

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 Wohnungseigentümergeinschaft 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

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

Abrechnungsposition	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Beträge		
		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						
Veraltervergütung	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 €
<u>Instandhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen)</u>						
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

Rücklagen	Soll lt. Wirtschaftsplan (€)		Bezahlt (€)	
	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

Rücklagen Garagen	Soll lt. Wirtschaftsplan (€)		Bezahlt (€)	
	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 €

Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

Haus Nr. 26, Talstraße, 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)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Bewohners</u>
Instandhaltung	235,78 €	Wohnfläche	80,23 €
		Summe:	80,23 €

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

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Materialkosten¹</u>	<u>Arbeitskosten²</u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Bewohners</u>
Gartenarbeiten	411,50 €	123,06 €	288,44 €	Eigentumsanteil	95,19 €
				Summe:	95,19 €

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

<u>Bezeichnung</u>	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Materialkosten¹</u>	<u>Arbeitskosten²</u>	<u>Umlage nach</u>	<u>Anteil des Bewohners</u>
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.