

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr. 1

59555 Lippstadt

Lippstadt, 21.01.2018  
Objekt: 09999  
Musterstr. 6  
59555 Lippstadt  
Eigentümergebiet: 9990101

**Jahresabrechnung für Ihre Wohnung vom 01.01.2017 bis 31.12.2017**

Sehr geehrter Herr Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten)
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen
- Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und des Sollvermögens

Ihre Jahresabrechnung wurde nach den Gesichtspunkten des Urteils des Bundesgerichtshofes (V ZR 44/09) erstellt. Wir haben Ihre Hausgeldabrechnung, unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Vorgaben, so übersichtlich wie möglich erstellt.

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend und nachrichtlich das Ergebnis der Jahresabrechnung 2017 für Ihre Wohnung dar. Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 entspricht 365 Tagen.

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	1.415,57
<u>Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung</u>	€	<u>360,00</u>
Abrechnungssumme (Gesamtkosten)	€	1.775,57
<u>abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan</u>	€	<u>2.066,00</u>
<b>Abrechnungsspitze (Guthaben)</b>	€	<b>290,43</b>
(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Soll Hausgeldzahlungen)		
zzgl. Ihres Saldos zum 31.12.2017	€	0,00
<b>Abrechnungsergebnis inkl. Saldo (Guthaben) zum 31.12.2017</b>	€	<b>290,43</b>

Wir überweisen Ihnen auf Ihr Bankkonto Spk Lippstadt IBAN: DE52416500010000220222 BIC: WELADED1LIP

Mit freundlichen Grüßen

Petri Hausverwaltungen GmbH

Eigentümer: Max Mustermann

Lippstadt, 21.01.2018  
 WEG Musterstr. 6  
 59555 Lippstadt  
 01.01.2017 bis 31.12.2017 entspricht  
 365 Tagen.  
 Eigentümernr.: 9990101

## EINZELHAUSGELDABRECHNUNG

**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. Zuzüglich Ihres Hausgeldsaldos zum Ende des Abrechnungszeitraumes ergibt sich Ihr Abrechnungsergebnis.

### I. Kosten umlagefähige Beträge

	Gesamtbetrag	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag (365 Tage)
Versicherung	866,57	Miteigentumsanteile	10.000,00	720,00	62,39
* Abfallbeseitigung	594,00	Personen x Monate	120,00	12,00	59,40
Niederschlagsentwässerung	189,60	Miteigentumsanteile	10.000,00	720,00	13,65
Hausstrom	154,12	Miteigentumsanteile	10.000,00	720,00	11,10
Wartung	71,40	Miteigentumsanteile	10.000,00	720,00	5,14
Treppenh.Reinigung	1.650,31	Miteigentumsanteile	10.000,00	720,00	118,82
* Wasser/Abwasser	1.081,64	Personen x Monate	120,00	12,00	108,16
* Heizung/Warmwasser	4.243,40	Fa.Minol f.Heizung	4.243,40	773,18	773,18
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	8.851,04				1.151,84

### II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

Reparaturen	853,47	Miteigentumsanteile	10.000,00	720,00	61,45
Bankgebühren	32,79	Miteigentumsanteile	10.000,00	720,00	2,36
Verwaltergebühr	1.399,44	Einheitenanzahl	7,00	1,00	199,92
II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	2.285,70				263,73

### IV. Instandhaltungsrückstellung

Zuführung Rücklage	5.000,00	Miteigentumsanteile	10.000,00	720,00	360,00
IV. Zwischensumme Zuführungen	5.000,00				360,00

<b>Abrechnungssumme</b>	16.136,74				1.775,57
Soll-Vorauszahlung auf Instandhaltungsrücklage					360,00
Soll-Hausgeldzahlung auf Bewirtschaftungskosten inkl. Sonderumlagen					1.706,00
<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>-2.557,26</b>				<b>290,43</b>

H. Petri Hausverw., GmbH • Wiedenbrücker Str. 16 • 59555 Lippstadt

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr. 1

59555 Lippstadt

Lippstadt, 21.01.2018  
Eigentümergebiet: 9990101  
Objekt 00030  
Musterstr. 6  
59555 Lippstadt



<u>Sollvermögen</u>				<u>Istrückstellung</u>			
Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2017	Gesamt	VTS-Bez.	Divisor	Anteil	Gesamt IST	Anteil IST *	
<b>Stand Sparbuch am 01.01.2017</b>	<b>9.215,82</b>	<b>Miteigentumsanteile 1</b>	<b>10.000,00</b>	<b>663,54</b>	<b>9.215,82</b>	<b>663,54</b>	
Rücklage Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre	5.000,00	Miteigentumsanteile 1	10.000,00	360,00	5.000,28 0,00	360,00 0,00	
Zinsen 2017	53,25	Miteigentumsanteile 1	10.000,00	3,84	53,25	3,84	
<b>Summe Zugänge</b>	<b>5.053,25</b>			<b>363,84</b>	<b>5.053,53</b>	<b>363,84</b>	
Architekt Reiffer u. Reiffer	450,00	Miteigentumsanteile 1	10.000,00	32,40	450,00	32,40	**
Zompras Metallbau	1.249,50	Miteigentumsanteile 1	10.000,00	89,96	1.249,50	89,96	**
Blumenhof Müller	1.666,00	Miteigentumsanteile 1	10.000,00	119,95	1.666,00	119,95	**
<b>Summe Abgänge</b>	<b>3.365,50</b>			<b>242,31</b>	<b>3.365,50</b>	<b>242,31</b>	
<b>Stand Sparbuch am 31.12.2017</b>	<b>10.903,57</b>			<b>785,07</b>	<b>10.903,85</b>	<b>785,07</b>	
Differenz Ist zu Soll					-0,28	0,00	
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>72,32</b>	<b>5,21</b>	*
<i>incl. KapSt auf 72,32</i>					<i>18,08</i>	<i>1,30</i>	
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>0,99</i>	<i>0,07</i>	

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

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt.  
H. Petri Hausverwaltung GmbH



Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr. 1

59555 Lippstadt

Lippstadt, 21.01.2018  
Eigentümergebiet: 9990101  
Objekt 00030  
Musterstr. 6  
59555 Lippstadt

**Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2017 bis 31.12.2017**

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 entspricht 365 Tagen.

Die Einzelrechnungen liegen bei der Verwaltung vor. Alle Zahlungen sind unbar erfolgt.

**Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen**

lfd. Nr.	BezeichnungKurzbez.	Gesamteinheiten
(3)	Miteigentumsanteile (ME)	10.000,00
(4)	Einheitenanzahl (Einh.)	7,00

**Umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen**

Konto	Kostenart	Gesamtkosten (Lohnanteil)	VTS		Abr. Tage	Anteil	
					366	366/366	
3	0004240	Hausmeister	1.327,08	1,00	Einh. (4)	165,88	165,88
3	0004280	Winterdienst	276,08	720	ME1 (3)	17,56	17,56
	Gesamt		1.603,16			183,44	183,44

Summen  
Summe zu 3

	Gesamt	Anteil
	1.603,16	183,44

**Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen**

Konto	Kostenart	Gesamtkosten (Lohnanteil)	VTS		Abr. Tage	Anteil	
					366	366/366	
4	0001371	Entnahme Rücklage I	2.215,19	720	ME1 (3)	140,88	140,88
4	0004170	Reparaturen	163,27	720	ME1 (3)	10,38	10,38
	Gesamt		2.378,46			151,26	151,26

Summen  
Summe zu 4

	Gesamt	Anteil
	2.378,46	151,26

3	Dienstleistung durch Selbständige gem. § 35 a Abs. 2 Satz 1
4	Handwerkerleistungen gem. § 35 a Abs. 2 Satz 2

**Hinweis für Ihre Steuererklärung:**

Unter Bezugnahme auf §35aAbs.1Satz2 EStG und das BMF-Rundschreiben vom 03.11.2006, GZ IV C 4 – S 2296b – 60/06, hier Rd.Nr. 15,16,25 und27, 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 der Einzelentscheidung der Finanzbehörde. Eine Haftung im Falle der Ablehnung durch die Finanzbehörde ist ausdrücklich ausgeschlossen. Die vorgenommene Zuordnung in den einzelnen Leistungsgruppen stellt nur eine Orientierungshilfe für Sie dar.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt.  
H. Petri Hausverwaltung GmbH