

Immobilientreuhänder, -verwalter, -makler und Bauträger

A 1090 Wien, Althanstraße 47
Tel.: +43 (1) 319 47 47, Fax: +43 (1) 319 47 48

E-Mail: immobilien@roman-wagner.at
www.roman-wagner.at

UID: ATU 63288338, FN 290755 G

Abs.: Immobilienkanzlei Dr. Roman Wagner GmbH

Herrn
Max MUSTERMANN
Mustergasse 1
1010 Wien

Kunden-Nr.: 13385

Objekt Nr.: MUS

Anteile: 1/1

Wien, am 28.03.2022

EIGENTÜMERABRECHNUNG

1010 Wien, Mustergasse 1

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
Saldovortrag		0,00
Einnahmen		
Sonstige Einnahmen	53,45	
<u>Sonstige Erträge 0%</u>	53,45	
01.01.2021 Abrechnungsergebnis AZ 2020 T11	27,33	
01.01.2021 Abrechnungsergebnis BK 2020 T11	26,12	
Einnahmen aus Vermietung	54.024,80	
<u>Umsatzsteuer 10 %</u>	6.340,90	
<u>Umsatzsteuer 20 %</u>	555,72	
<u>Hauptmietzins 10 %</u>	45.408,46	
<u>Hauptmietzins 20 %</u>	1.719,72	
Ihr Anteil 1/1 (100,00%) von Summe	54.078,25	54.078,25
Summe Einnahmen		54.078,25
Ausgaben		
<u>Vorsteuer</u>	-3.935,31	
<u>FA - Verrechnungskonto</u>	-2.814,49	
12.02.2021 UVA 10-12/2020	-1.002,29	
10.05.2021 Erklärung 2020	-0,01	
10.05.2021 UVA 01-03/2021	-535,09	
11.08.2021 UVA 04-06/2021	-352,50	
12.11.2021 UVA 07-09/2021	-924,60	
<u>Sonstiger Aufwand</u>	-471,53	
15.04.2021 Endabrechnung S1 T11 , Wien Energie	-81,53	
28.06.2021 Honorar Steuerbeiblätter , IK Dr. Wagner GmbH	-390,00	
<u>Leerstehungen 0%</u>	-137,81	
01.03.2021 Leerstehungskosten HOO, Top 11	-137,81	
<u>Versicherungsfälle</u>	0,00	
03.08.2021 Versicherungsverg. Fa. Veigl , NÖ Versicherung AG	154,00	

Position	Objektsumme	Ihr Anteil
<u>Versicherungsfälle</u>		
04.08.2021 Verstopfung T8+9 , Günter Veigl Ges.m.b.H. Installateur	-154,00	
<u>Spesen des Geldverkehrs</u>		-158,68
31.03.2021 Buchungskosten	-25,04	
31.03.2021 Kontoführung	-10,50	
31.03.2021 Telebanking	-4,60	
30.06.2021 Buchungskosten	-24,16	
30.06.2021 Kontoführung	-10,50	
30.06.2021 Telebanking	-4,60	
30.09.2021 Buchungskosten	-25,16	
30.09.2021 Kontoführung	-10,50	
30.09.2021 Telebanking	-4,60	
31.12.2021 Buchungskosten	-23,92	
31.12.2021 Kontoführung	-10,50	
31.12.2021 Telebanking	-4,60	
<u>Kapitalertragssteuer</u>		-8,27
31.03.2021 Zahlung	-3,80	
30.06.2021 Zahlung	-3,03	
30.09.2021 Zahlung	-0,68	
31.12.2021 Zahlung	-0,76	
<u>Habenzinsen</u>		33,09
31.03.2021 Zahlung	15,20	
30.06.2021 Zahlung	12,13	
30.09.2021 Zahlung	2,72	
31.12.2021 Zahlung	3,04	
<u>Instandhaltung/ Instandsetzung</u>		-5.323,13
<u>Instandhaltung</u>		-5.323,13
16.03.2021 Rep. Lichtkuppel S1 , Wocilka	-1.330,00	
30.04.2021 Abdichtungsarbeiten Dachterrasse T10 , Wocilka	-1.190,00	
10.06.2021 Div. Malerarbeiten T11 + Fassade , Vukovic Igor	-2.336,73	
22.07.2021 Regelung Ventilator S2 T2 , Taschner	-466,40	
Ihr Anteil 1/1 (100,00%) von Summe		-12.816,13
Summe Ausgaben		-12.816,13
Zwischensumme		41.262,12
<u>Eigentümergeverrechnung</u>		
Ausgaben Eigentümer/Eigennutzung		83.655,67
<u>Eigentümergeverrechnung</u>		83.655,67
01.01.2021 ET-Abrechnung 2020	123.655,67	
24.03.2021 HE-Auszahlung	-10.000,00	
24.03.2021 HE-Auszahlung	-10.000,00	
24.03.2021 HE-Auszahlung	-20.000,00	
Ihr Anteil 1/1 (100,00%) von Summe		83.655,67
Summe Eigentümergeverrechnung		83.655,67
Ergebnis der Abrechnung zu Ihren Gunsten		124.917,79

Guthaben**125.605,51**

Bezeichnung	Top Nummer	Kontonummer	letzte Buchung am	Saldobetrag
Max MUSTERMANN		D13384	26.11.2021	471,98
Max MUSTERMANN		D13391	03.12.2021	-234,26
Max MUSTERMANN		D17976	28.12.2021	450,00
Endsumme				687,72

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien
Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 28.03.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
Aufzug				
<u>Aufzug</u>	(Verteilerschlüssel: Aufzug)			
TB Telekom PA	26.01.2021	ER592/2021	A1 Telekom Austria	43,40
TB Strom PA	10.02.2021	010	Wien Energie	92,00
TB Telekom PA	01.04.2021	ER1539/2021	A1 Telekom Austria	43,87
TB Telekom PA	01.06.2021	ER2372/2021	A1 Telekom Austria	43,99
Jahresabrechnung PA	11.06.2021	ER2356/2021	Wien Energie	12,56
Teilbetrag PA	11.06.2021	ER2356/2021	Wien Energie	95,00
TB Telekom PA	02.08.2021	ER3234/2021	A1 Telekom Austria	47,96
TB Strom PA	10.08.2021	047	Wien Energie	95,00
TB Telekom PA	01.10.2021	ER3930/2021	A1 Telekom Austria	44,00
TB Strom PA	10.11.2021	088	Wien Energie	95,00
TB Telekom PA	01.12.2021	ER4715/2021	A1 Telekom Austria	44,00
			Zwischensumme	656,78
<u>Aufzug Wartung</u>				
	(Verteilerschlüssel: Aufzug)			
Wartung 2021	15.01.2021	ER310/2021	Otis Gesellschaft m.b.H. Aufzugsfirma	2.073,56
Jährliche Aufzugprüfung 2021	28.01.2021	ER666/2021	TÜV Austria Services GmbH	260,11
			Zwischensumme	2.333,67
			Summe Ausgaben	2.990,45
			BK Aufzug-Einnahmen 0 %	31,82
			BK Aufzug-Einnahmen 10 %	3.088,06
			Summe Einnahmen	3.119,88
			Ergebnis: Guthaben	129,43

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 28.03.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
Betriebskosten				
<u>Müllabfuhr</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Müllgebühr	15.02.2021	XML 02/2021	Magistrat Wien	445,31
Müllgebühr	15.05.2021	XML 05/2021	Magistrat Wien	445,31
Müllgebühr	15.08.2021	XML 08/2021	Magistrat Wien	445,31
Müllgebühr	15.11.2021	XML 11/2021	Magistrat Wien	445,31
Zwischensumme				1.781,24
<u>Wasser/Kanal</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Wasser und Kanal	15.01.2021	XML 01/2021	Magistrat Wien	178,01
Wasser und Kanal	15.04.2021	XML 04/2021	Magistrat Wien	544,40
Wasser und Kanal	15.07.2021	XML 07/2021	Magistrat Wien	878,71
Wasser und Kanal	15.10.2021	XML 10/2021	Magistrat Wien	607,60
Zwischensumme				2.208,72
<u>Rauchfangkehrer</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Halbjahresvorsreibung	04.05.2021	ER102005/2021	Cornelius Heinz Rauchfangkehrer	274,67
Halbjahresvorsreibung	05.11.2021	ER104602/2021	Cornelius Heinz Rauchfangkehrer	509,52
Zwischensumme				784,19
<u>Schädlingsbekämpfung</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Halbjahresvorsreibung	25.03.2021	ER101367/2021	Franz Maier & Söhne e.U.	91,55
Halbjahresvorsreibung	15.09.2021	ER103875/2021	Franz Maier & Söhne e.U.	91,15
Zwischensumme				182,70
<u>Verwaltungshonorar</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Honorar	25.01.2021	Zhlg 25.01.2021	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	12.02.2021	HON 1857	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	10.03.2021	HON 2135	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	12.04.2021	HON 2420	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	10.05.2021	HON 2723	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	10.06.2021	HON 3005	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	12.07.2021	HON 3425	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	10.08.2021	HON 4469	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	10.09.2021	HON 4785	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	11.10.2021	HON 5293	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	10.11.2021	HON 5585	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Honorar	10.12.2021	HON 5853	IK Dr. Wagner GmbH	245,06
Zwischensumme				2.940,72
<u>Hausreinigung</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 28.03.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<u>Hausreinigung</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Zahlung	01.02.2021	ER749/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	09.03.2021	ER1277/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	08.04.2021	ER1670/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	30.04.2021	ER2109/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	01.06.2021	ER2474/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	30.06.2021	ER2912/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	16.08.2021	ER3463/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	03.09.2021	ER3740/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	24.09.2021	ER4017/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Evaluierung	27.09.2021	HON 5134	IK Dr. Wagner GmbH	390,00
Zahlung	03.11.2021	ER4441/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	06.12.2021	ER4931/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
Zahlung	30.12.2021	ER105616/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	257,00
				Zwischensumme 3.474,00
<u>Winterdienst</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Winterdienst	03.09.2021	ER103726/2021	Dimmi Hausreinigung, Winterdienst	620,23
				Zwischensumme 620,23
<u>Leuchtmittel</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Leuchtmittel	30.12.2021	ER105616/2021	DSVB Ivkovic KG Hausreinigung	220,00
				Zwischensumme 220,00
<u>Wartung</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Wartung Rauchabzug	01.02.2021	ER100528/2021	Sadler-Lichtkuppeln	257,00
				Zwischensumme 257,00
<u>Strom allgemein</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Teilbetrag	10.02.2021	010	Wien Energie	42,00
Jahresabrechnung	11.06.2021	ER2355/2021	Wien Energie	-30,33
Teilbetrag	11.06.2021	ER2355/2021	Wien Energie	36,00
Teilbetrag	10.08.2021	047	Wien Energie	36,00
Teilbetrag	10.11.2021	088	Wien Energie	36,00
				Zwischensumme 119,67
<u>Wasserkontrolle</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Honorar Wassermesserkontrolle	23.07.2021	HON 4286	IK Dr. Wagner GmbH	68,00
				Zwischensumme 68,00
<u>Grundsteuer</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			

für die Abrechnungseinheit 1010 Wien
 Mustergasse 1 MUS

für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 28.03.2022

Bezeichnung / Text	Datum	Beleg	Vertragspartner	
<u>Grundsteuer</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Grundsteuer	15.02.2021	XML 02/2021	Magistrat Wien	84,57
Grundsteuer	15.05.2021	XML 05/2021	Magistrat Wien	84,57
Grundsteuer	15.08.2021	XML 08/2021	Magistrat Wien	84,57
Grundsteuer	15.11.2021	XML 11/2021	Magistrat Wien	84,57
			Zwischensumme	338,28
<u>Versicherungen</u>	(Verteilerschlüssel: Nutzfläche)			
Jahresprämie	04.01.2021	001	NÖ Versicherung AG	2.939,56
			Zwischensumme	2.939,56
			Summe Ausgaben	15.934,31
			BK-Einnahmen 0 %	105,99
			BK-Einnahmen 10 %	15.312,69
			BK-Einnahmen 20 %	1.081,32
			Summe Einnahmen	16.500,00
			Ergebnis: Guthaben	565,69

MUS / 1010 Wien, Mustergasse 1

Nr	Top		M	unbefristet	Wohnung / Kat. A	Nfl	40,25 m ²	Lastschrift	
MUSTERMANN Max						Netto	%	Ust	Brutto
HMZ RW					Richtwertmietzins	316,95	10%	31,70	348,65
BK				4,93%	Betriebskosten	67,75	10%	6,78	74,53
AZ BK				7,82%	Aufzug	20,34	10%	2,03	22,37
						405,04		40,51	445,55

Nr	Top		M	unbefristet	Wohnung	Nfl	77,26 m ²	Lastschrift	
MUSTERMANN Max						Netto	%	Ust	Brutto
HMZ					Hauptmietzins	206,85	10%	20,69	227,54
BK				9,46%	Betriebskosten	130,05	10%	13,01	143,06
AZ BK				15,02%	Aufzug	39,04	10%	3,90	42,94
Manip				14,29%	Manipulation	1,00	10%	0,10	1,10
						376,94		37,70	414,64

Nr	Top		M	unbefristet	Wohnung	Nfl	26,92 m ²	Lastschrift	
MUSTERMANN Max						Netto	%	Ust	Brutto
HMZ					Hauptmietzins	72,07	10%	7,21	79,28
BK				3,30%	Betriebskosten	45,31	10%	4,53	49,84
AZ BK				5,23%	Aufzug	13,60	10%	1,36	14,96
Manip				14,29%	Manipulation	1,00	10%	0,10	1,10
						131,98		13,20	145,18

Nr	Top		M	unbefristet	Wohnung	Nfl	40,86 m ²	Lastschrift	
MUSTERMANN Max						Netto	%	Ust	Brutto
HMZ					Hauptmietzins	185,05	10%	18,51	203,56
BK				5,00%	Betriebskosten	68,78	10%	6,88	75,66
AZ BK				7,94%	Aufzug	20,65	10%	2,07	22,72
Manip				14,29%	Manipulation	1,00	10%	0,10	1,10
						275,48		27,56	303,04

Nr	Top		M	unbefristet	Wohnung	Nfl	76,94 m ²	Lastschrift	
MUSTERMANN Max						Netto	%	Ust	Brutto
HMZ					Hauptmietzins	205,99	10%	20,60	226,59
BK				9,42%	Betriebskosten	129,51	10%	12,95	142,46
AZ BK				14,95%	Aufzug	38,88	10%	3,89	42,77
Manip				14,29%	Manipulation	1,00	10%	0,10	1,10
						375,38		37,54	412,92

MUS / 1010 Wien, Mustergasse 1

Nr	011	Top	10	M	unbefristet	Wohnung	Nfl	69,99 m ²	Überweisung	
							Netto	%	Ust	Brutto
HMZ		Hauptmietzins					455,53	10%	45,55	501,08
BK		Betriebskosten			8,57%		117,81	10%	11,78	129,59
AZ BK		Aufzug			13,60%		35,37	10%	3,54	38,91
							608,71		60,87	669,58

Nr	012	Top	11	M	unbefristet	Wohnung / Kat. A	Nfl	62,97 m ²	Lastschrift	
							Netto	%	Ust	Brutto
HMZ		Hauptmietzins					469,04	10%	46,90	515,94
BK		Betriebskosten			7,71%		105,99	10%	10,60	116,59
AZ BK		Aufzug			12,24%		31,82	10%	3,18	35,00
							606,85		60,68	667,53

Nr	013	Top	1	M	unbefristet	Wohnung / Kat. A	Nfl	59,00 m ²	Lastschrift	
							Netto	%	Ust	Brutto
HMZ RW		Richtwertmietzins					327,86	10%	32,79	360,65
BK		Betriebskosten			7,22%		99,31	10%	9,93	109,24
							427,17		42,72	469,89

Nr	014	Top	2	M	31.10.2030	Wohnung / Kat. A	Nfl	81,03 m ²	Lastschrift	
							Netto	%	Ust	Brutto
HMZ RW		Richtwertmietzins					500,78	10%	50,08	550,86
BK		Betriebskosten			9,92%		136,39	10%	13,64	150,03
							637,17		63,72	700,89

MUS / 1010 Wien, Mustergasse 1

Gesamtsummen

Einlagezahl: 856 Nutzfläche: 816,87 m²

Katastralgemeinde:

VS-Position		Netto	Steuersatz	Steuer	Brutto
HMZ	Hauptmietzins	1.913,95	10%	191,40	2.105,35
		143,31	20%	28,66	171,97
HMZ RW	Richtwertmietzins	1.893,86	10%	189,40	2.083,26
BK	Betriebskosten	1.284,89	10%	128,49	1.413,38
		90,11	20%	18,02	108,13
AZ BK	Aufzug	259,99	10%	26,00	285,99
Manip	Manipulation	7,00	10%	0,70	7,70
		5.593,11		582,67	6.175,78