

Fachmitteilung

Mietliegenschaften - Nebenkosten pauschal versus effektiv

Neugutstrasse 4 · Postfach 2423
5001 Aarau

T 062 823 83 53 · F 062 823 83 54
office@aedes.ch · www.aedes.ch

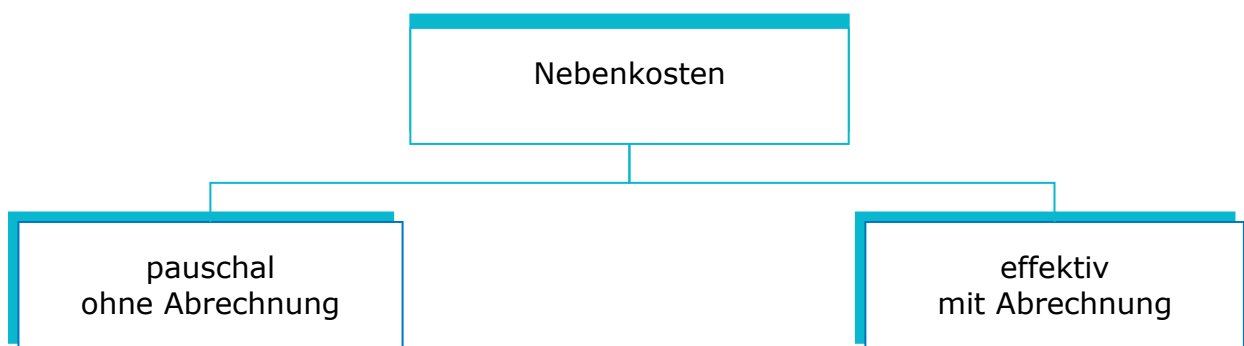
Ringstrasse 39
4600 Olten

Schindlersteig 5
8006 Zürich
T 044 213 20 10 · F 044 213 20 11

NEBENKOSTEN PAUSCHAL VERSUS EFFEKTIV

Vertraglich können sich Vermieter und Mieter in den ihrem Mietverhältnis zugrunde liegenden Mietverträgen bezüglich der Nebenkosten auf pauschale oder effektive Nebenkosten einigen.

Nachstehend werden die Unterschiede in wesentlichen Aspekten erörtert.



I. Nebenkosten pauschal

Einigen sich Vermieter und Mieter auf die Verrechnung der Nebenkosten als monatliche Pauschale, bspw. Fr. 300 pro Monat, erfolgt keine weitere Abrechnung der Nebenkosten, unabhängig davon ob die effektiven Nebenkosten höher oder tiefer sind als die Pauschale.

Es zeigt sich folgendes beispielhaftes Ergebnis:

Variante I - pauschale Nebenkosten

Objekte	Nebenkosten			Differenz p.a.
	pauschal		effektiv	
	monatlich	p.a.	p.a.	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Geschäftsraum	400	4'800	5'320	-520
Wohnung	300	3'600	3'470	130
Hobbyraum	100	1'200	1'050	150
Total		9'600	9'840	-240

Beurteilung:

- Das vorliegende Beispiel zeigt pauschale Nebenkosten p.a. von Fr. 9'600.
- Diesen stehen effektive Nebenkosten p.a. von Fr. 9'840 gegenüber.
- Der Vermieter kann die höheren effektiven Nebenkosten in der Differenz zu den pauschalen Nebenkosten von Fr. 240 vom Mieter nicht nachfordern.

Verbuchungsweise beim Vermieter:

- Sowohl die effektiven Nebenkosten als auch die pauschalen Nebenkostenzahlungen des Mieters werden bei der Variante mit pauschalen Nebenkosten über die Erfolgs- bzw. Betriebskostenrechnung verbucht, nämlich die pauschalen Nebenkostenzahlungen des Mieters als Ertrag und die effektiven Nebenkosten als Aufwand.
- Der Überhang der effektiven Nebenkosten führt zu einem Aufwandüberhang in der Erfolgs- bzw. Betriebskostenrechnung und kann steuerlich bei den Einkommens- bzw. Gewinnsteuern geltend gemacht werden.

II. Nebenkosten effektiv

Ein anderes Bild und Ergebnis zeigen sich, wenn Vermieter und Mieter sich auf die Abrechnung der effektiven Nebenkosten einigen, indem dann einmal jährlich die effektiven vom Vermieter bevorschussten Nebenkosten den vom Mieter geleisteten Akonti für Nebenkosten gegenübergestellt und mit dem Mieter abgerechnet werden.

Es zeigt sich in Fortführung des vorstehenden Beispiels folgendes Ergebnis:

Variante II - effektive Nebenkosten

Objekte	Nebenkosten			Differenz p.a.
	akonto		effektiv	
	monatlich	p.a.	p.a.	
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Geschäftsraum	400	4'800	5'320	-520
Wohnung	300	3'600	3'470	130
Hobbyraum	100	1'200	1'050	150
Total		9'600	9'840	-240

Beurteilung:

- Der einzige finanzielle Unterschied im Vergleich zur Variante mit den pauschalen Nebenkosten besteht darin, dass bei der Abrechnung der effektiven Nebenkosten die Differenz zu den monatlichen Akontozahlungen des Mieters dem Mieter nachbelastet bzw. gutgeschrieben werden.
- Vorliegend gibt es für den Mieter eine Nachbelastung, da die effektiven Nebenkosten höher sind als die Akontozahlungen.

Verbuchungsweise beim Vermieter:

- Anders als bei den pauschalen Nebenkosten werden sowohl die vom Vermieter bevorschussten effektiven Nebenkosten als auch die vom Mieter geleisteten Akontozahlungen in der Bilanz aktiviert bzw. passiviert.
- Sind die effektiven Nebenkosten höher als die Akontozahlungen resultiert eine Forderung des Vermieters gegenüber dem Mieter und im umgekehrten Fall eine Verbindlichkeit des Vermieters gegenüber dem Mieter.
- Diese Abrechnungsart hat mithin keinen Einfluss auf die Erfolgs- bzw. Betriebskostenrechnung und damit auch keine steuerlichen Implikationen.

III. Wirkungen der beiden Varianten auf das Verhalten

Die beiden Varianten zeigen bei Mieter und Vermieter unterschiedliche, teilweise diametrale Wirkungen auf deren Verhalten. Nachstehend werden einige Verhaltensmuster dargestellt, wobei zu erwähnen ist, dass sich natürlich nicht alle Mieter und Vermieter entsprechend verhalten.

- pauschal
 - ✓ mieterseitig - tendenziell
 - wenig Interesse für Energie- und Kosteneffizienz (Heizung, Strom, Wasser)
 - wenig Interesse für Ordnung und Sauberkeit
 - wenig Interesse für Eigeninitiative
 - ✓ vermietetseitig - tendenziell
 - Ansetzung möglichst hoher Nebenkostenpauschalen, insbesondere bei Preissteigerungen
- Effektiv
 - ✓ mieterseitig – tendenziell: diametral zu oben
 - ✓ vermietetseitig – tendenziell: Ansetzung möglichst adäquater Akonti für die Mieter

IV. Anpassung der Pauschalen bzw. Akonti

Kann der Vermieter, namentlich bei Preissteigerungen, die Pauschalen bzw. Akonti für Nebenkosten anpassen und ggf. wann und wie? Dazu gibt im Mietrecht Art. 269d OR Auskunft.

Sowohl für die Erhöhung der Pauschalen als auch für die Akonti gilt Art. 269d OR, wonach der Vermieter diese jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen kann. Er muss dem Mieter die Erhöhung der Pauschalen bzw. Akonti mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen.

Nichtig wäre die Erhöhung, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet bzw. mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

Es gibt noch eine Alternative zur gesetzlichen Form der Erhöhung von Akonti, jedoch nicht bei den Pauschalen, indem nämlich der Vermieter den Mietern einfach ein Schreiben sendet und sie bittet, mit ihrer Unterschrift einer Erhöhung der Akonti zuzustimmen.

In diesem Fall handelt es sich jedoch lediglich um ein Angebot, dessen Annahme für die Mieter freiwillig ist. Wenn in den Jahren davor nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung hohe Nachzahlungen zu leisten waren, kann es durchaus Sinn machen, einer Erhöhung der Akonti zuzustimmen, da letztlich ohnehin nur die effektiven Nebenkosten verrechnet werden.

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Weiterführende Informationen finden sich auf den Webseiten von Hauseigentümer- bzw. Mieterverband.

Da die dortigen Informationen oftmals sehr komplex geschildert sind, können Sie sich auch an unser Team wenden; wir unterstützen Sie gerne.