

# FERDINAND & SOHN

## Hausverwaltung

H. Ferdinand & Sohn Sylt GmbH - Andreas-Dirks-Str.7 - 25980 Sylt

Eheleute  
Anke und Rolf Mustermann  
Musterstraße 10  
25980 Sylt

09.04.2013

**Grundstück** Musterstraße 10 / 25980 Westerland/Sylt  
WEG Musterstraße 10  
**Ihre Wohnungsnummer** 39 / 20 / App. 2  
**Jahresabrechnung 2012**

Sehr geehrte Frau Mustermann,  
sehr geehrter Herr Mustermann,

nachfolgend erhalten Sie ihre Jahresabrechnung bestehend aus:

1. Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
2. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände
3. Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung
4. Gesamthausgeldabrechnung
5. Ausweis §35a EStG - Haushaltsnahe Dienstleistungen
6. Vermögensstatus
7. Wirtschaftsplan 2013

### Zusammenfassung des Ergebnisses der Einzelabrechnung für Ihre Wohnung:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	-2.896,05
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	-173,60
<b>Abrechnungssumme</b>	<b>-3.069,65</b>
Abzgl. Wohngeld-/Rücklagezahlungen	2.960,00
<b>Abrechnungsspitze (Nachzahlung)</b>	<b>-109,65</b>
	0,00
<b>Verrechnet mit Ihrer Abrechnungsspitze (Nachzahlung) ergibt sich für Sie ein Abrechnungssaldo (Nachzahlung) in Höhe von</b>	<b>-109,65</b>
Offener Saldo Abrechnungen Vorjahr	-299,15
Ihre Zahlungen auf Rückstand des Saldos aus Vorjahr	299,15
<b>Abrechnungsergebnis fällig zum 10.06.2013. Sofern keine Einzugsermächtigung vorliegt, bitten wir den Fehlbetrag zu überweisen bzw. das Guthaben zu verrechnen.</b>	<b>-109,65</b>

Die ausgewiesene Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag wurden von der Sylter Bank eG abgeführt.

## 2. Einzelabrechnung 01.01.2012 - 31.12.2012

Abrechnungsposten	Gesamtbeträge		Verteilerschlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamt	Verteilungsrelevante Beträge	Gesamt	Anteilig	
<b>Allgemeine Bewirtschaftungskosten</b>					
Heizkosten	9.647,53	9.647,53		Heizkosten	1.152,25
Müllabfuhr	879,00	879,00	10000,0000	560,0000 MEA	49,22
Straßenreinigung	255,14	255,14	10000,0000	560,0000 MEA	14,29
Wasser-/Abwasserkosten	3.715,77	3.715,77		Wasserkosten	339,23
Wasser/Abwasser allgemein	71,79	71,79	10000,0000	560,0000 MEA	4,02
Stromkosten	940,02	940,02	10000,0000	560,0000 MEA	52,64
Versicherungen	2.236,90	2.236,90	10000,0000	560,0000 MEA	125,27
Hausmeisterkosten	4.800,00	4.800,00	10000,0000	560,0000 MEA	268,80
Gartenkosten	584,00	584,00	10000,0000	560,0000 MEA	32,70
Kabelanschlußgebühren	1.303,36	1.303,36	13,0000	1,0000 Anteil Kabelfernsehen	100,26
Reparaturkosten	5.517,25	5.517,25	10000,0000	560,0000 MEA	308,97
Garagenkosten	637,41	637,41	10,0000	1,0000 Anteil Garagenkosten	63,74
Sonstige Kosten	359,81	359,81	10000,0000	560,0000 MEA	20,15
Bankgebühren	63,37	63,37	10000,0000	560,0000 MEA	3,55
Einzelkosten lt. Anlage	1.782,68	1.782,68		Einzelkst.	0,00
Verwaltergebühren	4.446,12	4.446,12	13,0000	1,0000 Anteil Verw.-gebühren	342,01
Rauchwarnmelderkosten	293,65	293,65	31,0000	2,0000 Rauchwarnmelder	18,95
	<b>37.533,80</b>	<b>37.533,80</b>			
<b>Zwischensumme Bewirtschaftungskosten</b>					<b>2.896,05</b>
<b>neue Summengruppierung</b>					
<b>Instandhaltungsrückstellungen</b>					
Beitragsverpflichtung Rücklage	3.100,08	3.100,08		Rücklage	173,60
	<b>3.100,08</b>	<b>3.100,08</b>			
<b>Zwischensumme Instandhaltungsrückstellungen</b>					<b>173,60</b>
<b>neue Summengruppierung</b>					
Summe Bewirtschaftungskosten	37.533,80	37.533,80			2.896,05
Summe Rücklage	3.100,08	3.100,08			173,60
	<b>40.633,88</b>				
<b>Abrechnungssumme</b>		<b>40.633,88</b>		<b>Summe Anteil</b>	<b>3.069,65</b>
<b>Vorauszahlungen (in EUR) aus Bezahlt</b>					
		<b>Gesamt</b>			<b>Ihr Anteil</b>
Wohngeld		-35.551,74			-2.786,40
Zuführung zur Rücklage		-3.100,08			-173,60
		<b>-38.651,82</b>			<b>-2.960,00</b>
<b>Fehlbetrag gesamt</b>		<b>-1.982,06</b>		<b>Abrechnungsspitze</b>	<b>-109,65</b>
<b>Aufstellung Abrechnungssaldo</b>					
Ihre Abrechnungsspitze Nachzahlung per 31.12.2012					-109,65
Ihr Hausgeldguthaben per 31.12.2012					0,00
<b>Ihr Abrechnungssaldo Nachzahlung</b>					<b>-109,65</b>
<b>Bankverbindung</b>					
<b>Bank</b>	<b>Sylter Bank</b>				
<b>BLZ</b>	<b>21791805</b>				
<b>Konto</b>	<b>XXXXXXX</b>				
<b>Inhaber</b>	<b>WEG Musterstraße 10</b>				

### 3. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände

Nr.	Name	Bewirt- schaftungs- kosten gem. Einzelabr.	Beitrags- verpflich- tung zur Instand- haltung- rücklage	Abrech- nungs- summe	Hausgeld- zahlung IST	Abrech- nungs- ergeb.	Hausgeld SOLL	Überzahlung Hausgeld	Abrech-Überschuss/ Guthaben/ Nachzahlung	Rückstand RL=Rückklg. HG=Hausg.
10	xxx	-1.894,52	-176,08	-2.070,60	2.024,56	-46,04	2.024,56	0,00	-46,04	
20	xxx	-2.896,05	-173,60	-3.069,65	2.960,00	-109,65	2.960,00	0,00	-109,65	
30	xxx	-2.172,81	-224,44	-2.397,25	2.406,34	9,09	2.406,34	0,00	9,09	
40	xxx	-3.449,12	-223,84	-3.672,96	3.290,48	-382,48	3.290,48	0,00	-382,48	
50	xxx	-2.010,81	-176,08	-2.186,89	2.127,88	-59,01	2.127,88	0,00	-59,01	
61	xxx	-1.928,75	-173,60	-2.102,35	2.193,68	91,33	2.193,68	0,00	91,33	
70	xxx	-2.456,64	-224,44	-2.681,08	2.586,32	-94,76	2.586,32	0,00	-94,76	
80	xxx	-2.335,94	-223,84	-2.559,78	2.828,68	268,90	2.828,68	0,00	268,90	
90	xxx	-2.355,94	-176,08	-2.532,02	2.581,92	49,90	2.581,92	0,00	49,90	
100	xxx	-2.804,23	-195,32	-2.999,55	3.287,08	287,53	3.287,08	0,00	287,53	
110	xxx	-2.194,28	-224,44	-2.418,72	2.368,40	-50,32	2.368,40	0,00	-50,32	
121	xxx	-2.715,93	-223,84	-2.939,77	2.752,72	-187,05	2.752,72	0,00	-187,05	
130	xxx	-8.318,78	-684,48	-9.003,26	7.243,76	-1.759,50	7.243,76	0,00	-1.759,50	
		<b>-37.533,80</b>	<b>-3.100,08</b>	<b>-40.633,88</b>	<b>38.651,82</b>	<b>-1.982,06</b>	<b>38.651,82</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.982,06</b>	<b>0,00</b>

### 4. Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung

#### WEG Musterstraße 10

Posten	Gesamt	Verteilerschlüssel		Ihr Anteil EUR
		Gesamt	Anteilig Bezeichnung	
SALDO zum 01.01.2012	42.275,29	10.000,0000	560,0000 MEA	2.367,42
BARKAUTION	10.000,00	10.000,0000	560,0000 MEA	560,00
Entr. Fugensanierung Süd	-2.713,20	10.000,0000	560,0000 MEA	-151,94
Entr. Montage Wasserfilter	-1.336,42	10.000,0000	560,0000 MEA	-74,84
Zinsen Termingeld 2012	403,48	10.000,0000	560,0000 MEA	22,59
Zinsabschlagsteuer TG 2012	-100,86	10.000,0000	560,0000 MEA	-5,65
Solidarit.-zuschlag TG 2012	-5,55	10.000,0000	560,0000 MEA	-0,31
Waschgelderlöse 2012	114,00	10.000,0000	560,0000 MEA	6,38
Zuführung Rücklage 2012	3.100,08	10.000,0000	560,0000 MEA	173,60
<b>Gesamt per 31.12.2012</b>	<b>51.736,82</b>			<b>2.897,26</b>

#### Entwicklung Rücklage und IST- und Sollvermögen Gegenüberstellung Soll-Ist Rücklage

Posten	Betrag	Posten	Betrag
Tatsächliche Zuführung	3.100,08	lt. Wirtschaftsplan	3.100,00
<b>Instandhaltungsrückstellung 31.12.2012</b>	<b>3.100,08</b>	Sollzuführung 31.12.2012	3.100,00

Kontrollrechnung  
(Rechnerischer Nachweis des Sollvermögens)

<b>Instandhaltungsrückstellung 31.12.2012</b>	<b>3.100,08</b>
Zzgl. Rückständige Beitragsleistungen auf Instandhaltungsrückstellung	-0,08
Sollzuführung 31.12.2012	3.100,00

**Objekt Musterstraße 10 / 25980 Westerland/Sylt**  
**Gegenüberstellung Wohngeldabrechnung 2012 - Wirtschaftsplan 2012**  
**Vergleich Wirtschaftsjahre**

<b>Position</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Aktuell</b>	<b>Abweichung EUR</b>
Heizkosten	10.009,39	9.647,53	-361,86
Müllabfuhr	1.000,00	879,00	-121,00
Straßenreinigung	260,00	255,14	-4,86
Wasser-/Abwasserkosten	4.743,20	3.715,77	-1.027,43
Wasser/Abwasser allgemein	50,00	71,79	21,79
Stromkosten	900,00	940,02	40,02
Versicherungen	2.300,00	2.236,90	-63,10
Hausmeisterkosten	4.800,00	4.800,00	0,00
Gartenkosten	250,00	584,00	334,00
Kabelanschlußgebühren	1.300,00	1.303,36	3,36
Reparaturkosten	4.117,41	5.517,25	1.399,84
Garagenkosten	500,00	637,41	137,41
Sonstige Kosten	500,00	359,81	-140,19
Bankgebühren	70,00	63,37	-6,63
Einzelkosten lt. Anlage	0,00	1.782,68	1.782,68
Waschautomatenkosten	0,00	0,00	0,00
Beitragsverpflichtung Rücklage	3.100,00	3.100,08	0,08
Verwaltergebühren	4.450,00	4.446,12	-3,88
Rauchwarnmelderkosten	150,00	293,65	143,65
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>38.500,00</b>	<b>40.633,88</b>	<b>2.133,88</b>

**Gesamthausgeldabrechnung 01.01.2012 - 31.12.2012**

	<b>Gesamtkosten</b>	<b>zu verteilende Kosten</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Erträge</b>			
Wohngeld	35.551,74	35.551,74	
Zuführung zur Rücklage	3.100,08	3.100,08	
			<b>38.651,82</b>
<b>Allgemeine Bewirtschaftungskosten</b>			
Bankgebühren	-63,37	-63,37	
Einzelkosten lt. Anlage	-1.782,68	-1.782,68	
Garagenkosten	-637,41	-637,41	
Gartenkosten	-584,00	-584,00	
Hausmeisterkosten	-4.800,00	-4.800,00	
Heizkosten	-9.647,53	-9.647,53	
Kabelanschlußgebühren	-1.303,36	-1.303,36	
Müllabfuhr	-879,00	-879,00	
Rauchwarnmelderkosten	-293,65	-293,65	
Reparaturkosten	-5.517,25	-5.517,25	
Sonstige Kosten	-359,81	-359,81	
Straßenreinigung	-255,14	-255,14	
Stromkosten	-940,02	-940,02	
Versicherungen	-2.236,90	-2.236,90	
Verwaltergebühren	-4.446,12	-4.446,12	
Wasser/Abwasser allgemein	-71,79	-71,79	
Wasser-/Abwasserkosten	-3.715,77	-3.715,77	
			<b>-37.533,80</b>
		<b>Summe</b>	<b>1.118,02</b>
		<b>Beitragsverpflichtung Rücklage 1</b>	<b>-3.100,08</b>
		<b>Fehlbetrag per 31.12.2012</b>	<b>-1.982,06</b>

H. Ferdinand & Sohn Sylt GmbH - Andreas-Dirks-Str.7 - 25980 Sylt

Eheleute  
Anke und Rolf Mustermann  
Musterstraße 10  
25980 Sylt

09.04.2013

### Haushaltsnahe Dienstleistungen gem. §35a EStG

**Name:** Anke u. Rolf Mustermann **Verwaltungsnr.:** 39 / 20  
**Grundstück:** Musterstraße 10 / 25980 Westerland/Sylt **Einheit:** App. 2  
**Abrechnungszeitraum:** 01.01.2012 - 31.12.2012  
**Ihr Anteil an Abrechnungstagen:** 366 von 366 Gesamtabrechnungstage per 31.12.2012

**Jahresabrechnung 2012** **Einheit:** App. 2  
**Abrechnungszeitraum** 01.01.2012 - 31.12.2012 **Tage** 366/366

#### 6. § 35a EStG - Haushaltsnahe Dienstleistungen

Abrechnungsposten	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel		Ihr Anteil EUR
		Gesamt	Anteilig	
<b>Allgemeine Bewirtschaftungskosten</b>				
<b>Haushaltsnahe Dienstl.</b>				
Rauchwarnmelderkosten	186,67	31,0000	2,0000 Rauchwarnmelder	12,04
				<b>Summe 12,04</b>
<b>Handwerkerleistungen</b>				
Hausmeisterkosten	4.800,00	10.000,0000	560,0000 MEA	268,80
Gartenkosten	114,54	10.000,0000	560,0000 MEA	6,41
Reparaturkosten	5.331,22	10.000,0000	560,0000 MEA	298,55
Garagenkosten	583,71	10,0000	1,0000 Anteil Garagenkosten	58,37
				<b>Summe 632,13</b>
<b>Zwischensumme Bewirtschaftungskosten</b>				<b>644,17</b>
<b>neue Summengruppierung</b>				
<b>Summe Gesamt</b>	<b>11.016,14</b>			<b>644,17</b>

Die Beträge wurden unbar gezahlt.