

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
Eigentümrnr. 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
Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrücklage	€	300,00
Abrechnungssumme	€	4.350,02
abzgl. Sollvorschuss hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	€	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 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
Tel.: 06224 – 98 706 00
Fax. 06224 – 98 706 50
info@panz-hausverwaltung.de
www.panz-hausverwaltung.de

Steuer-Nr. 32496 / 81348
USt.ID DE 314016097

Amtsgericht Mannheim, HRB 728436
Sitz der Gesellschaft: Leimen
Geschäftsführung:
Bernhard Koray Panz
Ramona Kollofrath



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 **

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	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 Brahmstr. 2
69214 Eppenheim

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

	Verteilungsrelevante 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				4.396,23

IV. Erträge

	Verteilungsrelevante 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				4.050,02

V. Erhaltungsrücklage

	Verteilungsrelevante 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

Gesamtbelastung

4.350,02

Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)

45.705,79 4.350,02

Summe Vorschüsse Sollstellung Bewirtschaftung

41.500,56 4.956,48

Summe Vorschüsse Erhaltungsrücklage zum 31.12.

4.000,08 300,00

Sondervorschuss

0,00 0,00

Ergebnis gesamt

205,15 **906,46**

Abrechnungsspitze

(Überdeckung) **906,46**

WEG Brahmstr. 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 Brahmstr. 2
69214 Eppenheim

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.

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
Eigentümrnr. 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

Hfd. 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	365	365/365
					MEA	427,06	427,06
*3	0080020 Heiz- und Wasserkosten	220,54	gem. HK-Abr.	19.090,17	2.332,20	EUR	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
Paul-Ehrlich-Str. 1
69181 Leimen
Tel.: 06224 – 98 706 00
Fax: 06221 – 98 706 50
info@panz-hausverwaltung.de
www.panz-hausverwaltung.de

Steuer-Nr. 32496 / 81348
USt.ID DE 314016097

Amtsgericht Mannheim, HRB 728436
Sitz der Gesellschaft: Leimen
Geschäftsführung:
Bernhard Koray Panz
Ramona Kollofrath



Auswahl § 25a EStG für nicht umlagefähige Kosten

Reihe	Kostenart	Gesamtkosten	Wohnfläche	Gesamtwert	VYS	Abn. Tage	Anteil
1	REPARATUR	1.274,01	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	85,33
2	VERSICHERUNGSGELD	344,46	Miteigentumsanteil	1.000,00	75,00	MEA	25,83
3	INDIVIDUALKOSTEN	13,14			0,00		0,00
	anderer Eigentümer						
Gesamt		1.631,61					121,16

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 3	1.631,61	121,16

- 1 Direkt zu belastende Haushaltsnahe Dienstleistungen
2 § 25a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen
3 § 25a EStG Abs. 2 Handwerkerleistungen

Die obige Aufstellung erfolgt ohne jegliche Haftung. Der Auswahl der Lohnkosten nach § 25a 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 I. Einnahmen					verteilungs- relevante Beträge
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	42.303,68		-46.322,00
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 Brahmstr. 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 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
Saldo Geldkonten:			
0027400	Aareal Geldkonto	10.812,84	
0027500	Aareal Bank - FG 0813312679	167,51	
		<u>10.980,35</u>	10.980,35
zusätzlich Forderungen / aktive Rechnungsabgrenzungsposten:			
0020000	Salden Eigentümerkonten (Sammelkonto)	2.657,82	
0098200	Jahresüberdeckung / Jahresunterdeckung	205,19	
		<u>2.863,01</u>	2.863,01
abzüglich Verbindlichkeiten / passive Rechnungsabgrenzungsposten:			
0023900	Verbindlichkeiten ggü. Bauträger	-819,36	
0060300	Erlöse Mahngebühr - noch an PHV zu erstatten	-8,12	
		<u>-827,48</u>	-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 ---