## 11. Sondereigentumsverwaltung (SEV) in WEG-Objekten

Als Mitglied einer ET-Gemeinschaft kann der Eigentümer das Sondereigentum selbst nutzen oder vermieten. Im Rahmen der Vermietung ist der Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter der Wohnung für alle Fragen des Sondereigentums zuständig.

Der bestellte Verwalter einer ET-Gemeinschaft ist jedoch ausschließlich verantwortlich für die Belange des Gemeinschaftseigentums. Deshalb schließen Erwerber von Eigentumswohnungen mit dem WEG-Verwalter oft auch einen:

### Vertrag zur Betreuung des Mietverhältnisses = Vertrag Sondereigentumsverwaltung.

Ist der Verwalter mit der SEV beauftragt, übernimmt er in Vertretung des Eigentümers je nach Ausgestaltung des SEV-Vertrages gegenüber dem Mieter, Behörden und sonstigen Dritten u. a. **folgende Aufgaben**:

- Suche nach Mietinteressenten und Abschluss/Kündigung von Mietverträgen
- Anlegen, Verwalten und Abrechnen von Mietkautionen
- Mietinkasso (einschließlich zu leistender Vorauszahlungen des Mieters)
- Mahnung ausstehender Mietzahlung
- Betreuung der Mieter und Führen der Mieterkorrespondenz
- Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Sondereigentums einschließlich der Beauftragung und Überwachung dafür notwendiger Instandsetzungsund Instandhaltungsmaßnahmen
- BKA gegenüber den Mietern nach Ende des Abrechnungszeitraumes
- Ausgleich der Zahlungsverpflichtungen des Eigentümers gegenüber der WEG aus den vereinnahmten Mieterzahlungen (Verwertung Miete für Hausgeld und Zuführung der Rücklage)
- Bezahlung von Rechnungen für das SE aus den vereinnahmten Mieterzahlungen (Verwertung Miete für SE-Kosten)
- Abrechnung aller durch die Verwaltung des Sondereigentums realisierten Einnahmen/ Ausgaben gegenüber Eigentümer und Auszahlung des Einnahmeüberschusses

Mit Immoware24 können Objekte der WEG mit SEV verwaltet werden, diese **Verwaltungsart** wählen Sie bei der Anlage eines Objektes aus.

Verwaltungsart	→ bitte wählen	-
	bitte wählen	
	Mietverwaltung	
	WEG-Verwaltung	
	WEG mit SE-Verwaltun	g

## 11.1 Grundsätze für die SEV mit Immoware24

- 1. Der **Abrechnungszeitraum** für die Hausgeldabrechnung gegenüber der WEG und der BKA gegenüber den Mietern ist identisch, die Umlageschlüssel für Eigentümer und Mieter können jedoch unterschiedlich sein.
- Das Abrechnungsprinzip Einnahmen/Ausgaben sind nach tatsächlichem Geldfluss oder nach Verursachung für die HGA und die BKA ebenfalls identisch. Diese ergeben sich durch das Abgrenzungsdatum in der Buchhaltung. Die Abrechnung nach HKVO ist möglich.

3. Vereinnahmt der Eigentümer die Mieten selbst, kann die SEV auch ohne Mietbuchhaltung erfolgen.

In diesem Fall wird der Verwalter neben der Mieterbetreuung lediglich die BKA für die Mieter erstellen und keinerlei Buchhaltung für die Vermietung führen. Die Entscheidung über eine SEV+ (mit Mietbuchhaltung) oder eine SEV (ohne Miet-

buchhaltung) können Sie für jede Verwaltungseinheit gesondert treffen.

- 4. Zur sauberen Trennung der WEG- und SEV-Buchhaltung ist der Verwalter verpflichtet, **mindestens drei separate Bankkonten** zu führen:
  - das Mietkonto
     für das Mietinkasso und die Kosten aus der SE-Verwaltung
  - das WEG-Konto f
    ür das Inkasso von Hausgeld und R
    ücklagenzuf
    ührung und die WEG-Kosten
  - das Rücklagenkonto für die Verwaltung der WEG-eigenen Rücklage

Der Verwalter kann die Mieten verschiedener ET auf einem gemeinsamen Miet-Bankkonto verwalten oder für jeden ET ein separates Bankkonto als Mietkonto führen.

Wird die Miete vom Verwalter vereinnahmt (SEV+), beauftragen Eigentümer die Verwalter meist, aus den Mieteinnahmen die Zahlungsverpflichtungen des ET gegenüber der WEG und gegenüber Dienstleistern für das SE zu erfüllen.
 Die Miete für die Zahlung von HG und RL-Zuführung sowie für die Begleichung von SE-Rechnungen wird so verwertet.

Immoware24 bietet hierfür zur Vereinfachung die Nutzung verschiedener Buchungsassistenten.

## 11.2 Stammdaten für Objekt/Eigentümer/Mieter eingeben



"5.1.1 Objekt anlegen" und "5.1.2 Abrechnungszeiträume für Heiz- und

Betriebskosten"anlegen"

"5.1.4 Gebäude hinzufügen", "5.1.5 Verwaltungseinheit anlegen" und "5.1.8 Woh-

nungseigentümer hinzufügen (WEG-Verwaltung)"

"5.1.6 Mietverhältnis anlegen (nur Mietverwaltung)" und "5.1.7 Kautionsverwaltung (nur Mietverwaltung)"

Für die Mieter müssen neben den zuvor der Verwaltungseinheit/dem Eigentümer zugeordneten Zahlungen und Eigenschaften eigene Zahlungen/Eigenschaften eingegeben werden.



# Zur Vervollständigung Ihrer WEG (mit-SEV-Objekten) gelten folgende Kapitel entsprechend

"5.1.9 Exposés erstellen und in Immobilienportale exportieren"

"5.1.10 VE-Zähler anlegen"

- "5.1.11 Objektzähler anlegen (Haupt- oder Hauszähler)"
- "5.1.12 Dienstleister/Handwerker hinzufügen"
- "5.1.13 Sanierung"

## 11.3 Bankkonten am Kontakt im Adressbuch

Durch die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum der WEG einerseits und für das SE des einzelnen Eigentümers andererseits, ist der Verwalter verpflichtet, alle Einnahmen/Ausgaben zwischen beiden Aufgabenfeldern **strikt zu trennen**.

Deshalb muss der Verwalter mit Immoware24 für WEG-Objekte mit SEV mindestens drei separate Bankkonten führen:

- das Mietkonto für das Mietinkasso und die Kosten aus der SE-Verwaltung,
- das WEG-Konto f
  ür das Inkasso von HG und RL-Zuf
  ührung und die WEG-Kosten und
- das Rücklagenkonto als Depot der WEG-eigenen Rücklage.

Der Verwalter kann die Mieten verschiedener Eigentümer auf einem gemeinsamen Mietbankkonto verwalten **oder** für jeden ET ein separates Bankkonto als Mietkonto führen. In beiden Fällen existiert für jeden Eigentümer ein eigenes Wertkonto, das die Erträge und Kosten jedem ET konkret zuordnet:

Variante 1 = gemeinsames Mietkonto 5000,00 €

- → Wertkonto ET1 2000,00 €
- → Wertkonto ET2 1400,00 €
- → Wertkonto ET3 1600,00 €

Variante 2 separates Mietkonto ET1 2000,00 € → Wertkonto ET1 2000,00 € separates Mietkonto ET2 1400,00 € → Wertkonto ET2 1400,00 € separates Mietkonto ET3 1600,00 € → Wertkonto ET2 1600,00 €

Um einem Objekt Bankkonten zuzuweisen, müssen diese vorher in den Kontakten des Adressbuchs angelegt werden. Hinterlegen Sie im Adresskontakt des jeweiligen Kontoinhabers die tatsächlichen Bankverbindungen.

Bezeichnung → Mietkonto ▼ Mietkonto ■ Mietkonto ■ WEG-Konto Rücklagenkonto Kautionskonto Hausgeldkonto Bankkonto 1 Bankkonto 2		
Abweichender Kontoinhaber WEG-Konto Rücklagenkonto Kontonummer Hausgeldkonto BAN Bankkonto 2	Bezeichnung	→ Mietkonto ·
abweichender Kontoinhaber WEG-Konto Rücklagenkonto Kontonummer Hausgeldkonto BAN Bankkonto 1 Bankkonto 2	-	Mietkonto
Kontonummer Rücklagenkonto Kautionskonto Hausgeldkonto Bankkonto 1 Bankkonto 2	bweichender Kontoinhaber	WEG-Konto
Kontonummer Kautionskonto Hausgeldkonto BAN Bankkonto 1 Bankkonto 2		Rücklagenkonto
BAN Hausgeldkonto 1 Bankkonto 1 Bankkonto 2	Contonummer	Kautionskonto
BAN Bankkonto 1 Bankkonto 2		Hausgeldkonto
Bankkonto 2	BAN	Bankkonto 1
	DAIN	Bankkonto 2

Abb. 247: Auswahl der Kontenbezeichnungen

für Objektbankkonten:

- das WEG-Konto (im Adresskontakt der WEG als WEG-Konto oder Hausgeldkonto)
- das RL-Konto (im Adresskontakt der WEG als Rücklagenkonto)

für SEV-Mietkonten:

• das einheitliche Mietkonto aller ET (im Adresskontakt des Verwalters, falls keine

individuellen ET-Mietkonten genutzt werden, als Mietkonto) oder

 die individuellen Mietkonten (in den Adresskontakten der ET, falls Sie nicht der Kontoinhaber sind, als Mietkonto)

für SEV-Mietüberschusskonten:

• die Privatbankkonten der Eigentümer, auf die Sie die Einnahmeüberschüsse auszahlen (in den Adresskontakten der ET als Bankkonto).

Die korrekte Zuordnung der Konten zum Kontoinhaber ist insbesondere für die Gläubiger-IDs im Rahmen der SEPA-Basis-Lastschriften unverzichtbar.

## 11.4 SEV aktivieren

Markieren Sie im **Menüpunkt "Eigentümer"** einen ET, erscheint im oberen Teil der Eigentümeransicht die Registerkarte "Einstellungen zur SEV".

Dort können Sie Einstellungen zur SEV für das konkrete Eigentümerverhältnis eine VE betreffend vornehmen, indem Sie auf die Schaltfläche SEV aktivieren in der Fußleiste klicken.

	企	19			ii.		*	1		Ô	8	9	30001 SEV	WEG D Dürerst	l <b>ürerstraße</b> raße 17, 0			<u>410</u> 04	): 10003 - Sperrmül 23:11:00	be 💿 o 🔳 😰 o	🗳 🔏 🕻	•																	
Objekt	menü		Ø2	ಿ್ಣ ≡	II Eige	entumsve	rhältnis	nur aktue	elle)	🏫 » Obj	ektdaten »	Einstellur	igen zur SEV	∕ ∍ anzei <u>c</u>	en																								
	Eigentüm	er			Filte	r			Q								Einheiteneigentüm	er Einstellungen zu	r SEV Vorlage	Platzhalter	benutzerdef. Feld	der																	
	Aietverträ	ge			8	1 WE01 Brink, Si	ike (seit	SEA		Eins	tellunge	n zur S	EV																										
🖹 L	iegensch	aften				01.08.20	)12)	36.		Kon	takt im Ob	jekt																											
	Objektzäh	ler			E	2 WE02	Wee ( ).			Verv	altervolima	icht				-	lanta Darlara Orbert																						
🗎 E	Bankkonte	en			<u>8</u>	01.08.20	)12)	SEV		Hau	ot-Debitore	nkonto:				092000 ET-Hau	pt Becker, Sebastian	111				Ξ																	
<b>a</b> s	Sanierung				51	3 WE03				Miet	conten											ō																	
🗎 E	Eigentüme	erversam	imlung		8:	Meyer, I	/lax (seit (	)1.08.201	2)	Ban	konto			Bank			к	nto in der Buchhaltu	ing Sta	ndardkonto	Aktionen																		
	/erwaltun	gsbeirats	abrechn	ung	E	4 WE04				DE4	555010400	00045431	<u>47</u>	AARB	DE5WDOM (Aan	al Bank GF - BK01	1_) 00	1202 Mietkonto	ja		×																		
🗎 E	Beschluss	-Sammlı	ung		8.	Becker, (seit 01.	Sebastia .08.2012)	n SEV	-	priva	ites Bank	konto																											
	Serienbrie	r			E	5 WE05				Ban	kkonto				Bank		ĸ	onto in der Buchhalt	ung																				
<b>A</b>	npassun	g monati	Zahlung	jen	8	Becker, Sebastian (seit 01.08.2012)				Becker, Sebastian (seit 01.08.2012)				Becker, Sebastian (seit 01.08.2012)				Becker, Sebastian (seit 01.08.2012)			Becker, Sebastian (seit 01.08.2012)			Becker, Sebastian (seit 01.08.2012)			DE7	980080000	07500671	00		DRESDEFF800	(Commerzbank)	0	1204 ET-Privatbankk	onto: Becker, Seba	stian		
🖹 F	Posteinga	ng			63	6 WE06																																	
000	Rechnur	igswese	n		8.	Lee, Mo 01.08.20	hammed (12)	(seit		Bec	ker, Seba	astian 4	WE04 (s	eit 01.0	8.2012)																								
a 🗐	utom. So	llst.: Eig	entümer		E	7 WF07				Setz	en von S	EV-Eige	nschafter	1			65 M 10 10		7000 T																				
i a	utom. Re /erwalterg	chn.: SE Jebühr	-		8	<ul> <li>F. 1 WE07</li> <li>Ende, Theodor (seit 01.08.2012)</li> </ul>				von         bis         Miete wird durch Verwalter vereinnahmt         SE- Verwaltergeb           01.08.2012         -         ja         20,00 €				SE- verwaltergebt 20,00 €	nr (brutto)	monatlich, 15. Ta	ies monats ig im Monat	Aktionen																					
-																																							

Abb. 248: SEV für Eigentümerverhältnis einstellen

Setzen Sie die Markierung für *Miete vom Verwalter vereinnahmen,* erfolgt für diese Verwaltungseinheit auch die Buchhaltung über die mit dem SE verbundenen Einnahmen (z.B. Miete) und Ausgaben (z.B. Reparaturkosten). Die VE wird mit **SEV+** gekennzeichnet. Bleibt diese Markierung leer, werden später lediglich die Stammdaten des Mieters dieser VE für dessen Betreuung durch den Verwalter angezeigt und es kann aus einer bestätigten HG-Abrechnung der WEG eine Betriebskostenabrechnung für den Mieter erstellt werden. Eine Buchhaltung für das SE erfolgt nicht. Die VE wird mit **SEV** gekennzeichnet.

Die Verwaltergebühr entnehmen Sie Ihrem konkreten SE-Verwaltervertrag und tragen diese ein. Diese ist Grundlage, um für die ET mit SEV+ die Verwaltergebühr als Kosten zu buchen.

Für die Buchhaltung in den VE mit SEV+ benötigen Sie das Privatbankkonto für die Auszahlung des Einnahmeüberschusses. Wählen Sie dafür die im Adresskontakt zuvor hinterlegte Bankverbindung des Eigentümers aus.

Für die Buchhaltung in den VE mit SEV+ benötigt jeder Eigentümer ein Mietkonto, wenn die Mieten für jeden ET auf einem **individuellen Mietkonto** vereinnahmt werden. Wählen Sie dafür

die im Adresskontakt zuvor hinterlegte Bankverbindung des ETs aus.

Nutzen Sie ein gemeinsames Mietbankkonto, müssen Sie dieses im Menüpunkt "Bankkonten"→ Registerkarte "SEV Mietkonten" zuerst anlegen und allen ET zuweisen, bevor Sie die Einstellungen zur SEV+ vornehmen können.

Klicken Sie auf die Schaltfläche "Speichern", um die SEV-Einstellungen zu speichern. Der ET wird nun automatisch ein passives Wertkonto und ein Debitoren-Hauptkonto. Letzteres wird benötigt, wenn dem ET mehrere VE im Objekt gehören und alle zugeordneten Mieten als Pool für die Deckung der Verbindlichkeiten dienen.

Öffnen Sie den Menüpunkt "Bankkonten".

#### Objektbankkonten im Menüpunkt Bankkonten

Klicken Sie auf die Schaltfläche <u>muzuugen</u> und verknüpfen Sie hier die zuvor im Adressbuch hinterlegten Bankkonten für das WEG- und das Rücklagenkonto mit dem Objekt. Es entsteht dadurch je eine Kontonummer für die Buchhaltung im Objekt.

Achtung! Legen Sie kein Mietkonto an!

	ⓓ	19			ii:		<b>*</b>	1	2.	<b>(</b> )	Ø	9	30001 SEV	WEG Dürerstraße Dürerstraße 17, 0					0: 10003 - Spermülli 23:11:00	e ⊉ e	admin	€
Objekt	tmenü		Ø2	ಿೄ ≡	1 🏫	<ul> <li>Objektd;</li> </ul>	aten » B	lankkonter	» erweite	erte Liste												
-	Objektda	iten			^													Objektbankkonten	SEV Mietkonten	SEV Mietübers	chusskonten	alle
	Elgentüme	er				Konto															j	P Hilfe
	Metvertra	ge			в	ankkont	en:															
	Liegensch	aften			•	Bezeichr	nung	÷ Kor	to			÷ BIC	/ BLZ			Kontoinhabe	r	* Konto in der Buch	haltung	Bemerkungen	Aktionen	
	Objektzäh	ller			V	VEG-Kont	0	<u>DE80</u>	55010400	00045430	199	AARE	DE5WDOM	(Aareal Bank GF - Bl	<u>(01 -)</u>	WEG Dürerst	aße	001200 WEG-Konto			९ 💉	×
	Bankkonf	ten			F	Rücklagenl	konto	DE14	55010400	00045431	23	AARE	DE5WDON	(Aareal Bank GF - Bl	<u>(01 -</u> )	WEG Dürerst	aße	001201 Rücklagenko	nto		۹ 🎽	×
	Sanierung																					
	Eigentüme	erversam	imlung																			
<u>ا</u>	Verwaltun	gsbeirats	abrechn	ung																		
🗎 i	Beschluss	-Sammlu	ing		- 14	1 3 2																
Objekt	schließen			ſ	ll hinz	ufügen																

Abb. 249: Objektdaten - Objektbankkonten

## SEV-Mietkonten im Menüpunkt "Bankkonten"

Wurden für Ihre Eigentümer in den Einstellungen zur SEV individuelle Mietkonten angelegt, werden diese hier angezeigt. Jedes Mietbankkonto hat jetzt eine Kontonummer für die Buchhaltung im Objekt.

B) Objektdaten	Î						Dbjektbankkonten	SEV Mietkonten	SEV Mietübersch	usskonten alle
Eigentümer	L	Konto								0
B Mietverträge		Pankkantan								ā
Liegenschaften		Bankkonten.	+ K	* DIC ( DI 7	Kantalahahan	A 1/			Demoderation	A1.4
Dbjektzähler		÷ Dezeichnung	- Konto	≑ DIC / DLZ	Kontoinnaber	= Konto in der Buchhaltung	≑ gemein. gen Mietbankkor	nto	Demerkungen	Akuonen
Bankkonten		Mietkonto	DE45550104000004543147	AARBDE5WDOM (Aareal Bank GF - BK01 -)	GreenGroup Hausverwaltung	001202 Mietkonto	ja			Q 💉 🗙
Sanierung										
Eigentümerversammlung										
Verwaltungsbeiratsabrechnung										
Beschluss-Sammlung	- 1	c 1 si 1								



Nutzen Sie ein gemeinsames Mietkonto im Objekt, klicken Sie auf die Schaltfläche hinzufügen

und legen diese an. Wählen Sie die im Adresskontakt zuvor hinterlegte Bankverbindung aus und setzen sie die Markierung bei ist standardmäßig 🛛 🗹 .

Klicken Sie auf die Schaltfläche verknüpfe standard Mietbankkonto mit SEV+ Eigentümern in der Fußzeile.

Ordnen Sie das Konto allen Eigentümern mit SEV+ als Standardmietkonto zu. Aktivieren Sie für diese ET die Einstellungen zur SEV+.

## SEV-Mietüberschusskonten im Menüpunkt "Bankkonten"

Wurden für Ihre Eigentümer in den Einstellungen zur SEV-Privatbankkonten angelegt, werden diese hier angezeigt. Jedes Privatbankkonto hat jetzt eine Kontonummer für die Buchhaltung im Objekt.

	. 🖂 🖄	1 II 🕸	8 19	30001 WEG Dürerstraße SEV Dürerstraße 17, 0		410: 10003 - Spermüll 04:23:11:00	e ⊉• ∉ ∎ ₽•	A [→
Objektmenü 🧐 😋 🎫 1	🕈 » Objektdaten »	Bankkonten » erweiterte Liste						
Bankkonten						Objektbankkonten SEV Mietkonten	SEV Mietübersch	usskonten alle
Sanierung	Konto							P Hite
Eigentümerversammlung	Bankkonten:							
Verwaltungsbeiratsabrechnung	Bezeichnung	≑ Konto	≑ BIC / BLZ		Kontoinhaber	* Konto in der Buchhaltung	Bemerkungen	Aktionen
Beschluss-Sammlung	Bankkonto 1	DE27800937840002725517	GENODEF1HAL (	(Volksbank Halle (Saale) eG)	Brink, Silke	001203 ET-Privatbankkonto: Brink, Silke		۹ 🖌 🗙
Serienbrief	Bankkonto 1	DE79800800000750067100	DRESDEFF800 (	Commerzbank)	Becker, Sebastian	001204 ET-Privatbankkonto: Becker, Sebastian		Q 🖌 🗙
Anpassung monati. Zahlungen	Bankkonto 1	DE5712030000010109999	BYLADEM1001 (	DKB Halle)	Meinhardt, Maria	001205 ET-Privatbankkonto: Meinhardt, Maria		۹ 🖌 🗙
Posteingang								
000 Rechnungswesen								
- Barris Constant - B	c <b>1</b> »  3							
Objekt schließen								

Abb. 251: Objektdaten - Mietüberschusskonten

## 11.5 SEV ändern, beenden und löschen

Um von einem gemeinsamen Mietkonto zurück zu individuellen Mietkonten zu kehren, müssen Sie die Markierung standardmäßig unter Bankkonten am Mietkonto löschen. Klicken Sie auf die Schaltfläche <u>editieren der SEV Bankkonten</u> im Menüpunkt "Eigentümer", um die "Einstellungen zur SEV" für jeden Eigentümer zu bearbeiten.

Ist einem ET eine SEV falsch zugeordnet, klicken Sie auf die Schaltfläche

Löschen aller SEV-Einstellungen für den Eigentümer ], nachdem zuvor die SEV-Periode gelöscht wurde.

Klicken Sie auf die Schaltfläche SEV-Periode beenden, um ein Enddatum für den SE-Verwaltervertrag zu setzen.

Für Alt-Verträge einer SEV ändert sich die Farbe der Markierung SEV von Grün auf Gelb.

Aktivieren Sie die SEV mit gleichen Bedingungen wie zuvor ab dem Folgetag nach Beendigung, wird das Enddatum gelöscht. Sie können dieses ggf. erneut setzen (z.B. für Korrekturen).

## 11.6 Rechnungswesen

Prüfen Sie vor der ersten Buchung die mit der Übernahme des Kontenrahmens *WEG mit SEV* verfügbaren *Konten* im gleichnamigen Menüpunkt hinsichtlich ihrer voreingestellten Umlageschlüssel, Mehrwertsteuersätze etc. .Bearbeiten bzw. ergänzen Sie diese bei Bedarf. Weiterführende Informationen siehe ↗ Kapitel "7.1 Buchungskonten".

## **Besonderheiten SEV:**

Die Kostenkonten verfügen über zwei getrennte Umlagen. Eine Umlage für die Abrechnung der WEG-Kosten gegenüber den Eigentümern, die zweite für die daraus resultierende Umlage der Kosten auf die Mieter. Die Umlageschlüssel beider Umlagen können unterschiedlich sein (z.B. MEA für die ET und m<sup>2</sup>-Wohnfläche für die Mieter).

Wenn Sie zuvor ein mit WEG-Verwaltung erfasstes Objekt in ein Objekt der WEG mit SEV umgewandelt haben, erfassen Sie im Menüpunkt "Konten" alle Umlageschlüssel für Mieter manuell in den Konten.

Weitere Informationen siehe ↗ Kapitel "7.2 Buchungen".

## 11.6.1 Anfangsbestandsbuchung

#### **Besonderheiten SEV:**

Ist zu Beginn Ihrer Buchhaltung bereits ein Anfangsbestand auf dem Mietkonto vorhanden, nehmen Sie sowohl dafür als auch für das automatisch entstandene Wertkonto jedes ET mit SEV+ eine Anfangsbestandbuchung vor.

Nutzen Sie im Menüpunkt "Buchungen" für beide Fälle den Buchungstyp

AB Anfangsbestand mit dem Gegenkonto Anfangsbestandskonto → 009001 Anfangsbestandskonto SEV \* .

Saldo des Eigentümer-Wertkontos und des individuellen Mietkontos bzw. Saldensumme aller Eigentümer-Wertkonten und des gemeinsamen Mietkontos müssen danach identisch sein! (AB-Buchungen für WEG-, aktives und passives RL-Konto erfolgen gegen 009000 Anfangsbestandskonto WEG)

## 11.6.2 Forderungen und Verbindlichkeiten buchen

#### Automatische Sollstellungen für alle Mieter = Mietforderungen

Im Menüpunkt "autom. Sollst. Mieter" buchen Sie, wie in der Mietverwaltung, Forderungen der ET gegenüber den Mietern. Mieter, für die der Eigentümer die Miete selbst vereinnahmt, erscheinen inaktiv (ausgegraut) in der Sollstellungsliste.

Im Ergebnis wurden Erträge auf gemeinsame Ertragskonten im Objekt gebucht (Miete, BKV etc.) und es sind offene Debitoren-Posten der Mieter entstanden.

	ⓓ	19	•		<u>i.</u> 🖂	3	<u> </u>	28	Ô	8	19	30001 SEV	WEG Dürerstraße. Dürerstraße 17, 0	-			ð	#10: 10003 - S 04:23:11:00	permüllbe		43	<mark>≙</mark> admin €>
Objekt	menü		್ಜಿ ಜ್ಜ	=x	autom. S	iollst.: Eiç	jentümer		🏫 » Bu	chhallung »	automatisc	he Solistell	lungen 🔹 03 / 2015 (Eig	entürr	ner) » anzeigen							
A 🗎	npassun	g monati. Z	ahlungen	^	✓ 12 /	2023		Â												Übe	rsicht	Buchungen (0)
P P	Posteinga	ng			▼ 11 /	2023																
	Rechnur	igswesen			✓ 10 /	2023			Mon erste	at 03 / 20 Ilt: 19.03.20	15 Stat 024 11:21:1	cus [?] ur 6 (admin)	nbestätigt ) zuletzt bearbeite	:-	bestätigt: -							
<b>a</b>	utom. S	ollst.: Eiger	ntümer		✓ 09 /	2023		1	aktiv	e Sollstellu	ngen: 8/8	davon	geändert: 0 davo	n wei	rden bezahlt: 0							
₽ a	utom. Re /erwalterg	chn.: SE- Jebühr			✓ 08 /	2023			Debito	oren (Eige	ntümer):											lie
R	Conten				💌 07 /	2023			_			_					_			_	_	_
	lahnwes	en: Eigentür	mer	1	06/	2023			Debite	or					‡ Betrag	verändert			÷ Soll:	st.	÷ Zahlu	ing
	(ahnwes	an: Mieter				2023		-	* Kto-	-Nr.	Name				Details anzeigen	≑ Betrag	¢ Fi	älligkeit				_
-	inanii web	an. mileter				2023			09000	<u>n</u>	WE01 Br	nk, Silke			258,00 €					• ·		-
	Banktrans	aktionen			04 /	2023			09000	2	WE02 Bri	nk, Silke			258,00 €					<b>*</b>		-
© /	Abrechn	ung			🔽 03/	2023			09100	11	WE03 Me	iyer, Max			258,00 €					<b>*</b>		-
E A	brechnu	naszeiträum	ne		✓ 02 /	2023			09200	<u>11</u>	WE04 Be	cker, Sebi	astian		197,00€					<b>*</b>		-
-					E 01/	2022			09200	2	WE05 Be	cker, Sebi	astian		197,00€					<b>*</b>		-
	nformatio	nsblatt für E	igentümer		017	2023			09300	11	WE06 Le	e. Moham	imed		258,00 €					×		-
🗎 v	Virtschaft	splan			12 /	2022			09400	11	WE07 En	de, Theod	dor		234,50€					<b>~</b>		-
a s	Sonderum	lagen			11/	2022			09500	11	WE08 Me	einhardt, N	<u>Maria</u>	_	258,00 €					<b>«</b>		-
P P	Plan Rück	lage			💌 10 /	2022			Sum	me				Σ	1.918,50 €							
BH	lausgeld	abrechnung			e <b>[]</b> 9	25		Ŧ	e <b>1</b> 9	8												
Objekt s	schließen			III	+ -				sperren	Einträge be	arbeiten	bestätige	n PDF -> DMS									

Abb. 252: automatische Sollstellung aller Mieter im Objekt

## Automatische Sollstellungen für alle Eigentümer = Forderungen HG+RL

Im Menüpunkt "autom. Sollst. Eigentümer" buchen Sie, wie im Rahmen der WEG, für alle Eigentümer der ET-Gemeinschaft die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der WEG (egal, ob eine SEV oder SEV+ besteht oder nicht).

Im Ergebnis werden Erträge auf gemeinsame Ertragskonten im Objekt gebucht (Hausgeld, Rücklagen) und es entstehen offene Debitoren-Posten der Eigentümer.

	ⓓ	19	<b>F</b>		ii:	$\square$	1	1	28	<b>(</b> \$)	8	19	30001 SEV	WEG Dürerstraße Dürerstraße 17, 0				(	<u>#10: 100</u> 04:23:1	003 - Sper 1:00	rmüllbe	0 · 2 ·	
Objekt	menü		<b>1</b>	8₀ ≡	X aut	om. Solls	t.: Eigen	tümer		🟫 🔹 Buc	hhallung »	automatisc	he Sollstell	ungen 🔹 03 / 2015 (Eige	ntürner) 🛪	anzeigen							
	Anpassur	ng monat	. Zahlunge	en	Î 🔽	12 / 202	3		^													Übersich	t Buchungen (0
P P	Posteinga	ing				11/202	3		1	_													
000	Rechnu	ngswese	n			10 / 202	3			Mona	at 03 / 20 <sup>.</sup> It: 19.03.20	15 Stat 024 11:21:1	us <b>?</b> ur 6 (admin)	nbestätigt zuletzt bearbeitet:	- bes	tätigt: -							
•	utom. S	olist.: Ei	gentümer			09/202	3		н	aktive	Solistellu	ngen: 8/8	davon	geändert:0 davon	werden l	bezahlt: 0							
E	autom. Re /erwalter	echn.: SE gebühr			E	08/202	3		T	Debito	ren (Fige	ntümer):		•									
•	Conten					07 / 202	3			Debito	,			_	÷ Bot	730	÷ v	erändert			÷ Sollst	÷ 7	ablung
	Aahnwes	en: Eiger	ntümer			06 / 202	3			÷ Kto-	- Nr.	÷ Name			D Del		÷ B	letrag	≑ Fälligkeit				
	/ahnwes	en: Miete	er			05 / 202	3			090001	L	WE01 Bri	n <u>k. Silke</u>			258	00€				~		-
P 6	Banktran	saktionen				04/202	3			090002	2	WE02 Bri	nk <u>, Silke</u>			258	00€				*		-
<b>(</b>	Abrechr	nung		_		03/202	3			091001	L	WE03 Me	<u>yer, Max</u>			258	00€				*		-
						1 02/202	3			092001	L	WE04 Be	cker, Seba	astian		197	00€				×		-
= /	Abrechnu	ngszeitra	iume			02/202	.,			092002	2	WE05 Be	cker, Seba	astian		197	00€				×		-
1	nformatio	onsblatt fi	ùr Eigentü	mer		01/202	3			093001	L	WE06 Lee	e. Mohami	med		258	00€				×		-
	Virtschaf	tsplan				12 / 202	2			094001	L	WE07 En	de, Theod	lor		234	50€				1		-
	Sonderun	nlagen			-	] 11 / 202	2			095001	L	WE08 Me	inhardt. M	laria		258	00€				~		-
	Plan Rüci	klage				10 / 202	2			Sumr	ne				Σ	1.918,	0€						
	lausgeld	abrechnu	ing		- Ia	1 >  25				c <b>1</b> s	8												
Objekt	schließen				III +	-			III	sperren	Einträge be	arbeiten	bestätiger	n PDF -> DMS									

Abb. 253: automatische Sollstellung aller Eigentümer im Objekt

#### Rechnungen der SE-Kosten (Eigentümer-Verbindlichkeiten) buchen

Für Kosten, die ausschließlich der Bewirtschaftung des Sondereigentums geschuldet sind, buchen Sie Rechnungen.

Diese Kosten sind nicht zu verwechseln mit den gegenüber den ET im Rahmen der HGA abzurechnenden Kosten, sondern betreffen den jeweiligen ET in der Eigenschaft als Vermieter. Diese werden aus den Mieteinnahmen gedeckt. Buchen Sie diese Kosten nur, wenn Sie die Mietenbuchhaltung im Auftrag des Eigentümers durchführen.

Vereinnahmt der ET seine Miete selbst, kommt dieser selbst für die Begleichung dieser Rechnungen auf.

Um die entstandenen Kosten konkret einem oder mehreren Eigentümer zuzuordnen, nutzen Sie im Menüpunkt "Buchungen" den nur für solche Rechnungen vorgesehenen speziellen Buchungstyp SE-RE SE-Rechnung und das Konto

Nosiell 7 055555 SE-Kosten
----------------------------



Verwenden Sie hier kein anderes Kostenkonto! (Ausnahme siehe ↗ "SE-Verwaltergebühr").

Unter "Umlage Mieter" erfassen Sie, ob diese Kosten im Rahmen der BK-Abrechnung auf Mieter umlagefähig sind und mit welchem Umlageschlüssel der Rechnungsbetrag im Falle eines unterjährigen Mietverhältnisses auf Mieter der gleichen Verwaltungseinheit verteilt wird.

Unter "Umlage Eigentümer" können Sie den Rechnungsbetrag nach einem separaten Umlageschlüssel "automatisch verteilen", wenn mehrere Verwaltungseinheiten im Objekt von den Kosten betroffen sind.

→ 07.10.2015	
→ 07.10.2015	
→ SE-Kosten	
Rechnungsnummer	
070003 Hausmeister Sauber	
→ 055555 SE-Kosten *	
→ 360,00 €	
→ 0,00 % ▼	
→ 07.10.2015	
Betriebskosten -	
Wohnfläche / Gewerbefläche (m²) 💌	
Imsantell (Anzani) 🔄 automatisch verteilen	
Gärtner × ⊑2 132.90 €	
207.40 6	
	→ 07.10.2015     → 07.10.2015     → SE-Kosten

Abb. 254: SE-Rechnung mit Zuweisung der Kosten an Eigentümer

Im Ergebnis der Buchung wurden Kosten auf ein gemeinsames SE-Kostenkonto im Objekt gebucht, die Rechnungsbeträge konkreten Eigentümern zugewiesen und es sind offene Kreditoren-Posten der Handwerker, Dienstleister und Versorger entstanden.

#### Buchen der SE-Verwaltergebühr = ET-Verbindlichkeiten

Die SE-Verwaltergebühr wird im Menüpunkt "autom. Rechn.: SE-Verwaltergebühr" für alle ET mit SEV+ gebucht.

Um die Rechnungsliste zu erstellen, wählen Sie neben dem Zeitraum den Verwalter aus, dem die SE-Verwaltergebühr zusteht (meist Ihren eigenen Kontakt).



Eigentümer mit SEV, die ihre Miete selbst vereinnahmen, erscheinen inaktiv (ausgegraut) in der

Rechnungsliste, da diese Gebühren von Ihnen als Verwalter nicht durch Entnahme aus dem Mietertrag gedeckt werden.

Grundlage der Rechnungsbeträge sind die in den SEV-Einstellungen des Eigentümer erfassten Verwaltergebühren.

Ändern Sie diese, indem Sie vor der Buchung auf die Schaltfläche "bearbeiten" klicken. Wählen Sie das jeweils passende Mietkonto aus, um mit der Rechnung gleichzeitig Zahlungsbuchungen für die SE-Verwaltergebühren zu erstellen.

🔶 » Buchhaltung » automatische Rechnungen SE-Verwaltergebühr » 10/2015 » anzeigen											
Monat 10 / 2015	Status 🕢 bestätigt										
erstellt: 07.10.2018	5 11:22:21 (admin) bestätigt: 07.10.201	5 11:22:38 (admin)									
aktive Rechnungs	empfänger: 2/5 davon werden bezahlt	: 0									
insktive Pechnung	sompfänger: 3/5										
martive Recimung	semplanger. 5/5										
Eigentümer		≎Betrag									
¢ Kto-Nr.	≑ Name	Details anzeigen	≑ Fälligkeit	≎ Rechn. erstellen							
090000	Andreas Gärtner	40.00€	21,10,2015	✓							
004000	Maria Malakardi										
091000		-	-	-							

Abb. 255: automatische Rechnung für die SE-Verwaltergebühr

Das Ergebnis der Buchung (ohne gleichzeitige Zahlungsbuchung) sind offene Kreditoren-Posten des Verwalters und die Zuweisung der zu zahlenden SE-Verwaltergebühren zu konkreten Eigentümern.

Die Bestätigung der automatischen SE-Verwaltergebührenrechnungen können Sie rückgängig machen. Sie müssen hierfür alle zuvor durch die automatischen SE-Verwaltergebührenrechnungen entstandenen Buchungen manuell löschen, um diese Funktion zu aktivieren.

Sind die Rechnungen bereits durch die Zahlung der SE-Verwaltergebühr bezahlt, löschen Sie im ersten Schritt die Zahlungen der SE-Verwaltergebühr. Automatisch werden die daran hängenden Verwertungsbuchungen gelöscht.

Erst danach löschen Sie die Rechnungsbuchungen.



Achten Sie beim Löschen der Buchungen darauf, dass die vorgemerkte Buchungsanzahl korrekt ist. Es können auch weitere bereits an anderer Stelle zur Löschung markierte Buchungen aufgelistet sein.

## Rechnungen der WEG (Verbindlichkeiten der WEG) buchen

 Rechnungen, die sich aus der Bewirtschaftung für die WEG ergeben, werden wie in WEG 

 Objekten ohne SEV gebucht. Nutzen Sie im Menüpunkt "Buchungen" den Buchungstyp

 RE
 Rechnung

 und die verschiedenen Kostenkonten.

 Im Ergebnis entstehen ebenfalls offene Kreditoren-Posten der Handwerker, Dienstleister und Versorger.

## 11.6.3 Banktransaktions-Modul verwenden

Unter der Voraussetzung bestehender SEPA-Basis-Lastschriftmandate können Sie in Immoware24 neben Zahlungsaufträgen (Überweisungen) auch Lastschriften zur Übermittlung an die Bank erstellen.

Öffnen Sie im Menüpunkt "Banktransaktionen" die Registerkarte "Transaktionen vorbereiten".

Für zuvor in der Buchhaltung erzeugte offene Posten können Sie folgende Funktionen nutzen:

#### Lastschriften Mieter:

Einzug der Miete von den Bankverbindungen der Mieter auf das Mietkonto

#### Überweisungen Mieter:

Auszahlung des Guthabens vom Mietkonto an die Bankverbindungen der Mieter

## Lastschrift Eigentümer vom Privatbankkonto:

Einzug der HG-/RL-Zahlungen vom Privatbankkonto des ET auf das WEG-Konto (für ET, für die SEV+ aktiviert ist, nicht objektübergreifend möglich)

Lastschrift Eigentümer aus Verwertung Miete: Einzug der HG-/RL-Zahlungen vom Mietkonto (für ET mit SEV+ nicht objektübergreifend möglich)
 Um zu verhindern, dass OP des ET doppelt bezahlt werden, wird in der Tabelle unter "Summe OP" ausgegraut die Summe der für die Zahlung bereits erstellten Banktransaktionen angezeigt, ohne dass die Zahlungen bereits gebucht sind.
 Um ungedeckte Überweisungen vom Mietkonto zu verhindern, wird in der Tabelle unter "*ungebuchter Betrag*" die Summe der für Zahlungen bereits erstellten Banktransaktionen angezeigt, ohne dass die Zahlungen bereits erstellten Banktransaktionen angezeigt, ohne dass die Zahlungen bereits erstellten Banktransaktionen angezeigt, ohne dass die Zahlungen bereits gebucht sind.
 Über die verlinkten Werte können Sie sich die Transaktionen anzeigen lassen und ggf. löschen.

## Überweisung der Eigentümer vom WEG-Konto:

Auszahlung Guthaben vom WEG-Konto

Die Überweisung der Guthaben für ET ohne SEV+ erfolgt auf deren Privatkonto. Die Überweisungen der Guthaben für ET mit SEV+ erfolgen auf das Mietkonto, um von dort ggf. als Guthaben an den Mieter weitergereicht zu werden. Diese werden nicht als Zahlung "Debitor", sondern als Verwertung der Miete mit negativem Betrag gebucht.

- Überweisung der Eigentümer aus Einnahmeüberschuss Auszahlung EÜ vom Mietkonto an das Privatkonto ET (nicht objektübergreifend möglich) Um ungedeckte Überweisungen vom Mietkonto zu verhindern, wird in der Tabelle unter "*ungebuchter Betrag*" die Summe der für Zahlungen bereits erstellten Banktransaktionen angezeigt, ohne dass die Zahlungen bereits gebucht sind. Über die verlinkten Werte können Sie sich die Transaktionen anzeigen lassen und ggf. löschen.
- **Kreditor: SE-Rechnung:** Überweisung der Rechnungsbeträge vom Mietkonto an die Bankverbindung des Kreditors für SE-Rechnungen
- **Kreditor: Rechnung:** Überweisung der Rechnungsbeträge vom WEG-Konto an die Bankverbindung des Kreditors für WEG-Rechnungen

Für Überweisungen, die nicht aus offenen Posten resultieren, besteht die Möglichkeit der :

- benutzerdefinierten Überweisung:
  - Umbuchung vom WEG-Konto auf das RL-Konto und umgekehrt
  - weitere Bankumbuchungen

Die erstellten Bankaufträge werden auf der Registerkarte "*Aufträge exportieren"* in eine Datei *verpackt* (DTA oder SEPA-XML) und mit Hilfe Ihres individuellen Onlinebanking-Verfahrens an die Bank übermittelt oder über Ihre eingerichtete Online-Banking-Schnittstelle direkt an die Bank gesendet.

Erledigte Aufträge sind als Einträge auf dem Kontoauszug sichtbar. Dieser Kontoauszug muss im Dateiformat "MT940" über Ihr Onlinebanking-Verfahren von Ihrer Bank abgeholt werden. Sie können diese Datei anschließend auf der Registerkarte "*Kontoauszüge importieren"* in Immoware24 hochladen/importieren oder über Ihre eingerichtete Online-Banking-Schnittstelle direkt online eingelesen werden.

(weitere Hinweise zum Bank-Transaktionsmodul 7 siehe Kapitel "7.4 Banktransaktionen").

Die auf der Registerkarte "Kontoauszüge buchen" angezeigten Aus- bzw. Einzahlungen können Sie gleichzeitig buchen, wenn es sich hierbei um grüne Einträge handelt (hohe Übereinstimmung zwischen Bank und Immoware24) oder verbuchen Sie diese als Einzelposten manuell (gelbe und rote Einträge). Klicken Sie entsprechend auf die Einträge. Alternativ können Sie alle Zahlungsbuchungen ohne Nutzung des Banktransaktions-Moduls manuell und gleichzeitig aus verschiedenen Listen oder als Einzelbuchung ausführen.

Die Buchungsmasken sind in beiden Fällen identisch.

# 11.6.4 Manuelle Zahlungsbuchungen oder Zahlungsbuchungen durch elektronischen Bankauszug

## Mietzahlungen buchen

Um manuell mehrere Mietzahlungen gleichzeitig zu buchen, öffnen Sie im Menüpunkt "Buchungen" die Registerkarte "offene Posten". Dort können Sie die bezahlten Forderungen markieren und alle Zahlungsbuchungen erstellen, indem Sie auf die Schaltfläche ausgew. zahlen (4) klicken.

Dies ist auch möglich, wenn die Mieten entsprechend den vorgenommenen SEV-Einstellungen auf verschiedene individuelle Mietkonten gezahlt werden. Die zugeordneten Mietkonten sind von Immoware24 bereits vorgewählt, Sie können diese aber vor Erstellung der Buchung auch verändern (z. B. wenn ein zweites Mietkonto existiert).

Sie können die Zahlungen der Mieten einzeln manuell buchen, indem Sie das Symbol 쬒 verwenden.

Im Ergebnis der Zahlungsbuchung entstehen zwei Buchungssätze:

Die Zahlungsbuchung Mietkonto an Debitor Mieter gleicht den OP aus.

Die Verwertungsbuchung Mietertrag an Eigentümer-Wertkonto bucht den Ertrag vom gemeinsamen Ertragskonto aus und ordnet diesen einem konkreten Eigentümer zu, auch wenn alle Mietzahlungen im Objekt auf ein gemeinsames Mietkonto eingehen. Ohne offenen Posten "Miete" ist das Konto "Mietertrag" leer. Die Mietzahlung erhöht den Bestand auf dem Wertkonto.

Es besteht eine Verknüpfung zwischen der

- Buchung der Zahlung,
- Buchung der Forderung (Sollstellung Mieter) und
- Buchung der Verwertung.

	D II. 🖂	± ±	<b>1</b>	9 8	@ 100 MI	01 BKA Miethaus ET Magdeburger Straf	e 51, 06112				© • © •	🔮 🔬 🕞
Objektmenü 🥠 😪 🗮	🏫 » Buchhaltung »	» Buchungen »20	21-244 - Zahlung: M	vliete 11/2021 VE02 I	'raxis Arztpraxi	; Kuhnert » anzeigen						
Bankkonten							Journal	grupplert nach Konten	offene Posten	Zahlungen off. Posten	Rechnungspläne	Periodenabschl
Sanierung	Zahlung Debit	tor:										e
Serienbrief	2021-244 Za	hlung: Miete 11/	2021 VE02 Pra	kis Arztpraxis Ku	hnert							
Anpassung monati. Zahlungen	Buchungsdatur Wertstellungsd	m: latum:	13.04.2022 03.11.2021									
Posteingang	Soll			Haben					USt. inkl.	Abgrenzungsdatum		Teilbetrag
Rechnungswesen	Betrag	Konto		Betrag	Konto							
Rücklagen	714,66€	001200 Mietkon	to	714,66	E 080002 VE	02 Praxis Arztpraxis Kul	nert		0,00 %	6	03.11.2021	527,66 €
Buchungen									0,00 %	6	03.11.2021	93,50 €
autom. Solist.: Mieter												
autom. Verwalterhonorar	offener Posten:		0.00€									
🗎 Konten	bezahlt folgende	Posten:	avis Arztoravis Ku	ihnert i H v 714	66 <i>€ 2</i>							
Mahnwesen: Mieter					U.C.							
Banktransaktionen	Rücklastsch	rift buchen										
Abrechnung												
Abrechnungszeiträume												

Abb. 256: Mietzahlung (Einzelansicht) mit verknüpfter Verwertungsbuchung und bezahlten OP buchen

## HG-/RL-Zahlungen der ET buchen (Verwertung der Miete für HG oder Zahlung des Debitors)

tung Miete" gebucht.

Bei der HG-/RL-Zahlung ist entscheidend, ob die Zahlungen aus vereinnahmter Miete (vom Mietkonto) oder direkt vom Privatkonto des Eigentümers erfolgen bzw. ob Guthaben vom WEG-Konto auf das Mietkonto oder das Privatkonto des ET ausgezahlt werden.
Die Einzahlungen vom Mietkonto auf das WEG-Konto und die Auszahlungen vom WEG-Konto auf das Mietkonto erfolgen für die Eigentümer mit SEV+ und werden <u>nicht</u> als "Zahlung Debitor", sondern immer als "Verwer-

Um die "Verwertung Miete" als HG-/RL-Zahlung für mehrere Eigentümer gleichzeitig zu buchen, wählen Sie im Menüpunkt "Buchungen" den Buchungstyp Verw. M->HG Verwertung Miete als Hausgeld . Alle Eigentümer, die mindestens einen OP mit einer Fälligkeit im Zeitraum eines bestehenden SEV-Vertrages haben, werden mit "SEV+" angezeigt.

Das Mietbankkonto, auf dem die Mieterträge des ET liegen, und die Höhe des gutgeschriebenen Ertrags auf dem Wertkonto werden angezeigt.

Nutzen Sie das Banktransaktions-Modul in Immoware24 und haben ggf. bereits Lastschriften/Überweisungen zu Lasten des Mietkontos an die Bank exportiert, werden diese hier nicht angezeigt, bis Sie diese in Immoware24 verbucht haben. Ggf. wurden bereits Zahlungen für den OP oder "Auszahlungen Einnahmeüberschuss" in Auftrag gegeben (siehe ↗ Kapitel "11.6.3 Banktransaktions-Modul verwenden").

Mit der Auswahl des WEG-Kontos als Ziel aller HG-/RL-Zahlungen und der gemeinsamen Wertstellung können Sie alle Zahlungsbuchungen zu Lasten verschiedener Mietkonten gleichzeitig buchen.

Ohne Guthaben auf dem Wertkonto sind keine Verwertungen der Miete möglich. Ist der zu verwertende Betrag trotz Guthaben auf dem Wertkonto inaktiv, müssen Sie zuvor Schulden und Guthaben des Eigentümers in der Liste offener Posten (OP) verrechnen.

Sie können OP/ET aus dieser Liste einzeln verwerten, indem Sie auf das Symbol 쬝 klicken.

Im Ergebnis der Zahlungsbuchung entstehen zwei Buchungssätze:

Die Zahlungsbuchung "*WEG-Konto an Mietkonto"* dokumentiert den Geldfluss. Die Verwertungsbuchung "*ET-Wertkonto an Debitor ET*" ordnet die Zahlung einem konkreten ET zu (auch, wenn Hausgeld-Zahlungen im Objekt von einem gemeinsamen Mietkonto abgehen).

Die HG-/RL-Zahlung reduziert den Bestand auf dem Wertkonto des ET.

Es besteht eine Verknüpfung zwischen der

- Buchung der Zahlung,
- Buchung der Forderung (Sollstellung ET) und
- Buchung der Verwertung

Neben der Verwertung der Miete als HG-/RL-Zahlung wird für alle Eigentümer ohne SEV+ die-Zahlungsbuchung als **Zahlung Debitor** erstellt, indem Sie im Menüpunkt "Buchungen" die Registerkarte "*offene Posten"* öffnen. Dort können Sie die unbezahlten Forderungen markieren und dann alle Zahlungsbuchungen erstellen, indem Sie auf die Schaltfläche ausgewitzehlen (4) klicken. Da hierbei neben der Zahlungsbuchung WEG-Konto an "Debitor Eigentümer" keine Verwertungsbuchungen entstehen, dürfen Sie auf diese Weise nur Zahlungen buchen, die nicht dem Mietkonto entnommen sind.

Als Verwalter veranlassen und buchen Sie deshalb jeden Monat zuerst für ET mit SEV+ die Verwertung der Miete als Hausgeld, bevor die Zahlungen "Hausgeld" von den Privatkonten der Eigentümer gebucht werden.

## Zahlungen SE-Rechnungen (inkl. SE-Verwaltergebühr) und WEG-Rechnungen buchen

Aufgrund der zwingend zu erfassenden Information, zu wessen Lasten die Zahlung erfolgt (von wessen Wertkonto fließt Guthaben für die Zahlung ab) können Sie SE-Rechnungen nur als Einzelposten bezahlen, indem Sie auf die Schaltfläche Sklicken. Zahlungsbuchungen für unbezahlte SE-Verwaltergebühren erfolgen wie die Zahlungsbuchungen für übrige SE-Rechnungen.

Im Ergebnis der Zahlungsbuchung entstehen zwei Buchungssätze:

Die Zahlungsbuchung "Kreditor an Mietkonto" dokumentiert den Geldfluss.

Die Verwertungsbuchung "ET-Wertkonto an SE-Kosten" bucht die Kosten vom gemeinsamen SE-Kostenkonto aus und ordnet sie einem konkreten Eigentümer zu, auch wenn SE-Rechnungen im Objekt von einem gemeinsamen Mietkonto bezahlt werden.

Ohne unbezahlte SE-Rechnungen ist das Konto SE-Kosten leer. Die Zahlung der SE-Rechnung reduziert den Bestand auf dem Wertkonto des Eigentümers.

Es besteht eine Verknüpfung zwischen der

- Buchung der Zahlung SE-Rechnung,
- Buchung der SE-Rechnung und
- Buchung der Verwertung

Neben der Verwertung "Miete" als "Zahlung SE-Rechnung" wird für alle WEG-Rechnungen die Zahlungsbuchung erstellt, indem Sie im Menüpunkt "Buchungen" die Registerkarte "*offene Posten"* öffnen. Markieren Sie die unbezahlten Rechnungen markieren und klicken Sie auf die Schaltfläche eusgew.zahlen, um Zahlungsbuchungen gleichzeitig zu erstellen.

Da hierbei neben der Zahlungsbuchung "Kreditor *an WEG-Konto"* keine Verwertungsbuchungen entstehen, können Sie auf diese Weise nur Zahlungen buchen, die nicht dem Mietkonto entnommen sind. Deshalb werden beim Setzen der Markierung für die gleichzeitige Bezahlung aller OP die SE-Rechnungen ausgespart.

### Ausgezahlte Einnahmeüberschüsse buchen

Die Auszahlung der Einnahmeüberschüsse kann monatlich, quartalsweise, halbjährlich oder jährlich erfolgen – je nach Vereinbarung mit dem Eigentümer.

Öffnen Sie im Menüpunkt "Buchungen" den Buchungstyp Ausz. E-Übersch. Einnahmeüberschuss auszahlen

Ähnlich wie bei der Verwertung "Miete als HG" folgt eine Übersicht der Eigentümer mit Mietbankkonto, auf dem die Mieterträge des Eigentümers liegen, und der Höhe des gutgeschriebenen Ertrags auf dem Wertkonto.

Klicken Sie auf die Schaltfläche 🔤 alle auszahlen 🗌 oder auf das Symbol "Auszahlung" 욐. Für den

zuvor angegebenen verwerteten Betrag (Beträge gleichzeitig) erfolgt die Zahlungsbuchung.

• é	10		٥	D 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2															
Objektmenü	<b>S</b>	, <b>0</b> , 1	<b>:</b> *	» Buchhalt	lung » Bi	luchunger	n 🖡 Ausza	ihlung Einn	ahmeübe	rschuss									
🗎 Serien	brief		^											Journal	gruppiert nach Konten	offene Posten	Zahlungen off. Posten	Rechnungspläne	Periodenabschlüsse
Anpas Zahlur	sung monati gen		А	luszahlu	ing Einr	nahme	überscl	huss											Hife
Postel	ngang			alle ausz	zahlen														
000 Rech	nungswese	n		Wertstel	llungsdat	tum →	19.03.201	15											
Ruckla	gen		1.8	Eigentüme	ır				Mietb	ankkont	•			Privatbankko	nto		Saldo Wertkonto	Auszahlung	Aktion
Bucht	ingen		0	090000 ET-	Haupt Ga	ärtner, Ar	ndreas		0012	202 Mietb	ankkonto: G	× 🗐		001203 ET-Pri DE908009378	vatbankkonto: Gärtner, An 40001036971	freas	1.000,00 €	1000,0	0€
■ autom Eigent	Sollst.: ümer																		
autom	Sollst.: Mie	ter																	

Abb. 257: gleichzeitige Buchung mehrerer Auszahlungen Einnahmeüberschuss

Im Ergebnis der Zahlungsbuchung entstehen zwei Buchungssätze:

Die Zahlungsbuchung "ET-Privatbankkonto an Mietkonto" dokumentiert den Geldfluss. Die Verwertungsbuchung "ET-Wertkonto an realisierten EÜ" ordnet die Zahlung einem konkreten ET zu (auch wenn die Auszahlungen im Objekt von einem gemeinsamen Mietkonto erfolgen). Die "Auszahlung EÜ" reduziert den Bestand auf dem ET-Wertkonto und wird gegenüber dem Eigentümer jährlich abgerechnet.

Es besteht eine Verknüpfung zwischen der

- Buchung der Zahlung und
- Buchung der Verwertung.

#### Mieterträge zwischen Eigentümern umbuchen

Bei ET-Wechsel einer Verwaltungseinheit bietet Immoware24 in den Buchungsmasken immer das Miet- bzw. Wertkonto des zum Fälligkeitsdatum des OP gültigen Eigentümers. Sind im Kaufvertrag oder aufgrund anderer Absprachen bestimmte Erträge anders zuzuordnen, nutzen Sie im Menüpunkt "Buchungen" den Buchungstyp ET Umb. Ertr. Umbuchen von Mieterträgen zwischen ET. Sie können Erträge zwischen verschiedenen ET-Wertkonten umbuchen.

Existieren für die Eigentümer individuelle Mietkonten, ist auch die aktive Umbuchung des Gel-

des auf den Mietkonten notwendig (nicht bei gemeinsamen Mietkonto aller ET). Klicken Sie auf das Symbol 💽. Sie können die dafür notwendige Eingabe öffnen:

Umbuchen der Wertkor	ten
von Konto	→ 006000 ET-Wertkonto Andreas Gärtner *
auf Konto	→ 006002 ET-Wertkonto Jenni Lorenz ×
Betrag	→ 100,00 €
MwSt. inkl.	→ 0,00 % •
Abgrenzungsdatum	→ 25.10.2013
•	
von Konto	→ 001200 Mietbankkonto: Andreas Gärtner × 📰
auf Konto	→ 001203 Mietbankkonto: Jenni Lorenz X
Betrag	→ 100,00 €
MwSt. inkl.	→ 0,00 %
Abgrenzungsdatum	→ 25.10.2013

Abb. 258: Umbuchung von Mieterträgen zwischen Eigentümern

Klicken Sie auf die Schaltfläche "speichern". Es entstehen gleichzeitig zwei Buchungssätze:

Die Verwertungsbuchung "ET-Wertkonto an ET-Wertkonto" ordnet die Buchung zwei

Eigentümern zu.

Die Bankumbuchung "ET-Mietkonto an ET-Mietkonto" dokumentiert den Geldfluss.

Es besteht eine Verknüpfung zwischen der

- Buchung der Zahlung und
- Buchung der Verwertung.

	ⓓ	10			ii:		*	1		<b>(</b> \$)	1	19	45 SEV	WEG mit SEV Uferpromenade	ür HK-Sch 1, 06108				© • © •	🗳 🔬 🚺	•
Objek	tmenü	<b>1</b>	8₀ ≣	<b>.</b>	Buchhaltur	ng » Bu	uchungen	» 2015-	1 - test 🏾 »	anzeigen											
	tuoniugei			^											Journal	gruppiert nach Konten	offene Posten	Zahlungen off. Posten	Rechnungspläne	Periodenabschlüs	se
	autom. So	en blist.: er		s	EV Umbu	chung	g Ertraç	g zwiso	chen El	(Verw	ertung):										Hilfe
	Ligoniani				2015-1 te	est															
	autom. So	ollst.: Miet	er		Buchungsd Wertstellun	latum: Igsdatur	m:		19.03.20 19.03.20	15 15											
	autom. ve	erwalterno	norar		Buchungsb	veleg:			Beleg-N	r.:	2024-58	5									
8	autom. Re Verwalterg	echn.: SE- gebühr		. 1	Soll									Haben				USt. inkl.	Abgrenzungsdatu	ım	Ľ
	Konten				Betrag	Ko	onto							Betrag	Konto						
	Mahnwes	en:			500,0	<b>)0 €</b> <u>00</u>	06001 ET-	Wertkon	ito Meinha	ardt, Mar	a			500,00	006002 ET	Wertkonto Jenni Lorenz		19,00 %	5	19.03.2015	
	Eigentüm	er																			
	Mahnwes	en: Mieter	r		Zusatzinf	ormatio	onen														
	Banktrans	saktionen			ET-Wertko	onto										S	aldo-Veränderung			Aktion	
e	Abrechn	una	-	·	006001 ET	-Wertkor	nto Meint	hardt, Ma	aria							-5	00,00€			5	
	Abrechou	ngezeiträi	ime		006002 ET	-Wertkor	nto Jenni	Lorenz								+	500,00€			5	

Abb. 259: SEV Umbuchung von Mieterträgen zwischen Eigentümern (Einzelansicht) mit verknüpfter Bankumbuchung

#### Zinspositionen für Miet- und WEG-Konten buchen

Die Zinsen und Zinskosten für die WEG- und Rücklagenkonten werden als Benutzerdef. Benutzerdefinierte Buchung direkt zwischen dem Bankkonto und den Ertrags- bzw. Kostenkonten gebucht. Ebenso verfahren Sie bei einem gemeinsamen Mietkonto im Objekt. Für individuelle Mietkonten stehen die Zinserträge den jeweiligen Eigentümern zu. Buchen Sie Zinsen im Soll, die Abgeltungssteuer, Solizuschlag etc. als Haben mit der benutzerdefinierten Buchung gegen das dazugehörige ET-Wertkonto:

Soll-Konto	<b>→</b>	001200 Mietbankkonto: Andreas Gärtner	×	
Haben-Konto	→	006000 ET-Wertkonto Andreas Gärtner	×	

## 11.7 Abrechnung

Auf Basis der gebuchten Einnahmen und Ausgaben wird vom WEG-Verwalter gegenüber den Eigentümern die Hausgeldabrechnung und "Abrechnung Rücklage" sowie die Pläne für das Folgejahr erstellt.

Erst nach Beschlussfassung der Abrechnungen gegenüber der WEG erstellt der Verwalter die BKA/HKA gegenüber den Mietern, die dieser im Rahmen der SE-Verwaltung betreut. Grundlage dafür sind die auf Mieter umlagefähigen Kosten aus der HGA und die umlagefähigen Kosten des Sondereigentums.

Gleichzeitig rechnet der SE-Verwalter gegenüber den ET mit SEV+ alle für das Sondereigentum vereinnahmten und verausgabten Beträge und die bereits realisierten EÜ, also die Entwicklung ihrer Wertkonten ab.

Für Eigentümer, die Mieten selbst vereinnahmen, ist diese Abrechnung nicht möglich, da weder Erträge noch Kosten des Sondereigentums in der Buchhaltung erfasst werden.

## 11.7.1 Betriebskostenabrechnung/Heizkostenabrechnung

Überprüfen Sie die in den umlagefähigen Konten im Kontenrahmen eingestellten Umlagen für Mieter.

Nehmen Sie ggf. Korrekturen vor.

Erstellen Sie unter den gleichnamigen Menüpunkten die Betriebskostenabrechnung. Weiterführende Informationen erhalten Sie in den ↗ Kapiteln "9.1 Die Betriebskostenabrechnung" und "9.2 Die externe Heizkostenabrechnung".

Wird nur eine Vorauszahlungsart von den Mietern entrichtet, erstellen Sie die BKA inklusive der HKA. Werden von den Mietern BK-Vorauszahlungen und HK-Vorauszahlungen getrennt vereinnahmt, müssen Sie die Abrechnungen getrennt erstellen.

Um die HKA zu erstellen gilt sinngemäß das im nachfolgenden beschriebene Vorgehen, jedoch ohne SE-Kosten und ausschließlich für die Umlage "Festbetrag aus der externen Abrechnung". Starten Sie die BKA, indem Sie einen Namen vergeben und einen Abrechnungszeitraum auswählen.

		🚯 🗞 🕫 WEG Durerstraße SEV Durerstraße 17, 0
Objektmenü 🍫 🗞	<b>EX</b> BK-Abrechnungen	希 » Abrechnungen » Betriebskostenabrechnung » neue Betriebskostenabrechnung anlegen
Mahnwesen: Eigentümer	keine Abrechnung vorhanden	Betriebskostenabrechnung erstellen:
Mahnwesen: Mieter		Abrechnungsname → Betriebskostenabrechnung 2023
Banktransaktionen		Abrechnungszeitraum → 01.01.2023 - 31.12.2023 マ
Abrechnung	-	abweichendes Anfangsdatum
Abrechnungszeiträume		abweichendes Enddatum
Betriebskostenab- rechnung		Heizkosten einbeziehen
Heizkostenabrechnung (extern)		
Informationsblatt für Eigentümer		
Wirtschaftsplan		
Sonderumlagen		
Plan Rücklage	•	
Objekt schließen	···· - ···	speichern

Abb. 260: BKA mit integrierter HKA starten

Alle für den Abrechnungszeitraum gebuchten und auf den Mieter umlagefähigen Kosten, die Sie im Rahmen der Hausgeldabrechnung gegenüber den Eigentümern der WEG abgerechnet haben, werden angezeigt. Für die Anzeige muss das Abgrenzungsdatum der Buchungen innerhalb des Abrechnungszeitraumes liegen.

Sind alle Kostenpositionen korrekt, klicken Sie auf die Schaltfläche mächster Schritt.

Legen Sie fest, für welche VE/für welche Mieter eine BKA erstellt werden soll. Angezeigt werden alle VE, für die SEV+ und SEV während des Abrechnungszeitraumes vereinbart wurden, auch wenn es sich nur um zeitliche Abschnitte innerhalb des Abrechnungszeitraumes handelt.

#### Markieren Sie die Verwaltungseinheiten, für die Sie eine BKA/HKA erstellen.

In der Spalte "Vermieter" werden die Eigentümer angezeigt, die als Vermieter auftreten. Fand ein ET-Wechsel statt, **prüfen Sie die als Vermieter ausgewählten ET und korrigieren Sie ggf. die Auswahl manuell.** 

In der letzten Spalte werden Ihnen die geleisteten Vorauszahlungen der Mieter angezeigt.



#### Hier stehen nur Beträge für Mieter aus VE mit SEV+!

Für Mieter, deren Vermieter nur eine SEV (ohne Mietinkasso, also ohne Buchhaltung zum SE) mit Ihnen vereinbart haben, **müssen Sie die vom ET selbst vereinnahmten Vorauszahlungen beim Eigentümer erfragen und in die Tabelle eintragen.** 

Bestand nur eine unterjährige SEV+, können die von Ihnen gebuchten Vorauszahlungen von den tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen des Mieters abweichen. In diesem Fall müssen Sie die vereinnahmten Vorauszahlungen beim ET erfragen und die Werte in der Tabelle ggf. überschreiben.

Sind alle notwendigen Angaben erfasst, klicken Sie auf die Schaltfläche mächster Schritt.

Alle für den Abrechnungszeitraum gebuchten und **auf Mieter umlagefähigen Kosten des Sondereigentums** werden angezeigt. Diese Kosten betreffen ausschließlich das Sondereigentum und ist kein Bestandteil der HGA gegenüber der WEG. In der Buchhaltung sind nur die SE-Kosten erfasst, die Sie als Verwalter aus der von Ihnen vereinnahmten Miete bezahlen, weil die Eigentümer eine SEV+ mit Ihnen vereinbart haben. ET mit SEV zahlen solche Kosten eigenständig aus der von ihnen selbst vereinnahmten Miete. Aus diesem Grund müssen Sie deren Kosten ggf. erfragen und manuell in die Tabelle eingeben.

Klicken Sie auf das Plus-Symbol, um Kosten hinzuzufügen, wobei die SE-Kosten je Verwaltungseinheit erfasst werden. Die korrekte Zuordnung zu Mietern erfolgt erst in einem späteren Schritt.



Bedenken Sie die umlagenfähige Grundsteuer, die in vielen Fällen von den Eigentümern selbst bezahlt wird.

Sie können diese mit der BKA meist auf die Mieter umlegen.

	🖉 🕸   🖉	30001 WEG Dürerstraße Dürerstraße 17, 0						20 ° 22 °	🗳 🔔 🕞	•
Objektmenü 🍫 💁 🧮 BK-Abrechnungen	A » Abrechnungen » Betriebskoste	nabrechnung » Assistent: SE-Kosten								ī
Betriebskostenab- 01.12023 - 31.12.2023	Abrechnungsname		Art der Abr	echnung		Zeitraum			Status	8
Fechnung Status: neu	Betriebskostenabrechnung 2023		Betriebskost	tenabrechnung		01.01.2023 - 31.12.2	2023		neu	ł
(extern)	SE-Kosten: umlagefähig aut	f Mieter gemäß BetrKV (von Verwalt	er verausia	gt oder vom ET se	elbst bezahlt):					
Informationsblatt für Eigentümer	VE Lage	Mieter		Betrag	Text		U SL	Umlageschlüssel be	i Mieterwechsel	
Wirtschaftsplan	WE01 Erdgeschoss links	080000 WE01 Voigt, Friedrich Wilhelm	۲	120,00€	Grundsteuer WE01 Brink 1/4		0,00 %	Wohnfläche / Gewerb	efläche (m²)	
Sonderumlagen				120,00 €	Grundsteuer WE01 Brink 2/4		0,00 %	Wohnfläche / Gewerb	efläche (m²)	ľ
E condeterningen				120,00 €	Grundsteuer WE01 Brink 3/4		0,00 %	Wohnfläche / Gewerb	efläche (m²)	
Plan Rücklage				120,00 €	Grundsteuer WE01 Brink 4/4		0,00 %	Wohnfläche / Gewerb	efläche (m²)	

Abb. 261: Anzeige der gebuchten umlagefähigen SE-Kosten

Sind alle notwendigen Angaben erfasst, klicken Sie auf die Schaltfläche <u>nachster Schritt</u>. Danach werden alle Kosten angezeigt, die im Rahmen der BK-Abrechnung auf die Mieter umgelegt werden.

	ⓓ	18			il: E		± 1	1	( <u>)</u>	8 8	A	3000 SEV	1 WEG D Dürerst	ürerstraße raße 17, 0							NA NA		admin	€
Objekt	menū	<b>%</b>	•, ≣:	BK-Ab	rechnung	jen		🚖 » Ab	rechnu	ngen » Beb	iebskostena	brechnung	<ul> <li>Assistent</li> </ul>	t: Übersicht der u	mgelegten K	Conten								
•	korecninu Betriebsk rechnung	ngszenra kostenab J	ime .	B4 20 01 St	etriebsko )23 I.01.2023 latus: neu	stenabr 31.12.20	echnung 23	Abrea	:hnung bskost	gsname enabrechnu	ng 2023				Art	der Abrechnung riebskostenabrechnung		i	'eitraum 1.01.2023 - 31.12.20	023		Status		
	Heizkoste extern)	nabrechn	ung					umlag	gefähi	ige Konter	n gemäß	BetrKV:												
	nformatio Eigentüm	insblatt fü er	r					Kost	tensu	ımme (Bru	itto)∑ 6	.982,00	e											
B v	Virtschaft	tsplan							Kos	tenart						Umlage				Kosten (Brutto)	Kostens	umme (bru	tto)	e l
🗎 s	Sonderum	nlagen						1	auf		gefähige K		r WEG gem	aß BetrKV										
	Plan Rück	dage							0416	500 Miete Ka	itwasserzä	hler				100,00% - Festbetrag - ex	d. berechn. Wasser-/	/sonst. Kosten (	<del>(</del> )	0,00 €				11
B	lausgeld	abrechnu	na						0418	301 Servicek	osten-Was	serabrechi	nung			100,00% - Festbetrag - ex	kt. berechn. Wasser-/	/sonst. Kosten (	€)	0,00 €				
	brachou	ee Düelde							0418	305 Rauchwa	irnmelder					100,00% - Festbetrag - ex	d. berechn. Wasser-/	/sonst. Kosten (	€)	0,00 €				
	vorecnnu	пд ниска	ige						0420	000 Wasser (	Ilgemein					100,00% - Festbetrag - ex	d. berechn. Wasser-A	/sonst. Kosten (	€)	2.400,00 €				
	Jmsatzste echnung	euerab-							0421	100 Trinkwas	ser					100,00% - Festbetrag - ex	d. berechn. Wasser-/	/sonst. Kosten (	€)	0,00 €				
P (	35-Über	sicht						-	0422	200 Abwasse	1			Martin		100,00% - Festbetrag - ex	d. berechn. Wasser-/:	/sonst. Kosten (	t)	0,00 €				-
-								_	ZWIS	Chensumm	e: ext. ber	ecnn. was	sser-/sonst	. Kosten		100.00% antolia Webs	dišeka ( Cowarkađija	aho (m2)		1 505 00 6			2.400,00 €	-
₽ (	Überschu	ssrechnu	19						0403	200 Hausmo	storachalt					100,00% antellig Wohn	diache / Gewerbellac	the (ml)		0.00 €				-
	Bankkonte	o-Abrechi	nung						0.403	300 Deinigun	aekosten					100.00% - anteilig - Wohn	diache / Gewerbellac	the (m²)		0.00 €				
		0514	- 1						0404	100 Gartenar	beiten					100.00% - anteilig - Wohn	nfläche / Gewerbefläc	che (m²)		0.00 €				
	vorecninu	ing SEV+	_						0405	500 Winterdi	anst					100,00% - anteilig - Wohn	nfläche / Gewerbefläc	che (m²)		0,00 €				
	Auswert	ungen							0411	00 Schornst	einfeger					100,00% - anteilig - Wohn	nfläche / Gewerbefläc	che (m²)		0,00 €				
B 1	iste SEV	Status							0423	300 Niederso	hlagswass	<u>91</u>				100,00% - anteilig - Wohn	nfläche / Gewerbefläc	che (m²)		0,00 €				
0	Contakte								0430	10 Beleucht	ung					100,00% - anteilig - Wohn	nfläche / Gewerbefläc	che (m²)		828,00 €				
-									0431	100 Kabel-TV	1					100,00% - anteilig - Kabel	I-TV (Einh.)			0,00 €				
Ð I	O Belegungen			043200 Mollentsorgung         100,00% - anteilig - Wohnfläche / Gewerbefläche (m <sup>a</sup> )         520,00 €																				

Abb. 262: Anzeige BKA/HKA abzurechnende Gesamtkosten

Sind alle Kostenpositionen korrekt, klicken Sie auf die Schaltfläche mächster Schritt.

Sind nicht für alle Verwaltungseinheiten im Objekt SEV vereinbart, ist die Information über die korrekten Gesamtumlagewerte des Objektes für Immoware24 nicht aus den Stammdaten verfügbar. Insbesondere wenn Sie an den Kostenkonten Umlageschlüssel für Mieter eingestellt haben, die von denen für Eigentümer im Rahmen der HGA abweichen, kann die Eingabe bzw. die Korrektur des Gesamt-Umlageschlüssels erforderlich sein.

Umlagen	
Eigentümer	
Art der Abrechnung	Bewirtschaftungskosten (umlagefähig für Mieter): übrige
Umlage 1	
Verteilung	100,00 %
Umlageschlüssel	Miteigentumsanteil (Anzahl)
Umlage 2	
Verteilung	0 %
Umlageschlüssel	- ·

Abb. 263: Menüpunkt Konten – Einstellung unterschiedlicher Umlagen für ET und für Mieter am Konto

Be	eispiel:												
0	Objekt mit drei VE, von denen für nur zwei VE SE-Verwalterverträge bestehen												
		MEA Umlage ET	m <sup>2</sup> Wfl. Umlage Mieter										
	VE 1 mit SEV	250	65	In Stammdaten erfasst.									
	VE 2 mit SEV	500	130	In Stammdaten erfasst.									
	VE 3 ohne SEV	250	?	Nicht in Stammdaten erfasst.									
	Objekt gesamt	1000	195	- Muss für die BKA auf den Wert = 260 m² korrigiert werden.									

Zur Eingabe bzw. Korrektur der benötigten Gesamtumlagewerte steht folgende Tabelle zur Verfügung:

E 合 🗉 🗉	🗅 🔐 🖂 🏝 🏝	🗣 🧶 🏟 🖳	30001 WEG Dür SEV Dürerstra	rerstraße iße 17, 0						20 🤗 🔔 🕞
Objektmenü 🍫 💁	K-Abrechnungen	Abrechnungen » Betriebskostenabrech	nnung » Assistent: U	Umlageschlüs	sel für das '	WEG-Objekt gesamt				
Betriebskostenab-	Betriebskostenabrechnung 2023 01.01.2023 - 31.12.2023	Abrechnungsname			1	Art der Abrechnung		Zeitraum		Status
- Heizkostenabrechnung	Status: neu	Betriebskostenabrechnung 2023			E	Betriebskostenabrechnung		01.01.2023 - 31.12.2023		neu
(extern)		Umlageschlüssel für das WEG-Ob	ojekt gesamt:							
Informationsblatt für Eigentümer		Sollten nicht alle VE des Objekts ab	gerechnet werden,	müssen die	Umlageso	chlüssel ggf. korrigiert werden.				
Hirtschaftsplan		Umlageschlüssel				von	bis	Wert		
Sonderumlagen		Eigenschaften								
Plan Rücklage		Miteigentumsanteil		۲	8	01.01.2023	31.12.2023	1000,000	Anzahl	
Hausgeldabrechnung		Wohnfläche / Gewerbefläche		۲	8	01.01.2023	31.12.2023	1000,00	m²	
Abrechnung Rücklage		Heizfläche		۲	8	01.01.2023	31.12.2023	1000,00	m²	
Umsatzsteuerab-		Anzahl Einheit		۲	8	01.01.2023	31.12.2023	8,00	Einh.	
Photo Character		Personen		۲	8	01.01.2023	31.12.2023	0,0000	Personen	
Social State										
Überschussrechnung										
Bankkonto-Abrechnung										
Abrechnung SEV+										
Auswertungen										
Liste SEV-Status										
S Kontakte										
Belegungen										
O Dienstleister	• k 🛙 s 1		_							
Objekt schließen	• -	vorheriger Schritt speichern nächster St	chritt							

Abb. 264: Eingabe bzw. Korrektur der Gesamtumlagewerte

Sind alle Umlagewerte korrekt, klicken Sie auf die Schaltfläche nächster Schritt

Um **extern berechnete Wasser- bzw. Heizkosten** in die BKA aufzunehmen, müssen Sie die vom externen Abrechnungsunternehmen ermittelten Festbeträge je Mieter eingeben.

Das Umlageergebnis sollte mit der Kostensumme aus der Buchhaltung übereinstimmen.

Je VE sind es die identischen Festbeträge, die auch für die Eigentümer in der HGA verwendet werden. Deren Summe kann hier aber kleiner als das Gesamtumlageergebnis sein, wenn nicht für alle Verwaltungseinheiten eine SEV besteht.

· · · ·		🖂 📩 🖆		ø 🛛 🗞	19 30 S	0001 V SEV D	NEG Dürerstraße Dürerstraße 17, 0						₽° ₽°	🔮 🔔	•
Objektmenü 🍫 💁	BK-Abrechnu	ingen	🟫 🖌 Abrec	chnungen » Betriebsk	ostenabrechn	nung »At	ssistent: Festbeträge eingel	pen						(	
Abrechnungszeitraume     Betriebskostenab-	Betriebs	kostenabrechnung	Abrechn	nungsname				Art der Abrechnung		Zeitraum			Sta	tus	
rechnung	Status: no	eu .	Betriebsk	kostenabrechnung 20	23			Betriebskostenabrechnung		01.01.2023 - 31.12	2023		neu		
extern)			Festbetr	räge eingeben: e:	xt. berechr	n. Wass	ser-/sonst. Kosten:								
Informationsblatt für Eigentümer			Konto									Summe brutto			
Wirtschaftsplan			041600	Miete Kaltwasserzäh	ler									0,00	i e
Sonderumlagen			041801	Servicekosten-Wasse	arabrechnung	9								0,00	) e
			041805	Rauchwarnmelder										0,00	e
Plan Rücklage			042000	Wasser allgemein										2.400,00	e
Hausgeldabrechnung			042100	Trinkwasser										0,00	e Ie
Abrechnung Rücklage			Summ	e ext berechn V	Vasser-/sc	onst Ke	osten (brutto)				2			2 400 00	e
Umsatzsteuerab- rechnung							,								
§35-Übersicht			Umlage	ergebnis des Abrec	hners		-•	2400,00 € 102							
Einnahme-			Summe	e der verteilten Werte	(gesamt)			0,00 € noch zu verteilender R	Restbetrag: 2.400,00 €						
Uberschussrechnung			Summe	e der verteilten Werte	(nur diese Si	eite)		0,00 €							
Bankkonto-Abrechnung			Gebäud	le VE				Mieter		von	bis	Ant	eil (brutto)		
Abrechnung SEV+			Hauptha	WE01	Erdgeschos	is links		080000 WE01 Voigt. Friedrich Wilhelm		01.01.2023	31.12.20	23			e
Auswertungen			Hauptha	webs	Erdgeschos	is rechts		080001 WE02 Moser. Fritz		01.01.2023	31.12.20	23			e
Liste SEV-Status			Hauptha	wE04	1. Obergesc	choss rec	<u>chts</u>	080002 WE04 Neuhaus, Heinz		01.01.2023	31.12.20	23			e
Kontakte			Hauptha	WE05	2. Obergesc	choss link	<u>ks</u>	080003 WE05 Schulz, Henry		01.01.2023	31.12.20	23			¢
Belegungen			Hauptha	WE08	3. Obergesc	choss rec	<u>shta</u>	080004 WE08 Zuckmayer. Christoph		01.01.2023	31.12.20	23			e
O Dienstleister	• Ic 🚺 sl 1		e 🚺 9  5	5											
Objekt schließen	III + -		vorheriger S	Schritt abbrechen	Werte auf di	lieser Sei	ite speichern nächster:	Schritt							

Abb. 265: Eingabe der extern berechneten Festbeträge für Heiz- bzw. Wasserkosten

Geben Sie analog Festbeträge für andere Kostenarten ein.

Das können Kosten aus der HGA sein, die auf Mieter mehrerer VE umgelegt werden oder SE-Kosten, die aufgrund von Mieterwechsel im Abrechnungszeitraum auf die Mieter der gleichen VE nach Festbetrag verteilt werden.

Klicken Sie auf die Schaltfläche machater Schritt, um die BKA abzuschließen und zur Abschlussübersicht zu gelangen. Je nach Größe des Objektes bzw. Menge der zu berechnenden Details kann dies einige Zeit dauern.

Die Abrechnung erhält den Status "*Ergebnis erstellt*" und kann nicht mehr geändert werden. Sie können das Ergebnis jedoch prüfen und sich nach verschiedenen Kriterien aufgeschlüsselt ausgeben lassen. Ggf. können Sie auch eine neue Abrechnung erstellen. Erst, wenn Sie in der Fußleiste auf die Schaltfläche Abrechnung bestätigen klicken, wird die Abrechnung gebucht. Sie können die Abrechnung kann mit der Funktion "Abrechnung verwerfen" abbrechen. Sie müssen alle Buchungen der Nachzahlungen/Guthaben manuell aus dem Buchungsjournal löschen und ggf. neu berechnete Vorauszahlungen in den Stammdaten der Mieter löschen oder mit neuer BKA überschreiben.

Sie erhalten die Anzeigen für die Auswertungen und die Einzelabrechnungen der Mieter. Weitere Informationen bezüglich Anschreiben, Berechnung neuer Vorauszahlungen und Dokumentendruck erhalten Sie in den Kapiteln ↗ "9.1 Die Betriebskostenabrechnung" und "9.2 Die externe Heizkostenabrechnung".

Auf der Registerkarte "Debitoren" erfolgt eine getrennte Auflistung der umlagefähigen Kosten.

Die Kostenbestehen aus den umlagefähigen Kosten der HGA der WEG und aus umlagefähigen Kosten des Sondereigentums. Die Summe beider Kostenarten wird den geleisteten Vorauszahlungen der Mieter gegenübergestellt und die daraus resultierenden Guthaben bzw. Nachzahlungen angezeigt.

9 🙆 🖲 🖬 🗅 🛄 🖂 🖆	🔮 🕸 🖄 🧏	0001 WEG Dürerstra SEV Dürerstraße 17	ве 0				© • © •	🗐 🔬 📴
bjektmenü 🧐 💁 🧮 BK-Abrechnungen	♠ » Abrechnungen » Betriebskostenabrechn	ung » Betriebskostenabi	rechnung anzeigen					
Abrechnungszeitraume     Betriebskostenabrechnung     2023				Übersicht	Konten Debitoren	Zählerstände §35	Obersicht neue Vorausza	ahlung Dokument
rechnung 01.01.2023 - 31.12.2023 Status: Ergebnisse erstellt	Abrechnungsname		Art der Abrechnung		Leitraum		Status	
Heizkostenabrechnung (extern)	Betriebskostenabrechnung 2023		Betriebskostenabrechnung	1	1.01.2023 - 31.12.2023		Ergebnisse erstellt	
Informationsblatt für Eigentümer	Debitor suchen	anzeigen						
Wirtschaftsplan	Anteile der Mieter:							
🗎 Sonderumlagen	^ Mintor	* Vermieter	Koston (IIGA)	Koston (SE)	Kostonsummo	Voraue tablungon	Guthabon/Nachzablung	* 5000
Plan Rücklage	- MIRCEI	- vermeter	+ brutto	+ brutto	brutto	<ul> <li>brutto</li> </ul>	brutto	Vorauszahlung
Hausgeldabrechnung	080000 WE01 Voigt, Friedrich Wilhelm	090001 WE01 Brink Silke	371,02 €	480,00 €	851,02 €	1.050,00 €	-198,98 €	
Abrechnung Rücklage	080001 WE02 Moser, Fritz	090002 WE02	342,48 €	480,00 €	822,48 €	1.050,00 €	-227,52 €	
Umsatzsteuerab- rechnung	080002 WE04 Neuhaus, Heinz	092001 WE04 Becker Sebastian	342,48 €	500,00 €	842,48 €	1.000,00 €	-157,52 €	
§35-Übersicht	080003 WE05 Schulz, Henry	092002 WE05	342,48 €	128,00 €	470,48€	1.100,00 €	-629,52 €	
Derschussrechnung	080004 WE08 Zuckmayer. Christoph	Ogsoon WE08 Meinhardt, Maria	371,02 €	140,00 €	611,02 €	1.000,00 €	-488,98€	
Bankkonto-Abrechnung	Summe ∑		1.769,48 €	1.728,00 €	3.497,48 €	5.200,00 €	-1.702,52€	
Abrechnung SEV+								
Auswertungen								
Liste SEV-Status								
Kontakte								
Belegungen								

Abb. 266: Anzeige Registerkarte "Debitoren"

Ist die Abrechnung korrekt, wählen Sie auf der Registerkarte "Übersicht" die gewünschten Mastervorlagen als Anschreiben zur Abrechnung aus.

Beachten Sie, dass es für Mieter mit Guthaben und Nachzahlungen jeweils unterschiedliche Möglichkeiten geben kann.

Wenn Sie als Verwalter Guthaben auszahlen und Nachzahlungen vereinnahmen (SEV+ ), finden Sie Mastervorlagen im Modul "Einstellungen" unter der Kategorie "Briefe".

Guthaben	Anschreiben BKA Guthaben	ж	
Nachzahlung	Anschreiben BKA Nachzahlung	ж	

oder falls Sie Mieten per Lastschrift einziehen unter der Kategorie "Anschreiben BKA/HKA"

Guthaben für Mieter mit SEV+	Anschreiben BKA Guthaben (SEPA)	ж	
Nachzahlung für Mieter mit SEV+	Anschreiben BKA Nachzahlung (SEPA)	ж	1

Dort sind bereits die Ankündigung für einmalige bzw. geänderte Lastschriften enthalten; Sie müssen keine gesonderte PreNotifikationen für die Lastschrift der Nachzahlung oder der veränderten Vorauszahlungen erstellen.

Haben Sie die BKA für Mieter erstellt, die ihre Miete direkt an den Eigentümer zahlen, wählen Sie die Anschreiben ebenfalls aus der Kategorie "Anschreiben BKA/HKA":

Guthaben	Anschreiben BKA Guthaben für Mieter ohne 🎽 🚍							
Nachzahlung	Anschreiben BKA Nachzahlung für Mieter * 🛛 💥 🚞							
	*Anschreiben BKA Nachzahlung für Mieter ohne SEV							

Neben den Anschreiben wählen Sie auch das Format der Abrechnungsdokumente.

Speichern die Einstellungen, indem Sie auf die Schaltfläche "Einstellungen speichern" klicken:

Format		
Querformat	<ul> <li>Hochformat</li> </ul>	
Einstellungen speichern		

Für die weiteren Schritte lesen Sie ↗ Kapitel "9.1 Die Betriebskostenabrechnung" bzw. ↗ Kapitel "9.2 Die externe Heizkostenabrechnung".

## 11.7.2 Sonderfall: Abrechnung mit getrennten Steuerzeiträumen

Findet innerhalb eines Abrechnungszeitraums eine durch den Gesetzgeber bestimmte Erhöhung oder Senkung eines Umsatzsteuersatzes statt, erfolgt in Immoware24 eine differenzierte Darstellung der Vorauszahlungen, Kostenpositionen und Abrechnungsergebnisse nach Steuerzeiträumen für Debitoren mit Umsatzsteuerausweis. Das maßgebliche Datum für die Einordnung von Lieferungen und Leistungen in die unterschiedlichen Steuerzeiträume ist in Immoware24 das Abgrenzungsdatum.

## Erfassung Vorauszahlungen

🚖 » Abrechnungen » Betriebskostensbrechnung » Assistent VEs und Vermi

Die Einordnung und Erfassung der geleisteten Vorauszahlungen erfolgt für Mieter mit Umsatzsteuerausweis getrennt nach den Steuerzeiträumen.

							-					
Abrechr	Abrechnungsname Art der Abrechnung						Zeitraum			Stat	us	
BKA 202	A 2020 gesenkte USt Betriebskostenabrechnur			ing	01.01.20	020 - 31.12.2020		neu				
Auswah	Auswahl der abgerechneten VEs und Vermieter:											
						Summe Vorauszahlungen						
alle	Mieteinheit		Anfangsdatum	Enddatum	Mieter	Vermieter		Gesamt- zeitraum	Zeitraum mit nic USt.	ht gesenkter	Zeitraum mit g	esenkter USt.
	Beschreibung	Lage						brutto	netto	brutto	netto	brutto
	WE01	EGR	01.01.2020	31.12.2020	080000 WE01 Herbert Hauser	090001 WE01 Andreas Gärtner (01.01.2020 - 31.12.2	2020) 🗸	0,00 €				
	WE02	EGL	01.01.2020	31.12.2020	080001 WE02 Hans Krause	090003 WE02 Andreas Gärtner (01.01.2020 - 31.12.2	2020) 🗸	0,00 €				
	<u>WE03</u>	1.OGR	01.01.2020	31.12.2020	080002 WE03 Susanne & Frank Meyer	091001 WE03 Maria Meinhardt (01.01.2020 - 31.12.2	!020) V	0,00 €				
	WE06	2.OGL	01.01.2020	31.12.2020	080004 WE06 Peter Müller	094001 WE06 Franz Keller (01.01.2020 - 31.12.2020	) ∨	0,00 €				
	<u>WE07</u>	3.OGR	01.01.2020	31.12.2020	080005 WE07 Peter Müller	098001 WE07 Tommy Seller (01.01.2020 - 31.12.202	0) 🗸	0,00 €				
	WE08	3.OGL	01.01.2020	30.11.2020	080008 WE08 Sportgeschäft	096001 WE08 Frank Mennecke (01.01.2020 - 31.12.	2020) 🗸		84,03 €	100,00 €	86,21	€ 100,00 €
			01.12.2020	31.12.2020	096001 Leerstand: WE08, Hauptgebäude (01.12.2020 - 31.12.2020)	-						
	WE09	4.OGR	01.01.2020	31.12.2020	080007 WE09 Gerd Lemke	096002 WE09 Frank Mennecke (01.01.2020 - 31.12.	2020) 🗸	0,00 €				
Gesam	tsumme						Σ					200,00 €

## Erfassung manueller Kosten

Liegen abzurechnende Kosten vor, die direkt vom Eigentümer getragen wurden, muss eine manuelle Erfassung der Kostenpositionen erfolgen.

Für Debitoren mit Umsatzsteuerausweis steht hier zusätzlich die Auswahl für den USt.-Zeitraum zur Verfügung. Die Kostenposition wird in Folge, entsprechend ihrer Einordnung, dem Mieter gegenüber mit dem für den Zeitraum gültigen Umsatzsteuersatz abgerechnet.

🏫 » Abi	Abrichnungen      Behinblokostenabrochnung      Assistent SE-Kosten										
Abrec BKA 2	Abrechnungsname Art der Abrec BKA 2020 gesenkte USt Betriebskosten			er Abrechnung Ze zbskostenabrechnung 01			Zeitraum 01.01.2020 - 31.1	-	Status neu		
SE-Ko	sten: ur	nlagefähig auf Mieter gemäß BetrKV (von Verv	valter ve	raus	lagt oder vom I	ET selbst bezahlt):					
VE	Lage	Mieter			Betrag	Text	USt.	UStZeitraum	Umlageschlü	ssel bei Mieterwechsel	
WE01	EGR	080000 WE01 Herbert Hauser	÷		e	Grundsteuer	0,00 % 🗸		Wohnfläche /	Gewerbefläche (m²) 🗸	
<u>WE02</u>	EGL	080001 WE02 Hans Krause	٠		e	Grundsteuer	0,00 % ~		Wohnfläche /	Gewerbefläche (m²) 🗸	
WE03	1.0GR	080002 WE03 Susanne & Frank Meyer	e		€	Grundsteuer	0,00 % 🗸		Wohnfläche /	Gewerbefläche (m²) 🗸	
<u>WE06</u>	2.OGL	080004 WE06 Peter Müller	٠		e	Grundsteuer	0,00 % ~		Wohnfläche /	Gewerbefläche (m²) ∨	
<u>WE07</u>	3.OGR	080005 WE07 Peter Müller	٠		€	Grundsteuer	0,00 % 🗸		Wohnfläche /	Gewerbefläche (m²) 🗸	
WE08	3.OGL	080008 WE08 Sportgeschäft 096001 Leerstand: WE08, Hauptgebäude (01.12.2020 - 31.12.2020)	۲		€	Grundsteuer	0,00 % 🗸	Zeitraum mit nicht gesenkter USt. 🗸	Wohnfläche /	Gewerbefläche (m²) 🗸	
WE09	4.0GR	080007 WE09 Gerd Lemke	٠		e	Grundsteuer	0,00 % 🗸		Wohnfläche /	Gewerbefläche (m²) 🗸	
Gesa	mtsumr	ne		Σ	0,00€						

## Umlage nach Festbetrag

Für Festbeträge erfolgt systemseitig keine Kostenverteilung in die Steuerzeiträume, so dass Sie diese manuell dem jeweiligen Steuerzeiträumen zuordnen müssen.

Die Einordnung in die unterschiedlichen Steuerzeiträume ist nur für Debitoren mit Umsatzsteuerausweis notwendig.

🕖 Festbeträge des externen Dienstleisters wurden für alle Debitoren automatisch übernommen.										
Umlageergebnis des Abrechners → 1500,00 € 💽										
Summe der ver	Summe der verteilten Werte (gesamt) 1300,00 € noch zu verteilender Restbetrag: 200,00 €									
Summe der verteilten Werte (nur diese Seite) 0,00]€										
					Anteil (brutto)					
Gebäude	VE	Mieter	von	bis	Anteil It. Dienstleister	Gesamt- zeitraum	Zeitraum mit nicht gesenkter USt.	Zeitraum mit gesenkter USt.		
Hauptgebäude	WE01 EGR	080000 WE01 Herbert Hauser	01.01.2020	31.03.2020	300,00€	300,00 €				
		090001 Leerstand: WE01, Hauptgebäude (01.04.2020 - 30.06.2020)	01.04.2020	30.06.2020	150,00€	150,00 €				
		080001 WE01 Anna Klimpke	01.07.2020	31.12.2020	400,00 €	400,00 €				
Hauptgebäude	WE03 1.0GR	080002 WE03 Susanne & Frank Meyer	01.01.2020	31.12.2020	250,00€	250,00 €				
Hauptgebäude	WE04 1.OGL	080003 WE04 Hans Krause	01.01.2020	30.09.2020	200,00€	200,00 €				
		080005 WE04 Peter Müller	01.10.2020	31.12.2020	200,00€		€	€		

Bei Nutzung der Liegenschaft werden Festbeträge nur für Debitoren ohne Umsatzsteuerausweis automatisch übernommen. Alle von der Liegenschaft übergebenen Werte werden dabei informativ in einer gesonderten Spalte dargestellt, um die manuelle Zuordnung in die jeweiligen Zeiträume zu erleichtern. Eine weitere Automatisierung der Datenübernahme externer Festkosten ist auf Grund eines unterschiedlichen Vorgehens der externen Abrechner nicht umsetzbar.

## Bemerkungsfeld

Die abweichende Darstellung in den Einzelabrechnungen der Debitoren mit Umsatzsteuerausweis führt zu einem erhöhten Erläuterungsbedarf. Damit Sie zielgerichtet nur die betroffenen Mieter zu der abweichenden Darstellung informieren können, steht Ihnen das Bemerkungsfeld hier, getrennt nach Debitoren mit Umsatzsteuerausweis und Debitoren ohne Umsatzsteuerausweis, zur Verfügung.

Bemerkungen	
Bemerkungen für Debitoren ohne Umsatzsteuerausweis	
Bemerkungen für Debitoren mit Umsatzsteuerausweis	In Folge des Zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes erfolgt die Rechnungsstellung für Leistungen, welche zwischen dem 01.07.2020 und 31.2.2.002 ertracht wurden, mit einem gesenken Umsatsieuersatz und 10% (§28 USA 64.8.1) bzw. % (§28 USA 64.8.2), erfolgt ein getrennter Ausweis der Abrechnungsergebnisse und Kostenpositionen entsprechend des anzusetzenden Steuersatzes.
speichern	

## Konten

In der Ansicht der Konten erfolgt in der Ergebnissicht ein nach Steuersätzen getrennter Ausweis der Abrechnungsergebnisse für Debitoren mit Umsatzsteuerausweis.

				Übersich	t Konten	Debitoren Zähl	erstände Übe	rsicht §35a ne	ue Vorauszahlı	ung Dokumente	
Abrechnungsname	Art der Abrechn	ung		Ze	itraum	_	_	Status		_	
BKA 2020 gesenkte USt	Betriebskostenat	rechnung		01	01.2020 - 31.1	2.2020		Ergebnisse erstellt			
Imgelegte Konten:											
≑ Kostenkonto	Kostensur	ime			umgelegte K	osten	nicl	nt umgelegte Kos	sten		
	= netto		= brutto		= brutto		= br	utto			
ext. berechn. Heizkosten		2.200,00€		2.588,00€		2	.588,00€			0,00€	
040100 Hausmeisterkosten		1.000,00€		1.175,00€		1	.145,30€			29,70€	
040300 Reinigungskosten		0,08€	0,10€		0,08 €				0,02€		
040400 Gartenarbeiten		100,00€		116,00€	111,54€		111,54€			4,46€	
043000 Allgemeinstrom		600,00€		705,00€			667,00€			38,00€	
Summe	Σ	3.900,08€		4.584,10€		4.8	511,92€			72,18€	
rgebnis für Konto "040100 Hausmeisterko	sten":										
= Mieter	Zeitraum			Umlageschlüssel		Gesamtkosten		Anteil			
■ Mieter	Zeitraum © von	° bis	Tage	Umlageschlüssel		Gesamtkosten	= brutto	Anteil © netto	° USt.	≎ brutto	
© Mieter 080001 Laden Sportgeschäft (19,00% USt.)	Zeitraum  von 01.01.2020	≎ bis 30.09.2020	Tage 274	Umlageschlüssel	%) €	Gesamtkosten ≎ netto 500,00 €	≎ brutto 580,0	Anteil	= USt. 40,95 €	≎ brutto 256,47 €	
<u>080001 Laden Sportgeschäft</u> (19,00% USL) 080001 Laden Sportgeschäft (16,00% USL)	Zeitraum  von 01.01.2020 01.01.2020	* bis 30.09.2020 30.09.2020	Tage 274 274	Umlageschlüssel	%) €	Gesamtkosten ■ netto 500,00 € 500,00 €	■ brutto 580,0 595,0	Anteil	≎ USt. 40,95 € 47,08 €	= brutto 256,47 € 341,18 €	
<u>080001 Laden Sportgeschäft (19.00% USL)</u> 090001 Laden Sportgeschäft (16.00% USL) 080002 Wohnung 1 Holger Heinemann	Zeitraum  von  01.01.2020  01.01.2020  01.01.2020  01.01.2020	= bis 30.09.2020 30.09.2020 31.12.2020	Tage 274 274 388	Umlageschlüssel ⊕ Details anzeigen Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00	%)   € %)   € %)   €	Gesamtkosten ■ netto 500,00 € 500,00 € 1.000,00 €	<b>brutto</b> 580,0 595,0 1.175,0	Anteil           □ netto           0 €         215,52 €           0 €         294,12 €           1 €         -	= USt. 40,95 € 47,08 €	= brutto 256,47 € 341,18 € 200,00 €	
6 Micter 080001 Laden Sportgeschäft (19,00% USL) 080001 Laden Sportgeschäft (16,00% USL) 080002 Wohnung 1 Holger Heinemann 080003 Kneipe Paul Newman (7,00% USL)	Zeitraum  von  01.01.2020  01.	<ul> <li>bis</li> <li>30.09.2020</li> <li>30.09.2020</li> <li>31.12.2020</li> <li>31.12.2020</li> </ul>	Tage 274 274 388 388	Umlageschlüssel (2) Details anzeigen Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00)	%)   € %)   € %)   €	Gesamtkosten © netto 500,00 € 500,00 € 1.000,00 € 600,00 €	brutto 580,0 595,0 1.175,0 580,0	Anteil           □ netto           0 €         215,52 €           0 €         294,12 €           0 €         -           1 €         107,78 €	USt.     40,95 €     47,08 €     -     7,54 €	© brutto 256,47 € 341,18 € 200,00 € 115,30 €	
Micter	Zeitraum von 01.01.2020 01.01.202	<ul> <li>bis</li> <li>30.09.2020</li> <li>30.09.2020</li> <li>31.12.2020</li> <li>31.12.2020</li> <li>31.12.2020</li> <li>31.12.2020</li> </ul>	Tage 274 274 388 388 388	Umlageschlüssel (j) Details anzeigen Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00)	%)   € %)   € %)   € %)   €	Gesamtkosten ⊫ netto 500,00 € 500,00 € 1.000,00 € 500,00 € 500,00 €	* brutto 580.0 595.0 1.175.0 580.0 595.0	Anteil           □ netto           0 €         215,52 €           0 €         294,12 €           0 €         -           0 €         107,78 €           0 €         126,05 €	USt.     40,95 €     47,08 €     7,54 €     6,30 €	E brutto 256,47 € 341,18 € 200,00 € 115,30 € 132,35 €	
Mieter      880001 Laden Sportgeschäft (19.00% USL)      880001 Laden Sportgeschäft (16.00% USL)      880002 Wohnung 1 Holger Heinemann      880003 Kneige Paul Newman (7.00% USL)      880003 Kneige Paul Newman (5.00% USL)      880004 Laden Arztpraxis	Zeitraum von 01.01.2020 01.01.2020 01.01.2020 01.01.2020 01.01.2020 01.01.2020	+ bis 30.09.2020 30.09.2020 31.12.2020 31.12.2020 31.12.2020 31.12.2020	Tage 274 274 388 388 388 61	Umlageschlüssel (2) Details anzeigen Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00 Festumlage (100,00	%)   € %)   € %)   € %)   € %)   €	Gesamtkosten           □ netto           500,00 €           500,00 €           1.000,00 €           500,00 €           500,00 €           500,00 €           1.000,00 €	brutto 580.0 595.0 1.175.0 580.0 595.0 1.175.0	Anteil           ■ netto           ○ €           215,52 €           ○ €           294,12 €           ○ €           ○ €           107,78 €           ○ €           ○ €	USt.     40,95 €     47,08 €     -     7,54 €     6,30 €     -	■ brutto 256.47 € 341,18 € 200,00 € 115,30 € 132,35 € 100,00 €	

## Debitoren

Für die Debitoren mit Umsatzsteuerausweis erfolgt eine nach Steuerzeiträumen differenzierte Darstellung der "Berechnung Ihres Anteils".

Bestätigen Sie die Abrechnung, werden die Abrechnungsergebnisse der jeweiligen Steuerzeiträume verbucht. Die Anzeige des Gesamtzeitraums erfolgt nur informativ.

Im Umlageergebnis werden die einzelnen Kostenpositionen getrennt nach Ihrer Einordnung in die Steuerzeiträume, mit Hilfe des jeweils anzuwendenden Steuersatzes, dargestellt.

Verwaltungseinheit:       Laden         Lage:       EG         Nutzungszeitraum:       01.01.2020 - 30.09.2020         Berechnung Ihres Anteils       netto         1.       Zeitraum mit nicht gesenkter USL         Summe Kosten       281.75 €         Summe Kosten       343.79 €         Summe Kosten       325.45 €         Summe Kosten       625.54 €       109.75 € <th>stungen, welche atzsteuersatz von 1 en, erfolgt ein es anzusetzenden</th>	stungen, welche atzsteuersatz von 1 en, erfolgt ein es anzusetzenden
Lage:       EG         Nutzungszeitraum:       01.01 2020 - 30.09 2020         Berechnung Ihres Artelis       netto       enth. USL       brutto         1.       Zeitraum mit nicht gesenkter USL       33.33 €       33.528 €         Summe Kossten       281.75 €       53.63 €       335.28 €         Summe Kossten       281.75 €       53.738 €       234.13 €         Zeitraum mit gesenkter USL       100.75 €       37.38 €       234.13 €         Summe Kossten       28.00 €       18.15 €       101.15 €         Summe Kossten       343.79 €       55.01 €       398.80 €         Summe Kossten       365.00 €       13.00 €       98.80 €         Summe Kossten       265.54 €       108.54 €       734.08 €         Summe Kossten       625.54 €       108.54 €       78.79 €       534.33 €         Winageergebnis       Ihre Nachzahlung       455.54 €       78.79 €       534.33 €	istungen, welche atzsteuersatz von 1 an, erfolgt ein es anzusetzenden
Nutzungszeitraum:       01.01.2020 - 30.09.2020         Berechnung Ihres Antells       netto       enth. USL       brutto         1.       Zafraum mit nieht gesenkter USL       summe Kosten       281,75 €       533,53 €       335,28 €         Summe Kosten       281,75 €       533,53 €       335,28 €       im Abrechnungszertraum Interschiedlichen Steuerstizen of usgeste den 01.07.2020 und 31.12.2020 erbracht wurden, mt einem gesenkter USL         Summe Kosten       281,75 €       537,38 €       234,13 €         2.       Zafraum mit gesenkter USL       summe Kosten       343,79 €       50,01 €       398,80 €         Summe Kosten       343,79 €       55,01 €       398,80 €       68,00 €       68,00 €       88,00 €         Summe Kosten       343,79 €       55,01 €       398,80 €       68,00 €       88,00 €       898,80 €       88,00 €       8	istungen, welche Latzsleuersatz von 1 en, erfolgt ein es anzusetzenden
Berechnung Ihres Anteils     netto     enth. USL     brutto       1.     Zeitraum mit nicht gesenkter USL     335,38 €     335,28 €       Summe Kosten     281,75 €     53,53 €     335,28 €       Summe Kosten     85,00 €     101,16 €       Summe Kosten     343,79 €     530,80 €       Summe Kosten     343,79 €     50,01 €       Summe Kosten     345,00 €     50,01 €       Summe Kosten     355,01 €     308,80 €       Summe Kosten     25,54 €     108,64 €       Summe Kosten     025,54 €     109,75 €	istungen, welche atzsteuersatz von 1 en, erfolgt ein es anzusetzenden
Berechnung Ihres Anteils     netto     enth. USL     brutto       1.     Zeitraum mit nicht gesenkter USL	istungen, welche atzsteuersatz von 1 en, erfolgt ein es anzusetzenden
Image: State State     State       1     Zeitraum mit nicht gesenkter U St.       Summe Kosten     281,75 €       5.00 €     16,15 €       100,75 €     37,38 €       2.     Zeitraum mit gesenkter U St.       2.     Zeitraum mit gesenkter U St.       3.     281,75 €       3.     281,75 €       3.     281,75 €       3.     352,88 €       3.     281,75 €       3.     281,75 €       3.     100,75 €       3.     37,38 €       2.     Zeitraum mit gesenkter U St.       3.     Summe Kosten       3.     343,79 €       5.00 €     13,80 €       9.     Summe Kosten       3.     36,00 €       13.80 €     98,80 €       9.     Summe Kosten       3.     36,00 €       13.80 €     98,80 €       9.     Summe Kosten       3.     30,20 €       Gesamtzeitraum     36,00 €       9.     100,54 €       73.08 €     29,76 €       9.     Summe Kosten       9.     30,20 €       Gesamtzeitraum     35,54 €       100,00 €     20,76 €       100,00 €     20,76 €	iatzsfeuersatz von 1 an, erfolgt ein es anzusetzenden
Summe Kosten         281,75 €         63,53 €         335,28 €         336,28 €           Summe Kosten         85,00 €         18,15 €         101,15 €         37,38 €         24,13 €           ≥ Summe Kosten         85,00 €         18,15 €         101,15 €         37,38 €         224,13 €           2         Zeitraum mit gesenkter USL         Summe Kosten         343,79 €         55,01 €         388,80 €         Summe Kosten         343,79 €         55,01 €         388,80 €         Summe Kosten         365,00 €         13,80 €         98,80 €         Summe Kosten         365,00 €         13,80 €         98,80 €         Summe Kosten         362,54 €         108,54 €         734,08 €         Summe Kosten         362,54 €         108,54 €         734,08 €         Summe Kosten         362,554 €         108,54 €         734,08 €         Summe Kosten         363,53 €         Summe Kosten         365,54 €         78,79 €         534,33 €           Umlageergebnis         Ihre Nachzahlung         455,54 €         78,79 €         534,33 €         Summe Kosten         Gesent/sums         Gesent/sums         Autrit	en, erfolgt ein es anzusetzenden
Summe Vorauszahlungen     85.00 €     18,15 €     101,15 €       ≥ Abrechnungsergebnis (19.00% USt.)     108,75 €     37,38 €     234,13 €       2. Zeitraum mit gesenkter USt.     343,79 €     55,01 €     388,80 €       Summe Kosten     86,00 €     13,80 €     98,80 €       = Abrechnungsergebnis (18,00% USt.)     268,79 €     41,41 €     300,20 €       Gesantzeitraum     50,01 €     108,54 €     734,08 €       Summe Kosten     625,54 €     108,54 €     734,08 €       Summe Kosten     170,00 €     29,75 €     199,75 €       Summe Kosten     170,00 €     29,75 €     199,75 €       Umlageergebnis     Ihre Nachzahlung     455,54 €     78,79 €	es anzusetzenden
= Abrechnungsergebnis (19.00% USt.)       198,75 €       37.38 €       234,13 €         2.       Zeitraum mit gesenkter USt.       seesekter USt.         Summe Kosten       343,79 €       55,01 €       398,80 €         Summe Kosten       36,00 €       13,80 €       98,80 €         = Abrechnungsergebnis (18,00% USt.)       288,79 €       41,41 €       300,20 €         Gesantzeitraum	
2       Zeitraum mit gesenkter USL.         Summe Kosten       343,79 €       55.01 €       398,80 €         Summe Vorauszahlungen       85,00 €       13,80 €       98,80 €         = Abrechnungsergebnis (16,00% USt.)       268,79 €       41,41 €       300,20 €         Gesamtzeitraum       5000 €       108,64 €       734,08 €         Summe Kosten       625,54 €       108,54 €       734,08 €         Summe Kosten       625,54 €       78,79 €       534,33 €	
Summe Kosten         343,79 €         55.01 €         398,80 €           - Summe Vorauszahlungen         85.00 €         13.80 €         98,80 €           = Abrechnungsergebnis         108,54 €         108,54 €         734,08 €           Summe Kosten         625,54 €         108,54 €         734,08 €           Summe Kosten         625,54 €         108,54 €         734,08 €           Summe Kosten         170,00 €         29,75 €         190,75 €           = Abrechnungsergebnis         Ihre Nachzahlung         455,54 €         78,79 €         534,33 €	
- Summe Vorauszahlungen     85.00 €     13,80 €     98.80 €       = Abrechnungsergebnis (10,00% USt.)     268.79 €     41,41 €     300.20 €       Gesamtzeitraum     5umme Kosten     625.54 €     108.54 €     734.08 €       - Summe Vorauszahlungen     170.00 €     29.75 €     199.75 €       = Abrechnungsergebnis     Ihre Nachzahlung     455.54 €     78,79 €     534,33 €	
= Abrechnungsergebnis (18.00% USt.)       268.79 €       41,41 €       300.20 €         Gesamtzeitraum	
Gesantzeitraum           Summe Kosten         625,54 €         108,54 €         734,08 €           Summe Kosten         170,00 €         29,75 €         199,75 €           = Abrechnungsergebnis         Ihre Nachzahlung         455,54 €         78,73 €         534,33 €	
Summe Kosten         825,54 €         108,64 €         734,08 €           - Summe Vorauszahlungen         170,00 €         29,75 €         199,75 €           = Abrechnungsergebnis         Ihre Nachzahlung         455,54 €         78,79 €         534,33 €	
- Summe Vorauszahlungen 170.00 € 29,75 € 199,75 € = Abrechnungsergebnis Ihre Nachzahlung 455,54 € 78,79 € 534,33 € Umlageergebnis:	
= Abrechnungsergebnis Ihre Nachzahlung 455,54 € 78,73 € 534,33 € Umlageergebnis:	
Umlageergebnis:	
Aosten Zeitraum Umiageschlussel Gesamtkosten Anteil	
Svon Sbis Tace @Details anzeigen Snetto Sprutto Snetto SUST	≎ brutto
040100 Hausmeisterkosten (19.00% USL) 01.01.2020 30.09.2020 274 Festumiae (100.00%) I€ 5500.00 € 580.00 € 215.52 € 44	5 € 256.47 €
00100 Hausmeisterkosten (16,00% USL) 01.01.2020 30.09.2020 274 Festumiane (100.00%)   € 500.00 € 595.00 € 294.12 € 4	6€ 341.18€
040300 Reinigungskosten (19,00% USL) 01.01.202 31.07.2020 213 Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%)   m <sup>±</sup> 0.08 € 0.10 € 0.01 € (	0€ 0,01€
040400 Gartenarbeiten (19,00% USt.) 01.01.2020 31.07.2020 213 Wohnfläche / Gewerbefläche (100.00%)   m² 100.00 € 116.00 € 12,93 €	8 € 15,39 €
040400 Gartenarbeiten (19,00% USL) 01.08.2020 30.09.2020 61 Wohnfläche / Gewerbefläche (100.00%)   m <sup>2</sup> 100.00 € 116.00 € 3,82 € //	0€ 4,31€
043000 Allgemeinstrom (19,00% USL) 01.01.2020 31.07.2020 213 Wohnfläche / Gewerbefläche (100.00%)   m <sup>2</sup> 300.00 € 348,00 € 38,80 €	7€ 46,17€
043000 Allgemeinstrom (19,00% USL) 01.08.2020 30.09.2020 81 Wohnfläche / Gewerbefläche (100.00%)   m <sup>4</sup> 300,00 € 348.00 € 10.87 € 2	8€ 12,93€
043000 Allgemeinstrom (16.00% USL) 01.01.202 31.07.2020 213 Wohnfläche / Gewerbefläche (100.00%)   m <sup>4</sup> 300.00 € 357.00 € 38.80 € /	1€ 45,01€
043000 Allgemeinstrom (16,00% USL)         01.08.2020         30.09.2020         81         Wohnfläche / Gewerbefläche (100,00%)   m <sup>4</sup> 300,00 €         357,00 €         10,87 €	
	4€ 12,61€
	4€ 12,61€

## 11.7.3 Abrechnung Sondereigentumsverwaltung

Unter dem gleichnamigen Menüpunkt können Sie gegenüber allen Eigentümern, für die Sie als Verwalter die Mieten vereinnahmen und daraus sowohl die HG-Zahlungen als auch die Kosten des Sondereigentums decken, eine Einnahmeüberschuss-Rechnung des SE erstellen.

Wählen Sie dafür das Anfangs- und Enddatum des abzurechnenden Zeitraumes aus. Bei jährlichen Abrechnungszeiträumen können erstellte HGA und BKA einbezogen werden.

	) 🔝 🖄	1 🖉 🕸 🖿	45 SEV         WEG mit SEV für HK-Schnittstelle Uferpromenade 1, 06108 Halle (Saale)	∑° € Ann C→
Objektmenü 🧖 💩 🎫	Abrechnungen SEV+	🏫 » Abrechnungen » Abrechnu	ng SEV+ » hinzufügen	
Abrechnung Rücklage	1 keine	Abrechnung SEV+		œ
Umsatzsteuerab- rechnung		Anfangsdatum	→ TT.MM.JJJJ	
§35-Übersicht		Enddatum		
Einnahme- Überschussrechnung		Abrechnungen		
Bankkonto-Abrechnung		HGA	nicht verfügbar 🗸	
Abrechnung SEV+		ВКА	nicht verfügbar 🗸	
Auswertungen		НКА	nicht verfügbar 🖌	
Liste SEV-Status				
O Kontakte				
Relegungen				
Objekt schließen	+ -	erstellen		

Abb. 267: Beginn einer Abrechnung SEV+

#### Die Abrechnung umfasst:

#### $\rightarrow$ Erträge aus der SEV (Ist-Mieteinnahmen inkl. VZ) für alle VE

Hier werden für alle VE im Objekt des Eigentümers die gezahlten und sollgestellten Mieten (inkl. VZ) im Abrechnungszeitraum gegenübergestellt und eventuelle Zahlungsausfälle ausgewiesen. Auch Ertragsumbuchungen zugunsten anderer ET in Folge von Eigentümerwechsel werden als Zahlungsausfall ausgewiesen. Kosten aufgrund von Leerstand bleiben hier unberücksichtigt.

Die Aufstellung erfolgt als Gesamtertrag je VE:

Erträge a	Erträge aus der SEV (Ist-Mieteinnahmen inkl. VZ) für alle VEs:											
VE	Mieter	Soll	lst	Ist-Vortrag	Zahlungsausfall							
WE01 EGR	080000 WE01 Herbert Hauser	9.200,00€	9.600,00 €	-	-400,00 €							
WE02 EGL	080001 WE02 Hans Krause	9.960,00€	9.960,00€	-	0,00 €							
Wertkonto-Umb	buchungen	-	0,00€	-	0,00 €							
Summe	Σ	19.160,00 €	19.560,00 €	0,00 €	-400,00 €							

Die Aufstellung erfolgt für den Eigentümer nach einzelnen Ertrags-Bestandteilen im Objekt:

Ertrag	Soll	lst	Ist-Vortrag	Zahlungsausfall
062000 Miete	14.900,00 €	14.900,00€	0,00€	0,00 €
062001 Betriebskosten-VZ	4.560,00 €	4.560,00€	0,00€	0,00 €
062005 Guthaben / Nachzahlung Mieter	-300,00 €	100,00 €	-	-400,00 €
Wertkonto-Umbuchungen	-	0,00€	-	0,00 €
Summe ∑	19.160,00 €	19.560,00 €	0,00 €	-400,00 €

## ightarrow Bewirtschaftungskosten laut Hausgeldabrechnung (WEG) aller VE

Die mit der Hausgeldabrechnung abgerechneten WEG-Kosten des Eigentümer im Abrechnungszeitraum werden ausgewiesen. Diese werden unterschieden nach "auf Mieter umlagefähig" und "Kosten beim Eigentümer verbleibend".

> Diese Anzeige erfolgt nur, wenn Sie eine Hausgeldabrechnung bei der Erstellung der SEV-Abrechnung ausgewählt haben und wenn der Eigentümer auch ein Empfänger dieser Abrechnung war (z.B. nicht in jedem Fall bei Eigentümer-Wechsel).

Bewirtschaftungskosten It. Hausgeldabrechnung (WEG) für alle VEs:							
VE Gesamtkosten		Gesamtkosten	dar. auf Mieter umlagefähige Ausgaben	Kosten Eigentümer			
WE01 EGR		1.192,74 €	939,55 €	253,19€			
WE02 EGL		1.250,42€	976,00 €	274,42€			
Summe	Σ	2.443,16 €	1.915,55 €	527,61 €			

## ightarrow Kosten aus der Verwaltung des Sondereigentums (SEV) für alle VE

Die für das jeweilige Sondereigentum betreffende Kosten, die in Immoware24 gebucht wurden, werden ausgewiesen. Das betrifft alle Kosten, die vom Verwalter aus den Mieteinnahmen bezahlt wurden (auch die SE-Verwaltergebühr).



Die SE-Kosten, die Sie manuell bei der Erstellung der BKA für die Mieter eingegeben und vom Eigentümer selbst bezahlt wurden, erscheinen hier nicht. Hierbei wird unterschieden nach "auf Mieter umlagefähig" und "Kosten beim Eigentümer verbleibend".

vom Verwalter verauslagte Kosten des Sondereigentums (alle VEs):							
VE	Gesamtkosten	dar. auf Mieter umlagefähige Ausgaben	Kosten Eigentümer				
WE01 EGR	318,80€	21,21€	297,59 €				
WE02 EGL	325,40 €	22,99€	302,41 €				
Summe	644,20 €	44,20 €	600,00 €				

## → Einzelabrechnungen BKA/HKA (einschließlich Leerstand)

Die Ergebnisse der BKA werden je Mieter und für möglichen Leerstand für alle VE des Eigentümers im Objekt ausgewiesen.

Achtung:

Diese Anzeige erfolgt nur, wenn Sie eine BKA/HKA bei der Erstellung der SEV-Abrechnung ausgewählt haben und wenn der Eigentümer auch als Vermieter für diese Abrechnung verantwortlich war (z.B. nicht in jedem Fall bei ET-Wechsel).

Finzelabrechnungen BKA (inkl. Leerstand):								
Emzendbreenmangen briva (inki, Eccistand).								
VE	Mieter	umgelegte Kosten	Ist-VZ	Guthaben	Nachzahlung	Leerstandskosten		
WE01 EGR	080000 WE01 Herbert Hauser	1.040,81€	2.400,00€	-1.359,19€	-			
WE02 EGL	080001 WE02 Hans Krause	1.094,03€	2.160,00€	-1.065,97€	-			
Summe	Σ	2.134,84 €	4.560,00 €	-2.425,16 €	0,00 €	0,00 €		

## → Mietertrag je m² Wohnfläche

Durch die Gegenüberstellung von tatsächlichen Mietzahlungen und Wohnfläche geteilt durch die Anzahl der Monate mit SEV+ wird der erzielte Monats-Mietertrag je m<sup>2</sup> Wohnfläche für jede Verwaltungseinheit und als Durchschnittswert ausgewiesen.

Leerstand und somit geringere Mietzahlungen drücken den Ertrag und somit die Durchschnittsmiete.

erzielter Ertrag Miete (ohne VZ) je m² Wohnfläche pro Monat SEV+:								
VE	Wohnfläche (m²)	Ist-Miete (ohne Vorausz.)	Monate	Durchschnitt				
WE01 EGR	77,03	7.100,00 €	12	7,68 €				
WE02 EGL	83,48	7.800,00 €	12	7,79€				

## → Entwicklung Geldbestand

Die Darstellung der Entwicklung des für den Eigentümer verwalteten Geldbestandes soll Sie als Verwalter entlasten.

Wenn Sie für jeden ET im Objekt ein individuelles Mietkonto führen, könnte dies als Basis dieser Darstellung dienen. Viele Verwalter nutzen ein gemeinsames Mietbankkonto für alle Eigentümer im Objekt. Für beide Fälle kann der Geldbestand in jedem Fall mit Hilfe des ET-Wertkontos dargelegt werden.

Zum Anfangsbestand (Endbestand Vorjahr) werden alle Zahlungseingänge und -ausgänge werterhöhend bzw. wertmindernd hinzugerechnet und ergeben den Endbestand am Ende des Abrechnungszeitraumes. Dieser muss dem Saldo des individuellen Mietkontos des Eigentümers entsprechen oder mit den Beständen der übrigen ET im Objekt den Saldo des gemeinsamen Mietbankkontos im Objekt ergeben.

Die Werte korrespondieren dabei selbstverständlich mit den oben genannten Teilen aus der

SEV-Abrechnung:

•	Einnahmen der SEV =
	Summe der Ist-Zahlungen mit Wertstellung im Abrechnungszeitraum
•	Ausgaben für HG-Zahlungen =
	aus der Miete durch den Verwalter entnommene Zahlungen für HG
•	bezahlte Kosten aus der SEV =
	aus der Miete durch den Verwalter entnommene Zahlungen für SE-Kosten (unab-
	hängig von der Umlagefähigkeit der Kosten) – ohne SE-Verwaltergebühr
•	Verwaltervergütung für SEV =
	aus der Miete durch den Verwalter entnommene Zahlungen für die im SE-Verwal-
	tervertrag vereinbarte SE-Verwaltergebühr
•	Sonstiges =
	Zinseinnahmen, Abgeltungssteuer, Solidaritätszuschlag etc.
•	Auszahlung Mietüberschüsse =
	Mieteinnahmen, die nicht zur Kostendeckung des ET benötigt wurden und bereits
	während des Abrechnungszeitraumes an den ET ausgezahlt wurden

Entwicklung Geldbestand (ET-Wertkonto):	
Anfangsbestand 31.12.2011	200,00 €
Einnahmen durch SEV	19.560,00 €
Ausgaben durch HG-Zahlungen	-3.459,72 €
bezahlte Kosten aus der SEV	-164,20 €
Verwaltervergütung für SEV	-480,00 €
sonstiges (Zinsen, Steuern etc.)	10,00 €
Auszahlung Mietüberschüsse	-500,00 €
Endbestand 31.12.2012	15.166,08 €

Abb. 268: Entwicklung Geldbestand

## 11.7.4 Anpassung monatlicher Zahlungen

Die Funktion "Anpassung monatlicher Zahlungen" dient der gleichzeitigen Änderung einer monatlichen Zahlung für mehrere Mietverträge (Mietverwaltung, SEV+) ab einem Zeitpunkt oder für eine Zeitspanne. Sie können optional ein Mieteranschreiben für die geplanten Änderungen erstellen.

Schritt 1

Anpassungslauf erstellen

- 1. Öffnen Sie das Objektmenü.
- 2. Klicken Sie auf den Menüpunkt "Anpassung monatl. Zahlungen".

	Ľ		<b></b>	* 1			Ø	19	30001 SEV	WEG Dürerstraße 17 Dürerstraße 17, 04207 Leipzi	g	© •	<b>50</b>	<mark>A</mark> admin €→
Objektmenu 🤣 😪 :	×	Anpassungs	släufe		🏫 🔋 Obj	ektdaten » .	Anpassung	monati. Za	hlungen 3	» neuen Anpassungslauf ersteller				
Anpassung monati. Zahlungen		🕕 keine			neuen	Anpassu	ungslauf	ferstelle	en					Hilte
Posteingang					Beze	ichnung			→					
Rechnungswesen					Zahli von	ung			→ Betri	iebskosten-VZ ♥ ▼ / 2024	frühestes Än	derungsdatum		
Rücklagen					bis				-	✓ /				
Buchungen														
autom. Sollst.: Eigentümer														
autom. Sollst.: Mieter														
autom. Verwalterhonorar														
autom. Rechn.: SE- Verwaltergebühr														
Konten														
Mahnwesen: Eigentümer														
Annwesen: Mieter														
Banktransaktionen	-													
Objekt schließen	III	+			speichern									

- 3. Fügen Sie einen neuen Anpassungslauf hinzu, indem Sie auf die Schaltfläche "+" in der Fußzeile klicken.
- 4. Der Dialog zur Eingabe der Daten für "neuen Anpassungslauf erstellen" erscheint.

Objektmenü 🤹 O <sub>n</sub> 🧮 Anpassungsläufe	Apassung	monal, Zahlungon » novan Appassungskund esteletion
Serienbrief	neuen Annassungslauf	f erstellen
Anpassung monati. Zahlungen	in an enpassing such	
Posteingang	Bezeichnung	→ BK-VZ 02/2023
000 Rechnungswesen	Anpassung	
Ruckingen	Zahlung	→ Behriebskoten-VZ ✓
Buchungen	von	→ 02 ···// 2223 @ totwates Andersregidation
autom: Solist: Eigentümer	bis	· •//
autom. Solist.: Mieter		
autom Verwalterhonorar		
autom. Rechn.: SE- Verwaltergebühr		
E Konten		
Mahrwesen: Eigentümer		The second se
Mahrrwesen: Mieter		
Banktransaktionen		

- 5. Geben Sie die Daten für Ihren neuen Anpassungslauf ein.
  - Im Feld "Bezeichnung" tragen Sie die (einmalige) Bezeichnung für den Anpassungslauf ein.
  - Wählen Sie in der "Zahlung" die anzupassende monatliche Zahlung aus. Beachten Sie, dass monatliche Zahlungen mit Art der Miete "Indexmiete" nicht Gegenstand eines Anpassungslaufs sein können. Sie erhalten einen entsprechenden Hinweis in der Anwendung.
  - Erfassen Sie im Feld "von" den frühesten Änderungsmonat im Format "MM/JJJJJ".
     Hinweis: Sie haben die Möglichkeit, zukünftige Verträge anzupassen. Bei diesen Verträgen wird im Feld "von" das Datum systemseitig durch den Vertragsbeginn ersetzt.
  - Ist die Änderung zeitlich befristet, erfassen Sie den Änderungsmonat im Feld "bis".
     Hinweis: Bei einer zeitlich befristeten Änderung wird die Anpassung nach dem Änderungszeitraum automatisch auf den vor der Änderung gültigen Wert gesetzt (z. B. befristete Mietminderung auf Grund von Baumaßnahmen).
- 6. Klicken Sie in der Fußzeile auf die Schaltfläche "Speichern".

#### Anpassungen bearbeiten

Nach Anlage eines Anpassungslaufs werden Sie in den Dialog "Anpassungen bearbeiten" weitergeleitet. Hier werden im Änderungszeitraum gültige Verträge (inkl. zukünftiger Verträge) angezeigt.

Sie können Beträge einzeln ändern oder über einen Berechnungsassistenten Änderungen für ausgewählte Verträge anhand festgelegter Kriterien vornehmen.

**Hinweis:** Der Status wird in bestimmten Fällen durch das Warnsymbol A ergänzt, das Ihnen zusätzliche Informationen liefert, wenn Sie mit der Maus darüber fahren, z. B.:

- "Nicht-monatliche Zahlweise im Anpassungszeitraum vereinbart"
   Hinweis, dass der Zahlungsintervall f
  ür diese monatliche Zahlung nicht "monatlich" ist.
- "Eintrag veraltet: Vertrags-Stammdaten haben sich zwischenzeitlich gerändert"
   → Hinweis, dass sich relevante Daten, wie z. B. ein Vertragsende zwischenzeitlich geändert haben.
- "Zukünftige monatliche Zahlungen im Anpassungszeitraum vorhanden."
   →Hinweis, dass im Anpassungszeitraum bereits eine Änderung der monatlichen Zahlungen im Vertrag vorliegt, die überschrieben werden könnten.

Ihnen stehen verschiedene Aktionen im Rahmen der Bearbeitung zur Verfügung:

Ignorieren 💟

→ Sie können eine Anpassung ignorieren. Diese steht dann nicht mehr für eine Auswahl (Berechnungsassistent) zur Verfügung. Ein bereits erfasste Veränderung wird nicht mehr berücksichtigt.

- Beträge manuell ändern
   → Setzen Sie manuell einen neuen Betrag. Speichern Sie Ihre Eingaben ab!
- Berechnungsassistent

→ Der Berechnungsassistent steht Ihnen nach Auswahl verschiedener Verträge zur Verfügung. Sie können über verschiedene Optionen die Anpassungsbeträge für die selektierten Verträge berechnen. Beachten Sie, dass die Veränderungen direkt gespeichert werden.

#### Berechnungsassistent:

Um den Berechnungsassistenten für eine oder mehrere Verträge aufzurufen, aktivieren Sie die Checkbox in der ersten Spalte. Sobald Sie eine Checkbox markiert haben, wird in der Fußleiste die Schaltfläche für den Berechnungsassistenten aktiviert:

	¢	2 19	30001 WEG Durers	Dürerstra traße 17,	<b>Be</b> 0				0 0 0	🔮 🔬 admin	•
Objektmenü 🥙 😋 🧮 Anpassungsläufe	🏫 » Objektdaten	» Anpassung monati. Zat	ilungen »test x	Anpassun	gen bearbeiten						
Selicitorie  Anpassung monati.  Anpassung monati.  Status: erstellt	Annassunge	n bearbeiten						Stati	istik Anpass	ungen Dokum	ient Hilfe
Posteingang	Suche		Status		Geb.	Art der	VE	UStO	ption		
III Rechnungswesen	VE, Mieter		alle	~	Haupthaus	Wohne	inheit 🗸	kein Ge	ewerbe (ohne L	Imsatzsteuer) 🗸	
Rücklagen	Differenz (bru	tto) von	€ bis		€						
Buchungen	🖾 inkl. zukü	inftiger Verträge 🛛 🖾 i	nkl. Verträgen o	hne Betra	g (alt)						
autom. Solist.: Eigentümer	anwenden										
autom. Solist.: Mieter	Verwaltı	ungseinheit		Mieter			S	tatus	Betrag (alt)	Betrag (neu)	Diff
autom. Verwalterhonorar	Nr. Bes	chreibung Lage	Тур	Nr.	Name	von	bis		brutto	brutto	abs
autom. Rechn.: SE- Verwaltergebühr	Hauptha	us (Dürerstraße 17)									
🗎 Konten	✓ 1 WE	01 Erdgeschoss I	Wohneinheit	080000	<u>Voigt.</u> Friedrich Wilhelm	01.08.2012	•	inverändert	210,00€	210,00€	E 0,(
Mahnwesen: Elgentümer	☑ 2 WE	02 Erdgeschoss r	Wohneinheit	<u>080001</u>	<u>Moser.</u> <u>Fritz</u>	01.03.2013	•	inverändert]	210,00€	210,00€	e 0,(
Mahnwesen: Mieter	✓ 4 WE	04 1. Obergescho.	Wohneinheit	080002	<u>Neuhaus.</u> <u>Heinz</u>	01.08.2012	•	inverändert	200,00€	200,00€	e 0,(
Banktransaktionen	✓ 5 WE	05 2. Obergescho	Wohneinhei	<u>08 003</u>	Schulz, Henry	01.01.2016	•	inverändert	220,00€	220,00€	E 0,(
Abrechnung			7	7			_				+
Abrechnungszeiträume vis 1 vi 1	« <b>1</b> »  5 zurück zur Übersi	cht Auswahl aufheben (	5) Berechnun	<b>V</b> osassister	t (5) speich	ern					

Im Berechnungsassistenten werden die ausgewählten Verträge aufgelistet. Ein Formular für die Berechnung des Änderungsbetrags wird Ihnen dargestellt.

Ihnen stehen nachfolgende Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Klicken Sie auf die Schaltfläche "anwenden". Sie führen die gewählte Methode für die ausgewählten Verträge aus.

Beachten Sie, dass die Veränderungen direkt gespeichert werden.

• "absolut":



Erfassen Sie im Feld "Anpassung um" den Änderungsbetrag (netto), der dem Betrag (alt) hinzugerechnet bzw. bei negativem Vorzeichen abgezogen werden soll. Darüber hinaus können Sie im Formular Mindest- und Maximalwerte (netto) für den Betrag (neu) festlegen.

• "relativ":

	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	👂 🗳 🔏 🕞
Objektmenü 🦓 😋 🗮 Anpassungsläufe	🖈 » Objektdaten » Anpassung monatil. Zahlungen » test » Anpassungen bearbeiten	
Senerioner     1		Statistik Anpassungen Dokument
Anpassung monati. Zahlungen	Anpassungen bearbeiten - Berechnungsassistent	ŧ
Posteingang	Berechnung → relativ ×	
III Rechnungswesen		
P Dücklagen	Anpassung um → %	
	Anpassungsschwelle €	
Buchungen	Betrag (neu) min. € max. €	

Erfassen Sie im Feld "Anpassung um" die gewünschte prozentuale Veränderung. Darüber hinaus können Sie im Formular Mindest- und Maximalwerte (netto) für den Betrag (neu) sowie für den Differenzbetrag festlegen.

"Umlageschlüssel*"*:

	🔮 🚳 😵 🕫 WEG Dürerstraße SEV Dürerstraße 17.0	© ° € Admin
Objektmenü 🥠 🧟 🗮 Anpassungsläufe	🕈 » Objektdaten » Anpassung monati. Zahlungen » test » Anpassungen bearbeiten	
■ Senembrier		Statistik Anpassungen Dokument
Anpassung monati. Zahlungen	Anpassungen bearbeiten - Berechnungsassistent	ife
Posteingang	Berechnung → Umlageschlüssel ▼	
Rechnungswesen	Ilmianoschlijssol	
Rücklagen		
Buchungen	Anpassung um →€ / m-	
D autom Solist	Anpassungsschwelle	
Eigentümer	Betrag (neu) min. € max. €	
autom. Solist.: Mieter	Differenz min. € max. €	

Erfassen Sie im Feld "Anpassung um" den Änderungsbetrag auf Basis eines gewählten Umlageschlüssels. Im Rahmen der Betragsberechnung wird der Änderungsbetrag mit dem jeweiligen aktuell gültigen Wert des Umlageschlüssels im Vertrag (Eigenschaft) multipliziert.

Darüber hinaus können Sie im Formular Mindest- und Maximalwerte (netto) für den Betrag (neu) sowie für den Differenzbetrag festlegen.

Um Verträge aus dem Berechnungsassistenten zu entfernen und die Werte auch weiterhin manuell verändern zu können, klicken Sie auf das Symbol .

**Hinweis:** Manuelle Änderungen müssen Sie selbst speichern. Über den Formelassistenten berechnete Veränderungen werden dagegen direkt gespeichert.

Sobald Sie die gewünschten Veränderungen zu den gewählten Verträgen erfasst haben, klicken Sie auf die Schaltfläche Berechnungsassistent schließen, um den Dialog "Anpassungen bearbeiten" aufzurufen.

## Schritt 3

#### Anpassungen anwenden

- 1. Klicken Sie nach Abschluss Ihrer Anpassungen auf die Schaltfläche zurück zur Übersicht.
- 2. In dieser Übersicht werden Ihnen alle laufenden Anpassungen angezeigt, also die Verträge, die einen Differenzbetrag besitzen.
- 3. Ihnen stehen in den einzelnen Einträgen verschiedene Aktionen zur Verfügung:
  - positiv abschließen 
     Die Anpassung wird in die monatlichen Zahlungen des Vertrages übernommen.
     Der Status wird auf "positiv abgeschlossen" geändert.
  - negativ abschließen 
     Die Anpassung wird nicht in die monatlichen Zahlungen des Vertrages übernommen. Der Status wird auf "negativ abgeschlossen" geändert.
  - Dokument öffnen 
     Steht nur zur Verfügung, wenn ein Ankündigungsschreiben erstellt wurde.
     Das Dokument wird innerhalb des Dokumentenmanagementsystems aufgerufen.
  - Zurücksetzen (nur abgeschlossene Anpassungen)
     Steht nur zur Verfügung, wenn sich eine Anpassung im Status "positiv abgeschlossen" oder "negativ abgeschlossen" befindet. Setzt den Status auf "laufend" zurück.

**Hinweis:** Das Zurücksetzen hat keine Auswirkung auf ggf. bereits erfolgte Änderungen in den Vertragsstammdaten!

- 4. Mit Aktivierung der Checkboxen stehen Ihnen in der unteren Menüleiste verschiedene Aktionen zur Verfügung:
  - 🔹 positiv abschließen 🗹

Der Status der ausgewählten Anpassungen wird nach einer erneuten Bestätigung auf "positiv abgeschlossen" geändert. Die Anpassungen werden in die monatlichen Zahlungen der Verträge übernommen.

- negativ abschließen 
   Der Status der ausgewählten Anpassungen wird nach einer erneuten Bestätigung auf "negativ abgeschlossen" geändert. Die Anpassungen werden nicht in die monatlichen Zahlungen der Verträge übernommen.
- Ankündigungsschreiben generieren Dient der Erstellung von Anschreiben auf Basis einer Vorlage für die ausgewählten Anpassungen.
- Auswahl aufheben
   Alle Checkboxen zur Selektion der Einträge werden entfernt.

#### Ankündigungsschreiben erstellen

1. Wählen Sie die Verträge, für die Sie ein Ankündigungsschreiben erstellen möchten, indem Sie in die Checkboxen klicken und das Häkchen setzen. Klicken Sie auf die Schaltfläche Ankündigungsschreiben generieren (2).

Â	🕐 » Objekldaten » Anpassung monatl. Zahlungen » BK-VZ 02/2023 » Anpassungen																			
																Statistik	Anpassunge	n Dokument	te î	
4	Anpassungen																			
	Such	e Vi	E, Mieter		Statu	s laufe	nd 🗸	Geb.	alle	۲	Art der VE	alle	~	UStOption	alle			~		
	Ditte	renz (bru	itto) von	€ bi	s	€														
	En land multipleting lands in a land Mandalama share Datase (48)																			
		IINI. ZUM	anniger vertrage	inter veruag	en onne benag	(ait)														
	anw	enden	zurücksetzen																	
	_																			
	_									_						1				
	-	Verwalt	/erwaltungseinheit				Mieter				Status	Betrag (alt) Betra		Betrag (ne	j (neu) D		(brutto)	Aktion		
		Nr.	Beschreibung	Lage	Тур	Nr.	Name		von	bis		netto	brutto	netto	brutto	absolut	relativ			
1. Gebäude (Magdeburger Straße 51)																				
	_	10001	VE01 Ladon	50	Lodon	090001	Lobonomittolgoschäft	Diocia	01 07 2021		-	05 00 6	112.05.6	107.00.6	107 00 6	14 20 6	12.62.64			
		10001	<u>reur Lauen</u> EG	Lauen	EG Laden	Lauen	080001	Levensmitelgeschalt r	rees/g	01.07.2021	÷.,	laufend	95,00 €	113,05 €	107,00 €	127,55 €	14,20 €	12,03 %	12,03 %	표
		10002	VE02 Praxis	OG	Praxis	080002	Arztpraxis Kuhnert		01.10.1998	-	laufend		93,50 €		106,25 €	12,75 €	13,64 %	<b>~ ~</b>	ਿੰ	

 Wählen Sie die gewünschte Vorlage für das Ankündigungsschreiben aus. Wählen Sie ggf. anzuhängende Dokumente. Legen Sie fest, ob ein zusammengefasstes Dokument erstellt werden soll.

🏫 » Objekt	ldaten » Anpassun	g monati. Z	ahlungen	BK-VZ 02/2	023 » Ankündigungsschreiber	n generierei	n									
														Statistik	Anpassungen	Dokumente
Ankündi	gungsschreibe	n gener	ieren													
Ansch	reiben		→ vertr		똅											
Anhang	ang Vertragsanpassung (befristete Mielininderung)															
zusamr	zusammengefügtes Dokument Vertragsanpassung Preisentwicklung															
Verwaltu	Verwaltungseinheit Mieter								Betrag (alt	t)	Betrag (neu	)	Differenz (	(brutto)		
Nr.	Beschreibung	Lage	Тур	Nr.	Name		von	bis	Status	netto	brutto	netto	brutto	absolut	relativ	Aktion
1. Gebäude (Maodeburger Straße 51)																
10001	VE01 Laden	EG	Laden	080001	Lebensmittelgeschäft Riesig	1	01.07.2021	•	laufend	95,00 €	113,05 €	107,00 €	127,33€	14,28 €	12,63 %	<u>a</u> -
<u>10002</u>	VE02 Praxis	OG	Praxis	080002	Arztpraxis Kuhnert		01.10.1998	-	laufend		93,50€		106,25€	12,75€	13,64 %	

3. Sie können einen fälschlich gewählten Eintrag aus der Liste entfernen. Klicken Sie auf das Symbol

- Klicken Sie in der Fußzeile auf die Schaltfläche "alle PDFs generieren".
   Für die ausgewählten Einträge werden die Ankündigungsschreiben generiert.
- 5. Nach Abschluss erhalten Sie die Dokumentenübersicht.
- Sollten Platzhalter-Fehler vorliegen, werden diese auf der Registerkarte "PDF-Fehler" ausgewiesen. Sie können diese korrigieren.
   Klicken Sie auf die Schaltfläche Ankündigungsschreiben erneut generieren (2)

Der Dialog für die Erstellung des Ankündigungschreibens erscheint erneut. ♠ » Objektdaten » Anpassung monatl. Zahlungen » BK-VZ 02/2023 » Dokumente A Nicht alle Debitoren-Doku ente wurden vollständig erzeugt. Fehler in 2 Dokument(en) tik Anpassungen PDF-Fehler (2) Dokumente Anpassungslauf Bezeichnung BK-VZ 02/2023 Zahlung Betriebskosten-VZ Zeitraum Status ab 02/2023 laufend Fehler beim Generieren von Ankündigungsschreiben Gebäude (Magdeburger Straße 51) ✓ 10001 VE01 Laden EG 080001 Let 01.07.2021 113,05 € 107,00 € 127,33 € 14,28 € 12,63 9 laufend 2 10002 VE02 Praxis OG 080002 Arztoraxis Kuhner 01.10.1998 93.50€ 106.25 € 12.75 € 13.64 9 Praxis lauf

#### Schritt 4

Anpassungslauf abschließen

1. Wurden alle Anpassungen positiv oder negativ abgeschlossen, wird der Status des Anpassungslaufs auf "abgeschlossen" und der standardmäßige Status-Filter auf "alle" geändert.

	-	Ø 8	30001 SEV	WEG Dürerstraße 17	iße 0						141 142	20	🔒 🕞
Objektmenu 🥂 💁 🗮 Anpassungsläufe	n x 06	jektdaten » Anpa	ssung monati. Zahiungen	» test » Anpassu	ngen								
E senenone											Statistik	Anpassunge	n Dokum
Anpassung monati. Zahlungen	Anpassungen												
Posteingang	Such	VE, Mieter		Stat	us alle	♥ Gi	ab. Haupthau	Art der VE	Vohneinheit 🗸 👢	JStOption	ain Gewerbe (o	hne Umsatz	iteuer) v
[]]] Rechnungswesen	Differ	enz (brutto) vi	on C	bis	e								
Rücklagen		ıkl. zukünftiger Ve	erträge 🖾 inkl. Vert	rägen ohne Betra	ia (alt)								
Buchungen	anwe	anden zurückset	ten										
Bigentümer													
autom. Solist.: Mieter		Verwaltungseint	ieit 10 Lage	Typ	Mieter	Name	von	Status	Betrag (all)	Betrag (neu)	absolut	relativ	Aktion
🗎 autom. Verwalterhonorar		Haupthaus (Düre	rstraße 17)										
autom. Rechn.: SE- Verwaltergebühr	0	1 WE01	Erdgeschoss I	Wohneinheit	080000	Voigt_Friedrich Wilhelm	01.08.2012	laufend	210,00€	260,00 €	50,00 €	23,81 %	• •
Conten	0	2 <u>WE02</u>	Erdgeschoss r	Wohneinheit	080001	Moser, Fritz	01.03.2013	laufend	210,00€	260,00 €	50,00 €	23,81 %	• •
Mahnwesen:		4 WE04	1. Obergescho	Wohneinheit	080002	Neuhaus. Heinz	01.08.2012	pos. abgeschl.	200,00€	250,00 €	50,00 €	25,00 %	C
transveran: Miater		5 <u>WE05</u>	2. Obergescho	Wohneinheit	080003	Schulz, Henry	01.01.2016	pos. abgeschl.	220,00 €	270.00 €	50,00 €	22,73 %	C
		8 WE08	3. Obergescho	Wohneinheit	080004	Zuckmayer. Christoph	15.07.2014	pos. abgeschl.	200,00 €	250,00 €	50,00 €	25,00 %	C
Banktransaktionen	Sum	me							Σ 1.040,00 €	1.290,00 €	250,00 €		
Abrechnung													
Abrechnungszeiträume vie sit	Anpassun	igen bearbeiten											

2. Klicken Sie auf die Registerkarte "Statistik".

Die Anpassungen aller im Anpassungslauf berücksichtigten Verträge werden angezeigt. Für alle laufenden und positiv abgeschlossenen Anpassungen wird eine Übersicht nach Art der Einheit aufgeführt.

#### » Objektdaten » Anpassung monati. Zahlungen » Test Bea » anzeig

#### Anpassungslauf

Inpussiongsiden					
Bezeichnung		Test Bea			
Zahlung		Miete			
Zeitraum		12/2022 - (	01/2023		
Status		laufend			
Statistik					
Statistik					
Statistik Anpassungen nach	Status				
Statistik Anpassungen nach Status	Status Anzahl	Betrag (alt)	Differenz-Betrag	Betrag (neu)	relative Änderung
Statistik Anpassungen nach Status unverändert / ignoriert	Status Anzahl	Betrag (alt) 2.150,00 €	Differenz-Betrag 0,00 €	Betrag (neu) 2.150,00 €	relative Änderung 0,0 %
Statistik Anpassungen nach Status unverändert / ignoriert laufend	Status Anzahl 5 2	Betrag (alt) 2.150,00 € 650,00 €	Differenz-Betrag 0,00 € 9.450,00 €	Betrag (neu) 2.150,00 € 10.100,00 €	relative Änderung 0,0 % 1.453,8 %

Statistik Anpassungen

#### Anpassungen nach Art der Einheit

Art der Einheit		Anzahl	Betrag (alt)	Differenz-Betrag	Betrag (neu)	relative Änderung
Wohneinheit		2	650,00€	9.450,00 €	10.100,00€	1.453,8 %
gesamt	Σ	2	650,00€	9.450,00€	10.100,00€	1.453,8 %