

# KARTHAGO



Stand 11|2017

## MUSTERABRECHNUNG 2.0

für WEG

Gemäß den Vorgaben des  
**Verbandes der nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter e.V. (VNWI)**

# HAUSVERWALTUNG DEMO

## Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache

### Hausverwaltung DEMO

Richmodstraße 6  
50667 Köln  
Tel.: +49 221 367 99-0  
Fax: +49 221 367 99-99  
E-Mail: info@uts.de

### Hausverwaltung DEMO - Richmodstr. 6 - 50667 Köln

Eheleute  
Mustermann  
Musterstraße 1  
50000 Musterstadt

Sprechzeiten:  
Mo - Do: 08.00 - 18.00  
Fr: 08.00 - 17.00

Köln, 17.04.2017

**Eigentümnr.**  
**01005 / 2000101**

### Jahresabrechnung für Ihre Eigentumseinheit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

**Objekt: WEG Musterstraße 1**

**5000 Musterstadt**

**Einheit: 0000001 - Einheit 1**

Sehr geehrte Eheleute Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

1. Gesamtabrechnung über den Wirtschaftsplan inklusive Einzelabrechnung
2. Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
3. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Eigentumseinheiten

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 für Ihre Eigentumseinheit dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	2.455,00 €
<u>Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung</u>	<u>600,00 €</u>
<b>Abrechnungssumme</b>	<b>3.055,00 €</b>

Damit errechnet sich die Abrechnungsspitze wie folgt:

<u>Hausgeldsoll gem. Einzelwirtschaftsplan</u>	<u>3.012,00 €</u>
--	-------------------

<b>Abrechnungsspitze für die Abrechnungseinheit (Nachzahlung)</b> <b>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</b>	<b>43,00 €</b>
--	----------------

### **Nachrichtlich Auskunft über Ihr Hausgeldkonto:**

<u>Ihr Rückstand auf Wirtschaftsplan</u>	<u>-212,00 €</u>
<b>Saldo zum 31.12.2016 (Nachzahlung)</b>	<b>255,00 €</b>

Mit freundlichen Grüßen

Hausverwaltung DEMO

### Hinweis:

Auf der zweiten Seite finden Sie eine Einzelaufstellung der Hausgeldzahlungen für 2016.

# HAUSVERWALTUNG DEMO

## Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache

### Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2016:

<b>Datum</b>	<b>Zahlungseingang</b>	<b>verbucht auf Bewirtschaftung</b>	<b>verbucht auf Beitrag zur Instandhaltungsrückstellung</b>
03.01.2016	251,00	201,00	50,00
03.02.2016	251,00	201,00	50,00
03.03.2016	251,00	201,00	50,00
03.04.2016	251,00	201,00	50,00
03.05.2016	251,00	201,00	50,00
03.06.2016	251,00	201,00	50,00
03.07.2016	251,00	201,00	50,00
03.08.2016	251,00	201,00	50,00
03.09.2016	251,00	201,00	50,00
03.10.2016	251,00	201,00	50,00
03.11.2016	251,00	201,00	50,00
03.12.2016	39,00	31,23	7,77
Summe:	2.800,00		
abzgl. Hausgeld Soll:	3.012,00		
Rückstand Hausgeld:	212,00		

**Gesamtabrechnung über den Wirtschaftsplan inklusive Einzelabrechnung  
für das Wirtschaftsjahr 01.01.2016 - 31.12.2016**

Firma 1 Hausverwaltung Demo  
Objekt 01005 WE Musterstraße 1, 5000 Musterstadt  
Eigentümer 2000101 Mustermann

Alle Beträge in EUR  
Anteil: 365/365

		1	2	3	4	5	6	7
		<b>Gesamtabrechnung</b> (bestehend aus Spalte 2 und 3)						
Konto	Position	WiPlan	Einnahmen/ Ausgaben- rechnung	verteilungs- relevante Beträge	VTS	Gesamt- VTS	Anteil Whg	Einzelab- rechnung Wohnung
<b>I. Geldkonten Anfangsbestand</b>								
0000100	Kasse		500,00					
0001200	Girokonto Nr. 1111		2.500,00					
0003100	Termingeldkonto Nr. 2222		32.000,00					
	<b>Gesamt</b>		<b>35.000,00</b>					
<b>II. Einnahmen</b>								
0005000	Zinserträge auf Termingeld		200,00					
0005200	durchlaufende Posten (Irrläufer) im Abrechnungsjahr		500,00					
0005300	Mieteinnahme Gemeinschaftsfläche		100,00	100,00	MEA	10.000,00	1.200,00	12,00
0008000	Hausgeld		19.800,10					
0008100	Instandhaltungsrückstellung		4.899,90					
0008200	Nachzahlung aus Abrechnung		1.000,00					
	<b>Zwischensumme</b>		<b>26.500,00</b>	<b>100,00</b>				<b>12,00</b>
<b>III. Ausgaben</b>								
<u>umlagefähige Beträge</u>								
0004050	Gartenpflege	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-360,00
0004110	Heizkosten	-6.000,00						
	Gasverbrauch -6.000,00		-6.000,00					
	Heizungswartung -300,00		-300,00					
	Heizungsstrom -100,00		-100,00					
	Umlagebetrag -6.400,00			-6.400,00	HK	6.500,00	580,00	-580,00
0004110	Heizkosten (bezahlt im Folgejahr)			-100,00				
0004210	Frischwasser	-2.300,00	-2.500,00	-2.500,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-300,00
0004600	Gebäudeversicherungsprämie	-3.200,00	-3.000,00	-3.000,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-360,00
	<b>Zwischensumme</b>	<b>-14.500,00</b>	<b>-14.900,00</b>	<b>-15.000,00</b>				<b>-1.600,00</b>
<u>nicht umlagefähige Beträge</u>								
0001810	Abgrenzung Vorjahr		-200,00					
0004010	Verwaltergebühr	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	Einh.	8,00	1,00	-375,00
0004930	Instandhaltung (laufende)	-2.500,00	-2.000,00	-2.000,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-240,00
0004931	Dachsanierung aus Instandhaltungsrückstellung		-10.000,00					
0004940	Überzahlung an Gasversorger		-900,00	-900,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-108,00
0004980	durchlaufende Posten (Irrläufer) im Abrechnungsjahr		-500,00					
0004981	durchlaufende Posten (Doppelzahlung) im Abrechnungsjahr		-100,00	-100,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-12,00
0004985	Versicherungsschäden		-1.000,00	-1.000,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-120,00
0004990	Mahngebühren		-100,00	-100,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-12,00
0004991	Abgeltungssteuer/Soli		-50,00					
0008200	Guthaben aus Abrechnung		-250,00					
	<b>Zwischensumme</b>	<b>-5.500,00</b>	<b>-18.100,00</b>	<b>-7.100,00</b>				<b>-867,00</b>
<u>Instandhaltungsrücklage</u>								
0004950	Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	-5.000,00		-5.000,00	MEA	10.000,00	1.200,00	-600,00
	<b>Zwischensumme</b>	<b>-5.000,00</b>		<b>-5.000,00</b>				<b>-600,00</b>

**Gesamtabrechnung über den Wirtschaftsplan inklusive Einzelabrechnung  
für das Wirtschaftsjahr 01.01.2016 - 31.12.2016**

Firma 1 Hausverwaltung Demo  
 Objekt 01005 WE Musterstraße 1, 5000 Musterstadt  
 Eigentümer 2000101 Mustermann

Alle Beträge in EUR  
 Anteil: 365/365

		1	2	3	4	5	6	7
		<b>Gesamtabrechnung</b> (bestehend aus Spalte 2 und 3)						
Konto	Position	WiPlan	Einnahmen/ Ausgaben- rechnung	verteilungs- relevante Beträge	VTS	Gesamt- VTS	Anteil Whg	Einzelab- rechnung Wohnung
<b>IV. Wirtschaftsplan/Abrechnungssumme</b>								
	Wirtschaftsplansumme	-25.000,00						
	Abrechnungssumme			-27.000,00				-3.055,00
	<b>Zwischensumme</b>	<b>-25.000,00</b>		<b>-27.000,00</b>				<b>-3.055,00</b>
<b>V. Ber. Abrechnungsspitze d. Vergl. Abrechnungssumme m. Vorschussverpfl. gem. Wirtschaftsplan</b>								
	Abrechnungssumme			-27.000,00				-3.055,00
	Vorschussverpflichtung gem. Wirtschaftsplan			25.000,00				3.012,00
	<b>Abrechnungsspitze</b>			<b>-2.000,00</b>				<b>-43,00</b>
<b>VI. Geldkonten Endbestand</b>								
0000100	Kasse		300,00					
0001200	Girokonto Nr. 1111		3.200,00					
0003100	Termingeldkonto Nr. 2222		25.000,00					
	<b>Gesamt</b>		<b>28.500,00</b>					

**Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellungen inkl. Nachweis der Vermögenslage für das Wirtschaftsjahr 01.01.2016 - 31.12.2016**

Seite 1

Firma 1 Hausverwaltung Demo  
 Objekt 01005 WE Musterstraße 1, 5000 Musterstadt  
 Buchungsjahr: 01.01.2016 bis 31.12.2016

Alle Beträge in EUR

Bezeichnung	Einzelbetrag	Gesamtbetrag
<b>I. Darstellung der Rückstellungen</b>		
0000800 <i>Instandhaltungsrückstellung</i>	39.550,00	
Instandhaltungsrückstellungen (SOLL) per 01.01.2016		39.550,00
0004950 <i>Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung</i>	5.000,00	
zzgl. Beitragsverpflichtung laut Wirtschaftsplan		5.000,00
0004991 <i>Steuer</i>	-50,00	
0005000 <i>Zinsen</i>	200,00	
zzgl. Zinsen netto an Instandhaltungsrückstellung		150,00
0004931 <i>Dachsanierung</i>	-10.000,00	
abzgl. Entnahmen aus Instandhaltungsrückstellung		-10.000,00
<b>Instandhaltungsrückstellungen (SOLL) per 31.12.2016</b>		<b>34.700,00</b>
<b>II. Abzüge</b>		
<i>Rückstand Beitrag zur Instandhaltungsrückstellung Vorjahre</i>	-1.000,00	
<i>Rückstand Beitrag zur Instandhaltungsrückstellung Abrechnungsjahr</i>	-100,10	
abzgl. rückständige Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung		-1.100,10
<i>Hausgeldrückstand Eigentümer auf Bewirtschaftungskosten Vorjahre</i>	-3.000,00	
<i>Hausgeldrückstand Eigentümer auf Bewirtschaftungskosten Abrechnungsjahr</i>	-399,90	
abzgl. Beträge, die aus der Instandhaltungsrückstellung zwischenfinanziert werden		-3.399,90
Unterdeckung aus Wirtschaftsplan Abrechnungsjahr		-2.000,00
<b>verfügbare Instandhaltungsrückstellung (IST)</b>		<b>28.200,00</b>
<b>III. Nachweis der Vermögenslage zum 31.12.2016</b>		
0000100 <i>Kasse</i>	300,00	
0001200 <i>Girokonto Nr. 1111</i>	3.200,00	
0003100 <i>Termingeldkonto Nr. 2222</i>	25.000,00	
<b>Ausweis der Geldmittel</b>		<b>28.500,00</b>
<b>IV. Ermittlung der Differenzbeträge</b>		
verfügbare Instandhaltungsrückstellung (Ist)		28.200,00
Geldmittel		28.500,00
<b>Differenz</b>		<b>-300,00</b>
<b>V. Verbindlichkeiten zum Abrechnungsstichtag</b>		
<i>Heizkosten (bezahlt im Folgejahr)</i>	-100,00	
<i>Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen</i>	-200,00	
<b>Gesamtverbindlichkeiten</b>		<b>-300,00</b>
<b>VI. Kontrollsumme</b>		<b>0,00</b>

# Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände für die Abrechnung vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

1

Firma 1 Hausverwaltung Demo  
 Objekt 01005 WE Musterstraße 1, 5000 Musterstadt

Erläuterung: Dieser Übersicht können Sie die Abrechnungsspitzen bzw. Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer sowie die Hausgeldrückstände einzelner Eigentümer entnehmen.

EGNr	Eigentümer	1	2	3	4	5a	5b	6	7	8	9	10	11
		Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	Beitragsverpfl. zur Instandhaltung	1 zzgl. 2	Abrechnungs-summe	Hausgeld SOLL	4 abzgl. 3		6 abzgl. 4	5 zzgl. 7	4 abzgl. 6	Rückstand auf Instandhaltungs-rückstellung	Rückstände auf Bewirtschaftungs-kosten
						Abr. Spitze Bew.	Abr. Spitze IHR.	Hausgeld-zahlung (IST)	Rückstand/Überzahlung Hausgeld	Guthaben/Nachzahlung zu zahlender Betrag (Abrechnungssaldo)	Rückstand Hausgeld (Diff. zwischen Hausgeld SOLL und tatsächlicher Zahlung)		
2000101	Mustermann	2.455,00	600,00	3.055,00	3.012,00	-43,00	0,00	2.800,00	-212,00	-255,00	212,00	42,23	169,77
2000202	Bauer, Bernd	3.230,00	750,00	3.980,00	3.690,00	-290,00	0,00	3.690,00	0,00	-290,00			
2000301	Cordes, Celina	2.705,00	600,00	3.305,00	3.012,00	-293,00	0,00	3.012,00	0,00	-293,00			
2000401	Diebel, Daniel	3.230,00	750,00	3.980,00	3.690,00	-290,00	0,00	3.500,00	-190,00	-480,00	190,00	38,62	151,38
2000501	Eberle, Elisabeth	2.655,00	600,00	3.255,00	3.012,00	-243,00	0,00	3.012,00	0,00	-243,00			
2000601	Friedrich, Franziska und Ferdinand	3.130,00	750,00	3.880,00	3.690,00	-190,00	0,00	3.690,00	0,00	-190,00			
2000701	Gans, Gustav	2.220,00	450,00	2.670,00	2.221,00	-449,00	0,00	2.421,00	200,00	-249,00	-200,00	0,00	-200,00
2000801	Haimann, Hildegard	2.375,00	500,00	2.875,00	2.673,00	-202,00	0,00	2.575,00	-98,00	-300,00	98,00	19,25	78,75
		<b>22.000,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>27.000,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>-2.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.700,00</b>	<b>-300,00</b>	<b>-2.300,00</b>	<b>300,00</b>	<b>100,10</b>	<b>199,90</b>

19.800,10 IST-Zahlung auf Bewirtschaftungskosten  
 4.899,90 IST-Beiträge auf Instandhaltungsrücklagen

**24.700,00 Kontrollsumme Hausgeldzahlung**

--- Ende der Liste ---