



Firma
Netkult GmbH
Waagner-Biro-Straße 14
8020 Graz

Graz, am 11.05.2026
DVR: 0486671

Abrechnungsleger: WEG Neubaugasse 103
UID: ATU59412905

Vertragspartner:	NetKult GmbH Neubaugasse 103 /TOP 11 8020 Graz	Liegenschaft:	Neubaugasse 103 8020 Graz
Top:	TOP 11	Bearbeiter:	Dipl.Ing. Amina Huskic
Debitorennummer:	4203/201101	Telefon:	+43-316-711116-315
		E-Mail:	amina.huskic@weinberger-biletti.at

Sehr geehrte Damen und Herren!

Beiliegend übermitteln wir Ihnen die Jahresabrechnung für die Liegenschaft 8020 Graz, Neubaugasse 103 , TOP 11 für den Zeitraum Jänner 2025 bis Dezember 2025.

Die gesamte Abrechnung beinhaltet Nettobeträge, die Ihrer Nutzungsart entsprechende Umsatzsteuer ist in der beiliegenden Rechnung Nr. 2026/13218 ausgewiesen. Insgesamt ergibt Ihre Jahresabrechnung ein

Guthaben von Euro 80,64

Den Gesamtbetrag der Gutschrift wird bei der monatlichen Abbuchung zur Fälligkeit 05.08.2026 berücksichtigt.

In die Belegsammlung kann von Ihnen nach Terminvereinbarung in unserer Kanzlei Einsicht genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.Ing. Amina Huskic
Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH

Abrechnung der Bewirtschaftungskosten					
Verteilungsschlüssel	Gesamt			Ihr Anteil	
Betriebskosten	6.880,00	Anteile	4,81 %	331,00	Anteile
Reparaturrücklage	6.880,00	Anteile	4,81 %	331,00	Anteile

Bewirtschaftungskosten	Gesamtbetrag	Schlüssel	Ihr Anteil
Betriebskosten			
Ausgaben			
Grundsteuer	-365,20	331,00 / 6.880,00	-17,57
Müllabfuhr	-3.714,20	331,00 / 6.880,00	-178,69
Wasser/Abwasser	-6.061,85	331,00 / 6.880,00	-291,64
Strom	-340,06	331,00 / 6.880,00	-16,36
Rauchfangkehrer	-466,04	331,00 / 6.880,00	-22,42
Gebäudeversicherung	-3.849,12	331,00 / 6.880,00	-185,18
Verwaltungshonorar	-3.192,00	331,00 / 6.880,00	-153,57
Hausreinigung	-8.927,04	331,00 / 6.880,00	-429,48
Service/Wartung	-677,53	331,00 / 6.880,00	-32,60
Sonstige Ausgaben	-62,00	331,00 / 6.880,00	-2,98
Summe Ausgaben Betriebskosten	-27.655,04		-1.330,50
Einnahmen			
Betriebskosten			1.501,08
Ergebnis Betriebskosten			170,58

Rücklagenabrechnung**Gesamt****Reparaturrücklage**

Ausgaben

Installateur

08.01.25 Rohrmax-Re.RG2541000179-Behebung Verstopfung	-1.288,00
10.01.25 Unisan-Re.241026-Reinigung Schmutzfänger T.19	-215,00
24.01.25 Neubauer-Re.250205-Behebung Verstopfung T.1b	-299,50
29.01.25 Neubauer-Re.250251-Behebung Rohrbruch T.5	-2.889,80
29.01.25 Unisan-Re.241134-Nachfüllung Heizung T.19	-178,00
26.02.25 Neubauer-Re.250522-Rohrbruchsuche T.18	-401,05
29.04.25 Neubauer-Re.251096-Rohrbruchsuche T.20	-132,75
16.05.25 Neubauer-Re.251293-Erneuerung Abflusstrang T.1b	-2.857,29
08.10.25 Unisan-Re.250390-Überprüfung Heizung	-217,00
11.12.25 Rohrmax-Re.RG2541013625-Behebung Verstopfung T.4	-336,50
Summe Installateur	-8.814,89

Elektriker

05.06.25 Marics-Re.2250444-Neubeschriftung Gegensprechanlage	-240,56
24.11.25 Marics-Re.2251068-Überprüfung Sprechanlage	-118,30
24.11.25 Marics-Re.2251064-Überprüfung SAT-Signal	-308,00
Summe Elektriker	-666,86

Schlosser

05.01.25 Peskoller-Re.R250038-def. Türöffnung	-155,00
12.10.25 Peskoller-Re.R251480-Zylinder Waschküche	-204,00
10.12.25 Meglatec-Re.25-311-RE-Rep. Dachbodentreppe	-169,00
Summe Schlosser	-528,00

Fenster

05.02.25 Radkohl-Re.2025031-Einstellung Fenster T.18	-420,00
01.12.25 Radkohl-Re.2025257-Einstellung Hauseingangstür	-550,00
Summe Fenster	-970,00

Trocknungs- und Entfeuchtungsmaßnahmen

28.02.25 Mibag-Re.25311073-n. Wasserschaden	-1.263,80
30.09.25 Mibag-Re.25311562-n. Wasserschaden	-3.864,00
Summe Trocknungs- und Entfeuchtungsmaßnahmen	-5.127,80

Kapitaltilgung

05.06.25 Rate per 30.06.2025	-6.268,44
31.12.25 Rate per 31.12.2025	-6.672,91
Summe Kapitaltilgung	-12.941,35

Darlehenszinsen

05.06.25 Rate per 30.06.2025	-7.693,17
31.12.25 Rate per 31.12.2025	-6.635,68
Summe Darlehenszinsen	-14.328,85

Annuitätenzuschuß

05.06.25 Rate per 30.06.2025	2.916,42
31.12.25 Rate per 31.12.2025	2.916,42
Summe Annuitätenzuschuß	5.832,84

Rücklagenabrechnung	Gesamt
Spesen des Kapitalverkehrs	
05.06.25 Rate per 30.06.2025	-28,00
31.12.25 Rate per 31.12.2025	-28,00
Summe Spesen des Kapitalverkehrs	-56,00
Sonstige Honorarkosten	
03.03.25 WBIG-4203-2025-34-Notdiensteinsatz Wasserschaden	-40,00
20.06.25 WBIG-4203-2025-582-Portokosten 1. Halbjahr 2025	-19,20
24.11.25 WBIG-4203-2025-1016-Portokosten 2. Halbjahr 2025	-91,20
24.11.25 WBIG-4203-2025-895-Schadensabwicklung, Erneuerung Abflussstrang	-88,90
Summe Sonstige Honorarkosten	-239,30
Bankspesen/Kontoführungsprovision	
31.12.25 Kontoführung 2025	-258,39
31.12.25 Kreditzinsen 2025	-0,25
Summe Bankspesen/Kontoführungsprovision	-258,64
Summe Ausgaben	-38.098,85
Einnahmen	
Einnahmen aus Vorschreibung	22.200,00
Habenzinsen / KEST	7,83
Skontoerträge BK 20%	13,76
Skontoerträge Rep. 20%	57,71
Versicherungsvergütung	
04.06.25 Neubauer-Re.251293-Erneuerung Abflussstrang T.1b	2.857,29
Summe Versicherungsvergütung	2.857,29
Summe Einnahmen	25.136,59
Summe Ausgaben	-38.098,85
Summe Einnahmen	25.136,59
Verrechnung Rep. Reserve	5.424,08
Schuld Reparaturrücklage	-7.538,18

Informationen zur Steuerverrechnung

Umsatzsteuer

Die Ansparung der Rücklagen erfolgt ohne Umsatzsteuer. Wird aus den Mitteln der Reparaturrücklage eine Rechnung bezahlt, wird die bezahlte Umsatzsteuer (20%) vom Finanzamt rückvergütet, löst aber eine Umsatzsteuerpflicht der Eigentümergemeinschaft aus. Bemessungsgrundlage für die an das Finanzamt zu entrichtende Umsatzsteuer ist der jeweilige Rechnungsnettobetrag. Die Höhe der Umsatzsteuer (10 %, 20 % oder 0 %) richtet sich nach der Nutzung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes.

Um diese ungleiche Entnahme an Steuersätzen zu vermeiden, hat jeder Wohnungseigentümer die nach seiner Nutzungsart entfallende Umsatzsteuer als Dotation der Rücklage zu entrichten. Es kann alternativ auch der begünstigte Steuersatz von 10% (Wohnungsnutzung) als Aufwand aus der Rücklage entnommen werden. In diesem Fall ist der darüber hinaus gehende Umsatzsteueranteil von nicht zu Wohnzwecken genutzten Einheiten zu dotieren.

Umsatzsteuer auf Rücklagen / Vorsteuerkürzungen	Gesamt	Ant. Ausgaben	Ihr Anteil
Dotation der allgemeinen Rücklage		-1.070,10	-107,00



Firma
Netkult GmbH
Waagner-Biro-Straße 14
8020 Graz

Graz, am 01.06.2026
DVR: 0486671

Gutschrift 13218/2026

Rechnungsleger: WEG Neubaugasse 103
UID: ATU59412905

Rechnungsadressat :

Vertragspartner:	NetKult GmbH Neubaugasse 103 /TOP 11 8020 Graz	Liegenschaft:	Neubaugasse 103 8020 Graz
Zahlungsart:	Einzug	Top:	TOP 11
Ihre Bankverbindung:	Steiermärkische Bank und Sparkassen	Debitorennummer:	4203/201101
		Treuhandkonto:	Steiermärkische Bank und Sparkassen AT11 2081 5000 4345 7878

Betreffend der Abrechnung Ihrer Liegenschaft Neubaugasse 103 , Top TOP 11 stellen wir folgende Gutschrift aus:

	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
BK-Abrechnung Vorjahr	-170,58	10%	-17,06	-187,64
Dotation der Rücklage	107,00	0%	0,00	107,00
Gesamtbetrag	-63,58		-17,06	-80,64

Der Gesamtbetrag der Gutschrift wird bei der monatlichen Abbuchung zur Fälligkeit 05.08.2026 berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.Ing. Amina Huskic
Weinberger Biletti Immobilien Graz GmbH