



Philipp HOFER  
C.v.Hötzendorfstr. 48  
8010 Graz

**Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen  
und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung**

Rechnungsnummer:	00425 0020 002 2024 3	Ihre Kundennummer:	00425 0020 002
Rechnungsdatum:	23.05.2024		
UID-Nr.:	ATU 59 41 94 45	Objekt-Nr.:	425
Abrechnungsperiode:	<b>01.01.2023 bis 31.12.2023</b>		
Objekt:	8041 Graz-Liebenau, Esserweg 6		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 20 / Top-Nr. 20 / Tür-Nr. 20	Nutzungsart:	Wohnung
Einzelabrechnung für:	Philipp HOFER		

**I. Detaillierte Darstellung**

**1. Darlehensrate - Sanierung 2018**

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2023 bis 31.12.2023  
Verteilungsbasis: 1.506 m<sup>2</sup> (Darlehn - Sanierung 2018)  
Ihr Anteil: 136 von 1.506 m<sup>2</sup>, dies entspricht 9,0305 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Darlehn - Sanierung (2018)	5.466,63	0,00 %			493,67		
Ergebnis Darlehensrate - Sanierung 2018	5.466,63		9,0305 %	365/365	493,67	478,68	-14,99

**2. Betriebskosten**

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2023 bis 31.12.2023  
Verteilungsbasis: 3.842 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz)  
Ihr Anteil: 136 von 3.842 Einheiten, dies entspricht 3,5398 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilstkosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
KESt (auf ESt anrechenbar)	2,37	10,00 %			0,08		
Grundsteuer	2.934,12	10,00 %			103,86		
Kanalgebühr	5.112,00	10,00 %			180,96		
Müllabfuhr 10% UST	3.705,20	10,00 %			131,16		
Wasser - Anl.Nr.: 412723	3.321,34	10,00 %			117,57		
Versicherung Grawe (POL. 05480079)	5.143,86	10,00 %			182,08		
Aufwendung für Stiegenlicht - Anl.Nr.: 24849669	1.257,09	10,00 %			44,50		
Grünanlage, Winterdienst	235,00	10,00 %			8,32		
Verwaltungshonorar	6.555,82	10,00 %			232,06		
Bankspesen, Sollzinsen	258,42	10,00 %			9,15		
Habenzinsen	-9,47	10,00 %			-0,34		

Ergebnis Betriebskosten	28.515,75	3,5398 % 365/365	1.009,40	1.087,44	78,04
-------------------------	-----------	------------------	----------	----------	-------

**3. Gesamtergebnis**

Nettosumme Positionen 0,00 %					-14,99
Nettosumme Positionen 10,00 %					78,04
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 78,04					7,80

<b>Guthaben (Brutto)</b>					<b>70,85</b>
--------------------------	--	--	--	--	--------------

**II. Komprimierte Darstellung**

**Fakturierung**

Fakturierte Nettobeträge					1.566,12
Fakturierte Umsatzsteuer					108,74

<b>Zwischensumme</b>					<b>1.674,86</b>
----------------------	--	--	--	--	-----------------

**Aufwand**

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)			-		1.503,07
Umsatzsteuer			-		100,94

<b>Zwischensumme</b> (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)			-		<b>1.604,01</b>
--	--	--	---	--	-----------------

**Gesamtergebnis**

Summe Fakturierung					1.674,86
Summe Aufwand			-		1.604,01

<b>Abrechnungsergebnis</b>					<b>70,85</b>
----------------------------	--	--	--	--	--------------

Sofern Sie uns keinen Einziehungsauftrag erteilt haben, bitte ich Sie, Ihr Guthaben von der nächsten Mietzahlung abziehen.

Für die Einsichtnahme in die Abrechnung und Belegsammlung stehen wir in unserer Kanzlei vom 01. Juni bis zum 31. Juli dieses Jahres unter vorheriger Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
 Mag. Konstantin Lasserus

**Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer**

	Netto	USt
Aufwand	-1.503,07	-100,94
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	1.566,12	108,74
Summe/Differenz	63,05	7,80
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-144,41
<b>Summe Vorsteuerabzug</b>		<b>-136,61</b>

**Rücklagenabrechnung für: Reparatur Rücklage 0 %**  
**Abrechnungseinheit: Esserweg 4, 8041 Graz-Liebenau**

Abrechnungsperiode: 01.01.2023 bis 31.12.2023

**Aufwände**

Verwendung Rücklage WEG	Datum	Summe	
GWH Roiko / 250123/W17 Beh Rohrbruch, Tausch Ventilblock, HK	02.03.2023	-1.356,39	
Robert Schiftner GmbH / 300123/Kastenrinnen abdichten W8	01.06.2023	-566,63	
ecoplan Baumanagement / 050623/ Energieausweis erstellt	08.06.2023	-1.020,00	
Günther Schwarzl / 070723/H14 1TR San Flach,- Blechdach, Aschli	13.07.2023	-14.917,45	
Günther Schwarzl / 170723/H12 neue Dachrinne	20.07.2023	-609,89	
Günther Schwarzl / 300823/Montage Schienensystem	21.09.2023	-773,09	
Reparaturdienst / 200923/ Rep Wohnungstür (Türblatt gesprungen)	28.09.2023	-477,70	
Günther Schwarzl / 031023/ H14 SR San Flach,- Blechdach, Aschli	05.10.2023	-3.275,85	
Alois Reiterer / 051023/ Rep Hauptabspernung Parterre	19.10.2023	-185,32	
Lasserus Konstantin / 201123/ Mehraufwand San. Flachdach	23.11.2023	-500,00	
Günther Schwarzl / 201123/ T16 San. Dachterrasse	23.11.2023	-13.184,26	
Günther Schwarzl / 301123/San. Blechdächer	07.12.2023	-3.844,88	
Freiberger&Stiger / 061223/ Auftausalz, Streusplitt, Schneeschli	14.12.2023	-85,03	
<b>Instandhaltung / Versicherungsfall</b>	<b>Datum</b>	<b>Summe</b>	<b>-17.845,67</b>
Brugger / 120123/VS Abfluss W10	26.01.2023	-213,00	
Bojan Kolar / 080223/Ausbesserungsarbeiten W17	16.02.2023	-320,00	
Trockenmax / 160323/Wasserschaden W8	16.03.2023	-837,20	
Brugger / 270323/ Entstopfung W18	06.04.2023	-376,50	
Trockenmax / 190423/San. Wasserschaden W8	20.04.2023	-603,00	
PM Trocknung und Sanierung/ 200423/Trocknung u. San W12, W16	20.04.2023	-5.668,40	
PM Trocknungs und Sanierungs GmbH / 050623/ Wiederherstellung W	15.06.2023	-9.115,23	
ETB GmbH / 241123/ Leckortung T20	07.12.2023	-400,00	
Alois Reiterer / 131223/ T20 aufsuchen Rohrbruch	21.12.2023	-312,34	
<b>Zwischensumme</b>			<b>-58.642,16</b>
<b>Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)</b>			<b>-4.079,65</b>
<b>Summe Aufwände</b>			<b>-62.721,81</b>

**Erlöse**

<b>Ansparung Reparaturrücklage 0 %</b>			<b>21.229,44</b>
<b>Instandhaltung / Versicherungsfall</b>	<b>Datum</b>	<b>Summe</b>	<b>18.272,50</b>
REF RB W12 u W16 Reiterer	05.01.2023	535,63	
REF VS W10 Brugger	26.01.2023	213,00	
REF W17 Re Kolar	20.02.2023	320,00	
REF W8 Re Trockenmax	27.03.2023	1.040,74	
REF VS W18 Re Brugger	06.04.2023	376,50	
REF. HS W12 W16 Re Profi Max	21.04.2023	5.668,40	
REF. WS W8 Re Trockenmax	24.04.2023	603,00	
REF RB W16 Fa Profi Max	07.06.2023	9.115,23	
REF Leckortung T20 Fa ETB	04.12.2023	400,00	
<b>Summe Erlöse</b>			<b>39.501,94</b>

**Neuer Rücklagenstand**

Stand 31.12.2022		75.859,21
Saldo aus Abrechnungsperiode 2023	Summe	-23.219,87
Aufwände	-62.721,81	
Erlöse	39.501,94	
<b>Stand 31.12.2023</b>		<b>52.639,34</b>

---