



▶ Miethausverwaltung
▶ WEG-Verwaltung
▶ Gewerbeverwaltung

▶ Sondereigentumsverwaltung
▶ Gebäudemanagement
▶ Vermietung

Grundstücksverwaltung Jahn
Wartburgstraße 46
01309 Dresden

Tel.: 0351.3749184

Fax: 0351.50196201

Funk: 0176.24648719

info@grundstuecksverwaltung-jahn.de

Inhaber: Dipl.-Kfm. Tilo Jahn

USt.-Nr.: 203/236/16826

Grundstücksverwaltung Jahn • Wartburgstraße 46 • 01309 Dresden

www.grundstuecksverwaltung-jahn.de

Herrn
Max Mustermann
Bahnhofstraße 1
01234 Dresden

Hausgeldabrechnung 2011		
WE-Nummer:	1006	E / 10.001
Lage:		WE 1, EG
Datum:		29.05.2012
Wohnungseigentümergeinschaft		
Bahnhofstraße 1, 01234 Dresden		

Sehr geehrter Herr Mustermann,

anbei erhalten Sie die Wohngeldabrechnung für den Zeitraum 01.01.2011 - 31.12.2011.

Im Abrechnungszeitraum wurden dazu folgende Zahlungen geleistet:

	Forderung	Zahlung	Differenz
Hausgeld	3.235,56 €	3.235,56 €	0,00 €
Hausgeldabrechnung	230,51 €	0,00 €	-230,51 €
Instandhaltungsrücklage	61,32 €	61,32 €	0,00 €
	3.527,39 €	3.296,88 €	-230,51 €

Zusammenfassend ergeben sich für Ihr Miteigentum aus der Einzelabrechnung folgende anteilige Beträge:

Einnahmen	7,38 €
Ausgaben	-3.136,22 €
Ihr Kostenanteil	-3.128,84 €
Ihre Wohngeldzahlungen	3.235,56 €
Ergebnis aus der Einzelabrechnung zu Ihren Gunsten	106,72 €
Der Stand Ihres Wohngeldkontos weist zum 31.12.2011 eine Verbindlichkeit in folgender Höhe aus	106,72 €

Da Sie aktuell am Lastschriftseinzugsverfahren teilnehmen, werden wir das Guthaben etwa vier Wochen nach Beschlussfassung auf das Konto 123457689, BLZ: 100 000 00, Bank: Musterbank erstatten. Soll das Guthaben nicht auf diese Bankverbindung erstattet werden, bitten wir bis spätestens **18.06.2012** um die Mitteilung einer anderen Bankverbindung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Grundstücksverwaltung Jahn

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Jahresabrechnung

Geldbestand zum 01.01.2011	5.048,34 €
-----------------------------------	-------------------

Einnahmen		
Zinseinnahmen		
Zinsen Hausgeldkonto	10,83	
Zinsen Instandhaltungsrücklage	13,23	
Summe Zinseinnahmen	24,06	24,06
Gezahltes Wohngeld		11.500,08
sonstige Zahlungen der Wohnungseigentümer		199,92
Summe der Einnahmen	11.724,06	11.724,06 €

Ausgaben		
umlagefähige Kosten		
Müllabfuhr	-396,73	
Allgemeinstrom/Beleuchtung	-174,90	
Hausreinigung/Winterdienst	-2.608,09	
Ungezieferbekämpfung	0,00	
Gartenpflege	0,00	
Haftpflicht-/Wohngebäudeversicherung	-931,07	
Straßenreinigung	-52,48	
Niederschlagswasser	-324,48	
Wartungskosten	0,00	
Summe umlagefähige Kosten	-4.487,75	-4.487,75
Wasser/Abwasser/Heizkosten (Techem)		
Heizkosten/Wasser/Abwasser (Techem)	-5.295,57	
Summe Wasser/Abwasser/Heizkosten (Techem)	-5.295,57	-5.295,57
nicht umlagefähige Kosten		
Verwaltungskosten	-940,22	
Verwaltungskosten sonstig	-12,26	
Kosten der Rechtsberatung/-verfolgung	0,00	
Kosten des Geldverkehrs	0,00	
Kapitalertragsteuer Hausgeldkonto	-2,72	
Kapitalertragsteuer IR	-3,32	
Solidaritätszuschlag Hausgeld	-0,13	
Solidaritätszuschlag IR	-0,16	
Summe nicht umlagefähige Kosten	-958,81	-958,81
Instandhaltungsausgaben aus Rücklage		
Instandhaltungen Haus	0,00	
Summe Instandhaltungsausgaben aus Rücklage	0,00	0,00
Ausgezahltes Abrechnungsergebnis Vorjahr		-1.251,34
Summe der Ausgaben	-11.993,47	-11.993,47 €

Rechnungsabgrenzung		
Summe der Einnahmen ./.		-269,41 €
Müllabfuhr	-7,33	
Hausreinigung/Winterdienst	29,75	
Verwaltungskosten sonstig	12,26	
Heizkosten/Wasser/Abwasser (Techem)	-236,18	
Heizkosten/Wasser/Abwasser (Techem)	-17,54	
Heizkosten/Wasser/Abwasser (Techem)	15,03	

Summe Rechnungsabgrenzung	-204,01	-204,01 €	
Summe der Einnahmen ./. Ausgaben inkl. Rechnungsabgrenzung		-473,42 €	-473,42 €

Geldbestand zum 31.12.2011	4.574,92 €
-----------------------------------	-------------------

Saldenverprobung		
Geldbestand zum 31.12.2011		4.574,92 €
Bankkonto IR		-1.754,64 €
Bankkonto Hausgeld		-2.820,28 €
- Geldbestand zum 01.01.2011		5.048,34 €
Bankkonto IR		-1.544,97 €
Bankkonto Hausgeld		-3.503,37 €
Saldo		-473,42 €

Nachstehend erhalten Sie eine Aufstellung über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage.

Anfangsbestand (Ist) zum 01.01.2011			1.544,97 €
Zuführung lfd. Jahr			199,92 €
03.01.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.02.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.03.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.04.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
02.05.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.06.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.07.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.08.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.09.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
04.10.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.11.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
01.12.2011	UMBUCHUNG INSTANDHALTUNGS-R UECKLAGE LFD. MONAT	16,66 €	
Auflösung lfd. Jahr			0,00 €
Zwischensumme			1.744,89 €
Zinsen IR			13,23 €
01.04.2011	Abrechnung 31.03.2011 Information zur Abrechnung	3,15 €	
01.07.2011	Abrechnung 30.06.2011 Information zur Abrechnung	3,26 €	
01.10.2011	Abrechnung 30.09.2011 Information zur Abrechnung Kontostand am 30.09.2011	3,36 €	
31.12.2011	Abrechnung 31.12.2011 Information zur Abrechnung Kontostand am 30.12.2011	3,46 €	
Kapitalertragsteuer			-3,32 €
01.04.2011	Abrechnung 31.03.2011 Information zur Abrechnung	-0,79 €	
01.07.2011	Abrechnung 30.06.2011 Information zur Abrechnung	-0,82 €	
01.10.2011	Abrechnung 30.09.2011 Information zur Abrechnung Kontostand am 30.09.2011	-0,84 €	
31.12.2011	Abrechnung 31.12.2011 Information zur Abrechnung Kontostand am 30.12.2011	-0,87 €	
Solidaritätszuschlag			-0,16 €
01.04.2011	Abrechnung 31.03.2011 Information zur Abrechnung	-0,04 €	
01.07.2011	Abrechnung 30.06.2011 Information zur Abrechnung	-0,04 €	
01.10.2011	Abrechnung 30.09.2011 Information zur Abrechnung Kontostand am 30.09.2011	-0,04 €	
31.12.2011	Abrechnung 31.12.2011 Information zur Abrechnung Kontostand am 30.12.2011	-0,04 €	
Zwischensumme			9,75 €
Endstand (Ist) zum 31.12.2011			1.754,64 €

Jahreseinzelaabrechnung

Nachfolgend erhalten Sie die Aufstellung der auf Ihr Eigentum anteilig entfallenden Einnahmen und Ausgaben.

Einnahmen				
Zinseinnahmen ⁽⁴⁾				
Einnahmenposition	Gesamteinnahmen	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil
Zinsen Hausgeldkonto	10,83	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	3,32 €
Zinsen Instandhaltungsrücklage	13,23	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	4,06 €
Summe	24,06			7,38 €
Summe der Einnahmen	24,06			7,38 €

Ausgaben				
umlagefähige Kosten ⁽¹⁾				
Kostenposition	Gesamtkosten	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Kostenanteil
Müllabfuhr	396,73	13,000	3,000 Personentage	91,55 €
Allgemeinstrom/Beleuchtung	174,90	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	53,66 €
Hausreinigung/Winterdienst	2.608,09	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	800,16 €
Haftpflicht-/Wohngebäudeversicherung	931,07	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	285,65 €
Straßenreinigung	52,48	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	16,10 €
Niederschlagswasser	324,48	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	99,55 €
Summe	4.487,75			1.346,67 €
Wasser/Abwasser/Heizkosten (Techem) ⁽²⁾				
Kostenposition	Gesamtkosten	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Kostenanteil
Heizkosten/Wasser/Abwasser (Techem)	5.295,57	5.295,570	1.548,790 individuelle Heizkosten	1.548,79 €
Summe	5.295,57			1.548,79 €
nicht umlagefähige Kosten ⁽³⁾				
Kostenposition	Gesamtkosten	Gesamtverteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Kostenanteil
Verwaltungskosten	940,22	4,000	1,000 Anzahl Wohneinheiten	235,06 €
Verwaltungskosten sonstig	12,26	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	3,76 €
Kapitalertragsteuer Hausgeldkonto	2,72	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	0,83 €
Kapitalertragsteuer IR	3,32	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	1,02 €
Solidaritätszuschlag Hausgeld	0,13	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	0,04 €
Solidaritätszuschlag IR	0,16	1.000,000	306,800 Miteigentumsanteile	0,05 €
Summe	958,81			240,76 €
Summe der Ausgaben	10.742,13			3.136,22 €

Nachfolgend wurden die Positionen der Jahreseinzelaabrechnung zusammengefasst und das Ergebnis ermittelt:

Ergebnis der Jahreseinzelaabrechnung			
	Gesamt		
	10.742,13	Ihr Anteil an den Ausgaben im Abrechnungszeitraum:	3.136,22 €
	24,06	abzgl. Ihrem Anteil an den Einnahmen im Abrechnungszeitraum:	7,38 €
	10.718,07	Ihr Kostenanteil im Abrechnungszeitraum:	3.128,84 €
		abzgl. Ihrer Wohngeldzahlungen im Abrechnungszeitraum:	3.235,56 €
		Ihr Guthaben aus der Einzelaabrechnung:	106,72 €

Aus der Jahreseinzelaabrechnung und unter Berücksichtigung Ihrer Wohngeldzahlungen ergibt sich ein **Guthaben** in Höhe von **106,72 €**.

Da Sie aktuell am Lastschriftseinzugsverfahren teilnehmen, werden wir das Guthaben etwa vier Wochen nach Beschlussfassung auf das Konto 123457689, BLZ: 100 000 00, Bank: Musterbank erstatten. Soll das Guthaben nicht auf diese Bankverbindung erstattet werden, bitten wir bis spätestens 18.06.2012 um die Mitteilung einer anderen Bankverbindung.

Nachfolgend erhalten Sie **nachrichtlich** eine Mitteilung über den Kontostand Ihres Eigentümerkontos zum Ende des Abrechnungszeitraumes. Der Kontostand beinhaltet außerdem das Ergebnis der obigen Abrechnung:

Kontostand zum 31.12.2011	
Saldo der Abrechnung:	106,72 €
Saldo aus dem Abrechnungsergebnis der Vorjahre:	0,00 €
Beitragssaldo für Bewirtschaftungskosten der Vorjahre:	0,00 €
sonstige Forderungen:	0,00 €
Kontostand:	106,72 €

Nachstehend wird Ihr Anteil an den Zu- und Abgängen innerhalb der Instandhaltungsrücklage dargestellt.

Anteil an der Instandhaltungsrücklage	Miteigentumsanteile		Betrag	Ihr Anteil
	gesamt	Ihr Eigentum		
Auflösung lfd. Jahr	1.000,00	306,80	0,00 €	0,00 €
Zinsen IR	1.000,00	306,80	13,23 €	4,06 €
Kapitalertragsteuer	1.000,00	306,80	-3,32 €	-1,02 €
Solidaritätszuschlag	1.000,00	306,80	-0,16 €	-0,05 €

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Grundstücksverwaltung Jahn

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Verwalter:

Grundstücksverwaltung Jahn
Wartburgstraße 46
01309 Dresden

Eigentümer:

Max Mustermann
Bahnhofstraße 1
01234 Dresden

Aufwendungen nach §35a EStG

Verwaltungseinheit:	1006 E / 10.001
Lage:	WE 1, EG
Datum:	29.05.2012
Bearbeiter:	
Telefon:	
Email:	

Sehr geehrter Herr Mustermann,

hiermit erhalten Sie als Anlage zu Ihrer WEG-Jahres-Abrechnung die Aufstellung über den Anteil der nach §35a Einkommenssteuergesetz (EStG) begünstigten Aufwendungen im Zeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011 für die Wohneigentümergeinschaft Bahnhofstraße 1, 01234 Dresden.

Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen				
Leistung	Zahlbetrag	nicht abzugsfähige Aufwendungen	abzugsfähige Aufwendungen	Ihr Anteil
Gebäudereinigung	2.411,74 €	305,78 €	2.105,96 €	646,11 €
Schornsteinreinigung	18,98 €	0,00 €	18,98 €	5,82 €
Summe				651,93 €

Unter der Spalte "Aufw. nach §35a EStG" 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
Grundstücksverwaltung Jahn