

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 01.01.2021 bis 31.12.2021

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 01.01.2021 bis 31.12.2021 für Ihre Einheit dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	4.050,02
<u>Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage</u>	€	300,00
Abrechnungssumme	€	4.350,02
<u>abzgl. Sollvorschuss hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan</u>	€	5.256,48
Abrechnungsspitze (Überdeckung) <small>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</small>	€	906,46

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 Eigentümersversammlung, 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 Eigentümersversammlung 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
01.01.2021 bis 31.12.2021
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 01.01.2021 bis 31.12.2021

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 entspricht 365 Tagen. Abrechnungsjahr = 365 Tage

I. Kosten umlagefähige Beträge **

	Verteilungsrele- vante Beträge	Verteilungs-schlüssel	Gesamt- verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Niederschlagswasser	549,99	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	41,25
* Heiz- und Wasserkosten	19.090,17	gem. HK-Abr.	19.090,17	2.332,20	2.332,20
Müllgebühren	3.999,25	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	299,94
Gartenpflege	205,76	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	15,43
Allgemeinstrom	279,96	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	21,00
Sach- und Haftpflichtversicherungen	3.255,92	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	244,19
Hausmeister	5.694,15	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	427,06
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	33.075,20				3.381,07

* 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. Individualkosten

	Verteilungsrelevante Beträge	Ihr Betrag
Techem, Nutzerwechselgebühren WE 1 He in 2022 bez.	54,12	54,12
Individualkosten anderer Eigentümer	140,90	0,00
II. Zwischensumme individualkosten	195,02	54,12
Zwischensumme	33.270,22	3.435,19

III. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrele-vante Beträge	Verteilungs-schlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Reparaturen	1.897,55	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	142,32
Legionellen (Nachuntersuchungen)	489,45	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	36,71
Versicherungsschäden u. SB	597,89	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	44,84
Verwaltergebühr	4.998,00	Einheiten	14,00	1,00	357,00
Bankgebühren	150,60	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	11,30
Verrechnungskonto	4.918,29	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	368,87
Vorjahr/Folgejahr					961,04
III. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	13.051,78				4.396,23
Zwischensumme	46.322,00				

IV. Erträge

	Verteilungsrele-vante Beträge	Verteilungs-schlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Erstattung f. Versicherungsschäden	-597,89	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	-44,84
Verrechnungskonto	-4.018,32	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	-301,37
Vorjahr/Folgejahr					-346,21
IV. Zwischensumme Erträge	-4.616,21				4.050,02
Zwischensumme	41.705,79				

V. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrele-vante Beträge	Verteilungs-schlüssel	Gesamt-verteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Zuführung Rücklage	4.000,00	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	300,00
V. Zwischensumme Zuführungen	4.000,00				300,00
Summe Bewirtschaftungskosten					4.050,02
Beitrag zur Sollrücklage					300,00
Gesamtbelaustung					4.350,02
<u>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</u>	<u>45.705,79</u>				<u>4.350,02</u>
Summe Vorschüsse Sollstellung Bewirtschaftung	41.500,56				4.956,48
Summe Vorschüsse Erhaltungsrücklage zum 31.12.	4.000,08				300,00
<u>Sondervorschuss</u>	<u>0,00</u>				<u>0,00</u>
Ergebnis gesamt	205,15				906,46
Abrechnungsspitze		(Überdeckung)			906,46

WEG Brahmsstr. 2
69214 Eppelheim

Einheit 0000001

Entwicklung Geldkonten

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Endstand	Veränderung
Aareal Geldkonto	7.131,61	50.006,86	46.325,63	10.812,84	3.681,23
Aareal Bank - FG 0813312679	167,51	0,00	0,00	167,51	0,00

Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2021

Datum	Betrag	Bew.K.	EHR	SU	Buchungstext
02.02.2021	513,48	463,48	50,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
02.03.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
02.03.2021	362,60	362,60	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung He, Xiaosu WEG 061 B...
16.03.2021	174,11	174,11	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung He, Xiaosu WEG 061 B...
01.04.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
22.04.2021	174,11	174,11	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE WEG 061 BR...
03.05.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
01.06.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
01.07.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
08.07.2021	348,22	348,22	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE Weg 061 Br...
03.08.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
19.08.2021	348,22	348,22	0,00	0,00	#I-BA# Überweisung XIAOSU HE WEG 061, B...
01.09.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
01.10.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
01.11.2021	348,22	323,22	25,00	0,00	#I-BA# Überweisung He, Xiaosu WEG 061 B...
02.11.2021	263,93	263,93	0,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
01.12.2021	263,93	238,93	25,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
31.12.2021	263,93	263,93	0,00	0,00	#I-BA# Dauerauftrag Xiaosu He WOHNUNG N...
Summe	5.172,19				
abzgl. Sollvorschuss	5.256,48				
Rückstand Vorschüsse	84,29				

Mit freundlichen Grüßen
Panz Hausverwaltung GmbH

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

WEG Brahmsstr. 2
69214 Eppelheim

Einheit 0000001

Erhaltungsrücklage 01.01.2021 bis 31.12.2021

Umlagefaktoren

1 Miteigentumsanteil (MEA, Divisor 1.000,00)

Erhaltungsrücklage zum 31.12.	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil	Gesamt IST	Anteil IST *
Anfangsstand per 01.01.	9.015,84	1.000,00	75 MEA	676,19	8.678,06	676,19
Zuführung zur Rücklage	4.000,00	1.000,00	75 MEA	300,00	4.000,08	300,00
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					77,32	0,00
Summe Zugänge	4.000,00			300,00	4.077,40	300,00
Summe Abgänge	0,00			0,00	0,00	0,00
Endstand per 31.12.	13.015,84			976,19	12.755,46	976,19
Differenz Ist zu Soll					260,38	0,00
Zinsertrag gesamt					0,00	0,00 *
incl. KapSt auf 0,00					0,00	0,00
incl. Solidaritätszuschlag					0,00	0,00

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

Paul-Ehrlich-Str. 1
69181 Leimen
Sprechzeiten
nach Vereinbarung

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
Einheitennr. 0000001
VE-Bez. Whg. 01 - UG

Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

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

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

Md. Nr.	Bezeichnung	Kurzbez.	Divisor	Gesamt
(1)	Miteigentumsanteil	(MEA)		1.000,00
(20)	gem. HK-Abr.	(EUR)		19.090,17

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 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	5.694,15	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	365 427,06 365/365 427,06
*3 0080020	Heiz- und Wasserkosten	220,54	gem. HK-Abr.	19.090,17	2.332,20	EUR	26,94 26,94
3 0080090	Gartenpflege	101,15	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	7,59 7,59
Gesamt			6.015,84			461,59	461,59

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	5.694,15	427,06
Summe zu 3	321,69	34,53



Panz Hausverwaltung GmbH

Haus- und Wohnungsbewirtschaftung - Vermietungen

Paul-Ehrlich-Str. 1

09181 Leipheim

Spuren-Kontakt

09181-77777777

Ausweite §19a EStG für nicht umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	Anteil der Kosten	Wertzuw.	VSt	Abz. Tag	Amtl. Wert	Amtl.
8 0000100 Reparaturen		1.276,00	Mitigentnahme nicht	1.000,00	75,00	MEA	95,13	95,13
8 0000100 Versicherungsschäden		346,46	Mitigentnahme nicht	1.000,00	75,00	MEA	25,43	25,43
13 0000100 Individualkosten anderer Eigentümer		13,14			0,00		0,00	0,00
Gesamt		1.635,60					125,00	125,00

Summen:	Gesamt	Anteil
Summe zu 3	1.635,60	125,00

1 Direkt zu belastende Haushaltshilfe Dienstleistungen

2 §19a EStG Abz. 2 Haushaltshilfe Dienstleistungen

3 §19a EStG Abz. 3 Handwerkerleistungen

Die obige Aufstellung erfolgt ohne jegliche Rüfung. Der Ausweis der Lohnkosten nach § 25 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 Brahmsstr. 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 2021 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)				Summe
	Umbuchungen	Festgeld IR	Girokonto	liquide Mittel
	0059000	0027500	0027400 0027401	
Bestand per 01.01.2021	0,00	167,51	7.131,61	7.299,12
KontoNr				verteilungs-relevante Beträge
	I. Einnahmen			
0023100	Abrechnung 2018 in 2020 fällig Vorjahre		-1.066,46	
0060000	Sollstellung Bewirtschaftung		41.607,05	
0060000	Sollstellung Bewirtschaftung Vorjahre		170,86	
0060100	Sollstellung Rücklage		4.000,08	
0060100	Sollstellung Rücklage Vorjahre		77,32	
0060300	Erlöse Mahngebühr - noch an PHV zu erstatten		-91,63	
0066980	Erstattung f. Versicherungsschäden		597,89	-597,89
0069990	Verrechnungskonto Vorjahr/Folgejahr	4.018,32		-4.018,32
0098200	Jahresüberdeckung / Jahresunterdeckung		1.598,13	
0098200	Jahresüberdeckung / Jahresunterdeckung Vorjahre		-908,33	
	Summe I. Einnahmen	4.018,32	0,00	45.984,91
				50.003,23
KontoNr	II. Ausgaben			
0080000	Wasser/Abwasser	-6.244,00	6.244,00	
0080010	Niederschlagswasser	549,99		549,99
0080020	Heiz- und Wasserkosten	8.650,43	10.439,74	19.090,17
0080021	Nutzerwechselgebühren	54,12		54,12
0080060	Müllgebühren		3.999,25	3.999,25
0080090	Gartenpflege		205,76	205,76
0080110	Allgemeinstrom	146,22	133,74	279,96
0080130	Sach- und Haftpflichtversicherungen		3.255,92	3.255,92
0080140	Hausmeister	446,25	5.247,90	5.694,15
0080500	Reparaturen		1.897,55	1.897,55
0080510	Legionellen (Nachuntersuchungen)		489,45	489,45
0080980	Versicherungsschäden u. SB		597,89	597,89
0080990	Kosten des Sondereigentums		140,90	140,90
0082100	Verwaltergebühr		4.998,00	4.998,00
0085980	Bankgebühren		150,60	150,60
0085990	Verrechnungskonto Vorjahr/Folgejahr	415,31	4.502,98	4.918,29
	Summe II. Ausgaben	4.018,32	0,00	-46.322,00
				41.705,79
	Bestand gesamt per 31.12.2021			10.980,35
	Zuführung Rücklage			4.000,00
	Gesamtbetrag der Jahresabrechnung			45.705,79

Nachweis Kontostände zum 31.12.2021

Girokonto	10.812,84
Festgeld IR	167,51
Umbuchungen	0,00
Geldbestand per 31.12.2021	10.980,35

--- Ende der Liste ---

Vermögensbericht zum 31.12.2021 (Schlüssigkeitskontrolle)

Firma 1 Panz Hausverwaltung GmbH
Objekt 00061 GWE Brahmsstr. 2, Eppelheim
Buchungsjahr: 01.01.2021 - 31.12.2021 Abr. Zeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021 Alle Beträge in EURO

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

Konto	Bezeichnung	Saldo	Gesamt
Saldo Geldkonten:			
0027400	Areal Geldkonto	10.812,84	
0027500	Areal Bank - FG 0813312679	167,51	
		<hr/>	<hr/>
		10.980,35	10.980,35
zusätzlich Forderungen / aktive Rechnungsabgrenzungsposten:			
0020000	Salden Eigentümerkonten (Sammelkonto)	2.657,82	
0098200	Jahresüberdeckung / Jahresunterdeckung	205,19	
		<hr/>	<hr/>
		2.863,01	2.863,01
abschließlich Verbindlichkeiten / passive Rechnungsabgrenzungsposten:			
0023900	Verbindlichkeiten ggü. Bauträger	-819,36	
0060300	Erlöse Mahngebühr - noch an PHV zu erstatten	-8,12	
		<hr/>	<hr/>
		-827,48	-827,48
Kontrollsumme (Endbestand des Sollvermögens per 31.12.2021)			13.015,88
Differenz zur Rücklage:			0,04

Dieser Liste wurden Soll-Vorschüsse zugrundegelegt.

--- Ende der Liste ---