

## Realitäten-Service-Treuhand GmbH

Ludwig-Binder-Straße 13  
8200 Gleisdorf

Telefon: 03112/66 93  
E-Mail: office@rst.co.at



An die  
Immotaurus GmbH  
Wastiangasse 3/1  
8010 Graz

Unser Zeichen: 2650 -6  
Bearbeiter: Magdalena Trausner  
Durchwahl: +43 3112 6693  
Datum: 2026.05.29



### **Begleitschreiben: Betriebskostenabrechnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übermitteln wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung Januar - Dezember 2025 zu Ihrer gefälligen Verwendung. Die ausgewiesenen Salden laut Zusammenfassung werden im Monat Juli verrechnet.

Die monatliche Vorschreibung bleibt aufgrund des aktuellen Kostenverlaufes vorläufig gleich.

Wie bereits im Vorjahr dürfen wir Sie, als Eigentümer, darauf aufmerksam machen, dass Wartungsfugen – speziell im Nassbereich und im WC – laufend zu kontrollieren und gegebenenfalls zu erneuern sind! Wir empfehlen dringend die Beauftragung eines Professionisten, vor allem bei bodenebenen Duschen. Folgeschäden durch undichte/beschädigte Wartungsfugen/Dichtungsebenen werden von Versicherungen **nicht** übernommen!

Wir möchten Sie darüber informieren, dass es notwendig ist, eventuelle Wasserabsperungen in Ihrer Wohnung regelmäßig zu betätigen. Um sicherzustellen, dass die Absperventile einwandfrei funktionieren und mögliche Probleme frühzeitig erkannt werden, muss dies ein- bis zweimal jährlich durchgeführt werden.

### **Nähere Informationen zum Abrechnungsergebnis finden Sie auf der nächsten Seite.**

Wir danken für die gute Zusammenarbeit und hoffen, mit dieser Information behilflich gewesen zu sein. Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Realitäten-Service-Treuhand GmbH

Anlagen: Betriebskostenabrechnung 2025.01.01 - 2025.12.31

An die  
Immotaurus GmbH  
Wastiangasse 3/1  
8010 Graz

**Ergebnisdarstellung Betriebskostenabrechnung 01.01.2025 - 31.12.2025**

**Objekt:** 8200 Gleisdorf, Neugasse 61

**Kundennummer:** 02650 0006 002

Wir dürfen Ihnen die anteilige Nachzahlung für die Betriebskostenabrechnung für oben angeführten Zeitraum, wie folgt, bekanntgeben:

|                                      |       |          |
|--------------------------------------|-------|----------|
| Betriebskosten                       | 10,00 | -54,59 € |
| 10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: |       | -5,46 €  |
| -54,59                               |       |          |
| Nachzahlung (Brutto)                 |       | -60,05 € |

Die Nachzahlung ist per **01.07.2026** fällig. Sofern Sie uns eine Einziehungsauftrag erteilt haben, wird die Nachzahlung automatisch von Ihrem Konto eingezogen, ansonsten bitten wir um Überweisung des Betrages. Wir danken für die gute Zusammenarbeit und hoffen mit dieser Information behilflich gewesen zu sein.

Immotaurus GmbH  
Wastiangasse 3/1  
8010 Graz



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

|                       |                                    |                    |                |
|-----------------------|------------------------------------|--------------------|----------------|
| Rechnungsnummer:      | 02650 0006 002 2026 2              | Ihre Kundennummer: | 02650 0006 002 |
| Rechnungsdatum:       | 29.05.2026                         |                    |                |
| UID-Nr.:              | ATU067047723                       | Objekt-Nr.:        | 2650           |
| Abrechnungsperiode:   | <b>01.01.2025 bis 31.12.2025</b>   |                    |                |
| Objekt:               | 8200 Gleisdorf, Neugasse 61        |                    |                |
| Abrechnungseinheit:   | BE-Nr. 6 / Top-Nr. 6 / Tür-Nr. G 1 | Nutzungsart:       | Garage         |
| Einzelabrechnung für: | Immotaurus GmbH                    |                    |                |

**I. Detaillierte Darstellung**

**1. Betriebskosten**

Gültigkeitszeitraum Verteilungsschlüssel: 01.01.2025 bis 31.12.2025  
Verteilungsbasis: 421,0000000000 Einheiten (Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz)  
Ihr Anteil: 10,0000000000 von 421,0000000000 Einheiten, dies entspricht 2,3753 %

| Position                            | Gesamtkosten<br>(Netto) | USt-Satz   | Anteil %         | Anteil<br>Tage | Anteilskosten<br>(Netto) | Fakturiert<br>(Netto) | Differenz |
|-------------------------------------|-------------------------|------------|------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|-----------|
| Grundsteuer                         | 128,60                  | 10,00 %    |                  |                | 3,05                     |                       |           |
| Kanalgebühr                         | 1.064,12                | 10,00 %    |                  |                | 25,28                    |                       |           |
| Müllabfuhr                          | 2.150,52                | 10,00 %    |                  |                | 51,09                    |                       |           |
| Wasser                              | 1.200,43                | 10,00 %    |                  |                | 28,51                    |                       |           |
| Versicherung Gebäude und Bündel     | 1.910,25                | 10,00 %    |                  |                | 45,37                    |                       |           |
| Kaminfeger                          | 159,17                  | 10,00 %    |                  |                | 3,78                     |                       |           |
| Strom Allgemein                     | 333,53                  | 10,00 %    |                  |                | 7,92                     |                       |           |
| Hausreinigung 20 %                  | 936,00                  | 10,00 %    |                  |                | 22,23                    |                       |           |
| Winterdienst 20%                    | 745,10                  | 10,00 %    |                  |                | 17,70                    |                       |           |
| Verwaltungshonorar                  | 1.489,38                | 10,00 %    |                  |                | 35,38                    |                       |           |
| Materialkosten                      | 95,00                   | 10,00 %    |                  |                | 2,26                     |                       |           |
| Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr  | 177,70                  | 10,00 %    |                  |                | 4,22                     |                       |           |
| Habenzinsen                         | -5,33                   | 10,00 %    |                  |                | -0,13                    |                       |           |
| KESt (auf ESt anrechenbar)          | 1,34                    | 10,00 %    |                  |                | 0,03                     |                       |           |
| Sonstige Betriebskosten             | 1.005,98                | 10,00 %    |                  |                | 23,90                    |                       |           |
| Unidach / Reparatur n. Sturmschaden | 1.005,98                | 09.10.2025 |                  |                |                          |                       |           |
| Ergebnis Betriebskosten             | 11.391,79               |            | 2,3753 % 365/365 |                | 270,59                   | 216,00                | -54,59    |

**2. Gesamtergebnis**

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Nettosumme Positionen 10,00 %               | -54,59        |
| 10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -54,59 | -5,46         |
| <b>Nachzahlung (Brutto)</b>                 | <b>-60,05</b> |

## II. Komprimierte Darstellung

### Fakturierung

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Fakturierte Nettobeträge | 216,00        |
| Fakturierte Umsatzsteuer | 21,60         |
| <b>Zwischensumme</b>     | <b>237,60</b> |

### Aufwand

|                                                                                  |   |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|---------------|
| Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)                           | - | 270,59        |
| Umsatzsteuer                                                                     | - | 27,06         |
| <b>Zwischensumme</b> (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode) | - | <b>297,65</b> |

### Gesamtergebnis

|                            |   |               |
|----------------------------|---|---------------|
| Summe Fakturierung         |   | 237,60        |
| Summe Aufwand              | - | 297,65        |
| <b>Abrechnungsergebnis</b> |   | <b>-60,05</b> |

Vorabinformation - Prenotification: Oben ausgewiesener Rechnungsbetrag in Höhe von € 60,05 wird auf Basis des vorliegenden Lastschriftmandats (Mandatsreferenz: B2C23000026500006002N01 / CID: AT08ZZZ00000002023) zur jeweiligen Fälligkeit (1. des Monats) eingezogen.

## Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

|                                                                       | Netto   | USt           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Aufwand                                                               | -270,59 | -27,06        |
| Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung | 216,00  | 21,60         |
| Summe/Differenz                                                       | -54,59  | -5,46         |
| Vorsteuer aus Rücklagenentnahme                                       |         | -21,98        |
| <b>Summe Vorsteuerabzug</b>                                           |         | <b>-27,44</b> |

**Rücklagenabrechnung für: Reparatur Rücklage 0%**

Abrechnungseinheit: Neugasse 61, 8200 Gleisdorf  
Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

**Aufwände**

|                                                     | Datum      | Betrag    |            |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
| Verwendung Rücklage WEG                             |            |           | -9.254,38  |
| Perl / Gaskessel                                    | 01.04.2025 | -4.892,01 |            |
| E. Rominger / Instandsetzung f. E-Attest            | 16.10.2025 | -3.190,87 |            |
| TB Reiter GmbH / Erneuerung Energieausweis          | 03.11.2025 | -600,00   |            |
| Lückl Bau GmbH / Besichtigung u. Einschätzung Risse | 03.11.2025 | -571,50   |            |
| Zwischensumme                                       |            |           | -9.254,38  |
| Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)                      |            |           | -1.019,67  |
| Umsatzsteuer 20% - (nicht Wohnzweck)                |            |           | -202,34    |
| <b>Summe Aufwände</b>                               |            |           | -10.476,39 |

**Erlöse**

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| Reparaturrücklage 0 %                              | 8.163,93 |
| Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke) | 101,18   |
| <b>Summe Erlöse</b>                                | 8.265,11 |

**Neuer Rücklagenstand**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Stand 31.12.2024                  | 3.661,99        |
| Saldo aus Abrechnungsperiode 2025 | Summe -2.211,28 |
| Aufwände                          | -10.476,39      |
| Erlöse                            | 8.265,11        |
| <b>Stand per 31.12.2025</b>       | <b>1.450,71</b> |

**Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Reparatur Rücklage 0%)**

| <b>Anteilige Aufwände</b>                           | <b>Anteil %</b> | <b>Summe</b>        | <b>Anteil netto</b> | <b>Anteil USt</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Ihr Anteil an den Aufwänden der Rücklage (ohne USt) | 2,3753% von     | 9.254,38 entspricht | 219,82 somit        | 21,98             |
| davon zu versteuern mit 0% USt                      | 2,3753% von     | 0,00 entspricht     | 0,00 somit          | -                 |
| davon zu versteuern mit 10% USt                     | 2,3753% von     | 9.254,38 entspricht | 219,82 somit        | 21,98             |
| <b>Anteilige Erlöse</b>                             | <b>Anteil %</b> | <b>Summe</b>        | <b>Anteil netto</b> | <b>Anteil USt</b> |
| Ihr Anteil an den Erlösen der Rücklage (ohne USt)   | 2,3753% von     | 8.265,11 entspricht | 196,32 somit        | 0,00              |
| davon zu versteuern mit 0% USt                      | 2,3753% von     | 8.265,11 entspricht | 196,32 somit        | -                 |
| davon zu versteuern mit 10% USt                     | 2,3753% von     | 0,00 entspricht     | 0,00 somit          | 0,00              |
| <b>Gesamtanteil</b>                                 |                 |                     |                     |                   |
| Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beträgt       |                 | 1.450,71            |                     |                   |
| Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt            | 2,3753% somit   | 34,46               |                     |                   |