

# Hausverwaltung Manfred Braun

Gerdes Feld 4  
44869 Bochum  
+49 (2327) 9746320

## MUSTERABRECHNUNG

Objekt

Probeabrechnung  
Kreuzkamp 38  
44869 Bochum  
Wohnung  
1. OG Wohnung

Hausverwaltung Manfred Braun - Gerdes Feld 4 - 44869 Bochum

Abrechnungszeitraum

01.01.13 - 31.12.13

Frau  
Marion M U S T E R  
Testweg 5  
44866 Bochum

Erstellt am  
25.03.2015

Sehr geehrte Frau Marion M U S T E R,

anbei erhalten Sie die Hausgeldabrechnung für den obenstehenden Zeitraum.

### **Abrechnung 2013**

Betriebskosten umlagefähig	581,11 €	
Betriebskosten nicht umlagefähig	1.011,04 €	
abzgl. Entnahme aus Rücklage	858,14 €	
abzgl. Hausgeldvorauszahlungen	168,00 €	
12 x 14,00 €		
Nachzahlung		566,01 €
Zuführung zur Rücklage Instandhaltung	1.320,00 €	
abzgl. Rücklagenvorauszahlungen Instandhaltung	1.320,00 €	
12 x 110,00 €		
Zuführung zur Rücklage Fensteraustausch	600,00 €	
abzgl. Rücklagenvorauszahlungen Fensteraustausch	600,00 €	
12 x 50,00 €		
Nachzahlung		0,00 €
abzgl. der vom Mieter zu tragenden Kosten		581,10 €

### **Erstattung**

**15,09 €**

Hausgelderstattungen werden wir auf Ihr Konto überweisen.

**Muster, Marion Kto. 456123231, BLZ 30080000, Commerzbank Düsseldorf**

Mit freundlichen Grüßen

### Zusammensetzung der Betriebskosten

Kostenart	Gesamt- kosten	Verteilt nach	Gesamt- einheiten	Ihr Anteil	Einh.	Ihr Kosten- anteil
<b>Nebenkosten</b>						
<b>Umlagefähige Kosten</b>						
Grundsteuer	108,00 €	Wohnfläche	190,00	80,00	m <sup>2</sup>	45,47 €
Straßenreinigung	60,00 €	Wohnfläche	190,00	80,00	m <sup>2</sup>	25,26 €
Müllabfuhr	220,00 €	Personen x Tage	2.555,0	1.095,0	P x T	94,29 €
Hausreinigung	180,00 €	Wohnfläche	190,00	80,00	m <sup>2</sup>	75,79 €
Wasserversorgung	94,25 €	Kaltwasser	64,900	44,000	m <sup>3</sup>	63,90 €
Kanalgebühren	125,30 €	Kaltwasser	64,900	44,000	m <sup>3</sup>	84,95 €
Niederschlagswasser	45,70 €	Wohnfläche	190,00	80,00	m <sup>2</sup>	19,24 €
Gebäude-Versicherungen	409,00 €	Wohnfläche	190,00	80,00	m <sup>2</sup>	172,21 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.242,25 €</b>					<b>581,11 €</b>
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>						
Rechtsschutzversicherung	382,26 €	Miteigentumsant.	1.000,00	400,00	MEA	152,90 €
Großreparaturen	2.145,35 €	Miteigentumsant.	1.000,00	400,00	MEA	858,14 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.527,61 €</b>					<b>1.011,04 €</b>
<b>Summe</b>	<b>3.769,86 €</b>					<b>1.592,15 €</b>

### Zusammensetzung des Umlageschlüssels Personen x Tage

Gesamteinheiten im Nutzungszeitraum				Ihr Anteil			
Zeitraum	Tage	Personen	P x T	Zeitraum	Tage	Personen	P x T
01.01.2013 - 31.12.2013	365	7,0	2.555,0	01.01.2013 - 31.12.2013	365	3,0	1.095,0
<b>Summe</b>			<b>2.555,0</b>	<b>Summe</b>			<b>1.095,0</b>

Name und Anschrift des Verwalters  
Hausverwaltung Manfred Braun  
Gerdes Feld 4  
44869 Bochum

Name und Anschrift des Eigentümers  
Marion M U S T E R  
Testweg 5  
44866 Bochum

**Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt**  
über den Anteil der nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen für das Objekt  
**Kreuzkamp 38, 44869 Bochum**

**1. OG Wohnung**  
**(Hausgeldabrechnung 01.01.2013 - 31.12.2013)**

Hiermit bestätigen wir, dass in der Hausgeldabrechnung für das oben bezeichnete Objekt folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten und wie folgt verteilt sind:

**1. Handwerksleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

Bezeichnung	Gesamtbetrag	nicht zu		Anteil des Miteigentümers
		berücksichtigende Materialkosten	Aufwendungen bzw. Arbeitskosten	
Reparatur Heizung (05.12.2013, Klempnerei Fix und Fertig, Rohrweg 1, 40036 Düsseldorf)	2.145,35 €	907,35 €	1.238,00 €	495,20 €
<b>Summe</b>				<b>495,20 €</b>

Bochum, den 25.03.2015 - Hausverwaltung Manfred Braun

Ort und Datum Vermieter / Verwalter

Diese Bescheinigung ist maschinell erstellt.

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

**Zusammensetzung der Anteile an den nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen  
für Marion M U S T E R für das Objekt  
Kreuzkamp 38, 44869 Bochum**

**1. OG Wohnung  
im Hausgeldabrechnungszeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013**

(Nur für Ihre Unterlagen, die Erläuterung muss beim Finanzamt nicht abgegeben werden.)

In der Hausgeldabrechnung sind für das oben bezeichnete Objekt folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten und wie folgt verteilt:

<b>1. Handwerksleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</b>			
<b>Tätigkeit</b>	<b>Aufwendungen</b>	<b>Verteilt nach*</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Reparatur Heizung	1.238,00 €	Miteigentumsanteil	495,20 €

\* Die Anteile an den Umlageschlüsseln können der Hausgeldabrechnung entnommen werden.

Name und Anschrift des Verwalters  
 Hausverwaltung Manfred Braun  
 Gerdes Feld 4  
 44869 Bochum

Name und Anschrift des Eigentümers  
 Marion M U S T E R  
 Testweg 5  
 44866 Bochum

## Rücklagenentwicklung 2013

Objekt: Kreuzkamp 38, 44869 Bochum

### Rücklagenentwicklung Instandhaltung

	Soll	Ist
Anfangsbestand	7.276,56 €	7.276,56 €
Zuführungen	3.300,00 €	3.300,00 €
Entnahmen	2.145,35 €	2.145,35 €
besondere Zuführungen	0,00 €	0,00 €
besondere Entnahmen	0,00 €	0,00 €
Zinsen	35,66 €	35,66 €
Steuerabzugsbeträge (Abgeltungsteuer, Solidaritätszuschlag usw.)	0,00 €	0,00 €
Sonstige Kosten (Kontoführungsgebühren usw.)	16,50 €	16,50 €
Cent-Differenzen aus Abrechnungen	0,00 €	0,00 €
<b>Endbestand</b>	<b>8.450,37 €</b>	<b>8.450,37 €</b>
<b>Fehlbetrag</b>		<b>0,00 €</b>

### Rücklagenentwicklung Fensteraustausch

	Soll	Ist
Anfangsbestand	0,00 €	0,00 €
Zuführungen	1.500,00 €	1.500,00 €
Entnahmen	0,00 €	0,00 €
besondere Zuführungen	0,00 €	0,00 €
besondere Entnahmen	0,00 €	0,00 €
Zinsen	3,13 €	3,13 €
Steuerabzugsbeträge (Abgeltungsteuer, Solidaritätszuschlag usw.)	0,00 €	0,00 €
Sonstige Kosten (Kontoführungsgebühren usw.)	5,00 €	5,00 €
Cent-Differenzen aus Abrechnungen	0,00 €	0,00 €
<b>Endbestand</b>	<b>1.498,13 €</b>	<b>1.498,13 €</b>
<b>Fehlbetrag</b>		<b>0,00 €</b>

### Summe aus allen Rücklagenentwicklungen

	Soll	Ist
Anfangsbestand	7.276,56 €	7.276,56 €
Zuführungen	4.800,00 €	4.800,00 €
Entnahmen	2.145,35 €	2.145,35 €
besondere Zuführungen	0,00 €	0,00 €
besondere Entnahmen	0,00 €	0,00 €
Zinsen	38,79 €	38,79 €
Steuerabzugsbeträge (Abgeltungsteuer, Solidaritätszuschlag usw.)	0,00 €	0,00 €
Sonstige Kosten (Kontoführungsgebühren usw.)	21,50 €	21,50 €
Cent-Differenzen aus Abrechnungen	0,00 €	0,00 €
<b>Endbestand</b>	<b>9.948,50 €</b>	<b>9.948,50 €</b>
<b>Fehlbetrag</b>		<b>0,00 €</b>

Ihr Anteil an den Rücklagen beträgt 3.979,40 €.

### Aufteilung der Zuführungen zu den Rücklagen

Zuführung	Rücklagenart	Verteilt nach	Soll	Ist	Rückstand
01.01.13 - 31.12.13 Vermieter, Ferdinand	Instandhaltung	600,00 MEA / 1.000,00 MEA	1.980,00 €	1.980,00 €	0,00 €
01.01.13 - 31.12.13 M U S T E R, Marion	Instandhaltung	400,00 MEA / 1.000,00 MEA	1.320,00 €	1.320,00 €	0,00 €
01.01.13 - 31.12.13 Vermieter, Ferdinand	Fensteraustausch	600,00 MEA / 1.000,00 MEA	900,00 €	900,00 €	0,00 €
01.01.13 - 31.12.13 M U S T E R, Marion	Fensteraustausch	400,00 MEA / 1.000,00 MEA	600,00 €	600,00 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>4.800,00 €</b>	<b>4.800,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Salden der Rücklagen-Bankkonten zum 01.01.2013

<b>Bezeichnung</b>	<b>Bank</b>	<b>BIC</b>	<b>IBAN</b>	<b>Saldo</b>
Rücklagenkonto Instandhaltung ZFH Kk38	Sparkasse Hannover	SPKHDE2HXXX		7.276,56 €
Rücklagenkonto Fensteraustausch ZFH Kk38	Sparkasse Hannover	SPKHDE2HXXX		0,00 €
<b>Gesamt</b>				<b>7.276,56 €</b>

**Salden der Rücklagen-Bankkonten zum 31.12.2013**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Bank</b>	<b>BIC</b>	<b>IBAN</b>	<b>Saldo</b>
Rücklagenkonto Instandhaltung ZFH Kk38	Sparkasse Hannover	SPKHDE2HXXX		8.450,37 €
Rücklagenkonto Fensteraustausch ZFH Kk38	Sparkasse Hannover	SPKHDE2HXXX		1.498,13 €
<b>Gesamt</b>				<b>9.948,50 €</b>

Name und Anschrift des Verwalters  
Hausverwaltung Manfred Braun  
Gerdes Feld 4  
44869 Bochum

Name und Anschrift des Eigentümers  
Marion M U S T E R  
Testweg 5  
44866 Bochum

## Bescheinigung für die Einkommensteuerveranlagung 2013

Objekt: Kreuzkamp 38, 44869 Bochum  
Wohnung: 1. OG Wohnung

### Rücklagen

	<b>Gesamt</b>	<b>Ihr Anteil</b>
Zinsen	35,66 €	14,26 €
Abgeltungsteuer	0,00 €	0,00 €
Zinsen	3,13 €	1,25 €
<b>Endbestand</b>	<b>38,79 €</b>	<b>15,52 €</b>

Bochum, den 25.03.2015 - Hausverwaltung Manfred Braun

Ort und DatumVerwalter

Diese Bescheinigung ist maschinell erstellt.

# Zusammensetzung der Gesamtkosten

Die Gesamtkosten in der Abrechnung ergeben sich aus den folgenden Positionen. Für jede Kostenposition ist das Belegdatum angegeben, denn bei der WEG-Abrechnung ist der Zahlungszeitpunkt entscheidend. Wenn der Zahlungszeitpunkt innerhalb des Abrechnungszeitraumes (ARZ) 01.01.2013 - 31.12.2013 liegt, werden die Kosten vollständig diesem Abrechnungszeitraum zugewiesen.

Zusammensetzung der Gesamtkosten		Betrag	enthaltene MwSt	Anteil im ARZ	enthaltene MwSt
Zahlungsdatum	Position				
<b>Grundsteuer</b>				<b>108,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
15.02.13	Grundbesitzabgaben	27,00 €	0,00 €	27,00 €	0,00 €
15.05.13	Grundbesitzabgaben	27,00 €	0,00 €	27,00 €	0,00 €
15.08.13	Grundbesitzabgaben	27,00 €	0,00 €	27,00 €	0,00 €
15.11.13	Grundbesitzabgaben	27,00 €	0,00 €	27,00 €	0,00 €
<b>Straßenreinigung</b>				<b>60,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
15.02.13	Grundbesitzabgaben	15,00 €	0,00 €	15,00 €	0,00 €
15.05.13	Grundbesitzabgaben	15,00 €	0,00 €	15,00 €	0,00 €
15.08.13	Grundbesitzabgaben	15,00 €	0,00 €	15,00 €	0,00 €
15.11.13	Grundbesitzabgaben	15,00 €	0,00 €	15,00 €	0,00 €
<b>Müllabfuhr</b>				<b>220,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
15.02.13	Grundbesitzabgaben	55,00 €	0,00 €	55,00 €	0,00 €
15.05.13	Grundbesitzabgaben	55,00 €	0,00 €	55,00 €	0,00 €
15.08.13	Grundbesitzabgaben	55,00 €	0,00 €	55,00 €	0,00 €
15.11.13	Grundbesitzabgaben	55,00 €	0,00 €	55,00 €	0,00 €
<b>Hausreinigung</b>				<b>180,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
16.01.13	Hausreinigung	45,00 €	0,00 €	45,00 €	0,00 €
16.04.13	Hausreinigung	45,00 €	0,00 €	45,00 €	0,00 €
16.07.13	Hausreinigung	45,00 €	0,00 €	45,00 €	0,00 €
16.10.13	Hausreinigung	45,00 €	0,00 €	45,00 €	0,00 €
<b>Wasserversorgung</b>				<b>94,25 €</b>	<b>6,17 €</b>
01.01.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	20,00 €	1,31 €	20,00 €	1,31 €
21.01.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	14,25 €	0,93 €	14,25 €	0,93 €
01.04.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	20,00 €	1,31 €	20,00 €	1,31 €
01.07.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	20,00 €	1,31 €	20,00 €	1,31 €
01.10.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	20,00 €	1,31 €	20,00 €	1,31 €
<b>Kanalgebühren</b>				<b>125,30 €</b>	<b>0,00 €</b>
01.01.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	25,00 €	0,00 €	25,00 €	0,00 €
21.01.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	25,30 €	0,00 €	25,30 €	0,00 €
01.04.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	25,00 €	0,00 €	25,00 €	0,00 €
01.07.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	25,00 €	0,00 €	25,00 €	0,00 €
01.10.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	25,00 €	0,00 €	25,00 €	0,00 €
<b>Niederschlagswasser</b>				<b>45,70 €</b>	<b>0,00 €</b>
01.01.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	3,35 €	0,00 €	3,35 €	0,00 €
21.01.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	32,30 €	0,00 €	32,30 €	0,00 €
01.04.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	3,35 €	0,00 €	3,35 €	0,00 €
01.07.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	3,35 €	0,00 €	3,35 €	0,00 €
01.10.13	Wasser/Abwasser/Niederschlagsgebühren	3,35 €	0,00 €	3,35 €	0,00 €
<b>Gebäude-Versicherungen</b>				<b>409,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
08.01.13	Verbundene Wohngebäudeversicherung 2013	374,00 €	0,00 €	374,00 €	0,00 €
12.01.13	Grundbesitzerhaftpflicht 2013	35,00 €	0,00 €	35,00 €	0,00 €
<b>Rechtsschutzversicherung</b>				<b>382,26 €</b>	<b>0,00 €</b>
01.01.13	Rechtsschutzversicherung AMÜ 2013	382,26 €	0,00 €	382,26 €	0,00 €
<b>Großreparaturen</b>				<b>2.145,35 €</b>	<b>0,00 €</b>
05.12.13	Reparatur Heizung	2.145,35 €	0,00 €	2.145,35 €	0,00 €
<b>Zuführung zur Rücklage Instandhaltung</b>				<b>4.800,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
31.12.13	Zuführung zur Rücklage	3.300,00 €	0,00 €	3.300,00 €	0,00 €
31.12.13	Zuführung zur Rücklage	1.500,00 €	0,00 €	1.500,00 €	0,00 €
<b>Entnahme aus Rücklage Instandhaltung</b>				<b>-2.145,35 €</b>	<b>0,00 €</b>
20.11.13	Entnahme aus Rücklagen	-2.145,35 €	0,00 €	-2.145,35 €	0,00 €
<b>Gesamtkosten</b>				<b>6.424,51 €</b>	<b>6,17 €</b>

# Hausgeldabrechnung Sammelliste

Gebäude: Probeabrechnung  
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2013  
 Datum: 25.03.2015

Sammelliste Eigentümer	Umlagefähige Gesamt Kosten getragen	Nicht umlagef. Vom Mieter Kosten abzgl. zahlungen. Einnahmen	Entnahme Voraus- Rücklagen ergebnis	Zuführung Abrechnungs- Rücklagen
M U S T E R, Marion (1. OG (Mitte))	581,11 € 2.654,01 €	1.011,04 € -581,10 €	-858,14 € -2.088,00 €	1.920,00 € -15,09 €



01.01.13 - 31.12.13				
Vermieter, Ferdinand (EG (Mitte))	661,14 €	1.516,57 €	-1.287,21 €	2.880,00 €
	3.770,50 €	-661,15 €	-3.132,00 €	-22,65 €
01.01.13 - 31.12.13				
<b>Summe</b>	<b>1.242,25 €</b>	<b>2.527,61 €</b>	<b>-2.145,35 €</b>	<b>4.800,00 €</b>
	<b>6.424,51 €</b>	<b>-1.242,25 €</b>	<b>-5.220,00 €</b>	<b>-37,74 €</b>

# Kontobewegungen Hausgeld

Gebäude: Probeabrechnung

Abrechnungszeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2013

Datum: 25.03.2015

**Hausgeldkonto Hauskonto ZFH Kk 38, Kto. 5566556678, 25050180 Sparkasse Hannover**

**Anfangsbestand zum 01.01.2013**

**0,00 €**

Umlagezahlungen Eigentümer

5.182,26 €

sonstige Einnahmen und Ausgaben der WEG

0,00 €

Mieterzahlungen

12.997,09 €

Mietweiterleitungen

0,00 €

Umbuchungen

-2.654,65 €

Betriebskosten umlagefähig

-2.962,29 €

Betriebskosten nicht umlagefähig

-2.527,61 €

**Endbestand zum 31.12.2013**

**10.034,81 €**