

# ABC der Betriebskosten

## ALLGEMEINSTROM

Dies sind die Stromkosten der allgemeinen Teile der Liegenschaft wie zB die Beleuchtung des Stiegenhauses, Kellers oder einer eventuell vorhandenen Außenbeleuchtung und müssen von allen Eigentümern nach dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel bzw. nach Nutzwerten bezahlt werden.

## AUFZUGSKOSTEN

Ist in Ihrer Liegenschaft ein Aufzug eingebaut so beinhaltet diese Position die Wartung und laufende Instandhaltung des Aufzugs durch die Fachfirma sowie die Kosten für ein eventuell eingebautes Notrufsystem (Telekom Lifttelefon).

## BANKSPESEN

Für die Führung eines Bankkontos fallen entsprechende Bankspesen wie Telebanking, Kontoführung usw. an. Auch beinhaltet diese Position die Habenzinsen und KeSt - aber nicht für die Rücklage! Diese Bankspesen werden gesondert abgerechnet.

## GEHWEGABGABE

Diese Kosten sind nur im Stadtgebiet Innsbruck zu tragen wenn das Objekt an einen öffentlichen Gehsteig angrenzt. Diese Kosten sind für die Reinigung und Instandhaltung des Gehsteiges.

## GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer wird durch die Gemeinde vorgeschrieben, ist von allen Eigentümer zu tragen und wird berechnet vom unbebauten Grundstück zuzüglich der darauf errichteten Liegenschaft. Bei einem wohnbaugeförderten Bauvorhaben ist die Grundsteuer in den ersten 20 Jahren lediglich vom unbebauten Grundstück zu bezahlen.

## HAUSBETREUER

Anlagenbetreuung/Reinigung/Hausbesorgerkosten/Winderdienst/Schneeräumung

Diese Konten beinhalten die Kosten, welche durch einen angestellten Hausbesorger bzw. geringfügig Beschäftigten, beauftragten Fachfirma für die Liegenschaft anfallen, damit diese sich für den ordentlichen Gebrauch im notwendigen und ordentlichen Zustand befindet.

## KLEINMATERIAL / WERKZEUG

Diese Position beinhaltet meist die Kosten für den Austausch von Leuchtmittel in der Liegenschaft, Kleinmaterial wie zB Schrauben, Farben für kleine Ausbesserungsarbeiten, Reinigungsmittel, Schließzylinder, Pflanzen sowie die Anschaffung von Werkzeug für die Liegenschaft zB. Besen/ Wischer für die Reinigungskraft, Werkzeug für die Durchführung von kleineren Reparaturen.

## KLEINREPARATUREN

Zu den kleineren Reparaturen in der Liegenschaft, welche über die Betriebskosten abgerechnet werden können, gehören zB das Nachjustieren der Hauseingangstüre, Austausch von Drückern, Ventilen, Reparaturen an Verglasungen, kleine Ausbesserungsarbeiten.

## MÜLLKOSTEN

Die Abfallgebühren werden seitens der Stadt bzw. Gemeinde nach Anzahl der Personen im Haushalt bzw. im Innsbrucker Stadtgebiet nach der Größe der bereitgestellten Müllbehälter abgerechnet. Müllgrundgebühren sind von allen Eigentümern nach dem entsprechenden Aufteilungsschlüssel zu tragen auch in dem Fall, wenn Sie tatsächlich keinen Restmüll in den Behälter geben.

## PFLANZEN-/BAUM-/STRAUCHSCHNITT

Vorhandene Pflanzen, Bäume oder Hecken in der Liegenschaft werden regelmäßig durch eine Fachfirma gepflegt. Diese Kosten sowie die Kosten für die Entsorgung des Grünschnittes bei einer Kompostieranlage werden in dieser Position verrechnet.

## RAUCHFANGKEHRER

Diese Kosten sind bei einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage in den Heizkosten auf die Eigentümer nach Verbrauch entsprechend

umgelegt. Ansonsten werden diese Kosten im Zuge der Betriebskosten auf alle Eigentümer umgelegt.

## RÜCKLAGEN

In der Rücklage werden größere Reparaturen sowie Sanierungen der Liegenschaft abgerechnet welche unter den einzelnen Gewerken angeführt sind wie zB. Baumeister, Maler, Dachdecker, Spengler, Installateur, Schlosser, Elektriker. Größere Sanierungen werden auch vielmals zusammengefasst unter den Positionen Instandhaltung Heizung, Aufzug, Fassadensanierung, Balkonsanierung usw. Auch die Versicherungsschäden werden über die Rücklage unter dem Konto Versicherungsschäden-Sammelkonto abgerechnet.

Alle Ausgaben der Rücklage unterliegen der Aufwandsumsatzsteuer welche an das Finanzamt abgeführt werden muss im Verhältnis der Wohnungsnutzungen (10%USt) zu den gewerblichen Nutzungen (20%USt).

Die Erträge gliedern sich je nach Liegenschaft in das Rücklagenkonto (Ihre Zahlungen an die Rücklage), eventuelle Einnahmen durch Vermietungen (ACHTUNG - einkommenssteuerpflichtig!!), Waschmaschinenmünzzähler usw.

Hinzu kommen noch die Bankspesen für das Rücklagenkonto - aufgliedert in Habenzinsen, Kest und Spesen.

## VERSICHERUNG

Beinhaltet die Prämie für die Gebäudeversicherung der Liegenschaft. Je nach Vereinbarung und Polizze sind folgende Sparten durch die Gebäudeversicherung abgedeckt: Feuer, Leitungswasser (eventuell inkl C-Deckung), Haftpflicht. Hinzu kommt je nach Vereinbarung bzw. Wunsch der Eigentümergemeinschaft eine Glasbruchversicherung oder Sturmschadenversicherung.

## VERWALTUNG

In den Betriebskosten ist das Honorar für die ordentliche Verwaltung laut Vollmacht und Auftragserteilung enthalten.

## WÄRMEKOSTEN /HEIZUNG

Energiekosten

Energielieferung: Umfasst sämtliche Kosten für den Energieträger in Ihrer Liegenschaft (Gas, Strom, Öl, Pellets, Solar, Fernwärme)

## Sonstige Kosten des Betriebes

Service Heizung: Beinhalten die Kosten für die laufende Wartung der Heizungsanlage durch eine Fachfirma (Brennerservice), kleineren Reparaturen an der Heizung (Austausch von Düsen usw.)

Rauchfangkehrer: Reinigung der Rauchfänge

Die gesamten Wärmekosten werden gemäß Heizkostenabrechnungsgesetz auf Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Entweder direkt von der Hausverwaltung oder durch eine Abrechnungsfirma wie zB Techem, Thermomess, Minol usw.

## WASSER- und KANALKOSTEN

Diese Kosten beinhalten die vorgeschriebenen Gebühren seitens der Kommunalbetriebe bzw. Gemeinde für das Kaltwasser sowie Abwasser der Liegenschaft. Sind in Ihrer Liegenschaft Verbrauchszähler eingebaut werden diese Kosten direkt nach Verbrauch auf Sie umgelegt. Hinzu kommen dann die Kosten für die Abrechnungserstellung