talo Capital GmbH – Immobilienverwaltung
Grieselstr. 26, 64625 Bensheim
Tel. 06251 9875620
E-Mail: info@talo-capital.de / www.talo-capital.de

talo Capital GmbH – Immobilienverwaltung, Grieselstr. 26, 64625 Bensheim

Herr
Talo Mustermann
Talostraße 26
64625 Bensheim

Bensheim, den 01.06.2023

**Jahresabrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022**
**Haus Nr. 26, Talostraße, 64625 Bensheim Wohnung 5 1. Stock**

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 | 2.329,75 € |
| Beitragsverpflichtung Instandhaltungsrückstellung | 143,00 € |
| **Abrechnungssumme:** | **2.472,75 €** |
| abzgl. Soll-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan | 3.264,00 € |
| abzgl. Sonderumlage | 297,00 € |
| **Abrechnungsspitze (Guthaben)** | **1.088,25 €** |
| (Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan) | |

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft zum 31.12.2022 dar:

| | |
|---|---|
| Ihr Hausgeldrückstand aus dem Einzelwirtschaftsplan: | 144,00 € |
| **Abrechnungssaldo (Guthaben) zum 31.12.2022** | **944,25 €** |

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
talo Capital – Immobilienverwaltung

# Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

## Haus Nr. 26, Talostraße, 64625 Bensheim

In dieser Gesamtabrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft im Kalenderjahr 2022 aus.

| | Festgeldkonten | Girokonten | Sonstige | gesamt | Verteilungsrelevante Beträge |
|---|---|---|---|---|---|
| Anfangsbestand per 01.01.2022 | 10.000,00 € | | | **10.000,00 €** | |
| **I. Einnahmen** | | | | | |
| Zinsen für Rücklagen | 330,00 € | | | | |
| Hausgeld | | 6.766,35 € | | | |
| Rücklagen | | 1.115,65 € | | | |
| Sonderumlage | | 900,00 € | | | |
| Summe I. Einnahmen | 330,00 € | 8.782,00 € | | **9.112,00 €** | |
| **II. Ausgaben** | | | | | |
| Kapitalertragssteuer für Rücklagen | 1,76 € | | | | |
| Kontoführ.gebühr für Rücklagen | 5,11 € | | | | |
| Solidaritätszuschlag für Rücklagen | 9,20 € | | | | |
| Zinsabschlagsteuer für Rücklagen | 82,50 € | | | | |
| 51000 Heizkosten | | 2.364,00 € | | | 2.042,00 € |
| 51400 Heizungs-Reparatur | | 840,00 € | | | 840,00 € |
| 51500 Verwaltervergütung | | 102,00 € | | | 102,00 € |
| 51800 Anschaffungen | | 188,70 € | | | 188,70 € |
| 52000 Kabel-TV | | 850,00 € | | | 850,00 € |
| 53200 Müllabfuhr | | 263,55 € | | | 263,55 € |
| 53300 Straßenreinigung | | 220,33 € | | | 220,33 € |
| 53500 Gartenpflege | | 411,50 € | | | 411,50 € |
| 55100 Grundsteuer | | 421,20 € | | | 421,20 € |
| 56000 Versicherung-Gebäude | | 280,00 € | | | 280,00 € |
| 57000 Instandhaltung | | 680,00 € | | | 680,00 € |
| Summe II. Ausgaben | 98,57 € | 6.621,28 € | | **6.719,85 €** | |
| **III. Überträge** | | | | | |
| Überträge | -159,09 € | 159,09 € | | | |
| Summe III. Überträge | -159,09 € | 159,09 € | | **0,00 €** | |
| Endbestand per 31.12.2022 | 10.072,34 € | 2.319,81 € | | **12.392,15 €** | |
| | | Geplante Rücklagenzuführung\Entnahmen | | | 433,36 € |
| | | **Summe der zu verteilenden Beträge** | | | **6.732,64 €** |

talo Capital
Immobilienverwaltung

talo Capital GmbH – Immobilienverwaltung
Grieselstr. 26, 64625 Bensheim
Tel. +49 6251 9875620
E-Mail: info@talo-capital.de / www.talo-capital.de

Herr
Talo Mustermann
Talostraße 26
64625 Bensheim

Bensheim, den 01.06.2023

**Haus Nr. 26, Talostraße, 64625 Bensheim Wohnung 5 1. Stock**

# 1. Einzelabrechnung

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Abrechnungszeitraum | 01.01.2022 | bis | 31.12.2022 | 365 Tage |
| Ihr Abrechnungszeitraum | 01.01.2022 | bis | 31.12.2022 | 365 Tage |

| | | Umlageschlüssel | | | Beträge | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abrechnungsposition | Verteilt nach | Gesamt | Ihr Anteil | Einh. | Gesamt | Ihr Anteil |
| **Kosten** | | | | | | |
| **Zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten** | | | | | | |
| Heizkosten | Ext. Heizkosten | 2.042,000 | 915,000 | EUR | 2.042,00 € | 915,00 € |
| Heizungs-Reparatur | Wohnfläche | 288,000 | 98,000 | qm | 840,00 € | 285,83 € |
| Kabel-TV | Eigentumsanteil | 1.000,000 | 330,000 | MEA | 850,00 € | 280,50 € |
| Müllabfuhr | Einheiten | 3,000 | 1,000 | Einh. | 263,55 € | 87,85 € |
| Straßenreinigung | Eigentumsanteil | 1.000,000 | 330,000 | MEA | 220,33 € | 72,71 € |
| Gartenpflege | Eigentumsanteil | 1.000,000 | 330,000 | MEA | 411,50 € | 135,79 € |
| Zwischensumme umlagefähige Kosten: | | | | | 4.627,38 € | 1.777,68 € |
| **Nicht zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten** | | | | | | |
| Verwaltervergütung | Einheiten | 3,000 | 1,000 | Einh. | 102,00 € | 34,00 € |
| Anschaffungen | Eigentumsanteil | 1.000,000 | 330,000 | MEA | 188,70 € | 62,27 € |
| Grundsteuer | Eigentumsanteil | 1.000,000 | 330,000 | MEA | 421,20 € | 139,00 € |
| Versicherung-Gebäude | Eigentumsanteil | 1.000,000 | 330,000 | MEA | 280,00 € | 92,40 € |
| Instandhaltung | Eigentumsanteil | 1.000,000 | 330,000 | MEA | 680,00 € | 224,40 € |
| Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten: | | | | | 1.671,90 € | 552,07 € |
| **Summe Kosten** | | | | | **6.299,28 €** | **2.329,75 €** |
| **Instandhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen)** | | | | | | |
| Entnahmen | | | | | -1.100,00 € | -363,00 € |
| Zuführung lt. Wirtschaftsplan | | | | | 1.533,36 € | 506,00 € |
| Zwischensumme Instandhaltungsrücklage: | | | | | 433,36 € | 143,00 € |
| **Abrechnungssumme:** | | | | | **6.732,64 €** | **2.472,75 €** |
| abzgl. Soll-Hausgeld lt. Wirtschaftsplan | | | | | **8.632,00 €** | **3.264,00 €** |
| abzgl. Sonderumlage | | | | | **900,00 €** | **297,00 €** |
| **Gesamt-Abrechnungsguthaben:** | | | | | **2.799,36 €** | |
| **Abrechnungsguthaben:** | | | | | **Ihr Guthaben** | **1.088,25 €** |
| Nachrichtlich: | Ihre Hausgeldrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan: | | | | | 144,00 € |
| | Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes: | | | | | 944,25 € |

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

## 2. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen

| | Soll lt. Wirtschaftsplan (€) | | Bezahlt (€) | |
|---|---|---|---|---|
| **Rücklagen** | **Gesamt** | **Ihr Anteil** | **Gesamt** | **Ihr Anteil** |
| Anfangsstand | 10.000,00 | 3.300,00 | 10.000,00 | 3.300,00 |
| Zuführung | 1.533,36 | 506,00 | 1.115,65 | 330,00 |
| Entnahme | -1.100,00 | -363,00 | -1.100,00 | -363,00 |
| Zinsen | 330,00 | 108,90 | 330,00 | 108,90 |
| Zinsabschlagsteuer | -82,50 | -27,23 | -82,50 | -27,23 |
| Solidaritätszuschlag | -9,20 | -3,04 | -9,20 | -3,04 |
| Kapitalertragssteuer | -1,76 | -0,58 | -1,76 | -0,58 |
| Kontoführ.gebühr | -5,11 | -1,69 | -5,11 | -1,69 |
| Endstand | 10.664,79 | 3.519,37 | 10.247,08 | 3.343,37 |

| | Soll lt. Wirtschaftsplan (€) | | Bezahlt (€) | |
|---|---|---|---|---|
| **Rücklagen Garagen** | **Gesamt** | **Ihr Anteil** | **Gesamt** | **Ihr Anteil** |
| Anfangsstand | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Endstand | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

## 3. Ihre Vorauszahlungen

| **Gefordert** | **Hausgeld** | **Rücklagen** | **Gesamt** |
|---|---|---|---|
| Gefordert lt. Wirtschaftsplan | 2.758,00 € | 506,00 € | 3.264,00 € |
| Summe Bezahlt | 2.790,00 € | 330,00 € | 3.120,00 € |
| **Bezahlt** | | | |
| 07.01.2022 Hausgeld 01.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 03.02.2022 Hausgeld 02.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 06.03.2022 Hausgeld 03.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 04.04.2022 Hausgeld 04.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 07.05.2022 Hausgeld 05.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 04.06.2022 Hausgeld 06.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 07.07.2022 Hausgeld 07.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 03.08.2022 Hausgeld 08.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 04.09.2022 Hausgeld 09.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 07.10.2022 Hausgeld 10.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 04.11.2022 Hausgeld 11.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| 03.12.2022 Hausgeld 12.17 Hafner Udo, 2. Stock | 232,50 € | 27,50 € | 260,00 € |
| Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt" | -32,00 € | 176,00 € | 144,00 € |

## 4. Entwicklung der Geldkonten

| | | |
|---|---|---|
| Raiffbk München, BIC GENODEF1M08, IBAN DE64 1234 9465 0012 3456 78 | Saldo am 01.01.2022: | 0,00 € |
| | Saldo am 31.12.2022: | 2.319,81 € |
| Sparbuch für Rücklagen Haus | Saldo am 01.01.2022: | 6.000,00 € |
| | Saldo am 31.12.2022: | 6.780,40 € |
| RL 2 , BIC AUGSDE77XXX, IBAN DE79 1234 0000 0000 0123 45 | Saldo am 01.01.2022: | 0,00 € |
| | Saldo am 31.12.2022: | -999,00 € |
| Festgeldkonto für Rücklagen | Saldo am 01.01.2022: | 4.000,00 € |
| | Saldo am 31.12.2022: | 4.290,94 € |

talo Capital GmbH – Immobilienverwaltung
Grieselstr. 26
64625 Bensheim

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

## Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Haus Nr. 26, Talostraße, 64625 Bensheim Wohnung 5 1. Stock

Hiermit wird bescheinigt, dass in der Jahresabrechnung/Nebenkostenabrechnung für das oben bezeichnete Objekt anteilig folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten sind:

A) Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen im Privathaushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

| Bezeichnung | Gesamtbetrag | Umlage nach | Anteil des Bewohners |
|---|---|---|---|
| Instandhaltung | 235,78 € | Wohnfläche | 80,23 € |
| | | Summe: | 80,23 € |

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

| Bezeichnung | Gesamtbetrag | Materialkosten[1] | Arbeitskosten[2] | Umlage nach | Anteil des Bewohners |
|---|---|---|---|---|---|
| Gartenarbeiten | 411,50 € | 123,06 € | 288,44 € | Eigentumsanteil | 95,19 € |
| | | | | Summe: | 95,19 € |

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

| Bezeichnung | Gesamtbetrag | Materialkosten[1] | Arbeitskosten[2] | Umlage nach | Anteil des Bewohners |
|---|---|---|---|---|---|
| Straßenreinigung | 0,00 € | 0,00 € | 45,00 € | Eigentumsanteil | 14,85 € |
| | | | | Summe: | 14,85 € |

Bensheim, den 01.06.2023

Ort und Datum

Unterschrift des Verwalters oder Vermieters

Hinweis der Finanzverwaltung: Zur Überprüfung der Bescheinigung kann das Finanzamt die Vorlage von Unterlagen und Zahlungsnachweisen vom Verwalter oder Vermieter verlangen.

1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten