

## Nebenkostenabrechnungen Steuern sparen für Mieter und Fallstricke

Durch eine Änderung im Einkommensteuergesetz können Mieter Steuern sparen. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Arbeitskosten für sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen, etwa Hausmeister Tätigkeiten, Reinigungstätigkeiten, Malerarbeiten teilweise von der Steuer abgesetzt werden.

Der Vermieter ist verpflichtet, den auf die Mieter umgelegten Anteil der haushaltsnahen Dienstleistungen gesondert auszuweisen und dem Mieter eine steuerfähige Quittung zu erteilen. Der Vermieter steht vor dem Problem, dass er die Voraussetzungen für die Abzugsfähigkeit, etwa das Vorliegen einer Rechnung und deren Zahlung durch Überweisung nachweisen muss. Auch muss er dafür Sorge tragen, dass alle Rechnungen zwischen dem steuerlich begünstigten Arbeitslohn und den nicht abzugsfähigen Materialkosten unterscheiden.

Dies ist nur eine Facette des alljährlichen Problems mit der Erstellung und Überprüfung von Nebenkostenabrechnungen. Oft liegt es daran, dass beiden Seiten die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht bekannt sind.

Nach der Rechtsprechung des BGH sind strenge Anforderungen an eine wirksame Nebenkostenabrechnung zu stellen. Diese muss zumindest folgende Voraussetzungen erfüllen: Die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrundegelegten Verteilerschlüssels, Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der Mietervorauszahlungen.

Nur so kann der Mieter nachvollziehen, ob ordnungsgemäß abgerechnet wird. Dies ist bei durchschnittlichen Kosten von € 2,25 pro Quadratmeter und Monat unabdingbar. In der Regel können Betriebskosten nur nach dem Anteil der Wohnflächen zueinander umgelegt werden. Etwas anderes muss ausdrücklich zwischen Mieter und Vermieter vereinbart sein.

Der Vermieter ist beispielsweise verpflichtet, über die Betriebskosten spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes, meist des Kalenderjahres, abzurechnen. Tut er dies nicht, kann er bereits deshalb keine Nachforderungen mehr geltend machen. Im Gegenzug ist der Mieter, der mit einer Abrechnung nicht einverstanden ist, verpflichtet, seine Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens 1 Jahr nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung so detailliert geltend zu machen, dass der Vermieter dadurch zu einer Korrektur der Abrechnung in der Lage ist. Hierfür muss der Mieter in aller Regel die Belege einsehen und seine Bedenken konkret darlegen. Hierfür muss der Mieter nach einer Entscheidung des BGH vom 08.03.2006 (VIII ZR 78/05) die Belege in der Regel in den Räumen des Vermieters einsehen.

Vielfach wird bereits übersehen, dass durch den Vermieter nur die Betriebskosten umgelegt können, deren Umlage mit Mieter auch vereinbart worden ist. Dies geschieht meistens durch einen Hinweis im Mietvertrag auf die sogenannte Betriebskostenverordnung.

Die häufig streitigen Hauswarttätigkeiten sind beispielsweise umlegbar, Kosten für laufende Reinigungsarbeiten, der Austausch von Verschleißteilen, wie etwa Glühbirnen, die Überwachung der Einhaltung der Hausordnung, der Streudienst. Bei allen Betriebskosten sind lediglich die Kosten der laufenden Unterhaltung umlagefähig, nicht die Kosten der Instandsetzung/ Reparatur des Hauses. Dementsprechend sind zum Beispiel nicht umlagefähig die Wartungskosten für eine Sprechanlage, Installationskosten für einen Feuerlöscher etc.

Zur Vermeidung von Auseinandersetzungen ist es von entscheidender Bedeutung, dass bereits bei Abschluss des Mietvertrages die Höhe der Vorauszahlungen aufgrund qualifizierter Schätzungen so festgelegt wird, dass größere Nachforderungen nach Erteilung der Abrechnung vermieden werden können, damit für die Mieter Planungssicherheit gegeben ist.

Trotz aller Voraussicht werden Nachzahlungen nicht immer vermieden werden können, gerade wenn der Auszug des Mieters während der ersten Heizperiode im Winter/ Frühjahr erfolgt, da die Vorauszahlungen für die Heizkosten so berechnet sind, dass ein Ausgleich der angefallenen Kosten nur dann erfolgt, wenn auch die außerhalb der Heizperiode anfallenden Vorauszahlungen Berücksichtigung finden können.