HAMBOORG.CITY

Nền tảng miễn phí cho người nước ngoài tại Đức

✓ Trợ lý 24/7 bằng ngôn ngữ của bạn
✓ Máy quét tài liệu chính thức
✓ Nhắc nhở về thời hạn
✓ Máy tính trợ cấp

**hamboorg.city — là và sẽ luôn MIỄN PHÍ**

# Nebenkosten — Chi phí phụ thêm nhà ở tại Đức

Nebenkosten là các chi phí vận hành căn hộ được cộng thêm vào tiền thuê nhà hàng tháng ở Đức, bao gồm sưởi ấm, nước, rác và bảo hiểm.

**Deutsche Begriffe:** Nebenkosten | Betriebskosten | Nebenkostenabrechnung | Warmmiete | Kaltmiete | Betriebskostenverordnung | Heizkosten | Warmwasser | Müllabfuhr | Hausmeister | Grundsteuer | Gebäudeversicherung | Schornsteinfeger | Allgemeinstrom | Treppenhausreinigung | Heizkostenverordnung | Belegeinsicht | Nachzahlung | Guthaben | Verwaltungskosten | Instandhaltung | Mieterbund | Nebenkostenprivileg

---

## Nebenkosten — là gì và bao nhiêu tiền

**Nebenkosten** (chi phí bổ sung, chính thức là **Betriebskosten**) là chi phí duy trì hàng năm của toà nhà mà chủ nhân có thể chuyển cho người thuê. Những gì được phép tính thêm được quy định bởi quy định **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — và để các chi phí có hiệu lực ràng buộc, **chúng phải được liệt kê trong hợp đồng thuê nhà**.

Tiền thuê ròng (Kaltmiete) + Nebenkosten = tiền thuê brutto (**Warmmiete**) — đây là số tiền bạn thực sự trả hàng tháng. Khi tìm kiếm căn hộ, luôn nhìn vào Warmmiete, không chỉ Kaltmiete.

### Những gì được phép tính thêm (umlagefähig)

- **Sưởi ấm và nước nóng** (Heizkosten, Warmwasser) — hạng mục lớn nhất
- **Nước lạnh và cống** (Wasser, Abwasser)
- **Vận chuyển rác thải** (Müllabfuhr)
- **Vệ sinh và chiếu sáng khu vực chung** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)
- **Công nhân dọn dẹp, chăm sóc sân vườn** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Bảo hiểm tòa nhà** (Gebäudeversicherung)

• **Thuế bất động sản** (Grundsteuer)

• **Thang máy, bác thợ lò** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Thay đổi từ tháng 7 năm 2024:** chủ nhà **không còn có thể** tính thêm phí truyền hình cáp qua Nebenkosten (bỏ cái gọi là Nebenkostenprivileg).

## Chi phí bao nhiêu

Trung bình **2,50–3,50 € trên m²** hàng tháng, nhưng số tiền tùy thuộc vào tòa nhà và khu vực.

Ví dụ cho 60 m²:

• Nebenkosten: 150–210 €/tháng

• Kaltmiete 700 € + Nebenkosten 180 € = **Warmmiete 880 €**

Nhớ rằng ngoài Nebenkosten khi vào ở, bạn cũng sẽ trả tiền cọc (Kaution), đôi khi cả hoa hồng môi giới.

## Sưởi ấm được tính theo mức tiêu thụ

Theo Heizkostenverordnung, ít nhất **50–70% chi phí sưởi ấm** phải được tính theo mức tiêu thụ thực tế (verbrauchsabhängig), không chỉ diện tích — vì vậy tiết kiệm nhiệt thực sự giảm hóa đơn của bạn.

## Nebenkostenabrechnung — tính toán hàng năm

Mỗi năm một lần bạn nhận được biên lai. Chủ nhà có **12 tháng** để gửi nó kể từ cuối kỳ tính toán (§556 BGB). **Sau thời hạn này, anh ta mất quyền yêu cầu thanh toán thêm** — nhưng vẫn phải hoàn lại tiền thừa cho bạn.

• **Tiền thừa (Guthaben)** → hoàn tiền

• **Tiền thiếu (Nachzahlung)** → thanh toán thêm (thường vài trăm €)

## Cách kiểm tra biên lai

**1.** So sánh mức tiêu thụ với năm trước.

**2.** Kiểm tra xem tất cả các mục có phải là umlagefähig không (xem bên dưới).

**3.** Bạn có quyền xem các hóa đơn gốc (Belegeinsicht).

**4.** Bạn có **12 tháng** kể từ khi nhận để nộp ý kiến phản đối (Einwendungen).

## Những gì chủ nhà KHÔNG được phép tính thêm

• Chi phí quản lý (Verwaltungskosten)

• Sửa chữa và bảo trì (Instandhaltung, Reparaturen)

• Lãi vay và phí ngân hàng

Còn có nghi ngờ? Mieterverein/Mieterbund sẽ giúp bạn xác minh biên lai.