P·I·M·G Berlin
Prinzregent Immobilien-Management Berlin GmbH

Hausverwaltung

Neue-Grünstraße 17/18
10179 Berlin

Telefon: +49 30 27 89 86 - 0
Telefax: +49 30 27 89 86 - 79
E-Mail: info@pimg-berlin.de

PIMG-Berlin • Neue-Grünstr. 17/18 • 10179 Berlin

Eheleute
Dr. Agnes Mustermann
Prof. Günther Mustermann
Musterstr. 3
12345 Musterstadt

Berlin, 06.02.2018
Objekt Nr. xxxxx
Musterstr. xx
Eigentümernr. 00xxxxx
Einheit Wohnung 1, EG links

Jahresabrechnung für Ihre Wohnung Nr. 0000001 vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Sehr geehrte Frau Dr. Mustremann,
sehr geehrter Herr Prof. Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben (Bankkonten)
2. Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
3. Bescheinigung i.S.d. § 35a EStG (haushaltsnahe Leistungen)
4. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände
5. Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und des Sollvermögens
6. Vermögensstatus

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2017 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	5.529,86
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	€	577,42
Abrechnungssumme	€	6.107,28
abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	€	6.300,00
Abrechnungsspitze (Rückerstattung) **(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)**	€	192,72

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

Gemäß rückseitiger Einzelaufstellung besteht aus dem Einzelwirtschaftsplan 2017 ein Hausgeldrückstand von	€	-20,00
Abrechnungssaldo (Rückerstattung) zum 31.12.2017	€	172,72

Wir überweisen Ihnen auf Ihr Bankkonto Musterbank Musterstadt

IBAN DExx xxxx xxxx xxxx xxxx xxxx xx.

Mit freundlichen Grüßen

P·I·M·G Berlin

Prinzregent Immobilien-Management Berlin GmbH

Hausverwaltung

Betrag	Zhlg. Bew.Kosten	Zhlg. Inst.RL.	Datum	Konto	Bank
525,00	476,88	48,12	01.01.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.02.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.10.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.04.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.10.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.10.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.07.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.08.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.09.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
505,00	476,88	28,12	01.10.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.11.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
525,00	476,88	48,12	01.12.2017	Hausgeld	Musterkasse Musterstadt IBAN DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Zahlungseingang gesamt	6.280,00
abzgl. Hausgeld Soll	6.300,00
Rückstand Hausgeld	-20,00

E/A Ausweis 01.01.2017 bis 31.12.2017

Firma 1 Hausverwaltung PIMG-Berlin GmbH
Objekt 01000 WE Musterstr. xx, 12345 Musterstadt

Alle Beträge in EUR

Erläuterung: Im ersten Abschnitt geben wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und ggf. Hauskassen einen Überblick über alle Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft im Kalenderjahr 2017

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)

KontoNr		Kasse	Umbuchung	Festgeld	Giro	Summe liquide Mittel	verteilungs-relevante Beträge
		0001000	0001230	0001220	0001200 0001201		
	Bestand per 01.01.2017	0,00	0,00	3.000,00	500,00	**3.500,00**	
	I. Einnahmen						
0002650	Zinsertrag			123,25			
0002655	Erträge Rücklage (Waschmünzen)	155,50					
0008100	Hausgeld				23.919,96		
0008110	Sollstellung Instandhaltungsrücklage				1.980,04		
0008550	Erlöse Verzugszinsen				60,00		-60,00
	Summe I. Einnahmen	155,50	0,00	123,25	25.960,00	**26.238,75**	
	II. Ausgaben						
0001701	Messdienstleistung Vorjahr				120,00		
0004020	Versicherungen				2.988,74		2.988,74
0004030	Müllabfuhr				2.960,00		2.960,00
0004050	Hausmeister				1.650,51		1.650,51
0004070	Wasser				2.686,70		2.686,70
0004100	Hausstrom		-48,61		1.286,01		1.237,40
0004120	Heizungswartung				1.600,00		1.600,00
0004130	Heizöl						
	Heizölbestand zum 01.01.2017 1.000,00						
	Heizölkauf am 01.10.2017 3.000,00				3.000,00		
	Heizölbestand zum 31.12.2017 -700,00						
	Umlagebetrag 3.300,00						3.300,00
0004150	Gartenpflege				3.440,00		3.440,00
0004160	Aufzugswartung				1.256,80		1.256,80
0004170	Aufzugsstrom		48,61				48,61
0004300	Reparaturen/Instandhaltung				3.231,66		3.231,66
0004320	Bankgebühren				45,19		45,19
0004325	Rücklagenentnahme				1.260,35		
	Summe II. Ausgaben	0,00	0,00	0,00	25.525,96	**-25.525,96**	
	III. Überträge						
0001000	Hausmeisterkasse				-150,00		
0001200	SSK Köln	150,00					
	Summe III. Überträge	150,00	0,00	0,00	-150,00	**0,00**	
							24.385,61
	Bestand gesamt per 31.12.2017					**4.212,79**	

Zuführung Instandhaltung	2.000,00
Messdienstleistung bez. in 2018	150,00
Gesamtbetrag der Jahresabrechnung	**26.535,61**

Nachweis Kontostände zum 31.12.2017

Giro	784,04
Festgeld	3.123,25
Umbuchung	0,00
Kasse	305,50
Geldbestand per 31.12.2017	**4.212,79**

Hausverwaltung

Neue-Grünstraße 17/18
10179 Berlin

Telefon: +49 30 27 89 86 - 0
Telefax: +49 30 27 89 86 - 79
E-Mail: info@pimg-berlin.de

PIMG-Berlin • Neue-Grünstr. 17/18 • 10179 Berlin

Eheleute
Dr. Agnes Mustermann
Prof. Günther Mustermann
Musterstr. 3
12345 Musterstadt

Berlin, 06.02.2018
Objekt Nr. xxxxx
Musterstr. xx
Eigentümernr. 00xxxxx
Einheit Wohnung 1, EG links

Erläuterung: In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

2. Einzelabrechnung vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

I. Kosten
umlagefähige Beträge

		Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
	Versicherungen	2.988,74	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	862,88
	Müllabfuhr	2.960,00	Einheiten	5,00	1,00	592,00
	Hausmeister	1.650,51	Wohnfläche	954,00	254,76	440,76
*	Wasser	2.686,70	Wohnungszähler	187,20	18,40	264,07
	Hausstrom	1.237,40	Einheiten	5,00	1,00	247,48
	Heizungswartung	1.600,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	461,94
	Heizöl	3.300,00	Heizung	10.654,00	2.105,30	652,09
	sonstige Heizkosten	150,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	43,30
	Gartenpflege	3.440,00	Einheiten	5,00	1,00	688,00
	Aufzugswartung	1.256,80	Wohnfläche	954,00	254,76	335,62
	Aufzugsstrom	48,61	Wohnfläche	954,00	254,76	12,98
	I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	21.318,76				4.601,12

II. Kosten
nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Reparaturen/Instandhaltung	3.231,66	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	933,01
Bankgebühren	45,19	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	13,05
II. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	3.276,85				946,06
Zwischensumme	24.595,61				5.547,18

III. Erträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Erlöse Verzugszinsen	-60,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	-17,32
III. Zwischensumme Erträge	-60,00				-17,32
Zwischensumme	24.535,61				5.529,86

IV. Instandhaltungsrückstellung

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung Instandhaltung	2.000,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	577,42
IV. Zwischensumme Zuführungen	2.000,00				577,42

* Beträge entstehen aus Ablesewerten Ihres Abrechnungszeitraumes.

Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)	26.535,61	6.107,28
Summe Vorauszahlungen Hausgeld	23.919,96	5.722,56
Summe Vorauszahlungen Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2011	2.000,04	577,44
Ergebnis gesamt	**615,61**	**192,72**

Abrechnungsspitze **(Rückerstattung)** **192,72**

Nachweis der Zählerstände

VtsNr	Bezeichnung	KurzBez	Ablese Datum	Ablese Ort	ZählerNr	Zähler Alt	Zähler Neu	Verbrauch
5	Wohnungszähler	WZ	31.12.2011	Bad	1123	123,40	131,70	8,30
5	Wohnungszähler	WZ	31.12.2011	Küche	9987	111,60	121,70	10,10

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung PIMG-Berlin GmbH

Hausverwaltung

Neue-Grünstraße 17/18
10179 Berlin

Telefon: +49 30 27 89 86 - 0
Telefax: +49 30 27 89 86 - 79
E-Mail: info@pimg-berlin.de

PIMG-Berlin • Neue-Grünstr. 17/18 • 10179 Berlin

Eheleute
Dr. Agnes Mustermann
Prof. Günther Mustermann
Musterstr. 3
12345 Musterstadt

Berlin, 06.02.2018
Objekt Nr. xxxxx
Musterstr. xx
Eigentümernr. 00xxxxx
Einheit Wohnung 1, EG links

Bescheinigung i.S.d. § 35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Abrechnungsjahr = 365 Tage
Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 entspricht 365 Tagen.

Umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

	Kostenart	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Gesamt-Faktor	Ihr Anteil am Schlüssel	Anteil
3	Hausmeister	490,51	Wohnfläche	954,00	254,76	130,99
3	Gartenpflege	2.150,00	Einheiten	5,00	1,00	430,00
4	Heizungswartung	1.100,00	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	317,58
	Gesamt	3.740,51				878,57

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 3	2.640,51	560,99
Summe zu 4	1.100,00	317,58

Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen

	Kostenart	Gesamtkosten	Umlageschlüssel	Gesamt-Faktor	Ihr Anteil am Schlüssel	Anteil
4	Reparaturen/Instandhaltung	355,98	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	102,78
4	Rücklagenentnahme	869,82	Miteigentumsanteile	1.000,00	288,71	251,13
	Gesamt	1.225,80				353,91

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 4	1.225,80	353,91

Erläuterungen zu den Leistungsgruppen:

3 Sozialversicherungspfl. Beschäftigung gem. § 35 a Abs. 2 (20 % jedoch max. 4.000 €)
4 Handwerkerleistungen gem. § 35 a Abs. 3 (20 % jedoch max. 1.200 €)

P·I·M·G Berlin
Prinzregent Immobilien-Management Berlin GmbH

Hausverwaltung

Hinweis für Ihre Steuererklärung:
Unter Bezugnahme auf § 35a EStG und das BMF-Rundschreiben vom xx.xx.xxxx, GZ IV C 4 - S 2296-b/07/0003, dient diese Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung. Wir bestätigen, dass es sich bei den aufgeführten Positionen ausschließlich um Lohnkosten handelt. Eine tatsächliche Absetzbarkeit kann jedoch durch diese Bescheinigung nicht gewährleistet werden, dies obliegt vielmehr ausschließlich der Einzelentscheidung der Finanzbehörde. Eine Haftung im Falle der Ablehnung durch die Finanzbehörde wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung PIMG-Berlin GmbH

Hausgeldabrechnung Sammelliste 2

Firma 1 Hausverwaltung PIMG-Berlin GmbH
Objekt 01000 WE Musterstr. xx, 12345 Musterstadt

		1	2	3	4	5a	5b	6	7	8	9	10	11
				1 zzgl. 2		4 abzgl. 3			6 abzgl. 4	5 zzgl. 7	4 abzgl. 6		
EGNr	**Eigentümer**	**Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung**	**Beitragsverpfl. zur Instandhaltungrückstellung**	**Abrechnungssumme**	**Hausgeld SOLL**	**Abr. Spitze Bew.**	**br. Spitze Inst.**	**Hausgeldzahlung (IST)**	**Rückstand/ Überzahlung Hausgeld**	**Guthaben/ Nachzahlung zu zahlender Betrag (Abrechnungssaldo)**	**Rückstand Hausgeld (Diff. zwischen Hausgeld SOLL und tatsächlicher Zahlung)**	**Rückstand auf Instandhaltungsrückstellung**	**Rückstände auf Bewirtschaftungskosten**
0020101	Mustermann, Agnes	5.529,86	577,42	6.107,28	6.300,00	192,70	0,02	6.280,00	-20,00	172,72	20,00	20,00	0,00
0020201	Mustermann1, Karl	4.378,04	366,88	4.744,92	4.740,00	-4,88	-0,04	4.740,00	0,00	-4,92			
0020301	Dr. Mustermann2, Walter	4.346,47	260,80	4.607,27	4.200,00	-407,23	-0,04	4.200,00	0,00	-407,27			
0020401	Mustermann3, Klaus	5.434,78	419,60	5.854,38	5.760,00	-94,42	0,04	5.760,00	0,00	-94,38			
0020501	Mustermann4t, Sven	4.846,46	375,30	5.221,76	4.920,00	-301,82	0,06	4.920,00	0,00	-301,76			
		24.535,61	**2.000,00**	**26.535,61**	**25.920,00**	**-615,65**	**0,04**	**25.900,00**	**-20,00**	**-635,61**	**20,00**	**20,00**	**0,00**

23.920,00	IST-Zahlung auf Bewirtschaftungskosten
1.980,00	IST-Beiträge auf Instandhaltungsrücklagen
25.900,00	**Kontrollsumme Hausgeldzahlung**

--- Ende der Liste ---

P·I·M·G Berlin
Prinzregent Immobilien-Management Berlin GmbH

Hausverwaltung

Neue-Grünstraße 17/18
10179 Berlin

Telefon: +49 30 27 89 86 - 0
Telefax: +49 30 27 89 86 - 79
E-Mail: info@pimg-berlin.de

PIMG-Berlin • Neue-Grünstr. 17/18 • 10179 Berlin

Eheleute
Dr. Agnes Mustermann
Prof. Günther Mustermann
Musterstr. 3
12345 Musterstadt

Berlin, 06.02.2018
Objekt Nr. xxxxx
Musterstr. xx
Eigentümernr. 00xxxxx
Einheit Wohnung 1, EG links

Rücklage 2017

	Sollvermögen	Istrückstellung
Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2017	**Gesamt**	**Gesamt IST**
Anfangsbestand 01.01.2017	**4.500,00**	**4.500,00**
Zugang laut Wirtschaftsplan vom 31.03.2017	2.000,00	1.980,04
Zahlungen aus Beitragsverpflichtungen Vorjahre		0,00
Zinsen 5,5 %*	123,25	123,25
Münzautomat Waschmaschine*	155,50	155,50
Summe Zugänge	**2.278,75**	**2.258,79**
Renovierung Treppenhaus**	1.260,35	1.260,35
Summe Abgänge	**1.260,35**	**1.260,35**
Endbestand 31.12.2017	**5.518,40**	**5.498,44**
Zinsertrag gesamt		***167,40***
incl. KapSt auf 167,40		*41,85*
incl. Solidaritätszuschlag		*2,30*
Differenz Ist zu Soll		19,96

* Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung PIMG-Berlin GmbH

Vermögensstatus-Soll-Vorauszahlung detailliert

Firma 1 Hausverwaltung PIMG-Berlin GmbH
Objekt 01000 WE Musterstr. xx, 12345 Musterstadt
Buchungsjahr: 01.01.2017 - 31.12.2017 Abr. Zeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2017 Alle Beträge in EURO

Konto	Bezeichnung	Saldo	Gesamt
Saldo Geldkonten:			
0001000	Hausmeisterkasse		
0001000	Hausmeisterkasse	305,50	
		305,50	305,50
0001200	SSK Musterstadt		
0001200	SSK Musterstadt	784,04	
		784,04	784,04
0001220	Festgeldkonto		
0001220	Festgeldkonto	3.123,25	
		3.123,25	3.123,25
			4.212,79
zuzüglich Forderungen / aktive Rechnungsabgrenzungsposten:			
0000980	Abgrenzung Heizöl		
0000980	Abgrenzung Heizöl	700,00	
		700,00	700,00
0001701	Messdienstleistung Vorjahr		
0001701	Messdienstleistung Vorjahr	120,00	
		120,00	120,00
0008980	Erlöse Abrechnungen		
0020201	Mustermann1, Karl	4,92	
0020301	Dr. Mustermann2, Walter	407,27	
0020401	Mustermann3, Klaus	94,38	
0020501	Mustermann4, Sven	301,76	
		808,33	808,33
			1.628,33
abzüglich Verbindlichkeiten / passive Rechnungsabgrenzungsposten:			
0001700	Abgrenzungen		
0001700	Abgrenzungen	-150,00	
		-150,00	-150,00
0008980	Erlöse Abrechnungen		
0020101	Mustermann, Agnes	-172,72	
		-172,72	-172,72
			-322,72
Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2017)			**5.518,40**

--- Ende der Liste ---

Nullabgleich-Soll-Vorauszahlung detailliert Blatt 1

Firma 1 Hausverwaltung PIMG-Berlin GmbH

Objekt 01000 WE Musterstr. xx, 12345 Musterstadt

Buchungsjahr: 01.01.2017 - 31.12.2017 Abr. Zeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2017 Alle Beträge in EURO

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben	Aktiva	Passiva
0000800	Instandhaltungsrücklagenbestand				
0000800	Soll-Rücklage	0,00	6.500,00		
0002650	Zinsertrag	0,00	123,25		
0002655	Erträge Rücklage (Waschmünzen)	0,00	155,50		
0004325	Rücklagenentnahme	1.260,35	0,00		
				0,00	5.518,40
0000980	Abgrenzung Heizöl				
0000980	Abgrenzung Heizöl	1.700,00	1.000,00		
				700,00	0,00
0001000	Hausmeisterkasse				
0001000	Hausmeisterkasse	305,50	0,00		
				305,50	0,00
0001200	SSK Musterstadt				
0001200	SSK Musterstadt	26.460,00	25.675,96		
				784,04	0,00
0001220	Festgeldkonto				
0001220	Festgeldkonto	3.123,25	0,00		
				3.123,25	0,00
0001700	Abgrenzungen				
0001700	Abgrenzungen	0,00	150,00		
				0,00	150,00
0001701	Messdienstleistung Vorjahr				
0001701	Messdienstleistung Vorjahr	120,00	0,00		
				120,00	0,00
0008980	Erlöse Abrechnungen				
0020101	Mustermann, Agnes	0,00	172,72		
0020201	Mustermann1, Karl	4,92	0,00		
0020301	Dr. Mustermann2, Walter	407,27	0,00		
0020401	Mustermann3, Klaus	94,38	0,00		
0020501	Mustermann4, Sven	301,76	0,00		
				635,61	0,00

* gekennzeichnete Positionen wurden nicht in der Abrechnung berücksichtigt.

Summe :	**5.668,40**	**5.668,40**
Differenz :		**0,00**