

6 Liegenschaften externer Abrechner von Heiz-/ Wasserkosten

6.1 Einrichten der Liegenschaft

Zum Datenaustausch mit externen Abrechnungsunternehmen für die Abrechnung der

- Heiz- und Warmwasserkosten (Brennstoffkosten, Wartung Heizung, Immissionsmessung etc.)
- Kaltwasserkosten (Trink- und Abwasser, Zählermiete KW-Zähler, Abrechnungsservice Wasser etc.)
- Sonstige Kosten = Gerätemiete für Rauchwarnmelder

wird durch die ARGE Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. eine Datenaustausch-Schnittstelle angeboten, die mit Immore24 verbunden werden kann.

Als Datei werden Kosten und Nutzerdaten exportiert und Abrechnungsergebnisse für Mieter/ET importiert; die manuelle Eingabe für BKA/HKA bzw. HGA entfällt damit.

Dafür können im Modul Einstellungen  unter  38 verschiedene **Abrechnungsunternehmen, die dieser ARGE angehören, aktiviert** werden:

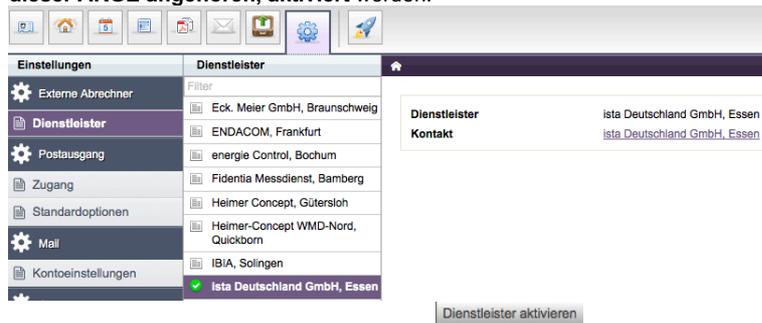


Abb.: Aktivieren des externen Abrechners

Für den dort aktivierten Abrechner wird automatisch ein Adresskontakt hinterlegt.

Im Objekt muss der Adresskontakt als Dienstleister verknüpft werden und erhält so seine Kreditoren-Kontonummer.



Abb.: Verknüpfen des Dienstleisters mit dem Objekt

Für den Datenaustausch müssen nun die Objekt- und Kontendaten einmalig der vom Abrechner geführten Liegenschaft zugeordnet werden. Im jeweiligen Objekt wird deshalb die Liegenschaft erfasst.

Beim **Anlegen der Liegenschaften** vergeben Sie einen Titel wie z.B. *Ista, Brunata, Techem etc.*

Wählen Sie den zuvor im Einstellungsmodul aktivierten Abrechner und markieren Sie die Leistungsarten:

- Heizkosten → für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
- Kaltwasser- und Sonstige Kosten → für die Abrechnung der Kaltwasser-/ Rauchwarnmeldekosten und der Nutzerwechselgebühren

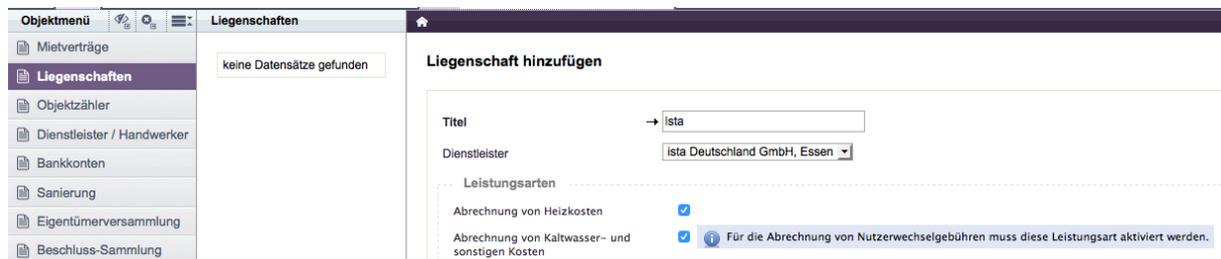


Abb.: Anlegen der Liegenschaft

Geben Sie für die Heiz- und Warmwasserkosten alle verwendeten Brennstoffarten (max. 2 je Liegenschaft) ein; bei verschiedenen Brennstoffen muss jeder Brennstoffart später ein gesondertes Konto zugeordnet werden. Ist bisher in den Stammdaten der Mieter z.B. nur die Heiz- und nicht die Warmwasserfläche hinterlegt, können sie diese übernehmen:

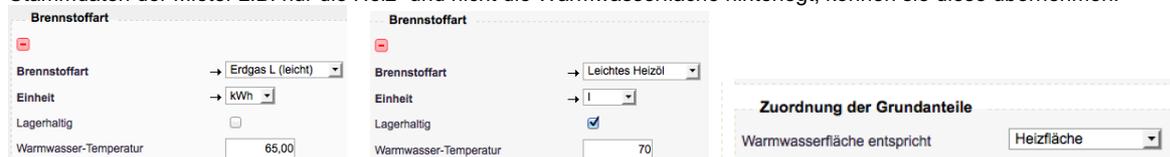


Abb.: Auswahl der Brennstoffarten

Jetzt müssen die **Konten** der Liegenschaft für den Datenaustausch der Kosten definiert werden.

Alle bereits existierende Konten mit dem Umlageschlüssel der gewählten Leistungsart (*externe Heizkosten / externe Wasserkosten*), die noch keiner Liegenschaft zugeordnet wurden, werden in der Spalte „bisheriges Buchungskonto“ angezeigt.

neues Buchungskonto	bisheriges Buchungskonto	Kostenart	Sammelkonto	Brennstoffart
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Immissionsmessung	041200 - Emissionsmessung	Immissionsmessung	Heizung / Warmwasser	-
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Wartungskosten	041300 - Wartung Heizung	Wartungskosten	Heizung / Warmwasser	-
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Gerätemiete Warmwasserzähler	041700 - Miete Warmwasserzähler	Gerätemiete Warmwasserzähler	Warmwasser	-
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Servicekosten HKA Messdienstfirma	041800 - Servicekosten-	Servicekosten der Messdienstfirma	Heizung / Warmwasser	-
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Gerätemiete Wärmemengenzähler	041500 - Miete Heizungsähler	Gerätemiete Wärmemengenzähler	Heizung	-
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Betriebsstrom	043001 - Strom für Heizung	Betriebsstrom	Heizung / Warmwasser	-
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Gas-Lieferung / Rechnung	041000 - Brennstoffkosten	Lieferung / Rechnung	Heizung / Warmwasser	Erdgas L (leicht)
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Öl-Lieferung / Rechnung	-	Lieferung / Rechnung	Heizung / Warmwasser	Leichtes Heizöl
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Gerätemiete Kaltwasserzähler	041600 - Miete Kaltwasserzähler	Gerätemiete Kaltwasserzähler	Kaltwasser	-
<input checked="" type="checkbox"/> Ista - Kosten Frisch- und Abwasser	042000 - Wasser allgemein	Kosten Frisch- und Abwasser	Kaltwasser	-

Abb.: Zuordnung der Konten zur Liegenschaft

Stellen Sie die korrekte Zuordnung eines bisherigen zu einem neuen Buchungskonto her. Mit der Auswahl der Leistungsart "Abrechnung von Kaltwasser und sonstigen Kosten" wird auch ein Kostenkonto für die Gerätemiete Rauchwarmmelder als neues Buchungskonto angezeigt, die mit den Kaltwasserkosten als Sonstige Kosten abgerechnet werden.

Für alle Einstellungen/Zuordnungen wird durch Immoware24 eine Vorauswahl angezeigt, die Sie jedoch bitte genau kontrollieren und gemäß ihrer konkreten Bedingungen gewissenhaft bearbeiten.

Die Verwendung der neuen Buchungskonten durch die externen Abrechner wird in der Spalte Kostenarten angezeigt. Das soll Ihnen die Zuordnung der Konten zur Liegenschaft erleichtern. Sie können später die Zugehörigkeit zur Kostenart/zum Sammelkonto auch ändern.

Markieren Sie nur die Konten, deren Kosten im Rahmen dieser Liegenschaft abgerechnet werden.

Der Name des neuen Buchungskontos kann manuell überschrieben werden. Dies sollten Sie z. B. tun für "Ista-Lieferung /Rechnung" in "Ista-Gas-Lieferung" oder in "Ista-Öl-Lieferung /Rechnung" etc.

Die auf den bisherigen Buchungskonten gebuchten Beträge werden auf die zugeordneten neuen Konten übernommen. Achten Sie besonders bei mehreren Brennstoffarten einer Liegenschaft auf die korrekte Zuordnung bisheriger zu neuen Konten und wählen Sie dort die zugehörige Brennstoffart in der letzten Spalte aus z.B. Erdgas L (leicht) oder Leichtes Heizöl.

Danach ordnen Sie jedes Konto mit Hilfe der Auswahlbox einem **Sammelkonto** zu:



- Heiz- und Warmwasserkosten (z.B. Brennstoff, Wartung Heizung, Immissionsmessung etc.)
- Heizkosten (z.B. Gerätemiete Wärmemengenzähler)
- Warmwasserkosten (z.B. Gerätemiete WW-Zähler)
- Kaltwasserkosten (z.B. Trinkwasser, Abwasser, Gerätemiete Kaltwasserzähler)
- Sonstige Dienstleistungen (z.B. Gerätemiete Rauchwarmmelder)

Mit dem Klick auf *Standard Konten anlegen* werden die neuen, der Liegenschaft zugeordneten Buchungskonten angezeigt:

Nr.	Name	Kostenart	Sammelkonto
Heizkosten-Abrechnung Ista			
041200	Ista - Immissionsmessung	Immissionsmessung	Heizung / Warmwasser
041300	Ista - Wartungskosten	Wartungskosten	Heizung / Warmwasser
041700	Ista - Gerätemiete Warmwasserzähler	Gerätemiete Warmwasserzähler	Warmwasser
041800	Ista - Servicekosten HKA Messdienstfirma	Servicekosten der Messdienstfirma	Heizung / Warmwasser
041500	Ista - Gerätemiete Wärmemengenzähler	Gerätemiete Wärmemengenzähler	Heizung
043001	Ista - Betriebsstrom	Betriebsstrom	Heizung / Warmwasser
041000	Ista - Gas-Lieferung / Rechnung	Lieferung / Rechnung	Heizung / Warmwasser
041900	Ista - Öl-Lieferung / Rechnung	Lieferung / Rechnung	Heizung / Warmwasser
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista			
041600	Ista - Gerätemiete Kaltwasserzähler	Gerätemiete Kaltwasserzähler	Kaltwasser

Abb.: Der Liegenschaft zugeordnete Konten

Wollen Sie später der Liegenschaft ein weiteres Konto zuordnen, muss das Konto zuerst im Menüpunkt *Konten* mit dem passenden Umlageschlüssel *Heizkosten-Abrechnung Ista (€)* oder *Kaltwasser-Abrechnung/Sostiges Ista (€)* versehen werden. Danach ordnen Sie es in der Liegenschaft durch Nutzung des Buttons **Konto zuordnen** in der Fußleiste nachträglich zu.

Achten Sie darauf, ob das früher im Musterkontenrahmen für Mieter **nicht** umlagefähig gesetzte Konto **Nutzerwechselgebühren** evtl. der Liegenschaft zuzuordnen ist. Ggf. ändern Sie im Kontenrahmen am Konto den Umlageschlüssel auf *Heizkosten-Abrechnung Ista (€)*



Abb.: Konto bearbeiten – Umlageschlüssel Festbetrag: Kaltwasser-Abrechnung /Sonstiges (Ista) einstellen

und ordnen danach das Konto der Liegenschaft hinzu.



Abb.: Der Liegenschaft ein Konto einzeln hinzufügen

Ob ein Mieter die Nutzerwechselgebühr ggf. tragen muss, können Sie **in den Stammdaten** des Mieters hinterlegen. **ET in der WEG und der WEG mit SEV müssen diese Kennzeichnung immer erhalten.** Für Mieter in SEV-Objekten wird die Nutzerwechselgebühr umgelegt, sobald der ET als sein Vermieter die Kennzeichnung hat. Eine Unterscheidung zwischen ET und Mieter für diese Umlage lässt die Datenaustausch-Schnittstelle der ARGE Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. nicht zu.



Abb.: Umlage der Nutzerwechselgebühren für Mieter für Eigentümer einstellen

Im Reiter **Verwaltungseinheiten** markieren Sie die VE der Liegenschaft. Unter **markierte bearbeiten** fügen Sie die VE nacheinander zuerst der Liegenschaft und danach der jeweils geltenden Leistungsart (Heizkosten-Abrechnung / Kaltwasser-Abrechnung/Sontiges) zu. Es werden VE mit deren Nutzern der letzten 24 Monate angezeigt:

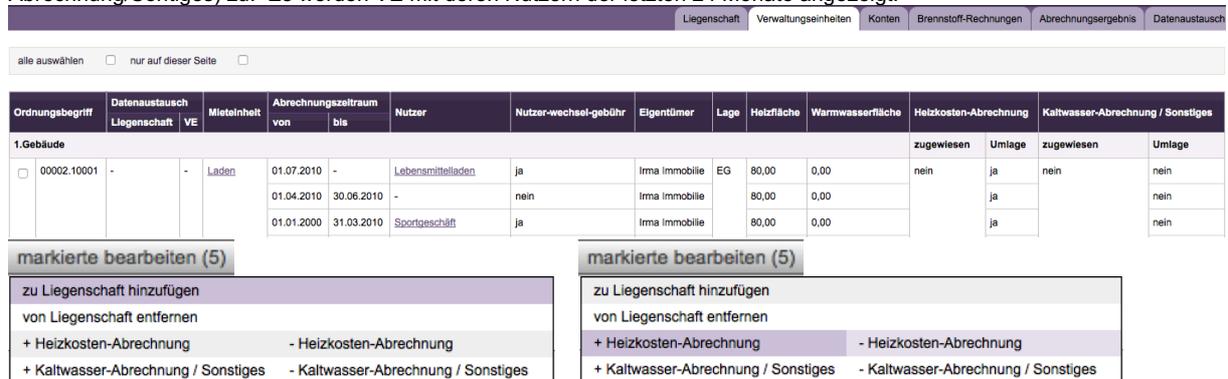


Abb.: VE der VE und den Leistungsarten zuordnen

So können Sie ggf. auch einen Teil der VE eines Objektes z.B. im Vorderhaus einer Ista-Liegenschaft und einen anderen Teil des Objektes z.B. einer TECHEM-Liegenschaft zuordnen.

Achten Sie darauf, dass alle zur Umlage notwendigen Eigenschaften wie Heizfläche/Warmwasserfläche etc. erfasst sind. Anderenfalls müssen diese in den Stammdaten der Mieter/ET noch ergänzt werden.

Für jede Liegenschaft lässt sich danach eine **Nutzerliste erzeugen**, die Sie Ihrem externen Abrechner übermitteln. Dazu sollten Sie den Kontakt zu Ihrem betreffenden externen Abrechnungsunternehmen herstellen, das Sie beim Einrichten der Liegenschaft unterstützen wird.

Durch die Zuordnung der Konten und der VE werden die **Umlageeigenschaften in den Stammdaten der VE/ET/Mieter und die Umlageschlüssel an den Kostenkonten** automatisch geändert, aus

- externe Heizkosten-Abrechnung wird z.B. Heizkosten-Abrechnung *Ista* (€)
- externe Wasser-Abrechnung wird z.B. Kaltwasser-Abrechnung/Sostiges *Ista*

Sobald Ihnen der externe Abrechner eine Datei mit dem sogenannten A-Satz z.B. per E-Mail übermittelt hat, gehen Sie in den Reiter **Datenaustausch- Dokumente hochladen**. Dort wird der **A-Satz ausgewählt** und deren **Upload gestartet** (wie andere Dokumente von Ihrem PC ins DMS von ImmoWare24 hochgeladen werden).

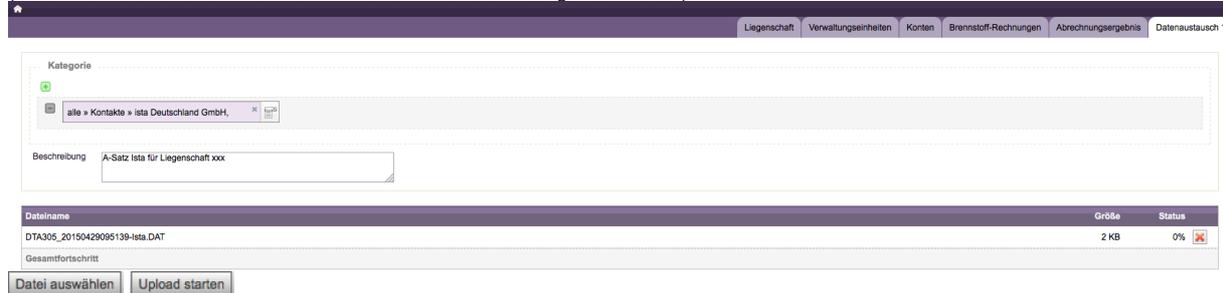


Abb.: A-Satz hochladen

Anschließend unter **Datenaustausch-Dokumente** die Datei markieren und mit **ausgewählte Dokumente importieren**



Abb.: A-Satz importieren

Die VE erhalten dadurch die für den Datenaustausch notwendigen Bezeichnungen für *Liegenschaft und VE*.

Ordnungsbegriff	Datenaustausch Liegenschaft VE	Mietereinheit	Abrechnungszeitraum von bis	Nutzer	Nutzer-wechsel-gebühr	Eigentümer	Lage	Heizfläche	Warmwasserfläche	Heizkosten-Abrechnung	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges
Hauptgebäude										zugewiesen	Umlage
00045.10001	186000669 1	WE01	01.01.2000 -	Herbert Hauser	ja	Andreas Gärtner	EGR	77,03	77,03	ja	ja
00045.10002	186000669 2	WE02	01.01.2000 -	Hans Krause	ja	Andreas Gärtner	EGL	83,48	83,48	ja	ja
00045.10003	186000669 3	WE03	01.01.2000 -	Susanne & Frank Meyer	ja	Maria Meinhardt	1.OGR	41,56	41,56	ja	ja
00045.10004	186000669 4	WE04	01.01.2000 -	Susanne & Frank Meyer	ja	Jenni Lorenz	1.OGL	131,63	131,63	ja	ja

Abb.: Eingerichtete Liegenschaft mit den Ordnungsbegriffen des externen Abrechners

Damit ist Ihre Liegenschaft eingerichtet und kann für den Export von Daten an externe Abrechner genutzt werden.

6.2 Export der Kosten und Nutzerdaten

Nun können Sie die Kosten aus der Buchhaltung und die Nutzerdaten im Objekt für einen zuvor im Menüpunkt *Abrechnungszeiträume* definierten Zeitraum an den externen Abrechner exportieren.

Zuerst müssen Sie dafür die gebuchten Kosten prüfen und die gebuchten Brennstoffkosten zu **Brennstoff-Rechnungen** mit Rechnungsdatum und Brennstoffmenge zusammenfassen. Im gleichnamigen Reiter werden Ihnen dafür aus der Buchhaltung die Buchungen mit Abgrenzungsdatum im gewählten Abrechnungszeitraum für jedes Brennstoffkostenkonto der Liegenschaft angezeigt.

Nicht lagerhaltiger Brennstoff, z.B. Gas

Nach Wahl des Abrechnungszeitraums wählen Sie im nächsten Schritt das korrekte Brennstoffkonto aus und tragen das Rechnungsdatum und die Liefermenge z.B. einer Gas-Endabrechnung ein. Angezeigt sind alle Buchungen mit **Abgrenzungsdatum im Abrechnungszeitraum und mit Wertstellung/Fälligkeit im oder nach Abrechnungszeitraum**. Markieren Sie alle Buchungen, die zusammen eine Rechnung ergeben z.B. Buchungen der Abschlagszahlungen in 2014 und des gebuchten Restbetrages der Jahresabrechnung in 2015 (kann auch Gutschrift sein):

Buchung Nr.	Text	Typ	Datum	Wertst. / Fällig	Soll Betrag	Konto	Haben Betrag	Konto	MwSt. inkl.
2016-595	Abschlagszahlungen Gas 1/10	RE	15.02.2016	15.01.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-596	Abschlagszahlungen Gas 2/10	RE	15.02.2016	15.02.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-597	Abschlagszahlungen Gas 3/10	RE	15.02.2016	15.03.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-598	Abschlagszahlungen Gas 4/10	RE	15.02.2016	15.04.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-599	Abschlagszahlungen Gas 5/10	RE	15.02.2016	15.05.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-600	Abschlagszahlungen Gas 6/10	RE	15.02.2016	15.06.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-601	Abschlagszahlungen Gas 7/10	RE	15.02.2016	15.07.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-602	Abschlagszahlungen Gas 8/10	RE	15.02.2016	15.08.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-603	Abschlagszahlungen Gas 9/10	RE	15.02.2016	15.09.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-604	Abschlagszahlungen Gas 10/10	RE	15.02.2016	15.10.2014	300,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	300,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %
2016-605	Gas-Endabrechnung für 2014 Gutschrift	RE	15.02.2016	15.01.2015	-50,00 €	041900 Ista - Gas - Lie...	-50,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %

Abb.: Zusammenfassen von Buchungen zur Brennstoff-Rechnung bei nicht lagerhaltigem Brennstoff

Lagerhaltiger Brennstoff, z.B. Öl, Pellets etc.

Nach Wahl des Abrechnungszeitraums wählen Sie im nächsten Schritt das korrekte Brennstoffkonto aus und tragen das Rechnungsdatum und die Liefermenge z.B. einer Ölkauf-Rechnung ein.

[Liegenschaft](#) | [Verwaltungseinheiten](#) | [Konten](#) | [Brennstoff-Rechnungen](#) | [Abrechnungsergebnis](#) | [Datenaustausch](#)

Konto in der Buchhaltung →

Rechnungsdatum →

Menge →

alle auswählen | nur auf dieser Seite

Buchung		Datum			Soll		Haben		MwSt. Inkl.
Nr.	Text	Typ	Buchung	Wertst. / Fällig.	Betrag	Konto	Betrag	Konto	
<input checked="" type="checkbox"/>	2016-591 Ista-Abrechnung - Öl - Lieferung / Rechnung	RE	12.02.2016	20.06.2014	2.000,00 €	041000 Ista - Öl - Lief...	2.000,00 €	070000 Energie GmbH	19,00 %

Abb.: Zusammenfassen von Buchungen zu Brennstoff-Rechnungen bei lagerhaltigem Brennstoff

Angezeigt sind alle Buchungen

mit Abgrenzungsdatum innerhalb des Abrechnungszeitraums und mit Wertstellung/Fälligkeit ab Beginn des Abrechnungszeitraums.

Buchungen mit Wertstellung/Fälligkeit vor dem Abrechnungszeitraum beinhalten den Anfangsbestand und werden hier nicht angezeigt, z.B. in 2013 gekauftes aber in 2013 unverbrauchtes Öl = Buchung abgegrenzt ins Folgejahr 2014.

Angaben zum AB können später noch für den Export eingegeben werden.

Durch Markierung erzeugen Sie aus Buchungen ggf. mehrere Brennstoffrechnungen für mehrere Lieferungen und *speichern*.

Die letzte Rechnung kann dabei den **Endbestand** = Kosten für im Abrechnungszeitraum nicht verbrauchten Brennstoff beinhalten, die erst durch den externen Abrechner berechnet werden und später einer Korrektur der gebuchten RE bedürfen.

Im Ergebnis stehen Rechnungen für nicht lagerhaltigen bzw. lagerhaltigen Brennstoff mit Rechnungsdatum und Liefermenge, wie Sie Ihnen von Ihren Versorgern/Lieferanten vorliegen und der Belegeinsicht durch die Mieter/ET dienen:

[Liegenschaft](#) | [Verwaltungseinheiten](#) | [Konten](#) | [Brennstoff-Rechnungen](#) | [Abrechnungsergebnis](#) | [Datenaustausch](#)

Brennstoffart	Rechnungsdatum	Abgrenzungsdatum	Brutto	Netto	Menge	Aktion
Erdgas L (leicht)	10.01.2015	31.12.2014	2.950,00 €	2.389,50 €	110.000,000 kWh	<input type="button" value="✖"/>
Leichtes Heizöl	20.06.2014	31.12.2014	2.000,00 €	1.620,00 €	3.300,000 l	<input type="button" value="✖"/>

Abb.: Erstellte Brennstoffrechnungen mit Rechnungsdatum und Liefermenge

Wechseln Sie nun in den Reiter **Datenaustausch-Export**

Nach Auswahl des Abrechnungszeitraums → nächster Schritt → füllen Sie folgende Maske aus.

Heizkosten-Abrechnung

Erdgas L (leicht)

Heizwert → in kWh pro Brennstoffeinheit (kWh)

Leichtes Heizöl

Heizwert → in kWh pro Brennstoffeinheit (l)

Anfangsbestand

Ablesedatum

Anzahl l

Brutto €

Endbestand

Ablesedatum

Anzahl l

Abb.: Eingabe für Anfangs- und Endbestand bei lagerhaltigen Brennstoff und Heizwerten für jede Brennstoffart.

Anfangsbestand und Endbestand betreffen nur lagerhaltigen Brennstoff.

Kosten AB ergeben sich aus Ihren Buchungen mit Wertstellung/Fälligkeit vor dem Abrechnungszeitraum und gleichzeitigem Abgrenzungsdatum innerhalb des Abrechnungszeitraumes, also bezahlt im Vorjahr und abgegrenzt für das Abrechnungsjahr. Für den AB wurde im vorangegangenen Schritt keine Brennstoffrechnung erzeugt. Die Menge zum AB müssen Sie nur angeben, wenn die Werte Ihrem Abrechner noch nicht bekannt sind.

HINWEIS

Ihre gebuchten Kosten für AB können Sie unter *Buchungen – gruppiert nach Konten* mit der Filtereinstellung *Abgrenzungsdatum* zwischen *Abrechnungszeitraum* und *Wertstellung/Fälligkeit* außerhalb *Abrechnungszeitraum*

Abgrenzungsdatum
 Wertstellung / Fälligkeit finden.

Für den Endbestand müssen Sie das Ablesedatum und die Menge angeben, woraus Ihr Abrechner die Kosten EB ermittelt und diese von Ihren angegebenen Lieferrechnung abzieht.

Über den Mausclick auf *nächster Schritt* gelangen Sie in die Ansicht aller für die externe Abrechnung gebuchten Kosten. Je Kostenart wurden die Buchungen zu einer Summe zusammengefasst; lediglich für Brennstoffkosten sind die Buchungen in zuvor erstellte Brennstoffrechnungen untergliedert.

Markieren Sie jetzt ausschließlich die Kosten, die Sie zum externen Abrechner exportieren wollen.

Denken Sie daran, dass Kosten AB Brennstoff und evtl. bereits gebuchte Gerätemiete und Servicekosten für den Abrechnungszeitraum dem externen Abrechner bekannt sind. Exportieren Sie die **Kosten zum AB** werden die Ihrem externen Abrechner durch den Endbestand des Vorjahres bereits bekannten Werte mit diesen Angaben überschrieben. Falls Sie dies nicht wünschen, löschen Sie die Markierung.

Bereits gebuchte **Gerätemiete- und Servicekosten** des externen Abrechners für den Abrechnungszeitraum dürfen nicht exportiert werden, da sie sonst doppelt in das Abrechnungsergebnis einbezogen werden. Hierfür nur Kosten exportieren, die möglicherweise durch Leistungen anderer Anbieter entstanden und Ihrem externen Abrechner deshalb unbekannt sind.

Für den **EB** lassen Sie die Markierung gesetzt, um die vorhandene Restmenge ohne bereits berechnete Kosten zu exportieren.

Achtung! Exportieren sie nur die Kosten, die Ihrem externen Abrechner nicht bekannt sind. AB Brennstoffkosten oder Kosten Gerätemiete/Servicekosten werden i.d.R. vom ext. Abrechner eigenständig den Kosten zugeschlagen.

Zeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2014

Konto In der Buchhaltung	Datum	Menge	Brutto	Netto	Export
Heizkosten-Abrechnung Ista					
041200 Ista - Immissionsmessung	31.12.2014	-	75,00 €	60,75 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041300 Ista - Wartungskosten	31.12.2014	-	120,50 €	97,60 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041700 Ista - Gerätemiete Warmwasserzähler	31.12.2014	-	400,00 €	324,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041800 Ista - HKA-Servicekosten der Messdienstfirma	31.12.2014	-	921,81 €	746,67 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041500 Ista - Gerätemiete Wärmemengenzähler	31.12.2014	-	400,00 €	324,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
043001 Ista - Betriebsstrom	31.12.2014	-	147,50 €	119,47 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041000 Ista - Öl -Lieferung / Rechnung	20.06.2014	3.300,00	2.000,00 €	1.620,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041000 Ista - Öl -Lieferung / Rechnung	31.12.2013	5.000,00	1.000,00 €	810,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041000 Ista - Öl -Lieferung / Rechnung / Anfangsbestand	31.12.2013	900,00	1.000,00 €	840,34 €	<input type="checkbox"/>
041000 Ista - Öl -Lieferung / Rechnung / Endbestand	31.12.2014	1.312,00	0,00 €	0,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
Summe (ausgewählte)			Σ 6.064,81 €	4.942,83 €	
Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges Ista					
041600 Ista - Gerätemiete Kaltwasserzähler	31.12.2014	-	437,75 €	354,58 €	<input checked="" type="checkbox"/>
042100 Ista - Kosten Frischwasser	31.12.2014	-	1.726,30 €	1.398,30 €	<input checked="" type="checkbox"/>
042200 Ista - Kosten Abwasser	31.12.2014	-	2.100,00 €	1.701,00 €	<input checked="" type="checkbox"/>
041801 Ista - KA-Servicekosten der Messdienstfirma	31.12.2014	-	194,60 €	157,63 €	<input checked="" type="checkbox"/>
042600 Ista - Kosten Nutzerwechsel	31.12.2014	-	51,15 €	41,43 €	<input checked="" type="checkbox"/>

Abb.: Auflistung der Kosten für den Export zum externen Abrechner

Nach Setzen/Entfernen der Markierungen muss mit *erneuern* die Kostensummen der Leistungsarten für den Export aktualisiert werden. Sind diese korrekt, klicken Sie auf *Export*.

Zwei neue Dateien wurden erstellt. Diese befinden sich im Reiter Datenaustausch- Dokumente. Es handelt sich um den

- **Kosten-Datensatz (K-Satz)** aus o.g. Werten und den
- **Nutzer-Datensatz (M-Satz)** mit den Namen und Umlageeigenschaften der Mieter (ET)

✓ Dokumente wurden erfolgreich erstellt und im DMS gespeichert.

Liegenschaft Verwaltungseinheiten Konten Abrechnungsergebnis Datenaustausch

	Datename	Dateigröße	erstellt am	erstellt von	Aktion
<input type="checkbox"/>	DTM304_20150909161110.DAT	28,03 KB	09.09.2015 16:11:10	admin	
<input type="checkbox"/>	DTK304_20150909161113.DAT	14,03 KB	09.09.2015 16:11:13	admin	

Abb.: K-Satz und M-Satz für den Export zum externen Abrechner

Diese Dateien müssen Sie jetzt z.B. als E-Mail-Anhang zum externen Abrechner exportieren.

Die innerhalb des Abrechnungszeitraumes bei evtl. stattgefundenem **Nutzerwechsel abgelesenen Zählerstandswerte** können aktuell nicht als Bestandteil des M-Satzes übermittelt werden. Da die von der ARGE Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. angebotene Schnittstelle dies nicht zulässt, müssen Zwischenzählerwerte leider gesondert kommuniziert werden.

6.3 Import von Abrechnungsergebnissen

Die erstellte Abrechnung wird Ihnen vom externen Abrechner als **D-Satz** in einer Datei zugesandt. Wie beim Import des A-Satzes zum Anlegen der Liegenschaft wird der Datensatz mit dem Abrechnungsergebnis im Reiter **Datenaustausch-Dokumente hochgeladen** und anschließend unter **Datenaustausch-Dokumente** markiert und importiert (siehe Kapitel 6.1).

#	Datename	Dateigröße	erstellt am	erstellt von	Aktion
<input type="checkbox"/>	DTA305_20150429095139-ista.DAT	1,52 KB	01.02.2016 10:17:46	admin	
<input type="checkbox"/>	DTM304_20160205080148.DAT	28,03 KB	05.02.2016 08:01:48	admin	
<input type="checkbox"/>	DTK304_20160205080149.DAT	12,02 KB	05.02.2016 08:01:49	admin	
<input checked="" type="checkbox"/>	DTD302_201602101321.dat	41,08 KB	12.02.2016 09:35:59	admin	

Abb.: D-Satz mit Abrechnungsergebnissen importieren

Anschließend rufen Sie im Reiter Abrechnungsergebnisse durch Auswahl des Abrechnungszeitraumes die Ergebnisse auf.

Mieteinheit	Nutzungszeitraum	Nutzer	Leerstand	Leistungsart	Kostenart	Betrag	
	Beginn	Ende				brutto	
WE01	01.01.2014	31.12.2014	Herbert Hauser	nein	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	827,57 €
WE01	01.01.2014	31.12.2014	Herbert Hauser	nein	Kaltwasser-Abrechnung / Sonstiges	Weitere Betriebskosten	105,70 €
WE02	01.01.2014	31.12.2014	Hans Krause	nein	Heizkosten-Abrechnung	Kosten HZG + WW	572,52 €

Abb.: Anzeige der mit dem D-Satz importierten Abrechnungsergebnisse je Nutzer

Je Nutzer werden die Einzelkosten je Leistungsart angezeigt. Die Summen je Leistungsart stehen im Kopf der Tabelle.

Parallel erhalten Sie die PDF-Dokumente für den Versand an Ihre Mieter/ET vom externen Abrechner in einer ZIP-Datei. Diese Datei können Sie entpacken und für den Versand drucken. Über die dort enthaltenen Dokumente können Sie die Abrechnung prüfen. Es empfiehlt sich die Dokumente ins DMS hochzuladen und mit den Abrechnungsdokumenten von Immoware24 gemeinsam zu archivieren.

Für die jetzt berechneten **Kosten Endbestand** bei lagerhaltigem Brennstoff müssen Sie die **Buchung der letzten Lieferung im Abrechnungszeitraum ändern** (Splittbuchung mit unterschiedlichem Abgrenzungsdatum). Das ist für den AB der Abrechnung im Folgejahr wichtig.

Beispiel:

Bisher gebuchte Rechnung 3000 € Ölkauf Werstellung/Fälligkeit und Abgrenzungsdatum = Abrechnungszeitraum
 Korrigierte Rechnung 2000 € Ölkauf Werstellung/Fälligkeit und Abgrenzungsdatum = Abrechnungszeitraum
 und 1000 € Ölkauf Werstellung/Fälligkeit = Abrechnungszeitraum, Abgrenzung → Folgejahr.

War Ihre Rechnung bereits mit einer Zahlungsbuchung verknüpft, lösen Sie die Verknüpfung, korrigieren die Rechnung und verrechnen anschließend in der Offenen-Posten-Liste die Rechnung mit der Zahlung.

In der Abrechnung enthaltene und noch nicht gebuchte **Gerätemiete und Servicekosten müssen als Rechnungen gebucht** werden, damit die Heiz-/Wasserkosten der Buchhaltung den vom externen Abrechner zugrunde gelegten Kosten entsprechen.

Jetzt können Abrechnungen erstellt werden:
 BKA oder HKA für Mieter

Abrechnungsname → BKA 2015 incl. HK

Abrechnungszeitraum → Betriebskostenabrechnung: 01.01.2015 - 31.12.2015

abweichendes Anfangsdatum TT.MM.JJJJ

abweichendes Enddatum TT.MM.JJJJ

Heizkosten einbeziehen

Abrechnungsname → HKA 2015

Abrechnungszeitraum → Heizkostenabrechnung: 01.01.2015 - 31.12.2015

abweichendes Anfangsdatum TT.MM.JJJJ

abweichendes Enddatum TT.MM.JJJJ

HGA für ET

Abrechnungsname → HGA 2015 mit Ista-Import

Abrechnungszeitraum → Hausgeldabrechnung: 01.01.2015 - 31.12.2015

Abrechnung erstellt am → 12.02.2016

abweichendes Anfangsdatum TT.MM.JJJJ

abweichendes Enddatum TT.MM.JJJJ

Sie müssen für extern berechnete Kosten keine Einzelbeträge je Mieter/ET manuell eingeben. Ist der D-Satz für das Objekt für genau diesen Abrechnungszeitraum zuvor importiert, werden die Werte automatisch in Ihre Abrechnung übernommen:

Festbeträge eingeben: Heizkosten-Abrechnung Ista:

Konto	Summe brutto
041000 Ista - Öl-Lieferung / Rechnung	3.000,00 €
041200 Ista - Immissionsmessung	75,00 €
041300 Ista - Wartungskosten	120,50 €
041500 Ista - Gerätemiete Wärmemengenzähler	400,00 €
041700 Ista - Gerätemiete Warmwasserzähler	400,00 €
041800 Ista - HKA-Servicekosten der Messdienstfirma	921,81 €
041900 Ista - Gas -Lieferung / Rechnung	2.950,00 €
043001 Ista - Betriebsstrom	147,50 €
043002 Strom Brenner	0,00 €
Summe Heizkosten-Abrechnung Ista (brutto)	Σ 8.014,81 €

Festbeträge des externen Dienstleisters wurden für alle Debitoren automatisch übernommen.

Abb.: Anzeige der Heizkosten beim Erstellen der HGA/BKA/HKA

Zwischen dem Umlageergebnis Ihres externen Abrechners und den im Rechnungswesen gebuchten Kosten können Differenzen auftreten wenn

- es im Objekt umsatzsteuerpflichtige Debitoren gibt (USt. des Mieteranteils ist 19% - auch für Kosten mit ursprünglich 0% bzw. 7% USt.) oder
- der externe Dienstleister auf die gegenüber den Mietern umgelegten Kosten bereits ein Umlageausfallwagnis berechnet hat oder
- der externe Dienstleister die Ergebnisse nicht summengerecht rundet und somit Rundungsdifferenzen im Cent-Bereich auftreten, die Immoware24 nicht zu verantworten hat.

Sonderfall: Umlageausfallwagnis

Sollten Sie für Objekte der Miet- oder SE-Verwaltung in den Stammdaten des Objektes einen Prozentsatz für die Anwendung des Umlageausfallwagnisses hinterlegt haben, wird vom externen Abrechner durch Aufschlag von x % das UAW bezogen auf Heiz-/Wasserkosten in die Ergebnisse der Mieter bereits eingerechnet.

Umlageausfallwagnis in WEG-mit-SEV

Da es nur eine externe Abrechnung für Mieter und ET im Objekt gibt, rechnet Immoware24 bei Übernahme der externen Ergebnisse in die HGA das UAW aus den Ergebnissen für die ET heraus.

Damit weicht in solchen Fällen der Wert in der HGA Immoware24 vom Dokument des externen Abrechners ab.

Beispiel: HK des Mieters in der BKA/HKA 811,34 € + 2% Umlageausfallwagnis = 827,57 €,
 HK des ET in der HGA = 811,34 €
 HK im Dokument des ext. Abrechners, welches Mieter und ET erhalten = 811,34 € +16,23 €

Der D-Satz wird in Objekten der WEG mit SEV sowohl für die HGA als auch die BKA/HKA genutzt.

Das gleiche Dokument des externen Abrechners gehört also zur Abrechnung des ET und zur Abrechnung des Mieters.

Die ins DMS hochgeladenen Dokumente Ihres externen Abrechners und Ihre mit Immoware24 erstellten Abrechnungsdokumente müssen Sie nach dem Druck momentan noch manuell zusammenführen.

Ein automatischer nach Mietern/ET sortierter Sammel-Ausdruck folgt in einer kommenden Version von Immoware24.