

Im Detail: Die Abrechnung der gewobe

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	
DE285010400XXXXXXX Aareal Bank Girokonto	0,00 EUR
Vorverwalter Girokonto	1.795,16 EUR
Bestand Bankkonten 01.11.20xx	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
Dachrinnenreinigung	-1.395,89 EUR	-1.395,89 EUR
Gartenpflege 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 Sondereigentum	-334,09 EUR	-334,09 EUR
Erhaltungsrücklage	-37.070,92 EUR	-37.070,92 EUR
Wartung Feuerlöscher	-142,21 EUR	-142,21 EUR
Ertrn. 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
Verwaltungsbeitrag 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 Erhaltungsrücklage	-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 20xx		Abrechnungszeitraum: 01.01.20xx - 31.12.20xx	
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 Abrechnung beantworten wir Ihnen jederzeit gerne. Schreiben Sie uns einfach eine Nachricht an info@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.



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 Gesamtabrechnung Bestand Hausgeldkonto

Bestand Bankkonten 31.12.20xx	
DE2855010400XXXXXXXXX Aareal Bank Girokonto	1.525,96 EUR
Vorverwalter Girokonto	2.644,85 EUR
Summe Endbestände:	4.170,81 EUR

05 Gesamtabrechnung Entwicklung Erhaltungsrücklage

Entwicklung der Erhaltungsrücklagen (Soll)	
Erhaltungsrücklage	
Anfangsbestand per 01.01.20xx	255.881,51 EUR
Zugang Rücklage lfd. Jahr:	76.693,78 EUR
Abgang Rücklage:	-37.070,92 EUR
Bruttozinsen:	70,25 EUR
Kapitalertragssteuer:	-17,56 EUR
Solidaritätszuschlag	-0,96 EUR
Endbestand per 31.12.20xx	295.556,10 EUR

06 Gesamtabrechnung Entwicklung Erhaltungsrücklage/ Sollvermögen

Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage (Summe aller zweckgebundenen Zahlungen)		Darstellung der Entwicklung des Sollvermögens (Summe aller beschlossenen Zuweisungen und Entnahmen Erhaltungsrückstellung)	
Erhaltungsrückstellung per 01.01.20xx	255.881,51 EUR	Anfangsbestand des Sollvermögens per 01.01.20xx	255.881,51 EUR
gezahlte Beiträge Erhaltungsrücklage für Vorjahre	0,00 EUR	Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage lt. Wirtschaftsplan	76.693,78 EUR
tatsächlich bezahlte Beiträge auf Erhaltungsrücklage	76.693,78 EUR	Sonderzuführung zur Rücklage	0,00 EUR
Sonderzuführung zur Rücklage	0,00 EUR	Zinsen netto an Erhaltungsrücklage	51,73 EUR
Zinsen netto an Erhaltungsrücklage	51,73 EUR	Erlöse an Erhaltungsrücklage	0,00 EUR
Erlöse an Erhaltungsrücklage	0,00 EUR	Entnahme aus der Erhaltungsrücklage	37.070,92 EUR
Entnahme aus der Erhaltungsrücklage	37.070,92 EUR	Endbestand des Sollvermögens per 31.12.20xx	295.556,10 EUR
Erhaltungsrücklage per 31.12.20xx	295.556,10 EUR		
Kontrollrechnung			
		Endbestand des Sollvermögens per 31.12.20xx	295.556,10 EUR
		Erhaltungsrücklage per 31.12.2015	295.556,10 EUR

07 Gesamtabrechnung Status der Eigentümergemeinschaft

Status der Eigentümergemeinschaft (EUR)			
Aareal Bank Girokonto	20xx	1.525,96	
Vorverwalter Girokonto	20xx	2.644,85	
Vorverwalter Festgeld 1	20xx	297.622,12	
Vorverwalter Tagesgeldkonto	20xx	22.381,77	
Erhaltungsrücklage	20xx		295.556,10
Heizmaterial	20xx	40.689,90	
Verrechnungskonto	20xx	1.716,65	
Abgrenzung Jahreswechsel	20xx		11.085,02
Saldo ehemalige Eigentümer	20xx		11,15
WEG-Fehlbeträge	20xx	4.899,64	
WEG-Guthaben	20xx		60.647,34
WEG-Fehlbeträge	20xx	720,85	
WEG-Guthaben	20xx		378,66
Sonstige Überzahlungen	20xx		280,00
Hausgeldüberzahlungen	20xx		4.243,47
		372.201,74	372.201,74

04 Bestand Hausgeldkonto

Bestand des Bankkontos zum Ende des Abrechnungszeitraumes

05 Entwicklung der Erhaltungsrückstellung

Auflistung des Anfangs- und Endbestandes zum Ende des Abrechnungszeitraumes

06 Entwicklung der Erhaltungsrücklage

In diesem Teil der Abrechnung wird Ihnen die tatsächliche Entwicklung der Erhaltungsrücklage 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 Jahresrechnung sowie über sonstige Abrechnung- 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	bet. Obj.	durchschnittl. Bem. Summe Einh.
(1)	Anzahl Einheiten für WEG	01.01.20xx	31.12.20xx	128	128 ST
(2)	Anzahl Einheiten für Kabelfernsehen	01.01.20xx	31.12.20xx	127	127 ST
(3)	Miteigentumsanteile	01.01.20xx	31.12.20xx	128	10.000,0000 MEA
Ihr Anteil					
Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet. Obj.	durchschnittl. Bem. Summe Einh.
(1)	Anzahl Einheiten für WEG	01.01.20xx	31.12.20xx	1	1 ST
(2)	Anzahl Einheiten für Kabelfernsehen	01.01.20xx	31.12.20xx	1	1 ST
(3)	Miteigentumsanteile	01.01.20xx	31.12.20xx	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)	= -240,96
Instandhaltungskosten WEG	-6.797,39	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
Handkassa 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 Erhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklagen	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 Erhaltungsrücklage“			
Hausgeld WEG			
Erhaltungsrücklage	-37.070,92	10.000,00 MEA x 91,8100 MEA (3)	= -340,35
Ertrn. 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 umlagefähige Betriebskosten (BK) und sonstige 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 Erhaltungsrücklage

Darstellung ihres individuellen Anteils an der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage

04 Gemeinschaftseinnahmen

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

4a Maßnahmen aus Erhaltungsrücklage

Ihr Anteil am Jahresbetrag zur Einzahlung in die Erhaltungsrücklage

05 Einzelabrechnung Anteilsberechnung zur Steuererklärung

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

06 Einzelabrechnung Erhaltungsrückstellung

Erhaltungsrückstellung			
Sollzuführung gemäß Wirtschaftsplan 20xx		Ihr Anteil gemäß Wirtschaftsplan	
Zufühhg. Rücklage (Rücklage) WEG	76.693,78 EUR		704,13 EUR
Zufühhg. Rücklage (Hausgeld) WEG	0,00 EUR		0,00 EUR
Ist-Zuführung 20xx		Ihre geleisteten Zahlungen	
Zufühhg. Rücklage (Rücklage) WEG	76.693,78 EUR		704,13 EUR
Zufühhg. 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
09.04.20xx	gem. TOP6 Treppenabgänge /	-15.000,00
20.05.20xx	gem. TOP6 Treppenabgänge /	-11.900,00
17.06.20xx	gem. TOP6 Treppenabgänge /	-5.166,12
10.09.20xx	gem. TOP6 Treppenabgänge /	-5.000,00
31.12.20xx	Kontoführungsgebühren	-4,80 EUR
Zwischensumme	Erhaltungsrücklage	-37.070,92 EUR
Summe		-37.070,92 EUR

08 Einzelabrechnung Zusätzliche Angaben zur 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 einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,16
anteiliger einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,01

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

05 Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

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

06 Erhaltungsrückstellung

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 Beschlüsse mit einer Finanzierung durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage beschlossen wurden, wird in diesem Abschnitt der Verwendungszweck und der Betrag ausgewiesen.

08 Zusätzliche Angaben zur 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“.