

Die neue Verwaltungsabrechnung im Detail

Die Verwaltungsabrechnung ist eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben, die zur Bewirtschaftung Ihres Gemeinschaftseigentums innerhalb eines Kalenderjahres entstanden sind. Unterteilt wird sie in die Einzelabrechnung und in eine Gesamtabrechnung. Die Einzelabrechnung weist Ihren Anteil an den Gemeinschaftskosten, den Zuweisungen zu den Rücklagen und, sofern vorhanden, an den Gemeinschaftserträgen aus. Die Hausgeldzahlungen werden dem gegenübergestellt. In der Gesamtabrechnung wird das Gesamtergebnis der Gemeinschaft dargestellt.

01 Gesamtabrechnung Bestand Hausgeldkonto

Hausgeldkonten der WEG	
DE2855010400XXXXXXX Aereal Bank Girokonto	0,00 EUR
Vorverwalter Girokonto	1.795,16 EUR
Bestand Bankkonten 01.01.2015	1.795,16 EUR

02 Gesamtabrechnung Ausgaben

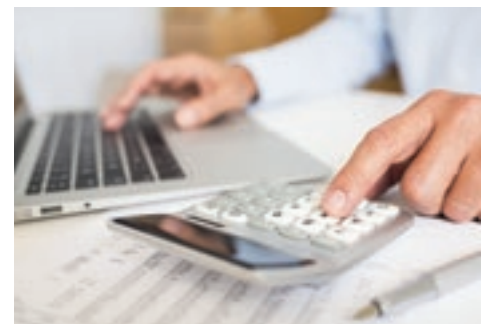
Ausgaben (Zahlungen):		Verteilungsrelevante Beträge
Wasserkosten (gezahlt)	-31.537,87 EUR	-39.038,32 EUR
Heizkosten (gezahlt)	-49.094,19 EUR	-50.647,32 EUR
Straßenreinigung	-1.610,60 EUR	-1.610,60 EUR
Müllabfuhr	-11.569,28 EUR	-11.569,28 EUR
Dachrinnereinigung	-1.395,89 EUR	-1.395,89 EUR
Gartnpflege Sonderarbeit WEG	-2.098,00 EUR	-2.098,00 EUR
Beleuchtung/Strom	-1.653,81 EUR	-1.653,81 EUR
Gebäudeversicherung	-12.868,22 EUR	-12.868,22 EUR
Hauswart	-32.145,98 EUR	-32.145,98 EUR
Kabelfernsehen	-9.808,07 EUR	-9.808,07 EUR
Verwaltungskosten (Vertrag) WEG	-30.766,08 EUR	-30.766,08 EUR
Instandhaltungskosten WEG	-8.797,39 EUR	-8.797,39 EUR
Kosten Sonderigentum	-334,09 EUR	-334,09 EUR
Instandhaltungsrücklage	-37.070,92 EUR	-37.070,92 EUR
Wartung Feuerlöscher	-142,21 EUR	-142,21 EUR
Entn. Rücklage (Hausgeld) WEG	37.070,92 EUR	37.070,92 EUR
sonstige Ausgaben WEG	-143,83 EUR	-143,83 EUR
Kellerstrom	-195,56 EUR	-195,56 EUR
Umzugspauschale	-51,13 EUR	-51,13 EUR
Umzugspauschale	-51,13 EUR	-51,13 EUR
Kontoführungsgebühr WEG	-443,08 EUR	-443,08 EUR
Verwaltungsbeirat WEG	-208,25 EUR	-208,25 EUR
Anwalts-/Gerichtskosten WEG	-143,85 EUR	-143,85 EUR
Handkasse der WEG	-2.305,40 EUR	-2.305,40 EUR
Instandhaltung aus IH-Rücklage	-37.070,92 EUR	
Ausgaben/Einnahmen aus Vorjahren		
Verrechnungen/Auszahlungen Hausgeld	-15.225,44 EUR	
Auszahlungen Guthaben aus Abrechnung	-44.447,17 EUR	
Ausgaben/Einnahmen im Folgejahr		
Ausgaben Summe:	-294.107,44 EUR	

03 Gesamtabrechnung Einnahmen

Hausgeldabrechnung 2015 gesamt		Abrechnungszeitraum: 01.01.2015–31.12.2015	
Umbuchungen (kontenwirksam)			
Veränderungen Geldanlage(n)	-202.621,26 EUR		
Umbuchungen Summe:	-202.621,26 EUR		
Einnahmen			
Einnahmen (ohne Zahlungsverkehr durch Eigentümer):			
Einnahmen Umzugspauschale	102,26 EUR	102,26 EUR	
Kellermieteinnahmen	1.144,38 EUR	1.144,38 EUR	
Stellplatzmieteinnahmen	2.400,00 EUR	2.400,00 EUR	
Zahlungen ehemalige Eigentümer	11,15 EUR		
Einnahmen für Vorjahre			
Einnahmen im Folgejahr			
Stellplatzmieteinnahmen	280,00 EUR		
Umbuchungen (kontenwirksam)			
Veränderungen Geldanlage(n)	144.196,64 EUR		
Einnahmen Summe:	148.134,43 EUR		
Hausgelder			
Hausgeld Zahlungsverkehr:			
gezahlte Hausgelder	256.853,55 EUR		
gezahlte Rücklage	76.693,78 EUR		
Hausgeld Vorjahre			
Nachzahlungen Hausgeld	10.367,50 EUR		
Nachzahlungen aus Abrechnung	5.390,09 EUR		
Hausgeld Folgejahr			
Vorausgezahlte Hausgelder	1.665,00 EUR		
Einnahmen Hausgeld:	350.969,92 EUR		
Summe der zu verteilenden Beträge:			-202.770,85 EUR

01 Bestand Hausgeldkonto

Für die Bewirtschaftung der Eigentumsanlage muss vom Verwalter ein Bankkonto eröffnet werden. Für unsere Eigentümergemeinschaften haben wir entsprechende Fremdkonten eingerichtet. Kontoinhaber ist die Eigentümergemeinschaft, während der Verwalter gemäß § 27 WEG verfügungsberechtigt ist. Alle Ausgaben und Einnahmen der Gemeinschaft werden bankseitig abgewickelt. Der Bestand des Bankkontos zu Beginn des Abrechnungszeitraums wird hier ausgewiesen.



02 Ausgaben

Auflistung aller Ausgaben der Gemeinschaft

03 Einnahmen

Auflistung aller Einnahmen der Gemeinschaft



Fragen rund um die neue Abrechnung beantworten wir Ihnen jederzeit gerne. Schreiben Sie uns einfach eine Nachricht an weg-verwaltung@gewobe.de.

Transparenz und Ihre Zufriedenheit sind uns wichtig. Alle Unterlagen werden dem Verwaltungsbeirat zur Einsicht und Prüfung zur Verfügung gestellt. Fragen zur Abrechnung werden in einem gemeinsamen Termin zwischen Verwaltungsbeirat und gewobe erläutert.

04 Gesamtabrechnung Bestand Hausgeldkonto

Bestand Bankkonten 31.12.2015	
DE2855010400XXXXXXXXX Aareal Bank Girokonto	1.525,96 EUR
Vorverwalter Girokonto	2.644,85 EUR
Summe Endbestände:	4.170,81 EUR

05 Gesamtabrechnung Entwicklung Instandhaltungsrückstellung

Entwicklung der Instandhaltungsrückstellungen (Soll)	
Instandhaltungsrücklage	
Anfangsbestand per 01.01.2015	255.881,51 EUR
Zugang Rücklage lfd. Jahr:	76.693,78 EUR
Abgang Rücklage:	-37.070,92 EUR
Bruttozinsen:	70,25 EUR
Kapitalertragsteuer:	-17,56 EUR
Solidaritätszuschlag:	-0,96 EUR
Endbestand per 31.12.2015	295.556,10 EUR

06 Gesamtabrechnung Entwicklung Instandhaltungsrücklage/ Sollvermögen

Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage (Summe aller zweckgebundenen Zahlungen)		Darstellung der Entwicklung des Sollvermögens (Summe aller beschlossenen Zuweisungen und Entnahmen Instandhaltungsrückstellung)	
Instandhaltungsrückstellung per 01.01.2015	255.881,51 EUR	Anfangsbestand des Sollvermögens per 01.01.2015	255.881,51 EUR
Gezahlte Beiträge Instandhaltungsrücklage für Vorjahre	0,00 EUR	Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrücklage lt. Wirtschaftsplan	76.693,78 EUR
Tatsächlich bezahlte Beiträge auf Instandhaltungsrücklage	76.693,78 EUR	Sonderzuführung zur Rücklage	0,00 EUR
Sonderzuführung zur Rücklage	0,00 EUR	Zinsen netto an Instandhaltungsrücklage	51,73 EUR
Zinsen netto an Instandhaltungsrücklage	51,73 EUR	Erlöse an Instandhaltungsrücklage	0,00 EUR
Erlöse an Instandhaltungsrücklage	0,00 EUR	Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage	37.070,92 EUR
Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage	37.070,92 EUR	Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2015	295.556,10 EUR
Instandhaltungsrücklage per 31.12.2015	295.556,10 EUR		
Kontrollrechnung			
		Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2015	295.556,10 EUR
		Instandhaltungsrücklage per 31.12.2015	295.556,10 EUR

07 Gesamtabrechnung Status der Eigentümergemeinschaft

Status der Eigentümergemeinschaft (EUR)			
Aareal Bank Girokonto	2015	1.525,96	
Vorverwalter Girokonto	2015	2.644,85	
Vorverwalter Festgeld 1	2015	297.622,12	
Vorverwalter Tagesgeldkonto	2015	22.381,77	
Instandhaltungsrücklage	2015		295.556,10
Heizmaterial	2015	40.689,90	
Verrechnungskonto	2015	1.716,65	
Abgrenzung Jahreswechsel	2015		11.085,02
Saldo ehemalige Eigentümer	2015		11,15
WEG-Fehlbeträge	2015	4.899,64	
WEG-Guthaben	2015		60.647,34
WEG-Fehlbeträge	2014	720,85	
WEG-Guthaben	2014		378,66
Sonstige Überzahlungen	2015		280,00
Hausgeldüberzahlungen	2014		4.243,47
		372.201,74	372.201,74



Diese Angaben sind im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nach bestem Wissen ermittelt worden. Für die tatsächliche Gewährung einer Steuerbegünstigung durch das zuständige Finanzamt wird indes keine Haftung übernommen.

04 Bestand Hausgeldkonto

Bestand des Bankkontos zum Ende des Abrechnungszeitraumes

05 Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung

Auflistung des Anfangs- und Endbestandes zum Ende des Abrechnungszeitraumes

06 Entwicklung der Instandhaltungsrücklage

In diesem Teil der Abrechnung wird Ihnen die tatsächliche Entwicklung der Instandhaltungsrücklage ausgewiesen. Es erfolgt der Abgleich der Planung mit dem Sollvermögen (Planung).

07 Status der Eigentümergemeinschaft

Zu einer Abrechnung gehört auch eine Abschlussübersicht über die Geldbestände, Rücklagenvermögen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus der Jahresabrechnung sowie über sonstige Abrechnungs- und Verrechnungsposten. Dieser Status dient zur Kontenabstimmung. Der ordnungsgemäße Status bestätigt die vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle in der Gesamt- und Einzelabrechnung.

01 Einzelabrechnung Sondereigentum Bemessung

Sondereigentum Bemessungen					
Gesamtbemessungen					
Ref.	Bezeichnung Bemessung	Von	Bis	Betr. Obj.	Durchschnittl. Bem.-Summe Einh.
(1)	Anzahl Einheiten für WEG	01.01.2015	31.12.2015	128	128 ST
(2)	Anzahl Einheiten für Kabelfernsehen	01.01.2015	31.12.2015	127	127 ST
(3)	Miteigentumsanteile	01.01.2015	31.12.2015	128	10.000,0000 MEA
Ihr Anteil					
Ref.	Bezeichnung Bemessung	Von	Bis	Betr. Obj.	Durchschnittl. Bem.-Summe Einh.
(1)	Anzahl Einheiten für WEG	01.01.2015	31.12.2015	1	1 ST
(2)	Anzahl Einheiten für Kabelfernsehen	01.01.2015	31.12.2015	1	1 ST
(3)	Miteigentumsanteile	01.01.2015	31.12.2015	1	91,8100 MEA

02 Einzelabrechnung Ausgaben

Ausgaben				
	Gesamt	Berechnung Ihres Anteils:	=	Ihr Anteil (EUR)
Umlagefähige BK gem. BetrKV				
Hausgeld WEG				
Wasserversorgung	-39.038,32	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-358,41
Zentrale Heizanlage	-50.647,32	fester Betrag	=	-694,16
Straßenreinigung	-1.610,60	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-14,79
Müllabfuhr	-11.569,28	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-106,22
Dachrinnenreinigung	-1.395,89	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-12,82
Beleuchtung/Strom	-1.653,81	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-15,18
Gebäudeversicherung	-12.868,22	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-118,14
Hauswart	-32.145,98	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-295,13
Kabelfernsehen	-9.808,07	127,00 ST x 1 ST (2)	=	-77,23
Wartung Feuerlöscher	-142,21	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-1,31
Summe umlagefähige BK gem. BetrKV	-160.879,70			-1.693,39
Sonstige Ausgaben				
Hausgeld WEG				
Gartenpflege Sonderarbeit WEG	-2.098,00	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-19,26
Verwaltungskosten (Vertrag) WEG	-30.766,08	128,00 ST x 1 ST (1)	=	-240,36
Instandhaltungskosten WEG	-8.797,39	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-80,77
Sonstige Ausgaben WEG	-143,83	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-1,32
Kontoführungsgebühr WEG	-443,08	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-4,07
Verwaltungsbeitrag WEG	-208,25	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-1,91
Anwalts-/Gerichtskosten WEG	-143,85	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-1,32
Handkasse der WEG	-2.305,40	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-21,17
Weitere sonstige Ausgaben	-631,91	daran nicht beteiligt	=	0,00
Summe sonstige Ausgaben	-45.537,79			-370,18
Ausgaben Summe	-206.417,49			-2.063,57

03 Einzelabrechnung Instandhaltungsrücklage

Instandhaltungsrücklagen				
	Gesamt	Berechnung Ihres Anteils	=	Ihr Anteil (EUR)
Rücklageanteil Hausg. WEG				
Zufühhg. Rücklage (Rücklage) WEG	-76.693,78	10.000,0000 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-704,13
Summe	-76.693,78			-704,13

04 Einzelabrechnung Gemeinschaftseinnahmen

Gemeinschaftseinnahmen				
	Gesamterträge	Berechnung Ihres Anteils	=	Ihr Anteil (EUR)
Hausgeld WEG				
Einnahmen Umzugspauschale	102,26	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	0,94
Kellermieteinnahmen	1.144,38	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	10,51
Stellplatzmieteinnahmen	2.400,00	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	22,03
Summe	3.646,64			33,48
Maßnahmen aus IH-RL				
4a				
	„Maßnahmen aus IH-RL“	Berechnung Ihres Anteils	=	Ihr Anteil (EUR)
Hausgeld WEG				
Instandhaltungsrücklage	-37.070,92	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	-340,35
Eintrn. Rücklage (Hausgeld) WEG	37.070,92	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	=	340,35
Summe	0,00			0,00

01 Sondereigentum Bemessung

Überblick über die verschiedenen Verteilerschlüssel (Bemessungen) Ihrer Abrechnung. Gemäß der Teilungserklärung werden die Kosten anhand der vereinbarten Verteiler gegenüber den Wohnungseigentümern abgerechnet. Grundlage ist der Miteigentumsanteil (MEA). Einige Kosten werden jedoch auch nach Anzahl der Wohnungen (ST) oder Verbrauch aufgeteilt, zum Beispiel die Kabelgebühren oder Verwaltungskosten.

02 Ausgaben

Auflistung der Ausgaben der Gemeinschaft für das Wirtschaftsjahr. Diese sind untergliedert nach umlagefähigen Betriebskosten (BK) und sonstigen Ausgaben. Umlagefähige Betriebskosten können von vermietenden Wohnungseigentümern gegenüber ihren Mietern gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) abgerechnet werden. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Gesamtkosten durch die Gesamtsumme der Bemessung geteilt und mit Ihrem individuellen Anteil an der Bemessung multipliziert. Die Verteilungsmaßstäbe ergeben sich aus den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, Vereinbarungen oder Beschlüssen der Gemeinschaft. Um Kostentransparenz für jeden Wohnungseigentümer zu schaffen, werden die Anteilsberechnungen der individuellen Kostenbeteiligung wie folgt ausgewiesen:

- Ausgaben: Gliederung der einzelnen Ausgaben nach Kostenarten mit Gesamtsummen
- Anteilsberechnung: Ausweis des Verteilerschlüssels je Kostenart (Gesamt- und Einzelbemessung je Sondereigentum)
- Anteil: individueller Anteil des Wohnungseigentümers zur Lasten- und Kostentragung je Kostenart

03 Instandhaltungsrücklage

Darstellung Ihres individuellen Anteils an der gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage

04 Gemeinschaftseinnahmen

Auflistung Ihres Anteils an Einnahmen der Eigentümergemeinschaft, z. B. durch Vermietung von Gemeinschaftseigentum wie Kellern oder Stellplätzen

4a Maßnahmen aus IH-RL

Ihr Anteil am Jahresbetrag zur Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage

05 Einzelabrechnung Anteilsberechnung für die Steuererklärung

Nachrichtliche Anteilsberechnung für die Steuererklärung			
Rücklagenverbräuche			
Instandhaltungsrücklage			
Abgang Rücklage	37.070,92 :	10.000,0000 MEA x	91,8100 MEA =
Gesamt:			-340,35
Zinsen			
Vorverwalter Festgeld 1			
Bruttozins (ohne Verteilg.)	70,25 :	10.000,0000 MEA x	91,8100 MEA =
Gesamt:			0,64
Abgeltungssteuer			
Vorverwalter Festgeld 1			
KapErtrSt (ohne Vert.) AbgSt	-17,56 :	10.000,0000 MEA x	91,8100 MEA =
Gesamt:			-0,16
Solidaritätszuschläge			
Vorverwalter Festgeld 1			
Soli (ohne Verteilg.)	-0,96 :	10.000,0000 MEA x	91,8100 MEA =
Gesamt:			-0,01
Rücklage			
Instandhaltungsrücklage			
	295.556,10 :	10.000,0000 MEA x	91,8100 MEA =
Gesamt:			2.713,50

06 Einzelabrechnung Instandhaltungsrückstellung

Instandhaltungsrückstellung		
Sollzuführung gemäß Wirtschaftsplan 2015		Ihr Anteil gemäß Wirtschaftsplan
Zuführg. Rücklage (Rücklage) WEG	76.693,78 EUR	704,13 EUR
Zuführg. Rücklage (Hausgeld) WEG	0,00 EUR	0,00 EUR
Ist-Zuführung 2015		Ihre geleisteten Zahlungen
Zuführg. Rücklage (Rücklage) WEG	76.693,78 EUR	704,13 EUR
Zuführg. Rücklage (Hausgeld) WEG	0,00 EUR	0,00 EUR
Saldo	0,00 EUR	0,00 EUR
Ist-Zuführung Vorjahre		Ihre Zahlungen Vorjahre
	0,00 EUR	0,00 EUR

07 Einzelabrechnung Einzelnachweis der Rücklagenveränderungen

Einzelnachweis der Rücklagenveränderungen:		
Datum	Empfänger/Verwendungszweck	Betrag
09.04.15	Gem. TOP 6 Treppenabgänge/	-15.000,00 EUR
20.05.15	Gem. TOP 6 Treppenabgänge/	-11.900,00 EUR
17.06.15	Gem. TOP 6 Treppenabgänge/	-5.166,12 EUR
10.09.15	Gem. TOP 6 Treppenabgänge/	-5.000,00 EUR
31.12.15	Kontoführungsgebühren	-4,80 EUR
Zwischensumme	Instandhaltungsrücklage	-37.070,92 EUR
Summe		-37.070,92 EUR

08 Einzelabrechnung zusätzliche Angaben für die Steuererklärung

Zusätzliche Angaben zur Steuererklärung	
Kosten gemäß § 35a EStG	
§ 35a (1) 1.2 Andere geringfügige Beschäftigungsverhältnisse u. haushaltsnahe Dienstl. EStG	295,13
§ 35a (2) 2 Handwerkerleistungen EStG	373,89
Anteilige Rücklagenverbräuche	340,35
Anteilige Kapitalerträge	0,64
Anteilige einbehaltenen Kapitalertragsteuer	0,16
Anteiliger einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,01

Sollten weiter gehende Fragen auftreten, wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin,
Telefon: 030 26485-9201, Telefax: 030 26485-9213, E-Mail: info@gewobe.de

05 Nachrichtliche Anteilsberechnung für die Steuererklärung

Aufschlüsselung der für die Steuererklärung notwendigen Angaben. Siehe hierzu auch unsere Hinweise zu „Zusätzliche Angaben für die Steuererklärung“.

06 Instandhaltungsrückstellung

Darstellung des Anteils an der Sollzuführung der Rücklage gemäß Wirtschaftsplan. Die Rücklagengelder gehen in das gemeinschaftliche Eigentum über. Steuerrechtlich ist die Zuführung zur Rücklage (Ansparsumme) für den Wohnungseigentümer nicht absetzbar. Das Finanzamt lässt erst die Entnahme aus der Rücklage zum Abzug zu. Bitte stimmen Sie sich in diesem Zusammenhang mit einem Steuerberater ab.

07 Einzelnachweis der Rücklagenveränderungen

Sofern in einer Eigentümerversammlung Maßnahmen mit einer Finanzierung durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage beschlossen wurden, werden in diesem Abschnitt der Verwendungszweck und der Betrag ausgewiesen.

08 Zusätzliche Angaben für die Steuererklärung

Die hier aufgeführten Angaben zum § 35a EStG sind für selbstnutzende Wohnungseigentümer für die Erstellung der Steuererklärung relevant. Die Angaben zu den Kapitalerträgen sind sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger maßgeblich. Sollten Sie Ihre Steuererklärung eigenständig erstellen, beachten Sie bitte folgende Hinweise:

- Bei den Punkten Kapitalerträge, Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag handelt es sich um Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese werden in der Anlage KAP berücksichtigt.
- Die Angaben gemäß § 35a EStG fließen in die Anlage „Außergewöhnliche Belastungen“ ein. Bei der Erstellung der Steuererklärung ohne Software-Unterstützung können diese Angaben direkt in das Formular übernommen werden. Als Anlage hierfür dient die Aufstellung der Verwaltungsabrechnung, Punkt „Nachrichtliche Anteilsberechnung für die Steuererklärung“.