021**

VE01 Laden im Objekt:  
BKA Miethaus, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie Ihre Betriebskostenabrechnung inkl. der Heizkostenabrechnung für Ihr o. g. Mietobjekt für o. g. Zeitraum. Das Ergebnis beider Abrechnungen entnehmen Sie bitte angefügtem Infoblatt.

Aufgrund des Abrechnungsergebnisses und einer zu erwartenden Kostensteigerung im kommenden Jahr haben wir zur Vermeidung zukünftig höherer Nachzahlungen Ihre Vorauszahlung angepasst. Die neuen Vorauszahlungen für Ihre Betriebs- und Heizkosten entnehmen Sie bitte angefügtem Infoblatt.

**Falls Ihre Abrechnung insgesamt ein Guthaben ausweist**, so werden wir dies zum im Infoblatt genannten Fälligkeitsdatum auf Ihr Konto überweisen. Sollte uns Ihre Bankverbindung nicht im Rahmen eines SEPA-Lastschriftverfahrens bekannt sein, so teilen Sie uns diese bitte **schriftlich** mit und passen Ihre zukünftigen Mietüberweisungen bitte den geänderten Vorauszahlungen gemäß Infoblatt an.

**Falls Ihre Abrechnung insgesamt eine Nachzahlung ausweist**, ziehen wir **den Nachzahlungsbetrag** gemäß im Infoblatt genannten **Gesamtergebnis und Fälligkeitsdatum** und **die neue monatliche Gesamtmiete** zur vereinbarten Fälligkeit gemäß der im Infoblatt genannten **Gültigkeit und Zahlungsaufstellung** von Ihrem uns bekannten Konto:

IBAN: DE38800537620000555555  
BIC: NOLADE21HAL  
Bankinstitut: Saalesparkasse Halle

unter Angabe Ihrer Mandatsreferenz BKA-Miethaus-K10N ein.

Mit freundlichen Grüßen

GreenGroup Hausverwaltung

**Anlagen**

Betriebskostenabrechnung inkl. Heizkostenabrechnung

## Informationsblatt für Mieter

**Objekt:** Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)

**Abrechnungszeitraum:** 01.01.2021 - 31.12.2021

**Mieter:** Lebensmittelgeschäft Riesig

**Verwaltungseinheit:** VE01 Laden (EG)

**Empfänger-Adresse:** Lebensmittelgeschäft Riesig, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)

## Abrechnungsergebnis

	Ihre Kosten	Ihre Vorauszahlungen	Ihr Ergebnis	
Betriebskostenabrechnung	631,76 €	565,25 €	66,51 €	Nachzahlung
Heizkostenabrechnung	468,42 €	505,75 €	-37,33 €	Guthaben
<b>Gesamtergebnis</b> $\Sigma$	<b>1.100,18 €</b>	<b>1.071,00 €</b>	<b>29,18 €</b>	<b>Nachzahlung</b>

Detaillierte Angaben erhalten Sie mit den nachfolgenden Abrechnungsdokumenten.  
Guthaben / Nachzahlungen werden am 15.06.2022 fällig.

## Neue Vorauszahlungen

	VZ im Abrechnungszeitraum	neu	Differenz
Betriebskostenabrechnung		113,05 €	119,00 € +5,95 €
Heizkostenabrechnung		101,15 €	101,15 € 0,00 €
<b>Gesamtergebnis</b> $\Sigma$		<b>214,20 €</b>	<b>220,15 €</b> <b>+5,95 €</b>

Die neue Betriebskosten-Vorauszahlung ist gültig ab: 07/2022.

Daraus ergeben sich folgende monatliche Mietzahlungen:

gültig ab	monatliche Zahlung	Brutto	Summe (brutto)
07/2022	Miete	591,43 €	<b>811,58 €</b>
	Betriebskosten-VZ	119,00 €	
	Heizkosten-VZ	101,15 €	

### Betriebskostenabrechnung (bestätigt)

<b>Objekt</b>	<b>Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)</b>	<b>Verwalter</b>	<b>GreenGroup Hausverwaltung</b>
<b>Abrechnungszeitraum</b>	01.01.2021 - 31.12.2021		Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	07/2022		UST-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.06.2022		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ0999999999
			Registergericht: Amtsgericht Halle (Saale)
			Registereintrag: HRB 12345

<b>Mieter:</b>	<b>080001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Riesig</b>	Vermieter	Gärtner, Andreas
<b>Empfänger-Adresse:</b>	Lebensmittelgeschäft Riesig, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)		UST-IdNr.: 123-254-375
<b>Verwaltungseinheit:</b>	VE01 Laden		
<b>Lage:</b>	EG		
<b>Nutzungszeitraum:</b>	01.07.2021 - 31.12.2021		

Rechnungsnummer: R2022-06

Berechnung Ihres Anteils	netto	enth. USt.	brutto	Neue Vorauszahlung	
Summe Kosten	530,89 €	100,87 €	631,76 €	Neue Vorauszahlung netto	100,00 €
- Summe Vorauszahlungen	475,00 €	90,25 €	565,25 €	+ USt. 19,00%	19,00 €
<b>= Abrechnungsergebnis Ihre Nachzahlung</b>	<b>55,89 €</b>	<b>10,62 €</b>	<b>66,51 €</b>	<b>= Neue Vorauszahlung brutto</b>	<b>119,00 €</b>
					gültig ab <b>07/2022</b>

#### Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten	€ Festbetrag	01.07.2021 - 31.12.2021	184	Beträge siehe Ergebnisliste	
02*	Gewerbemietenanteil	m <sup>2</sup> anteilig	01.07.2021 - 31.12.2021	184	165,00	80,00
03*	Wohnfläche / Gewerbefläche	m <sup>2</sup> anteilig	01.07.2021 - 31.12.2021	184	365,00	80,00

\*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

#### Umlageergebnis

Kosten	Umlageschlüssel		Gesamtkosten		Anteil		
	Umlageschlüssel	Umlage	netto	brutto	netto	USt.	brutto
ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten	01* ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (100,00%)   €	Festbetrag	3.231,22 €	3.685,20 €	387,10 €	73,55 €	460,65 €
040100 Hausmeisterkosten	03* Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%)   m <sup>2</sup>	anteilig	169,56 €	201,72 €	18,73 €	3,56 €	22,29 €
040300 Reinigungskosten	03* Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%)   m <sup>2</sup>	anteilig	126,05 €	150,00 €	13,93 €	2,64 €	16,57 €
043000 Allgemeinstrom	03* Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%)   m <sup>2</sup>	anteilig	471,12 €	560,60 €	52,05 €	9,89 €	61,94 €
043300 Straßenreinigung	03* Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%)   m <sup>2</sup>	anteilig	32,17 €	38,28 €	3,55 €	0,68 €	4,23 €
045001 Grundsteuer Gewerbesteuer	02* Gewerbemietenanteil (100,00%)   m <sup>2</sup>	anteilig	146,23 €	146,23 €	35,74 €	6,79 €	42,53 €
046000 Versicherung: Gebäude	03* Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%)   m <sup>2</sup>	anteilig	137,27 €	137,27 €	15,17 €	2,88 €	18,05 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	03* Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%)   m <sup>2</sup>	anteilig	41,84 €	41,84 €	4,62 €	0,88 €	5,50 €

Kosten	Umlageschlüssel		Gesamtkosten		Anteil		
	Umlageschlüssel	Umlage	netto	brutto	netto	USt.	brutto
<b>Summe</b>		∑	4.355,46 €	<b>4.961,14 €</b>	530,89 €	100,87 €	<b>631,76 €</b>

Musterdokument

## Betriebskostenabrechnung (bestätigt)

### Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz

<b>Objekt</b>	<b>Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)</b>	<b>Verwalter</b>	<b>GreenGroup Hausverwaltung</b>
<b>Abrechnungszeitraum</b>	01.01.2021 - 31.12.2021		Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	07/2022		USt-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.06.2022		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999
			Registergericht: Amtsgericht Halle (Saale)
			Registereintrag: HRB 12345

<b>Mieter:</b>	<b>080001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Riesig</b>	Vermieter	Gärtner, Andreas
<b>Empfänger-Adresse:</b>	Lebensmittelgeschäft Riesig, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)		USt-IdNr.: 123-254-375
<b>Verwaltungseinheit:</b>	VE01 Laden		
<b>Lage:</b>	EG		
<b>Nutzungszeitraum:</b>	01.07.2021 - 31.12.2021		

### Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:

Konto	umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
<b>Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen</b>					
040300 Reinigungskosten	150,00 €	100,00 €	100,00% - anteilig - Wohnfläche / Gewerbefläche (m²)	16,57 €	11,05 €
<b>Summe</b> $\Sigma$	<b>150,00 €</b>	<b>100,00 €</b>		<b>16,57 €</b>	<b>11,05 €</b>

**Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG.**  $\Sigma$  **11,05 €**

**i** Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

### Heizkostenabrechnung (bestätigt)

<b>Objekt</b>	<b>Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)</b>	<b>Verwalter</b>	<b>GreenGroup Hausverwaltung</b>
<b>Abrechnungszeitraum</b>	01.01.2021 - 31.12.2021		Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	-		USt-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.06.2022		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999
			Registergericht: Amtsgericht Halle (Saale)
			Registereintrag: HRB 12345

<b>Mieter:</b>	<b>080001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Riesig</b>	Vermieter	Gärtner, Andreas
<b>Empfänger-Adresse:</b>	Lebensmittelgeschäft Riesig, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)		USt-IdNr.: 123-254-375
<b>Verwaltungseinheit:</b>	VE01 Laden		
<b>Lage:</b>	EG		
<b>Nutzungszeitraum:</b>	01.07.2021 - 31.12.2021		

Rechnungsnummer: R2022-07

Berechnung Ihres Anteils	netto	enth. USt.	brutto
Summe Kosten	393,63 €	74,79 €	468,42 €
- Summe Vorauszahlungen	425,00 €	80,75 €	505,75 €
<b>= Abrechnungsergebnis Ihr Guthaben</b>	<b>-31,37 €</b>	<b>-5,96 €</b>	<b>-37,33 €</b>

#### Umlageschlüssel:

Nr.	Umlageschlüssel	Umlage	Zeitraum	Tage	Gesamtumlage	Ihr Anteil
01*	ext. berechn. Heizkosten	€ Festbetrag	01.07.2021 - 31.12.2021	184	Beträge siehe Ergebnisliste	

\*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

#### Umlageergebnis

Kosten	Umlageschlüssel		Umlage	Gesamtkosten		Anteil		
	Nr.	Umlageschlüssel		netto	brutto	netto	USt.	brutto
ext. berechn. Heizkosten	01*	ext. berechn. Heizkosten (100,00%)   €	Festbetrag	3.283,50 €	3.907,37 €	393,63 €	74,79 €	468,42 €
<b>Summe</b>			∑	<b>3.283,50 €</b>	<b>3.907,37 €</b>	<b>393,63 €</b>	<b>74,79 €</b>	<b>468,42 €</b>

**Heizkostenabrechnung (bestätigt)****Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz**

<b>Objekt</b>	<b>Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)</b>	<b>Verwalter</b>	<b>GreenGroup Hausverwaltung</b>
<b>Abrechnungszeitraum</b>	01.01.2021 - 31.12.2021		Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	-		UST-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.06.2022		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999
			Registergericht: Amtsgericht Halle (Saale)
			Registereintrag: HRB 12345

<b>Mieter:</b>	<b>080001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Riesig</b>	Vermieter	Gärtner, Andreas
<b>Empfänger-Adresse:</b>	Lebensmittelgeschäft Riesig, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Saale)		UST-IdNr.: 123-254-375
<b>Verwaltungseinheit:</b>	VE01 Laden		
<b>Lage:</b>	EG		
<b>Nutzungszeitraum:</b>	01.07.2021 - 31.12.2021		

**Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:**

Konto	umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
<b>Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen</b>					
ext. berechn. Heizkosten	3.907,37 €	200,00 €	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	468,42 €	23,98 €
<b>Summe</b>	<b>Σ 3.907,37 €</b>	<b>200,00 €</b>		<b>468,42 €</b>	<b>23,98 €</b>

<b>Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG.</b>	<b>Σ</b>	<b>23,98 €</b>
---	----------	----------------

**i** Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.