

EigG Kranebitter Allee 28
6020 Innsbruck
UID: ATU60620457
Kontowortlaut: WEG Kranebitter Allee 28
IBAN: AT55 3600 0000 0060 7556



Firma
WG Immobilien GmbH & Co KG
Hof 18
5760 Saalfelden/StMeer

Objektnummer: 1114
Kontonummer: 584
Ihre UID: ATU 48316308
Rg-Nr.: 111405841325
Rg-Datum: 12.06.2026
Bearbeiter: Monika Bristela
Objektadresse: Kranebitter Allee 28
6020 Innsbruck
Top TG 24

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2025

Kranebitter Allee 28 in 6020 Innsbruck

Garage: TOP TG 24

Abrechnungszeitraum Januar bis Dezember 2025

Sehr geehrte Damen und Herren !

Aus nachstehender Übersicht errechnet sich für Ihr Wohnungseigentumsobjekt folgender Anteil:

	Abrechnungssaldo	Umsatzsteuer	Gesamtbetrag
Allgemeine Aufwände	-1,75	-0,35 (20%)	-2,10
Heizungsreparaturen	0,00	0,00 (20%)	0,00
Ust vom Rücklagenaufwand	(57,92)	11,58	5,79
Abrechnungssaldo 2025:			3,69
Möglicher Vorsteuerabzug (zu Ihrer Information)		(11,23)	
Ihr Eigentümer-Kontosaldo zum 31. Mai 2026			0,00
Daraus ergibt sich eine Nachzahlung von			3,69

(Ihr Kontostand - Einzahlungen abzgl. Auszahlungen - 2025: EUR 0,00)

Die in der Abrechnung ausgewiesene Nachzahlung ist gemäß § 34 Abs. 4 WEG 2002 innerhalb von 2 Monaten ab Legung dieser Abrechnung fällig. Wir ersuchen um Überweisung auf das Konto lautend auf: "WEG Kranebitter Allee 28 " IBAN: AT55 3600 0000 0060 7556 bei der RAIFFEISEN TIROL, BIC/Swift: RZTIAT22. Bitte tragen Sie bei der Überweisung die **Zahlungsreferenz 111405841325** ein oder scannen Sie den QR Code mit Ihrer Banking-App. Damit ermöglichen Sie uns eine rasche und eindeutige Zuordnung Ihrer Zahlung.



Übersicht Aufteilungskennzeichen		
Bezeichnung	Gesamt	Ihr Anteil

1 Allgemeine Aufwände	2.234,000 ant /	6,000 ant (0,269 %)
2 Heizungsreparaturen	2.049,000 Ant /	6,000 Ant (0,293 %)

Abrechnung Allgemeine Aufwände	Gesamt	Ihr Anteil
--------------------------------	--------	------------

AUSGABEN

Grundsteuer 3.406,52

Müllgebühr 5.658,20

Säcke f.Biotonnen 82,28

Wasser/Abwasser - 2.155 m³ 10.169,41

Strom allgemein - 7.373 kWh 1.755,51

Umbuchungen Strom

31.12.2025 Heizstrom 2025 3.111,6 kWh -719,72

Summe: -719,72

Entgeltminderung

14.03.2025 IKB 12.03. Entlastungsbeitrag -444,17

Summe: -444,17

Gebäudeversicherung Generali 6.723,12

Hausbetreuung Rofner 6.211,28

Stiegenhausreinigung Rofner 4.507,92

Zusatzreinigung

16.05.2025 Rofner 15.05. Reinigung Müllraum 84,00

26.09.2025 Pichler 26.09. Reinigung Müllraum 84,00

Summe: 168,00

Verwaltungshonorar 7.390,72

Porto/Kopien

27.11.2025 Moll&Punt Portokosten 2025 201,05

27.11.2025 Moll&Punt Kopien 19,80

Summe: 220,85

Habenzinsen abzgl. Kest -63,49

Bankspesen 476,39

Zinsertrag Mahnung -0,54

Allgem.Reparaturen

13.01.2025 Rofner 10.01. Montage Schlüsseltresor 110,00

10.02.2025 Hero 21.01. ISARHOLZ - Kunststoffenster repariert 1.770,00

10.02.2025 Bauchutz 05.02. Abdichtungsarb. Kabeldurchführung 1.193,10

20.02.2025 Haller 18.02. Leuchtmitteln und Bewegungsmelder 161,41

26.02.2025	Total 19.02. erneuert RWA-Mechanismus	3.160,91	
06.05.2025	Gadner 02.05. Tausch Pumpe Hebeanlage	828,47	
16.05.2025	Hero 13.05. Reparatur Wohnungstüre	3.028,00	
17.09.2025	Stadtgem.IBK 26.08. Förderung Energie Plus Top 10	-77,22	
17.09.2025	Fiby 21.07. Begutachtung Feuchtigkeit	719,10	
01.12.2025	Sicherhaid 25.11. Überprüfung Haustüre	97,08	
29.12.2025	Sicherhaid 19.12. Tausch Schloss	170,02	
31.12.2025	Land Tirol Förderung Türtausch Top 8 2025	-371,25	
31.12.2025	Strabag 19.12. Baumeisterarbeiten - Feuchte	1.450,37	
Summe:		12.239,99	
<u>Auflösung Rücklage</u>		-14.200,00	
<u>Verstopfung Selbstbehalt 750,--</u>			
29.01.2025	Gadner 21.01. Verstopfung behoben	668,10	
Summe:		668,10	
<u>Sonstiger Aufwand</u>			
16.01.2025	Total 16.12. Überprüfung Feuerlöscher	34,89	
18.02.2025	Wurzinger 31.01. Wartung Garagentor	218,80	
10.03.2025	Rofner 07.03. Entfernung Sperrmüll	100,00	
17.03.2025	Wurzinger 04.03. Wartung Garagentor	480,00	
31.03.2025	Rofner 28.03. Streusalz	132,00	
02.06.2025	Total 20.05. Prüfgebühr Notleuchten	289,89	
11.06.2025	TÜV 21.05. Prüfung Blitzschutzanlage	885,00	
11.07.2025	Techem 10.07. Wartung Hauswasserfilter	137,46	
11.07.2025	Wunderer 04.07. Überprüfung Sektionaltor	95,00	
04.08.2025	Moll&Punt 31.07. Kosten Grundbuchauszug	8,18	
14.08.2025	Pichler 08.08. Entsorgung Aschenbecher	100,00	
16.09.2025	Pichler 12.09. Entfernung Autoreifen	42,00	
26.09.2025	Prader RA 03.09. Honorar Gerichtsverfahren	3.115,78	
27.10.2025	Pichler 17.10. Hecken nördlich Top W2	300,00	
09.12.2025	Novum 31.10. Raummiete Hausversammlung	235,10	
10.12.2025	Total 21.11. Wartung Rauchwarnanlage	103,92	
31.12.2025	Rinner 2.12.25 SoVs Grünschnitt Hecken	-120,00	
Summe:		6.158,02	
<u>Miete Schmutzmatten</u>		631,68	
<u>Befundungen</u>			
23.07.2025	ifs 18.07. Objektsicherheitsprüfung ÖNorm	594,39	
Summe:		594,39	
<u>Entsorgung Grünschnitt</u>		59,30	
<u>Rundungsdifferenz</u>		-1,13	
Summe Ausgaben		51.692,63	138,83

EINNAHMEN

Vorschreibungen	-52.345,00	
Summe Einnahmen	-52.345,00	-140,59

SUMMEN

Abrechnungssumme Allgemeine Aufwände	-652,37	
Ihr Anteil (0,269 %): Guthaben		-1,75

Abrechnung Heizungsreparaturen	Gesamt	Ihr Anteil
--------------------------------	--------	------------

AUSGABEN

Reparaturen Heizung

03.02.2025	Koteschowetz 24.1. Abdichten Kessel	1.285,00	
01.04.2025	Gadner 27.03. Tausch Mischer	1.575,90	
11.07.2025	Techem 20.06. Montage Funkzähler	3.272,29	
29.01.2025	Koteschowetz 24.1. Kleinmaterial Wartung	305,00	
31.12.2025	Techem 05.03. Zählermiete 2025	315,84	
Summe:		6.754,03	
<u>Auflösung Rücklage Heizungsrep.</u>		-6.754,03	
Summe Ausgaben		0,00	0,00

EINNAHMEN

Vorschreibungen	0,00	
Summe Einnahmen	0,00	0,00

SUMMEN

Abrechnungssumme Heizungsreparaturen	0,00	
Ihr Anteil (0,293 %):		0,00

Abrechnung Rücklage Allgemeine Reparaturen

Zu Ihrer Information geben wir folgende Übersicht über die Entwicklung der Instandhaltungskosten und Beiträge:

Anfangsstand	Gesamt	Entwicklung
Stand Rücklage Vorjahr	-54.977,01	-54.977,01

Einnahmen	Gesamt
Jahresbeitrag Rücklage	-29.136,00
Rücklage Zinsen/Spesen/KEST	-242,50
Summe Einnahmen	-29.378,50

Ausgaben	Gesamt
Auflösung Rücklage	14.200,00
Umsatzsteuer 10,00%	1.420,00
Summe Ausgaben	15.620,00

Saldo aus der aktuellen Abrechnung	-13.758,50
------------------------------------	------------

Endstand

Stand Rücklage per 31.12.	-68.735,51
---------------------------	------------

Ihr Anteil am Jahresbeitrag in die Rücklage beträgt	- 78,25
---	---------

DETAILINFORMATION für TOP TG 24

Ihr Anteil der mit der Rücklage verrechneten Aufwände beträgt netto	-38,14
Dies entspricht 6,000 / 2.234,000 Anteilen von € -14.200,00 zzgl. 20 % USt	-7,63
Verrechneter Bruttoaufwand	-45,77

Abrechnung Rücklage Heizungsreparaturen

Zu Ihrer Information geben wir folgende Übersicht über die Entwicklung der Instandhaltungskosten und Beiträge:

Anfangsstand	Gesamt	Entwicklung
Stand Rücklage Vorjahr	-5.158,58	-5.158,58
Einnahmen	Gesamt	
Jahresbeitrag Rücklage Heizungsreparaturen	-2.340,00	
Rücklage Heizung Zinsen/Spesen/KEST	-30,41	
Summe Einnahmen	-2.370,41	
Ausgaben	Gesamt	
Auflösung Rücklage Heizrep.	6.754,03	
Umsatzsteuer 10,00%	675,40	
Summe Ausgaben	7.429,43	
Saldo aus der aktuellen Abrechnung		5.059,02
Endstand		
Stand Rücklage per 31.12.		-99,56
Ihr Anteil am Jahresbeitrag in die Rücklage beträgt		- 6,85
DETAILINFORMATION für TOP TG 24		
Ihr Anteil der mit der Rücklage verrechneten Aufwände beträgt netto		-19,78
Dies entspricht 6,000 / 2.049,000 Anteilen von € -6.754,03 zzgl. 20 % USt		-3,95
Verrechneter Bruttoaufwand		-23,73

Allgemeine Informationen zur Abrechnung

Folgen der Abrechnung:

Wir erlauben uns, Sie darauf hinzuweisen, dass beiliegende Abrechnung laut unserer Vollmacht als anerkannt gilt, falls Sie nicht binnen vier Monaten nach Erhalt dieser Abrechnung Einwendungen erheben.

Hinsichtlich weiterer Abrechnungsfolgen wird auch ausdrücklich auf §§ 21 bis 24 Heizkostenabrechnungsgesetz hingewiesen.

Danach muss ein Wärmeabnehmer gegen die gehörig gelegte Abrechnung spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung schriftlich begründete Einwendungen erheben, widrigenfalls die Abrechnung zwischen Wärmeabnehmer und Wärmeabgeber als genehmigt gilt.

Während die Aufwendungen für Wohnungen dem ermäßigten Steuersatz von 10 % unterliegen, müssen für die Aufwendungen von Einheiten, die nicht Wohnzwecken dienen, 0 % bzw. allenfalls 20 % Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Ausschlaggebend dafür ist die tatsächliche Nutzung. Solange keine gegenteilige Information an die Hausverwaltung erfolgt, gehen wir davon aus, dass Ihre Einheit entsprechend der in der Parifizierung bzw. Nutzwertermittlung festgelegten Widmung genutzt wird.

Wir bitten Sie, uns bei einer Änderung der tatsächlichen Nutzung umgehend zu informieren, weil das Finanzamt im Rahmen von Umsatzsteuerprüfungen dies regelmäßig kontrolliert. Änderungen der Vorsteuerabzugsberechtigung sind der Hausverwaltung umgehend bekannt zu geben!

Sämtliche Belege der gegenständlichen Abrechnung liegen in unserem Büro auf und können von jedem Wohnungseigentümer eingesehen und überprüft werden. Über Verlangen werden Ihnen gegen Kostenersatz auch Kopien der Belege angefertigt. Diesbezüglich wird um eine telefonische Terminvereinbarung gebeten.

Ihre individuelle Betriebs- und Heizkostenabrechnung:

In dieser finden Sie eine Zusammenstellung der Sie betreffenden Gesamtkosten der Liegenschaft samt Aufteilungsschlüssel und samt dem Anteil für Ihre Wohnungseigentums-einheit. Sämtliche angeführten Rechnungsbeträge sind netto, also ohne Mehrwertsteuer, angeführt. Soweit die Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch abgerechnet werden, scheinen diese Kosten summiert in der Zusammenstellung auf der ersten Seite auf. Für nähere Informationen liegt eine eigene Abrechnung dieser Kosten durch die Firma Techem / Ista bei.

Sollten Sie im Abrechnungsjahr eine Überzahlung oder auch eine Minderzahlung geleistet haben, so verändert sich der Abrechnungssaldo noch um den Saldo Ihres Eigentümerkontos zum letzten Monatsende vor Abrechnungslegung, welcher anschließend separat ausgewiesen ist.

Die sich aus dieser Abrechnung ergebende Nachzahlung ist gemäß § 34 Abs. 4 WEG spätestens innerhalb von zwei Monaten auf das Hausverwaltungskonto einzubezahlen.

Sollten Sie einen Abbuchungsauftrag eingerichtet haben, wird Ihnen das Guthaben bzw. die Nachzahlung automatisch gegenverrechnet bzw. abgebucht werden.

Übersicht verbrauchsabhängige Kosten und Kontostände:

Zu Ihrer weiteren Information erhalten Sie in dieser Beilage eine Zusammenstellung der auf alle Nutzungsobjekte entfallenden verbrauchsabhängigen Kosten. Den auf das Nutzungsobjekt entfallenden Saldo (Nachzahlung / Guthaben) können Sie dieser Aufstellung ebenfalls entnehmen.

Achtung: diese Beilage dient lediglich der Information und stellt keine Rechnungsstellung dar.

Indexierung Rücklagenbeitrag

Die mit der Wohnrechtsnovelle 2022 eingeführte Mindestrücklage unterliegt gem § 31 Abs 5 WEG einer zweijährigen Wertsicherung, erstmals beginnend mit 1.1.2024. Mit der Vorschreibung 2026 erfolgt eine neuerliche Erhöhung, welche in der beiliegenden Vorschreibung ebenfalls enthalten ist.

Vorschreibung:

Die neue Vorschreibung ab dem darin genannten Zeitpunkt entnehmen Sie bitte beiliegendem Schreiben.

Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002:

Die in absehbarer Zeit zu erwartenden, über die laufenden Instandhaltungen hinausgehenden notwendigen Erhaltungsarbeiten bzw. Verbesserungsarbeiten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Vorausschau.

Statusbericht und Kontoauszüge:

Diese Beilagen ermöglichen Ihnen, die Richtigkeit unserer Treuhandbuchhaltung nachzuvollziehen.

Zahlungsmodalitäten: Abbuchungsauftrag, Guthabensanforderung

Sie haben für Ihre Einheit derzeit keinen Abbuchungsauftrag eingerichtet. Sollten Sie dies ändern wollen, kann dies mit dem dieser Abrechnung beiliegenden Formular schnell erledigt werden. Fertig ausfüllen, unterschreiben und an uns per mail senden, wir kümmern uns um den Rest!

Ihr Vorteil:	Unser Vorteil:
➤ keine Anpassung der Zahlungen bei neuen Vorschreibungen notwendig ➤ automatische Verrechnung von Guthabens- und Nachzahlungsbeträgen	➤ automatische Zuordnung Ihrer Zahlungen

Bei Zahlung mit Dauerauftrag ersuchen wir Sie die in der beiliegenden Vorschreibung genannte Zahlungsreferenz zu verwenden, um eine richtige Zuordnung Ihrer Zahlung sicherzustellen und unnötigen Mahnaufwand zu vermeiden.

Sollte kein Abbuchungsauftrag vorliegen, müssen ausgewiesene Guthaben mittels beiliegenden Formulars angefordert werden. Nicht angeforderte Guthaben bleiben auf Ihrem Eigentümerkonto unverzinst.

Mit freundlichen Grüßen
IMMOBILIENVERWALTUNG
Dr. Moll & Punt OHG