
R.E. Immo GmbH - Birkenauer Talstr. 101 - 69469
Weinheim

Frau/Herr
Mustermann
Musterstrasse 211
00000 Musterstadt

Birkenauer Talstr. 101
69469 Weinheim

Telefon: 06201 / 940 40-77
Telefax: 06201 / 940 40-78
Internet: www.re-immo.de
eMail: info@re-immo.de

Sachbearbeiter/in:

Weinheim, 01.03.2023

WHG-000-001-001
Lage Wohnung 2, EG rechts

Jahresabrechnung 2022

Sehr geehrte Frau/Herr Mustermann

- Ihre persönliche Ergebniszusammenfassung Ihrer Jahresabrechnung
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Vermögensbericht - Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben/Umbuchungen
- Vermögensbericht inkl. Darstellung der Erhaltungsrücklage
- Ihre Zahlungen für den Abrechnungszeitraum
- Ihre Anteile an den Erhaltungsrücklagen
- Bescheinigung Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß §35a EStG
- Wirtschaftsplan

Den geldlichen Ausgleich werden wir nach der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vornehmen.

Mit freundlichen Grüßen
R.E. Immo GmbH

Schreiben vom 01.03.2023

JAHRESABRECHNUNG 2022

Objekt: Musterstrasse 211
Vertrag: 000.001.001-01
Name: Mustermann

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Sehr geehrte Frau/Herr Mustermann,

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

Bewirtschaftungskosten	2.237,36 €
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage	1.648,50 €
Abrechnungssumme	3.885,86 €
verrechnet mit dem Beitrags-SOLL	3.228,00 €
Abrechnungsspitze (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	-657,86 €

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Ende der Abrechnungsperiode dieser Abrechnung dar:

Gemäß der beiliegenden Einzelkontoaufstellung besteht aus dem Einzelwirtschaftsplan Abrechnungsjahr ein Vorschuss-Saldo in Höhe von 0,00 €

Unter Berücksichtigung der Abrechnungsspitze und Ihres Saldos der Vorschusszahlungen ergibt sich zum 31.12.2022 folgender Abrechnungssaldo:

auszugleichender Saldo (Nachzahlung) **-657,86 €**

Mit freundlichen Grüßen
R.E. Immo GmbH

Schreiben vom 01.03.2023

Einzelverteilung

Objekt: Musterstrasse 211
Vertrag: 000.001.001-01
Name: Mustermann

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Kosten							
1. umlagefähige Kosten							
5000	0	Aufzugskosten/Wartung/TÜV	3.385,54	Einheiten	10	1	338,55
5502	0	Strom Aufzug	298,41	Einheiten	10	1	29,84
5200	0	Müllkosten	1.817,83	Personen x Tage 1	10422	365	63,66
5400	0	Wasser/Abwasser	3.625,71	Personen x Tage 1	10422	365	126,98
5350	0	Niederschlagswasser	93,20	Personen x Tage 1	10422	365	3,26
5500	0	Allgemeinstrom	966,01	Einheiten	10	1	96,60
5501	0	Strom Wäschetrockner	35,36	ANZ Nutzungen	37	14	13,38
5800	0	Gewässerschadenhaftpflicht	123,70	MEA	10000	942	11,65
5850	0	Haftpflichtversicherung	74,22	MEA	10000	942	6,99
5900	0	Wohngebäudeversicherung	1.400,11	MEA	10000	942	131,89
6050	0	Hausmeisterservice	4.382,94	MEA	10000	942	412,87
6150	0	Gartenpflege	50,22	MEA	10000	942	4,73
4041	0	Heiz-/Wasserkostenabrechnung	7.792,28	SANNcomp.			335,38
Kosten umlagefähig			24.045,53				1.575,78
2. nicht umlagefähige Kosten							
4150	0	Erhaltung Aufzug	2.651,26	MEA	10000	942	249,75
4600	0	lfd. Erhaltung	903,80	MEA	10000	942	85,14
6600	0	Verwaltervergütung	2.570,40	Einheiten	10	1	257,04
6690	0	Beiratsvergütung	100,00	Einheiten	10	1	10,00
6800	0	Sonstige Kosten	57,49	MEA	10000	942	5,42
6801	0	Datenübermittlung Zensus	416,50	Einheiten	10	1	41,65
6850	0	Bankgebühren	125,80	Einheiten	10	1	12,58
Kosten nichtumlagefähig			6.825,25				661,58
Übertrag Kosten			30.870,78				2.237,36

Schreiben vom 01.03.2023

Objekt: Musterstrasse 211
Vertrag: 000.001.001-01
Name: Mustermann

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Übertrag Kosten			30.870,78				2.237,36
Veränderung Erhaltungsrücklage							
4850	0	Zuführung beschlossene Rücklage	17.500,00	MEA	10000	942	1.648,50
Beiträge zur Rücklage			17.500,00				1.648,50
Abrechnungssumme			48.370,78				3.885,86
verrechnet mit der Vorschusszahlung-Soll gem. Wirtschaftsplan			44.724,00				3.228,00
Abrechnungsspitze			-3.646,78				-657,86

Nachrichtlich:

Ihr Saldo der Vorschusszahlung aus dem Einzelwirtschaftsplan
Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes

0,00
-657,86

NACHZAHLUNG -657,86

Aufgrund der erteilten Lastschriftinzugsermächtigung werden wir den Nachzahlungsbetrag zum Fälligkeitstermin mit Mandatsreferenz 000-1-1 von Ihrem nachfolgenden Konto einziehen:
Mustermann ;IBAN DExx xxxx xxxx xxxx xx Sparda-Bank

Schreiben vom 01.03.2023

**Vermögensbericht - Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben/Umbuchungen
(Bankkonten- und Hauskassenentwicklung)**

Objekt: **Musterstrasse 211**

Abrechnungsperiode: **01.01.2022 - 31.12.2022**

	Wirtschaftsplan 2022	Girokonto DKB XXXXX	RL-Konto DKB XXXXX	Finanzkonten Gesamt	Umbuchungen zwischen Sachkonten	verteilungs- relevante Beträge
Anfangsstand 01.01.2022		6.341,00	54.563,92	60.904,92		
I. Einnahmen (inkl. Erstattungen und Gutschriften)						
5200 Müllkosten		92,17		92,17		92,17
5500 Allgemeinstrom		38,50		38,50		38,50
817 Vorschusszahlungen (Ist)		27.273,92		27.273,92		
824 Rücklagenzahlungen (Ist)		17.500,08		17.500,08		
830 Abrechnung Vorjahr (Ist)		891,33		891,33		
8500 Durchlaufkonto/Übertrag		10.000,00	17.499,96	27.499,96		
Summe Einnahmen		55.796,00	17.499,96	73.295,96		130,67
II. Ausgaben						
4030 Wärmediens		859,36		859,36	666,52	1.525,88
4080 Schornsteinfeger		74,39		74,39		74,39
4150 Erhaltung Aufzug	500,00	2.651,26		2.651,26		2.651,26
4600 Erhaltung/allgemein	500,00	903,80		903,80		903,80
5000 Aufzugskosten/Wart./TÜV	2.500,00	3.385,54		3.385,54		3.385,54
5200 Müllkosten	2.200,00	1.910,00		1.910,00		1.910,00
5400 Wasser/Abwasser	5.000,00	3.159,00		3.159,00	466,71	3.625,71
5500 Allgemeinstrom	1.000,00	1.462,00		1.462,00	-457,49	1.004,51
5800 Gewässerschadenhaftpflicht	130,00	123,70		123,70		123,70
5850 Haftpflichtversicherung	80,00	74,22		74,22		74,22
5900 Wohngebäudeversicher.	1.300,00	1.400,11		1.400,11		1.400,11
6050 Hausmeister-Firma		4.382,94		4.382,94		4.382,94
6150 Gartenpflege		50,22		50,22		50,22
6600 Verwaltervergütung	2.600,00	2.570,40		2.570,40		2.570,40
6690 Beiratsvergütung	150,00	100,00		100,00		100,00
6800 Sonstige Kosten	100,00	57,49		57,49		57,49
6801 Datenübermittlung Zensus		416,50		416,50		416,50
6850 Bankgebühren	80,00	110,80	15,00	125,80		125,80
817 Vorschusszahlungen (Ist)		50,00		50,00		
830 Abrechnung Vorjahr (Ist)		1.122,68		1.122,68		
8350 Abgrenzung		318,97		318,97	-1.226,43	
8351 Heizölbestand		14.247,14		14.247,14	-6.068,29	
8500 Durchlaufkonto/Übertrag		17.499,96	10.000,00	27.499,96		
Summe Ausgaben	16.140,00	56.930,48	10.015,00	66.945,48		24.382,47

Schreiben vom 01.03.2023

Objekt: Musterstrasse 211

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022

	Wirtschaftsplan 2022	Girokonto DKB xxxxx	RL-Konto DKB xxxxx	Finanzkonten Gesamt	Umbuchun- gen zwischen Sachkonten	verteilungs- relevante Beträge
--	-------------------------	---------------------------	--------------------------	------------------------	---	--------------------------------------

III. Umbuchungen zwischen Finanzkonten

Endstand 31.12.2022		5.206,52	62.048,88	67.255,40		48.370,78
----------------------------	--	-----------------	------------------	------------------	--	------------------

IV. Weitere Umbuchungen (keine Geldbewegungen auf Finanzkonten)

8200	Erhaltungsrücklage				-17.500,00	
4000	Heizenergie				6.068,29	6.068,29
4020	Betriebsstrom Heizung				123,72	123,72
4850	Zuführung beschlossene Rücklage	17.500,00			17.500,00	17.500,00
5350	Niederschlagswasser	100,00			93,20	93,20
5501	Strom Wäschetrockner				35,36	35,36
5502	Strom Aufzug	300,00			298,41	298,41
	Summe Umbuchungen	17.900,00				24.118,98

Summen		34.040,00				48.370,78
---------------	--	------------------	--	--	--	------------------

Differenzen zwischen der Spalte "Finanzkonten Gesamt" und der Spalte "verteilungsrelevante Beträge" sind in der Spalte "Umbuchungen zwischen Sachkonten" dargestellt. Diese ergeben sich aus erforderlichen Umbuchungen. Beispielsweise im Rahmen der Umbuchung des Heizungsbetriebsstromes vom Stromkonto zum Heizkostenkonto.

Wenn auf einzelnen Konten sowohl Einnahmen (Gutschriften, Erstattungen) als auch Ausgaben (Zahlungen) gebucht wurden, erscheinen für diese Zeilen die Summe der Einnahmen und die Summe der Ausgaben getrennt in den jeweiligen Bereichen. Wenn die betreffende Kostenart in der Einzelverteilung berücksichtigt werden, wird dort der Saldo aus Einnahmen und Ausgaben (also Ausgaben minus Einnahmen) abgerechnet.

Vermögensbericht inkl. Darstellung Erhaltungsrücklage

Objekt: **Musterstrasse 211**

Abrechnungsperiode: **01.01.2022 - 31.12.2022**

Erhaltungsrücklage (SOLL)

= Summe aller beschlossenen Zuweisungen abzgl. Entnahmen

KTN	Bezeichnung	Betrag
8200	Erhaltungsrücklage Anfangsstand	67.824,59
8200	Zuführung Rücklage	17.500,00
8200	Erhaltungsrücklage Endstand	85.324,59
Summe aller Erhaltungsrücklagen (SOLL) per 31.12.2022		85.324,59

abzüglich Beträge, die aus der Erhaltungsrücklage zwischenfinanziert werden

8351	Heizölbestand	15.648,84
	Abrechnungsspitze	3.646,69
	Rundungsdifferenz	0,09

Verfügbare Erhaltungsrücklage (IST) 66.028,97

Nachweis der Vermögenslage zum 31.12.2022

Ausweis der Geldmittel

1200	Girokonto DKB xxxxx	5.206,52
1300	RL-Konto DKB xxxxx	62.048,88
Summe Geldmittel		67.255,40

Differenzbetrag zwischen der verfügbaren Erhaltungsrücklage (IST)
und den verfügbaren Geldmitteln: **1.226,43**

Diese Differenz setzt sich zusammen aus Verbindlichkeiten zum Abrechnungstichtag

8350 Abgrenzung 1.226,43

Kontrollsumme 0,00

Schreiben vom 01.03.2023

Informationen

Objekt: **Musterstrasse 211**
 Vertrag: **000.001.001-01**
 Name: **Mustermann**

Abrechnungsperiode: **01.01.2022 - 31.12.2022**
 Ihr Abrechnungszeitraum: **01.01.2022 - 31.12.2022**

Ihre Zahlungen für den Abrechnungszeitraum

Einzelbewegungsliste:

Zahlungs- abgang	Zahlungs- eingang	Datum	Buchungstext	Beitrag für Bewirt- schaftung	Beitrag für Rückstel- lung	Beitrag für Sonder- umlage	Zahlungen für Abrech- nung
269,00		01.01.2022	Vorschuss Soll 01/2022	-131,62	-137,38		
	270,00	04.01.2022	Mustermann	132,62	137,38		
1,00		06.01.2022	Mustermann	-1,00			
269,00		01.02.2022	Vorschuss Soll 02/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.02.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.03.2022	Vorschuss Soll 03/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.03.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.04.2022	Vorschuss Soll 04/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.04.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.05.2022	Vorschuss Soll 05/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	02.05.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.06.2022	Vorschuss Soll 06/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.06.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.07.2022	Vorschuss Soll 07/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.07.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.08.2022	Vorschuss Soll 08/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.08.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.09.2022	Vorschuss Soll 09/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.09.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.10.2022	Vorschuss Soll 10/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	04.10.2022	Mustermann	131,62	137,38		
	8,23	15.10.2022	Jahresabrechnung 2021				8,23
8,23		25.10.2022	Jahresabrechnung 2021				-8,23
269,00		01.11.2022	Vorschuss Soll 11/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.11.2022	Mustermann	131,62	137,38		
269,00		01.12.2022	Vorschuss Soll 12/2022	-131,62	-137,38		
	269,00	01.12.2022	Mustermann	131,62	137,38		
3.237,23	3.237,23						
	€ 0,00					Salden:	€ 0,00

Ihr Vorschuss-Saldo:

KTN	Bezeichnung	Soll	Ihre Zahlungen	Saldo
817	Vorschusszahlungen	1.579,44	1.579,44	
824	Rücklagenzahlungen	1.648,56	1.648,56	
823	Sonderumlage			
		3.228,00	3.228,00	

HINWEIS: Diese Einzelaufstellung Ihrer Vorschusszahlungen gilt für die Abrechnungsperiode, deren Aufteilung auf die Bewirtschaftungskosten und den Beitrag zur Erhaltungsrückstellung.

Schreiben vom 01.03.2023

Informationen

Objekt: Musterstrasse 211
Vertrag: 000.001.001-01
Name: Mustermann

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Ihre Anteile an der/den Erhaltungsrücklage/n (SOLL)

KTN	Bezeichnung	Betrag	Verteiler	Verteiler- summe	Verteiler- anteil	Ihr Anteil
8200	Erhaltungsrücklage Anfangsstand	67.824,59	MEA	10000	942	6.389,08
8200	Zuführung Rücklage	17.500,00	MEA	10000	942	1.648,50
8200	Erhaltungsrücklage Endstand	85.324,59	MEA	10000	942	8.037,58
	Summe	85.324,59				8.037,58

Schreiben vom 01.03.2023

HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN 2022

Objekt: Musterstrasse 211
Vertrag: 000.001.001-01
Name: Mustermann

Abrechnungsperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022
pers. Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

In der Jahresabrechnung für das vorstehend bezeichnete Objekt sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind:

Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (geringfügig Beschäftigte) (§ 35a Abs. 1, 2 Satz 1 Alt.1 EStG)

In dem o.g. Abrechnungszeitraum sind hierfür keine Beträge angefallen 0,00

Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a Abs. 2 S. 1 Alt. 2 EStG)

Gruppe B			Alle	Ihr	Summe	Ihr Anteil an	Gesamt-
KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Anteile	Anteil	Lohn- und Fahrtkosten	Lohn- und Fahrtkosten	kosten
6050	Hausmeisterservice	MEA	10000	942	4.382,94	412,87	4.382,94
					4.382,94	412,87	4.382,94

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3EStG)

Gruppe C			Alle	Ihr	Summe	Ihr Anteil an	Gesamt-
KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Anteile	Anteil	Lohn- und Fahrtkosten	Lohn- und Fahrtkosten	kosten
5000	Aufzugskosten/Wartung/TÜV	Einheiten	10	1	2.299,53	229,95	3.385,54
4041	Heiz-/Wasserkostenabrechnung	SANNcomp.	7792,29	335,38	74,39	3,20	7.792,28
4150	Erhaltung Aufzug	MEA	10000	942	1.421,86	133,94	2.651,26
4600	lfd. Erhaltung	MEA	10000	942	758,68	71,47	903,80
					4.554,46	438,56	14.732,88

Ihre persönlichen Anteile an den angefallenen Kosten laut § 35a EStG würden, entsprechend der vorstehenden Aufteilung, betragen:

Gruppe	Ihr Anteil davon anrechenbar	Ihr Anteil
Gruppe A	0,00 20%, maximal € 510,00	0,00
Gruppe B	412,87 20%, maximal € 4.000,00	82,57
Gruppe C	438,56 20%, maximal € 1.200,00	87,71
Summe		170,28

Hinweis:

Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Schreiben vom 01.03.2023

WIRTSCHAFTSPLAN 2024

Objekt: Musterstrasse 211
Vertrag: 000.001.001-01
Name: Mustermann

Wirtschaftsperiode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	UNR	Bezeichnung	Verteilungs- relevante Beträge	Verteiler- schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Kosten							
1. umlagefähige Kosten							
5000	0	Aufzugskosten/Wartung/TÜV	3.000,00	Einheiten	10	1	300,00
5502	0	Strom Aufzug	400,00	Einheiten	10	1	40,00
5200	0	Müllkosten	2.000,00	Personen x Tage 1	10248	366	71,43
5400	0	Wasser/Abwasser	5.000,00	Personen x Tage 1	10248	366	178,57
5350	0	Niederschlagswasser	100,00	Personen x Tage 1	10248	366	3,57
5500	0	Allgemeinstrom	1.000,00	Einheiten	10	1	100,00
5800	0	Gewässerschadenhaftpflicht	130,00	MEA	10000	942	12,25
5850	0	Haftpflichtversicherung	80,00	MEA	10000	942	7,54
5900	0	Wohngebäudeversicherung	1.700,00	MEA	10000	942	160,14
6050	0	Hausmeister-Firma	4.800,00	MEA	10000	942	452,16
6150	0	Gartenpflege	100,00	MEA	10000	942	9,42
4041	0	Heiz-/Wasserkostenabrechnung	9.000,00	SANNcomp.	7792,29	335,38	387,36
Kosten umlagefähig			27.310,00				1.722,44
2. nicht umlagefähige Kosten							
4150	0	Erhaltung Aufzug	1.000,00	MEA	10000	942	94,20
4600	0	Reparatur/allgemein	1.000,00	MEA	10000	942	94,20
6600	0	Verwaltervergütung	2.600,00	Einheiten	10	1	260,00
6800	0	Sonstige Kosten	100,00	MEA	10000	942	9,42
6690	0	Beiratsvergütung	100,00	Einheiten	10	1	10,00
6850	0	Bankgebühren	100,00	Einheiten	10	1	10,00
Kosten nicht umlagefähig			4.900,00				477,82
Zufuhr zur Erhaltungsrücklage							
4850	0	Zuführung zur Rücklage	17.500,00	MEA	10000	942	1.648,50
Beiträge zur Rücklage			17.500,00				1.648,50
Jahresbeträge Wirtschaftsplan			49.710,00				3.848,76
Ihr monatlicher Kostenanteil							321,00

Die neue monatliche Vorschusszahlung für Ihre Einheit beträgt, soweit der Wirtschaftsplan auf der nächsten Wohnungseigentümersammlung beschlossen wird, **Euro 321,00**.

Kosten Bewirtschaftung **Euro 183,62**

Erhaltungsrücklage **Euro 137,38**