

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 -1
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 Wasserabsperrrungen in Ihrer Wohnung regelmäßig zu betätigen. Um sicherzustellen, dass die Absperrentile 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

Information

Liegenschaft: 8200 Gleisdorf, Neugasse 61
Betreff: Betriebskostenabrechnung Januar - Dezember 2025
Benutzer: Immotaurus GmbH; Top-Nr. 1
Kundennummer: 02650 0001 002

RST Ges.m.b.H.
Ludwig Binder-Straße 13
8200 Gleisdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Betriebskostenabrechnung Januar - Dezember 2025 ergab einen Überschuss. Der anteilige Betrag in der Höhe von 842,04 € wird gemäß Wohnungseigentumsgesetz zurückerstattet.

Da Sie uns einen Einziehungsauftrag erteilt haben, wird das Guthaben im betreffenden **Monat Juli 2026** zurücküberwiesen.

Immotaurus GmbH
Wastiangasse 3/1
8010 Graz

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

Rechnungsnummer:	02650 0001 002 2026 2	Ihre Kundennummer:	02650 0001 002
Rechnungsdatum:	29.05.2026		
UID-Nr.:	ATU067047723	Objekt-Nr.:	2650
Abrechnungsperiode:	01.01.2025 bis 31.12.2025		
Objekt:	8200 Gleisdorf, Neugasse 61		
Abrechnungseinheit:	BE-Nr. 1 / Top-Nr. 1 / Tür-Nr. 1	Nutzungsart:	Wohnung
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: 70,0000000000 von 421,0000000000 Einheiten, dies entspricht 16,6271 %

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
Grundsteuer	128,60	10,00 %			21,38		
Kanalgebühr	1.064,12	10,00 %			176,94		
Müllabfuhr	2.150,52	10,00 %			357,57		
Wasser	1.200,43	10,00 %			199,60		
Versicherung Gebäude und Bündel	1.910,25	10,00 %			317,62		
Kaminfeger	159,17	10,00 %			26,47		
Strom Allgemein	333,53	10,00 %			55,46		
Hausreinigung 20 %	936,00	10,00 %			155,63		
Winterdienst 20%	745,10	10,00 %			123,89		
Verwaltungshonorar	1.489,38	10,00 %			247,64		
Materialkosten	95,00	10,00 %			15,80		
Bankspesen, Sollzinsen, PSK-Gebühr	177,70	10,00 %			29,55		
Habenzinsen	-5,33	10,00 %			-0,89		
KESSt (auf ESt anrechenbar)	1,34	10,00 %			0,22		
Sonstige Betriebskosten	1.005,98	10,00 %			167,27		
Unidach / Reparatur n. Sturmschaden	1.005,98	09.10.2025					
Ergebnis Betriebskosten	11.391,79		16,6271 %	365/365	1.894,15	1.512,00	-382,15

2. Heizung

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
		20,00 %			574,10		
Ergebnis Heizung					574,10	2.041,56	1.467,46

3. Betriebskosten Warmwasser

Verteilungsbasis: gemäß separater Sonderabrechnung

Position	Gesamtkosten (Netto)	USt-Satz	Anteil %	Anteil Tage	Anteilskosten (Netto)	Fakturiert (Netto)	Differenz
		10,00 %			453,22		
Ergebnis Betriebskosten Warmwasser					453,22	0,00	-453,22

4. Gesamtergebnis

Nettosumme Positionen 10,00 %	-835,37
Nettosumme Positionen 20,00 %	1.467,46
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: -835,37	-83,54
20,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 1.467,46	293,49
Guthaben (Brutto)	842,04

II. Komprimierte Darstellung

Fakturierung

Fakturierte Nettobeträge	3.553,56
Fakturierte Umsatzsteuer	559,51
Zwischensumme	4.113,07

Aufwand

Nettoaufwand (alle Aufwandspositionen lt. Langfassung)	-	2.921,47
Umsatzsteuer	-	349,56
Zwischensumme (Summe aller Bewirtschaftungskosten der Abrechnungsperiode)	-	3.271,03

Gesamtergebnis

Summe Fakturierung		4.113,07
Summe Aufwand	-	3.271,03
Abrechnungsergebnis		842,04

Ihre Abrechnung ergibt ein Guthaben und wird im Falle einer SEPA-Lastschrift in Abzug gebracht.

Mit freundlichen Grüßen
 Ihre Hausverwaltung

Information zum Vorsteuerabzug für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer

	Netto	USt
Aufwand	-2.921,47	-349,56
Fakturierte Nettobeträge der Abrechnungsperiode gemäß Rechnungslegung	3.553,56	559,51
Summe/Differenz	632,09	209,96
Vorsteuer aus Rücklagenentnahme		-153,87
Summe Umsatzsteuerschuld		56,09

Rücklagenabrechnung für: Reparatur Rücklage 0%

Abrechnungseinheit: Neugasse 61, 8200 Gleisdorf

Abrechnungsperiode: 01.01.2025 bis 31.12.2025

Aufwände

Verwendung Rücklage WEG	Datum	Betrag	
Perl / Gaskessel	01.04.2025	-4.892,01	-9.254,38
E. Rominger / Instandsetzung f. E-Attest	16.10.2025	-3.190,87	
TB Reiter GmbH / Erneuerung Energieausweis	03.11.2025	-600,00	
Lüchl 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
Summe Aufwände			-10.476,39

Erlöse

Reparaturrücklage 0 %	8.163,93
Umsatzsteuer-Ausgleich Rücklage (nicht Wohnzwecke)	101,18
Summe Erlöse	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	
Stand per 31.12.2025		1.450,71

Ihr Anteil an der Rücklagenabrechnung (Reparatur Rücklage 0%)

Anteilige Aufwände	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Aufwänden der Rücklage (ohne USt)	16,6271% von	9.254,38 entspricht	1.538,73 somit	153,87
davon zu versteuern mit 0% USt	16,6271% von	0,00 entspricht	0,00 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	16,6271% von	9.254,38 entspricht	1.538,73 somit	153,87
Anteilige Erlöse	Anteil %	Summe	Anteil netto	Anteil USt
Ihr Anteil an den Erlösen der Rücklage (ohne USt)	16,6271% von	8.265,11 entspricht	1.374,25 somit	0,00
davon zu versteuern mit 0% USt	16,6271% von	8.265,11 entspricht	1.374,25 somit	-
davon zu versteuern mit 10% USt	16,6271% von	0,00 entspricht	0,00 somit	0,00
Gesamtanteil				
Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beträgt		1.450,71		
Ihr Anteil am Stand der Rücklage beträgt	16,6271% somit	241,21		