

Betriebskostenabrechnung von kirchlichen Dienstwohnungen 2023/ 2024

Abrechnung für kirchliche Dienstwohnungen

Bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für kirchliche Dienstwohnungen ist darauf zu achten, dass sämtliche dem Dienstwohnungsgeber entstehende Kosten, die üblicherweise bei einer Vermietung anfallen, anteilig auf den Dienstwohnungsnehmer umgelegt werden. Eine Nichtgeltendmachung der Betriebskosten führt zu einer verbilligten Wohnungsüberlassung und stellt somit einen geldwerten Vorteil dar, der zu steuerpflichtigem Arbeitslohn im Sinne des § 19 Einkommensteuergesetz (EStG) führt.

Erstattungen von Heizkosten für kirchliche Dienstwohnungen

Ist eine Dienstwohnung an eine zentrale Heizungsanlage oder entsprechende Fernversorgung angeschlossen, die auch zur Beheizung von Diensträumen dient, und können die auf die privat genutzte Wohnfläche der Dienstwohnung entfallenden Heizkosten nicht durch Wärmemesser oder sonstige Messeinrichtungen ermittelt werden, so hat der Dienstwohnungsnehmer für die gelieferte Wärme einen Heizkostenbeitrag in Höhe des vom Niedersächsischen Finanzministerium festgelegten Heizkostenentgelts je qm beheizbarer Wohnfläche zu entrichten. Die Werte für die Heizkostenentgelte für Heizöl, Gas und feste Brennstoffe (z.B. Kohle) sind hierbei unter dem Begriff „Fossile Brennstoffe“ zusammengefasst. In diesen Werten sind die Kosten für die Schornsteinreinigung, Heizungswartung, Betriebsstrom, Eichkosten, Verbrauchserfassung und -abrechnung und Miete der messtechnischen Ausstattung enthalten.

Für den Abrechnungszeitraum vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2024 wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|-----------|
| a) Fossile Brennstoffe | = 13,20 € |
| b) Fernheizung und übrige Heizungsarten | = 18,50 € |

Demgemäß sind für die Abrechnung der Heizkosten zur Betriebskostenabrechnung 2023 folgende Beträge zugrunde zu legen:

Zeitraum 01.01.2023 bis 30.06.2023:

a) Fossile Brennstoffe	= 60 % von 14,20 € = 8,52 €
b) Fernheizung und übrige Heizungsarten	= 60 % von 16,70 € = 10,02 €

Zeitraum 01.07.2023 bis 31.12.2023:

a) Fossile Brennstoffe	= 40 % von 13,20 € = 5,28 €
b) Fernheizung und übrige Heizungsarten	= 40 % von 18,50 € = 7,40 €

Endgültige Erstattungsbeträge 2023 bei Verwendung von

a) Fossile Brennstoffe	8,52 €/qm
	<u>+ 5,28 €/qm</u>
	13,80 €/qm
zzgl. Warmwasser 22 %	<u>+ 3,04 €/qm</u>
	<u>16,84 €/qm</u>
 b) Fernheizung und übrige Heizungsarten	 10,02 €/qm
	<u>+ 7,40 €/qm</u>
	17,42 €/qm
zzgl. Warmwasser 22 %	<u>+ 3,83 €/qm</u>
	<u>21,25 €/qm</u>

Der Heizkostenbeitrag ist auch zu berechnen, wenn der Dienstwohnungsnehmer die zentrale Heizungsanlage aus persönlichen Gründen zeitweilig nicht oder nur in geringem Umfang in Anspruch nimmt. Liegen die tatsächlichen Zahlungen des

Dienstwohnungsinhabers höher, sind die Differenzbeträge dem Dienstwohnungsinhaber zu erstatten, liegen sie niedriger, sind sie nachzufordern.

Betriebskostenabrechnung 2024

Für die Betriebskostenabrechnung 2024 setzen wir die maßgebenden Erstattungsbeträge vorläufig wie folgt fest:

a) Fossile Brennstoffe	13,20 €/qm
zzgl. Warmwasser 22 %	<u>+ 2,90 €/qm</u>
	<u>16,10 €/qm</u>
b) Fernheizung und übrige Heizungsarten	18,50 €/qm
zzgl. Warmwasser 22 %	<u>+ 4,07 €/qm</u>
	<u>22,57 €/qm</u>

Erstattungen von Stromkosten

Falls der private Stromverbrauch nicht durch einen Stromzähler erfasst wird, geben wir folgende Hilfswerte für den Jahresverbrauch:

		1	2	3	>=4
Geräte / Haushaltsgröße		Person	Personen	Personen	Personen
Beleuchtung	kWh/Jahr	195	285	330	435
Elektroherd	kWh/Jahr	195	390	445	575
Kühlschrank	kWh/Jahr	280	310	300	355
Waschmaschine	kWh/Jahr	70	125	200	265
Wäschetrockner	kWh/Jahr	125	225	325	465
Fernseher	kWh/Jahr	120	150	190	205
Gefriergerät	kWh/Jahr	305	350	415	420

Geschirrspüler	kWh/Jahr	120	200	245	325
Computer, 4	kWh/Jahr	260	450	630	690
Betriebsstunden pro Tag + Standby					
Sonstiges	kWh/Jahr	260	450	630	690
Warmwasserversorgung					
Küche (Geschirrspüler nicht vorhanden)	kWh/Jahr	245	295	345	415
Bad	kWh/Jahr	470	780	1080	1390

Die Abrechnung der kWh erfolgt nach ortsüblichem Abnehmerpreis (Arbeitspreis, anteiliger Grundpreis und Mehrwertsteuer).

Erstattungen für Wasser/Abwasser

Für Wasser und Abwasser sind 4 cbm je Person und Monat zu berücksichtigen. Als Berechnungsgrundlage ist hierbei der ortsübliche Preis pro Kubikmeter anzusetzen.

Erstattungen für Müllgebühren

Für die Müllgebühren ist die Erstattung des Dienstwohnungsnehmers mindestens in Höhe der ortsüblichen Kosten für die entsprechend im Haushalt lebenden Personen zu entrichten. Sind die tatsächlichen Kosten höher, sind diese anzusetzen. Die Umlagekosten sind nach der Personenzahl aufzuschlüsseln.

Erstattungen von weiteren Betriebskosten

Die weiteren Betriebskosten für Gebäudeversicherung, Straßenreinigung, Hausreinigung, Allgemein-Strom, Gartenpflege, Antenne/Kabel sowie sonstige Kosten, die üblicherweise ein Mieter bezahlt, sind in tatsächlicher Höhe ggf. anteilig zu ermitteln und vom Dienstwohnungsnehmer zu tragen. Eine genaue Aufstellung der umlegbaren Kosten kann § 2 der Betriebskostenverordnung entnommen werden.

- Das Bischöfliche Generalvikariat hat sämtliche Gebäude mit einem Generalsammelversicherungsvertrag gegen Feuer-, Sturm- und Leitungsschäden versichert. Die Beiträge werden zentral vom Bistum bezahlt. Soweit über diesen Vertrag auch die Dienstwohnung versichert ist, hat der Dienstwohnungsnehmer der Kirchengemeinde einen Betrag zu entrichten, der Anhand der privat genutzten Wohnfläche bemessen wird. Die Kosten für die Versicherung der einzelnen Gebäude können beim Bischöflichen Generalvikariat, Abteilung Finanzen, abgefragt werden.
- Die Grundsteuer, die für das Gebäude anfällt, ist anteilig nach Quadratmetern aufzuteilen.
- Die Kosten für die Straßenreinigung und Winterdienst sind anteilig nach Quadratmetern aufzuteilen.
Die Kosten für den Hauswart, sofern nicht für Instandhaltungen, und die Hausreinigung, hierzu zählen die Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile des Pfarrhauses, sind anteilig nach Quadratmetern aufzuteilen.
- Die Kosten für den allgemeinen Strom, hierunter fallen die Kosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen und Keller des Pfarrhauses, sind anteilig nach Quadratmetern aufzuteilen.
- Die der Dienstwohnung zugewiesenen Gartenanteile sind vom Dienstwohnungsnehmer in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Werden die Aufwendungen von der Kirchengemeinde getragen sind diese vom Dienstwohnungsnehmer zu erstatten.
- Die Kosten für den Kabelanschluss (monatliche Grundgebühr) oder anteilige Kosten für die Gemeinschaftsantenne sind vom Dienstwohnungsnehmer zu tragen.

Ein Vordruck zur Abrechnung der Betriebskosten von Dienstwohnungen wird vom Bischöflichen Generalvikariat zur Verfügung gestellt. Dieser Vordruck dient der vollständigen Dokumentation der Betriebskosten von Dienstwohnungen und ist jährlich mit der Jahresrechnung bzw. dem Jahresabschluss beim Bischöflichen Generalvikariat, Abteilung Finanzen, einzureichen.