

DI Reinhard Medelsky

Volkertgasse 9
2201 Gerasdorf

Wien, am 13.04.2026
Objekt/EDV: 60/130

ATU58911217

BESTANDNEHMERABRECHNUNG

Bestandseinheit: 1100 Wien, Hausergasse 18-20/13

Eigentümer: Verlassenschaft nach Medelsky Herbert

Abrechnungsperiode: Jänner 2025 bis Dezember 2025

Nutzungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufteilungsschlüssel	Ihr Anteil	Gesamt
Aufzug	4,36	100
Betriebskosten	4,36	100

Beschreibung	Gesamtbetrag	Ihr Anteil	Detailbetrag	Summe
--------------	--------------	------------	--------------	-------

KOSTENAUFSTELLUNG

BETRIEBSKOSTEN

5000	Grundbesitzabgaben	-1.558,45	4,36/100	-67,95	
5005	Müllabfuhr	-3.152,45	4,36/100	-137,45	
5006	Div. regelmäßige Prüfungen	-216,58	4,36/100	-9,44	
5010	Wasser/Abwasser	-8.826,03	4,36/100	-384,81	
5015	Strom	-557,54	4,36/100	-24,31	
5020	Rauchfangkehrer	-929,02	4,36/100	-40,51	
5025	Schädlingsbekämpfung	-73,68	4,36/100	-3,21	
5030	Wassermesserkontrolle	-649,80	4,36/100	-28,33	
5035	Gebäudeversicherung	-7.411,31	4,36/100	-323,13	
5040	Verwaltungshonorar	-7.290,60	4,36/100	-317,87	
5072	HB Abfertigung	-9.177,30	4,36/100	-400,13	
5075	Hausreinigung	-3.692,52	4,36/100	-160,99	
5077	Gartenbetreuung	-245,00	4,36/100	-10,68	
5085	Schneeräumung	-963,61	4,36/100	-42,01	
Summe Betriebskostenaufwand		-44.743,89			-1.950,83
4000	Betriebskosten 10 %	41.316,48	4,36/100	1.801,40	
4001	Betriebskosten 20 %	1.883,52	4,36/100	82,12	
4005	Betriebskosten-Verrechnung 10 %	2.277,47	4,36/100	99,30	
4006	Betriebskosten-Verrechnung 20 %	103,82	4,36/100	4,53	
4099	Betriebskostensaldo Vorjahr	-2.381,33	4,36/100	-103,83	
Summe Betriebskostenerlöse		43.199,96			1.883,52
Saldo Betriebskosten netto					-67,31
davon Umsatzsteuer 10%					-6,73
ERGEBNIS BETRIEBSKOSTEN BRUTTO					-74,04

BETRIEBSKOSTEN AUFZUG

5800	Aufzugsanlage Wartung	-2.522,97	4,36/100	-110,00	
5801	Aufzugsanlage TÜV	-370,47	4,36/100	-16,15	
	Summe Aufwand Aufzug	-2.893,44			-126,15
4800	Aufzugsanlage 10 %	5.049,84	4,36/100	220,17	
4801	Aufzugsanlage 20 %	230,16	4,36/100	10,03	
4803	Aufzug-Verrechnung 10%	124,74	4,36/100	5,44	
4804	Aufzug-Verrechnung 20%	5,69	4,36/100	0,25	
4899	Aufzugssaldo Vorjahr	-130,45	4,36/100	-5,69	
	Summe Erlöse Aufzug	5.279,98			230,21
	Saldo Aufzug netto				104,06
	davon Umsatzsteuer 10%				10,41
	ERGEBNIS AUFZUG BRUTTO				114,47
AUFWANDSUMSATZSTEUER					
5315	Elektriker	-687,54	4,36/100	-29,98	
5317	Fenster-u.Türreparatur	-597,33	4,36/100	-26,04	
5320	Schlosser	-468,00	4,36/100	-20,40	
5343	Kontoführungs u.Buchungskosten	170,25	4,36/100	7,42	
5590	Sonstige Ausgaben WE	0,00	4,36/100	0,00	
	Aufwände aus Reparaturrücklage (RR)	-1.582,62			-69,00
	Summe anteilige Aufwände umsatzsteuerfreie RR				-69,00
	Umsatzsteuer 10% von -68,98	-68,98		-6,89	
	auf BE entfallende anteilige Aufwands-USt	-68,98			-6,89
	Entnahme 10%-Anteil Aufwands-USt aus RR				6,90
	zu verrechnen an Bestandnehmer				0,01
	EINZELABRECHNUNG GUTHABEN BRUTTO				40,44
	Ihr offener Saldo auf dem Debitorenkonto:				0,00

Erklärung zur Umsatzsteuer:

Die Position "auf BE entfallende ant. Aufwandsumsatzsteuer" ist von der jeweiligen Nutzungsart abhängig (10% für Wohnzwecke und 20% für Nicht-Wohnzwecke) und stellt für vermietende oder betrieblich nutzende Wohnungseigentümer ungeachtet teilweiser Verrechnung über die Reparaturrücklage zur Gänze abzugsfähige Vorsteuer dar.

RÜCKLAGENABRECHNUNG KURZFASSUNG

Beschreibung	Betrag	Summe
AUSGABEN		
5315 Elektriker	-687,54	
5317 Fenster-u.Türreparatur	-597,33	
5320 Schlosser	-468,00	
5343 Kontoführungs u.Buchungskosten	170,25	
5369 USt vom Aufwand	-663,28	
5380 Darlehensrückzahlung	-38.661,60	
5394 Geldeinlage Sparbuch	-30.000,00	
5590 Sonstige Ausgaben WE	-196,40	
SUMME AUSGABEN		-71.103,90
EINNAHMEN		
Reparaturrücklage-Vorschreibung		52.194,36
Diverse Einnahmen		4.287,32
SUMME EINNAHMEN		56.481,68
ABRECHNUNGSERGEBNIS 2025		-14.622,22
ABRECHNUNGSSTAND PER 31.12.2024		43.841,58

Beschreibung	Betrag	Summe
SPARKONTO		
5395 Spar-Einlage/Abhebung	140.722,27	140.722,27
GESAMTERGEBNIS GUTHABEN		169.941,63
BESTANDNEHMERSALDEN UND VERBINDLICHKEITEN		
2000 Forderungen aus Mieten und Betriebskosten	1.377,09	
3300 Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen - Inland	-19,04	
		1.358,05
FINANZAMTSVERRECHNUNG		
Umsatzsteuerschuld gesamt (inkl. Aufwands-USt)		5.916,03
Vorsteuervorauszahlung gesamt		-5.090,04
an FA geleistete Zahllast (-) / von FA erhaltene Gutschriften (+)		2.964,45
FINANZAMTSVERRECHNUNG GUTHABEN		3.790,44

Erklärung zur steuerlichen Geltendmachung von Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand:

Für Zwecke der Erhaltung- und Verbesserung der Liegenschaft aus der Reparaturrücklage getragene Aufwände sind für vermietende oder geschäftlich nutzende Eigentümer steuerlich ANTEILIG absetzbar. Abhängig von der Art des Aufwandes kann es sich um steuerlichen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungsaufwand mit unterschiedlichen Absetzungsmöglichkeiten handeln. Fragen Sie diesbezüglich Ihren Steuerberater. Die Abrechnung bietet ausreichend Grundlage für seine fachliche Beurteilung der Absetzungsmöglichkeiten.

ZUSAMMENFASSUNG - ABRECHNUNGSÜBERSICHT - SUMMENBLATT

Beschreibung	Summe
Reparaturrücklage	169.941,63
Finanzamtsverrechnung	3.790,44
Aufwands-Umsatzsteuerverrechnung	-165,16
Betriebskosten	-1.543,93
Betriebskosten Lift	2.386,54
Bestandnehmer Kontensalden	1.377,09
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	-19,04
Verbindlichkeit div. Kationen	1.125,00
OBJEKT-KONTENSALDO per 31.12.2025 GUTHABEN	176.892,57
Anderkontostand per 31.12.2025	-36.170,30
Stand Sparkonto per 31.12.2025	-40.618,10
Stand Sparkonto I per 31.12.2025	-100.104,17
SUMME Anderkonto/Sparkonto	-176.892,57