

HINWEISE IM RAHMEN DER ABRECHNUNG

1. HINWEIS FÜR VERMIETETE EINHEITEN

Bitte beachten Sie, dass bei der Anfertigung der – Anlage V-zur Einkommenssteuererklärung etwaige Entnahmen vom Rücklagenkonto den Werbungskosten hinzuzurechnen sind.

2. HINWEIS ZU HAUSHALTSNAHEN DIENSTLEISTUNGEN GEMÄß § 35A EStG

Nutzer (Eigentümer / Mieter) der Einheiten können die von uns mit (§ 35a) gekennzeichneten Positionen als haushaltsnahe Aufwendungen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung geltend machen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der beigefügten Abrechnung ggf. i. S. d. § 35a EStG steuerbegünstigte Aufwendungen für etwa anfallende Heizungswartungen, Immissionsmessungen, Schornsteinfegergebühren, etc., nicht enthalten sind. Diese Aufwendungen sind der Heizkostenabrechnung, die Bestandteil der Jahresabrechnung ist, zu entnehmen und ggf. anteilig hinzuzufügen.

Die in vorstehender Aufstellung enthaltenen Angaben sind von der Verwaltung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nach bestem Wissen ermittelt worden. Für die tatsächliche Gewährung einer Steuerbegünstigung durch das zuständige Finanzamt dem Grunde und der Höhe nach wird indes keine Haftung übernommen.

Etwaige Ausfertigung einer Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt ist nicht Bestandteil der regulären Verwaltungstätigkeit und muss gesondert vergütet werden.

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ABRECHNUNGSPOSTEN

Grundsteuer: die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks – hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

Heiz- und Wasserkosten:

- die Kosten der Wasserversorgung;

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern, sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung, der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wärmemengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschl. Der Aufbereitungsstoffe;

- die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

- die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchser-

fassung einschließlich der Kosten der Eichung, sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a); oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerung; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft, sowie die Kosten der Messungen nachdem Bundesimmissionsschutzgesetz;

- die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Abs. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, sowie die Kosten der Wassererwärmung; oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen; oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte, sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft; oder

d) die Kosten der Schornsteinreinigung; hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung.

Aufzugsanlage: die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

Müllgebühren: die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung; zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden gebühren, die Kostenentsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, sowie die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müll-

schluckern, Müllabsauganlagen, sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Hausreinigung: die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung; zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Steuerung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

Pflege Außenanlagen: die Kosten der Gartenpflege; hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nichtöffentlichen Verkehr dienen;

Allgemeinstrom: die Kosten der Beleuchtung; hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

Haftpflicht- und Gebäudeversicherung: die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser-, sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

Hausmeisterdienst: die Kosten für den Hauswart; hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft;

Kosten Antennenanlage:

a) des Betriebs der Gemeinschaft-, Antennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft, einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu den Gebäuden gehörende Antennenanlage, sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetzverbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

Kosten der Wasserreinigung und der Abwasserrückstausicherungen: Hierzu gehören die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, der Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Anlagen, sowie die Kosten ihrer Verwendung, die Kosten der Eichung, sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung der Anlagen einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

Kosten von Alarm- und Überwachungsanlagen: Hierzu gehören die Kosten des Betriebs, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Wartung Tiefgaragen – Tor: die Kosten von automatischen Rollläden- und Torschließsystemen; hierzu gehören die Kosten des Betriebs, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage, sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Wartung Blitzschutzanlage: hierzu gehören die Kosten des Betriebs, der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit durch eine Fachkraft, sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Kosten der Dachrinnenreinigung und Beheizung: Hierzu gehören die Kosten des Betriebs, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihre Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage, sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Kosten der Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege: hierzu gehören die Kosten des Betriebs, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage, sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Kosten der Wartung von Spielgeräten: hierzu gehören die Kosten der Pflege der Geräte, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit durch eine Fachkraft, sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Kosten der Wartung von Rauchabzugsanlagen und der Feuerlöschgeräte: hierzu gehören die Kosten des Betriebs, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage/Geräte, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage, sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Verwaltungsgebühren: die Verwaltergebühr ist ein Entgelt für eine qualifizierte Dienstleistung. Deshalb wird ihre Höhe bestimmt durch den Umfang und die Güte der vom Verwalter und seinen Mitarbeitern zu erbringenden Leistungen. Die Verwaltung nach dem WEG bezieht sich nicht auf das Gesamteigentum, sondern nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. Der Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. gewerblich genutzten Räume, obliegen dem jeweiligen Eigentümer selbst. Will ein Wohnungseigentümer auch sein Sondereigentum verwalten lassen, muss er hierfür einen gesonderten Verwaltervertrag abschließen.

Bankgebühren: hierzu gehören die Kosten des Geldverkehrs, die laufenden Kosten der Kontoführung, sowie Zinsen und sonstige Gebühren.

Kosten der Instandhaltung: Ziel der Instandhaltung ist die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustand der Wohnanlage. Unter der Instandhaltung sind sämtliche Maßnahmen zu verstehen die eine normale und gebrauchsbedingte Abnutzung beseitigen. Als Beispiele kommen sämtliche Wartungsmaßnahmen an Elektro- und Sanitäranlagen in Frage, des Weiteren Kleinreparaturen, sowie Pflege- und Reinigungsmaßnahmen. Insoweit gehören auch die Kosten eines Hauswarts zu den Instandhaltungskosten.