

**Panz Hausverwaltung GmbH, Paul-Ehrlich-Str. 1, 69181 Leimen**

Frau  
Xiaosu He  
Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim

Leimen, 30.01.2024  
Objekt 00061  
WEG Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim  
Eigentümernr. 2000102  
Einheit Whg. 01 - UG

**Jahresabrechnung für Ihre Einheit Nr. 0000001 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Sehr geehrte Frau He,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

- Einzelabrechnung für Ihre Einheit
- Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens
- Ausweis gem. § 35a EStG
- Gesamtdarstellung der Einnahmen- und Ausgaben
- Vermögensstatus
- Einzelabrechnung des Abrechnungsdienstleisters (falls vorhanden)

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Ihre Einheit dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	3.241,26
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage	€	300,00
Abrechnungssumme	€	3.541,26
abzgl. Sollvorschuss hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	€	5.120,16

<b>Abrechnungsspitze (Überdeckung)</b> <small>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</small>	€	1.578,90
---	---	----------

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den angerechneten Hausgeldzahlungen um die Soll-Vorschüsse handelt, welche gemäß Einzelwirtschaftsplan von Ihnen angefordert wurden.

Eine evtl. Mehr- oder Minderzahlung können Sie aus dem Nachweis „Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr“ ersehen.

Evtl. Fragen zur Abrechnung bitten wir frühzeitig, vor der Eigentümerversammlung, mit dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in unter 06224 / 98 706-06 oder mlucas@panz-hausverwaltung.de zu klären.

Bitte teilen Sie uns Ihre Bankverbindung mit, damit wir Ihnen die Überdeckung nach Beschluss der Eigentümerversammlung überweisen können.

Mit freundlichen Grüßen  
**Panz Hausverwaltung GmbH**  
Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Panz Hausverwaltung GmbH, Paul-Ehrlich-Str.1, 69181 Leimen

Frau  
Xiaosu He  
Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim

WEG Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim  
01.01.2022 bis 31.12.2022  
Objekt. Nr. 00061  
Einheit 0000001  
Leimen, 30.01.2024

**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.

**Einzelabrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 entspricht 365 Tagen. Abrechnungsjahr = 365 Tage

**I. Kosten umlagefähige Beträge \*\***

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Niederschlagswasser	549,99	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	41,25
* Heiz- und Wasserkosten	17.200,10	gem. HK-Abr.	17.200,10	1.208,34	1.208,34
* Nutzerwechselgebühren	35,76	Nutzerwechsel	35,76	0,00	0,00
Müllgebühren	5.034,69	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	377,60
Allgemeinstrom	256,61	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	19,25
Sach- und Haftpflichtversicherungen	3.411,04	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	255,83
Hausmeister	5.581,10	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	418,58
sonst.BK - Brandschutz	333,20	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	24,99
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	32.402,49				2.345,84

\* Beträge entstehen aus Ablesewerten bzw. Personentagen Ihres Abrechnungszeitraumes.

\*\* umlagefähig nach Betriebskostenverordnung – Vereinbarung nach Mietvertrag ist jedoch ausschlaggebend. Bei gewerblicher Vermietung können umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten abweichen.

WEG Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim

Einheit 0000001

II. Individulkosten

	Verteilungsrelevante Beträge	Ihr Betrag
#RG# Kd.Nr.1433231 / Re.Nr.66423043 / Re.Dat.22.12.2022	70,21	70,21
Techem		
Individulkosten anderer Eigentümer	2.988,14	0,00
Individulkosten anderer Eigentümer	20,00	0,00
<b>II. Zwischensumme individulkosten</b>	<b>3.078,35</b>	<b>70,21</b>
Zwischensumme	35.480,84	2.416,05

III. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Reparaturen	7.513,53	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	563,51
Legionellen (Nachuntersuchungen)	541,03	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	40,58
Versicherungsschäden u. SB	141,85	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	10,64
Verwaltergebühr	5.197,92	Einheiten	14,00	1,00	371,28
Entnahme Rücklage	856,80	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	64,26
Bankgebühren	169,96	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	12,75
Verrechnungskonto	4.773,75	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	358,03
Vorjahr/Folgejahr					
<b>III. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge</b>	<b>19.194,84</b>				<b>1.421,05</b>
Zwischensumme	54.675,68				3.837,10

IV. Erträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Entnahme aus Rücklage	-856,80	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	-64,26
Erstattung f. Versicherungsschäden	-141,85	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	-10,64
Erstattung f. Kosten d.	-4.583,14	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	-343,74
Sondereigentums					
Verrechnungskonto	-2.362,65	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	-177,20
Vorjahr/Folgejahr					
<b>IV. Zwischensumme Erträge</b>	<b>-7.944,44</b>				<b>-595,84</b>
Zwischensumme	46.731,24				3.241,26

V. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung Rücklage	4.000,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	300,00
<b>V. Zwischensumme Zuführungen</b>	<b>4.000,00</b>				<b>300,00</b>
Summe Bewirtschaftungskosten					3.241,26
Beitrag zur Sollrücklage					300,00
Gesamtbelastung					3.541,26
<b>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</b>	<b>50.731,24</b>				<b>3.541,26</b>
Summe Vorschüsse Sollstellung Bewirtschaftung	46.682,40				4.820,16
Summe Vorschüsse Erhaltungsrücklage zum 31.12.	4.000,08				300,00
Sondervorschuss	0,00				0,00
<b>Ergebnis gesamt</b>	<b>48,76</b>				<b>1.578,90</b>
Abrechnungsspitze		(Überdeckung)			<b>1.578,90</b>

Paul-Ehrlich-Str. 1

69181 Leimen

Sprechzeiten  
nach Vereinbarung

WEG Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim

Einheit 0000001

Entwicklung Geldkonten

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Veränderung
Areal Geldkonto	10.812,84	58.975,55	53.834,56	15.953,83	5.140,99
Areal Bank - FG 0813312679	167,51	0,00	0,00	167,51	0,00

**Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2022**

Datum	Betrag	Bew.K.	EHR	SU	Buchungstext
13.01.2022	348,22	323,22	25,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE WEG 061, B...
14.01.2022	78,46	78,46	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE WEG 061, B...
01.02.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
01.03.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
11.03.2022	162,75	162,75	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE 00061/2000...
01.04.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
03.05.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
12.05.2022	325,50	325,50	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE WEG 061 br...
31.05.2022	162,75	162,75	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung He, Xiaosu WEG 061 B...
01.06.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
02.08.2022	255,60	205,60	50,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
19.08.2022	760,51	760,51	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE 00061/2000...
01.09.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
20.09.2022	162,75	162,75	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE 00061/2000...
04.10.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
01.11.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
01.12.2022	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
07.12.2022	162,75	162,75	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE 00061/2000...
Summe	4.794,66				
abzgl. Sollvorschuss	5.120,16				
Rückstand Vorschüsse	325,50				

Mit freundlichen Grüßen  
**Panz Hausverwaltung GmbH**

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

WEG Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim

Einheit 0000001

**Erhaltungsrücklage 01.01.2022 bis 31.12.2022**

**Umlagefaktoren**

1 Miteigentumsanteil (MEA, Divisor 1.000,00)

Erhaltungsrücklage zum 31.12.	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil	Gesamt IST	Anteil IST *
Anfangsstand per 01.01.	13.015,84	1.000,00	75 MEA	976,19	12.755,38	976,19
Zuführung zur Rücklage	4.000,00	1.000,00	75 MEA	300,00	3.980,75	300,00
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					0,00	0,00
Summe Zugänge	4.000,00			300,00	3.980,75	300,00
Schwab Bau - Erstellung Trennwand am Hauseingang	856,80	1.000,00	75 MEA	64,26	856,80	64,26 **
Summe Abgänge	856,80			64,26	856,80	64,26
Endstand per 31.12.	16.159,04			1.211,93	15.879,33	1.211,93
Differenz Ist zu Soll					279,71	0,00
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>0,00</b>	<b>0,00</b> *
incl. KapSt auf 0,00					0,00	0,00
incl. Solidaritätszuschlag					0,00	0,00

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

Panz Hausverwaltung GmbH, Paul-Ehrlich-Str. 1, 69181 Leimen

Frau  
Xiaosu He  
Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim

Leimen, den 30.01.2024  
Objekt 00061  
Brahmsstr. 2  
69214 Eppelheim  
Eigentümernr. 2000102  
Einheitenrn. 0000001  
VE-Bez. Whg. 01 - UG

**Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Nachstehend weisen wir Ihnen Ihren Anteil an den Lohnkosten für o.g. Abrechnungszeitraum gem. § 35a EstG aus.

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

<u>Id. Nr.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Kurzbez.</u>	<u>Divisor Gesamt</u>
(1)	Miteigentumsanteil	(MEA)	1.000,00
(20)	gem. HK-Abr.	(EUR)	17.200,10

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 entspricht 365 Tagen. Abrechnungsjahr = 365 Tage

**Ausweis §35a EStG für umlagefähige Kosten**

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	VTS	Abr.Tage	Anteil
2 0080140	Hausmeister	5.045,66	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	365 378,42 378,42
*3 0080020	Heiz- und Wasserkosten	590,72	gem. HK-Abr.	17.200,10	1.208,34	EUR	41,50 41,50
3 0080280	sonst.BK - Brandschutz	333,20	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	24,99 24,99
<b>Gesamt</b>		<b>5.969,58</b>				<b>444,91</b>	<b>444,91</b>

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	5.045,66	378,42
Summe zu 3	923,92	66,49



Ausweis §35a EStG für nicht umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Schlüssel Bez	Schlüssel Gesamt	VTS	Abr. Tage	Anteil
2 0085990	Verrechnungskonto Vorjahr/Folgejahr	803,26	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	365 60,24
3 0080500	Reparaturen	5.745,18	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	430,89
3 0080510	Legionellen (Nachuntersuchungen )	520,48	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	39,04
<b>Gesamt</b>		<b>7.068,92</b>				<b>530,17</b>	<b>530,17</b>

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	803,26	60,24
Summe zu 3	6.265,66	469,93

- 2 §35a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen  
3 §35a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

Die obige Aufstellung erfolgt ohne jegliche Haftung. Der Ausweis der Lohnkosten nach § 35 a EStG ist teilweise sehr komplex und geht über die beruflichen Erfahrungen eines Verwalters hinaus.

Hier empfehlen wir Ihnen, sich mit Ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen, um zu klären in welchem Ausmaß Sie die Lohnanteile steuerlich geltend machen können.

Panz Hausverwaltung GmbH

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Firma 1 Panz Hausverwaltung GmbH  
 Objekt 00061 WE Brahmstr. 2, 69214 Eppelheim

Alle Beträge in EUR

Erläuterung: Im ersten Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft im Wirtschaftsjahr 2022 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)				Summe
	Umbuchungen n	Festgeld IR	Girokonto	liquide Mittel
	0059000	0027500	0027400 0027401	
<b>Bestand per 01.01.2022</b>	0,00	167,51	10.812,84	<b>10.980,35</b>
				vertellungs- relevante Beträge
<b>KontoNr</b>	<b>I. Einnahmen</b>			
0023100	Abrechnung 2018 in 2020 fällig Vorjahre		-385,84	
0060000	Soilstellung Bewirtschaftung		46.106,95	
0060000	Soilstellung Bewirtschaftung Vorjahre		-431,31	
0060100	Soilstellung Rücklage		3.980,75	
0060300	Erlöse Mahngebühr - noch an PHV zu erstatten		-16,45	
0066810	Entnahme aus Rücklage	856,80		-856,80
0066980	Erstattung f. Versicherungsschäden		141,85	-141,85
0066990	Erstattung f. Kosten d. Sondereigentums		4.583,14	-4.583,14
0069990	Verrechnungskonto Vorjahr/Folgejahr	1.947,34	415,31	-2.362,65
0098200	Jahresüberdeckung / Jahresunterdeckung Vorjahre		3.474,97	
	<b>Summe I. Einnahmen</b>	2.804,14	0,00	<b>57.869,37</b>
<b>KontoNr</b>	<b>II. Ausgaben</b>			<b>60.673,51</b>
0032100	Erhaltungsrücklage (Soll)	856,80		
0080000	Wasser/Abwasser	-5.824,00	5.824,00	
0080010	Niederschlagswasser	549,99		549,99
0080020	Heiz- und Wasserkosten	6.800,55	10.399,55	17.200,10
0080021	Nutzerwechselgebühren	35,76		35,76
0080060	Müllgebühren		5.034,69	5.034,69
0080110	Allgemeinstrom	-370,39	627,00	256,61
0080130	Sach- und Haftpflichtversicherungen		3.411,04	3.411,04
0080140	Hausmeister	446,25	5.134,85	5.581,10
0080280	sonst.BK - Brandschutz		333,20	333,20
0080500	Reparaturen		7.513,53	7.513,53
0080510	Legionellen (Nachuntersuchungen)		541,03	541,03
0080980	Versicherungsschäden u. SB		141,85	141,85
0080990	Kosten des Sondereigentums		3.058,35	3.058,35
0082100	Verwaltergebühr		5.197,92	5.197,92
0085810	Entnahme Rücklage		856,80	856,80
0085900	Sonstige Kosten		20,00	20,00
0085980	Bankgebühren		170,00	170,00
0085990	Verrechnungskonto Vorjahr/Folgejahr	309,18	4.464,57	4.773,75
	<b>Summe II. Ausgaben</b>	2.804,14	0,00	<b>-55.532,52</b>
				<b>46.731,28</b>
	<b>Bestand gesamt per 31.12.2022</b>			<b>16.121,34</b>
	Zuführung Rücklage			4.000,00
	<b>Gesamtbetrag der Jahresabrechnung</b>			<b>50.731,28</b>

**Nachweis Kontostände zum 31.12.2022**

Girokonto	15.953,83
Festgeld IR	167,51
Umbuchungen	0,00
<b>Geldbestand per 31.12.2022</b>	<b>16.121,34</b>

**Vermögensbericht zum 31.12.2022 (Schlüssigkeitskontrolle)**

Firma 1 Panz Hausverwaltung GmbH  
 Objekt 00061 GdWE Brahmsstr. 2, Eppelheim

Buchungsjahr: 01.01.2022 - 31.12.2022

Abr. Zeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022

Alle Beträge in EURO

Erläuterung: Die tatsächliche Vermögenssituation der Eigentümergemeinschaft lässt sich weder aus den Bankkontenständen noch aus der Darstellung der Rücklage entnehmen. Hierzu müssen auch die Forderungen und Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft dargestellt werden. Die nachfolgende Auswertung weist das Vermögen der Eigentümergemeinschaft nach. Außerdem beweist er die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung.

Konto	Bezeichnung	Saldo	Gesamt
<b><u>Saldo Geldkonten:</u></b>			
0027400	Areal Geldkonto	15.953,83	
0027500	Areal Bank - FG 0813312679	167,51	
		<u>16.121,34</u>	<b>16.121,34</b>
<b><u>zuzüglich Forderungen / aktive Rechnungsabgrenzungsposten:</u></b>			
0020000	Salden Eigentümerkonten (Sammelkonto)	603,11	
0047010	Abrechnung 2021 fällig im Folgejahr	205,19	
0098200	Jahresüberdeckung / Jahresunterdeckung	48,83	
		<u>857,13</u>	<b>857,13</b>
<b><u>abzüglich Verbindlichkeiten / passive Rechnungsabgrenzungsposten:</u></b>			
0023900	Verbindlichkeiten ggü. Bauträger	-819,36	
		<u>-819,36</u>	<b>-819,36</b>
<b>Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2022)</b>			<b>16.159,11</b>
Differenz zur Rücklage:			0,07

Dieser Liste wurden Soll-Vorschüsse zugrundegelegt.

--- Ende der Liste ---