

PANDION Servicegesellschaft mbH ■ Agrippinawerft 12 ■ 50678 Köln

PANDION Servicegesellschaft mbH ■  
eine Gesellschaft der PANDION-Gruppe

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstraße 1  
50000 Musterstadt

Agrippinawerft 12  
50678 Köln

Telefon 0221.71600-500  
Fax 0221.71600-111

www.pandion.de  
koeln@pandion.de

Köln, 10.05.2016

**Objekt 10001 - WEG Musterstraße 1**  
**D-50000 Musterstadt**  
**Eigentümnr. 1200101 – Gewerbe ET 1**  
**Jahresabrechnung für Ihre Einheit Nr. 0002001 vom 01.01.2015 bis 31.12.2015**

Sehr geehrter Herr Herr Mustermann,

nachfolgend stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2015 für Ihre Wohnung dar:

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	9.606,13
Beitragsverpflichtung zur Instandhaltungsrückstellung	€	631,20
Abrechnungssumme	€	10.237,33
abzgl. Hausgeldsoll hierauf gem. Einzelwirtschaftsplan	€	8.160,00

Abrechnungsspitze (Nachzahlung)	€	2.077,33
<small>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</small>		

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum 31.12.2015 dar:

Rückstände / Guthaben Eigentümerkonto per 31.12.2015	€	0,00
Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 31.12.2015	€	2.077,33

Wir buchen von Ihrem Bankkonto SPARKASSE XXX, BIC: XXX, IBAN: XXX ab.

Mit freundlichen Grüßen  
**PANDION Servicegesellschaft mbH**

XXX

XXX

Hinweis: Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

Sitz Köln  
Handelsregister Amtsgericht Köln HRB 60916

Geschäftsführer:  
Toni Altindagolu

## Einzelabrechnung vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

**Objekt 10001 - WEG Musterstraße 1**  
**D-50000 Musterstadt**  
**Eigentümnr. 1200101 – Gewerbe ET 1**

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.

**Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen**

(1)	MEA (WE)	(MEA)	9.988,00
(2)	MEA (TG)	(MEA)	12,00
(4)	MEA (Gesamt)	(MEA)	10.000,00
(9)	Anz. WE	(Anz.)	19,00
(12)	Anz. TG	(Anz.)	12,00

I. Kosten umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
Wohngebäudeversicherungen	8.941,83	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	940,68
Haftpflichtversicherung	96,39	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	10,14
Müllabfuhr	3.791,86	MEA (WE)	9.988,00	1.088,00	413,05
Hausmeister	6.426,00	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	676,02
Ungezieferbekämpfung	1.337,64	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	140,72
Hausreinigung	9.260,93	MEA (WE)	9.988,00	1.088,00	1.008,80
Schmutzwasser	2.207,28	MEA (WE)	9.988,00	1.088,00	240,44
Strom Haus	5.686,25	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	598,19
Strom TG	2.822,65	MEA (TG)	12,00	0,00	0,00
Strom Aufzug	599,47	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	63,06
Allgemeinstrom	82,05	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	8,63
Wartung Heizung	245,65	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	25,84
Wartung TG außer BMA	176,73	MEA (TG)	12,00	0,00	0,00
Wartung TG: BMA	712,61	MEA (TG)	12,00	0,00	0,00
Aufzug	3.919,08	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	412,29
Wartung Feuerlöscher	96,50	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	10,15
Wartung Allgemein	8.717,78	MEA (WE)	9.988,00	1.088,00	949,63
Kabelgebühren	2.233,40	Anz. WE	19,00	1,00	117,54
TG: Nebenkosten APCOA	2.930,55	MEA (TG)	12,00	0,00	0,00
RVG Rheinauhafen: Betriebskosten	18.074,51	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	1.901,44
I. Zwischensumme umlagefähige Beträge	78.359,16				7.516,62

II. Kosten nicht umlagefähige Beträge

	Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
TG: Verwaltung APCOA	514,08	MEA (TG)	12,00	0,00	0,00
TG: Reparaturen	90,26	MEA (TG)	12,00	0,00	0,00
Hochwasserschutz	812,96	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	85,52
Reparaturen / Instandhaltung	9.690,47	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	1.019,44
RVG Rheinauhafen: Verwaltervergütung	4.740,24	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	498,67
Sonstige Kosten / Erstattungen	1.561,40	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	164,26
Verwaltervergütung WHG	6.104,76	Anz. WE	19,00	1,00	321,31

	<b>Verteilungsrelevante Beträge</b>	<b>Verteilungsschlüssel</b>	<b>Gesamtverteiler</b>	<b>Ihr Anteil</b>	<b>Ihr Betrag</b>
Verwaltervergütung TG	514,08	Anz. TG	12,00	0,00	0,00
Kontoführungsgebühren	2,86	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	0,31
IV. Zwischensumme nicht umlagefähige Beträge	24.031,11				2.089,51
Zwischensumme	102.390,27				9.606,13

### III . Erträge

### IV . Instandhaltungsrückstellung

	<b>Verteilungsrelevante Beträge</b>	<b>Verteilungsschlüssel</b>	<b>Gesamtverteiler</b>	<b>Ihr Anteil</b>	<b>Ihr Betrag</b>
Zuführung z. Rücklage	6.000,00	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	631,20
VI. Zwischensumme Zuführungen	6.000,00				631,20

### V . Zusammenfassung

Summe Bewirtschaftungskosten		9.606,13
Beitrag zur Sollrücklage		631,20
Gesamtbelastung		10.237,33
<u>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</u>	<u>108.390,27</u>	<u>10.237,33</u>
Summe Vorauszahlungen Sollstellung Bewirtschaftung	80.940,00	7.528,80
Summe Vorauszahlungen Instandhaltungsrücklage	6.000,00	631,20
- Sonderumlage	0,00	0,00
<b>Ergebnis gesamt</b>	<b>21.450,27</b>	<b>2.077,33</b>

## Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

**Objekt 10001 - WEG Musterstraße 1**  
**D-50000 Musterstadt**  
**Eigentümnr. 1200101 – Gewerbe ET 1**

### Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

(1)	MEA (WE)	(MEA)	9.988,00
(2)	MEA (TG)	(MEA)	12,00
(4)	MEA (Gesamt)	(MEA)	10.000,00

### Erläuterungen zu den Leistungsgruppen

3	§35a Abs.2 Nr.2 EStG Haushaltsnahe Dienstleistung
4	§35a Abs.3 EStG Handwerkerleistungen

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 entspricht 365 Tagen.

### §35a Umlagefähige Dienstleistung

		Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
3	Hausmeister	5.854,80	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	615,93
3	Ungezieferbekämpfung	1.337,64	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	140,72
3	Hausreinigung	8.962,55	MEA (WE)	9.988,00	1.088,00	976,30
4	Wartung Heizung	245,65	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	25,84
4	Wartung TG außer BMA	176,73	MEA (TG)	12,00	0,00	0,00
4	Aufzug	2.044,17	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	215,05
4	Wartung Feuerlöscher	52,48	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	5,52
4	Wartung Allgemein	8.357,76	MEA (WE)	9.988,00	1.088,00	910,42
	<b>Gesamt</b>	<b>27.031,78</b>				<b>2.889,78</b>

<b>Summen</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>	
<b>Summe zu 3</b>	<b>16.154,99</b>	<b>1.732,95</b>	
<b>Summe zu 4</b>	<b>10.876,79</b>	<b>1.156,83</b>	

### §35a nicht Umlagefähige Dienstleistung

		Verteilungsrelevante Beträge	Verteilungsschlüssel	Gesamtverteiler	Ihr Anteil	Ihr Betrag
4	TG: Reparaturen	11,53	MEA (TG)	12,00	0,00	0,00
4	Reparaturen / Instandhaltung	3.290,76	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	346,19
4	Sonstige Kosten / Erstattungen	318,09	MEA (Gesamt)	10.000,00	1.052,00	33,46
	<b>Gesamt</b>	<b>3.620,38</b>				<b>379,65</b>

<b>Summen</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>	
<b>Summe zu 4</b>	<b>3.620,38</b>	<b>379,65</b>	

Hinweis für Ihre Steuererklärung:

Unter Bezugnahme auf § 35a EStG und der BMF-Rundschreiben dient diese Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung. Wir bestätigen, dass es sich bei den aufgeführten Positionen ausschließlich um Lohnkosten handelt. Eine tatsächliche Absetzbarkeit kann jedoch durch diese Bescheinigung nicht gewährleistet werden, dies obliegt vielmehr ausschließlich der Einzelentscheidung der Finanzbehörde. Eine Haftung im Falle der Ablehnung durch die Finanzbehörde wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung und des Sollvermögens vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Objekt 10001 - WEG Musterstraße 1  
D-50000 Musterstadt  
Eigentümnr. 1200101 – Gewerbe ET 1

Instandhaltungsrücklage	Gesamt	Divisor	Sollvermögen		Istrückstellung		*
			VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist	
<b>Anfangsbestand</b>	<b>55.842,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>1052 MEA</b>	<b>5.874,58</b>	<b>55.842,00</b>	<b>5.874,58</b>	
Zuführung z. Rücklage	6.000,00	10.000,00	1052 MEA	631,20	6.000,00	631,20	
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					0,00	0,00	
Zinsen Festgeld	49,46	10.000,00	1052 MEA	5,20	49,46	5,20	
Kapitalertragssteuer	-12,37	10.000,00	1052 MEA	-1,30	-12,37	-1,30	
Solidaritätszuschlag	-0,67	10.000,00	1052 MEA	-0,07	-0,67	-0,07	
<b>Summe Zugänge</b>	<b>6.036,42</b>			<b>635,03</b>	<b>6.036,42</b>	<b>635,03</b>	
<b>Summe Abgänge</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>Endbestand</b>	<b>61.878,42</b>			<b>6.509,61</b>	<b>61.878,42</b>	<b>6.509,61</b>	
Differenz Ist zu Soll					0,00	0,00	
<b>Zinsertrag gesamt</b>					<b>36,42</b>	<b>3,83</b>	*
<i>incl. KapSt auf 36,42</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	