

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr. 12  
51105 Köln

Köln, 07.07.2026

**WEG Musterstr. 12, 51105 Köln Wohnung 1 EG links hinten**

Sehr geehrter Herr Mustermann,

hiermit erhalten Sie Ihre Hausgeldabrechnung. Die Abrechnungsbelege können innerhalb der nächsten 4 Wochen, nach Terminabsprache, in unserem Büro eingesehen werden. Die Abrechnung wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

**1. Einzelabrechnung**

Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 365 Tage  
Ihr Abrechnungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 365 Tage

|                                                             |                 | Umlageschlüssel |            | Beträge |                    |                   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|---------|--------------------|-------------------|
| Abrechnungsposition                                         | Verteilt nach   | Gesamt          | Ihr Anteil | Einh.   | Gesamt             | Ihr Anteil        |
| <b><u>Kosten</u></b>                                        |                 |                 |            |         |                    |                   |
| <b>Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>       |                 |                 |            |         |                    |                   |
| Ext. Abr.Hzg/WW-Energie                                     | Ext. Abr.HK/WWE | 13.266,990      | 2.768,830  | €       | 13.266,99 €        | 2.768,83 €        |
| Gaskamin Whng. 1                                            | Gaskamin W 01   | 1,000           | 1,000      | €       | 64,96 €            | 64,96 €           |
| Ext.Abr.Frisch/Schmutzwasser                                | Ext. Abr. FW/SW | 4.648,040       | 473,470    | €       | 4.648,04 €         | 473,47 €          |
| Oberflächenwasser                                           | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 613,80 €           | 95,69 €           |
| Wohngebäudeversicherung                                     | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 4.760,87 €         | 742,22 €          |
| Haftpflichtversicherung                                     | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 59,50 €            | 9,28 €            |
| Hausmeister                                                 | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 354,14 €           | 55,21 €           |
| Treppenhausreinigung                                        | Wohneinheit     | 12,000          | 1,000      | WE      | 2.399,04 €         | 199,92 €          |
| Außenanlagen                                                | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 1.146,66 €         | 178,76 €          |
| Graupflege                                                  | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 589,05 €           | 91,83 €           |
| Lohnneb.KostenHausm/Trep.                                   | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 973,61 €           | 151,79 €          |
| Müllentsorgung                                              | Persontage Müll | 7.380,000       | 942,000    | PxT     | 2.243,42 €         | 286,36 €          |
| Straßenreinigung                                            | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 131,76 €           | 20,54 €           |
| Winterdienst                                                | Wohneinheit     | 12,000          | 1,000      | WE      | 1.245,29 €         | 103,77 €          |
| Allgemeinstrom                                              | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 169,33 €           | 26,40 €           |
| Wartung Tor 1/2 Anteil                                      | Garageneinheit  | 7,000           | 1,000      | GE      | 89,25 €            | 12,75 €           |
| Zwischensumme umlagefähige Kosten:                          |                 |                 |            |         | 32.755,71 €        | 5.281,78 €        |
| <b>Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b> |                 |                 |            |         |                    |                   |
| Verwaltung Wohnungen                                        | Wohneinheit     | 12,000          | 1,000      | WE      | 4.969,44 €         | 414,12 €          |
| Verwaltung Garagen                                          | Garageneinheit  | 7,000           | 1,000      | GE      | 199,92 €           | 28,56 €           |
| Verwaltung Stellplätze                                      | Stellpl. Einh.  | 6,000           | 1,000      | STE     | 128,52 €           | 21,42 €           |
| Verwaltung sonstige Kosten                                  | Wohneinheit     | 12,000          | 1,000      | WE      | 101,88 €           | 8,49 €            |
| Bank Verwaltungskonto                                       | Wohneinheit     | 12,000          | 1,000      | WE      | 108,00 €           | 9,00 €            |
| Reparaturen./Instandhalt.                                   | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 4.047,75 €         | 631,04 €          |
| Anschaffungen                                               | MEA             | 10.000,000      | 1.559,000  | MEA     | 59,17 €            | 9,22 €            |
| Kabelgebühren                                               | Wohneinheit     | 12,000          | 1,000      | WE      | 599,76 €           | 49,98 €           |
| Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten:                    |                 |                 |            |         | 10.214,44 €        | 1.171,83 €        |
| <b>Summe Kosten</b>                                         |                 |                 |            |         | <b>42.970,15 €</b> | <b>6.453,61 €</b> |

### Erhaltungsrücklage (s. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen)

|                                                   |                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Entnahmen                                         | -4.047,75 €                                                     | -631,04 €         |
| Zuführung lt. Wirtschaftsplan                     | 6.199,92 €                                                      | 966,60 €          |
| Zwischensumme Erhaltungsrücklage:                 | 2.152,17 €                                                      | 335,56 €          |
| <b>Abrechnungssumme:</b>                          | <b>45.122,32 €</b>                                              | <b>6.789,17 €</b> |
| abzgl. Soll-Hausgeldvorschuss lt. Wirtschaftsplan | <b>46.560,00 €</b>                                              | <b>6.360,00 €</b> |
| abzgl. Sonderumlage                               | <b>0,00 €</b>                                                   | <b>0,00 €</b>     |
| <b>Gesamt-Abrechnungsguthaben:</b>                | <b>1.437,68 €</b>                                               |                   |
| <b>Abrechnungsspitze:</b>                         | <b>Ihr Nachschuss (Nachzahlung)</b>                             | <b>429,17 €</b>   |
| Nachrichtlich:                                    | Ihre Hausgeldvorschussrückstände aus dem Einzelwirtschaftsplan: | 0,00 €            |
|                                                   | Abrechnungssaldo zum Ende des Abrechnungszeitraumes:            | -429,17 €         |

Ihre Nachzahlung buchen wir, wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, von Ihrem Konto ab.  
Bei Nichtteilnahme überweisen Sie bitte auf das unten angegebene Konto.  
Fälligkeit: der nächste Monatserste nach dem Beschluss der Eigentümer über die Abrechnung.

## 2. Entwicklung der Erhaltungsrücklagen

| Rücklagen                                 | Soll lt. Wirtschaftsplan (€) |            | Bezahlt (€) |             |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------|-------------|-------------|
|                                           | Gesamt                       | Ihr Anteil | Gesamt      | Ihr Anteil  |
| Anfangsstand                              | 80.193,01                    | 12.502,67  | 80.193,01 € | 12.502,67 € |
| Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan | 6.199,92                     | 966,60     | 6.199,92 €  | 966,60 €    |
| Entnahme                                  | -4.047,75                    | -631,04    | -4.047,75 € | -631,04 €   |
| Zinsen                                    | 1.099,87                     | 171,47     | 1.099,87 €  | 171,47 €    |
| Kapitalabgeltungssteuer                   | -274,96                      | -42,87     | -274,96 €   | -42,87 €    |
| Solidaritätszuschlag                      | -15,10                       | -2,35      | -15,10 €    | -2,35 €     |
| Endstand                                  | 83.154,99                    | 12.964,48  | 83.154,99 € | 12.964,48 € |

## 3. Ihre Hausgeldvorschüsse

| Gefordert                                                       | Hausgeld   | Rücklagen | Gesamt     |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
| Gefordert lt. Wirtschaftsplan                                   | 5.393,40 € | 966,60 €  | 6.360,00 € |
| <b>Bezahlt</b>                                                  |            |           |            |
| 06.01.2025 Hausgeld 01.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 05.02.2025 Hausgeld 02.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 04.03.2025 Hausgeld 03.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 04.04.2025 Hausgeld 04.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 05.05.2025 Hausgeld 05.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 04.06.2025 Hausgeld 06.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 03.07.2025 Hausgeld 07.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 01.08.2025 Hausgeld 08.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 03.09.2025 Hausgeld 09.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 06.10.2025 Hausgeld 10.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 05.11.2025 Hausgeld 11.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 04.12.2025 Hausgeld 12.25 Mustermann, EG links hinten           | 399,45 €   | 80,55 €   | 480,00 €   |
| 09.12.2025 Nachz. Differenz Hausgeld 01.-12.2025                | 600,00 €   | 0,00 €    | 600,00 €   |
| Zahlungen früherer Eigentümer                                   | 0,00 €     | 0,00 €    | 0,00 €     |
| Summe Bezahlt                                                   | 5.393,40 € | 966,60 €  | 6.360,00 € |
| Summe "Gefordert lt. Wirtschaftsplan" abzüglich "Summe Bezahlt" | 0,00 €     | 0,00 €    | 0,00 €     |

#### **4. Entwicklung der Geldkonten**

|                                                                              |                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| Musterbank, BIC BANKDEBB123, IBAN DE00 1234 5698<br>0000 0000 01             | Saldo am 01.01.2025: | 313,52 €    |
|                                                                              | Saldo am 31.12.2025: | 744,79 €    |
| <hr/>                                                                        |                      |             |
| 008 Rücklage Allgemein, BIC BANKDEBB123, IBAN DE00 1234 5698<br>0000 0000 02 | Saldo am 01.01.2025: | 75.993,09 € |
|                                                                              | Saldo am 31.12.2025: | 83.154,99 € |
| <hr/>                                                                        |                      |             |

Schleumer Immobilienverwaltung GmbH  
Siegburger Str. 364  
51105 Köln

Herrn  
Max Mustermann  
Musterstr. 12  
51105 Köln

Name und Anschrift des Verwalters/Vermieters

Name und Anschrift des Eigentümers/Bewohners

## Anlage zur Jahresabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2025 bis 31.12.2025

In der Jahresabrechnung für das nachfolgende Objekt

WEG Musterstr. 12, Musterstr. 12, 51105 Köln Wohnung 1 EG links hinten

sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommenssteuergesetz (EStG) enthalten, die wie folgt zu verteilen sind:

### B) Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, Hilfe im Haushalt (§ 35a Abs. 2 EStG)

| Bezeichnung              | Gesamtbetrag* | Materialkosten <sup>1</sup> | Arbeitskosten <sup>2</sup> | Umlage nach | Anteil des Eigentümers |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------|-------------|------------------------|
| Hauspflegedienstleistung | 5.982,50 €    | 2.660,39 €                  | 3.322,11 €                 | MEA         | 517,92 €               |
| Hauspflegedienstleistung | 2.399,04 €    | 0,00 €                      | 2.399,04 €                 | Wohneinheit | 199,92 €               |
| Summe:                   |               |                             |                            |             | 717,84 €               |

### C) Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs. 3 EStG)

| Bezeichnung              | Gesamtbetrag* | Materialkosten <sup>1</sup> | Arbeitskosten <sup>2</sup> | Umlage nach     | Anteil des Eigentümers |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------|
| Schornsteinfeger         | 71,99 €       | 0,00 €                      | 71,99 €                    | Ext. Abr.HK/WWE | 15,02 €                |
| Wartung                  | 291,01 €      | 39,15 €                     | 251,86 €                   | Ext. Abr.HK/WWE | 52,56 €                |
| Schornsteinfeger         | 51,54 €       | 0,00 €                      | 51,54 €                    | Gaskamin W 01   | 51,54 €                |
| Handwerkerleistungen     | 4.047,75 €    | 863,87 €                    | 3.183,88 €                 | MEA             | 496,37 €               |
| Hauspflegedienstleistung | 119,00 €      | 35,70 €                     | 83,30 €                    | MEA             | 12,99 €                |
| Summe:                   |               |                             |                            |                 | 628,48 €               |

Köln, 07.07.2026

Ort und Datum

Unterschrift des Verwalters oder Vermieters

#### Hinweise:

- Falls Ihrer Abrechnung als Anlage eine Bescheinigung über Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs.2 Satz 2 EStG), beigelegt ist, in der Sie oben rechts als Eigentümer eingetragen sind, können Sie diese als EIGENNUTZER für Ihre Einkommenssteuererklärung verwenden.
- Wenn Sie Ihre Wohnung VERMIETET haben, können Sie diese Erklärung vernichten und die gesamten Reparaturkosten aus der Hausgeldabrechnung in Ihrer Steuererklärung, Anlage V, geltend machen.
- Falls Ihrer Abrechnung als Anlage eine ZWEITE BESCHEINIGUNG über die Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a Abs.2 Satz 1, 1.Halbsatz EStG) und/oder ggf. Handwerkerleistungen für Renovierungs- Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 35a Abs.2 Satz 2 EStG) beigelegt ist, in der oben rechts im Feld Name und Anschrift des Eigentümers/Vermieters nichts eingetragen ist, können Sie diese wie folgt verwenden:  
a) Als VERMIETER tragen Sie in dieses Feld Namen und Anschrift Ihrer Mieter ein, WENN DIESE KOSTEN VON IHREM MIETER getragen wurden. Sie können dann diese Bescheinigung unten rechts als Vermieter unterschreiben und als Anlage für Ihre Abrechnung mit dem Mieter verwenden.  
Bei einem Mieterwechsel während des Wirtschaftsjahres müssten Sie die Kosten zeitanteilig verteilen und jedem Mieter eine Bescheinigung für seinen Mietzeitraum ausstellen. Sie sind als Vermieter verpflichtet dem Mieter diese Bescheinigung auszustellen.  
b) TRAGEN SIE ALS VERMIETER DIESE KOSTEN können Sie die Kosten im Rahmen Ihrer Einkommens- steuererklärung in vollem Umfang geltend machen.
- Da die Entscheidung, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, ausschließlich die zuständige Finanzbehörde trifft, übernehmen wir diesbezüglich keinerlei Haftung.

\*Der ausgewiesene Gesamtbetrag weist nur Beträge aus, welche auch einen Anteil nach §35a hinterlegt haben.

1) Nicht zu berücksichtigende Materialkosten 2) Aufwendungen bzw. Arbeitskosten