Am Schnepfenweg 123
80995 München

Tel.: 089/ 359 14 93
Fax: 089/ 359 55 43

Hellwig – Immobilien GmbH • Am Schnepfenweg 123 • 80995 München

Herrn
Mustermann
Musterstr.

80000 Musterstadt

München, 31.01.2014
Objekt 000xx
WEG Musterstr.
80000 Musterstadt
Eigentümernr. xxxxxxx

Jahresabrechnung für Ihre Eigentümernr. xxxxxxx vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 und Wirtschaftplan 2014

Sehr geehrter Herr Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung 2013 und den Wirtschaftsplan 2014 bestehend aus:

Jahresabrechnung:
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Bescheinigung i.S.d. §35a EStG
- Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und des Sollvermögens
- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten)
- Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände
- Vermögensstatus (Nullabgleich-Soll-Vorauszahlung)
- Gesamt- und Einzelwirtschaftplan für das Wirtschaftsjahr 2014

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2013 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	743,28
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	€	381,87
Abrechnungssumme	€	1.125,15
abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	€	1.464,00
Abrechnungsspitze (ein Guthaben) **(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)**	€	338,85

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

Gemäß rückseitiger Einzelaufstellung besteht aus dem Einzelwirtschaftsplan 2013 ein Hausgeldsaldo von	€	0,00
Abrechnungssaldo (ein Guthaben) zum 31.12.2013	€	338,85

Mit diesem Schreiben informieren wir Sie, dass wir die folgenden Forderungen im Wege des SEPA Lastschriftverfahrens einziehen werden:

Datum	Periodik	Betrag	IBAN	BIC	Gläubiger-ID	Mandat
01.03.2014	Monatlich	122,00	DE31700202700659905230	HYVEDEMMXXX	DE69ZZZ00000347830	K2K-4Z-1T
01.04.2014	Einmalig	3,00	DE31700202700659905230	HYVEDEMMXXX	DE69ZZZ00000347830	K2K-4Z-1T
01.04.2014	Monatlich	123,00	DE31700202700659905230	HYVEDEMMXXX	DE69ZZZ00000347830	K2K-4Z-1T

Mit freundlichen Grüßen

Hellwig - Immobilien GmbH

Am Schnepfenweg 123
80995 München

Tel.: 089/ 359 14 93
Fax: 089/ 359 55 43

Hellwig Immobilien GmbH • Am Schnepfenweg 123 • 80995 München

Herrn
Mustermann
Musterstr.

80000 Musterstadt

WEG Musterstr.
80000 Musterstadt
01.01.2013 bis 31.12.2013
Eigentümernr. xxxxxxx
München, 31.01.2014

Erläuterung: In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

2. Einzelabrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Abrechnungsjahr = 365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 entspricht 365 Tagen.

I. Kosten
umlagefähige Beträge

		Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil			Ihr Betrag *365/365*
	Müllgebühren	1.760,72	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			33,44
	Straßenreinigung	742,90	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			14,11
	Entwässerungsgeb.	666,90	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			12,66
	Hausmeister	7.147,20	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			135,79
	Hausm. Sozialabg.	2.435,82	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			46,27
	Fensterreinigung	411,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			7,81
	Haftpflichtvers.	205,63	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			3,90
	Verb.Gebäudevers.	2.747,63	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			52,20
	Glasvers.	498,49	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			9,46
	Wartung Aufzug	1.809,56	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			34,37
	Wartung Rauchmelder	150,72	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			2,86
	Wasser/ Abwasser	3.524,26	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			66,95
	Allgemeinstrom	1.500,57	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			28,50
*	Heizung/ WWasser	29.246,36	Heizkosten	29.246,36	247,37			247,37
	I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	**52.847,76**						**695,69**

II. Kosten
nicht umlagefähige Beträge

*	Nutzerwechselgeb.	148,28	Nutzerwechselgeb.	148,28	0,00			0,00
	Sonstige Kosten	158,09	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			2,99
*	Kosten Sondereigent.	419,48	Kosten Sondereigent.	419,48	0,00			0,00
	Reparaturkosten	8.530,11	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			162,05
*	Fassade	11.624,99	MEA Fassade	1.000,00	19,00			220,87
*	Balkonsanierung	50.232,47	Kosten Balkone	50.232,47	0,00			0,00
	VW-Geb. Wohnung	8.225,28	Anzahl Wohneinheiten	32,00	1,00			257,02
	VW-Geb. Garage	214,32	Anzahl Garagen	5,00	0,00			0,00
	VW-Geb. 2011/12	913,92	Anzahl Wohneinheiten	32,00	1,00			28,55
	Bankgebühren	88,28	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			1,68
	II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	**80.555,22**						**673,16**

III. Erträge

*	Sonderumlage 2012	-30.000,00	MEA Fassade	1.000,00	19,00			-570,00
	Erlöse sonstige	-2.925,29	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			-55,57
	III. Zwischensumme Erträge	**-32.925,29**						**-625,58**
	Zwischensumme	**100.477,69**						

IV. Instandhaltungsrückstellung

Zuf. IHR Haus	20.000,00	Miteigentumsanteil Haus	995,00	19,00			381,87
Zuf. IHR Garage	750,00	Miteigentumsanteil Garage	5,00	0,00			0,00
IV. Zwischensumme Zuführungen	**20.750,00**						**381,87**

* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)	121.227,69	1.125,15
- Summe Vorauszahlungen Sollstellung Wohngeld	69.487,98	1.082,04
- Summe Vorauszahlungen Instandhaltungsrücklage Wohnungen	20.000,02	381,96
Summe Vorauszahlungen Instandhaltungsrücklage Garagen	750,00	0,00
- Sonderumlage	37.400,00	0,00
Ergebnis gesamt	**-6.410,31**	**338,85**

Abrechnungsspitze **ein Guthaben** **338,85**

Einzelabrechnung pro Nutzer

erstellt im Auftrag von

WEG Musterstr. vertr. d.
Hellwig−Immobilien−GmbH
Am Schnepfenweg 123
80995 München

Datum:	17.01.2014
Anlagenummer:	100−00xxx
EDV−Nummer:	0004
Abrechnungsnummer:	xxxxxx
Wohnungsnummer:	xxxxxxx
Abrechnungszeitraum:	01.01.2013 − 31.12.2013
Nutzungszeitraum:	01.01.2013 − 31.12.2013

Mustermann
Musterstr.

80000 Musterstadt

Der Energieverbrauch im Abrechnungszeitraum beträgt 0.254 m³ Fernwärme pro m².

Aufstellung der Kosten

	EUR
Einheitlich entstandene Kosten für Heizung und Warmwasser	
Fernwärme	25711.31
Betriebsstrom	150.00
Brennerservice	357.00
− darin enth. Lohnanteil Handwerker: 357.00	
Mietservicegebühr Heizkostenvert.	352.00
BFW−Kundendienstgebühr	1117.89
Kosten nur für Warmwasser	
Kalt−/Abwasser für Warmwasser	1558.15
Insgesamt zu verteilende Kosten	**29246.35**
Davon entfallen auf: Warmwasser	7317.47
Heizung	21928.88
70 % der Warmwasserkosten sind Verbrauchskosten	5122.23
30 % (der Rest) sind Festkosten	2195.24
70 % der Heizkosten sind Verbrauchskosten	15350.21
30 % (der Rest) sind Festkosten	6578.66

Verteilung der Kosten für Heizung

	Gesamtbetrag	: Gesamtfläche	= Betrag pro m²	x Ihre Fläche		Ihre Kosten
Festkosten verteilt über Fläche Heizung	6578.66	1410.50 m²	4.664064	28.00		130.59
Verbrauchskosten	Gesamtbetrag	: gesamte Einheiten	= Betrag pro Einheit	x Ihre Einheiten		
verteilt über Verbrauch Wärmezähler	87.61	1.05 MWh	83.436246	0.00		0.00
verteilt über Verbrauch Heizkostenverteiler	15262.60	67446.20 Einh	0.226293	159.27		36.04

Verteilung der Kosten für Warmwasser

	Gesamtbetrag	: Gesamtfläche	= Betrag pro m²	x Ihre Fläche		
Festkosten verteilt über Fläche Warmwasser	2195.24	1410.50 m²	1.556358	28.00		43.58
Verbrauchskosten	Gesamtbetrag	: gesamte Einheiten	= Betrag pro Einheit	x Ihre Einheiten		
verteilt über Verbrauch Warmwasserzähler	5122.23	482.40 m³	10.618226	3.50		37.16

Rechnungsbetrag **EUR** 247.37
Im Rechnungsbetr. enth. Lohn Handwerker 2.97

Bitte beachten Sie die Erläuterungen auf der Rückseite.

BFW Werner Völk GmbH

Erläuterung zur Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenabrechnung wird grundsätzlich nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung durchgeführt.

Zunächst erfolgt eine Aufstellung der Kosten des Betriebes der Heizungsanlage. Diese Kosten werden dann in Warmwasserkosten und Heizkosten aufgeteilt.

Ein Teil der Kosten für Warmwasser bzw. Wärme wird auf die einzelnen Nutzer entsprechend ihrem Verbrauch aufgeteilt. Dabei werden die ermittelten Verbrauchswerte (siehe Ableseprotokoll) zugrundegelegt. Der Rest der Kosten wird als Festkostenanteil auf alle Wohnungen − entsprechend ihrer Größe − aufgeteilt. Dabei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bei der Bereitstellung von Warmwasser und Wärme Energieverluste (Kamin, Rohrleitungsnetz u. a.) auftreten, die von allen Nutzern zu tragen sind.

Sollten im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung Fragen auftreten, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung.

Brennstofflieferungen

	Fernwärme [m³]	EUR
Lieferung 31.12.2013	357.97	25711.31
Gesamtverbrauch	357.97	25711.31

Aufteilung der Kosten auf Warmwasser und Heizung

Nach den Vorgaben von § 9 der Heizkostenverordnung beträgt die Wärmemenge Q für die Erwärmung des Warmwassers 52435 kWh. Sie berechnet sich aus

$$Q = 2.5 \frac{kWh}{m^3 \cdot K} \cdot V \cdot (t_W - 10\ °C) \cdot \frac{1}{1.15}$$

mit der Warmwassermenge V = 482.40 m³ und der mittleren Warmwassertemperatur t_W = 60 °C.
Der Wärmeverbrauch hierfür ist

$$B = \frac{Q}{H_i} = 74.46\ m^3 \quad \text{mit } H_i = 704.20\ kWh/m^3.$$

Damit beträgt der Wärmeanteil für die Warmwasserversorgung 20.801 % am gesamten Wärmeverbrauch.

Die Kosten für Warmwasser sind daher 20.801 % der einheitlich entstandenen Kosten von EUR 27688.20, also EUR 5759.32, zuzüglich der Kosten nur für Warmwasser von EUR 1558.15.
Für Warmwasser wurden daher EUR 7317.47 aufgewendet.

Der Rest der einheitlich entstandenen Kosten, also EUR 21928.88, entfällt auf die Heizung.

Wirkungsgrad

Bei der Aufteilung der Verbrauchskosten der Heizung wurde ein effektiver Wirkungsgrad von 0.9215 verwendet.

Berechnung Ihrer Heizkostenverteiler−Verbrauchseinheiten

1	2	3	4	6	7	9	10
Raum	Gerät−nummer	Endstand	abzüglich Anfangs−stand	Ergebnis	Bewer−tungs−faktor	Zeitanteil	Ver−brauchs−einheiten *Einh*
Bad	75299	176 M	0 P	176	0.553		97.328
Wohnen	46922	33 M	0 P	33	1.877		61.941
						Summe:	159.269

Berechnung Ihrer Warmwasserzähler−Verbrauchseinheiten

1	2	3	4	6	8	9	10
Raum	Gerät−nummer	Endstand	abzüglich Anfangs−stand	Ergebnis	Maßeinheit	Zeitanteil	Ver−brauchs−einheiten *m³*
Bad	95371	18.0 H	14.5 H	3.5	m³		3.5

Erläuterungen zu den Spalten End− und Anfangsstand

H Jahresablesung
M automatisch gespeicherter Stichtagswert
P automatische Nullstellung zu Beginn des Abrechnungszeitraumes

Der Zeitanteil in Spalte 9 wird eingesetzt, wenn es bei einem Nutzerwechsel keinen verwertbaren Zwischenablesewert gibt.

Lohnanteil

Die ausgewiesenen Lohnanteile können gemäß § 35a des Einkommensteuergesetzes relevant sein für Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen. Bei der Ausweisung steht »Handwerker« für relevant nach § 35a Abs. 3.

Firma	2	Hellwig - Immobilien GmbH	
Objekt	000xx	WEG Musterstr.	Konto
Buchungsjahr Buchungsjahr:01.01.2013 bis 31.12.2013		Alle Beträge in EUR	xxxxxxx
Buchungsdatum: Belegdatum :01.01.2013 bis 31.12.2013		Mustermann	

Beleg	OPNr	Datum	GKto	Buchungstext	JNr	S	M	Soll	Haben
0	SOLL-2013-01	02.01.2013	0008110	Sollstellung 02.01.2013	0	0	0	22,91	
0	SOLL-2013-01	02.01.2013	0008000	Sollstellung 02.01.2013	0	0	0	89,09	
66484	SOLL-2013-01	02.01.2013	0001200	auto. Habenstellung 02.01.2013	0	0	0		112,00
0	SOLL-2013-02	01.02.2013	0008110	Sollstellung 01.02.2013	0	0	0	22,91	
0	SOLL-2013-02	01.02.2013	0008000	Sollstellung 01.02.2013	0	0	0	89,09	
67331	SOLL-2013-02	01.02.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.02.2013	0	0	0		112,00
0	SOLL-2013-03	01.03.2013	0008110	Sollstellung 01.03.2013	0	0	0	22,91	
0	SOLL-2013-03	01.03.2013	0008000	Sollstellung 01.03.2013	0	0	0	89,09	
67815	SOLL-2013-03	01.03.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.03.2013	0	0	0		112,00
0	SOLL-2013-04	01.04.2013	0008110	Sollstellung 01.04.2013	0	0	0	22,91	
0	SOLL-2013-04	01.04.2013	0008000	Sollstellung 01.04.2013	0	0	0	89,09	
68319	SOLL-2013-04	01.04.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.04.2013	0	0	0		112,00
0	WOHN-2012	01.05.2013	0008980	Verr. Jahresabr. 2012, 2300202	0	0	0		47,25
0	WOHN-2012	01.05.2013	0008110	Verr. Jahresabr. 2012, 2300202	0	0	0	0,05	
0	WIPL-2013	01.05.2013	0008110	Verr.Wohngeld 01-04/2013, 2300202	0	0	0	35,68	
0	WIPL-2013	01.05.2013	0008000	Verr.Wohngeld 01-04/2013, 2300202	0	0	0	4,32	
0	SOLL-2013-05	01.05.2013	0008110	Sollstellung 01.05.2013	0	0	0	31,83	
0	SOLL-2013-05	01.05.2013	0008000	Sollstellung 01.05.2013	0	0	0	90,17	
68946	SOLL-2013-05	01.05.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.05.2013	0	0	0		122,00
68784	WOHN-2012	01.05.2013	0001200	Verr. Jahresabr. 2012, Eigentümernr. 2300202	0	0	0	47,20	
68824	WIPL-2013	01.05.2013	0001200	Verr.Wohngeld 01-04/2013, Eigentümernr. 2300202	0	0	0		40,00
0	SOLL-2013-06	01.06.2013	0008110	Sollstellung 01.06.2013	0	0	0	31,83	
0	SOLL-2013-06	01.06.2013	0008000	Sollstellung 01.06.2013	0	0	0	90,17	
69609	SOLL-2013-06	01.06.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.06.2013	0	0	0		122,00
0	SOLL-2013-07	01.07.2013	0008110	Sollstellung 01.07.2013	0	0	0	31,83	
0	SOLL-2013-07	01.07.2013	0008000	Sollstellung 01.07.2013	0	0	0	90,17	
71246	SOLL-2013-07	01.07.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.07.2013	0	0	0		122,00
0	SOLL-2013-08	01.08.2013	0008110	Sollstellung 01.08.2013	0	0	0	31,83	
0	SOLL-2013-08	01.08.2013	0008000	Sollstellung 01.08.2013	0	0	0	90,17	
71719	SOLL-2013-08	01.08.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.08.2013	0	0	0		122,00
0	SOLL-2013-09	02.09.2013	0008110	Sollstellung 02.09.2013	0	0	0	31,83	
0	SOLL-2013-09	02.09.2013	0008000	Sollstellung 02.09.2013	0	0	0	90,17	
72568	SOLL-2013-09	02.09.2013	0001200	auto. Habenstellung 02.09.2013	0	0	0		122,00
0	SOLL-2013-10	01.10.2013	0008110	Sollstellung 01.10.2013	0	0	0	31,83	
0	SOLL-2013-10	01.10.2013	0008000	Sollstellung 01.10.2013	0	0	0	90,17	
72941	SOLL-2013-10	01.10.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.10.2013	0	0	0		122,00
0	SOLL-2013-11	04.11.2013	0008110	Sollstellung 04.11.2013	0	0	0	31,83	
0	SOLL-2013-11	04.11.2013	0008000	Sollstellung 04.11.2013	0	0	0	90,17	
73340	SOLL-2013-11	04.11.2013	0001200	auto. Habenstellung 04.11.2013	0	0	0		122,00
0	SOLL-2013-12	01.12.2013	0008110	Sollstellung 01.12.2013	0	0	0	31,83	
0	SOLL-2013-12	01.12.2013	0008000	Sollstellung 01.12.2013	0	0	0	90,17	

74035	SOLL-2013-12	01.12.2013	0001200	auto. Habenstellung 01.12.2013	0	0	0		122,00

Verkehrszahlen neu		**Eröffnungswerte**				
Soll	**Haben**	**Soll**	**Haben**	**Saldo neu**	**1.511,25**	**1.511,25**
1.511,25	**1.464,00**	**0,00**	**47,25**	**0,00**		

Hellwig - Immobilien – GmbH

Hausverwaltungen - Vermietungen - Verkauf

Tel. 089/ 359 14 93 • Fax 089/ 359 55 43 • Funk 0172/ 62 40 170

Mieternr.: xxxxxxx

München, 31.01.2014
Objekt: 000xx
Musterstr.
80000 Musterstadt

Hellwig - Immobilien GmbH • Am Schnepfenweg 123 • 80995 München

Herrn
Mustermann
Musterstr.

80000

Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung	Kurzbez.	Divisor Gesamt
(1)	Miteigentumsanteil	(MEA)	1.000,00
(9)	HD Heizkosten	(HDH)	357,02
(12)	HD Balkone	(HDB)	26.621,21
(13)	MEA Fassade	(MEF)	1.000,00

Abrechnungsjahr = 365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 entspricht 365 Tagen.

Umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

HD	Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	VTS	Kurzbez.	Abr. Tage	Anteil
								365	*365/365*
1	0004120	Hausmeister	6.933,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00	MEA	131,73	*131,73*
1	0004121	Hausm. Sozialabg.	2.435,82	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00	MEA	46,28	*46,28*
3	0004122	Fensterreinigung	411,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00	MEA	7,81	*7,81*
4	0004101	Müllgebühren	65,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00	MEA	1,24	*1,24*
4	0004160	Wartung Aufzug	1.206,37	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00	MEA	22,92	*22,92*
4	0004165	Wartung Rauchmelder	89,13	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00	MEA	1,69	*1,69*
*4	0004220	Heizung/ WWasser	357,02	HD Heizkosten	357,02	2,97	HDH	2,97	*2,97*
	Gesamt		**11.497,34**					**214,64**	***214,64***

Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

HD	Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	VTS	Kurzbez.	Abr. Tage	Anteil
								365	*365/365*
4	0004240	Reparaturkosten	5.368,49	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00	MEA	102,00	*102,00*
*4	0004241	Fassade	6.876,12	MEA Fassade	1.000,00	19,00	MEF	130,65	*130,65*
*4	0004242	Balkonsanierung	26.621,21	HD Balkone	26.621,21	0,00	HDB	0,00	*0,00*
	Gesamt		**38.865,82**					**232,65**	***232,65***

Erläuterungen zu den Leistungsgruppen:

HD Haushaltsnahe Dienstleistung
1
3 § 35 a Abs. 2 S. 1 EStG Haushaltsnahe Dienstleistung
4 § 35 a Abs. 2 S. 2 EStG Handwerkerleistung

Hinweis für Ihre Steuererklärung:

Unter Bezugnahme auf § 35a EStG und das BMF-Rundschreiben vom 03.11.2006, GZ IV C 4–S 2296b–60/06, hier Rd–Nr. 15, 16, 25 und 27, dient diese Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung. Wir bestätigen, daß es sich bei den aufgeführten Positionen ausschließlich um Lohnkosten handelt. Eine tatsächliche Absetzbarkeit kann jedoch durch diese Bescheinigung nicht gewährleistet werden, dies obliegt vielmehr ausschließlich der Einzelentscheidung der Finanzbehörde. Eine Haftung im Falle der Ablehnung durch die Finanzbehörde wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Hellwig - Immobilien GmbH

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt.

Hellwig - Immobilien GmbH

Am Schnepfenweg 123
80995 München

Tel.: 089/ 359 14 93
Fax: 089/ 359 55 43

Hellwig – Immobilien GmbH • Am Schnepfenweg 123 • 80995 München

Herrn
Mustermann
Musterstr.

80000 Musterstadt

München, 31.01.2014
Objekt 000xx
Musterstr.
80000 Musterstadt
Eigentümernr. xxxxxxx
Einheitennr. 0000002

Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2013

				Sollvermögen	Istrückstellung		
Instandhaltungsrücklage Wohnungen	**Gesamt**	**Divisor**	**VTS**	**Anteil Soll**	**Gesamt Ist**	**Anteil Ist**	*
Anfangsbestand 01.01.2013	**47.383,04**	**995,00**	**19 MEH**	**904,80**	**47.382,92**	**904,75**	
Zuf. IRL Wohnung	20.000,00	995,00	19 MEH	381,91	20.000,02	381,96	
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					0,74	0,05	
Zinserträge	131,76	995,00	19 MEH	2,52	131,76	2,52	
Summe Zugänge	**20.131,76**			**384,43**	**20.132,52**	**384,53**	
Rep. Haus aus IHR	35.873,84	995,00	19 MEH	685,03	35.873,84	685,03	* *
Summe Abgänge	**35.873,84**			**685,03**	**35.873,84**	**685,03**	
Endbestand 31.12.2013	**31.640,96**			**604,20**	**31.641,60**	**604,25**	
Differenz Ist zu Soll					-0,64	-0,05	
Zinsertrag gesamt					***178,96***	***3,42***	*
incl. KapSt auf 178,96					*44,74*	*0,85*	
incl. Solidaritätszuschlag					*2,46*	*0,05*	

* Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt.
Hellwig - Immobilien GmbH

Am Schnepfenweg 123
80995 München

Tel.: 089/ 359 14 93
Fax: 089/ 359 55 43

Hellwig – Immobilien GmbH • Am Schnepfenweg 123 • 80995 München

Herrn
Mustermann
Musterstr.

80000 Musterstadt

München, den 31.01.2014
Objekt 000xx
Musterstr.
80000
Musterstadt
Eigentümernr. xxxxxxx

Wirtschaftsplan vom 01.01.2014 bis 31.12.2014, Beträge in EUR

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

(1)	Miteigentumsanteil	(MEA)	1.000,00
(2)	Anzahl Wohneinheiten	(ANZ)	32,00
(3)	Anzahl Garagen	(ANG)	5,00
(4)	Miteigentumsanteil Haus	(MEH)	995,00
(5)	Miteigentumsanteil Garage	(MEG)	5,00
(7)	Heizkosten	(HZK)	31.160,00

Abrechnungsjahr = 365 Tage
Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 entspricht 365 Tagen.

I. Kosten umlagefähige Beträge

		Verteilungsrele-vante Beträge	Verteilungs-schlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil			Ihr Betrag
	Müllgebühren	1.800,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			34,20
	Straßenreinigung	745,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			14,16
	Entwässerungsgeb.	670,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			12,73
	Hausmeister	7.200,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			136,80
	Hausm. Sozialabg.	2.450,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			46,55
	Fensterreinigung	500,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			9,50
	Haftpflichtvers.	210,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			3,99
	Verb.Gebäudevers.	2.810,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			53,39
	Glasvers.	500,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			9,50
	Wartung Aufzug	1.800,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			34,20
	Wartung Rauchmelder	155,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			2,95
	Wasser/ Abwasser	3.500,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			66,50
	Allgemeinstrom	1.700,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			32,30
*	Heizung/ WWasser	31.160,00	Heizkosten	31.160,00	250,00			250,00
	I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	**55.200,00**						**706,77**

Eigentümernr. xxxxxxx

II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

Sonstige Kosten	500,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			9,50
Reparaturkosten	6.000,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			114,00
VW-Geb. Wohnung	8.230,00	Anzahl Wohneinheiten	32,00	1,00			257,19
VW-Geb. Garage	215,00	Anzahl Garagen	5,00	0,00			0,00
Bankgebühren	100,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	19,00			1,90
II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	**15.045,00**						**382,59**

Ihr Monatsbetrag auf Bewirtschaftungskosten 91,17

III. Erträge

Erlöse (monatlich) 0,00

IV. Instandhaltungsrückstellung

Zuf. IHR Haus	20.000,00	Miteigentumsanteil Haus	995,00	19,00			381,91
Zuf. IHR Garage	750,00	Miteigentumsanteil Garage	5,00	0,00			0,00
IV. Zwischensumme Zuführungen	**20.750,00**						**381,91**

Gesamt	**90.995,00**						**1.471,27**

Zuf. IHR Haus 31,83
Zuf. IHR Garage 0,00
Gesamt monatliche Rücklagenzuführung 31,83

Ihr monatlicher Vorauszahlungsbetrag auf Bewirtschaftungskosten * 91,17
Ihr monatlicher Erlösbetrag 0,00
Ihr monatlicher Vorauszahlungsbetrag auf Instandhaltungsrücklagen 31,83

***Ihr monatliches Hausgeld gesamt** **123,00**

* Beträge sind gerundet.

Eigentümernr. xxxxxxx

Vorauszahlungsart	alt	neu	Veränderung	Monate	DiffBetrag
Bewirtschaftungskosten	90,17	* 91,17	1,00	3	3,00
Zuf. IHR Haus	31,83	31,83	0,00	3	0,00
Zuf. IHR Garage	0,00	0,00	0,00	3	0,00
Gesamt	**122,00**	*** 123,00**	**1,00**	**3**	**3,00**

Gesamtkosten:	70.245,00	1.089,36
Gesamterlöse:	0,00	0,00
Zwischensumme:	70.245,00	1.089,36
Rücklagen:	20.750,00	381,91
Gesamt:	90.995,00	1.471,27

*** Änderungen der Vorauszahlungen ***

Ihre bisherige Vorauszahlung von EUR 122,00 erhöht sich um EUR 1,00.
Die neue monatliche Vorauszahlung beträgt EUR 123,00.

Der Differenzbetrag zwischen dem alten Wohngeld und dem neuen Wohngeld für 3 Monate beträgt 3,00 €.

Firma 2 Hellwig - Immobilien GmbH
Objekt 000xx WE Musterstr., 80000 Musterstadt Alle Beträge in EUR

Erläuterung: Im ersten Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft im Kalenderjahr 2013 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)

		Tagesgeldkonto	Girokonto	Summe liquide Mittel	verteilungs-relevante Beträge
		0001201	0001200 0001361		
	Bestand per 01.01.2013	78.589,20	2.395,59	**80.984,79**	
KontoNr	**I. Einnahmen**				
0001360	Geldtransit	28.000,00	48.000,00		
0001410	Forderungen		5.092,22		
0001412	Zusatzkosten Balkone		2.201,71		
0001590	Durchlaufende Posten		22.991,00		
0004165	Wartung Rauchmelder		89,13		-89,13
0004180	Wasser/ Abwasser		1.658,15		-1.658,15
0004190	Allgemeinstrom		89,43		-89,43
0004220	Heizung/ WWasser		0,01		-0,01
0004230	Sonstige Kosten		0,02		-0,02
0004241	Fassade		76.204,80		-76.204,80
0004250	VW-Geb. Wohnung		214,32		-214,32
0008000	Sollstellung Wohngeld		70.367,52		
0008005	Sonderumlage 2012		30.000,00		-30.000,00
0008006	Sonderumlage 2013		37.400,00		
0008007	Erlöse sonstige		2.925,29		-2.925,29
0008009	Zinserträge	178,96			
0008110	Sollstellung IHR Haus		20.056,40		
0008111	Sollstellung IHR Garage		750,00		
0008980	Vortrag Eigentümer		599,81		
	Summe I. Einnahmen	28.178,96	318.639,81	**346.818,77**	
KontoNr	**II. Ausgaben**				
0001200	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen		495,43		
0001360	Geldtransit	48.000,00	28.000,00		
0001410	Forderungen		412,34		
0001412	Zusatzkosten Balkone		1.442,92		
0001590	Durchlaufende Posten		22.991,00		
0001610	Verbindlichkeiten		1.952,37		
0001802	Rückstellung Fassade		30.000,00		
0004101	Müllgebühren		1.760,72		1.760,72
0004103	Straßenreinigung		742,90		742,90
0004104	Entwässerungsgeb.		666,90		666,90
0004120	Hausmeister		7.147,20		7.147,20
0004121	Hausm. Sozialabg.		2.435,82		2.435,82
0004122	Fensterreinigung		411,00		411,00
0004131	Haftpflichtvers.		205,63		205,63
0004132	Verb.Gebäudevers.		2.747,63		2.747,63
0004133	Glasvers.		498,49		498,49
0004160	Wartung Aufzug		1.809,56		1.809,56
0004165	Wartung Rauchmelder		239,85		239,85
0004180	Wasser/ Abwasser		4.930,00		4.930,00
0004190	Allgemeinstrom		1.740,00		1.740,00
0004220	Heizung/ WWasser		9.027,17		9.027,17
0004230	Sonstige Kosten		158,11		158,11
0004235	Kosten Sondereigent.		419,48		419,48
0004240	Reparaturkosten		8.530,11		8.530,11
0004241	Fassade		87.829,79		87.829,79
0004242	Balkonsanierung		49.722,47		49.722,47
0004250	VW-Geb. Wohnung		7.982,64		7.982,64

Copyright © 1997-2013 by UTS innovative Softwaresysteme GmbH

Firma 2 Hellwig - Immobilien GmbH
Objekt 000xx WE Musterstr, 80000 Musterstadt Alle Beträge in EUR

KontoNr	**II. Ausgaben**				
0004251	VW-Geb. Garage		214,32		214,32
0004300	Bankgebühren		88,28		88,28
0005000	Rep. Haus aus IHR		35.873,84		
0005001	Rep. Gargaen aus IHR		1.755,25		
0008000	Sollstellung Wohngeld		737,54		
0008009	Zinserträge	47,20			
0008110	Sollstellung IHR Haus		55,64		
0008980	Vortrag Eigentümer		2.402,17		
	Summe II. Ausgaben	48.047,20	315.426,57	**-363.473,77**	
					78.126,92
	Bestand gesamt per 31.12.2013			**64.329,79**	

Zuf. IHR Haus	20.000,00
Zuf. IHR Garage	750,00
Wasserabr. 2013	127,97*
Abwasserabr. 2013	124,44*
BFW-HZK-Abr. 2013	1.117,89*
Fernwärmeabr. 2013	18.951,31*
BFW Nutzerwechselgeb.	76,88*
ET-Wechsel Lamprecht	17,85*
ET-Wechsel Hechfellner	17,85*
ET-Wechsel Bruhn	17,85*
ET-Wechsel Spenkuch	17,85*
Kosten Balkone Fa. Hellwig	510,00*
Diffz. VW-Geb. 2013	456,96*
Diffz. VW-Geb. 2011/2012	913,92*
Gesamtbetrag der Jahresabrechnung	**121.227,69**

* Bezahlt im Folgejahr

Nachweis Kontostände zum 31.12.2013

Girokonto	5.608,83
Tagesgeldkonto	58.720,96
Geldbestand per 31.12.2013	**64.329,79**

--- Ende der Liste ---

Copyright © 1997-2013 by UTS innovative Softwaresysteme GmbH C:\UTS\DATA\WHVTMP-9.MDB

Firma 2 Hellwig - Immobilien GmbH
Objekt 000xx WEG Musterstr.
Buchungsjahr: 01.01.2013 - 31.12.2013 Abrechnungszeitraum Bis : Alle Beträge in EURO

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Aktiva	Passiva
0001200	Giro xxxxxx	204.176,46	198.567,63	5.608,83	0,00
0001201	Festgeldkto xxxxxxxx	106.768,16	48.047,20	58.720,96	0,00
0001410	Forderungen	5.504,56	5.092,22	412,34	0,00
0001611	Verbind. Wirtschaftsjahr	0,00	22.350,77	0,00	22.350,77
0001800	Rückl. Whg. Soll	0,00	31.640,96	0,00	31.640,96
0001801	Rückl. Garage Soll	0,00	3.823,38	0,00	3.823,38
0008980	Vortrag Eigentümer	4.128,02	10.680,33	0,00	6.552,31
	Verbindlichkeiten gegenüber Alteigentümern	0,00	374,71	0,00	374,71

* gekennzeichnete Positionen wurden nicht in der Abrechnung berücksichtigt.

Summe :	**64.742,13**	**64.742,13**
Differenz :		**0,00**

Copyright © 1997-2013 by UTS innovative Softwaresysteme GmbH

Firma 2 Hellwig - Immobilien GmbH
Objekt 000xx WE Musterstr., 80000 Musterstadt
Buchungsjahr: 01.01.2013 bis 31.12.2013 Alle Beträge in EUR

Eigentümer	Umlagefähige Kosten	Nicht umlagef. Kosten	Zuführung Instandhaltung	Individuelle Kosten	Allgemeine Heizkosten	Individuelle-Heizkosten	Mwst.	Sonstige Einnahmen	Gesamt-belastung	Hausgeld-Sollvorausz.	Sonderumlage-Sollvorausz.	Zwischensumme	Saldo	Abrechnungs-Ergebnis
xxxxxx	749,53	648,45	329,23	0,00	0,00	0,00	0,00	-628,41	1.098,80	1.520,00	0,00	-421,20	0,00	-421,20
xxxxxx	161,45	109,08	60,70	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,83	322,40	280,00	0,00	42,40	0,00	42,40
xxxxxx	695,69	673,16	381,87	0,00	0,00	0,00	0,00	-625,57	1.125,15	1.464,00	0,00	-338,85	0,00	-338,85
xxxxxx	879,08	667,86	376,65	0,00	0,00	0,00	0,00	-617,01	1.306,58	1.596,00	0,00	-289,42	136,00	-153,42
xxxxxxx	454,98	678,98	148,62	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.394,12	-111,54	616,00	0,00	-727,54	-278,00	-1.005,54
xxxxxxx	1.441,07	612,12	770,92	0,00	0,00	0,00	0,00	-112,19	2.711,92	3.150,00	0,00	-438,08	0,00	-438,08
xxxxxxx	1.890,21	4.605,80	1.061,68	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.739,10	5.818,59	3.576,00	2.200,00	42,59	0,00	42,59
xxxxxxx	945,24	699,90	408,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-668,70	1.384,65	1.728,00	0,00	-343,35	0,00	-343,35
xxxxxxx	882,41	3.224,46	389,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-637,75	3.858,44	1.680,00	2.200,00	-21,56	0,00	-21,56
xxxxxx	925,07	3.914,83	380,87	0,00	0,00	0,00	0,00	-623,92	4.596,85	1.764,00	2.200,00	632,85	0,00	632,85
xxxxxx	1.815,74	1.102,44	804,79	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.318,32	2.404,65	3.180,00	0,00	-775,35	0,00	-775,35
xxxxxx	3.201,28	4.598,89	1.054,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.727,91	7.127,10	4.860,00	2.200,00	67,10	0,00	67,10
xxxxxx	849,82	3.225,89	390,72	0,00	0,00	0,00	0,00	-640,06	3.826,37	1.728,00	2.200,00	-101,63	0,00	-101,63
xxxxxx	811,54	3.911,16	377,26	0,00	0,00	0,00	0,00	-618,00	4.481,96	1.800,00	2.200,00	481,96	0,00	481,96
xxxxxx	1.041,13	685,84	394,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-645,98	1.475,33	1.824,00	0,00	-348,67	0,00	-348,67
xxxxxx	1.759,03	3.623,92	782,88	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.282,43	4.883,40	3.228,00	2.200,00	-544,60	0,00	-544,60
xxxxxx	2.247,82	1.383,38	1.081,58	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.771,70	2.941,08	4.176,00	0,00	-1.234,92	0,00	-1.234,92
xxxxxxx	1.026,01	3.917,27	383,29	0,00	0,00	0,00	0,00	-627,88	4.698,69	1.800,00	2.200,00	698,69	0,00	698,69
xxxxxx	1.114,89	699,92	408,21	0,00	0,00	0,00	0,00	-668,70	1.554,32	2.124,00	0,00	-569,68	0,00	-569,68
xxxxxx	868,37	3.212,01	377,06	0,00	0,00	0,00	0,00	-617,68	3.839,76	1.680,00	2.200,00	-40,24	0,00	-40,24
xxxxxx	1.801,44	4.312,87	773,04	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.266,31	5.621,04	3.192,00	2.200,00	229,04	0,00	229,04
xxxxxxx	1.821,71	4.598,89	1.054,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.727,92	5.747,52	3.660,00	2.200,00	-112,48	0,00	-112,48
xxxxxx	1.029,46	3.222,83	387,71	0,00	0,00	0,00	0,00	-635,13	4.004,87	1.764,00	2.200,00	40,87	0,00	40,87
xxxxxxx	956,55	3.225,47	390,32	0,00	0,00	0,00	0,00	-639,41	3.932,93	1.788,00	2.200,00	-55,07	0,00	-55,07
xxxxxx	715,30	3.914,62	380,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-623,61	4.386,98	1.464,00	2.200,00	722,98	0,00	722,98
xxxxxx	4.521,87	1.320,76	813,24	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.332,16	5.323,71	5.304,00	0,00	19,71	0,00	19,71
xxxxxx	2.502,83	1.384,80	1.082,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.774,01	3.196,61	4.080,00	0,00	-883,39	0,00	-883,39
xxxxxx	724,94	3.222,00	386,90	0,00	0,00	0,00	0,00	-633,81	3.700,03	1.620,00	2.200,00	-119,97	0,00	-119,97
xxxxxxx	617,15	4.123,55	379,87	0,00	0,00	0,00	0,00	-622,29	4.498,28	1.512,00	2.200,00	786,28	0,00	786,28
xxxxxx	984,19	701,35	409,62	0,00	0,00	0,00	0,00	-671,02	1.424,14	1.776,00	0,00	-351,86	0,00	-351,86
xxxxxx	4.861,09	4.320,61	780,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.278,82	8.683,55	6.120,00	2.200,00	363,55	0,00	363,55
xxxxxx	3.069,76	1.315,03	1.014,24	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.661,41	3.737,62	4.704,00	0,00	-966,38	0,00	-966,38
xxxxxx	3.107,89	1.343,40	1.042,18	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.707,18	3.786,29	4.776,00	0,00	-989,71	0,00	-989,71
xxxxxx	2.255,22	1.037,36	740,67	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.213,30	2.819,95	3.564,00	0,00	-744,05	0,00	-744,05
xxxxxx	23,60	63,27	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-32,93	203,94	228,00	0,00	-24,06	0,00	-24,06
xxxxxxx	23,60	63,27	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-32,93	203,94	228,00	0,00	-24,06	0,00	-24,06
xxxxxx	23,60	63,26	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-32,93	203,93	228,00	0,00	-24,07	0,00	-24,07
xxxxxx	23,60	63,26	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-32,93	203,93	228,00	0,00	-24,07	0,00	-24,07
xxxxxx	23,60	63,26	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-32,93	203,93	228,00	0,00	-24,07	0,00	-24,07

Copyright © 1997-2013 by UTS innovative Softwaresysteme GmbH

Firma 2 Hellwig - Immobilien GmbH
Objekt 000xx WE Musterstr., 80000 Musterstadt
Buchungsjahr: 01.01.2013 bis 31.12.2013

Alle Beträge in EUR

Eigentümer	Umlagefähige Kosten	Nicht umlagef. Kosten	Zuführung Instandhaltung	Individuelle Kosten	Allgemeine Heizkosten	Individuelle-Heizkosten	Mwst.	Sonstige Einnahmen	Gesamt-belastung	Hausgeld-Sollvorausz.	Sonderumlage-Sollvorausz.	Zwischensumme	Saldo	Abrechnungs-Ergebnis
	52.847,76	80.555,22	20.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-32.925,29	121.227,69	90.238,00	37.400,00	-6.410,31	-142,00	-6.552,31

Summe Nachzahlung : 4.128,02
Summe Guthaben : 10.680,33

--- Ende der Liste ---

Copyright © 1997-2013 by UTS innovative Softwaresysteme GmbH