

Herrn
 Eckhard Mauß
 Schubaurstraße 17
 81245 München

Eingegangen
 27. MRZ. 2010
Eckhard Mauß

eingescannt auf PD

München, 24.03.2010

Die Kosten wurden durch den Verwaltungsbeirat geprüft und für richtig befunden. Die in Gruppe 1 aufgeführten Positionen sind gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähig.

Objekt 40 WEG - Zenner-/Emil-Geis-Str

Ihre Wohnungsnummer 000

BETRIEBS.U.HEIZK.-ABR.: 2009

Einheit: 00

Abrechnungszeitraum

01.01.2009 - 31.12.2009

Tage 365/365

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EU
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
Umlagefähige Kosten					
KOSTEN FÜR HAUSMEISTER	31.204,00	31.204,00	1000,0000	9,1050 1000/ges.	284,11
AUSSENANLAGEN	3.978,85	3.978,85	1000,0000	9,1050 1000/ges.	36,23
MÜLLGEBÜHREN	14.734,98	14.734,98	1000,0000	9,1050 1000/ges.	134,16
STROM/WASSER	24.555,30	24.555,30	1000,0000	9,1050 1000/ges.	223,58
AUFZUGWARTUNG	5.509,16	5.509,16	1000,0000	9,1050 1000/ges.	50,16
HEIZKOSTEN	76.504,64	76.504,64		Heizung	800,98
BETRIEBSKOSTEN GARAGEN	5.163,72	5.163,72	98,0000	1,0000 Gar.Stück	52,69
WARTUNG	987,52	987,52	1000,0000	9,1050 1000/ges.	8,99
VERB.WOHNGEBÄUDEVERS.	6.532,03	6.532,03	1000,0000	9,1050 1000/ges.	59,47
HAFTPFLICHTVERSICHERUNG	655,71	655,71	1000,0000	9,1050 1000/ges.	5,97
GLASVERSICHERUNG	251,02	251,02	1000,0000	9,1050 1000/ges.	2,29
GEBÄUDEBRANDVERSICHER.	2.021,11	2.021,11	1000,0000	9,1050 1000/ges.	18,40
SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG	107,10	107,10	1000,0000	9,1050 1000/ges.	0,98
KABELGEBÜHREN	11.559,36	11.559,36	98,0000	1,0000 WHG-Stück	117,95
Summe umlagefähige Kosten					1.795,96

Nicht umlagefähige Kosten					
WASCHGELDEINNAHMEN	-1.510,65	-1.510,65	1000,0000	9,1050 1000/ges.	-13,75
VERWALTUNGSKOSTEN	659,94	659,94	1000,0000	9,1050 1000/ges.	6,01
VERWALTUNGSGEBÜHR WHG	19.592,16	19.592,16	98,0000	1,0000 WHG-Stück	199,92
VERWALTUNGSGEBÜHR-GAR	2.446,08	2.446,08	98,0000	1,0000 Gar.Stück	24,96
BETRIEBSKOSTEN	49,27	49,27	1000,0000	9,1050 1000/ges.	0,45
BELEUCHTUNGSMITTEL	182,26	182,26	1000,0000	9,1050 1000/ges.	1,66
BANKSPESEN	173,17	173,17	1000,0000	9,1050 1000/ges.	1,58

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EU
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
AUSSENANLAGEN	1.650,08	1.650,08	1000,0000	9,1050 1000/ges.	15,02
Summe nicht umlagefähige Kosten					235,85
Zuführung Rücklage					
RÜCKLAGE GEM.WP	40.000,00	40.000,00	1000,0000	9,1050 1000/ges.	364,20
Summe Zuführung Rücklage					364,20
Summe	247.006,81				2.396,01
					Ihr Anteil in EU
Summe anteilige Beträge					1.595,03
Summe Festbeträge					800,98
Kosten				2.396,01	
Ihre Vorauszahlung				2.318,40	2.318,40
Ihre Nachzahlung per 31.12.2009				<u>EU</u>	<u>77,61</u>

RÜCKLAGE WOHNUNG 2009

Posten	Gesamtbetrag	Schlüssel		Ihr Anteil in EU
		Gesamt	Anteilig	
Stand Rücklage 01.01.2009	27.163,52	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	247,32
Ist - Zuführung 2009	39.902,70	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	363,31
Rückstände Zuführung 2009	97,30	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	0,89
Zuf.Zinsen Festgeld 2009	380,56	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	3,46
Kapitalertragsteuer	-95,14	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	-0,87
Solidaritätszuschlag	-5,23	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	-0,05
Reparaturen 2009	-25.494,98	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	-232,13
Gesamt	41.948,73			381,94

Rücklage Garage 2009

Posten	Gesamtbetrag	Schlüssel		Ihr Anteil in EU
		Gesamt	Anteilig	
Stand Rücklage Garage 01.01.	15.217,20	98,0000	1,0000 Gar.Stück	155,28
Reparaturen 2009	-10.698,66	98,0000	1,0000 Gar.Stück	-109,17
Gesamt	4.518,54			46,11

Kontoübersicht in EU

Datum	Buchungstext	Bezahlt	Saldo
02.01.2009	40.170 MAUS ECKARD	186,50	186,50
02.02.2009	40.170 MAUS ECKARD	186,50	373,00
02.03.2009	40.170 MAUS ECKARD	186,50	559,50
02.04.2009	40.170 MAUS ECKARD	186,50	746,00
04.05.2009	40.170 MAUS ECKARD	193,20	939,20
04.05.2009	40.170 MAUS ECKARD	26,80	966,00
02.06.2009	40.170 MAUS ECKARD	193,20	1.159,20
01.07.2009	40.170 MAUS ECKARD	193,20	1.352,40
03.08.2009	40.170 MAUS ECKARD	193,20	1.545,60
01.09.2009	40.170 MAUS ECKARD	193,20	1.738,80
01.10.2009	40.170 Mauß Eckhard	193,20	1.932,00
02.11.2009	40.170 Mauß Eckhard	193,20	2.125,20
01.12.2009	40.170 Mauß Eckhard	193,20	2.318,40

2.318,40 2.318,40

Eingegangen
 27. MRZ. 2010
Eckhard Mauß

eingescannt auf P...

Obiger Übersicht entnehmen Sie die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die kapitalisierten Zinserträge, die abgeführte Kapitalertragsteuer, sowie jeweils die anteiligen Summen für Ihre Sondereigentumseinheit.

Diese Aufstellung dient als Nachweis für Ihre Einkommensteuererklärung.

Nachzahlungsbeträge werden eingezogen, Guthabenbeträge ausbezahlt. Sollten Sie nicht am Einzugsverfahren beteiligt sein, bitten wir Sie evtl. Nachzahlungsbeträge bis zum 28. Mai 2010 auf unser unten angegebenes Konto zu überweisen, bzw. uns Ihre Bankverbindung zur Überweisung der Guthaben bekanntzugeben.

BANK: HAUSBANK MÜNCHEN
BLZ: 700 901 00
KONTO: ■■■■ 12■■
EMPFÄNGER: WEG - Zenner/Emil-Geis-Str.

eingescannt auf PD

Herrn
 Eckhard Mauß
 Schubaurstraße 17
 81245 München

Eingegangen
 27. MRZ. 2010
 Eckhard Mauß

eingescannt auf PDF

24.03.2010

Nachweis haushaltsnahe Dienst-und Handwerkerleistungen § 35a EStG

Objekt WEG - Zenner-/Emil-Geis-Str
BETRIEBS.U.HEIZK.-ABR.: 2009

Ihre Wohnungsnummer

Einheit: 00

Abrechnungszeitraum

01.01.2009 - 31.12.2009

Tage 365/365

Nachweis haushaltsnahe Dienst-und Handwerkerleistungen § 35a EStG

Position	Gesamtkosten	Schlüssel		Ihr Anteil in EU
		Gesamt	Anteilig	
Umlagefähige Kosten				
§ 35a Abs. 2 EStG				
KOSTEN FÜR HAUSMEISTER	30.235,96	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	275,30
AUSSENANLAGEN	2.839,93	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	25,86
MÜLLGEBÜHREN	328,92	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	2,99
				Summe 304,15
§ 35a Abs. 3 EStG				
AUSSENANLAGEN	428,40	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	3,90
AUFZUGWARTUNG	3.483,04	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	31,71
BETRIEBSKOSTEN GARAGEN	2.149,45	98,0000	1,0000 Gar.Stück	21,93
WARTUNG	782,86	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	7,13
SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG	59,50	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	0,54
				Summe 65,21
Summe umlagefähige Kosten				369,36
Nicht umlagefähige Kosten				
§ 35a Abs. 3 EStG				
AUSSENANLAGEN	1.140,02	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	10,38
REPARATUREN WHG 2009	13.640,32	1.000,0000	9,1050 1000/ges.	124,20
REPARATUREN TG 2009	5.388,83	98,0000	1,0000 Gar.Stück	54,99
				Summe 189,57
Summe nicht umlagefähige Kosten				189,57
Summe Gesamt	60.477,23			558,93

Gemäß Anwendungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen zum § 35a EStG vom 03.11.2006 sowie 26.10.2007 (Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen) werden Ihnen in obiger Aufstellung die anteiligen Kosten für Lohn, Fahrt und Geräteinsatz ausgewiesen, welche in den bezahlten Rechnungen enthalten sind sowie welcher Anteil davon auf Ihren Miteigentumsanteil entfällt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass eine Neufassung des § 35 EStG (wirksam ab 01.01.2009) eine neue Zuordnung erforderlich machte.

In der Heizkostenabrechnung sind ebenfalls derartige Kosten ausgewiesen, jedoch in obiger Aufstellung nicht enthalten - entnehmen Sie diese bitte der Heizkostenabrechnung.

Diese Aufstellung dient ebenfalls zur Vorlage bei Ihrer Steuererklärung.

eingescannt auf PDF

Einzelabrechnung pro Nutzer

erstellt im Auftrag von
WEG Gartenresidenz Thalkirchen vertr. d.
 [redacted] and
Verwaltungs-GmbH
 [redacted] mayerstr. [redacted]
 80538 München

Datum: 01.03.2010
 Anlagennummer: [redacted]
 EDV-Nummer: 00 [redacted]
 Abrechnungsnummer: [redacted]
 Wohnungsnummer: [redacted]
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2009 – 31.12.2009
 Nutzungszeitraum: 01.01.2009 – 31.12.2009

Mauß/Citron
 Zennerstr. 14
 81379 München

Aufstellung der Kosten	EUR
Einheitlich entstandene Kosten für Heizung und Warmwasser	
Erdgas	57115.25
Strom für Brenner und Pumpe	4593.80
Eichservicegebühr Warmwasserzähler	2289.81
- darin enth. Lohnanteil Handwerker: 1151.78	
Eichservicegebühr Wärmemengenzähler	6261.33
- darin enth. Lohnanteil Handwerker: 3149.44	
Wartung	2903.60
- darin enth. Lohnanteil Handwerker: 2903.60	
Kaminkehrer	49.65
- darin enth. Lohnanteil Handwerker: 49.65	
BFW-Kundendienstgebühr	3081.67
Insgesamt zu verteilende Kosten	76295.11
Davon entfallen auf: Warmwasser	21937.36
Heizung	54357.75
70 % der Warmwasserkosten sind Verbrauchskosten	15356.15
30 % (der Rest) sind Festkosten	6581.21
70 % der Heizkosten sind Verbrauchskosten	38050.42
30 % (der Rest) sind Festkosten	16307.32

Der Energieverbrauch im Abrechnungszeitraum beträgt 14.6 m³ Erdgas pro m².

Verteilung der Kosten für Heizung

	Gesamtbetrag	Gesamtfläche	= Betrag pro m²	x Ihre Fläche	Ihre Kosten
Festkosten verteilt über Fläche Heizung	16307.32	6204.20 m²	2.628433	55.60	146.14
Verbrauchskosten verteilt über Verbrauch Wärmezähler	38050.42	494.66 MWh	76.922385	x Ihre Einheiten * 3.30	253.84

Verteilung der Kosten für Warmwasser

	Gesamtbetrag	Gesamtfläche	= Betrag pro m²	x Ihre Fläche	Ihre Kosten
Festkosten verteilt über Fläche Warmwasser	6581.21	6204.20 m²	1.060767	55.60	58.98
Verbrauchskosten verteilt über Verbrauch Warmwasserzähler	15356.15	2083.28 m³	7.371142	46.40	342.02

Eingegangen
 27. MRZ. 2010
Eckhard Mauß

eingescannt auf PD

Rechnungsbetrag EUR 800.98
 Im Rechnungsbetr. enth. Lohn Handwerker 76.15

Erläuterung zur Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenabrechnung wird grundsätzlich nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung durchgeführt.

Zunächst erfolgt eine Aufstellung der Kosten des Betriebes der Heizungsanlage. Diese Kosten werden dann in Warmwasserkosten und Heizkosten aufgeteilt.

Ein Teil der Kosten für Warmwasser bzw. Wärme wird auf die einzelnen Nutzer entsprechend ihrem Verbrauch aufgeteilt. Dabei werden die ermittelten Verbrauchswerte (siehe Ableseprotokoll) zugrundegelegt. Der Rest der Kosten wird als Festkostenanteil auf alle Wohnungen – entsprechend ihrer Größe – aufgeteilt. Dabei wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bei der Bereitstellung von Warmwasser und Wärme Energieverluste (Kamin, Rohrleitungsnetz u. a.) auftreten, die von allen Nutzern zu tragen sind.

Sollten im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung Fragen auftreten, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung.

Erläuterungen zu den Spalten End- und Anfangsstand

- E Zählerstand bei Eich austausch
- H Jahresablesung
- J geschätzt nach Vorjahreswert

Der Zeitanteil in Spalte 9 wird eingesetzt, wenn es bei einem Nutzerwechsel keinen verwertbaren Zwischenablesewert gibt.

Lohnanteil

Die ausgewiesenen Lohnanteile können gemäß § 35a des Einkommensteuergesetzes relevant sein für Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen. Bei der Ausweisung steht »Handwerker« für relevant nach § 35a Abs. 3.

Brennstofflieferungen

	Erdgas [m³]	EUR
Gesamtverbrauch	90567	57115.25

Aufteilung der Kosten auf Warmwasser und Heizung

Nach den Vorgaben von § 9 der Heizkostenverordnung beträgt die Wärmemenge Q für die Erwärmung des Warmwassers 260410 kWh. Sie berechnet sich aus

$$Q = 2.5 \frac{\text{kWh}}{\text{m}^3 \cdot \text{K}} \cdot V \cdot (t_w - 10 \text{ }^\circ\text{C})$$

mit der Warmwassermenge V = 2083.28 m³ und der mittleren Warmwassertemperatur t_w = 60 °C.

Der Brennstoffverbrauch hierfür ist

$$B = \frac{Q}{H_i} = 26041 \text{ m}^3 \text{ mit } H_i = 10.00 \text{ kWh/m}^3.$$

Damit beträgt der Brennstoffanteil für die Warmwasserversorgung 28.753 % am gesamten Brennstoffverbrauch.

Die Kosten für Warmwasser sind daher 28.753 % der einheitlich entstandenen Kosten von EUR 76295.11, also EUR 21937.36.

Der Rest der einheitlich entstandenen Kosten, also EUR 54357.75, entfällt auf die Heizung.

Schätzwerte (*)

Ein Teil der Verbrauchswerte wurde geschätzt, da Messgeräte nicht zugänglich oder defekt waren.

Berechnung Ihrer Wärmezähler-Verbrauchseinheiten

1	2	3	4	6	8	9	10
Raum	Gerät-nummer	Endstand	abzüglich Anfangsstand	Ergebnis	Maßeinheit	Zeitanteil	Verbrauchs-einheiten
Flur	3808	15106.0 E	12656.0 H	2450.0	kWh		2.45
Flur	81440	0.85 J	0.0	0.85	MWh		0.85
Summe:							3.3

Berechnung Ihrer Warmwasserzähler-Verbrauchseinheiten

1	2	3	4	6	8	9	10
Raum	Gerät-nummer	Endstand	abzüglich Anfangsstand	Ergebnis	Maßeinheit	Zeitanteil	Verbrauchs-einheiten
Bad	2593	213.5 E	187.6 H	25.9	m³		25.9
Bad	94323	16.6 H	0.1	16.5	m³		16.5
Küche	2596	17.4 E	15.1 H	2.3	m³		2.3
Küche	32794	1.8 H	0.1	1.7	m³		1.7
Summe:							46.4