

Ferdinand Vermieter
Ferienhausweg 15
12345 Berlin
Tel.: +49 (89) 5566777
Fax: +49 (89) 5566778
Ferdinand.Vermieter@wiso-hausverwalter.de

Objekt
Mehrfamilienhaus mit Schankwirtschaft Marzahn Rebenweg 5
12524 Berlin
Wohnung
Betriebswohnung

Ferdinand Vermieter - Ferienhausweg 15 - 12345 Berlin

Familie
Erna u. Friedhelm Zapfahn
Rebenweg 5
12345 Berlin

Abrechnungszeitraum
01.01.2024 - 31.12.2024
Rechnungsnummer
000000-2025
Erstellt am
10.09.2025

Sehr geehrte Familie Zapfahn,

anbei erhalten Sie die Nebenkostenabrechnung für den obenstehenden Abrechnungszeitraum.

Abrechnung 2024		
Ihre Nebenkosten	1.641,56 €	
abzgl. Vorauszahlungen	1.560,00 €	
12 x 130,00 €		
Nachzahlung		81,56 €
Ihre Heizkosten	589,85 €	
abzgl. Vorauszahlungen	600,00 €	
12 x 50,00 €		
Erstattung		10,15 €
Nachzahlung insgesamt		71,41 €

Mit freundlichen Grüßen

Ferdinand Vermieter

Wohnung
Betriebswohnung
für
Erna u. Friedhelm Zapfahn
Abrechnungszeitraum
01.01.2024 - 31.12.2024

Zusammensetzung der Nebenkosten							
Kostenart	Gesamt-kosten	Anteil	Verteilt nach	Gesamt-einheiten	Ihr Anteil	Einh.	Ihr Kosten-anteil
Grundsteuer	540,00 €		Wohnfläche	170,00	100,00	m²	317,65 €
Grundsteuer (Gewerbe)	800,00 €		Gewerbefläche	280,00	0,00	m²	0,00 €
Straßenreinigung	340,00 €		Wohnfläche	170,00	100,00	m²	200,00 €
Müllabfuhr	320,00 €						
01.01.2024 - 30.06.2024		160,00 €	Personen x Tage	910,0	728,0	P x T	128,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024		160,00 €	Personen x Tage	920,0	736,0	P x T	128,00 €
Müllabfuhr (Gewerbemüll)	1.980,00 €		Gewerbefläche	280,00	0,00	m²	0,00 €
Hausreinigung	300,00 €		Wohnfläche	170,00	100,00	m²	176,47 €
Wasserversorgung	466,50 €		Kaltwasser	505,455	119,299	m³	110,10 €
Kanalgebühren	1.269,10 €		Kaltwasser	505,455	119,299	m³	299,54 €
Kabel-TV / Hausantenne	495,00 €		Kabelanschluss	5,00	1,00	Anschl.	99,00 €
Gebäude-Versicherungen	822,58 €		Fläche	450,00	100,00	m²	182,80 €
Summe	7.333,18 €						1.641,56 €

Wohnung
Betriebswohnung
für
Erna u. Friedhelm Zapfahn
Abrechnungszeitraum
01.01.2024 - 31.12.2024

Heizkostenaufstellung für die Heizkostenabrechnung 2024

Gesamtkosten Heizanlage 2.916,13 €

Ihre Heizkostenabrechnung und die CO₂-Kostenaufteilung erfolgen über einen externen Abrechner

Hinweis: Hiervon müssen noch die CO₂-Kostenanteile des Vermieters abgezogen werden.

Ihre Heizkostenabrechnung

Kostenart	Gesamt-kosten	Verteilt nach	Ihr Kosten-anteil
Brennstoffkosten Heizanlage	2.511,93 €		
Wartung Heizanlage (Heizkostenabrechnung)	249,90 €		
Schornsteinfeger (Heizkostenabrechnung)	154,30 €		
	2.916,13 €	laut Abrechnung	589,85 € EUR
Summe			589,85 €

Wohnung
Betriebswohnung
für
Erna u. Friedhelm Zapfahn
Abrechnungszeitraum
01.01.2024 - 31.12.2024

Zusammensetzung des Umlageschlüssels Personen x Tage							
Gesamteinheiten im Nutzungszeitraum				Ihr Anteil			
Zeitraum	Tage	Personen	P x T	Zeitraum	Tage	Personen	P x T
01.01.2024 - 30.06.2024	182	5,0	910,0	01.01.2024 - 30.06.2024	182	4,0	728,0
01.07.2024 - 31.12.2024	184	5,0	920,0	01.07.2024 - 31.12.2024	184	4,0	736,0
Summe			1.830,0	Summe			1.464,0

Zählerstände im Nutzungszeitraum					Verbrauch
Zähler Nummer	Umlageschlüssel	Stichtag	Stand	Kommentar	
Kaltwasser	Kaltwasser				119,299 m³
<i>Kaltwasser</i>					<i>119,299 m³</i>
		31.12.2023	5.376,058 m³	Jahresendablesung	
		31.01.2024	5.376,100 m³	Monatsablesung	
		28.02.2024	5.376,000 m³	Monatsablesung	
		31.03.2024	5.376,300 m³	Monatsablesung	
		30.04.2024	5.376,389 m³	Monatsablesung	
		31.05.2024	5.367,500 m³	Monatsablesung	
		30.06.2024	5.376,568 m³	Monatsablesung	
		31.07.2024	5.376,568 m³	Monatsablesung	
		31.08.2024	5.376,700 m³	Monatsablesung	
		30.09.2024	5.376,800 m³	Monatsablesung	
		31.10.2024	5.376,908 m³	Monatsablesung	
		30.11.2024	5.376,990 m³	Monatsablesung	
		31.12.2024	5.486,368 m³	Jahresendablesung	
<i>Summe Zähler dieser Einheit (Kaltwasser)</i>					<i>119,299 m³</i>
Summe Zähler andere Einheiten und Nutzungszeiträume (Kaltwasser)					386,156 m³
Gesamtsumme (Kaltwasser)					505,455 m³
Warmwasser	Warmwasser				364,597 m³
<i>Warmwasser</i>					<i>364,597 m³</i>
		31.12.2023	4.301,057 m³	Jahresendablesung	
		31.01.2024	4.301,000 m³	Monatsablesung	
		28.02.2024	4.031,000 m³	Monatsablesung	
		31.03.2024	4.031,000 m³	Monatsablesung	
		30.04.2024	4.031,397 m³	Monatsablesung	
		31.05.2024	4.031,483 m³	Monatsablesung	
		30.06.2024	4.301,568 m³	Monatsablesung	
		31.07.2024	4.301,650 m³	Monatsablesung	
		31.08.2024	4.301,730 m³	Monatsablesung	
		30.09.2024	4.301,820 m³	Monatsablesung	
		31.10.2024	4.301,910 m³	Monatsablesung	
		30.11.2024	4.301,990 m³	Monatsablesung	
		31.12.2024	4.395,597 m³	Jahresendablesung	
Summe Zähler dieser Einheit (Warmwasser)					364,597 m³
Summe Zähler andere Einheiten und Nutzungszeiträume (Warmwasser)					400,725 m³
Gesamtsumme (Warmwasser)					765,322 m³

Name und Anschrift des Vermieters / Verwalters
Ferdinand Vermieter
Ferienhausweg 15
12345 Berlin

Name und Anschrift des Mieters
Erna u. Friedhelm Zapfhahn
Rebenweg 5
12345 Berlin

Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt
über den Anteil der nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen für das Objekt
Rebenweg 5, 12524 Berlin
Betriebswohnung
(Heizkostenabrechnung 01.01.2024 - 31.12.2024)

Hiermit bestätigen wir, dass in der Heizkostenabrechnung für das oben bezeichnete Objekt folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten und wie folgt verteilt sind:

1. Handwerksleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen				
Bezeichnung	Gesamtbetrag	nicht zu berücksichtigende Materialkosten	Aufwendungen bzw. Arbeitskosten	Anteil des Mieters
Wartung Heizung (15.10.2024, Ottokar Lehrmeister, Weiherfeld 29, 44309 Dortmund)	249,90 €	19,40 €	230,50 €	46,63 €
Summe				46,63 €

Berlin, den 10.09.2025

Ferdinand Vermieter

Ort und Datum

Vermieter / Verwalter

Diese Bescheinigung ist maschinell erstellt.

Hinweis:

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

**Zusammensetzung der Anteile an den nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen
für Erna u. Friedhelm Zapfhahn für das Objekt
Rebenweg 5, 12524 Berlin
Betriebswohnung
(Heizkostenabrechnung 01.01.2024 - 31.12.2024)**

(Nur für Ihre Unterlagen, die Erläuterung muss beim Finanzamt nicht abgegeben werden.)

In der Heizkostenabrechnung sind für das oben bezeichnete Objekt folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten und wie folgt verteilt:

1. Handwerksleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Tätigkeit	Aufwendungen	Verteilt nach*	Ihr Anteil
Wartung Heizung	230,50 €	Heizkostenabrechnung	46,63 €

* Die Anteile an den Umlageschlüsseln können der Heizkostenabrechnung entnommen werden.

Abrechnungszeitraum
01.01.2024 - 31.12.2024Datum
10.09.2025

Zusammensetzung der Gesamtkosten

Die Gesamtkosten in der Abrechnung ergeben sich aus den folgenden Positionen. Jeder Kostenposition ist ein Zahlungszeitraum zugewiesen, der angibt für welchen Zeitraum die Kosten gezahlt wurden. Die Kosten werden nur dann vollständig dem Abrechnungszeitraum (ARZ) 01.01.2024 - 31.12.2024 zugewiesen, wenn der gesamte Zahlungszeitraum innerhalb des Abrechnungszeitraumes liegt. Anderenfalls werden die Kosten anteilig in die Gesamtkosten eingerechnet.

Zusammensetzung der Gesamtkosten			
Zahlungszeitraum	Position	Betrag	Anteil im ARZ
Grundsteuer			540,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Grundsteuer	135,00 €	135,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Grundsteuer	135,00 €	135,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Grundsteuer	135,00 €	135,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Grundsteuer	135,00 €	135,00 €
Grundsteuer (Gewerbe)			800,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Grundsteuer (Gewerbe)	200,00 €	200,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Grundsteuer (Gewerbe)	200,00 €	200,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Grundsteuer (Gewerbe)	200,00 €	200,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Grundsteuer (Gewerbe)	200,00 €	200,00 €
Straßenreinigung			340,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Straßenreinigung	85,00 €	85,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Straßenreinigung	85,00 €	85,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Straßenreinigung	85,00 €	85,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Straßenreinigung	85,00 €	85,00 €
Müllabfuhr			320,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Müllabfuhr	80,00 €	80,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Müllabfuhr	80,00 €	80,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Müllabfuhr	80,00 €	80,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Müllabfuhr	80,00 €	80,00 €
Müllabfuhr (Gewerbemüll)			1.980,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Müllabfuhr (Gewerbe)	495,00 €	495,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Grundbesitzabgaben Müllabfuhr (Gewerbe)	495,00 €	495,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Müllabfuhr (Gewerbe)	495,00 €	495,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Grundbesitzabgaben Müllabfuhr (Gewerbe)	495,00 €	495,00 €
Hausreinigung			300,00 €
01.01.2024 - 30.06.2024	Hausreinigung	150,00 €	150,00 €
01.07.2024 - 31.12.2024	Hausreinigung	150,00 €	150,00 €
Kleinreparaturen			85,90 €
03.11.2024 - 03.11.2024	Kleinreparatur Küchenamatur	85,90 €	85,90 €
Wasserversorgung			466,50 €
01.01.2024 - 31.03.2024	Quartalsabschlag Wasser	108,00 €	108,00 €
01.04.2024 - 30.06.2024	Quartalsabschlag Wasser	108,00 €	108,00 €
01.07.2024 - 30.09.2024	Quartalsabschlag Wasser	108,00 €	108,00 €
01.10.2024 - 31.12.2024	Quartalsabschlag Wasser	108,00 €	108,00 €
01.01.2024 - 31.12.2024	Jahresrechnung 2024 Wasser	34,50 €	34,50 €
Kanalgebühren			1.269,10 €
01.01.2024 - 31.03.2024	Quartalsabschlag Kanal	302,00 €	302,00 €
01.04.2024 - 30.06.2024	Quartalsabschlag Kanal	302,00 €	302,00 €
01.07.2024 - 30.09.2024	Quartalsabschlag Kanal	302,00 €	302,00 €
01.10.2024 - 31.12.2024	Quartalsabschlag Kanal	302,00 €	302,00 €
01.01.2024 - 31.12.2024	Jahresrechnung 2024 Kanal	61,10 €	61,10 €
Kabel-TV / Hausantenne			495,00 €
01.01.2024 - 31.12.2024	Kabel-TV 2024	495,00 €	495,00 €
Gebäude-Versicherungen			822,58 €
01.01.2024 - 31.12.2024	Hausversicherungen	822,58 €	822,58 €
Gesamtkosten			7.419,08 €

Zusammensetzung der Heizkosten

Gesamte Heizkosten für das Gebäude	
Heizkosten Gesamt	2.916,13 €
Ihre Heizkostenabrechnung und die CO ₂ -Kostenaufteilung erfolgen über einen externen Abrechner	
Hinweis: Hiervon müssen noch die CO ₂ -Kostenanteile des Vermieters abgezogen werden.	

Brennstoffkosten				
Zahlungszeitraum	Wertstell.-Datum	Position	Menge	Betrag
Brennstoffkosten Heizanlage (Leichtes Heizöl EL)			5124,880 l	2.511,93 €
		Anfangsbestand	1100,650 l	535,78 €
01.01.2024 - 31.12.2024	15.03.2024	Erdöllieferung 3500 l	+ 3500,000 l	1.596,36 €
01.01.2024 - 31.12.2024	10.12.2024	Erdöllieferung 1500 l	+ 1500,000 l	1.086,69 €
		Endbestand	- 975,770 l	-706,91 €
Gesamte Brennstoffkosten				2.511,93 €

Zusammensetzung des Anfangsbestandes			
Wertstell.-Datum	Position	Menge	Betrag
Brennstoffkosten Heizanlage (Leichtes Heizöl EL)		1100,650 l	535,78 €
10.12.2023		+ 1100,650 l	535,78 €

Heiznebenkosten			
Die Heiznebenkosten und die Zusatzkosten für Heizung und Warmwasser in der Heizkostenabrechnung ergeben sich aus den folgenden Positionen. Jeder Kostenposition ist ein Zahlungszeitraum zugewiesen, der angibt für welchen Zeitraum die Kosten gezahlt wurden. Die Kosten werden nur dann vollständig dem Abrechnungszeitraum (ARZ) 01.01.2024 - 31.12.2024 zugewiesen, wenn der gesamte Zahlungszeitraum innerhalb des Abrechnungszeitraumes liegt. Anderenfalls werden die Kosten anteilig in die Gesamtkosten eingerechnet.			
Zahlungszeitraum	Position	Betrag	Anteil im ARZ
Wartung Heizanlage (Heizkostenabrechnung)			249,90 €
01.01.2024 - 31.12.2024	Wartung Heizung	249,90 €	249,90 €
Schornsteinfeger (Heizkostenabrechnung)			154,30 €
01.01.2024 - 31.12.2024	Bezirksschornsteinfeger Reinigung / Messung	154,30 €	154,30 €
Heiznebenkosten			404,20 €

Nebenkostenabrechnung Sammelliste

Gebäude: Mehrfamilienhaus mit Schankwirtschaft Marzahn Rebenweg 5
Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Nebenkostenabrechnung Sammelliste						
Einheit	Mieter	Nutzungszeitraum	Nebenkosten	Heizkosten	Vorauszahlung	Nachzahlung / Erstattung
Betriebswohnung	Familie Erna u. Friedhelm Zapfhahn (Zapfhahn, Erna und Friedhel IBAN DE02 7015 0000 0000 5949 37, BIC SSKMDEMMXXX, Stadtsparkasse München)	01.01.2024 - 31.12.2024	1.641,56 €	589,85 €	2.160,00 €	71,41 €
Gesamt:			1.641,56 €	589,85 €	2.160,00 €	71,41 €