



HE MSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH  
Magdelstieg 20, 07745 Jena

Vertrags-Nr.: [REDACTED]  
Objekt-Nr.: [REDACTED]  
Vertragsstatus: [REDACTED]

Ansprechpartner: [REDACTED]  
Telefon: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]

Datum: 18. November 2020

## Betriebskostenabrechnung

Objekt: [REDACTED]  
Lage: [REDACTED]  
Vertrag: [REDACTED]  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Sehr geehrte [REDACTED]

wir haben die Kosten, welche im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, für Sie abgerechnet. Ihre Betriebskostenabrechnung schließt mit einer Nachzahlung in Höhe von 67,27 Euro.

### Betriebskostenabrechnung laut Anlagen

Summe Abrechnung	1.401,55 EUR
Summe Vorauszahlung	1.334,28 EUR
<b>Nachzahlung</b>	<b>67,27 EUR</b>

Ihre Abrechnung ist auf den folgenden Seiten detailliert aufgeschlüsselt.

Das Abrechnungsergebnis wird mit der von Ihnen monatlich zu zahlenden Nutzungsgebühr verrechnet. Daraus ergeben sich nachfolgende Abbuchungen, welche wir aufgrund des uns vorliegenden Mandats von Ihrem Konto [REDACTED] bei der [REDACTED] einziehen werden.

### Von Ihnen zu leistende Zahlungen (Angaben in EUR)

	am 01.12.2020	am 01.01.2021 einmalig	ab 01.02.2021 monatlich
Grundmiete	282,42	282,42	282,42
Summe Betriebskostenvorauszahlungen	111,19	121,75	121,75
Nachzahlung		67,27	
<b>Zu zahlender Gesamtbetrag</b>	<b>393,61</b>	<b>471,44</b>	<b>404,17</b>

Ausgewiesen sind die mit Ihnen vereinbarten Vorauszahlungen (Sollzahlungen). Eventuelle Differenzen zwischen diesen Sollzahlungen und den tatsächlich von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen bleiben für die vorliegende Betriebskostenabrechnung unberücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH

gez. Michael Gräf  
Geschäftsführer

gez. Kay Tietze  
Geschäftsführer

**Aufteilung der Kosten und Verrechnung mit den Vorauszahlungen**

Wohnung: [REDACTED]

Lage: [REDACTED]

Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Abrechnungswährung: EUR

Kostenart	Verteilerschlüssel	Gesamt- kosten	Verteiler		Zeitraum		Ihre Kosten	Ihre Voraus- zahlungen	Ihr Saldo
			gesamt	anteilig	gesamt	anteilig			
			÷	x	÷	x	=	/.	=
Wasser/Kanal	lt. gesond. Abrechnung	141,34	0,00	0,00	365 T	365 T	141,34		
Kanal/Niederschlagswasser	Wohnfläche	1.009,80	3.605,18	43,86	365 T	365 T	12,29		
Wartung Aufzug	Wohnfläche	3.499,44	1.372,14	43,86	365 T	365 T	111,86		
Gebäudeversicherung	Wohnfläche	3.946,95	3.605,18	43,86	365 T	365 T	48,02		
Haftpflichtversicherung	Wohnfläche	477,71	3.605,18	43,86	365 T	365 T	5,81		
Kosten d. Gartenpflege	Wohnfläche	310,18	3.605,18	43,86	365 T	365 T	3,77		
Kosten der Beleuchtung	Wohnfläche	1.746,41	1.372,14	43,86	365 T	365 T	55,82		
Straßenreinigung	Wohnfläche	272,88	1.680,54	43,86	365 T	365 T	7,12		
Grundgebühren Müll	Wohnfläche	1.585,08	1.372,14	43,86	365 T	365 T	50,67		
Entleerungsgebühren Müll	Wohnfläche	3.404,52	3.605,18	43,86	365 T	365 T	41,42		
Gebäudereinigung	Wohnfläche	4.792,08	1.620,54	43,86	365 T	365 T	129,70		
Wartung - BMA / RWA	Wohnfläche	1.281,33	3.605,18	43,86	365 T	365 T	15,59		
Wartung Feuerschutzgeräte	Wohnfläche	82,56	3.605,18	43,86	365 T	365 T	1,00		
Hausmeisterkosten	Wohnfläche	13.015,05	3.605,18	43,86	365 T	365 T	158,34		
Grundsteuer	Wohnfläche	7.896,14	3.605,18	43,86	365 T	365 T	96,06		
Betriebskosten								797,28	81,53
Wärmeversorgung	lt. gesond. Abrechnung	522,74	0,00	0,00	365 T	365 T	522,74		
Heizkosten								537,00	-14,26
		43.984,21					1.401,55	1.334,28	67,27

**Zusammenfassung der Abrechnung**

	Betrag
Abrechnungsergebnis	1.401,55
+ Umlageausfallwagnis	
= Zwischensumme der Abrechnung	1.401,55
+ Fremdadrechnung	
/.. Vorauszahlung	1.334,28
= Nachzahlung	67,27

**Festsetzung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen ab 01.01.2021**

Wohnung: [REDACTED]

Lage: [REDACTED]

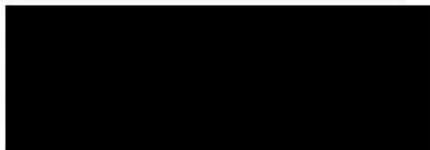
Währung: Euro

Kostenart	alte	Kosten	Art der Erhöhung	Wert der Erhöhung	neue	Differenz neue und alte Vorauszahlung	Differenz Kosten und neue Vorauszahlunge	Plankosten
	Voraus- zahlung	Abrechnung			Vorauszahlung ab 01.01.2021			
Betriebskosten	66,44	73,23	um %	5,00	77,00	10,56	3,77	
Heizkosten	44,75	44,75			44,75	0,00	0,00	
<b>Vorauszahlungsbetrag</b>	<b>111,19</b>				<b>121,75</b>	<b>10,56</b>		

Die neuen Vorauszahlungsbeträge werden, da es sich hierbei nur um Schätzwerte handelt, auf ganze Euro aufgerundet.



HE MSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH  
Magdelstieg 20, 07745 Jena



Vertras-Nr.:  
Objekt-Nr.:

Ansprechpartner:  
Telefon:  
E-Mail:

Datum: 18. November 2020

## Ausweis der steuerlich wirksamen Kosten gemäß § 35a EStG

- Zur Vorlage beim Finanzamt -

Objekt:  
Lage:  
Vertrags-Nr.:  
Nutzer:  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019  
Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019  
Abrechnungswährung: EUR

In den in der Betriebskostenabrechnung abgerechneten Kosten sind z. T. haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen enthalte, die steuerlich wirksam gemacht werden können. Dies Kosten entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle. Steuerlich in Ansatz gebracht werden dürfen nur die hier aufgeführten Lohn- und Fahrtkosten. Eventuelle Differenzen zu den in der Betriebskostenabrechnung genannten Kosten resultiert aus den nicht ansatzfähigen Materialkosten.

Kategorie	Kostenart	Kostentyp	Verteilerschlüssel	Kosten		Zwischen- summe
				gesamt	anteilig	
Haushaltsnahe Dienstleistungen	Gebäudereinigung	Lohnkosten	Wohnfläche	4.792,08	129,70	
	Hausmeisterkosten	Lohnkosten	Wohnfläche	13.015,0	158,34	
	Wartung Feuerschutzgeräte	Lohnkosten	Wohnfläche	5	1,00	
Zwischensumme:				82,56		289,04
Handwerkerleistungen	Wartung - BMA / RWA	Lohnkosten	Wohnfläche		7,36	
	Wartung Aufzug	Lohnkosten	Wohnfläche	604,81	111,86	
Zwischensumme:				3.499,44		119,22
<b>Gesamtsumme</b>				<b>21.993,9</b>	<b>408,26</b>	
				4		

Für die Richtigkeit der nachrichtlich aufgeführten Beträge wird keine Haftung übernommen.

Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35 a EStG, welche in der Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten durch einen Abrechnungsbetrieb ggf. zum Ansatz gekommen sind, werden in dieser Aufstellung nicht mit aufgeführt und müssen somit hinzugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

HEIMSTÄTTEN-Verwaltungsgesellschaft Jena mbH

gez. Michael Gräf  
Geschäftsführer

gez. Kay Tietze  
Geschäftsführer