Was mache ich hier?

SEV-Abrechnung

Im Modul Betriebskostenabrechnung ist es möglich, bei BK-Abrechnung von Sondereigentumsverwaltungen (SEV) bestimmte Daten aus der entsprechenden WEG zu ziehen. Damit entfällt auch die Notwendigkeit, in der SEV über Dummy-Flächen zu arbeiten. Die Konfiguration für diese Abrechnung erfolgt über einen neuen Block Sondereigentumsverwaltung in dem Register Sonstige Parameter der Betriebskostenabrechnung.

Parallel hierzu gibt es die einen SEV-Kontoauszug mit Anschreiben. Diese finden Sie im Programmmenü der Abrechnung unter SEV-Abrechnung. Zum einen werden in iX-Haus die Beziehung zwischen Mieter und Kapitalanleger (also Eigentümer der Wohnung), zum anderen zwischen Kapitalanleger und Verwalter konfiguriert. Dies erfolgt im Modul SEV-Parameter im Bereich der Fachadministration.

Für die SEV-Einrichtung bietet iX-Haus zudem eine Automatisierung von Buchungsprozessen wie Mieteingang, Ausschüttung und Zahlung von Verwaltergebühren. Mit der Systemeinstellung BuchenOhneKapitalanlegerErlauben kann gesteuert werden, ob Buchungen bei SEV-Mietern ohne Zuordnung von einem SEV-Kapitalanleger erlaubt sind oder abgebrochen werden sollen. Als Standard ist die Systemeinstellung deaktiviert und Buchungen auf SV-Mieter ohne Kapitalanleger sind nicht erlaubt. Die unterschiedliche Buchungstechnik erlaubt differenziertere SEV-Modelle für Kapitalanleger.



Idealerweise richten Sie ein SEV-Konstrukt erstmalig mit Unterstützung eines Consultants der CREM SOLUTIONS ein.

SEV-Kontoauszug

Zugang: Abrechnung > SEV-Abrechnung

Alle Bewegungen der Personenkonten des Eigentümers für die Kontoauszugsperiode werden dargestellt. Als letztes wird der Ausschüttungsbetrag ausgewiesen. Der Ausschüttungsbetrag wird von allen Konten ermittelt und setzt sich zusammen aus allen Buchungen mit Zahlungsbuchungsarten (BA 01, 50 und 51). Sie können auch bestimmen, ob Konten summiert dargestellt werden (z. B. Miete, Betriebskosten) oder die einzelnen Buchungen aufgelistet werden (Einbehalte – Einbehalte für die Heizungsreparatur).

Parameter und ihre Bedeutung:

Objektbereich	Geben sie hier die Objektnummer, einen Objektbereich oder mit F2 - Funktionstaste eine Objektgruppe an, für die der SEV-Kontoauszug gedruckt werden soll.
von Eigentümer bis Eigentümer	Geben Sie hier den Bereich der Eigentümer an. Die Eigentümer sind Personen aus dem Personenstamm des jeweiligen WEG-Objekts. Die Auswahl mit F2-Funktionstaste bietet Ihnen die Möglichkeit, für eine einstellbare Objektnummer die verfügbaren Eigentümer aus dem Personenstamm auszuwählen.
Konten Mwst-Ausweis	Auswahl Konten mit Mwst.-Ausweis.
Einbehalt-Konten	Auswahl Für die aktuellen Einbehalte müssen Sie die Einbehalt-Konten eingeben. Die aktuellen Einbehalte sind nicht zur Ausschüttung vorgesehen und werden separat dargestellt.
Einzelbuchung-Konten	Auswahl In der Regel werden die Buchungen auf den Konten saldiert dargestellt (z. B. Miete, Betriebskosten). Sie aktivieren durch Angabe von Einzelbuchung-Konten die Ausgabe der einzelnen Buchungen der benannten Konten.
Zeitraum von bis	Legen Sie hier mit den beiden Datumsfeldern den Zeitraum fest, für den der Kontoauszug gedruckt werden soll. (Pflichtfelder)
Text Anschreiben	Auswahl Hier hinterlegen Sie eine Vorlage (s. Vorlagenmanager) oder Textnummer (sieheTexterfassung), welche für ein Anschreiben vor dem Kontoauszug vorgesehen ist. Der Text muss den Textyp SV nutzen (Word-Text). Die Verwendung von ASCII-Text ist nicht vorgesehen. Sie müssen für tabellarische Darstellung die Tabelle im Word-Text zweizeilig anlegen. In der ersten Zeile definieren Sie Überschriften, in der zweiten Zeile tragen Sie in der ersten Spalte mit doppelten Dollar-Zeichen vor dem ersten Platzhalter beginnend den geeigneten Tab-Platzhalter ein (i. d. R. tabtext). Richten Sie in der tabellarischen Darstellung die Spalten für die Geldbeträge rechtsbündig aus.
Druckdatum	Datum Geben Sie hier das gewünschte Druckdatum an.
Eigentümer ohne Buchungen im Abrechnungszeitraum drucken	Checkbox Eigentümer ohne Buchungen im Abrechnungszeitraum erhalten nur dann eine Abrechnung, wenn diese Option aktiviert ist.
Kontoauszug als Anlage	Checkbox Der Kontoauszug kann mit dieser Option auf separater Seite beginnend als Anlage gedruckt werden.
Sortierung	Auswahl Die Sortierung der Kontoauszüge erfolgt wahlweise ( ) alphabetisch oder nach Kombination von (o) Buchungskreis+Personennummer (Standard).
Ausgabekonten	Auswahl Sie können die Anzeige der Ausgabekonten auf diejenigen Konten einschränken, welche ( ) im SEV-Abrechnungszeitraum gebucht oder (o) Alle ausgeben, also auch die mit Null-Saldo.

Archivieren	Checkbox Bei aktivierter Archivfunktion wird der Ausdruck der jeweiligen Person zugeordnet in der Adressverwaltung abgespeichert. Der Dateiname wird lt. Archivierungstitel gebildet. Sie können den Titel bearbeiten, wenn die Option Archivieren angehakt ist.
Drucken	Schaltfläche Der SEV-Kontoauszug wird auf dem aktuell eingestellten Drucker ausgegeben. Ein systeminterne Druckvorschau steht aufgrund der Word-Anbindung nicht zur Verfügung. Um dennoch eine Druckvorschau zu erzeugen, wählen Sie bitte vor dem Ausdruck einen adäquaten Drucker aus, welcher eine anzeigbare Datei darstellen kann (z. B. PDF-Drucker oder Windows XPS Document Writer). In diesem Fall sollten Sie die Archivierungsfunktion i. d. R. nicht verwenden!