

Schöttl GmbH - Paradeisstr. 42a - 82362 Weilheim

Hans Mustermann
 Erika Mustermann
 Musterstraße 1

 12345 Musterstadt

| Wohngeldabrechnung 2014 | |
|--|--|
| WE-Nummer: | 6 E / 005.00 |
| Lage: | 59 1 mitte links |
| Datum: | 25.04.2015 |
| Bearbeiter: | Andreas Schöttl |
| Telefon: | 0881 9254660 |
| Email: | andreas.schoettl@schoettl.com |
| WEG Musterstraße 1, 12345 Musterstadt | |

Sehr geehrte Frau Mustermann,
 sehr geehrter Herr Mustermann,

hiermit erhalten Sie Ihre Wohngeldgesamt- und Einzelabrechnung für den Zeitraum 01.01.2014 - 31.12.2014.

Im Abrechnungszeitraum wurden von Ihnen folgende Zahlungen geleistet:

| | Forderung | Zahlung | Differenz |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Instandhaltungsrücklage | 456,00 € | 456,00 € | 0,00 € |
| Abrechnungsergebnis Rücklage | -4,52 € | -4,52 € | 0,00 € |
| Wohngeld | 2.256,00 € | 2.256,00 € | 0,00 € |
| Wohngeldabrechnung | -20,40 € | -20,40 € | 0,00 € |
| | 2.687,08 € | 2.687,08 € | 0,00 € |

Das Abrechnungsergebnis stellt den Unterschied zwischen den gemäß Wirtschaftsplan geforderten Wohngeldzahlungen und den tatsächlichen Ausgaben im Abrechnungsjahr dar (sogenannte Abrechnungsspitze). Die nachfolgende Zusammenfassung berücksichtigt auch Ihre oben aufgeführten tatsächlichen Einzahlungen ohne Rücklagenanteile.

Zusammenfassendes Ergebnis unter Berücksichtigung der Einzelabrechnung:

| | |
|---|--------------------|
| Einnahmen | 103,60 € |
| Ausgaben | -1.975,43 € |
| Ihr Kostenanteil | -1.871,83 € |
| Wohngeldvorauszahlungen lt. Wirtschaftsplan | 2.256,00 € |
| Abrechnungsspitze: Ergebnis der Abrechnung zu Ihren Gunsten | 384,17 € |
| Aus der Einzelabrechnung und unter Berücksichtigung Ihrer Wohngeldzahlungen ergibt sich folgendes Ergebnis | 384,17 € |

Da Sie aktuell am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, werden wir das Guthaben nach Beschlussfassung auf das Konto DEXXXXXXXXXXXXX, BIC: SSKMDEMXXX, Bank: St Spk München erstatten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen innerhalb unserer Geschäftszeiten gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Schöttl

Schöttl Hausverwaltungen & Immobilien GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

GESAMTABRECHNUNG**01.01.2014 bis 31.12.2014****WEG Musterstraße 1, 12345 Musterstadt****GELDBESTAND zum 01.01.2014 (Giro- und Rücklagekonten)**

| | | |
|--------------------------|--------------|---------------------|
| GIROKONTO | 11.384,46 € | |
| RÜCKLAGE WOHNGEBÄUDE | 480.911,78 € | |
| RÜCKLAGE GARAGE | 25.304,61 € | |
| SUMME GELDBESTAND | | 517.600,85 € |

AUFSTELLUNG DER EINNAHMEN

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Einnahmen | | 19.462,50 € |
| Sonstige Erträge | 2.080,44 € | |
| Regulierung Versicherung | 17.382,06 € | |
| Einnahmen aus Wohngeldabrechnungen der Vorjahre | | 15.785,19 € |
| Wohngeldzahlungen der Wohnungseigentümer lt. Wirtschaftsplan | | 425.807,57 € |
| Sonstige Zahlungen der Wohnungseigentümer (Rücklage, Sonderumlagen, etc.) | | 84.615,07 € |
| SUMME DER EINNAHMEN | 545.670,33 € | 545.670,33 € |

AUFSTELLUNG DER AUSGABEN

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Bewirtschaftungskosten umlagefähig * | | |
| Hausmeister/Hausreinigung | -66.450,20 € | |
| Versicherungen | -15.206,47 € | |
| Strom | -14.453,22 € | |
| Müll | -18.306,38 € | |
| Garage | -9.374,27 € | |
| Aufzug | -4.486,99 € | |
| Wartung Wohngebäude | -580,18 € | |
| Wartung Duplexparker | -6.249,23 € | |
| Kabelfernsehen | -8.627,98 € | |
| Aussenanlagen | -12.338,52 € | |
| Sonstige Kosten umlagefähig | -1.758,63 € | |
| SUMME Bewirtschaftungskosten umlagefähig * | -157.832,07 € | -157.832,07 € |

Heizung/Warmwasser/Wasser/Kanal

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| tatsächliche Ausgaben | -145.623,07 € | |
| SUMME Heizung/Warmwasser/Wasser/Kanal | -145.623,07 € | -145.623,07 € |

Bewirtschaftungskosten nicht umlagefähig

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Instandhaltung Wohngebäude | -37.392,94 € | |
| Instandhaltung Garage | -5.917,57 € | |
| Instandhaltung Aufzüge | -7.507,76 € | |
| Sonstige Kosten Wohngebäude | -4.951,60 € | |
| Sonstige Kosten Garage | -2.293,94 € | |
| Gutachter / Architekt | -6.827,06 € | |
| Verwaltergebühr Wohnungen | -37.559,76 € | |
| Verwaltergebühr Garagen | -3.262,08 € | |
| Verwaltergebühr Duplexparker | -3.086,28 € | |
| Verwaltergebühr Gewerbe | -1.960,08 € | |
| Verwaltergebühr Gewerbe MWSt | -372,36 € | |
| Bankspesen | -457,21 € | |
| Rechtsverfolgung | -903,45 € | |
| Versicherungsfälle | -19.915,50 € | |
| SUMME Bewirtschaftungskosten nicht umlagefähig | -132.407,59 € | -132.407,59 € |

Umbuchungen auf Rücklagenkonten

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Zuführung Rücklage Wohngebäude | -80.000,00 € | |
| Zuführung Rücklage Garage | -5.056,92 € | |
| SUMME Umbuchungen auf Rücklagenkonten | -85.056,92 € | -85.056,92 € |

Umsätze Rücklagenkonten

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Umbuch. von Girokonto Zuführ. Wohngeb. | 80.000,00 € | |
| Umbuch. von Girokonto Zuführ. Garage | 5.056,92 € | |
| Sonstige Überträge auf IRL Wohngeb. | 4.284,59 € | |
| Zinserträge | 841,07 € | |
| Kapitalertragsteuern | -210,27 € | |
| Solidaritätszuschlag | -11,53 € | |
| Instandhaltung Wohngebäude | -32.165,30 € | |
| SUMME Umsätze Rücklagenkonten | 57.795,48 € | 57.795,48 € |

| Sonderkosten einzelne Eigentümer | | |
|---|------------------|----------------------|
| Sonderkosten | -614,20 € | |
| SUMME Sonderkosten einzelne Eigentümer | -614,20 € | -614,20 € |
| Auszahlung der Ergebnisse der Wohngeldabrechnung aus Vorjahren | | |
| | -15.807,51 € | -15.807,51 € |
| SUMME DER AUSGABEN | | -479.545,88 € |

GELDBESTAND ZUM 31.12.2014 (Giro- und Rücklagekonten)

| | | |
|---|--------------|---------------------|
| GIROKONTO | 19.713,43 € | |
| RÜCKLAGE WOHNGEBÄUDE | 533.621,88 € | |
| RÜCKLAGE GARAGE | 30.389,99 € | |
| SUMME GELDBESTAND ZUM 31.12.2014 | | 583.725,30 € |

KONTROLLE DER ABRECHNUNG

Der Saldo Geldbestand am Jahresende ./.. Geldbestand am Jahresanfang muß dem Ergebnis Einnahmen ./.. Ausgaben inkl. Rechnungsabgrenzung entsprechen.

| Summe der Einnahmen ./.. Ausgaben inkl. Rechnungsabgrenzung | | 66.124,45 € |
|--|--------------------|--------------------|
| Geldbestand zum 01.01.2014 | | 517.600,85 € |
| Einnahmen | 545.670,33 € | |
| Ausgaben | 479.545,88 € | |
| Rechnungsabgrenzung | 0,00 € | |
| Geldbestand zum 31.12.2014 | | 583.725,30 € |
| SALDENVERPROBUNG | 66.124,45 € | 66.124,45 € |

ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN

| Musterstraße 1 Wohngebäude | Kontostand 01.01.2014 | 480.911,78 € |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Zuführungen | 80.000,00 € | |
| Sonstige Einnahmen | 4.284,59 € | |
| Entnahmen | -32.165,30 € | |
| Zinsen | 802,44 € | |
| Kapitalertragsteuer (KESt) | -200,61 € | |
| Solidaritätszuschlag | -11,02 € | |
| | Endstand 31.12.2014 | 533.621,88 € |

Vergleich Soll-/Istzuführung

Sollzuführung lt. Wirtschaftsplan 80.000,00 €

Tatsächliche Zuführung -80.000,00 €

Differenz 0,00 €

| Musterstraße 1 GARAGE | Kontostand 01.01.2014 | 25.304,61 € |
|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Zuführungen | 5.056,92 € | |
| Entnahmen | 0,00 € | |
| Zinsen | 38,63 € | |
| Kapitalertragsteuer (KESt) | -9,66 € | |
| Solidaritätszuschlag | -0,51 € | |
| | Endstand 31.12.2014 | 30.389,99 € |

Vergleich der Soll-/Istzuführung

Sollzuführung lt. Wirtschaftsplan 5.112,92 €

Tatsächliche Zuführung -5.056,92 €

Differenz 56,00 €

| | |
|---|----------------------------------|
| EINZELABRECHNUNG | 01.01.2014 bis 31.12.2014 |
| WEG Musterstraße 1, 12345 München | |
| Einheit 005.00 – Hans Mustermann, Erika Mustermann | |

| AUFSTELLUNG DER EINNAHMEN | | | | | |
|----------------------------------|--------------------|------------|------------|-------------------------------|-----------------|
| Position | Einnahmen | Gesamt | Ihr Anteil | | Ihr Anteil |
| Sonstige Erträge | 2.080,44 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 11,15 € |
| Regulierung Versicherung | 17.382,06 € | 10.000,000 | 53,186 | MEA | 92,45 € |
| SUMME DER EINNAHMEN | 19.462,50 € | | | * ND = Nutzungsdauer in Tagen | 103,60 € |

| AUFSTELLUNG DER AUSGABEN | | | | | |
|---|---------------------|------------|------------|----------------|-----------------|
| Bewirtschaftungskosten umlagefähig * | | | | | |
| Position | Ausgaben | Gesamt | Ihr Anteil | | Ihr Anteil |
| Hausmeister/Hausreinigung | 66.450,20 € | 10.000,000 | 53,186 | MEA | 353,42 € |
| Versicherungen | 15.206,47 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 81,48 € |
| Strom | 14.453,22 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 77,44 € |
| Müll | 18.306,38 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 98,09 € |
| Garage | 9.374,27 € | 224,000 | 1,000 | Anzahl Garagen | 41,85 € |
| Aufzug | 4.486,99 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 24,04 € |
| Wartung Wohngebäude | 580,18 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 3,11 € |
| Wartung Duplexparker | 6.249,23 € | 114,000 | 1,000 | Anzahl Duplex | 54,82 € |
| Kabelfernsehen | 8.627,98 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 46,23 € |
| Aussenanlagen | 12.338,52 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 66,11 € |
| Sonstige Kosten umlagefähig | 1.758,63 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 9,42 € |
| SUMME | 157.832,07 € | | | | 856,01 € |

| Heizung/Warmwasser/Wasser/Kanal umlagefähig* | | | | | |
|---|---------------------|-------------|------------|-----------------------|-----------------|
| Position | Ausgaben | Gesamt | Ihr Anteil | | Ihr Anteil |
| abgegrenzt nach HKVO | 137.055,70 € | 137.055,700 | 392,010 | s. externe Abrechnung | 392,01 € |
| SUMME | 137.055,70 € | | | | 392,01 € |

| Bewirtschaftungskosten nicht umlagefähig | | | | | |
|---|---------------------|------------|------------|----------------------|-----------------|
| Position | Ausgaben | Gesamt | Ihr Anteil | | Ihr Anteil |
| Instandhaltung Wohngebäude | 37.392,94 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 200,35 € |
| Instandhaltung Garage | 5.917,57 € | 224,000 | 1,000 | Anzahl Garagen | 26,42 € |
| Instandhaltung Aufzüge | 7.507,76 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 40,23 € |
| Sonstige Kosten Wohngebäude | 4.951,60 € | 9.833,000 | 52,686 | MEA Wohnung | 26,53 € |
| Sonstige Kosten Garage | 2.293,94 € | 224,000 | 1,000 | Anzahl Garagen | 10,24 € |
| Gutachter / Architekt | 6.827,06 € | 10.000,000 | 53,186 | MEA | 36,31 € |
| Verwaltergebühr Wohnungen | 37.559,76 € | 152,000 | 1,000 | Anzahl Wohneinheiten | 247,10 € |
| Verwaltergebühr Duplexparker | 3.086,28 € | 114,000 | 1,000 | Anzahl Duplex | 27,07 € |
| Bankspesen | 457,21 € | 10.000,000 | 53,186 | MEA | 2,43 € |
| Rechtsverfolgung | 903,45 € | 10.000,000 | 53,186 | MEA | 4,81 € |
| Versicherungsfälle | 19.915,50 € | 10.000,000 | 53,186 | MEA | 105,92 € |
| SUMME | 126.813,07 € | | | | 727,41 € |

| direkte Kosten nicht umlagefähig | | | | | |
|---|-------------------|---------|------------|---------------------|---------------|
| Position | Ausgaben | Gesamt | Ihr Anteil | | Ihr Anteil |
| Nutzerwechselgebühr | 1.024,95 € | 563,050 | 0,000 | Nutzerwechselgebühr | 0,00 € |
| SUMME | 1.024,95 € | | | | 0,00 € |

| | | | | | |
|---------------------------|---------------------|--|--|-------------------------------|-------------------|
| SUMME DER AUSGABEN | 422.725,79 € | | | * ND = Nutzungsdauer in Tagen | 1.975,43 € |
|---------------------------|---------------------|--|--|-------------------------------|-------------------|

* sofern individuell mit dem Mieter im Mietvertrag vereinbart!

**Hinweis zur Abrechnung der Heizkosten. Der Betrag, welcher in der Einzelabrechnung aufgeteilt wird, unterscheidet sich von den tatsächlichen Ausgaben in der Gesamtabrechnung um jene Beträge, welche in anderen Wirtschaftsjahren für den Abrechnungszeitraum bezahlt oder erstattet wurden. Diese Rechnungsabgrenzung gemäß den Vorschriften der Heizkostenverordnung darf in der Gesamtabrechnung nicht mehr aufgeführt werden (BGH 2012 AZ III ZR 156/11).

Nachfolgend werden die Positionen der Jahreseinzelabrechnung zusammengefasst und das Ergebnis ermittelt.

ERGEBNIS DER ABRECHNUNG (ABRECHNUNGSSPITZE)

| Position | Gesamt | Anteilsberechnung | Ergebnis |
|---|--|--|-----------------|
| Einnahmen im Abrechnungszeitraum | 19.462,50 € | Ihr Anteil | 103,60 € |
| Ausgaben im Abrechnungszeitraum | -422.725,79 € | Ihr Anteil | -1.975,43 € |
| | -403.263,29 € | Ihr Kostenanteil | -1.871,83 € |
| | | Ihre Wohngeldzahlungen lt. Wirtschaftsplan | 2.256,00 € |
| | Abrechnungsspitze: Ein Guthaben in Höhe von | | 384,17 € |

Das Ergebnis der Jahreseinzelabrechnung wurde auf Basis der laut Wirtschaftsplan geforderten Wohngelder ermittelt. Nachfolgend wird das Abrechnungsergebnis mit dem Saldo aus gefordertem und gezahltem Wohngeld abgeglichen.

NACHRICHTLICH: ABGLEICH MIT IHREN WOHNELDZAHLUNGEN

| Position | Ihre Zahlungen | Differenz | Guthaben / Fehlbetrag |
|---|-------------------|-------------|-----------------------|
| Ihr Guthaben aus der Einzelabrechnung | | | 384,17 € |
| Wohngeldvorauszahlung lt. Wirtschaftsplan | | -2.256,00 € | |
| Wohngeld-Zahlungen vor dem Abrechnungszeitraum | 0,00 € | | |
| Wohngeld-Zahlungen in dem Abrechnungszeitraum | 2.256,00 € | | |
| Wohngeld-Zahlungen nach dem Abrechnungszeitraum | 0,00 € | | |
| Wohngeld-Zahlungen für den Abrechnungszeitraum | 2.256,00 € | 2.256,00 € | |
| Wohngeld-Saldo im Abrechnungszeitraum: | | 0,00 € | 0,00 € |
| Ihr Guthaben: | | | 384,17 € |

Aus der Abrechnungsspitze und unter Berücksichtigung Ihrer Wohngeldzahlungen ergibt sich ein **Guthaben** in Höhe von **384,17 €**

IHRE ANTEILE AN DEN ZU- UND ABGÄNGEN DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN

| Musterstraße 1 Wohngebäude | MEA Wohnung | | Betrag | Ihr Anteil |
|----------------------------|-------------|--------------|--------------|------------|
| | gesamt | Ihr Eigentum | | |
| Kontostand 01.01.2014 | 9.833,00 | 52,69 | 480.911,78 € | 2.576,76 € |
| Zuführungen | 9.833,00 | 52,69 | 80.000,00 € | 428,65 € |
| Sonstige Einnahmen | 9.833,00 | 52,69 | 4.284,59 € | 22,96 € |
| Entnahmen | 9.833,00 | 52,69 | -32.165,30 € | -172,34 € |
| Zinsen | 9.833,00 | 52,69 | 802,44 € | 4,30 € |
| Kapitalertragsteuer (KESt) | 9.833,00 | 52,69 | -200,61 € | -1,07 € |
| Solidaritätszuschlag | 9.833,00 | 52,69 | -11,02 € | -0,06 € |
| Endstand 31.12.2014 | 9.833,00 | 52,69 | 533.621,88 € | 2.859,19 € |

| Musterstraße 1 GARAGE | Anzahl Garagen | | Betrag | Ihr Anteil |
|----------------------------|----------------|--------------|-------------|------------|
| | gesamt | Ihr Eigentum | | |
| Kontostand 01.01.2014 | 224,00 | 1,00 | 25.304,61 € | 112,97 € |
| Zuführungen | 224,00 | 1,00 | 5.056,92 € | 22,58 € |
| Entnahmen | 224,00 | 1,00 | 0,00 € | 0,00 € |
| Zinsen | 224,00 | 1,00 | 38,63 € | 0,17 € |
| Kapitalertragsteuer (KESt) | 224,00 | 1,00 | -9,66 € | -0,04 € |
| Solidaritätszuschlag | 224,00 | 1,00 | -0,51 € | 0,00 € |
| Endstand 31.12.2014 | 224,00 | 1,00 | 30.389,99 € | 135,67 € |

Verwalter:

Schöttl Hausverwaltungen & Immobilien GmbH

Paradeisstr. 42a
82362 Weilheim**Eigentümer:**Hans Mustermann
Erika Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt**Bescheinigung über die
Aufwendungen nach §35a EStG**WEG Musterstraße 1
12345 Musterstadt

| | |
|------------|--|
| Datum | 25.04.2015 |
| WE-Nummer | 6 E / 005.00 |
| Lage | 59 1 mitte links |
| Bearbeiter | Andreas Schöttl |
| Telefon | 0881 9254660 |
| Email | andreas.schoettl@schoettl.com |

Sehr geehrte Frau Mustermann,
sehr geehrter Herr Mustermann,hiermit erhalten Sie als Anlage zu Ihrer WEG-Jahres-Abrechnung die Aufstellung über den **auf Ihre Einheit entfallenden Anteil** der nach §35a Einkommenssteuergesetz (EStG) begünstigten Aufwendungen im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014.**Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse**

| | Zahlbetrag | nicht abzugsfähige Aufwendungen | abzugsfähige Aufwendungen | Ihr Anteil |
|----------------------------|------------|------------------------------------|------------------------------|---------------|
| umlagefähige Kosten | | | | |
| SUMME | 1.271,88 € | 0,00 € | 1.271,88 € | 6,76 € |
| GESAMTSUMME | | | | 6,76 € |

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen

| | Zahlbetrag | nicht abzugsfähige Aufwendungen | abzugsfähige Aufwendungen | Ihr Anteil |
|----------------------------------|-------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| umlagefähige Kosten | | | | |
| SUMME | 69.430,61 € | 4.343,57 € | 65.087,04 € | 346,30 € |
| nicht umlagefähige Kosten | | | | |
| SUMME | 633,85 € | 144,59 € | 489,26 € | 2,62 € |
| GESAMTSUMME | | | | 348,92 € |

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen

| | Zahlbetrag | nicht abzugsfähige Aufwendungen | abzugsfähige Aufwendungen | Ihr Anteil |
|----------------------------------|-------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| umlagefähige Kosten | | | | |
| SUMME | 26.052,51 € | 4.291,80 € | 21.760,71 € | 136,81 € |
| nicht umlagefähige Kosten | | | | |
| SUMME | 72.487,33 € | 38.340,49 € | 34.146,84 € | 180,93 € |
| GESAMTSUMME | | | | 317,74 € |

Unter der Spalte "Aufwendungen für ..." wurden nur Lohn-, Fahrt- und Maschinenkosten ausgewiesen. Eventuelle Materialkosten sind darin nicht enthalten.

Diese Anlage dient zur Vorlage beim Finanzamt. Bitte beachten Sie, dass die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde obliegt.

Die Höchstgrenzen nach §35a Abs. 1 und 2 wurden in der jeweiligen Summe pro Leistungstyp nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Schöttl Hausverwaltungen & Immobilien GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.