



Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Kati Kubig
Telefon: 03641-238672
E-Mail: kubig@heimstaetten-jena.de

Datum: 12.08.2020

Einzelabrechnung für Wohnungseigentümer

Eigentümergeinschaft: WEG
Verwaltungseinheit:
Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019
Abrechnungswährung: Euro

Sehr geehrte

Sie erhalten mit diesem Schreiben die Einzelabrechnung für den oben genannten Abrechnungszeitraum. Die detaillierten Berechnungen finden Sie in den Anlagen zu diesem Schreiben.

Zusammenfassend ergeben sich für Ihr Sondereigentum folgende anteilige Beträge:

Ermittlung der Abrechnungsspitze der Verwaltungseinheit

Kosten, umlagefähig	1.222,22
+ Kosten, nicht umlagefähig	379,95
- Sonstige Erträge	84,10
= Kosten abzüglich Erträge	1.518,07
+ Sonstige Rücklagenzuführungen	0,73
- Rücklagenentnahmen	0,00
= Kosten der Bewirtschaftung	1.518,80
+ Rücklagensollzuführungen	396,38
= Abrechnungssumme	1.915,18
- Hausgeldsoll	2.064,00
= Abrechnungsspitze (Überzahlung)	-148,82

Ermittlung Ihres Hausgeldrückstands

Ihr Hausgeldsoll	2.064,00
- Ihre Hausgeldzahlung	2.064,00
= Ihr Hausgeldrückstand	0,00

Ermittlung Ihres nachrichtlichen Abrechnungssaldos

Abrechnungsspitze	-148,82
+ Ihr Hausgeldrückstand	0,00
- Ihre Überzahlungen	0,00
= Ihr Abrechnungssaldo (Guthaben)	-148,82

Wir werden den Gesamtbetrag auf das Konto DE bei der überweisen.

Die Anlagen sind Gegenstand dieses Schreibens, welches maschinell erstellt wurde und keiner Unterschrift bedarf. Bitte beachten Sie, dass für diese Abrechnung Zahlungseingänge lediglich bis zum 31.12.2019 berücksichtigt wurden. Im Abrechnungszeitraum geleistete Zahlungen für das Folgejahr haben keinen Einfluss auf Ihre Einzelabrechnung des aktuellen Zeitraums.

Mit freundlichen Grüßen

HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH

gez. Michael Gräf
Geschäftsführer

gez. Kay Tietze
Geschäftsführer



Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Kati Kubig
Telefon: 03641-238672
E-Mail: kubig@heimstaetten-jena.de

Datum: 12.08.2020

ZINS- UND STEUERBESCHEINIGUNG ZUR VORLAGE BEIM FINANZAMT

Eigentümergeinschaft: WEG

Verwaltungseinheit:

Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Abrechnungswährung: Euro

Sehr geehrter Herr Gburek,

nach den uns vorliegenden Zinsbescheinigungen und Gutschriftsmitteilungen sind der Eigentümergeinschaft in der Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Zinserträge in Höhe von	18,98
gutgeschrieben worden.	
Hierauf entfallen Abgeltungsteuer in Höhe von	4,74
und Solidaritätszuschlag in Höhe von	0,25

Die einbehaltene Abgeltungsteuer und der Solidaritätszuschlag wurden an das zuständige Finanzamt abgeführt.

Es ergeben sich für Sie folgende Anteile:

Ihr Anteil aus den Zinserträgen	1,00
Anrechenbare Abgeltungsteuer	0,25
Anrechenbarer Solidaritätszuschlag	0,01
Ihr Anteil aus der Zinsgutschrift	0,74
Ihr Anteil an den Entnahmen	0,00

Die Kostenberechnung für die Aufwendungen gemäß § 35 a EStG finden sie auf der folgenden Seite.

Mit freundlichen Grüßen

HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH

gez. Michael Gräf
Geschäftsführer

gez. Kay Tietze
Geschäftsführer

AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN GEMÄß §35A EStG

In den der Abrechnung sind haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten. Diese entnehmen Sie bitte nachrichtlich der folgenden Tabelle.

Kategorie	Position	Kostentyp	Träger	Umlageverfahren	Betrag, nicht anrechenbar	Basis, gesamt	Betrag, gesamt	Basis, anteilig	Betrag, anteilig	Zwischen-summe
1 Haushaltsnahe Dienstleistungen	800060000 Winterdienst	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	124,95	525,00	6,56	171,87
	800073000 Hausmeisterkosten	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	3.148,80	525,00	165,31	
	Zwischensumme									
2 Handwerkerleistungen	800061040 Wartung - BMA / RWA	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	330,84	525,00	17,37	52,69
	800061050 Wartung - Feuerschutzgeräte	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	24,95	525,00	1,31	
	800061062 Wartung - Brandschutztüren	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	107,10	525,00	5,62	
	805000000 Instandhaltungskosten	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	540,74	525,00	28,39	
	Zwischensumme									
Summe:					0,00		4.277,38		224,56	

Für die Richtigkeit der nachrichtlich aufgeführten Beträge wird keine Haftung übernommen.

[Gewählte Verdichtungsstufe: Keine Verdichtung]

EINZELABRECHNUNG

Eigentümergeinschaft: WEG
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019
 Abrechnungswährung: Euro
 Verwaltungseinheit:
 Vertrag:
 Vertragszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

I. Kosten (umlagefähige Beträge)							
Kontonummer	Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	Umlageschlüssel	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
800040000	Wasser/Kanal	2,988,83	Einzelberechnung				195,13
800041010	Niederschlagswasser	174,83	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	9,18
800042000	Wärmeversorgung	10.751,81	Einzelberechnung				508,53
800042890	Nutzenwechselgebühr	26,18	Einzelberechnung				0,00
800046000	Gebäudeversicherung	1.918,68	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	100,73
800047000	Haftpflichtversicherung	94,25	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	4,95
800050000	Allgemeinstrom	273,48	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	14,36
800051000	Straßenreinigung	246,72	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	12,95
800052020	Grundgebühren Müll	792,54	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	41,61
800052030	Entleerungsgebühren Müll	249,15	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	13,08
800055000	Antennen- & Kabelgebühren	1.963,30	Einheiten (allgemein)	4	16	1	122,71
800060000	Winterdienst	124,95	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	6,56
800061040	Wartung - BMA / RWA	384,61	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	20,19
800061050	Wartung - Feuerschutzgeräte	24,95	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	1,31
800061062	Wartung - Brandschutztüren	107,10	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	5,62
800073000	Hausmeisterkosten	3.148,80	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	165,31
Summe		23.270,18					1.222,22

II. Kosten (nicht umlagefähige Beträge)							
Kontonummer	Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	Umlageschlüssel	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
805000000	Instandhaltungskosten	1.894,93	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	99,48
809001000	Verwaltervergütung - Whg.	4.069,80	Einheiten (Wohnung)	3	15	1	271,32
809002000	Verwaltervergütung - Gew.	314,16	Einheiten (Gewerbe)	1	1	0	0,00
809003000	Verwaltervergütung - Stellpl.	285,60	Einheiten (Stellplatz, TG, etc.)	2	10	0	0,00
850903000	Kontoführungsgebühren	169,40	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	8,89
890200000	Solidaritätszuschlag Rücklage Grietgasse 12	0,25	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	0,01
891000000	Abgeltungssteuer Rücklage Grietgasse 12	4,74	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	0,25
Summe		6.738,88					379,95

III. Erträge							
Kontonummer	Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	Umlageschlüssel	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
630100000	Erträge WEG gegenüber Eigentümer	1.582,80	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	83,10
681000000	Zinserträge Rücklage Grietgasse 12	18,98	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	1,00
Summe		1.601,78					84,10

Kosten abzüglich Erträge	28.407,28	1.518,07
---------------------------------	------------------	-----------------

IV. Instandhaltungsrückstellung (Sollzuführungen)							
Kontonummer	Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	Umlageschlüssel	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
881000000	Rücklagenzuführung	7.550,00	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	396,38
Summe		7.550,00					396,38

V. Instandhaltungsrückstellung (sonstige Zuführungen)							
Kontonummer	Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	Umlageschlüssel	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
881001000	Rücklagenzuführung aus Zinsen	13,99	Miteigentumsanteile	5	10000,00	525,00	0,73
Summe		13,99					0,73

VI. Instandhaltungsrückstellung (Entnahmen)							
Kontonummer	Kontobezeichnung	Gesamtbetrag	Umlageverfahren	Umlageschlüssel	Gesamtbasis	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Summe		0,00					0,00

Abrechnungssumme	35.971,27		1.915,18
abzüglich Hausgeldsoll	39.804,00		2.064,00
Abrechnungsspitze	-3.832,73		-148,82

NACHRICHTLICH

Abrechnungsspitze	-148,82
+ Ihr Hausgeldrückstand / Ihre Überzahlung im Abrechnungszeitraum	0,00
= Ihr Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraums	-148,82
+ Hausgeldrückstand der Voreigentümer im Abrechnungszeitraum	0,00
- Überzahlungen der Voreigentümer im Abrechnungszeitraum	0,00
= Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraums	-148,82

HAUSGELDZAHLUNGSNACHWEIS

Datum	Gesamtzahlungsbetrag	Aufteilung des Gesamtzahlungsbetrags						
		Bewirtschaftungskosten	Rücklagenzuführungen	Sonderumlagen	Sonstiges	Nicht verrechnet	Vorjahre	Folgejahr
01.02.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05.02.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.03.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.04.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.05.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.06.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.07.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.08.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.09.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.10.2019	143,91	138,97	4,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.11.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01.12.2019	172,00	138,97	33,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summen	2.035,91	1.667,64	368,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN GEMÄß §35a EStG

In den zuvor dargestellten Kosten Ihrer Abrechnung sind haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten. Diese entnehmen Sie bitte nachrichtlich der folgenden Tabelle.

Kategorie	Position	Kostentyp	Träger	Umlageverfahren	Betrag, nicht anrechenbar	Basis, gesamt	Betrag, gesamt	Basis, anteilig	Betrag, anteilig	Zwischensumme
1 Haushaltsnahe Dienstleistungen	800060000 Winterdienst	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	124,95	525,00	6,56	171,87
	800073000 Hausmeisterkosten	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	3.148,80	525,00	165,31	
	Zwischensumme									
2 Handwerkerleistungen	800061040 Wartung - BMA / RWA	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	330,84	525,00	17,37	52,69
	800061050 Wartung - Feuerschutzgeräte	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	24,95	525,00	1,31	
	800061062 Wartung - Brandschutztüren	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	107,10	525,00	5,62	
	805000000 Instandhaltungskosten	3 Lohnkosten	WIE	Miteigentumsanteile	0,00	10000,00	540,74	525,00	28,39	
	Zwischensumme									
Summe:					0,00		4.277,38		224,56	

Für die Richtigkeit der nachrichtlich aufgeführten Beträge wird keine Haftung übernommen.

[Gewählte Verdichtungsstufe: Keine Verdichtung]

ERLÄUTERUNG DER UMLAGESCHLÜSSEL

Legende der Verteilerschlüssel		
Nr.	Umlageverfahren/ Verteilerschlüssel	Berücksichtigte Nutzungsarten
1	Einheiten (Gewerbe)	Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz, Sonstiges
2	Einheiten (Stellplatz, TG, etc.)	Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz, Sonstiges
3	Einheiten (Wohnung)	Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz, Sonstiges
4	Einheiten (allgemein)	Wohnung, Gewerbe
5	Miteigentumsanteile	Wohnung, Gewerbe, Garage, Stellplatz, Sonstiges

Gesamtzeit: 01.01.2019 - 31.12.2019 = 365 Tage

Berechnung des Zeitanteils des Verteilerschlüssels					
Nr.	Merkmal	Zeitraum	Zeitanteil	Wert	Zeitanteil x Wert / Gesamtzeit
1	Einheiten (Gewerbe) Anteiliger Mittelwert:	01.01.2019 - 31.12.2019	365,00	0,00	0,000000000000 0
2	Einheiten (Stellplatz, TG, etc.) Anteiliger Mittelwert:	01.01.2019 - 31.12.2019	365,00	0,00	0,000000000000 0
3	Einheiten (Wohnung) Anteiliger Mittelwert:	01.01.2019 - 31.12.2019	365,00	1,00	1,000000000000 1
4	Einheiten (allgemein) Anteiliger Mittelwert:	01.01.2019 - 31.12.2019	365,00	1,00	1,000000000000 1
5	Miteigentumsanteile Anteiliger Mittelwert:	01.01.2019 - 31.12.2019	365,00	525,00	525,000000000000 525,00

KONTOAUZUG RÜCKLAGE (ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE UND DES SOLLVERMÖGENS)

Konto/ Bezeichnung	IST-Rücklage		Sollvermögen		Umlageverfahren		
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	Bezeichnung	Gesamt	Ihr Anteil
300000000: Instandhaltungsrücklage							
Anfangsbestand	0,00	0,00	36.574,45	1.920,16	Miteigentumsanteile	10000,00	525,00
Zuführungen							
Zahlung/Zuführung gemäß WP	7.550,16	396,36	7.550,16	396,36			
Rücklagenzuführung aus Zinsen	13,99	0,73	13,99	0,73	Miteigentumsanteile	10000,00	525,00
Rücklagenumbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	Miteigentumsanteile	10000,00	525,00
Nachzahlung Vorjahre	0,00	0,00	0,00	0,00	Miteigentumsanteile	10000,00	525,00
Entnahmen							
Rücklagenentnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	Miteigentumsanteile	10000,00	525,00
Rücklagenumbuchungen	0,00	0,00	0,00	0,00	Miteigentumsanteile	10000,00	525,00
Endbestand	7.564,15	397,09	44.138,60	2.317,25	Miteigentumsanteile	10000,00	525,00

ÜBERSICHT DER HAUSGELDRÜCKSTÄNDE

WIE	OBJ	VE	Vertrag	Bezeichnung	Hausgeld (Soll)	Hausgeld (Ist)	Rückstand Gesamt	Rückstand Kosten	Rückstand Sonderumlage Liquidität	Rückstand Rücklagen	Rückstand Sonderumlagen
					2.040,00	2.013,41	26,59	26,59	0,00	0,00	0,00
Summen:					2.040,00	2.013,41	26,59	26,59	0,00	0,00	0,00

ÜBERSICHT DER ABRECHNUNGSERGEBNISSE

WIE	OBJ	VE	Bewirtschaftungs-kosten	Sollrücklagen-zuführung	Abrechnungs-summe	Hausgeld (Soll)	Abrechnungs-spitze	Hausgeld (Ist)	Hausgeld-rückstand	Überzahlung	Abrechnungs-saldo
			1.518,80	396,38	1.915,18	2.064,00	-148,82	2.064,00	0,00	0,00	-148,82
			1.388,80	240,09	1.628,89	1.812,00	-183,11	1.812,00	0,00	0,00	-183,11
			2.655,92	700,64	3.356,56	3.516,00	-159,44	3.516,00	0,00	0,00	-159,44
			1.493,69	554,17	2.047,86	2.556,00	-508,14	2.556,00	0,00	0,00	-508,14
			1.356,38	499,06	1.855,44	2.040,00	-184,56	2.013,41	26,59	0,00	-157,97
			1.896,40	702,91	2.599,31	2.952,00	-352,69	2.952,00	0,00	0,00	-352,69
			1.990,66	573,80	2.564,46	3.288,00	-723,54	3.288,00	0,00	0,00	-723,54
			1.878,34	502,08	2.380,42	2.328,00	52,42	2.328,00	0,00	0,00	52,42
			2.737,50	724,80	3.462,30	3.984,00	-521,70	3.984,00	0,00	0,00	-521,70
			2.362,69	580,60	2.943,29	3.276,00	-332,71	3.276,00	0,00	0,00	-332,71
			1.727,85	435,64	2.163,49	2.208,00	-44,51	2.208,00	0,00	0,00	-44,51
			1.551,32	308,80	1.860,12	1.704,00	156,12	1.704,00	0,00	13,89	142,23
			1.423,71	305,78	1.729,49	1.812,00	-82,51	1.812,00	0,00	0,00	-82,51
			1.438,10	320,12	1.758,22	2.088,00	-329,78	2.088,00	0,00	0,00	-329,78
			1.365,07	298,98	1.664,05	1.920,00	-255,95	1.920,00	0,00	0,00	-255,95
			1.636,10	406,19	2.042,29	2.256,00	-213,71	2.256,00	0,00	0,00	-213,71
Summen:			28.421,33	7.550,04	35.971,37	39.804,00	-3.832,63	39.777,41	26,59	13,89	-3.819,93

ZUSAMMENFASSUNG DER ABRECHNUNG

Gemeinschaftsausgaben (umlagefähig)	23.270,18
+ Gemeinschaftsausgaben (nicht umlagefähig)	6.738,88
- Gemeinschaftseinnahmen	1.601,78
= Ausgaben abzüglich Einnahmen	28.407,28
+ Rücklagenzuführungen (ohne Sollzuführungen)	13,99
- Rücklagenentnahmen	0,00
= Kosten der Bewirtschaftung	28.421,27
- Hausgeldsoll (Kostendeckung)	32.253,84
- Hausgeldsoll (Sonderumlage Liquidität)	0,00
+ Rücklagensollzuführung	7.550,00
- Hausgeldsoll (Rücklagenzuführung)	7.550,16
= Abrechnungsspitze	-3.832,73
Abrechnungsspitzen (Fehlbeträge)	208,54
+ Abrechnungsspitzen (Überschüsse)	-4.041,17
+ Verteilungsdifferenz	-0,10
= Abrechnungsspitze:	-3.832,73
Nachrichtlich:	
Abrechnungsspitze	-3.832,73
+ Hausgeldrückstand (Kostendeckung)	26,59
+ Hausgeldrückstand (Rücklagenzuführung)	0,00
+ Rückstand Sonderumlage Liquidität	0,00
+ Rückstand Sonderumlage Instandhaltung/ Rücklage	0,00
- Überzahlungen	13,89
= Abrechnungssaldo	-3.820,03
Abrechnungssalden (Fehlbeträge)	194,65
+ Abrechnungssalden (Überschüsse)	-4.014,58
+ Verteilungsdifferenz	-0,10
= Abrechnungssaldo	-3.820,03

GESAMTÜBERSICHT DER ANLAGE- UND GELDBESTÄNDE

Kontonummer	Bezeichnung	Anfangsbestand	Zugänge	Abgänge	Endbestand
274000000	Aareal Bank - Kto.: DE	0,00	42.928,27	37.066,44	5.861,83
275000000	Geldanlage - Gemeinschaft	34.686,95	9.456,48	4,99	44.138,44
230200000	Forderungen gegenüber Dritten	0,00	5,18	0,00	5,18
Summen		34.686,95	52.389,93	37.071,43	50.005,45

NICHT UMZULEGENDE POSITIONEN

Kontonummer	Kontobezeichnung	Betrag
230200000	Forderungen gegenüber Dritten	5,18

STATUS DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT ZUM 31.12.2019

Herkunft	Aktiva	Passiva
Forderungen aus Jahresabrechnung	208,54	
Verbindlichkeiten aus Jahresabrechnung		4.041,17
Verteilungsdifferenz		0,10
Forderungen aus Hausgeld	26,59	
Verbindlichkeiten aus Hausgeld		13,89
Forderungen gegenüber ehemaligen Eigentümern	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Eigentümern		0,00
Sachkonten		
230200000/ Forderungen gegenüber Dritten	5,18	
274000000/ Aareal Bank - Kto.: DE	5.861,83	
275000000/ Geldanlage - Gemeinschaft	44.138,44	
300000000/ Instandhaltungsrücklage		44.138,44
Kreditorenkonten		
	313,20	
	58,87	
	593,61	
		1.185,24
		1.087,41
		461,00
		262,40
		16,61
	51.206,26	51.206,26