

Schleumer Immobilien Treuhand, Siegburger Str. 364, 51105 Köln

Herr
Michael Mustermann
Musterstr. 87
51105 Köln

Köln, den 08.04.2021

994-2

Jahresabrechnung 01.01.2020 bis 31.12.2020
Haus R 994, Musterstr. 87, 51105 Köln Wohnung 2 1. OG

Sehr geehrter Herr Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
- Entwicklung der Instandhaltungsrücklage mit Ausweis der Rückstände
- Ihre Vorauszahlungen für das Abrechnungsjahr
- Entwicklung der Geldkonten
- Bescheinigung §35a "Haushaltsnahe Dienstleistungen"

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

Bewirtschaftungskosten gemäß Einzelabrechnung	2.949,15 €
Beitragsverpflichtung Erhaltungsrückstellung (Zuführungen abzgl. Entnahmen)	633,84 €
Abrechnungssumme:	3.582,99 €
abzgl. Soll-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan	3.639,00 €

Abrechnungsspitze (Guthaben) 56,01 €

(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2020 dar:

Ihr Hausgeldrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan: 0,00 €

Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 31.12.2020 56,01 €

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen auf Ihr Konto.

Fragen zur Abrechnung bitten wir im Vorfeld zu klären. Dadurch können unnötige Verzögerungen und Diskussionen in der Versammlung vermieden werden.

Abrechnung bei Eigentumswechsel: Es wird darauf hingewiesen, dass lt. Urteil des BGH vom 15.5.1989 (AZ V ZB 14/88) derjenige Eigentümer für die Abrechnungsspitze haftet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Schleumer Immobilien Treuhand Verwaltungs-OHG

Herr
Michael Mustermann
Musterstr. 87
51105 Köln

Köln, den 08.04.2021

Haus R 994, Musterstr. 87, 51105 Köln Wohnung 2 1. OG

1. Einzelabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 366 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 366 Tage

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Beträge		
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Kosten</u>						
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Externe Abrechnung	Ext.Abr.	4.706,690	825,320	€	4.706,69 €	825,32 €
Frischwasser	Personen x Tage	5.306,000	732,000	PxT	656,21 €	90,53 €
Schmutzwasser	Personen x Tage	5.306,000	732,000	PxT	756,00 €	104,30 €
Oberflächenwasser	MEA	1.300,000	210,000	MEA	438,00 €	70,75 €
Gebäudeversicherung	MEA	1.300,000	210,000	MEA	1.069,00 €	172,68 €
Haftpflichtversicherung	MEA	1.300,000	210,000	MEA	268,00 €	43,29 €
Treppenhausreinigung	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	1.219,53 €	203,25 €
Müllentsorgung	MEA	1.300,000	210,000	MEA	855,00 €	138,12 €
Straßenreinigung	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	95,12 €	15,85 €
Winterdienst	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	218,58 €	36,43 €
Allg. Strom KN 863	Personen x Tage	5.306,000	732,000	PxT	289,85 €	39,99 €
Kabelkosten	Kabelans. Einh.	4,000	1,000	KAE	655,49 €	163,87 €
Dachrinnenreinigung	MEA	1.300,000	210,000	MEA	158,00 €	25,52 €
Zwischensumme umlagefähige Kosten:					11.385,47 €	1.929,90 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Verwaltung	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	1.699,00 €	283,17 €
Bank Verwaltungskonto	Wohneinheit	6,000	1,000	WE	29,50 €	4,92 €
Reparaturen/Instandhalt.	MEA	1.300,000	210,000	MEA	4.526,23 €	731,16 €
Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:					6.254,73 €	1.019,25 €
Summe Kosten					17.640,20 €	2.949,15 €
<u>Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)</u>						
Entnahmen					-4.526,23 €	-731,16 €
Zuführung lt. Wirtschaftsplan					6.499,92 €	1.365,00 €
Zwischensumme Erhaltungsrücklage:					1.973,69 €	633,84 €
Abrechnungssumme:					19.613,89 €	3.582,99 €
abzgl. Soll-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan					18.033,00 €	3.639,00 €
abzgl. Sonderumlage					0,00 €	0,00 €
Gesamt-Abrechnungsspitze:					1.580,89 €	
Abrechnungsguthaben:					Ihr Guthaben	56,01 €
Nachrichtlich:						
Ihre Hausgeldrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan:						0,00 €
Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:						56,01 €

Ihre Gutschrift überweisen wir Ihnen am 3. Werktag des auf die Eigentümerversammlung folgenden Monats.
Schleumer Immobilien Treuhand Verwaltungs-OHG

2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

	Soll lt. Wirtschaftsplan (€)		Bezahlt (€)	
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Anfangsstand	43.259,25	6.988,03	43.259,25	6.988,03
Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan	6.499,92	1.365,00	6.499,92	1.365,00
Entnahme	-4.526,23	-731,16	-4.526,23	-731,16
Endstand	45.232,94	7.621,87	45.232,94	7.621,87

3. Ihre Hausgeldvorschüsse

Gefordert	Hausgeld	Rücklagen	Gesamt
Gefordert lt. Wirtschaftsplan	2.274,00 €	1.365,00 €	3.639,00 €
Bezahlt			
01.01.2020 Hausgeld 01.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 02.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 03.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 04.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 05.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 06.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 07.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 08.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 09.20 Mustermann Michael, 1. OG	188,50 €	122,50 €	311,00 €
01.01.2020 Hausgeld 10.20 Mustermann Michael, 1. OG	192,50 €	87,50 €	280,00 €
01.01.2020 Hausgeld 11.20 Mustermann Michael, 1. OG	192,50 €	87,50 €	280,00 €
01.01.2020 Hausgeld 12.20 Mustermann Michael, 1. OG	192,50 €	87,50 €	280,00 €
Summe Bezahlt	2.274,00 €	1.365,00 €	3.639,00 €
Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt"	0,00 €	0,00 €	0,00 €

4. Entwicklung der Geldkonten

Sparkasse KölnBonn, BIC COLSDE33XXX, IBAN DE66 3705 0198 0012 3456 78	Saldo am 01.01.2020:	12.352,36 €
	Saldo am 31.12.2020:	6.356,24 €
994 Rücklage TG , BIC GENODED1FHH, IBAN DE81 3706 2365 0012 3456 78	Saldo am 01.01.2020:	42.359,00 €
	Saldo am 31.12.2020:	48.858,92 €

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Haus R 994, Musterstr. 87, 51105 Köln Wohnung 2 1. OG

sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommenssteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind:

B) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, Hilfe im Haushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Materialkosten ¹	Arbeitskosten ²	Umlage nach	Anteil des Mieters
Hauspflegedienstleistung	1.438,11 €	73,33 €	1.364,78 €	Wohneinheit	227,46 €
					Summe: 227,46 €

C) Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Materialkosten ¹	Arbeitskosten ²	Umlage nach	Anteil des Mieters
Wartung Dach	158,00 €	0,00 €	158,00 €	MEA	25,52 €
					Summe: 25,52 €

Köln, den 08.04.2021

Ort und Datum

Hinweise:

- Falls Ihrer Abrechnung als Anlage eine Bescheinigung über Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs.2 Satz 2 EStG), beigelegt ist, in der Sie oben rechts als Eigentümer eingetragen sind, können Sie diese als EIGENNUTZER für Ihre Einkommens- steuererklärung verwenden.
- Wenn Sie Ihre Wohnung VERMIETET haben, können Sie diese Erklärung vernichten und die gesamten Reparaturkosten aus der Hausgeldabrechnung in Ihrer Steuererklärung, Anlage V, geltend machen.
- Falls Ihrer Abrechnung als Anlage eine ZWEITE BESCHEINIGUNG über die Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a Abs.2 Satz 1, 1.Halbsatz EStG) und/oder ggf. Handwerkerleistungen für Renovierungs- Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs.2 Satz 2 EStG) beigelegt ist, in der oben rechts im Feld Name und Anschrift des Eigentümers/Vermieters nichts eingetragen ist, können Sie diese wie folgt verwenden:
 - Als VERMIETER tragen Sie in dieses Feld Namen und Anschrift Ihrer Mieter ein, WENN DIESE KOSTEN VON IHREM MIETER getragen wurden. Sie können dann diese Bescheinigung unten rechts als Vermieter unterschreiben und als Anlage für Ihre Abrechnung mit dem Mieter verwenden. Bei einem Mieterwechsel während des Wirtschaftsjahres müssten Sie die Kosten zeitanteilig verteilen und jedem Mieter eine Bescheinigung für seinen Mietzeitraum ausstellen. Sie sind als Vermieter verpflichtet dem Mieter diese Bescheinigung auszustellen.
 - TRAGEN SIE ALS VERMIETER DIESE KOSTEN können Sie die Kosten im Rahmen Ihrer Einkommens- steuererklärung in vollem Umfang geltend machen.
- Da die Entscheidung, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, ausschließlich die zuständige Finanzbehörde trifft, übernehmen wir diesbezüglich keinerlei Haftung.

Vermögensbericht zum Stichtag 31.12.2020

Objekt: 994 - Haus R Musterstr. 87, 51105 Köln

Bestand der gemeinschaftlichen Konten und Kassen zum 31.12.2020

Sparkasse KölnBonn IBAN DE66 3705 0198 0012 3456 78	6.356,24 €
994 Rücklage TG IBAN DE81 3706 2365 0012 3456 78	48.858,92 €
	<hr/>
	55.215,16 €

zzgl. Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum 31.12.2020

Nachzahlung aus Jahresabrechnung	1.738,15 €
	<hr/>
	1.738,15 €

abzgl. Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum 31.12.2020

Guthaben aus Jahresabrechnung	157,27 €
	<hr/>
	157,27 €

zzgl. Sonstige Vermögensgegenstände

Rasenmäher	
Schneefräse	
	<hr/>
	0,00 €

Wesentliches Gemeinschaftsvermögen zum 31.12.2020:

56.796,04 EUR

Bestand der Erhaltungsrücklage nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG

Anfangsbestand zum 01.01.2020	43.259,25 €
Zuführung lt. Wirtschaftsplan	6.499,92 €
Entnahmen	-4.526,23 €
Endstand	45.232,94 €

**Schleumer Immobilien Treuhand
Verwaltungs-OHG**

Siegburger Str. 364, 51105 Köln

Tel. 0221-969 824-00, Fax 0221-969 824-99

E-Mail: kontakt@hausverwaltung-koeln.com, Internet: www.hausverwaltung-koeln.com

Schleumer Immobilien Treuhand, Siegburger Str. 364, 51105 Köln

Herr

Michael Mustermann

Musterstr. 87

51105 Köln

Köln, den 08.04.2021

Haus R 994, Musterstr. 87, 51105 Köln Wohnung 2 1. OG

Sehr geehrter Herr Mustermann,

der Beschluss des nachstehenden Wirtschaftsplanes steht bei der kommenden Eigentümerversammlung auf der Tagesordnung. Maßgebend für die tatsächliche Umlagefähigkeit auf evtl. Mieter ist die jeweilige mietvertragliche Vereinbarung.

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2021 bis 31.12.2021

Umlageschlüssel					Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
<u>Ausgaben</u>						
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Externe Abrechnung	Ext.Abr.	4.706,690	825,320 €	Festbetrag	4.400,00 €	771,54 €
Frischwasser	Personen x Tage	5.110,000	730,000 PxT	xTage	600,00 €	85,71 €
Schmutzwasser	Personen x Tage	5.110,000	730,000 PxT	xTage	750,00 €	107,14 €
Oberflächenwasser	MEA	1.300,000	210,000 MEA	Anteilig	400,00 €	64,62 €
Gebäudeversicherung	MEA	1.300,000	210,000 MEA	Anteilig	1.000,00 €	161,54 €
Haftpflichtversicherung	MEA	1.300,000	210,000 MEA	Anteilig	250,00 €	40,38 €
Treppenhausreinigung	Wohneinheit	6,000	1,000 WE	Anteilig	1.250,00 €	208,33 €
Müllentsorgung	MEA	1.300,000	210,000 MEA	Anteilig	900,00 €	145,38 €
Straßenreinigung	Wohneinheit	6,000	1,000 WE	Anteilig	105,00 €	17,50 €
Winterdienst	Wohneinheit	6,000	1,000 WE	Anteilig	220,00 €	36,67 €
Allg. Strom KN 863	Personen x Tage	5.110,000	730,000 PxT	xTage	300,00 €	42,86 €
Kabelkosten	Kabelans. Einh.	4,000	1,000 KAE	Anteilig	655,00 €	163,75 €
Dachrinnenreinigung	MEA	1.300,000	210,000 MEA	Anteilig	160,00 €	25,85 €
					<hr/>	
					10.990,00 €	1.871,27 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten						
Verwaltung	Wohneinheit	6,000	1,000 WE	Anteilig	1.699,00 €	283,17 €
Bank Verwaltungskonto	Wohneinheit	6,000	1,000 WE	Anteilig	30,00 €	5,00 €
					<hr/>	
					1.729,00 €	288,17 €
<u>Erhaltungsrücklagen</u>						
Rücklagen	MEA	1.300,000	210,000 MEA	Anteilig	6.500,00 €	1.050,00 €
					<hr/>	
					6.500,00 €	1.050,00 €

Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil): **3.209,44 €**

Summe Hausgeldvorauszahlungen (Ihr Anteil) : **3.216,00 €**

Bankverbindung: Sparkasse KölnBonn, IBAN DE66 3705 0198 0012 3456 78, BIC COLSDE33XXX, WEG Musterstr. 87

Ihr alter monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	280,00 €
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	268,00 €
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:	87,50 €

Die neuen Vorauszahlungen werden erst gemäß dem Beschluss der Eigentümerversammlung fällig. Dieser Wirtschaftsplan wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.