

Sehr geehrte Eigentümerin,
sehr geehrter Eigentümer,

als Ergebnis unserer Auswertung zur **Kundenbefragung 2007** haben mehrfach Eigentümer darauf hingewiesen, mehr Erläuterungen zur Jahresabrechnung zu erhalten. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen einen Überblick zu den Strukturen der Ihnen vorliegenden Jahresabrechnung geben. Eine wesentliche Dienstleistung für Sie sehen wir in einer ordnungsgemäßen und transparenten Abrechnung.

Die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnung entwickeln sich aus der in der Buchführung erfassten Umsätze (Einnahmen und Ausgaben). Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt kein bestimmtes Buchführungssystem vor. Die Wahl der Buchführungsform treffen wir als Ihr Verwalter.

Der Wirtschaftsplan und die Abrechnung über den Wirtschaftsplan sollen, bevor die Wohnungseigentümersammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden. Wir legen großen Wert auf eine Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat, denn dies ist die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der gewobe – Ihrem Verwalter.

Sollten Sie weitere Fragen zu den einzelnen Abschnitten der Abrechnung haben, suchen Sie den Kontakt zu Ihrem zuständigen Sachbearbeiter. Er hilft Ihnen gern mit Erläuterungen weiter.

- **Verwaltungsabrechnung**

Die Verwaltungsabrechnung ist eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben, die zur Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums eines Kalenderjahres entstanden sind. Die Abrechnungsperiode ist in der Regel vom 01.01. bis zum 31.12. eines Jahres. Sofern Sie durch Kauf der Wohnung einen Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel in der Mitte eines Jahres hatten, wird hier der Nutzungszeitraum Ihrer anteiligen Abrechnung angegeben.

- **Zusammengefasste anteilige Abrechnung für Ihr Sondereigentum**

Hier erhalten Sie eine Zusammenfassung der auf den nachfolgenden Seiten erläuterten Einzelabrechnung. Es wird Ihr Anteil an den Gemeinschaftskosten, den Zuweisungen zu den Rücklagen und, sofern vorhanden, an den Gemeinschaftserträgen (z. B. aus der Vermietung von Stellplätzen oder gemeinschaftlichen Räumen) ausgewiesen. Diesen Kosten stellen wir Ihre Hausgeldzahlungen gegenüber. Als Resultat wird Ihr Abrechnungsergebnis genannt.

- **Zusätzliche Angaben für die Steuererklärung**

Die unter diesem Punkt aufgeführten Angaben zum § 35a EStG sind für selbstnutzende Wohnungseigentümer für die Erstellung der Steuererklärung 2007 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“.

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

Achtung:

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.

- **Danach ergibt sich ein Fehlbetrag / Guthaben von...**

Dieser Betrag ist das Abrechnungsergebnis! Bei einem Guthaben übersteigen die Hausgeldzahlungen die Kosten. Bei einem Fehlbetrag haben Ihre Hausgeldzahlungen für die Bewirtschaftung Ihres Sondereigentums nicht ausgereicht. Der Vergleich mit Ihrem Wohnungsnachbarn ist jedoch mit Vorsicht zu betreiben, denn in der Abrechnung sind auch verbrauchsabhängige Kosten, wie z.B. Heizkosten enthalten. Dadurch verschieben sich in der Regel, teilweise nicht unerheblich, die Abrechnungsergebnisse untereinander.

Achtung: die Fälligkeit hinsichtlich Auszahlung oder Verrechnung wird erst in der Eigentümerversammlung entschieden und beschlossen.

- **Zusammengefasste Abrechnung für die Eigentümergemeinschaft**

Auf der ersten Seite war die Basis unserer Betrachtungen Ihr anteiliges Ergebnis. Unter dieser Überschrift wird jetzt das Gesamtergebnis der Gemeinschaft dargestellt. Um einen Abgleich zu den Planzahlen zu ermöglichen stellen wir Ihnen auch die kalkulierten Kosten aus dem Wirtschaftsplan gegenüber. So können Sie leicht erkennen, ob die Gemeinschaft mit ihren Kosten (linke Spalte) unter oder über den Planzahlen des Wirtschaftsplans (rechte Spalte) liegt. Daraus ergibt sich grundsätzlich die Ableitung über die Kostenentwicklung in der Gemeinschaft.

- **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.

- **Banken und Kassen**

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 Verfügungsberechtigt gemäß § 27 WEG ist. Die Gelder auf dem Girokonto werden für Sie zur Zeit mit 1 % verzinst, die Gemeinschaft zahlt keine Kontoführungsgebühr.

- **Entwicklung der Hausgeldkonten**

Hat die Gemeinschaft Hausgeldauffälle oder werden die Hausgelder von allen Eigentümern gemäß Wirtschaftsplan entrichtet? Nur bei einer regelmäßigen Zahlung aller Hausgelder sind wir in der Lage die Eigentumsanlage zu bewirtschaften. Die Entwicklung der Hausgeldkonten spiegelt die Zahlungsmoral der Gemeinschaft wieder.

- **Einzelnachweis der Anteilsberechnung zur Verwaltungsabrechnung**

Die Einzelabrechnung ist die Verteilung der Bewirtschaftungseinnahmen und –ausgaben auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten. Die Verteilungsmaßstäbe ergeben sich aus den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung oder Vereinbarungen und Beschlüssen der Gemeinschaft. Die Einzelabrechnung muss für Sie als Wohnungseigentümer nachvollziehbar sein. Daraus ergeben sich formelle Anforderungen, die von uns eingehalten werden müssen. Mit dem Einzelnachweis Ihrer Anteilsberechnung wollen wir Ihnen die erforderliche Transparenz in der Anteilsberechnung Ihrer Kostenbeteiligung geben:

- **Kosten- / Ertragsart:** Gliederung der einzelnen Ausgaben nach Kostenarten mit Gesamtsummen (Gesamtbetrag)
- **Anteilsberechnung:** Ausweis des Verteilerschlüssels je Kostenart (Gesamt- und Einzelbemessung je Sondereigentum)
- **Anteil:** Ihr individueller Anteil als Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung je Kostenart

- **Zuweisung zu den Rücklagen**

Die Rücklagengelder gehen in das gemeinschaftliche Eigentum über. Für Sie als Service weisen wir Ihnen Ihren Anteil an der Zuweisung der Rücklage aus. Steuerrechtlich ist die Zuführung zur Rücklage (Ansparsumme) für Sie als 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.

- **Gemeinschaftserträge**

Neben den Zinseinkünften auf dem Girokonto haben einzelne Eigentümergemeinschaften Erträge aus der Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum erwirtschaftet. Die Höhe der Einnahmen wird hier für Sie ausgewiesen.

- **nachrichtlich Anteilsberechnung für die Steuererklärung**

Aufschlüsselung der für Ihre Steuererklärung notwendigen Angaben. Siehe hierzu Seite 1 „Zusätzliche Angaben für die Steuererklärung“.

- **Entwicklung der Rücklagen / Geldanlagen**

Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehört auch die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage. Über die Angemessenheit, also die Höhe, entscheidet die Eigentümergemeinschaft mit dem Beschluss über den Wirtschaftsplan. Mit der Hausgeldzahlung geht die Instandhaltungsrücklage in das gemeinschaftliche Eigentum über, so dass bei späteren Verkäufen kein Ausgliederungsanspruch des ausscheidenden Eigentümers an die Gemeinschaft besteht. Die Entnahme aus der Rücklage können Sie als Kosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ansetzen. Bitte stimmen sie sich in diesem Zusammenhang mit einem Steuerberater ab.

- **Einzelnachweis der Hausgeldzahlungen**

Im Einzelnachweis Ihrer Hausgeldzahlungen prüfen Sie bitte, ob alle Zahlungen des Jahres berücksichtigt wurden. Bitte denken Sie daran, dass nach dem Zufluss- und Abflusssystem nur Zahlungen innerhalb des Jahres berücksichtigt werden, d. h., wenn Sie im Januar eine Zahlung für das vergangene Jahr leisten, wird diese auch dann im Januar gebucht, obwohl Sie im Verwendungszweck z.B. Hausgeld für Dezember angegeben haben. Auch werden Abrechnungsergebnisse, die nicht verrechnet wurden, in dieser Aufstellung angerechnet.

Sollten noch Fragen offengeblieben sein, setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Sie können hierzu auch unsere allgemeine

E-Mail Adresse : weg-verwaltung@gewobe.de

benutzen. Unser Bestreben ist eine zufriedene und transparente Zusammenarbeit. Alle Unterlagen standen dem Verwaltungsbeirat zur Einsicht zur Verfügung. In einem gemeinsamen Termin hatte der Beirat die Gelegenheit, sämtliche Vorgänge von uns erläutert zu bekommen, davon wird in der Regel umfangreich Gebrauch gemacht.

Wir danken für Ihr Vertrauen – Ihr gewobe Verwaltungsteam