

Lebensmittelgeschäft Riesig
Willy-Brandt-Straße 85
06110 Halle (Saale)

Halle (Saale), 07.08.2017

Ihre Betriebskostenabrechnung im Abrechnungszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016 für die VE VE01 Laden im Objekt BKA Miethaus - inkl. Liegenschaft, Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie Ihre Betriebskostenabrechnung inkl. der Heizkostenabrechnung für Ihr o. g. Mietobjekt für o. g. Zeitraum. Das Ergebnis beider Abrechnungen entnehmen Sie bitte angefügtem Infoblatt.

Aufgrund des Abrechnungsergebnisses und einer zu erwartenden Kostensteigerung im kommenden Jahr haben wir zur Vermeidung zukünftig höherer Nachzahlungen Ihre Vorauszahlung angepasst. Die neuen Vorauszahlungen für Ihre Betriebs- und Heizkosten entnehmen Sie bitte angefügtem Infoblatt.

Falls Ihre Abrechnung insgesamt ein Guthaben ausweist, so werden wir dies zum im Infoblatt genannten Fälligkeitsdatum auf Ihr Konto überweisen. Sollte uns Ihre Bankverbindung nicht im Rahmen eines SEPA-Lastschriftverfahrens bekannt sein, so teilen Sie uns diese bitte **schriftlich** mit und passen Ihre zukünftigen Mietüberweisungen bitte den geänderten Vorauszahlungen gemäß Infoblatt an.

Falls Ihre Abrechnung insgesamt eine Nachzahlung ausweist, und Sie kein SEPA-Lastschriftverfahren mit uns vereinbart haben, **überweisen Sie bitte den Nachzahlungsbetrag bis spätestens zum im Infoblatt genannten Fälligkeitstermin** auf folgendes Konto und passen Ihre zukünftigen Mietüberweisungen bitte den geänderten Vorauszahlungen gemäß Infoblatt an:

Inhaber: Immoware24 GmbH
IBAN: DE47700009971000111184
BIC: DDBADEMM002
Bankinstitut: Demobank Immoware24

Falls Sie ein SEPA-Lastschriftverfahren mit uns vereinbart haben ziehen wir **den Nachzahlungsbetrag** gemäß im Infoblatt genannten **Gesamtergebnis und Fälligkeitsdatum** und **die neue monatliche Gesamtmiete** zur mietvertraglich vereinbarten Fälligkeit gemäß im Infoblatt genannter **Gültigkeit und Zahlungsaufstellung** von Ihrem uns bekannten Konto:

IBAN: DE3880053762000055555
BIC: NOLADE21HAL
Bankinstitut: Saalesparkasse Halle

unter Angabe Ihrer Mandatsreferenz ein:

Mandat	BKA-K10N
SEPA Gläubiger	Immoware24 GmbH
SEPA Gläubiger-ID	DE98ZZZ09999999999
Typ	Standardmandat
Vertrag	BKA Miethaus - inkl. Liegenschaft, 1. Gebäude, VE01 Laden, seit 01.07.2016

Mit freundlichen Grüßen

Immoware24 GmbH

Anlagen

Betriebskostenabrechnung inkl. Heizkostenabrechnung

Musterdokument

Informationsblatt für Mieter

Objekt: Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2016

Mieter: Lebensmittelgeschäft Riesig

Verwaltungseinheit: VE01 Laden (EG)

Empfänger-Adresse: Lebensmittelgeschäft Riesig, Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)

Abrechnungsergebnis

	Ihre Kosten	Ihre Vorauszahlungen	Ihr Ergebnis	
Betriebskostenabrechnung	491,45 €	565,25 €	-73,80 €	Guthaben
Heizkostenabrechnung	358,29 €	505,75 €	-147,46 €	Guthaben
Gesamtergebnis Σ	849,74 €	1.071,00 €	-221,26 €	Guthaben

Detaillierte Angaben erhalten Sie mit den nachfolgenden Abrechnungsdokumenten.
Guthaben / Nachzahlungen werden am 15.08.2017 fällig.

Neue Vorauszahlungen

	alt	neu	Differenz
Betriebskostenabrechnung	113,05 €	83,30 €	-29,75 €
Heizkostenabrechnung	101,15 €	71,40 €	-29,75 €
Gesamtergebnis Σ	214,20 €	154,70 €	-59,50 €

Die neuen Vorauszahlungen sind gültig ab: 01.09.2017.

Daraus ergeben sich folgende monatliche Mietzahlungen:

gültig ab	monatliche Zahlung	fällig am	Brutto	Summe (brutto)
01.09.2017	Miete	3. Werktag des Monats	591,43 €	746,13 €
	Betriebskosten-VZ	3. Werktag des Monats	83,30 €	
	Heizkosten-VZ	3. Werktag des Monats	71,40 €	

Betriebskostenabrechnung (bestätigt)

Objekt	Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)	Verwalter	Immoware24 GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016		Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	01.09.2017		UST-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.08.2017		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999

Mieter:	080001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Riesig	Vermieter	Gärtner, Andreas
Empfänger-Adresse:	Lebensmittelgeschäft Riesig, Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)		UST-IdNr.: 123-254-375
Verwaltungseinheit:	VE01 Laden		
Lage:	EG		
Nutzungszeitraum:	01.07.2016 - 31.12.2016		

Rechnungsnummer: 2016-2

Neue Vorauszahlung		Berechnung Ihres Anteils		Objekt gesamt	Ihr Anteil
Neue Vorauszahlung netto	70,00 €	Kosten netto			412,99 €
+ USt.	13,30 €	+ USt.			78,46 €
= Neue Vorauszahlung brutto	<u>83,30 €</u>	= Kosten brutto	5.373,90 €		<u>491,45 €</u>
	gültig ab 01.09.2017	- Summe Vorauszahlungen brutto	4.893,40 €		565,25 €
		= Abrechnungsergebnis	<u>480,50 €</u>	Ihr Guthaben	<u>-73,80 €</u>
		USt.			-11,79 €

Umlageschlüssel:

Umlageschlüssel	Umlage	Nr.	Zeitraum	Tage	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista	€ Festbetrag	01*	01.07.2016 - 31.12.2016	184	Beträge siehe Ergebnisliste	
Gewerbemietanteil	m² anteilig	02*	01.07.2016 - 31.12.2016	184	165,00	80,00
Wohnfläche / Gewerbefläche	m² anteilig	03*	01.07.2016 - 31.12.2016	184	365,00	80,00

*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Umlageergebnis:

Kosten	Umlageschlüssel		Umlage	Gesamtkosten		Anteil		
	Umlageschlüssel			netto	brutto	netto	MwSt.	brutto
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista	01*	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista (100,00%) €	Festbetrag	3.231,22 €	3.685,20 €	269,58 €	51,22 €	320,80 €
040100 Hausmeisterkosten	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	169,56 €	201,72 €	18,68 €	3,55 €	22,23 €
040300 Reinigungskosten	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	126,05 €	150,00 €	13,89 €	2,64 €	16,53 €
043000 Allgemeinstrom	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	471,12 €	560,60 €	51,91 €	9,86 €	61,77 €
043300 Straßenreinigung	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	32,17 €	38,28 €	3,55 €	0,67 €	4,22 €
045001 Grundsteuer Gewerbetrieter	02*	Gewerbemietanteil (100,00%) m²	anteilig	146,23 €	146,23 €	35,64 €	6,77 €	42,41 €
046000 Versicherung: Gebäude	03*	Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m²	anteilig	137,27 €	137,27 €	15,13 €	2,87 €	18,00 €

Kosten	Umlageschlüssel		Gesamtkosten		Anteil		
	Umlageschlüssel	Umlage	netto	brutto	netto	MwSt.	brutto
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	03* Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%) m ²	anteilig	41,84 €	41,84 €	4,61 €	0,88 €	5,49 €

Summe	∑	4.355,46 €	4.961,14 €	412,99 €	78,46 €	491,45 €
--------------	---	------------	-------------------	----------	---------	-----------------

umgelegte Konten:

Kostenkonto	Kostensumme		umgelegte Kosten	nicht umgelegte Kosten
	netto	brutto	brutto	brutto
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista	3.231,22 €	3.685,20 €	3.705,21 €	-20,01 €
040100 Hausmeisterkosten	169,56 €	201,72 €	201,73 €	-0,01 €
040300 Reinigungskosten	126,05 €	150,00 €	150,01 €	-0,01 €
043000 Allgemeinstrom	471,12 €	560,60 €	560,61 €	-0,01 €
043300 Straßenreinigung	32,17 €	38,28 €	38,28 €	0,00 €
045000 Grundsteuer Wohnungsmieter	352,00 €	352,00 €	352,00 €	0,00 €
045001 Grundsteuer Gewerbemieter	146,23 €	146,23 €	156,35 €	-10,12 €
046000 Versicherung: Gebäude	137,27 €	137,27 €	141,56 €	-4,29 €
046200 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	41,84 €	41,84 €	43,15 €	-1,31 €
046500 Gartennutzungsgebühr	21,01 €	25,00 €	25,00 €	0,00 €

Summe	∑	4.728,47 €	5.338,14 €	5.373,90 €	-35,76 €
--------------	---	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Musterdokument

Betriebskostenabrechnung (bestätigt)**Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz**

Objekt	Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)	Verwalter	Immoware24 GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016		Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	01.09.2017		UST-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.08.2017		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999

Mieter:	080001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Riesig	Vermieter	Gärtner, Andreas
Empfänger-Adresse:	Lebensmittelgeschäft Riesig, Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)		UST-IdNr.: 123-254-375
Verwaltungseinheit:	VE01 Laden		
Lage:	EG		
Nutzungszeitraum:	01.07.2016 - 31.12.2016		

Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:

Konto	umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen					
040300 Reinigungskosten	150,00 €	100,00 €	100,00% - anteilig - Wohnfläche / Gewerbefläche (m²)	16,53 €	11,02 €
Summe	Σ 150,00 €	100,00 €		16,53 €	11,02 €

Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG.	Σ 11,02 €
---	------------------



Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Heizkostenabrechnung (bestätigt)

Objekt	Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)	Verwalter	Immoware24 GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016		Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	01.09.2017		USt-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.08.2017		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999
Mieter:	080001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Riesig	Vermieter	Gärtner, Andreas
Empfänger-Adresse:	Lebensmittelgeschäft Riesig, Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)		USt-IdNr.: 123-254-375
Verwaltungseinheit:	VE01 Laden		
Lage:	EG		
Nutzungszeitraum:	01.07.2016 - 31.12.2016		

Rechnungsnummer: 2016-6

Neue Vorauszahlung		Berechnung Ihres Anteils		Objekt gesamt	Ihr Anteil
Neue Vorauszahlung netto	60,00 €	Kosten netto			301,08 €
+ USt.	11,40 €	+ USt.			57,21 €
= Neue Vorauszahlung brutto	<u>71,40 €</u>	= Kosten brutto	3.907,37 €		<u>358,29 €</u>
	gültig ab 01.09.2017	- Summe Vorauszahlungen brutto	4.124,35 €		505,75 €
		= Abrechnungsergebnis	<u>-216,98 €</u>	Ihr Guthaben	<u>-147,46 €</u>
		USt.			-23,54 €

Umlageschlüssel:

Umlageschlüssel	Umlage	Nr.	Zeitraum	Tage	Gesamtbetrag	Ihr Anteil
Heizkosten-Abrechnung Ista	€ Festbetrag	01*	01.07.2016 - 31.12.2016	184	Beträge siehe Ergebnisliste	

*Zur Referenzierung der einzelnen Umlageschlüssel

Umlageergebnis:

Kosten	Umlageschlüssel		Umlage	Gesamtkosten		Anteil		
	Umlageschlüssel			netto	brutto	netto	MwSt.	brutto
Heizkosten-Abrechnung Ista	01*	Heizkosten-Abrechnung Ista (100,00%) €	Festbetrag	3.283,50 €	3.907,37 €	301,08 €	57,21 €	358,29 €

Summe	∑	3.283,50 €	3.907,37 €	301,08 €	57,21 €	358,29 €
--------------	---	------------	-------------------	----------	---------	-----------------

umgelegte Konten:

Kostenkonto	Kostensumme		umgelegte Kosten		nicht umgelegte Kosten	
	netto	brutto	brutto		brutto	
Heizkosten-Abrechnung Ista	3.283,50 €	3.907,37 €	3.907,37 €			0,00 €

Summe	∑	3.283,50 €	3.907,37 €	3.907,37 €		0,00 €
--------------	---	-------------------	-------------------	-------------------	--	---------------

Heizkostenabrechnung (bestätigt)

Abrechnung für Ausgaben i.S.d. §35a Einkommensteuergesetz

Objekt	Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)	Verwalter	Immoware24 GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2016 - 31.12.2016		Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)
neue Vorauszahlungen gültig ab:	01.09.2017		USt-IdNr.: 123-254-201
Guthaben/Nachzahlung fällig am:	15.08.2017		SEPA Gläubiger-ID: DE98ZZZ09999999999

Mieter:	080001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Riesig	Vermieter	Gärtner, Andreas
Empfänger-Adresse:	Lebensmittelgeschäft Riesig, Willy-Brandt-Straße 85, 06110 Halle (Saale)		USt-IdNr.: 123-254-375
Verwaltungseinheit:	VE01 Laden		
Lage:	EG		
Nutzungszeitraum:	01.07.2016 - 31.12.2016		

Ausgaben i.S.d. §35a EStG. Einzelabrechnung:

Konto	umgelegte Kosten		Umlageschlüssel	Anteile	
	Gesamtkosten	dar. §35a		Kosten	dar. §35a
Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen					
Heizkosten-Abrechnung Ista	3.907,37 €	200,00 €	100,00% - Festbetrag - Heizkosten-Abrechnung Ista (€)	358,29 €	18,34 €
Summe	Σ 3.907,37 €	200,00 €		358,29 €	18,34 €

Ihr Anteil an den ausgewiesenen Ausgaben nach §35a EStG. Σ **18,34 €**



Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Musterdokument