TRIONA
PROPERTY MANAGEMENT

BEISPIEL · FIKTIVE GEMEINSCHAFT, FIKTIVE ZAHLEN

So sieht bei uns die

JAHRESABRECHNUNG AUS

Jahresabrechnung 2025 der Musterstraße 1 mit 12 Wohnungen – aufgebaut nach § 28 WEG: Gesamtabrechnung, Einzelabrechnung, Vermögensbericht und Bescheinigung nach § 35a EStG. **Bei uns liegt sie spätestens am 31. Mai des Folgejahres vor.**

01 Gesamtabrechnung

02 Einzelabrechnung Wohnung 5

03 Übersicht aller Wohnungen

04 Vermögensbericht und § 35a

BEISPIEL

Was die Gemeinschaft 2025 AUSGEGEBEN HAT

Alle Kosten des Jahres mit dem Verteilerschlüssel aus Teilungserklärung bzw. Beschluss. Belege kann jeder Eigentümer im Portal einsehen.

Kostenart	Verteilerschlüssel	Betrag
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	Heizkostenabrechnung	18.600,00 €
Wasser und Abwasser	Wasser m³	6.840,00 €
Müllabfuhr	Einheiten	2.280,00 €
Allgemeinstrom	MEA	960,00 €
Gebäudeversicherung	MEA	3.420,00 €
Hausmeister	MEA	4.200,00 €
Treppenhausreinigung	MEA	2.640,00 €
Gartenpflege	MEA	1.320,00 €
Winterdienst	MEA	540,00 €
Rauchwarnmelder (Wartung)	Einheiten	288,00 €
Kleinreparaturen und Instandhaltung	MEA	2.950,00 €
Verwaltervergütung	Einheiten	6.168,96 €
Kontoführung	MEA	144,00 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	MEA	7.200,00 €
Summe Kosten inkl. Rücklage		**57.550,96 €**
Hausgeld-Vorschüsse laut Wirtschaftsplan		55.800,00 €
Abrechnungsspitze gesamt (Nachzahlung)		**1.750,96 €**

BEISPIEL

Wohnung 5, 2. OG links

IHR ANTEIL, ZEILE FÜR ZEILE

Miteigentumsanteil 78/1020, 62 m², Wasserverbrauch 44 m³. Über die Abrechnungsspitze beschließt die Versammlung (§ 28 Abs. 2 WEG).

Kostenart	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Betrag
Heizung und Warmwasser (lt. Messdienst)	lt. Einzelabrechnung	18.600,00 €	1.402,90 €
Wasser und Abwasser	44 / 554 m³	6.840,00 €	543,25 €
Müllabfuhr	1 / 12	2.280,00 €	190,00 €
Allgemeinstrom	78 / 1020	960,00 €	73,41 €
Gebäudeversicherung	78 / 1020	3.420,00 €	261,53 €
Hausmeister	78 / 1020	4.200,00 €	321,18 €
Treppenhausreinigung	78 / 1020	2.640,00 €	201,88 €
Gartenpflege	78 / 1020	1.320,00 €	100,94 €
Winterdienst	78 / 1020	540,00 €	41,29 €
Rauchwarnmelder (Wartung)	1 / 12	288,00 €	24,00 €
Kleinreparaturen und Instandhaltung	78 / 1020	2.950,00 €	225,59 €
Verwaltervergütung	1 / 12	6.168,96 €	514,08 €
Kontoführung	78 / 1020	144,00 €	11,01 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	78 / 1020	7.200,00 €	550,59 €
Ihre Kosten 2025			**4.461,65 €**
Ihre Vorschüsse (12 × 360,00 €)			– 4.320,00 €

Ihre Nachzahlung (fällig nach Beschluss) **141,65 €**

BEISPIEL

Alle Wohnungen
AUF EINEN BLICK

So sieht der Beirat vor der Versammlung, wie sich das Ergebnis auf die Einheiten verteilt.

Wohnung	MEA	Kosten	Vorschüsse	Nachzahlung / Guthaben
1 · EG links	78	4.354,47 €	4.200,00 €	154,47 €
2 · EG rechts	92	5.360,82 €	5.220,00 €	140,82 €
3 · 1. OG links	78	4.194,53 €	4.080,00 €	114,53 €
4 · 1. OG rechts	92	5.297,39 €	5.160,00 €	137,39 €
5 · 2. OG links	78	4.461,65 €	4.320,00 €	141,65 €
6 · 2. OG rechts	92	5.102,55 €	4.920,00 €	182,55 €
7 · 3. OG links	78	4.484,10 €	4.320,00 €	164,10 €
8 · 3. OG rechts	92	5.526,56 €	5.340,00 €	186,56 €
9 · 4. OG links	78	4.466,13 €	4.320,00 €	146,13 €
10 · 4. OG rechts	92	5.182,72 €	5.040,00 €	142,72 €
11 · DG links	75	4.014,34 €	3.900,00 €	114,34 €
12 · DG rechts	95	5.105,70 €	4.980,00 €	125,70 €
Summe	**1020**	**57.550,96 €**	**55.800,00 €**	**1.750,96 €**

BEISPIEL

Was der Gemeinschaft GEHÖRT

Der Vermögensbericht nach § 28 Abs. 4 WEG zeigt den Stand der Rücklage und das wesentliche Vermögen zum 31.12.

Erhaltungsrücklage	Betrag
Stand 01.01.2025	42.300,00 €
Zuführung laut Wirtschaftsplan	7.200,00 €
Entnahme: Erneuerung Dachrinne (Beschluss vom 14.05.)	– 3.480,00 €
Stand 31.12.2025	**46.020,00 €**

Konten und Forderungen	31.12.
Girokonto der Gemeinschaft	6.215,40 €
Rücklagenkonto der Gemeinschaft	46.020,00 €
Offene Hausgeldforderungen	0,00 €
Offene Rechnungen	0,00 €

Bescheinigung § 35a EStG für Wohnung 5 (inklusive)

Haushaltsnahe Dienstleistungen	665,29 € Arbeitskosten (Hausmeister, Reinigung, Garten, Winterdienst)
Handwerkerleistungen	159,35 € Arbeitskosten (Wartung, Kleinreparaturen)
Hinweis	Absetzbar sind 20 % der Arbeitskosten. Vermieter setzen die Kosten stattdessen als Werbungskosten an.

ATRIONA
PROPERTY MANAGEMENT

Und so läuft es bei uns

RUND UM DIE ABRECHNUNG

Bis 31.05. fertig

spätestens, zugesagt im Verwaltervertrag

Beirat prüft vorher

Unterlagen und Belege rechtzeitig vor der Versammlung

Alle Belege im Portal

jeder Eigentümer sieht jede Buchung

§ 35a inklusive

Bescheinigung für die Steuer ohne Aufpreis

FESTPREIS-ANGEBOT FÜR IHRE GEMEINSCHAFT

atriona-property.com/kontakt · +49 721 98618934 · info@atriona-property.com

Beispiel mit fiktiver Gemeinschaft und fiktiven Zahlen; Verteilerschlüssel und Kostenarten richten sich im Einzelfall nach Teilungserklärung, Beschlüssen und Heizkostenverordnung. Verwaltervergütung berechnet nach unserer aktuellen Preisliste (12 Einheiten). ATRIONA Property · Ohiostraße 15, 76149 Karlsruhe · ATRIONA Property ist eine Marke der ATRIONA Facility Management UG (haftungsbeschränkt).