

## Ö-Norm A4000 – die Abrechnung

Die ÖNORM A 4000 sorgt für übersichtliche und klar strukturierte Aufstellungen der Ausgaben und Einnahmen im Bereich der Betriebskosten, Erhaltungs- und Verbesserungskosten, sowie den Kosten gemeinsamer Anlagen. Grund dafür ist es, falsche oder unübersichtliche Abrechnungen und damit verbundene Streitigkeiten zwischen der Hausverwaltung und den Wohnungs- und Geschäftseigentümern sowie Mietern zu verhindern.

Die ordnungsgemäße Abrechnung lt. Ö-Norm A4000 gewährleistet eine leichtere Verarbeitung der Zahlen beim Hauseigentümer. Sie stellt außerdem in der Einzelabrechnung gegenüber dem Mieter eine Rechnung dar, die den Erfordernissen des Umsatzsteuergesetzes Genüge tut und daher den Empfänger der Endabrechnung bei Nachzahlungen zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### Die 3 Teile der Abrechnung laut Ö-Norm A4000

- ❖ **Belegsammlung**  
Sie ist die vollständige Sammlung aller der Abrechnung zugrunde liegenden Belege, die in übersichtlicher und nachprüfbarer Weise zusammengestellt ist, so dass sie den Sachgruppen eindeutig zugeordnet werden können.
- ❖ **Die Langfassung**  
Sie enthält eine übersichtliche Aufstellung der zugeordneten Kosten und Einnahmen. Dabei sind jeweils Empfänger und Zweck der Zahlung anzuführen und die Rechenschritte darzustellen, die zum Saldo der Kurzfassung führen.
- ❖ **Die Kurzfassung**  
Sie liefert eine Übersicht über die Abrechnung sowie eine nach Sachgruppen geordnete Aufstellung der summierten Kosten (vermindert um allfällige Einnahmen) und muss über jenen Anteil Aufschluss geben, der sich für das jeweilige Nutzungsobjekt (Wohnung, Geschäftslokal, etc.) ergibt. Weiters enthält die Kurzfassung eine Gegenüberstellung der vorgeschriebenen und beglichenen Zahlungen.

### Allgemeines zur Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung ist laut Gesetz bis spätestens 6 Monate nach Ende eines jeden Abrechnungsjahres zur Einsicht aufzulegen. Da zumeist das Kalenderjahr das Abrechnungsjahr ist, läuft die Frist daher bis 30. Juni des Folgejahres.

Jeder Mieter und Eigentümer hat das Recht auf Einsichtnahme in die Belegsammlung und ist durch die Hausverwaltung zu gewährleisten, dass diese auf Anfrage auch Kopien (gegen Kostenersatz) zur Verfügung gestellt bekommen.