

Teil 1 – Steuern

Karl Portele/Martina Portele

1. Einkommensteuer

1.1. Begriffsbestimmung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung

Die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“¹ umfasst – unabhängig von der zivilrechtlichen Begriffsbestimmung – die **entgeltliche Überlassung** eines Wirtschaftsgutes **zum Gebrauch** und/oder zur Nutzung; maßgeblich ist der wirtschaftliche Gehalt des Sachverhaltes. Diese „**vermögensverwaltende Vermietung**“ liegt nur vor, wenn es sich um eine **reine Gebrauchsüberlassung** handelt.

Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören insbesondere Einkünfte aus

- Vermietung von unbeweglichem Vermögen (Vermietung von Wohnungen, Geschäftsräumen),
- Verpachtung von Unternehmen, Vermietung und Verpachtung von Produktionsanlagen,
- Überlassung von Rechten.

Zu den **Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** gehören auch Abstandszahlungen (Ablösen), die der Hauseigentümer aus Anlass der Begründung, Änderung oder Auflösung eines Mietverhältnisses erhält, auch wenn sie nicht vom Mieter, sondern von einem Dritten geleistet werden, da sie mit der Nutzung der Einkunftsquelle, dem Miethaus, in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen; nicht hingegen Ablösen für einzelne Einrichtungsgegenstände. Mietkautionen, über die der Vermieter nur unter bestimmten Voraussetzungen verfügen kann, fließen nur (erst) im Fall der widmungsgemäßen Verwendung zu. Soweit Mietkautionen als Schadenersatz für Vermögensschäden anzusehen sind, sind sie nicht steuerbar.²

Auch das **Entgelt für die Einräumung einer Dienstbarkeit** fällt unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ist im Entgelt für eine zeitlich unbeschränkt und unwiderruflich eingeräumte Nutzung eines Gebäudes auch eine Abgeltung der durch diese Nutzungseinräumung eintretenden Wertminderung des Gebäudes enthalten, unterliegt dieser Teil nicht der Einkommensteuer.

Schadenersatzleistungen, die den Ausfall von Einnahmen ausgleichen, sind steuerpflichtig. In gleicher Weise wie die Einräumung eines Fruchtgenussrechtes führt

1 § 28 EStG.

2 Vgl. EStR Rz 6408.

seit 1.1.2012 auch die entgeltliche Übertragung eines Fruchtgenussrechtes oder die Ablöse eines Fruchtgenussrechtes durch den Eigentümer – vergleichbar der Untervermietung durch einen Hauptmieter – zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.³

Stehen den von den Mietern an den Vermieter geleisteten Betriebskosten bei diesem keine entsprechenden Werbungskosten gegenüber, sind diese Betriebskosten(teile) auf jeden Fall als Einnahme zu erfassen.⁴

Beispiel

Der Hauseigentümer verwaltet sein Haus selbst. Nach dem Mietrechtsgesetz darf er hierfür pro Quadratmeter Nutzfläche von den Mietern einen bestimmten Betrag verlangen.

Lösung

Dieser Betrag ist auch bei der Behandlung der Betriebskosten als Durchlaufposten als Einnahme zu erfassen.

Betriebskosten für vorübergehend **leerstehende Wohnungen** sind auch bei Inanspruchnahme der Durchlaufregelung als Werbungskosten **abzugsfähig**.⁵

Beispiel

Es werden einzelne bewegliche Gegenstände gelegentlich vermietet.

Lösung

Die außerbetriebliche gelegentliche Vermietung von einzelnen beweglichen Vermögensgegenständen fällt nicht unter die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, sondern unter die sonstigen Einkünfte.⁶

Eine Vermietungstätigkeit geht nur dann über die **reine Vermögensverwaltung** hinaus und führt zur **gewerblichen Vermietung**, wenn gegenüber dem Mieter zusätzliche Serviceleistungen erbracht werden. Die notwendige laufende Verwaltungsarbeit und die damit verbundene erforderliche Werbetätigkeit allein machen die Vermietung noch nicht zu einer gewerblichen, es sei denn, die laufende Verwaltungsarbeit erreicht ein solches Ausmaß, dass sie nach außen als gewerbliche Tätigkeit erscheint.

Für die Annahme eines Gewerbebetriebes sind zusätzliche Leistungen erforderlich, die für einen Gewerbebetrieb typisch sind. **Gewerbliche Tätigkeiten** sind:

- die Vermietung von Abstellplätzen oder Garagenboxen, wenn zur Überlassung von Räumen weitere Leistungen wie **Beaufsichtigung** oder **Serviceleistungen** hinzukommen;
- die **ständig wechselnde kurzfristige Vermietung** von Ausstellungsräumen, Tennisplätzen, Campingplätzen oder Sälen;

3 Vgl. EStR Rz 6409.

4 Vgl. EStR Rz 6413.

5 Vgl. EStR Rz 6413.

6 § 29 Z 3 EStG.

1.2. Wohnraumvermietung über Online-Plattformen

Online-Plattformen (wie bspw Airbnb) zur Buchung und Vermietung von privaten Unterkünften boomen. Daher ist es notwendig, die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen des Vermieters zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen Steuerpflicht besteht und weiters, inwieweit eine Gewerbeberechtigung notwendig ist.

Bei der **Beherbergung** wird zwischen der Privatzimmervermietung, dem freien Gewerbe und dem reglementierten Gastgewerbe unterschieden.

Werden **Privatzimmer** durch Hausangehörige (nicht mehr als zehn Betten ohne Zusatzleistungen wie Frühstück, Bettwäsche und Handtücher tauschen, Reinigung und ohne Angestellte) vermietet, wird **keine Gewerbeberechtigung** notwendig sein.¹⁵

Eine Frühstückspension mit nicht mehr als zehn vermietbaren Betten ist ein **freies Gewerbe**.¹⁶

Bei mehr als zehn vermietbaren Betten unterliegt die Tätigkeit dem **reglementierten Gewerbe**. In diesem Fall ist ein Befähigungsnachweis für das Ausüben der Gewerbeberechtigung notwendig.¹⁷

Die Vermietung von Wohnungen führt grundsätzlich zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Werden vermehrt Zusatzleistungen angeboten, spricht dies für eine gewerbliche Vermietung.

Bei der kurzfristigen touristischen Vermietung mit ständig wechselnden Gästen, die mit einem Beherbergungsbetrieb vergleichbar ist, handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Eine größere Anzahl eingerichteter Ferienwohnungen ist als gewerblich einzustufen. Dabei geht der VwGH davon aus, dass eine Vermietung von zehn Ferienwohnungen mit insgesamt 31 Betten, die durchschnittlich neunmal im Jahr vergeben wurden, als gewerblich einzustufen ist.

1.3. Steuerliche Unterscheidung: Vermögensverwaltende Vermietung – gewerbliche Vermietung

Die Frage, ob eine vermögensverwaltende Vermietung oder eine gewerbliche Vermietung vorliegt, ist wesentlich für steuerliche Themen – unter anderem der **Abschreibung** – die im Detail noch in den folgenden Kapiteln behandelt werden.

Bei der **gewerblichen Vermietung** ist ein **Verlustvortrag** möglich. Bei der **vermögensverwaltenden Vermietung** ist **kein Verlustvortrag** möglich.

¹⁵ § 2 Abs 1 Z 9 GewO.

¹⁶ § 111 Abs 2 Z 4 GewO.

¹⁷ § 111 Abs 1 Z 1 GewO.

Teil 2 – Immobilienbuchhaltung im Miets- und Zinshaus

Michael Klinger/Stefan Sztatecsny

1. Auftrag und Vollmacht

1.1. Bestellung eines Verwalters

Die Voraussetzung, um als Immobilienverwalter tätig zu werden, ist eine ausreichende Vollmacht. Diese ist eine einseitige Willenserklärung und daher ist formell keine Annahme notwendig. Sie berechtigt den Bevollmächtigten, ohne ihn zu verpflichten. Sie ist formfrei.

Die Vollmacht bedeutet das rechtliche Können, der Verwaltungsvertrag das rechtliche Müssen.

Der Verwalter handelt im Ausmaß der ihm erteilten Vollmacht gegenüber Dritten grundsätzlich uneingeschränkt. Eine gesetzte Maßnahme des Verwalters ist daher nach außen rechtlich voll wirksam. Sollte der Verwalter im Innenverhältnis durch den Verwaltungsvertrag eingeschränkt worden sein, würde diese Maßnahme eine auftragswidrige Handlung darstellen und er könnte schadenersatzpflichtig werden.

Die Bestellung eines Verwalters zählt als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung. Im schlichten Miteigentum muss die Vollmacht dem Verwalter schriftlich von der Mehrheit der Liegenschaftseigentümer (idR nach Grundbuchsanteilen) gezeichnet vorliegen.¹

Während die Vollmacht nach außen berechtigt, regelt der Verwaltungsvertrag (Bevollmächtigungsvertrag) das Innenverhältnis zwischen Immobilitentreuhänder und Eigentümer. Im Verwaltungsvertrag werden nicht nur die Rechte, sondern insbesondere die Pflichten des Verwalters festgelegt.

1.2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung

Der Pflichtenkatalog eines Bevollmächtigungsvertrages gem §§ 1002 ff ABGB umfasst Geschäftsbesorgungs-, Gehorsams-, Treue-, Herausgabe- und Rechnungslegungspflichten.

Für den Verwalter sind im Rahmen der Buchhaltung sicherlich die Treue- und Rechnungslegungspflicht von maßgeblicher Bedeutung.

¹ Siehe 2.2. Grundbuch.

Weiters sind folgende Bereiche der ordentlichen Verwaltung im schlichten Miteigentum für die Buchhaltung von Relevanz und sollten daher immer Teil der Vollmacht bzw des Verwaltungsvertrages sein, damit der Verwalter berechtigt ist,

- Geld und Geldeswert für die Auftraggeber entgegenzunehmen,
- Mietzinse für die Liegenschaft vorzuschreiben und zu kassieren,
- Steuerguthaben in Empfang zu nehmen,
- Mahnwesen durchzuführen,
- Kündigungen, Mietzins- und Räumungsklagen einzubringen,
- Rechnungen nach deren Prüfung zu bezahlen,
- Betriebskosten abzurechnen
- und die regelmäßige Rechnungslegung gegenüber den Eigentümern (Eigentümerabrechnung, Hauptmietzinsabrechnung) vorzunehmen.

1.3. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungsvertrages

Die Verwaltungsvollmacht kann im schlichten Miteigentum von der Mehrheit (idR nach Grundbuchsanteilen) der Liegenschaftseigentümer jederzeit ohne formalen Beschluss und ohne Einhaltung von Fristen und Terminen widerrufen werden.

Aus diesem Grund sind im Bereich der Verwaltung von schlichtem Miteigentum Befristungen sehr selten.

Da aus abrechnungstechnischen Gründen ein Verwaltungswechsel zu gewissen Stichtagen (Abrechnungsstichtagen) sinnvoll ist, sollte die Beendigung im Verwaltungsvertrag genau geregelt werden.

2. Anlage

2.1. Notwendige Unterlagen

Während im Wohnungseigentum im Wesentlichen der Grundbuchauszug und der WE-Vertrag zur Erstellung der Vorschreibungsliste ausreichen, ist ohne kollegiale Mithilfe (Übergabe der Unterlagen) des Vorverwalters im Zinshaus diese Aufgabe nur schwer zu lösen.

Die vom Vorverwalter bzw vom selbst verwaltenden Eigentümer zur Erstanlage benötigten Unterlagen sind:

- Zins- bzw Vorschreibungsliste;
- Betriebskosten- bzw Kostenverteilungsschlüssel (Nutzfläche, Heizfläche, Anzahl der Nutzer ...);
- Mietverträge und Vereinbarungen mit Benützungsberechtigten;
- letzte Wertsicherungsschreiben;
- Stammdaten des/der Eigentümer;
- Steuernummer und UID-Nummer.

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Verwaltungsübernahme sollten außerdem unter anderem folgende Unterlagen vom Vorverwalter übergeben werden:

- Verträge mit Dauerlieferanten wie Haus- und Schneereinigungsfirmen, Liftbetreuungsfirma, Heizungsbetreuer, Schädlingsbekämpfer, Rauchfangkehrer ...;
- Ordnungszahlen bzw Kundennummern für Wasser-, Abwasser-, Grundbesitzabgaben, Energie;
- Einheitswertbescheide, Steuererklärungen und -bescheide der Vorjahre;
- Versicherungspolizze und offene Versicherungsfälle;
- Betriebskostenabrechnungen der letzten drei Jahre, HMZ-Abrechnungen der letzten zehn Jahre samt Originalbelegen;
- Grundsteuer-, Kanal- und Gebrauchsabgabenbescheide;
- Kautionen (ev Sparbücher), Bankgarantien;
- Kredit- und Darlehensverträge samt Tilgungsplänen;
- Unterlagen über laufende Schlichtungsstellen- bzw Gerichtsverfahren, bestehende Exekutionstitel;
- Entscheidungen früherer Verfahren (zB über anzuwendende Verteilungsschlüssel, Mietzinsherabsetzungen, §-18-MRG-Verfahren).

2.2. Grundbuch

Das Grundbuch ist ein von den Gerichten geführtes öffentliches Register. Jedermann hat das Recht, in das Grundbuch Einsicht zu nehmen (Öffentlichkeitsprinzip). Der Vertrauensgrundsatz besagt, dass jeder Gutgläubige darauf vertrauen darf, dass die Eintragungen im Grundbuch richtig und vollständig sind.

Der Grundbuchauszug besteht aus drei Abschnitten:

- **A-Blatt –Gutsbestandsblatt:** Dieses besteht aus dem A1-Blatt, in dem alle zur Liegenschaft gehörigen Grundstücke mit ihrer Grundstücksnummer angeführt sind, und dem A2-Blatt, welches die mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (zB das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen enthält.
- **B-Blatt –Eigentumsblatt:** In diesem sind die Eigentümer der Liegenschaft angeführt. Nach einer laufenden Nummer, mit jeweils der Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl, ist der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (zB Minderjährigkeit, Sachwalterschaft ...), so ist dies ebenfalls im B-Blatt eingetragen.
- **C-Blatt –Lastenblatt:** Das C-Blatt enthält die mit dem Eigentum an der Liegenschaft oder an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen. Bei Belastung nur bestimmter Eigentumsanteile wird durch den Vermerk „auf Anteil B-LNR ...“ extra darauf hingewiesen.

Der Grundbuchauszug dient unter anderem zur Kontrolle, ob die Vollmacht von den dazu Berechtigten bzw der Mehrheit der Eigentümer unterzeichnet wurde.

Teil 3 – Immobilienbuchhaltung im Wohnungseigentum

Christian Krenauer/Michael Klinger

1. Auftrag und Vollmacht

1.1. Bestellung eines Verwalters

Die Bestellung des Verwalters stellt so wie die Auflösung des Verwaltungsvertrags eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft dar und es entscheidet darüber – unbeschadet der Minderheitenrechte einzelner Wohnungseigentümer – die Mehrheit der Wohnungseigentümer.

Am 1.7.2022 wurde mit der WEG-Novelle 2022 eine zweite Mehrheitsdefinition eingeführt. Für die Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer ist entweder die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, gerechnet nach Miteigentumsanteilen, die mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen müssen, erforderlich.

1.2. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Bereich der Immobilienbuchhaltung

Sofern ein Verwalter bestellt ist, wird die Eigentümergemeinschaft, die von allen Wohnungseigentümern zur Verwaltung der Liegenschaft gebildet wird, von diesem vertreten.

Gemäß § 20 WEG 2002 ist der Verwalter verpflichtet, die gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren, und steht dem Verwalter die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergemeinschaft zu.

Im Rahmen der Immobilienbuchhaltung hat der Verwalter ua

- bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen,
- eine ordentliche und richtige Abrechnung sowie gegebenenfalls
- nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen und
- rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers einzumahnen und gegebenenfalls das Vorzugspfandrecht mit Klage gerichtlich geltend zu machen sowie die Anmerkung der Klage zu beantragen.

1.3. Auflösung und Verlängerung des Verwaltungs- vertrages

Sofern ein Verwalter auf unbestimmte Zeit bestellt wurde, sieht § 21 WEG 2002 vor, dass sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter den Verwaltungsvertrag unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode (idR das Kalenderjahr, sofern keine abweichende Periode vereinbart wurde) kündigen können.

Ist der Verwalter für einen bestimmten, mehr als drei Jahre betragenden Zeitraum bestellt worden, so ist gesetzlich festgelegt, dass sowohl die Eigentümergemeinschaft als auch der Verwalter nach Ablauf von drei Jahren den Verwaltungsvertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen können.

2. Anlage

2.1. Notwendige Unterlagen

Grundsätzlich werden für die Anlage einer Wohnungseigentumsanlage im EDV-System der Immobilienverwaltung lediglich ein aktueller Grundbuchsatzung sowie der Wohnungseigentumsvertrag als auch das Nutzwertgutachten sowie – soweit vorhanden – die Vorausschau erforderlich sein.

In der Praxis werden in der Regel von der Vorverwaltung ua weitere Unterlagen – wie zB die letzte Vorschreibungsliste, die Bewirtschaftungskostenzahlstellenliste mit sämtlichen Daten aller bezug habenden Kreditoren, die Zustell- bzw Mailadressen der Wohnungseigentümer, allfällige Mietverträge von allgemeinen Teilen der Liegenschaft (zB ehemalige Hausbesorgerwohnung), Hausbesorger- bzw Hausbetreuervertrag und -unterlagen, Verträge mit Dauerlieferanten (zB Aufzugswartungsverträge, Reinigungs- und Winterdienstverträge), Schließpläne, die letzte Vorausschau, die Versicherungspolizze, Grundsteuer-, Kanal-, Müll- und Gebrauchsabgabenbescheide, Gehsteigauf- und -überfahrtsbewilligungen, Bescheide über Grundsteuerbefreiungen, Darlehensverträge samt Tilgungsplänen, Schlüssel für allgemeine Teile, Protokolle der letzten Versammlungen und allfällige Beschlussfassungsbekanntmachungen, die Hausordnung sowie steuerrelevante Unterlagen (zB Steuer- und UID-Nummer) und Pläne – übergeben.

Noch vor Verwaltungsbeginn sollten nach Möglichkeit alle Bewirtschaftungskostenzahlstellen, Behörden und sonstige Lieferanten sowie alle Mit- und Wohnungseigentümer vom Verwaltungswechsel verständigt und informiert werden. Dem Verständigungsschreiben für die Eigentümer können auch bereits die künftigen Vorschreibungen samt Zahlungsanweisungen sowie Leerformulare für SEPA-Lastschriftmandate beigelegt werden.

2.2. Grundbuch

Die Basis für die Anlage im Hausverwaltungs-EDV-System bildet ein aktueller Grundbuchsatz. Aus diesem sind ua die Eigentümerstruktur sowie der rechtliche Status, wie zB „Wohnungseigentum“, „Wohnungseigentum in Vorbereitung“, „Vorläufiges Wohnungseigentum“ oder „Baurechtswohnungseigentum“, ersichtlich.

2.2.1. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist Miteigentum, wobei dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft das dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen, eingeräumt wird.¹

Wohnungseigentumsobjekte können Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten (zB Büros, Geschäftsräumlichkeiten, Magazine, Ateliers, Lager, Garagen) sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sein, sofern an diesen Wohnungseigentum begründet wurde.²

Das Wohnungseigentum kann auf Grundlage eines Wohnungseigentumsvertrages (schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer) oder eines Gerichtsentscheids begründet werden.³

Einem Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentums sind jedenfalls sowohl der Wohnungseigentumsvertrag oder eine entsprechende gerichtliche Entscheidung sowie ein Sachverständigengutachten über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten als auch das Nutzwertgutachten oder die rechtskräftige Entscheidung über die gerichtliche Nutzwertfestsetzung beizulegen.⁴

Der Wohnungseigentumsvertrag enthält gegebenenfalls ua vom Gesetz abweichende Verteilungsschlüssel und Erhaltungspflichten, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sowie Benützungsregelungen. Aus diesem Grund ist auch im Bereich der Immobilienbuchhaltung die Prüfung allfälliger Sondervereinbarungen wichtig und notwendig.

Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (1.7.2002) ist nur mehr eine Gesamt-Wohnungseigentumsbegründung möglich, eine teilweise Begründung von Wohnungseigentum nicht mehr. Mischhäuser nach alter Rechtslage (neben Wohnungseigentum besteht auch schlichtes Miteigentum) bleiben allerdings bis zu einer weiteren Wohnungseigentumsbegründung an der Liegenschaft als solche bestehen.⁵

1 Vgl § 2 Abs 1 WEG 2002.

2 Vgl § 2 Abs 2 WEG 2002.

3 Vgl § 3 Abs 1 WEG 2002.

4 Vgl § 6 Abs 1 WEG 2002.

5 Vgl § 56 Abs 4 WEG 2002.

Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung – Beispiel für Aufteilung aus der Praxis					
Heiz- und Warmwasserkosten 1–12-2022:		Öllieferungen für 2022 gesamt		€ 100.000,–	
		Wartung und Ablesung		€ 10.000,–	
		Heiz- und Warmwasserkosten gesamt		€ 110.000,–	
Trennung in Heiz- und Warmwasserkosten (sofern vertraglich schriftlich einstimmig nicht anders vereinbart bzw gemessen)					
in					
Heizung: 60 % € 66.000,–		Warmwasser: 40 % € 44.000,–			
Trennung in Energiekosten und sonstige Kosten des Betriebes			Trennung in Energiekosten und sonstige Kosten des Betriebes		
Energiekosten		sonstige Kosten	Energiekosten		sonstige Kosten
€ 60.000,–		€ 6.000,–	€ 40.000,–		€ 4.000,–
davon			davon		
70 % nach Verbrauch	30 % nach versorgbarer Nutzfläche	nach versorgbarer Nutzfläche	70 % nach Verbrauch	30 % nach versorgbarer Nutzfläche	nach versorgbarer Nutzfläche
€ 42.000,–	€ 18.000,–	€ 6.000,–	€ 28.000,–	€ 12.000,–	€ 4.000,–
Zusammenfassung: Von den gesamten Kosten der Abrechnungsperiode in Höhe von € 110.000,– werden € 42.000,– (Heizungsanteil) und € 28.000,– (Warmwasserkostenanteil), also gesamt € 70.000,– nach Verbrauch abgerechnet. Der Rest in Höhe von € 40.000,– ist nach versorgbarer Nutzfläche aufzuteilen.					

Abb 18: Abrechnung – Heizkosten

Die Abrechnungsperiode für die Heiz-, Warmwasser- und Kältekosten beträgt grundsätzlich zwölf Monate und der Beginn ist vom Abgeber (Eigentümergeinschaft) festzulegen. Aus gerechtfertigten Gründen, wie etwa in der Erstbezugsphase, bei Änderungen der Verbrauchsermittlung oder bei baulichen Veränderungen, ist ein Abweichen möglich, wobei die Dauer von 16 Monaten nicht überschritten werden darf.⁹³

⁹³ Vgl § 16 HeizKG.