

Ermittlung der Nebenkostenabrechnung bei Monteurzimmern & Ferienwohnungen

Betreiben Sie eine Ferienwohnung bzw. ein Monteurzimmer, müssen Sie sich auch um die Abrechnung der Nebenkosten Gedanken machen. In diesem Artikel erfahren Sie, welche Nebenkosten überhaupt anfallen, wie Sie sie abrechnen und Ihren Gästen gegenüber ausweisen. Zusätzlich erfahren Sie, wie Sie die genannten Kosten in den Gesamtpreis eines Monteurzimmers einberechnen.

Korrekte Nebenkostenabrechnung schafft Sicherheit



Im rechtlichen Bereich bewegen Sie sich in unsicheren Gewässern, wenn Sie bei der Nebenkostenabrechnung schummeln – ob bewusst oder unbewusst, spielt dabei keine Rolle. Leistungen, die von den Gästen eines Monteurzimmers in Anspruch genommen werden, müssen Sie restlos im Voraus in Form des Endpreises für die Miete bekanntgeben. Typische Kosten dieser Art umfassen etwa Ausgaben für Telefon und Fernsehen oder auch die regelmäßige Reinigung in Ihrer Ferienwohnung.

Diese Kosten dürfen Sie nicht unterschlagen und nicht erst später als gesonderte Rechnung darlegen. Unseriöse Vermieter von Ferienwohnungen versuchen gelegentlich, ein Zimmer zu einem offenbar unschlagbar günstigen Preis anzubieten. Am Ende des Mietzeitraums erhalten die Gäste dann eine weitere Rechnung über Posten wie die genannten Beispiele Telekommunikation und Reinigung der Monteurzimmer. Dies ist rechtlich nicht zulässig und kann Klagen der Mieter verursachen.

Zusätzlich ist es auch in Ihrem Interesse, die Nebenkostenabrechnung so exakt wie möglich durchzuführen. Wenn Sie alle Kosten möglichst eurogenau berechnen, werden Sie präzise bestimmen können, wie teuer die Vermietung Ihres Monteurzimmers sein muss. Vom Endpreis muss sich die Wohnung sowohl langfristig selbst finanzieren als auch genügend Gewinn abwerfen, damit Sie davon leben können (wenn die Vermietung von Monteurzimmern Ihr Hauptberuf ist).

Eine Frage der Definition

Wie bereits erwähnt, müssen Sie in die Rechnung für Ihre Gäste alle Kosten eintragen, die dem Gast ohne Wahlmöglichkeit auferlegt werden. Dies betrifft also beispielsweise nicht einen

Internetzugang, den Sie nur interessierten Gästen zur Verfügung stellen. Diese Kosten dürften Sie zum Ende des Mietraums gesondert in Rechnung stellen. Davon abgesehen sind die Nebenkosten klar in der Betriebskostenverordnung definiert. Insgesamt finden Sie darin neun Hauptbereiche, die für Ferienwohnungen und Monteurzimmer gleichermaßen gelten:

1. Verbrauchsabhängige Kosten

Mit diesem Punkt sind Kosten gemeint, die von Gast zu Gast schwanken und an den tatsächlichen Bedarf gekoppelt sind. Darin enthalten sind also typische Ausgaben wie Wasser, Gas und Strom. Obwohl es sich dabei um wechselhafte Kosten handelt, die sich je nach Gast mitunter stark unterscheiden werden, dürfen Sie diese Kosten nicht gesondert ausführen. Innerhalb der Miete für Ihre Wohnung müssen also auch diese Kosten zu 100 % enthalten sein.



„Mietpreise immer inkl. Nebenkosten abrechnen“

In den Kosten für den Strom beispielsweise müssten Sie also sowohl den Grundpreis für Ihren Versorger einfließen lassen als auch überschlagsweise die Kosten, die jeder Mieter selbst verursacht. Im ersten Jahr werden Sie in diesem Bereich ein wenig schätzen müssen. Ab dem zweiten Jahr der Vermietung können Sie den Jahresverbrauch als Durchschnitt nehmen und diesen deutlich exakter auf den Bedarf pro Monat in Ihrem Endpreis hinzurechnen.

Bei bestimmten Kosten, wie etwa Warmwasser, kommt es auf die Art und Weise der Bereitstellung des Wassers an. Durchlautheritzer beispielsweise verursachen Stromkosten und nicht etwa erhöhte Wasserkosten. Vergessen Sie auch nicht, Preise für Messgeräte oder die Wartung von Heizungsanlagen in den Preis der Wohnung einzukalkulieren. Rechnen Sie am Ende alle Ausgaben zusammen, können Sie einen Durchschnitt berechnen und in den Mietpreis einfließen lassen.

2. Verbrauchsunabhängige Kosten

In diesem Bereich der Nebenkostenabrechnung finden Sie alle Kosten, die unabhängig vom Verbrauch durch Gäste immer identisch ausfallen. Für Sie ist das vorteilhaft, da alle Kosten jederzeit feststehen und Sie sie perfekt an den Mietpreis anpassen können. Welche Kosten hier genau anfallen, hängt auch von der Art des Monteurzimmers ab. Bieten Sie die Wohnung beispielsweise in einem größeren Haus an, in dem sich der Hausbesitzer um viele Aspekte auf eigene Kosten kümmert, entfallen Anteile dieser Kosten.



„Hier kommt es auf Genauigkeit an“

Typische Beispiele für verbrauchsunabhängige Kosten sind etwa Posten für die Pflege von Hausfluren, die Abgaben für Abwasser, die Bereitstellung der Sicherheit für Ihre Gäste und mehr. Vielleicht bieten Sie das Monteurzimmer in einem Hochhaus an? Dann gibt es dort auch einen Aufzug, der ebenfalls gewartet werden möchte. Die Gebäudereinigung nimmt unter Umständen ebenfalls beträchtliche Kosten in der Nebenkostenabrechnung ein. Auch diese Kosten gehören in den Mietpreis eingerechnet.

Zusätzlich gibt es diverse Versicherungen für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen, die ebenfalls einen immer exakt definierten Preis tragen. Grünanlagenpflege sowie Müllbeseitigung sind meistens gleichbleibende Kosten, die höchstens in Intervallen von zwölf Monaten geändert werden. Vermieten Sie eine Mietwohnung vielleicht weiter? Dann müssen Sie auch Ihren eigenen Mietpreis in die Nebenkostenabrechnung einfließen lassen. Bei den verbrauchsunabhängigen Kosten kommt es vor allem auf Genauigkeit an. Vergessen Sie keinen Posten!

3. Inventar & Verschleiß

Auch die hochwertigsten Möbel halten nicht für immer und Unfälle sind schnell passiert. Sie sollten daher nicht vergessen, Möbel sowie deren Instandsetzung oder gelegentlichen Austausch mit in den Preis einzuberechnen. Um diese Kosten gering zu halten (und letztendlich auch den Mietpreis zu reduzieren, um mehr Gäste anzulocken), sollten Sie auf möglichst verschleißfreies Mobiliar setzen. Fliesenfußböden anstelle von Teppich, Glastische anstelle von hochwertigem Holz.



„Inventar über die voraussichtliche Lebensdauer einrechnen“

Vermeintlich hohe Kosten rechnen Sie so ab, dass sie eine voraussichtliche Lebensdauer für Ihr Inventar veranschlagen. Eine neue Küchenausstattung, die 5.000 Euro kostet und 5 Jahre halten soll, können Sie für einen Preis von 1.000 Euro pro Jahr in den Mietpreis einfließen lassen.

In die Preise für das Inventar gehören auch Artikel, die Sie häufig austauschen, wie Reinigungsmittel, Leuchtmittel wie Glühbirnen und LED-Lampen, Teppiche, Bettwäsche oder auch Tapeten, die gelegentlich neu gestrichen werden müssen. Die Pflege von Geräten durch Fachpersonal fließt ebenfalls in die Nebenkostenabrechnung für das Inventar. Weiterhin müssen Sie die Badezimmerausstattung bedenken, also Handtücher, Hygieneartikel wie Seife, Toilettenpapier und so weiter.

4. Rundfunkgebühren & Internet

Heute sind Kosten für Fernsehen, Radio und Internet ebenfalls ein wichtiger Faktor, da es nur noch wenige Monteurzimmer gibt, die diese Komfortleistungen nicht anbieten. Fixkosten für Sie sind pro Monat in jedem Fall die Rundfunkgebühren sowie GEMA-Gebühren. Anteilig sollten Sie diese also in den Mietpreis einfließen lassen. Ob weitere Posten in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden müssen, hängt von Ihrem Angebot vor Ort sowie der Nutzung durch Gäste ab.



„Gebühren für WLAN, Rundfunk oder GEMA anteilig berechnen“

Einen Internetanschluss setzen beispielsweise nicht alle Gäste voraus, da mobile Zugänge mit dem Handy inzwischen weitverbreitet sind. Dennoch handelt es sich um ein Stück Komfort, den Sie Ihren Gästen bieten können – und den Preis für den Internetzugang geben Sie natürlich an Ihre Gäste weiter. Da es sich bei Tarifen dieser Art inzwischen immer um Flatrates handelt, ist die Berechnung der Kosten selbst auf Jahre im Voraus kein Problem.

Das Telefon nimmt eine kleine Sonderfunktion ein, die Sie Ihren Gästen im Anschluss zusätzlich zum Mietpreis in Rechnung stellen können. Sehr hohe Telefonkosten, die etwa durch häufige Telefonate in weit entfernte Länder verursacht werden, müssen Sie nicht selbst tragen. Voraussetzung dafür ist, dass Sie Ihre Gäste vor Inanspruchnahme dieser Dienstleistung darüber informieren, dass diese die Telefonkosten selbst zu bezahlen haben.

5. On- und Offline-Marketing

Sie werden Ihr Monteurzimmer nicht vermieten können, wenn Sie keine Werbung schalten und potenzielle Gäste nicht auf Sie aufmerksam machen. Heute vertrauen viele eventuelle Gäste auf das Internet, um Wohnungen zu finden. Kosten, die durch die Werbung auf einer Plattform oder einem Portal für die Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurzimmer anfallen, gehören selbstverständlich in den Mietpreis. Betreiben Sie eine eigene Webseite, dürfen Sie nicht die Kosten für die Bereitstellung der Webseite (Server, Hosting, Stromkosten) vergessen.



„Werbeausgaben gehören ebenfalls anteilig in die Nebenkostenberechnung“

Im Offline-Bereich betreiben Sie Werbung vielleicht in regional verfügbaren Zeitungen sowie über Flyer und Prospekte, das Radio, regionale TV-Sender und mehr. Die dafür nicht unerheblichen Kosten fließen einmal mehr direkt in den Mietpreis mit ein. Eine Reduktion der Kosten in diesem Bereich lässt sich erreichen, indem Sie Werbung zielgruppengerecht ausliefern. Dies erfordert meistens die Hilfe professioneller Agenturen, was ebenfalls Nebenkosten verursacht.

Bedenken Sie auch langfristige Kosten: Der Betrieb von Internetseiten etwa ist eine Aufgabe, die über Jahre Kosten verursacht und eventuell zusätzliches Personal benötigt. Sie müssen neue Inhalte erstellen (lassen), gelegentlich neue Funktionen umsetzen, die Webseite pflegen und gestalten und auch eventuelle Sicherheitssoftware installieren sowie warten. Kommerzielle Lösungen in diesem Bereich sind selten kostenlos, sondern basieren häufig auf einem Abo-Modell. Jene Kosten gehören ebenfalls in die Ausgaben für Online-Marketing.

6. Personalkosten

In die Nebenkostenabrechnung lassen Sie ausnahmslos alle Posten einfließen, die durch möglicherweise vorhandenes Personal entstehen. Neben den offensichtlichen Beispielen in Form von Bruttolöhnen oder Lohnnebenkosten deckt dies auch Versicherungsleistungen ab, also die Kranken- und Rentenversicherung. Geben Sie Weihnachts- und Urlaubsgelder aus, müssen Sie auch diese Kosten in den Mietpreis einberechnen. Ausfälle von Personal wollen ebenfalls kompensiert werden, und diese Eventualitäten sollten Sie auch im Voraus bedenken.



„Kosten für
eventuelles
Personal nicht
vergessen“

Ihr Personal wird außerdem nur dann arbeiten können, wenn Sie diesen Personen die richtigen Hilfsmittel zur Seite stellen. Das können beispielsweise Geräte für die Pflege von Wohnungen oder auch eine Ausstattung für ein kleines Büro sein (die gelegentlich gewartet oder ersetzt werden muss). Wohnt das Personal vor Ort, fallen auch Küchenausstattungen und ähnliche, typische Aufwendungen an. Zusätzliche Versicherungen wie der Unfallschutz oder Abgaben an die Berufsgenossenschaft sind ebenfalls zu bedenken.

Auch, wenn Sie gar kein Personal beschäftigen, sollten Sie einen Mitarbeiter einberechnen – und zwar Sie selbst. Geben Sie sich einen angemessenen Stundenlohn und berechnen Sie diese Leistung in den Mietpreis mit ein. Ansonsten würden Sie nämlich umsonst arbeiten, was sich auf Dauer erheblich auf den Mietpreis und damit Ihre Einnahmen auswirken würde. Auch hier gilt es natürlich, Bruttolöhne zu betrachten.

7. Verwaltung & Steuern

Die Verwaltungskosten meinen vor allem typischen Bürobedarf, der bei der Verwaltung der Wohnung selbst anfällt. Dazu gehören Möbelstücke wie Schreibtische oder Aktenordner und auch Geräte. Heute werden dies ein Computer oder ein Notebook sein, aber auch ein Drucker und ähnlicher Bürobedarf wie Papier fallen darunter. Bedenken Sie auch Kosten für eine Software für Vermieter von Ferienwohnungen und Monteurzimmern, um Ihre Wohnung zu verwalten, also eventuell eine Tabellenkalkulation oder Steuer-Software. Die Wartung und Pflege dieser Geräte

berechnen Sie ebenfalls in den Mietpreis mit ein.

Für die Berechnung der Steuerlast beschäftigen Sie vielleicht einen Steuerberater, der ebenfalls bezahlt werden möchte. Software für die Buchhaltung ist ebenso wichtig wie Ausgaben, die Sie steuerlich geltend machen können. Darunter fallen beispielsweise Fahrtkosten oder auch Druckerkosten. Nutzen Sie auch diverse Kommunikationsmittel verwaltungstechnisch, berechnen Sie deren Kosten ebenfalls (also etwa Telefon und Internet sowie die Portokosten für Briefpost).



„Die Verwaltung und Umsatz-/ Gewerbe-/ Einkommen-/ und ggf. Kirchensteuern berechnen“

Steuern, die Sie jedes Jahr zu entrichten haben, sind in erster Linie die Einkommenssteuer sowie eine Umsatz- und Mehrwertsteuer. Weiterhin fällt die Gewerbesteuer an, sofern es sich um eine gewerbliche Vermietung des Monteurzimmers handelt. Diese Steuern unterscheiden sich offensichtlich in Abhängigkeit von Ihrem Umsatz und Gewinn. Gleichbleibend und damit einfacher zu berechnen ist die Kirchensteuer, die sie schon weit im Voraus in den Mietpreis einbeziehen können.

8. Verband & Berufsgenossenschaft

Sollte es sich um eine gewerbliche Vermietung Ihrer Ferienwohnung handeln, werden Sie weitere Beiträge entrichten müssen. Das wichtigste Beispiel ist die Berufsgenossenschaft: Diese gesetzlich vorgeschriebene Unfallversicherung sollten Sie unbedingt bei der Nebenkostenabrechnung berücksichtigen und sie auf den Mietpreis aufschlagen. Wie hoch die Anteile für die Berufsgenossenschaft ausfallen, unterscheidet sich mitunter stark. Weitere Kosten fallen an, wenn Sie Touristikverbände bezahlen müssen.



„Berufsgenossenschaft - die gesetzlich vorgeschriebene Unfallversicherung“

In diesem Bereich der Nebenkostenabrechnung gibt es auch einige freiwillige Leistungen, die Sie erbringen und berechnen können. Das wichtigste Beispiel ist die Klassifizierung nach der DTV (Deutscher Tourismusverband), um Ihre Ferienwohnung mit einer Sterne-Bewertung zu versehen. Dies ist weder im privaten noch im gewerblichen Bereich Pflicht. Es kann sich jedoch lohnen, Ihre Wohnung klassifizieren zu lassen, um sich gegenüber der Konkurrenz besser zu positionieren. Die Sterneklassifizierung reicht von zwei bis fünf Sternen.

Bedenken Sie auch, dass es sich auch bei dieser Klassifizierung um Verbandskosten handelt. Man könnte leicht annehmen, dass es im Kern um Marketingkosten geht, da sich die Sterne letztendlich hervorragend für die Eigenwerbung nutzen lassen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Führen Sie diese

freiwillige Einstufung in der Nebenkostenabrechnung am besten unter den Genossenschafts- und Verbandskosten. Da diese Dienstleistung durch den DTV Geld kostet, fließen diese Ausgaben in den Mietpreis ein.

9. Versicherungen

Einen großen Posten gibt es zum Abschluss. Es hängt hier stark davon ab, ob Sie die Ferienwohnung bzw. das Monteurzimmer in privater Kapazität oder gewerblich vermieten. Empfohlen sind in jedem Fall beispielsweise die klassische Hausratsversicherung, eine Rechtsschutzversicherung sowie – falls Sie der Eigentümer sind – eine Wohngebäudeversicherung. Eventuell ist auch eine Absicherung gegen Elementarschäden sinnvoll, um gegen Erdbeben, Hagel & Co. abgesichert zu sein (Zweckmäßigkeit hängt vom Wohnort ab).

Sinnvoll könnten weiterhin gesonderte Inventarversicherungen sein. Auch gegen Betriebsausfälle können Sie sich bei Bedarf versichern lassen. Wenn Sie die Übersicht verlieren, können Sie sich bei Versicherern spezielle Pakete schnüren lassen. Diese sind genau auf den Bedarf von Ferienwohnungen optimiert, sodass darin alle wichtigen Versicherungen enthalten sind. Sie können dies auch alles selbst durchführen, allerdings ist eine hohe Fachkenntnis im Versicherungsbereich erforderlich.



„Ihre Versicherungen:
Hausrat-/
Rechtsschutz-/
Wohngebäude-/
Inventarversicherung“

Ein einfaches Beispiel ist die erwähnte Hausratsversicherung, die nicht einfach „gegen alles“ versichert. Ein Wasserschaden durch einen Rohrbruch im Haus wäre beispielsweise häufig durch die Hausratsversicherung abgedeckt, ein Wasserschaden durch extreme Regenfälle hingegen wird durch eine Versicherung gegen Elementarschäden abgedeckt. Hier können schnell Fehler passieren, die teuer werden können. Suchen Sie sich daher am besten Hilfe und berechnen Sie diese Nebenkosten am Ende in den Mietpreis ein (auch die Kosten für die Inanspruchnahme dieser Hilfe!).

Senkung der Kosten als Priorität



Unerfahrene Vermieter unterliegen schnell der Versuchung, die Nebenkosten auf die leichte Schulter zu nehmen. „Die Kosten sind mir egal, ich gebe das an die Mieter weiter.“ In der Theorie stimmt das zwar: Eine Wohnung für 1.500 Euro im Monat wird Ihnen am Ende genauso viel einbringen wie eine Wohnung für 1.200 Euro, wenn Sie die Nebenkosten exakt kalkuliert haben.

Sie müssen dabei jedoch die Attraktivität Ihrer Wohnung für andere Mieter bedenken. Potenzielle Gäste in einem Monteurzimmer werden durch den Preis erheblich in ihrer Entscheidung beeinflusst. Bieten Sie keine konkurrenzfähigen Preise an, werden Sie auch nicht gebucht. Daher sollten Sie – auch im kleinen Bereich – daran arbeiten, die Kosten so weit wie möglich zu reduzieren.

Eine einfache Lösung dafür ist die Reduktion der Kosten für Energie: Investieren Sie in moderne Kühlschränke, Fernseher, Waschmaschinen und so weiter. Dazu ein Beispiel: Ein Kühlschrank von 1992 hat pro Jahr Kosten von 133 Euro verursacht (an den heutigen Eurokurs angepasst). 2009 waren es nur noch 51 Euro. Energiekosten von einfachen Lampen bis zu Großgeräten sind ein exzellentes Mittel, Ihre Wohnung zu modernisieren.

Die fertige Nebenkostenabrechnung



Am Ende werfen Sie alle ermittelten Nebenkosten in einen großen Topf und rühren mit dem Taschenrechner um. Das Ergebnis, das Sie pro Monat errechnen, teilen Sie anschließend auf die Auslastung des Monteurzimmers auf. Hier werden Sie auf ein kleines Problem stoßen, das Sie nur mit Erfahrung lösen können: Sie wissen im Voraus nicht, wie die Auslastung im nächsten Jahr ausfallen wird. Nach einigen Monaten und Jahren im Geschäft werden Sie jedoch genauer bestimmen können, wann die Auslastung welches Maß erreichen wird.

Gerade im Bereich der Monteurzimmer ist es vorteilhaft, eine Wohnung in einem stark gefragten Gebiet mit einem hohen Vorkommen an Touristik und damit verbundenen Bauarbeiten anzubieten. Teilen Sie die Nebenkosten und damit den Mietpreis auch saisonbedingt auf: Der Winter ist traditionell keine beliebte Arbeitszeit bei Monteuren, da Arbeiten im Außenbereich stark beeinträchtigt werden.

Sobald Sie den Wert ermittelt haben, um die Wohnung genau zum Selbstkostenpreis zu vermieten, legen Sie anschließend noch ein wenig obendrauf. Wie bereits erwähnt, müssen auch Sie davon leben – und das geht nicht, wenn Sie mit der Wohnung am Ende bei null rauskommen.

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.