

Heizkostenverrechnung Block A und C



Pelletseinkauf



Mindestens zwei Mal jährlich werden Pellets eingekauft. Die Lagerräume werden nach dem Winter gefüllt, wenn der Pelletspreis erfahrungsgemäß das Jahrestief erreicht (April/Mai). Im Dezember wird die bis dahin aufgebrauchte Menge nachgefüllt, um vor den kalten Wintermonaten volle Lagerräume zu haben. Die Verrechnung erfolgt für jeden Block getrennt.

Je nach Witterung (Temperatur und Sonnenscheindauer für Solaranlagen) beträgt der Jahresverbrauch im Block A ca. 22-25 Tonnen, im Block C ca. 26-30 Tonnen Pellets.

Pellets unterliegen aktuell einem Umsatzsteuersatz von 13%. Da die Wohnungseigentümergeinschaften vorsteuerabzugsberechtigt sind, fließt der Einkaufspreis vorerst als Nettobetrag in die Jahresabrechnung ein. Die Versteuerung erfolgt dann im Zuge der Einzelabrechnung mit den WohnungseigentümerInnen, wobei vom Einkaufspreis 40% als Warmwasseranteil mit 10% Umsatzsteuer und 60% als Heizungsanteil mit 20% Umsatzsteuer belastet werden, was de facto einem Mischsteuersatz von 16% entspricht.

Akontozahlungen



Jeweils **auf Basis eines zurückliegenden Beobachtungszeitraumes von 12 Monaten** werden mindestens einmal jährlich mit Jänner beginnend Akontozahlungen für die Heiz- und Warmwasserkosten festgelegt (z.B. 01/2017 = Beobachtungszeitraum 12/2015-11/2016).

Bei Bedarf – gravierende Änderungen in Einzelverbräuchen oder witterungsbedingt im Gesamtverbrauch – können quartalsweise Anpassungen vorgenommen werden, um zu große Guthaben oder Nachzahlungen in der Jahresabrechnung zu vermeiden.

Allenfalls aktualisierte Akontovorschreibungen in den Quartalen 2 bis 4 berücksichtigen den jeweils aktuelleren zurückliegenden Beobachtungszeitraum sowie die in den Vorquartalen bereits geleisteten Zahlungen. **Bei gravierenden Änderungen in Verbrauchgewohnheiten (z.B. Wohnung wird vorübergehend nicht genutzt), kann auf Antrag eine Herabsetzung der Akontozahlungen erfolgen.**

Heizkostenabrechnungsgesetz - HeizKG



- § 5. (1) Können die Verbrauchsanteile durch Verfahren, die dem Stand der Technik entsprechen, ermittelt werden und ist der Energieverbrauch - bezogen auf das Gebäude (wirtschaftliche Einheit) - überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflussbar, so sind die Energiekosten überwiegend nach den Verbrauchsanteilen aufzuteilen.
- § 9. (1) Wird von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage Wärme sowohl für die Heizung als auch für Warmwasser bereitgestellt, so hat der Wärmeabgeber die Heiz- und Warmwasserkosten gemäß dem Wärmeverbrauch für die Heizung einerseits und für das Warmwasser andererseits zu trennen. Diese Trennung hat nach den Ergebnissen der Erfassung (Messung) des jeweiligen Wärmeteilverbrauchs durch dem Stand der Technik entsprechende Vorrichtungen oder, wenn dies nicht möglich ist, durch Ermittlung nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren zu erfolgen.
- (2) Ist weder eine Erfassung (Messung) noch eine Ermittlung nach Abs. 1 möglich, so sind von den gesamten Heiz- und Warmwasserkosten mindestens 60 vH und höchstens 80 vH der Heizung und der jeweilige Rest (also höchstens 40 vH und mindestens 20 vH) dem Warmwasser zuzuordnen.
- § 10. (1) Von den Kosten für Heizung oder den nach § 9 ermittelten Kostenanteilen für Heizung und Warmwasser hat der Wärmeabgeber mindestens 55 vH und höchstens 75 vH der Energiekosten nach den Verbrauchsanteilen und den jeweiligen Rest nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen.

Jahresabrechnung



Obj. 10/36608 / 3034 MARIA ANZBACH, Hauptstraße 460 - Block C / HEIZKOSTENABRECHNUNG 2016

Basis: Jän.16 bis Dez.16							Aufwand		Jahresabrechnung 2016								
lfd.	Top	Kto.	N A M E	Fläche m²	Verbrauch kWh	Anteil in %	25% nach m² netto	75% n. Verbr. netto	40% Warmwasser			60% Heizung			brutto (= Guthaben)		
									Aufwand netto	Akonto netto	10% Ust	Aufwand netto	Akonto netto	20% Ust			
1	1/1	010	WILHELM	95,98	3.838	3,98%	75,78	289,20	152,39	288,90	3,00	228,59	253,67	4,98	48,00		
2	1/2	020	WILHELM	95,42	3.217	3,33%	62,59	232,38	99,90	62,70	6,72	206,65	96,11	2,22	28,80		
3	1/3	030	WILHELM	95,98	3.234	3,35%	75,78	272,80	75,51	65,35	6,88	135,27	97,71	2,31	28,32		
4	1/4	040	WILHELM	95,42	2.861	3,01%	62,59	230,39	77,39	67,35	7,08	121,79	100,90	2,02	26,40		
5	1/5	050	WILHELM	95,98	9.940	10,21%	75,78	488,43	238,38	233,78	24,38	328,25	320,78	6,78	6,00		
6	1/6	060	WILHELM	95,98	3.292	4,47%	62,59	275,12	95,48	87,28	9,22	189,21	190,78	3,89	38,20		
7	2/1	070	WILHELM	95,12	2.984	3,77%	75,58	242,30	65,51	70,80	7,47	128,27	108,20	4,61	42,88		
8	2/2	080	WILHELM & HE	95,42	3.759	3,91%	62,59	298,38	104,70	108,65	11,50	117,04	104,69	2,49	34,88		
9	2/3	090	WILHELM	95,12	3.384	3,97%	75,58	75,12	17,98	40,81	4,32	88,95	68,70	1,43	20,27		
10	2/4	100	WILHELM	95,42	3.817	3,97%	62,59	98,39	84,39	51,03	5,38	96,58	76,59	4,00	38,88		
11	2/5	110	WILHELM	95,12	4.134	3,77%	75,58	229,03	128,24	128,38	13,59	178,17	185,48	3,78	17,38		
12	2/6	120	WILHELM	95,42	3.198	4,93%	62,59	288,40	188,39	62,12	3,75	128,59	124,71	3,18	30,88		
13	3/1	130	WILHELM	62,70	7.342	10,40%	48,22	399,39	178,12	180,11	1,88	288,69	290,17	4,34	40,87		
14	3/2	140	WILHELM	95,21	3.838	3,99%	62,59	282,38	99,08	88,22	9,29	188,61	178,39	3,84	37,20		
15	3/3	150	WILHELM	95,42	2.884	3,18%	62,59	225,01	75,44	65,42	6,99	128,01	95,20	2,38	28,88		
16	3/4	160	WILHELM	62,70	2.034	2,80%	48,22	307,24	62,58	58,61	6,28	95,28	88,69	1,78	7,38		
17	3/5	170	WILHELM	95,42	2.149	2,26%	48,67	213,86	66,81	65,07	6,82	95,71	97,62	1,98	3,67		
18	3/6	180	WILHELM & HE	95,42	4.222	3,87%	62,59	323,49	124,11	98,40	1,61	175,78	167,69	4,63	48,71		
19	3/7	190	WILHELM	62,70	3.984	3,46%	48,22	288,38	102,87	88,71	1,62	128,31	127,11	3,44	33,60		
20	3/8	200	WILHELM	95,42	4.238	3,84%	48,67	323,48	107,88	108,05	1,18	185,49	128,09	3,48	4,00		
21	3/9	210	WILHELM	95,42	8	0,01%	62,59	0,42	25,29	40,40	1,62	17,89	62,10	4,88	48,98		
Summe:				1.658,41	72.184	100,00%	1.274,81	3.824,45	2.039,69	-	1.934,25	10,55	3.059,57	-	2.901,93	31,52	305,15
GESAMTAUFWAND (netto):								5.099,28	für Pelletseinkauf (geringe Rundungsdifferenz möglich)								

Jahresabrechnung



Mangels getrennter Zählung für Warmwasser und Heizung wurde mit dem Finanzamt vereinbart, dass gem. §9 (2) HeizKG 40% des Verbrauches als Warmwasseranteil und 60% als Heizungsanteil gelten. Weiters wird entsprechend einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaften der gem. §10 (1) höchstzulässige Wert von 75% für die Kostenverteilung nach Verbrauch angewendet. Die Wärmezähler werden über eine im Keller situierte Auslesestation zum Stichtag 31.12. des Jahres fernausgelesen. Kontrollauslesungen erfolgen in der Regel monatlich.

Inhalt der Jahresabrechnung:

lfd.	laufende Nummer
Top	Wohnungsnummer
Kto.	Verrechnungskonto der Wohnung
Name	Name WohnungseigentümerIn
Fläche m ²	Wohnnutzfläche
Verbrauch kWh	gemessener Wärmeverbrauch
Anteil %	Verbrauchsanteil in Prozenten des Gesamtverbrauches

Jahresabrechnung



Inhalt der Jahresabrechnung – Fortsetzung:

Aufwand nach m ²	25% des Gesamtaufwandes netto anteilig nach Wohnungsgröße
Aufwand nach Verbrauch	75% des Gesamtaufwandes netto anteilig am Gesamtverbrauch
Aufwand netto Warmw.	40% der Summe aus Aufwand nach m ² und Aufwand nach Verbrauch
Akonto netto Warmw.	Geleistete Akontozahlungen für Warmwasser netto 1-12
10% Ust. Warmwasser	Auf den Saldo aus Aufwand und Akonto entfallende Umsatzsteuer
Aufwand netto Heizung	60% der Summe aus Aufwand nach m ² und Aufwand nach Verbrauch
Akonto netto Heizung	Geleistete Akontozahlungen für Heizung netto 1-12
20% Ust. Heizung	Auf den Saldo aus Aufwand und Akonto entfallende Umsatzsteuer
Brutto (-=Guthaben)	Summe aus Aufwand minus Akonto plus Umsatzsteuer Heizung+Warmw. (positiver Wert = Nachzahlung, negativer Wert = Guthaben)

Die Jahresabrechnung erfolgt spätestens im Rahmen der Vorschreibung April des Folgejahres.

Jahresabrechnung



Wann kann es zu größeren Nachzahlungen oder Guthaben kommen?

1. Da die Kalkulationen für die Quartalsvorschreibungen ab Jänner bereits Ende November erfolgen müssen, kann eine Fehleinschätzung des Pelletsbedarfes im Dezember (z.B. witterungsbedingt) zu höheren oder niedrigeren Einkaufskosten, als mit den Akontozahlungen Jänner bis Dezember abgedeckt, führen.
2. Gravierende unterjährige Verbrauchsänderungen in einzelnen Wohnungen, die im zurückliegenden Beobachtungszeitraum nicht oder nicht vollständig abgebildet werden, können zu höheren Guthaben oder Nachzahlungen in diesen Wohnungen führen, sofern keine diesbezügliche Meldung erfolgt ist. Aufgrund des Umstandes, dass jedenfalls die gesamte Einkaufsmenge von der Eigentümergemeinschaft zu bezahlen ist, hat das Auswirkungen auf die Salden aller übrigen Wohnungen, weil es bei Verschiebungen der Verbrauchsanteile in der Jahresabrechnung zu größeren Abweichungen gegenüber den Akontozahlungen bei allen Wohnungen kommt.

Nebenkosten



1. Jahreswartung der Wohnungsübergabestationen

Einmal jährlich werden die Wohnungsübergabestationen auf ihre Funktionstüchtigkeit geprüft und allfällige Mängel behoben. Dafür wird im Rahmen eines Wartungsvertrages grundsätzlich ein gemeinsamer Wartungstermin angeboten, um Reisekosten zu sparen. Die Nichteinhaltung dieses Termins entbindet die WohnungseigentümerInnen nicht von der Wartungsverpflichtung. Mängel, die aus einer nicht durchgeführten Wartung resultieren, werden nicht auf Kosten der Eigentümergemeinschaft behoben.

2. Wärmezähler-Miete

Ab 2017 im Block C und voraussichtlich ab 2019 im Block A werden die Wärmezähler von der Fa. ISTA im Rahmen eines Wartungsvertrages gemietet, um die verpflichtenden Eichungsintervalle leichter abwickeln zu können und stets über dem Stand der Technik entsprechende Zähler zu verfügen.

Die gemäß Punkt 1. und 2. anfallenden Kosten werden im Rahmen der Jahresabrechnung gleichzeitig auf die Wohnungen verrechnet.



Zusammenfassung

