

HV-Office Systemhaus

An der Malstatt 33

87437 Kempten

Tel.: +49 831 960756-0

Fax: +49 831 960756-99

info@hv-office.de



HV-Office Update 2017

Erläuterung der WEG-Musterabrechnung 2.0

Stand: September 2017

Ihre Hausverwaltung

An der Malstatt 33, 87437 Kempten

info@hv-office.de



Abrechnungsspitze

HV-Office, An der Malstatt 33, 87437 Kempten

Frau
Gisela Meckerziege
Auf dem Berg 815
12345 Testhausen

Jahresabrechnung 2017	
Nummer	a0101201700013112
erstellt am	25.09.2017
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage
Einheit	
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage

WEG Mustergasse 2 in 12345 Testhausen Jahresabrechnung 2017 für die Wohnung 0001 EG links

Sehr geehrte Frau Meckerziege,

nachfolgend erhalten Sie die Jahresabrechnung 2017.

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2017 für Ihre Eigentumseinheit dar:

Ausgaben gem. Einzelabrechnung	3.723,63 EUR
Entnahmen aus der Rücklage	-2.191,48 EUR
Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	1.532,15 EUR
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	694,73 EUR
Abrechnungssumme	2.226,88 EUR

Damit errechnet sich die Abrechnungsspitze wie folgt:

Hausgeld-Soll gem. Einzelwirtschaftsplan	2.160,00 EUR
Abrechnungsspitze für die Abrechnungseinheit(Nachzahlung) (Differenz zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)	66,88 EUR
Nachrichtlich Auskunft über Ihr Hausgeldkonto:	
Ihre Überzahlung auf den Wirtschaftsplan	60,00 EUR
Altschulden aus Vorjahren	50,00 EUR
Saldo zum 31.12.2017	-56,88 EUR

Hier könnte Ihr Schlusstext stehen.
Weitere Informationen unter info@hv-office.de

3.723,63 € setzt sich zusammen aus **Einnahmen für Bewirtschaftung, Ausgabekonten** und **Einnahmen für Rücklage (IHR)** zusammen. In diesem Fall inklusive 0,70 € Zinseinnahmen aus dem Block **Zuweisung und Entnahmen aus der IHR** aus der Einzelabrechnung.
- 2.191,48 € setzt sich zusammen aus den Konten die als **Entnahme aus Rücklage** eingestellt sind und somit in die Abrechnung einfließen.
694,73 € setzt sich aus den Konten zusammen, die als **Jahresrücklage für Abrechnung und WPL** eingestellt sind. Der Betrag wird über den WPL in der Einheit hinterlegt.

Durch die Jahresabrechnung wird die Einzelabrechnungssumme für die betreffende Einheit ermittelt. Diese ergibt sich aus den anteiligen Bewirtschaftungskosten und der bereits durch den Einzelwirtschaftsplan festgelegten Beitragsverpflichtungen zur Instandhaltungsrücklage. Die IHR wird gesondert geführt, weil es sich insoweit nicht um Ausgaben handelt. Die Entnahme der Rücklage wird den Bewirtschaftungskosten abgezogen, da diese so mit der entsprechenden Maßnahme verrechnet wird.

Das Hausgeld-Soll wird aus den Eigentümer-Kosten innerhalb der Einheit ermittelt.

Durch den Vergleich der Einzelabrechnungssumme mit der Summe des Einzelwirtschaftsplans errechnet sich die **Abrechnungsspitze**. Nur hinsichtlich dieses Betrags wird durch den Beschluss über die Jahresabrechnung eine neue Forderung begründet. BGH Urteil vom 01.06.2012, V ZR 171/11

Bestehen Rückstände oder Überzahlungen auf dem Wirtschaftsplan, ist die Abrechnungsspitze mit der Zahllast, bzw. dem Guthaben des Eigentümers gegenüber der Eigentümerschaft nicht Identisch. Der Saldo weist die Differenz zwischen der Abrechnungssumme und den tatsächlichen geleisteten Vorauszahlungen aus. HV-Office vergleicht hier die Eigentümer-Kosten innerhalb der Einheit mit dem Saldo des damit verbundenen Hausgeld-Kontos im Kontenplan. BGH Urteil vom 9.03.2012, V ZR 147/11

Ebenfalls aufgeführt werden hier eventuelle Altschulden, die separat in HV-Office angelegt werden müssen.

Diesen Textbereich können Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen anpassen. Im Abrechnungsfenster befindet sich das Textfeld **Schlusssatz für Abrechnungs-Spitze**. Tragen Sie dort Ihren Text ein und speichern diesen im Anschluss.

Ihre Hausverwaltung

An der Malstatt 33, 87437 Kempten

info@hv-office.de



HV-Office, An der Malstatt 33, 87437 Kempten

Frau
Gisela Meckerziege
Auf dem Berg 815
12345 Testhausen

Jahresabrechnung 2017

Nummer	a0101201700013112
erstellt am	27.09.2017
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage
Einheit	
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage

WEG Mustergasse 2 in 12345 Testhausen
Jahresabrechnung 2017 für die Wohnung 0001 EG links

Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2017:

Datum	Buchungstext	Zahlungseingang
04.01.2017	HG 01/2017 Meckerziege	245,00 EUR
03.02.2017	HG 02/2017 Meckerziege	185,00 EUR
03.03.2017	HG 03/2017 Meckerziege	185,00 EUR
01.04.2017	HG 04/2017 Meckerziege	185,00 EUR
22.04.2017	HG Guth. HG-Differenz Meckerziege	-20,00 EUR
02.05.2017	HG 05/2017 Meckerziege	180,00 EUR
05.05.2017	Sollstellung Guth. Abr. 2016	2,96 EUR
06.05.2017	Guth. Abrechnung 2016 Meckerziege	-2,96 EUR
02.06.2017	HG 06/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.07.2017	HG 07/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.08.2017	HG 08/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.09.2017	HG 09/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.10.2017	HG 10/2017 Meckerziege	180,00 EUR
03.11.2017	HG 11/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.12.2017	HG 12/2017 Meckerziege	180,00 EUR
Zahlungseingang gesamt		2.220,00 EUR
verbucht auf Bewirtschaftung		1.465,27 EUR
verbucht auf Beitrag zur Instandhaltung		694,73 EUR
abzgl. Hausgeld-Soll		2.160,00 EUR
Überzahlung Hausgeld per 31.12.2017		60,00 EUR

Ausweis der steuerlich relevanten Daten für 2017

Sowohl eigennutzende als auch vermietende Eigentümer benötigen für ihre Steuererklärung Angaben des Verwalters, die wir Ihnen hiermit ausweisen:

Ihre Zahlungen auf die Bewirtschaftungskosten in 2017	1.465,27 EUR
Ihre Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung in 2017	694,73 EUR

Hausgeld Vorauszahlungen

Durch den beigefügten Auszug aus dem Eigentümerkonto kann der Eigentümer die Verbuchung seiner Hausgeldzahlungen, aufgeteilt auf die Bewirtschaftungskosten und den Betrag zur Instandhaltungsrückstellung und etwaige Fehlbeträge/Überzahlungen gegenüber der Sollstellung gemäß Einzel-Wirtschaftsplan nachvollziehen.

Die Angaben der steuerlichen relevanten Daten ist kein Bestandteil der Jahresabrechnung, allerdings müssen diese als Information aufgeführt werden. Alternativ kann auch die Finanzamt-Aufstellung ausgeliefert werden.



HV-Office, An der Malstatt 33, 87437 Kempten

Frau
 Gisela Meckerziege
 Auf dem Berg 815
 12345 Testhausen

Jahresabrechnung 2017

Nummer	a0101201700013112
erstellt am	27.09.2017
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage
Einheit	
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage

Einzelabrechnung

WEG Mustergasse 2 in 12345 Testhausen
Jahresabrechnung 2017 für die Wohnung 0001 EG links

Konto	Bezeichnung	verteilungs-relevante Beiträge gem. Gesamt-Abrechnung	Verteiler	Gesamt-Anteil	Ihr Anteil	Ihre Kosten
Einnahmen						
1605.000	Miete für Zigarettenautomat	150,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	13,15 EUR
1850.000	Zinserträge a. Rücklage	8,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	0,70 EUR
Zwischensumme		158,00 EUR				13,85 EUR
Ausgaben						
umlagefähige Beiträge						
1000.000	Strassenreinigung	-102,12 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-8,95 EUR
1010.000	Müllabfuhr	-590,40 EUR WHG-Tausendstel		924,290	87,650	-55,99 EUR
1020.000	Müllgrundgebühr	-396,00 EUR Einheiten		11,000	1,000	-36,00 EUR
1030.000	Wasserversorgung	-684,00 EUR Wasser Kubik		452,947	51,956	-78,46 EUR
1040.000	Kanalgebühren	-936,00 EUR Wasser Kubik		452,947	51,956	-107,37 EUR
1100.000	Allgemeinstrom	-177,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-15,51 EUR
1120.000	Winterdienst eig. Grund. (§35a)	-390,30 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-34,21 EUR
1125.000	Winterdienst öff. Gelände	-948,29 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-83,12 EUR
1130.000	Treppenhausreinigung (§35a)	-2.249,72 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-197,19 EUR
1133.000	Lohnnebenkosten (§35a)	-742,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-65,04 EUR
1180.000	Kabelgebühren	-1.479,72 EUR Einheiten		11,000	1,000	-134,52 EUR
1300.000	Versicherungen	-914,57 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-80,16 EUR
1420.000	Kaminkehrer (§35a)	-438,69 EUR Einheiten		9,000	1,000	-48,74 EUR
1445.000	Wartung Feuerlöscher (§35a)	-104,22 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-9,13 EUR
Zwischensumme		-10.153,03 EUR				-954,39 EUR
nicht umlagefähige Beiträge						
1450.000	Verbrauchsmaterial	-10,96 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-0,96 EUR
1500.000	Verwaltergebühren	-2.837,40 EUR Einheiten		11,000	1,000	-257,95 EUR
1510.000	Außerordentl. Verwaltungskoste	-298,33 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-26,15 EUR
1520.000	Porto, Kopier-, Telefonkosten	-75,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-6,57 EUR
1530.000	Kosten des Geldverkehrs	-84,90 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-7,44 EUR
1630.000	Lfd. Reparaturen (§35a)	-1.000,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-87,65 EUR
1650.000	Reparatur Decke DG links	-2.329,66 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-204,19 EUR
1860.000	Kapitalertragssteuer+Solz	-2,63 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-0,23 EUR
6000.000	Entnahme für Dachsanierung	-25.000,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-2.191,25 EUR
Zwischensumme		-31.638,88 EUR				-2.782,39 EUR
Zuweisung und Entnahme aus der IHR						
1710.000	Plan IHR Wohnungen	-6.500,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-569,73 EUR
1715.000	Plan IHR Garagen	-500,00 EUR Gar-Tausendstel		60,000	15,000	-125,00 EUR
1850.000	Zinserträge a. Rücklage	-8,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	-0,70 EUR
1860.000	Kapitalertragssteuer+Solz	2,63 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	0,23 EUR
6000.000	Entnahme für Dachsanierung	25.000,00 EUR WHG-Tausendstel		1000,000	87,650	2.191,25 EUR
Zwischensumme		17.994,63 EUR				1.496,05 EUR
Abrechnungssumme		-23.639,28 EUR				-2.226,88 EUR
Vorschussverpflichtung gem. WPL		24.120,00 EUR				2.160,00 EUR
Abrechnungsspitze (Nachzahlung)		480,58 EUR				-66,88 EUR

Die von der Gesamtabrechnung getrennte Einzelabrechnung übernimmt die in der Gesamtrechnung bereits ermittelten verteilungsrelevanten Beträge. Auf diese wird der für die Einheit maßgebliche Verteilungsschlüssel angewandt und der anteilige Betrag errechnet. Überschriften und Summen werden automatisch gebildet.

Im Unterschied zur kombinierten Gesamtabrechnung, werden die über die Instandhaltungsrücklage abgewickelten Einnahmen und Ausgaben in die verteilungsrelevanten Beträge aufgenommen.

Gesamte Kosten/Ausgaben für diese Einheit: 3.772,93 €

Für diese Einheit
 Kosten/Ausgaben 3.772,93 € zzgl.
 PLAN IHR gesamt 694,73 € zzgl.
 Einnahme für IHR 0,70 €
Gesamt zu berechnende Kosten 4.418,36 €
 Abzüglich der Entnahme der Rücklage ergibt die Abrechnungssumme von 2.226,88 €
 Rechnet man nun das Hausgeld-SOLL von 2.160,- € dagegen, erhält man die Abrechnungsspitze



HV-Office, An der Malstatt 33, 87437 Kempten
 Frau
 Gisela Meckerziege
 Auf dem Berg 815
 12345 Testhausen

Jahresabrechnung 2017	
Nummer	a0101201700013112
erstellt am	27.09.2017
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage
Einheit	
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage

Gesamtabrechnung

WEG Mustergasse 2 in 12345 Testhausen Gesamtabrechnung 2017 für die Wohnung 0001 EG links

Konto	Bezeichnung	Wirtschaftsplan	Einnahmen- / Ausgaben- Rechnung	verteilungs- relevante Beiträge
Geldkonten				
1800.000	Lauf-Bank-Konto WEG		2.978,34 EUR	
1805.000	Kasse		46,94 EUR	
1810.000	GMK 514446285		25.005,44 EUR	
Anfangsbestand gesamt per 01.01.2017			28.030,72 EUR	
Einnahmen				
	Überzahlung Hausgeld		245,00 EUR	
	Hausgeldzahlungen auf Bewirtschaftung		15.714,69 EUR	
	Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung		6.810,31 EUR	
	Nachzahlungen aus Abrechnung VJ		32,99 EUR	
1605.000	Miete für Zigarettensautomat		150,00 EUR	150,00 EUR
1850.000	Zinserträge a. Rücklage		8,00 EUR	8,00 EUR
Zwischensumme			22.960,99 EUR	158,00 EUR
Ausgaben				
umlagefähige Beiträge				
1000.000	Strassenreinigung	-102,12 EUR	-102,12 EUR	-102,12 EUR
1010.000	Müllabfuhr	-590,40 EUR	-590,40 EUR	-590,40 EUR
1020.000	Müllgrundgebühr	-396,00 EUR	-396,00 EUR	-396,00 EUR
1030.000	Wasserversorgung	-789,35 EUR	-684,00 EUR	-684,00 EUR
1040.000	Kanalgebühren	-1.065,27 EUR	-936,00 EUR	-936,00 EUR
1100.000	Allgemeinstrom	-162,26 EUR	-177,00 EUR	-177,00 EUR
1120.000	Winterdienst eig. Grund. (§35a)	-511,99 EUR	-390,30 EUR	-390,30 EUR
1125.000	Winterdienst öff. Gelände	-948,29 EUR	-948,29 EUR	-948,29 EUR
1130.000	Treppenhausreinigung (§35a)	-2.454,24 EUR	-2.249,72 EUR	-2.249,72 EUR
1133.000	Lohnnebenkosten (§35a)	-804,83 EUR	-742,00 EUR	-742,00 EUR
1180.000	Kabelgebühren	-1.479,72 EUR	-1.479,72 EUR	-1.479,72 EUR
1300.000	Versicherungen	-914,57 EUR	-914,57 EUR	-914,57 EUR
1420.000	Kaminkehrer (§35a)	-438,69 EUR	-438,69 EUR	-438,69 EUR
1445.000	Wartung Feuerlöscher (§35a)	-104,22 EUR	-104,22 EUR	-104,22 EUR
Zwischensumme			-10.761,95 EUR	-10.153,03 EUR
nicht umlagefähige Beiträge				
	Guthaben aus der Abrechnung VJ		-415,34 EUR	
1450.000	Verbrauchsmaterial	-10,96 EUR	-10,96 EUR	-10,96 EUR
1500.000	Verwaltergebühren	-2.837,40 EUR	-2.837,40 EUR	-2.837,40 EUR
1510.000	Außerordentl. Verwaltungskoste		-298,33 EUR	-298,33 EUR
1520.000	Porto, Kopier-, Telefonkosten	-75,00 EUR	-75,00 EUR	-75,00 EUR
1530.000	Kosten des Geldverkehrs	-84,90 EUR	-84,90 EUR	-84,90 EUR
1630.000	Lfd. Reparaturen (§35a)	-1.000,00 EUR	-1.000,00 EUR	-1.000,00 EUR
1650.000	Reparatur Decke DG links		-2.329,66 EUR	-2.329,66 EUR
1860.000	Kapitalertragssteuer+Solz		-2,63 EUR	-2,63 EUR
6000.000	Entnahme für Dachsanierung		-25.000,00 EUR	-25.000,00 EUR

Geldkonten

Hier aufgeführt werden die Anfangsbestände aller Konten die als Bankkonto, Kasse oder Rücklagekonto eingestellt sind.

Einnahmen

Hier aufgeführt werden alle Konten die als **Einnahme für Bewirtschaftung** oder **Einnahme für IHR** eingestellt sind. Außerdem alle aufgelisteten Werte wie Sie sie auf dem Musterausdruck erkennen können. Diese werden von HV-Office automatisch ermittelt. **Hausgeldzahlungen auf Bewirtschaftung** und **Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung** sind auf der GH/NZ Liste detailliert aufgeführt.

Umlagefähige Beiträge

Alle Kosten von Konten die folgende Voraussetzungen haben fließen hier ein:

- Eingestellt als Ausgabekonto
- auf Mieter umlagefähig
- Buchungen vorhanden
- Gültiger Verteilerschlüssel eingestellt

Nicht umlagefähige Beiträge

Alle Kosten von Konten die folgende Voraussetzungen haben fließen hier ein:

- Eingestellt als Ausgabekonto
- Buchungen vorhanden
- Gültiger Verteilerschlüssel eingestellt

weiter geht's auf Seite 2 der Gesamtabrechnung...



HV-Office, An der Malstatt 33, 87437 Kempten

Frau
 Gisela Meckerziege
 Auf dem Berg 815
 12345 Testhausen

Jahresabrechnung 2017	
Nummer	a0101201700013112
erstellt am	27.09.2017
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage
Einheit	
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage

WEG Mustergasse 2 in 12345 Testhausen
Gesamtabrechnung 2017 für die Wohnung 0001 EG links

Konto	Bezeichnung	Wirtschaftsplan	Einnahmen- / Ausgaben- Rechnung	verteilungs- relevante Beiträge
Zwischensumme		-4.008,26 EUR	-32.054,22 EUR	-31.638,88 EUR
Abgrenzung / Sollstellungen				
4020.000	Ausgaben lfd. für Vorjahr		-200,47 EUR	
Zwischensumme			-200,47 EUR	
Zuweisung und Entnahme aus der Rücklage				
1710.000	Plan IHR Wohnungen			-6.500,00 EUR
1715.000	Plan IHR Garagen			-500,00 EUR
1850.000	Zinserträge a. Rücklage			-8,00 EUR
1860.000	Kapitalertragssteuer+Solz			2,63 EUR
6000.000	Entnahme für Dachsanierung			25.000,00 EUR
Wirtschaftsplansumme / Abrechnungssumme		-14.770,21 EUR		-23.639,28 EUR
Berechnung ABR-Spitze durch Vergleich ABR-Summe mit SOLL gem. WPL				24.120,00 EUR
Abrechnungsspitze				-480,58 EUR
Geldkonten Endbestand gesamt			8.583,99 EUR	
Kontrolle Endbestände				
1800.000	Lauf-Bank-Konto WEG		2.026,24 EUR	
1805.000	Kasse		46,94 EUR	
1810.000	GMK 514446285		6.510,81 EUR	
Kontrollsumme			8.583,99 EUR	

Abgrenzungen/Sollstellungen

Hier fließen alle Kosten ein, die auf Konten mit der Einstellung **Abgrenzung** gebucht sind oder in der Kontenbezeichnung **Sollstellung** stehen haben.

Zuweisung und Entnahme aus der Rücklage

Hier aufgeführt sind die Kosten, deren Konten die Einstellung **Jahresrücklage für ABR und WPL** haben, bzw ODER entsprechend dann die Einstellung **Entnahme aus der Rücklage**, die hier als Ausgabe gerechnet wird. Ebenfalls berücksichtigt werden hier die **Einnahmen für die Rücklage (IHR)**, in diesem Fall die Zinseinnahmen, die zuerst zu den Einnahmen gerechnet werden und anschließend in dem hier dargestellten Block wieder abgezogen werden, da diese nicht an die Eigentümer ausgezahlt werden.

Wirtschaftsplansumme / Abrechnungssumme

In diesem Beispiel:

14.770,21 € ist der Gesamtbetrag der Kosten aus dem Einzel-WPL dieser Einheit

23.639,28 € ist die Summe aller **verteilungsrelevanten Beträge** (rechte Spalte)

24.120,- € ist die Summer Hausgeld-SOLL des gesamten Objekts

480,58 € Abrechnungsspitze ergibt sich aus dem Hausgeld-Soll abzgl. der Abrechnungssumme

Geldkonten Endbestand gesamt

Alle Einnahmen und Ausgaben der mittleren Spalte werden dem Anfangsbestand der Geldkonten gegen gerechnet. Im Idealfall ist die Summe **Geldkonten Endbestand gesamt** und **Kontrollsumme** identisch.

HV-Office, An der Malstatt 33, 87437 Kempten

Frau
Gisela Meckerziege
Auf dem Berg 815
12345 Testhausen

Jahresabrechnung 2017	
Nummer	a0101201700013112
erstellt am	25.09.2017
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage
Einheit	
Abrechnung ab	01.01.2017
Abrechnung bis	31.12.2017
Zeitraum	365 Tage

Aufstellung fürs Finanzamt

Die Finanzamt-Aufstellung aus HV-Office wurde im Grunde nur optisch angepasst.
Eine detaillierte Beschreibung dazu finden Sie in unserem Handbuch unter dem Punkt **27.6**

WEG Auf dem Berg 815 in 12345 Testhausen Jahresabrechnung 2017 für die Wohnung 0001 EG links

Ausgaben gem. Einzelabrechnung	3.723,63 EUR
Entnahmen aus der Rücklage	-2.191,48 EUR
Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	1.532,15 EUR
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	694,73 EUR
Abrechnungssumme	2.226,88 EUR

Konto	Bezeichnung	Saldo	Verteiler	Gesamt-Anteil	Ihr Anteil	Ihre Kosten
1850.000	Zinserträge a. Rücklage	-8,00 EUR	WHG-Tausendstel	1000,000	87,650	-0,70 EUR
1860.000	Kapitalertragssteuer+Solz	2,63 EUR	WHG-Tausendstel	1000,000	87,650	0,23 EUR
1871.000	haushalts.Dienstleistung §35a	4304,88 EUR	WHG-Tausendstel	1000,000	87,650	377,32 EUR
1873.000	Handwerkerleistg. lt. §35a	2080,57 EUR	WHG-Tausendstel	1000,000	87,650	182,36 EUR

Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2017

Datum	Buchungstext	Zahlungseingang
04.01.2017	HG 01/2017 Meckerziege	245,00 EUR
03.02.2017	HG 02/2017 Meckerziege	185,00 EUR
03.03.2017	HG 03/2017 Meckerziege	185,00 EUR
01.04.2017	HG 04/2017 Meckerziege	185,00 EUR
22.04.2017	HG Guth. HG-Differenz	-20,00 EUR
02.05.2017	HG 05/2017 Meckerziege	180,00 EUR
05.05.2017	Sollstellung Guth. Abr. 2016	2,96 EUR
06.05.2017	Guth. Abrechnung 2016	-2,96 EUR
02.06.2017	HG 06/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.07.2017	HG 07/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.08.2017	HG 08/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.09.2017	HG 09/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.10.2017	HG 10/2017 Meckerziege	180,00 EUR
03.11.2017	HG 11/2017 Meckerziege	180,00 EUR
01.12.2017	HG 12/2017 Meckerziege	180,00 EUR
Zahlungseingang gesamt		2220,00 EUR

Die Hausverwaltung teilt die Aufwendungen für die haushaltsnahen Lohnleistungen mit. Eine Annerkennung muss durch das zuständige Finanzamt unter Berücksichtigung Ihrer steuerlichen Situation erfolgen. Eine Haftung unsererseits ist ausgeschlossen.

Guthaben / Nachzahlungen

Guthaben / Nachzahlungen der Jahresabrechnung 2017 für Eigentümer
Objekt 0101 - Mustergasse 2, 12345 Testhausen
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2017

Einh.	Etage / Lage	Name / Ort	Aufwand		Zahlungen		Altschulden aus Vorjahr	---- Abrechnungsspitze ---- Nachzahlungen		Guthaben für Bew. per
			IHR	Einn./Ausg.	IHR	Bew.		für IHR	für Bew.	
0001	EG links	Gisela Meckerziege / Testhausen	694,73	1.532,15	694,73	1.465,27	50,00		66,88	LS
0002	EG mitte	Bernd und Berta Blabla / Musterhausen	617,12	1.270,16	617,12	1.302,88			32,72	ÜW
0003	EG rechts	Frau Henriette und Heinrich Haus / Dorfstadt	688,16	1.699,63	688,16	1.651,84	150,00		47,79	??
0004	1.OG links	Andreas und Andrea Adressant / Adressendorf	694,73	1.412,70	505,00			189,73	1.412,70	LS
0005	1.OG mitte	Andreas und Andrea Adressant / Adressendorf	492,12	1.399,24	492,12	1.487,88			88,64	ÜW
0006	1.OG rechts	Dörte Reihenhau / Testhausen	563,16	1.397,80	563,16	1.476,84			79,04	ÜW
0007	2.OG links	Anders Bursche / Testhausen	569,73	1.500,88	569,73	1.530,27			29,39	ÜW
0008	2.OG mitte	Siegfried Spezial / Testerhausen	492,12	1.264,71	492,12	1.307,88			43,17	??
0009	2.OG rechts	Andreas und Andrea Adressant / Adressendorf	563,16	1.388,58	563,16	1.476,84			88,26	ÜW
0010	DG links	Erika und Egon Eigentümer / Paradies	749,26	1.849,81	749,26	1.950,74			100,93	ÜW
0011	DG rechts	Gerhard Abc / Testerhausen	875,75	1.923,72	875,75	2.064,25			140,53	ÜW
Summen in €			7.000,04	16.639,38	6.810,31	15.714,69	200,00	189,73	1.527,37	602,68

Diese Zahlen werden von HV-Office automatisch ermittelt. Grundlage dafür sind die Abrechnungskosten und die Anteile.

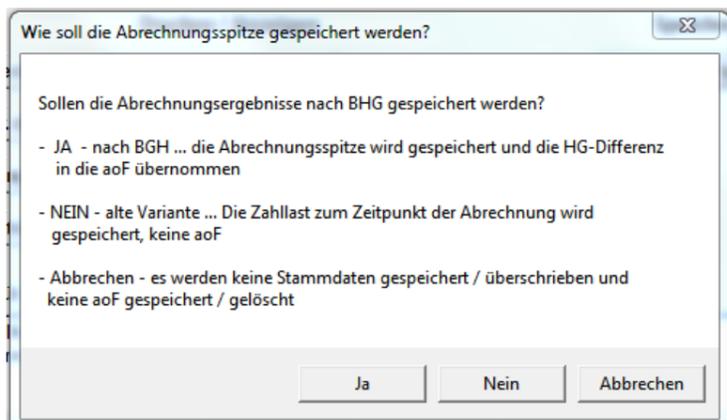
Diese Zahlen entnimmt HV-Office den in den Einheiten hinterlegten Eigentümer-Kosten und den eingetragenen IHR-Beträgen in den Einheiten-Stammdaten. Stimmen hier Aufwand und Zahlung der IHR nicht überein, kennzeichnet HV-Office dies mit ***
 Der jeweilige Jahresbetrag der Rücklage muss zuvor über den Wirtschaftsplan in den Einheiten hinterlegt werden.

Mit Festbetrag hinterlegte Altschulden in den Einheiten. Altschulden Anleitung vom HV-Office Update 2011.

Hat ein Eigentümer so wenig Hausgeld bezahlt, dass nicht einmal die IHR bedient werden kann, so erscheint der Betrag in dieser Spalte.

Hier werden die Ergebnisse der Abrechnungsspitze dargestellt. Altschulden, HG-Überzahlungen oder /-Rückstände werden hier nicht berücksichtigt.

Hinweis:
 Beim Speichern der Stammdaten können Sie entscheiden ob Sie wie gehabt, das Ergebnis des Abrechnungssaldos bereitlegen möchten oder nach Angaben des BGH nur die Ergebnisse der Abrechnungsspitze. Eventuelle Hausgeld-Rückstände oder -Überzahlungen müssen dann natürlich separat eingefordert/ausgezahlt werden. Gleichzeitig werden automatisch außerordentliche Forderungen dafür bei den Eigentümern hinterlegt.



Übersicht der Abrechnungsergebnisse (HG Übersicht)

Objekt0101 - WJ 2017 - Mustergasse 2, 12345 Testhausen
 Jahresabrechnung für 2017
 erstellt am 25.09.2017 durch HV-Office Systemhaus, 87437 Kempten

Einheit	Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	Beitragsverpflichtung zu IHR	Abrechnungssummen Einzelabrechnung	Hausgeld SOLL gem. Einzelwirtschaftplan	Abrechnungsspitze	Hausgeldzahlungen (IST)	Rückstand / Überzahlg. ggü. Wirtschaftsplan	davon Rückstand auf Beitragsv. zu IHR	davon Rückstand auf Bewirtschaftungskosten	nachrichtlich: Abrechnungssaldo
0001 / Gisela Meckerziege	1.532,15 €	694,73 €	2.226,88 €	2.160,00 €	66,88 €	2.220,00 €	-60,00 €	0,00 €	0,00 €	-6,88 €
0002 / Bernd und Berta Blabla	1.270,16 €	617,12 €	1.887,28 €	1.920,00 €	-32,72 €	2.105,00 €	-185,00 €	0,00 €	0,00 €	217,72 €
0003 / Frau Henriette und Heinrich H	1.699,63 €	688,16 €	2.387,79 €	2.340,00 €	47,79 €	2.340,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-47,79 €
0004 / Andreas und Andrea Adressant	1.412,70 €	694,73 €	2.107,43 €	2.040,00 €	67,43 €	505,00 €	1.535,00 €	189,73 €	1.345,27 €	-1.602,43 €
0005 / Andreas und Andrea Adressant	1.399,24 €	492,12 €	1.891,36 €	1.980,00 €	-88,64 €	1.980,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	88,64 €
0006 / Dörte Reihnhaus	1.397,80 €	563,16 €	1.960,96 €	2.040,00 €	-79,04 €	2.040,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	79,04 €
0007 / Anders Bursche	1.500,88 €	569,73 €	2.070,61 €	2.100,00 €	-29,39 €	2.100,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29,39 €
0008 / Siegfried Spezial	1.264,71 €	492,12 €	1.756,83 €	1.800,00 €	-43,17 €	1.800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	43,17 €
0009 / Andreas und Andrea Adressant	1.388,58 €	563,16 €	1.951,74 €	2.100,00 €	-148,26 €	2.040,00 €	60,00 €	0,00 €	60,00 €	88,26 €
0010 / Erika und Egon Eigentümer	1.849,81 €	749,26 €	2.599,07 €	2.700,00 €	-100,93 €	2.700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100,93 €
0011 / Gerhard Abc	1.923,72 €	875,75 €	2.799,47 €	2.940,00 €	-140,53 €	2.940,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	140,53 €
Summe	16.639,38 €	7.000,04 €	23.639,42 €	24.120,00 € -	480,58 €	22.770,00 €	1.350,00 €	189,73 €	1.405,27 € -	869,42 €

15.714,69 €	IST-Zahlungen auf Bewirtschaftungskosten
245,00 €	Überzahlung Hausgeld
6.810,31 €	Ist-Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung
22.770,00 €	Kontrollsumme Hausgeldzahlungen

Die in der Einzelabrechnung ermittelten Abrechnungssummen müssen der Gesamtabrechnungssumme entsprechen. Sie werden pro Einheit ausgewiesen, weil sich die Abrechnung auf die Einheit und nicht auf die Eigentümer bezieht.
 Hinweis: Rundungs-Differenzen sind der Liste **Kostenübersicht** zu entnehmen.

Durch den Vergleich der Einzel-Abrechnungssumme mit den gemäß Einzel-Wirtschaftsplan geschuldeten Vorschüssen (Hausgeld-Soll) errechnet sich die Abrechnungsspitze. Die Summe der Einzelabrechnungsspitzen muss der Abrechnungsspitze entsprechen.

Zusätzlich werden tatsächliche Hausgeldzahlungen für alle Einheiten ausgewiesen. Durch die angefügte Kontrollrechnung werden auch IST-Zahlungen auf die Bewirtschaftungskosten und die Ist-Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung nachgewiesen.

Die Tabelle weist Rückstände (und ggf. auch Überzahlungen) auf den Wirtschaftsplan und deren Aufteilung als Rückstand auf die Bewirtschaftungskosten und als Rückstand auf die Beitragsverpflichtungen zur Instandhaltungsrückstellung aus. Diese Aufteilung ist erforderlich, um bei Hausgeldrückständen die IST-Beiträge auf die Instandhaltungsrückstellung zu ermitteln. Diese Beiträge müssen den Angaben in der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung entsprechen.

Vermögensstatus

Objekt 0101 - WJ 2017 - Mustergasse 2, 12345 Testhausen
Vermögensstand zum 31.12.2017
 erstellt am 25.09.2017 durch HV-Office Systemhaus, 87437 Kempten

Liquide Mittel aus Bankkonten und Kasse

Lauf-Bank-Konto WEG	2.026,24 €
Kasse	46,94 €
GMK 514446285	6.510,81 €
	8.583,99 €

Guth. und Nachzahlg. aus Abrechnung incl. Altschulden

Guthaben aus Abr.	-787,68 €
Nachzahlungen aus Abr.	1.857,10 €
	1.069,42 €

Zu- und Abflüsse aus Jahresabgrenzung

Einnahm. lfd. f. FolgeJa.	0,00 €
Ausgaben lfd. f. FolgeJa.	0,00 €
Einnahm. FolgeJ. f. lfd.J	0,00 €
Ausgaben FolgeJ. f. lfd.J	0,00 €
	0,00 €

Verbindlichkeiten zum Jahresende

	0,00 €
	0,00 €

Vermögensstand zum 31.12.2017 **9.653,41 €**

Alle im Kontenplan als **Bankkonto oder Kasse** oder **Rücklagekonto** angehakten Konten, werden hier mit dem aktuell gebuchten Saldo aufgelistet.

Hier werden die Guthaben und Nachzahlungen, die in den Einheiten hinterlegt sind aufgeführt. Sie müssen die Ergebnisse zuerst in den Stammdaten speichern bevor Sie den Vermögensstand drucken. Dies können Sie automatisch mit der Abrechnung tun (siehe Hinweis bei GH/NZ hier im Dokument)

Achtung! Diese Zahlen stimmen nicht unbedingt mit denen auf der GH/NZ Liste überein. Es fließen evtl. noch Altschulden oder Hausgeld-Überzahlungen/-Rückstände mit ein, je nachdem wie die Ergebnisse in den Stammdaten gespeichert wurden.

Diese Beträge sind auf den Abgrenzungskonten gebucht. Ein Abgrenzungskonto benötigt die Einstellung **Abgrenzung**, einen **Umlageschlüssel** und eine **Zuordnung für den Vermögensstatus**.

In einem neuen Urteil hat der BGH entschieden, dass ein Vermögensstatus nicht Bestandteil der Jahresabrechnung ist. BGH, Urteil vom 11.10.2013, V ZR 271/12 RZ 16

Entwicklung der Bankkonten

Objekt 0101 - WJ 2017 - Mustergasse 2, 12345 Testhausen
 Entwicklung der Bankkonten vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017
 erstellt am 25.09.2017 durch HV-Office Systemhaus, 87437 Kempten

GMK 514446285

01.01.2017	Stand GMK 01.01.2017	25.005,44 €
01.06.2017	Entnahme für Dachsanierung	-25.000,00 €
21.12.2017	Instandhaltungsrücklage 2017	6.500,00 €
31.12.2017	Zinsen für 514446285	8,00 €
31.12.2017	Kapitalertragssteuer für 514446285	-2,51 €
31.12.2017	Soli für 514446285	-0,12 €
31.12.2017	Stand Instandhaltungsrückstellung (zweckgebundene Mittel)	6.510,81 €

01.01.2017	Alte Rückstände	189,73 €
31.12.2017	Summe aller Instandhaltungsrückstellungen (zweckgebundene Mittel)	6.700,54 €

Lauf-Bank-Konto WEG

01.01.2017	Stand zum Jahresbeginn	2.978,34 €
	Zugänge Hausgeld und Sonderumlage	23.050,00 €
	Abgänge Hausgeld	-280,00 €
	Zugänge für Nachzahlung aus Abrechnung Vorjahr	32,99 €
	Auszahlung der Guthaben aus Abrechnung Vorjahr	-415,34 €
	Abgänge für Bewirtschaftung	-16.789,28 €
	Zugänge aus sonst. Einnahmen	150,00 €
	Zugänge aus Rücklagekonten	25.000,00 €
	Abgänge für Rücklagekonten	-6.500,00 €
	Ausgaben lfd. für Vorjahr	-200,47 €
	Dachsanierung aus Entnahme IHR	-25.000,00 €
31.12.2017	Stand am Jahresende	2.026,24 €

Kasse

01.01.2017	Stand zum Jahresbeginn	46,94 €
31.12.2017	Stand am Jahresende	46,94 €

Aufgelistet werden alle Konten mit der Einstellung **Rücklagekonto (Sparbücher etc.)**, mit allen gebuchten Zugängen und Abgängen. Pro Konto gibt es eine separate Auflistung.

Rückstand auf die Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrücklage (siehe HG-Übersicht oder GH/NZ Liste)

Woher diese Beträge aus HV-Office kommen und um was es sich dabei handelt, finden Sie auf der Folgeseite in einer eigenen Beschreibung. Sollte die Bankkonten-Entwicklung aus HV-Office das eine oder andere nicht beinhalten, was Sie aber gerne dargestellt hätten, gibt es die Möglichkeit dies manuell noch nach zu tragen. Diese Liste wird in Excel erzeugt und ist jederzeit editierbar.

Hier handelt es sich um die Hausmeisterkasse. Das Konto hat die Einstellung **Bankkonto oder Kasse**. In diesem Jahr gab es keine Einnahmen oder Ausgaben.

Wie setzt sich die Entwicklung der Bankkonten zusammen?

Die Entwicklung der Bankkonten zeigt als Ergebnis die liquiden (also sofort verfügbaren) Mittel einer Eigentümergemeinschaft unabhängig vom Stand der IHR an.

Wie werden diese einzelnen Einnahme- und Ausgabe-Positionen ermittelt?

Stand zum Jahresbeginn

Das ist die erste Buchung auf dem Konto, also die Eröffnungsbuchung.

Wichtig: diese erste Buchung darf nicht gegen ein Ausgabe- oder ein Personenkonto gebucht werden.

Zugänge Hausgeld und Sonderumlage

Hier werden Buchungen (Zugänge) auf die Hausgeldkonten gegen das Bankkonto ausgewertet.

Es werden dabei nur die Buchungen berücksichtigt deren Buchungstext mit **HG, HG-Differenz** oder **SU** beginnt.

Abgänge Hausgeld

Hier werden Buchungen (Abgänge) von den Hausgeldkonten gegen das Bankkonto ausgewertet.

Es werden dabei nur die Buchungen berücksichtigt deren Buchungstext mit **HG, HG-Differenz** oder **SU** beginnt.

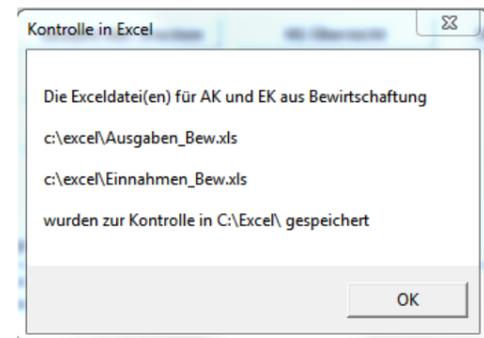
Auszahlung der Guthaben aus Abrechnung Vorjahr

Zugänge für Nachzahlung aus Abrechnung Vorjahr

Hier werden Zugangs-Buchungen auf die Hausgeldkonten gegen das Bankkonto ausgewertet.

Es werden dabei nur die Buchungen berücksichtigt deren Buchungstext **NICHT** mit **HG** oder **SU** beginnt.

Analog kann auch eine Zeile **Zugänge für Nachzahlung aus Abrechnung Vorjahr** erscheinen falls dies vorgekommen ist.



Abgänge für Bewirtschaftung

Hier werden alle Buchungen des Bankkontos ausgewertet die gegen Konten mit der Einstellung **Ausgabekonto für Abrechnung** gebucht wurden.

Zugänge aus sonst. Einnahmen

Hier werden alle Buchungen des Bankkontos ausgewertet die gegen Konten mit der Einstellung **Einnahmekonto für Abrechnung** gebucht wurden.

Alle Ausgaben und Einnahmen werden in separaten Excel-Listen unter C:/Excel abgelegt (siehe Screenshot)

Abgänge für Rücklagekonten

Zugänge aus Rücklagekonten

Hier werden alle Buchungen des Bankkontos ausgewertet die gegen Konten mit der Einstellung

Rücklagekonto (Sparbücher etc.) gebucht wurden.

Ausgaben lfd. für Vorjahr und Einnahmen lfd. für Vorjahr

Hier werden alle Buchungen des Bankkontos ausgewertet die gegen Konten mit der Einstellung

Jahres-Abgrenzungskonto gebucht wurden. Das lässt sich durch die Kontoblätter belegen.

Barabhebung für HM-Kasse

Hier werden alle Buchungen des Bankkontos ausgewertet die gegen Konten mit der Einstellung

Bankkonto oder Kasse gebucht wurden. Das ist bei der Entwicklung des jeweiligen Gegenkontos zur lfd. Bank nachzulesen.

Dabei wird jede einzelne Buchung aufgelistet mit dem Buchungstext.

Sonstige Zahlungen oder Einnahmen

Alle Zahlungen (genauer gesagt die Buchungen), die bisher nicht ausgewertet wurden, werden nun mit Buchungstext und Betrag in die Liste aufgenommen. Diese Zahlungen werden NICHT in der Jahresabrechnung berücksichtigt!

Im Beispiel ist es die Dachsanierung aus Entnahme IHR. Es werden alle Buchungen aufgelistet, die über das Bankkonto gebucht wurden und

gegen ein Konto ohne Einstellung/Zuordnung gebucht wurden.