BK unterjährig (mit Abrechnungskarte)

Exkurs: Buchung mit Bestandsverminderung

Unfertige Leistungen - Noch nicht abgerechnete Betriebskosten

Unter den unfertigen Leistungen sind Posten aus der betrieblichen Leistungserstellung zu erfassen, die aufgrund der fehlenden Abrechnung noch nicht den Forderungen zugerechnet werden können. Betriebskosten, Grundsteuer, Hausmeister etc. sind in Bezug auf die Mieter umlagefähig. Sie werden zusammen mit der Sollmiete den Mietern als Vorauszahlung berechnet, wobei dies nur für vermietete Einheiten zutrifft, nicht für Leerstand. Die Kosten für die leerstehenden Einheiten bleiben im Aufwand bestehen, während die umlagefähigen Aufwendungen für die vermieteten Einheiten als forderungsähnlicher Posten aktiviert werden. Hierfür sieht der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft die Kontengruppe 15 „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ vor. Grundsätzlich werden unterjährig alle angefallenen Betriebskosten z. B. Grundsteuer, Hausmeister etc. als Aufwand gebucht. Nur die umlagefähigen Kosten werden auf Kontengruppe 15 „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ aktiviert, können aber, solange sie noch nicht abgerechnet sind, nicht als Umsatzerlöse auf Kontengruppe 601 „Umlagen aus Hausbewirtschaftung“ gebucht werden, sondern müssen unter Kontengruppe 646 „Bestandserhöhungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten“ als Ertrag erfasst werden. Die von den Mietern eingegangenen Vorauszahlungen, werden als Bankgutschrift Kontengruppe 274 „Guthaben bei Kreditinstitut“ und als Kontengruppe 431 „Anzahlung auf unfertige Leistungen“, somit als Verbindlichkeit, gebucht. Eine frühere Verrechnung ist wegen des Saldierungsverbots nach §246 Abs. 2 HGB „Posten der Aktivseite dürfen nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen, Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten verrechnet werden“ unzulässig. Nach dem Kontenabschluss im alten und der Konteneröffnung im neuen Jahr werden die auf Kontengruppe 15 „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ gebuchten Beträge aufgelöst und über Kontengruppe 648 „Bestandsverminderungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten“, d. h. zunächst als Aufwand erfasst. Erst nach Abrechnung der Kosten können die nun genau feststehenden Umlagen als „Forderungen“ und Umsatzerlöse „Umlagen aus Hausbewirtschaftung“ gebucht werden. Anschließend werden die Forderungen mit den erhaltenen Anzahlungen aus Kontengruppe 431 „Anzahlung auf unfertige Leistungen“ verrechnet, zu viel gezahlte Beträge durch Banküberweisung zurückgezahlt, zu wenig geleistete Vorauszahlungen vom Mieter nachgefordert.

Was mache ich hier?

Mit dem Modul BK `unterjährig – Buchen und Basis für Excel Reporting` können Sie im laufenden Geschäftsjahr oder auch nur zum Ende des Geschäftsjahres die umlegbaren Betriebskosten, Kosten für Leerstand, Ausnahmen und Pauschalen (Sollartpauschalen) ermitteln und so die Betriebskostenabrechnung für unterjährige Zeiträume ausführen. Entweder nutzen Sie dieses allein für ein Berichtswesen auf Basis des iX-Haus-Excel-Berichtswesens oder Sie führen auch entsprechende Sachkontenbuchungen durch. Sowohl die Aktivierung der zu erwartenden umlegbaren Betriebskosten gegen Bestandsveränderung wie auch die periodengerechte Abgrenzung und Aufteilung der Kosten in Leerstand, Ausnahmen und Pauschalen führen zu einer genaueren Gewinnermittlung. Weitere Infos finden Sie in dem Abschnitt „Fachliche Erläuterungen der Buchungen

und Kontenzuordnungen“.

Der Berechnungslauf kann für alle relevanten Objekte durchgeführt werden, systemseitig wird dieser automatisch in einen Lauf je Abrechnungskarte unterteilt und so in der Historie der Abrechnungskarte wie auch als Gesamtübersicht am Lauf gespeichert. In dem Lauf wird für jede Abrechnungskarte eine Abrechnung gemäß den für dieses Objekt in Modul `Betriebskosten` definierten Parameter durchgeführt. Daher ist es wichtig, für die betreffenden Objekte die Abrechnungsparameter jeweils im Modul `Betriebskosten` zu erfassen. Lediglich der Abrechnungsparameter für Etat wird standardmäßig deaktiviert, da die unterjährige Abrechnung üblicherweise auf Basis von Buchwerk, Wertstellung und Leistungszeitraum erfolgt. Zudem wird der Abrechnungszeitraum aus der Abrechnungskarte entnommen. Die mit dem Modul BK `unterjährig` erstellten Abrechnungsergebnisse stehen immer für das Excel-Berichtswesen zu Verfügung. Wenn gewünscht, werden Abrechnungsergebnisse gebucht bzw. das Buchen wird simuliert. Für jede Buchung wird ermittelt, ob ein Teil des Betrages evtl. schon bei vorherigen Läufen in den Vormonaten gebucht wurde. In diesem Fall wird nur der Differenzbetrag gebucht. Für jeden Lauf wird ein Protokoll erstellt. Die Ergebnisse des Laufs werden zusammen mit dem Protokoll historisiert.

Wird für Excel-Listen im Dateiformat XLS kein Treffer gefunden, wird die Suche automatisch nach dem Dateiformat XLSX fortgesetzt. Kann die entsprechende Liste so gefunden werden, wird gleichzeitig der zugehörige Verweis in der Datenbank angepasst. So steht beim nächsten Aufruf direkt die gesuchte Liste im neuen Dateiformat zur Verfügung.



Wie mache ich es?

Prozess der Berechnung der unterjährigen BK

Bei der bilanziellen Buchung eines Objekts besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Abrechnungsjahres die Betriebskosten zu aktivieren. Der Report `unterjährige` BK berechnet unterjährig die zu aktivierenden Betriebskosten und bucht diese. Ebenso werden die Vorauszahlungen (Sollbeträge) passiviert. Das Ziel ist dabei, eine möglichst hohe Genauigkeit am Bilanzstichtag zu erreichen. Die tatsächliche Nebenkostenabrechnung wird dennoch zu abweichenden Werten kommen können.

Die Berechnung und Aktivierung erfolgt pro Objekt, Abrechnungskarte, Abrechnungsart und unter der Berücksichtigung von Brutto- und Netto-Kosten. Es werden nur Objekte vom Typ `Mietobjekt` berücksichtigt, für WEG-Objekte steht die Funktion nicht zur Verfügung.



Das Modul BK-`unterjährig (mit Abrechnungskarte)` kann nicht parallel zum bestehenden Modul BK-`unterjährig` verwendet werden! Vor Verwendung über die

Abrechnungskarte müssen bestehende Salden manuell ausgebucht werden. Sprechen Sie dazu unbedingt mit Ihrem Berater bei der CREM SOLUTIONS.

Konten einrichten

Die Konten für die Abrechnung sind i.R. bereits eingerichtet, für die Aktivierung müssen die Konten im Fibu Objekt eingerichtet werden. Sprechen Sie die Einrichtung bitte unbedingt mit der Abteilung Betriebskostenabrechnung und Finanzbuchhaltung ab. Anhand der MwSt. der Fläche oder des Vertrages wird entschieden, ob Brutto- oder Nettokosten für Leerstand, Ausnahmen oder Pauschalen gebucht werden. Bei den Läufen aus der Abrechnungskarte werden Excel-Kontrolllisten erstellt. Der Pfad für die Ablage kann unter `Fachadministration` > `Systemeinstellungen` > `Datenbank` > `Betriebskosten` > `Unterjährige Betriebskosten` > 1.3.225.6 `HistoriePfad` von Ihnen definiert werden. Standard ist „data/AbrKarte“ im iX-Haus-Verzeichnis. Die Listen können später über das Register Historisierung abgerufen werden.

Sorgen Sie dafür, dass die Konten der Aktivierung mit den Konten in der Abrechnung harmonisieren.

Folgende Konten müssen für die Aktivierung zwingend angegeben werden:

Aktivierung umzulegende Kosten	Auf diesen Konten werden die mit dem Aktivierungsreport ermittelten, abzurechnenden Gesamtkosten bestandserhöhend gebucht. Mit Buchung der Abrechnung wird der auf diesem Konto gebuchte Betrag je Abrechnung aufgelöst. Ebenso wird die n. a. VSt. gebucht. Buchung: Unfertige Leistungen Konto an Bestand Erhöhung Konto
Nicht umzulegende Kosten wegen Leerstand	Auf diesen Konten werden die mit dem Aktivierungsreport ermittelten Kosten für Leerstand als Kosten gebucht. Bei Buchung der Abrechnung wird dieses Konto ebenfalls angesprochen. Buchung: Kosten Leerstand an Unfertige Leistungen Konto
Nicht umzulegende Kosten wegen Ausnahmen	Auf diesen Konten werden die mit dem Aktivierungsreport ermittelten Kosten für Vertragsausnahmen als Kosten gebucht. Dieses Konto wird bei Buchung der Abrechnung ebenfalls angesprochen. Buchung: Kosten Ausnahmen an Unfertige Leistungen Konto
Nicht umzulegende Kosten wegen Sollartpauschalen	Auf diesen Konten werden die mit dem Aktivierungsreport ermittelten Kosten für Sollartpauschalen als Kosten gebucht. Dieses Konto wird bei Buchung der Abrechnung ebenfalls angesprochen. Buchung: Kosten Pauschalen an Unfertige Leistungen Konto
Passivierung BK Sollstellungen steuerfrei (BRUTTO)	Auf diesen Konten werden die Vorauszahlungen der steuerfreien Mieter ermittelt und passiviert. Buchung: Erlösminderung Passivierung steuerfrei an Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten BK steuerfrei Konto

Passivierung BK Sollstellungen steuerpflichtig (NETTO)	Auf diesen Konten werden die Vorauszahlungen der steuerpflichtigen Mieter ermittelt und passiviert. Buchung: Erlösminderung Passivierung steuerpflichtig an Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten BK steuerpflichtig Konto
Nicht umzulegende Kosten wegen Vermieteranteil	Dieses Konto dient zur Erfassung des Vermieteranteils an den CO2-Kosten nach Aufteilung der Heizkosten nach CO2-Emission (s. u.). Buchung: Zuordnung Konto

Sachkonten im Objekt

Damit der Bericht die korrekte Verteilung der abzurechnenden Konten ermitteln kann, muss folgende Einrichtung gegeben sein:

- Das Feld `Abrechnungsart` muss gefüllt sein.
- Das Feld `Umlageschlüssel` oder `Abweichender Umlageschlüssel` muss einen Eintrag enthalten.
- Für eine Aufteilung der Heizkosten nach dem 10-Stufenmodell lt. Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz („CO2KostAufG“) muss in der Objektauswahl für das zu püfende Objekt im Register `CO2 Verbrauch` der Vermieteranteil für das Abrechnungsjahr für das Objekt oder den Beteiligungskreis im Objekt hinterlegt sein. Auch müssen die betroffenen Aufwandskonten für CO2-Kosten im Sachkontenstamm eine Zuordnung als CO2-Konto aufweisen. Dies erfolgt dort im Maskenbereich Zuordnung, Projekt, Kostenstelle, Auftrag mit Hilfe `Zuordnung als`.

Sind die Felder `Umlageschlüssel` und `Abweichender Umlageschlüssel` mit unterschiedlichen Codes gefüllt, so wird der Wert aus dem Feld `Abweichender Umlageschlüssel` für die Berechnung herangezogen. Siehe dazu auch die Möglichkeiten unter `Systemeinstellung Datenbank`.

Aufteilung Heizkosten nach CO2-Emission

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung des Vermietenden an den CO2-Kosten bzw. zur Aufteilung zwischen Vermietendem und Mieter wird im Modul der unterjährigen Betriebskosten umgesetzt. Vorausgesetzt wird, dass der Vermieteranteil pro Objekt oder Beteiligungskreis oder Konto als Prozentsatz im Modul Objektauswahl definiert (s. o.) sowie das Sachkonto für die CO2-Abgabe über den Sachkontenstamm als solches gekennzeichnet sein muss. Die Kosten auf diesem Konto werden wie üblich auf die Mieter aufgeteilt. Der Anteil jedes Mieters wird dabei um den Vermieteranteil reduziert. Dieser wird über den für ein Objekt eingetragenen Prozentsatz ermittelt. Der so ausgerechnete Vermieteranteil verbleibt zu Händen des Verwalters. Beim Buchen der Aktivierungen wird dieser Anteil mit einer separaten Buchung erfasst. Für diese Buchung sollte ein separates Konto `Zuordnung` im Bereich `Nicht umzulegende Kosten wegen Vermieteranteil` definiert werden (`Objektauswahl` > Menü `Zuordnung Sachkonten für Buchung unterjährige Betriebskosten`).

In der Excel-Liste `Kontrollliste - Abrechnungsergebnisse und Aktivierung` lassen sich über den Bereich `Anteil Vermieter` die Beträge prüfen. Die neue Buchung wird in diesem Bereich als `Akt. Vermieteranteil` dargestellt.



Bitte beachten Sie auch unsere Webinare, welche das CO2-Kostenaufteilungsgesetz und seine Umsetzung bzgl. Heizkosten unter ARGE 3.10, der Abrechnung und der Betrachtung unterjähriger Betriebskosten in iX-Haus bzw. iX-Haus plus thematisieren:



- https://academy.crem-solutions.de/produkt/webinar-arge-3-10-mit-heizkosten-plus/
- https://academy.crem-solutions.de/produkt/webinar-arge-3-10-ohne-heizkosten-plus/

Kontenzuordnungen definieren

Für die Buchungen müssen Kontenzuordnungen definiert werden. Die Kontenzuordnungen werden je Hauptbuchungskreis definiert und gelten für alle Unterobjekte des Hauptbuchungskreises.

Öffnen Sie im Fibu-Objekt im Modul `Objektauswahl` über das Menü `Zuordnung Sachkonten für Buchung unterjährige Betriebskosten` den Dialog `Konten für unterjährige Betriebskosten`. Definieren Sie hier die Laufbezeichnung. Für diese Bezeichnung stehen folgende Platzhalter zu Verfügung:

- `$FIBUNR` – Nummer des Hauptbuchungskreises
- `$FIBUBEZ` – Bezeichnung des Hauptbuchungskreises
- `$WDAT` – Wertstellung



Nutzen Sie die F2-Klick-Funktion, um die Platzhalter leicht auswählen zu können.

Definieren Sie anschließend die Kontenzuordnungen für die Buchungen per Doppelklick im Grid. Folgende Buchungen werden ausgeführt:

- `Aktivierung der Kosten – (AKTKOST)`: Die in diesem Bereich definierten Konten werden für die Buchung der an die Mieter umzulegenden Kosten verwendet.
- `Aktivierung der n.a.VSt – (AKTVST)`: Die in diesem Bereich definierten Konten werden für die Buchung der an die Mieter umzulegenden Kosten verwendet.
- `nicht umzulegende Kosten wegen Leerstand – (AKTLEER)`: Die in diesem Bereich definierten Konten werden für die Buchung der Kosten verwendet, die wegen dem Leerstand nicht umgelegt werden können.
- `nicht umzulegende Kosten wegen Ausnahmen – (AKTAUS)`: Die in diesem Bereich definierten Konten werden für die Buchung der Kosten verwendet, die wegen den im Vertrag vereinbarten Ausnahmen nicht umgelegt werden können.
- `nicht umzulegende Kosten wegen Sollartpauschalen – (AKTPAUS)`: Die in diesem Bereich definierten Konten werden für die Buchung der Kosten verwendet, die wegen den im Vertrag vereinbarten Pauschalen nicht umgelegt werden können.
- `nicht umzulegende Kosten wegen Vermieteranteil - (AKTVERM)`: Vermieteranteil auf Basis der CO2-Abgabe, welcher nicht in die Abrechnung der Mieter einfließt. Das über das Sachkonto für die CO2-Abgabe ausgerechnete Vermieteranteil verbleibt zu Händen des Verwalters. Der Vermieteranteil wird pro Objekt oder Beteiligungskreis oder Konto als Prozentsatz im Modul Objektauswahl definiert.
- `Passivierung BK Sollstellung netto – (PASNET)`: Die in diesem Bereich definierten Konten werden für die Buchung der Sollstellungen der steuerpflichtigen (netto) Mieter verwendet.
- `Passivierung BK Sollstellung brutto – (PASBRU)`: Die in diesem Bereich definierten

Konten werden für die Buchung der Sollstellungen der steuerfreien (brutto) Mieter verwendet.

Jeder der Bereiche in den Kontenzuordnungen darf nur einmal pro Hauptbuchungskreis definiert werden. Für jeden Bereich sollten unbedingt separate Konten definiert werden. Möchten Sie, dass ein Bereich nicht gebucht wird, definieren Sie hierfür keine Konten. Die Eingabe eines Buchungstextes pro Bereich ist erforderlich. Für den Buchungstext stehen folgende Platzhalter zur Verfügung:

- $OBJNR – Nummer des Objektes
- $ZRVON / $ZRBIS – Abrechnungszeitraum
- $WDAT – Wertstellung
- $ABRKARTEBEZ – Bezeichnung der Abrechnungskarte

Der Buchungsbeleg wird automatisch aus der Bezeichnung der Abrechnungskarte und der Buchung gebildet. Über das Modul Objektauswahl und das Menü Hauptbuchungskreis-Parameter kopieren können Sie die Kontenbereiche auf andere Hauptbuchungskreise kopieren.

Abrechnungskarte erstellen

Zur Ausführung des Berichts unterjährige Betriebskosten wird eine Abrechnungskarte für den zu aktivierenden Zeitraum und Abrechnungsart benötigt. Zur Abrechnungskarte gelangen Sie über den Pfad Abrechnung > Abrechnungskarte. Diese ist mit der Option BK unterjährig durchführen = Ja zu schlüsseln. Bevor die Kosten über den Report aktiviert werden können, muss eine Abrechnungskarte mit der Option BK unterjährig durchführen = Ja angelegt sein. Wenn Kosten mehrere Abrechnungszeiträume betreffen, legen Sie für jeden der Abrechnungszeiträume ebenfalls eine Abrechnungskarte mit der Option BK unterjährig durchführen = Ja an, da andernfalls keine Aktivierung der Kosten stattfinden kann. Eine Teilnahme des Objektes an dem Aktivierungsprozess bestimmen Sie ausschließlich über das Anlegen der Abrechnungskarte.

Über Neu können Sie eine einzelne Abrechnungskarte anlegen. Das bietet sich an, wenn Sie für ein neues Objekt mit der Aktivierung beginnen. Über Karten erstellen ist es Ihnen komfortabel möglich, für mehrere Objekte je eine Abrechnungskarten pro Objekt anzulegen. Das bietet sich an, wenn mit Kosten für den nächsten Abrechnungszeitraum zu rechnen ist. Dabei empfiehlt es sich Objektgruppen für die verschiedenen Abrechnungszeiträume anzulegen. Es werden nur Abrechnungskarten für das GJ vor dem Wertstellungsdatum, GJ im Wertstellungsdatum und für das GJ nach dem Wertstellungsdatum berücksichtigt.

Geben Sie in der Abrechnungskarte folgende Daten ein:

- Bezeichnung (z.B. BK/HK-22); Hinweis: Die Bezeichnung muss über alle Jahre eindeutig sein und kann je Objekt nur einmal vergeben werden.
- Objektnummer
- Abrechnungsart /n (z.B. 020 BK und 021HK)
- Abrechnungszeitraum von und bis
- Jahrgang (Jahr in dem der Abrechnungszeitraum endet z.B. 2022)
- BK unterjährig durchführen = JA

Sie können über die Funktion Karten erstellen für mehrere Objekte je eine Karte mit den vorgegebenen Parametern erstellen. Dazu geben Sie im Feld Objekt mehrere Objektnummern an oder wählen eine Objektgruppe aus. Es erfolgt immer eine Aktivierung nach dem Leistungszeitraum

der Buchung. Eine Auswertung des Hakens im Feld `Leistungszeitraum berücksichtigen` erfolgt jedoch nur in der Abrechnung und nicht bei der Aktivierung. Wurden Aufwendungen mit Leistungszeitraum oder Abrechnungsart gebucht, für die es keine gültige Abrechnungskarte mit der Option BK `unterjährig durchführen` = `Ja` gibt, werden diese nicht aktiviert. Es erscheint dazu auch keine Fehlermeldung. Bei Bedarf können Sie auf einzelne Abrechnungsarten filtern.



Es ist darauf zu achten, dass eine Abrechnungsart nicht in zwei Objekt-Abrechnungskarten vorkommt und dass sich keine Überschneidung im Leistungszeitraum ergibt.

Betriebskosten aktivieren

Nachdem alle Abrechnungskarten mit der Option BK `unterjährig durchführen` = `Ja` angelegt wurden, markieren Sie die Abrechnungskarten, für die Sie die unterjährige BK starten möchten und wählen Sie mit per Rechtsklick den Aufruf BK `unterjährige (selektierte)` oder starten Sie mit dem Aufruf BK `unterjährige (Alle)`.

Im Inforegister stehen folgende Optionen zur Verfügung:

- Wertstellung
- Protokoll
- Ergebnis für Excel Reporting
- Buchungssimulation
- Buchung

`Konten anzeigen`	Um die Abrechnungsergebnisse zu buchen, müssen Sachkonten im Objektstamm zugeordnet werden (siehe Kapitel Einrichtung). Diese Kontenzuordnungen werden über den Schalter Konten anzeigen angezeigt und aus dem ersten Objekt im Objektbereich ermittelt. Bei der Buchung werden selbstverständlich die Kontenzuordnungen je Hauptbuchungskreis berücksichtigt, die Kontenanzeige soll nur eine schnelle Information für den Standardfall sein, dass alle Hauptbuchungskreise denselben Kontenrahmen und damit auch Kontenzuordnungen haben.
`Wertstellung`	Hier können Sie die Wertstellung der Buchungen vorgeben. Ebenso werden für die Ermittlung nur die Buchungen kleiner gleich dem Wertstellungsdatum berücksichtigt. Folgende Vorgaben sind möglich: `Manuell` – es gelten die Erläuterungen zu `letzter` `Monatsultimo` - es gelten die Erläuterungen zu `Zeitraum` analog.
`Protokoll`	Auswahl, ob Laufprotokoll(e) angezeigt, gedruckt oder nur bei der Laufhistorie gespeichert werden. Unabhängig von der Einstellung wird das Protokoll immer bei der Laufhistorie und der Abrechnungskarte gespeichert.

Aktion	Auswahl der gewünschten Aktion(en): Ergebnisse für Excel Reporting ermitteln – diese Aktion wird immer durchgeführt Buchungssimulation – zusätzlich zu der Ermittlung von Ergebnissen für Excel Reporting werden Buchungen simuliert Buchen - zusätzlich zu der Ermittlung von Ergebnissen für Excel Reporting wird gebucht

Fachliche Erläuterungen der Buchungen und Kontenzuordnungen

Das Modul ist ausschließlich für bilanzierende Buchhaltungen konzipiert. Basis für die Aktivierung sind die Nettokosten zuzüglich der nicht anrechenbaren Vorsteuer. Nicht umzulegende Kosten wegen… sind für steuerpflichtige (netto) Verträge/Flächen die Nettokosten und bei steuerfreien (brutto) die Bruttokosten. Die Buchungen werden mit Buchungsart 28 durchgeführt. Über die Buchungsart, Wertstellung, Leistungszeitraum und die Belegnummer wird ermittelt, was bereits gebucht wurde und welcher Betrag demnach noch zu buchen ist. Manuelle Buchungen auf den Konten mit der Buchungsart 28, Wertstellung und die jeweiligen Belegnummer werden in diese Differenzbetrachtung auch einbezogen. Manuelle Buchungen ohne vollständige Angaben werden nicht berücksichtigt.

Die Betriebskosten für das Modul Unterjährige Betriebskosten werden auf Basis der Buchungen Start Geschäftsjahr ist Abrechnungszeitraum beginn minus 1 Jahr bis Abschlussmonat ermittelt. Analog zur Betriebskostenabrechnung, mit dem Unterschied, dass Buchungen mit Wertstellung nach dem Abschlussmonat nicht berücksichtigt werden. Mit Bezug auf die Abrechnungskarte wird nur der Anteil gemäß Leitungszeitraum berücksichtigt, der auch in den Abrechnungszeitraum fällt.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Modul Unterjährige Betriebskosten üblicherweise monatlich angewendet wird. Selbstverständlich ist dieses nicht zwingend, bei Bedarf kann es auch nur einmal zum Jahresabschluss eingesetzt werden. Es sollte ebenfalls vor der Erstellung der Abrechnung nochmals aktiviert werden, um alle Kosten auf Unfertige Leistungen umzubuchen.

Bitte beachten Sie, dass die zahlreichen Einstellungen aus dem Modul Betriebskosten für die jeweiligen Objekte verwendet werden. Daher ist die Pflege dieser Parameter wichtige Voraussetzung.

Fachlich sollte eine Aktivierung der umzulegenden Kosten und die Ermittlung der Kosten für Leerstands, Ausnahmen und Pauschalen pro Periode erfolgen. IX-Haus ermittelt im ersten Schritt alle umzulegenden Betriebskosten, die gemäß des ausgewerteten Zeitraums umlegbar sind und aktiviert diese gegen Bestandsveränderung (unfertige Leistungen an Bestandsveränderung). Gleiches erfolgt für die Kosten aus der nicht abzugsberechtigten Vorsteuer.

In Schritt zwei werden nun die zu erwartenden nicht umlegbaren Kosten wegen Leerstand, Ausnahmen und Sollartpauschalen im laufenden Geschäftsjahr buchhalterisch dargestellt. Diese Buchung Aufwand an Aktivierung (Aufwand an Unfertige Leistungen) entlastet die Position Unfertige Leistungen und belastet den Aufwand für Leerstand, Ausnahmen und Pauschalen. In der Theorie sollten nun die gesamten umzulegenden Betriebskosten auf die Konten Unfertige Leistungen, Leerstand, Ausnahmen und Pauschalen umgebucht worden sein.

Der Bereich Passivierung BK Sollstellung unterstützt den Sonderfall, dass die Sollstellung der Betriebskosten Vorauszahlungen nicht bei der Sollstellung passiviert werden, sondern zunächst als

Ertrag gebucht werden. Dann kann über diesen Bereich die Passivierungsbuchung erfolgen. Hier sind also nicht die Betriebskosten die Basis, sondern die im Zeitraum durchgeführten Sollstellungen auf Betriebskostenvorauszahlungen.

Ermittlung der zu aktivierenden Buchungen

Es werden alle Sachkonten mit Abrechnungsart aus der Abrechnungskarte berücksichtigt. Davon nur Buchungen mit `Wertstellung Geschäftsjahresbeginn = Abrechnungszeitraum beginn` minus 1 Jahr bis Wertstellungsdatum aus Funktionsaufruf und BA ungleich BA99. Diese Buchungen werden nach LZ gemäß Abrechnungszeitraum (Abrechnungskarte) berücksichtigt. Vor dem Lauf wird geprüft, ob für das WJ davor noch ein Aktivierungslauf zu starten ist. Ist das GJ noch nicht abgeschlossen, erfolgt zuerst ein Aktivierungslauf mit Wertstellungsdatum = letzter Tag im vorherigen GJ. Ist das GJ abgeschlossen, muss dieser Lauf nicht durchgeführt werden. Ab dann werden Änderungen im aktuellen GJ gebucht.

Ermittlung der bereits gebuchten Aktivierungen

Der gebuchte Bestand ergibt sich aus dem

- Saldo von Konto Nr.
  - Bei der Spalte Netto vom Konto „Unfertige Leistungen Konto“
  - Bei Leerstand vom Konto: „Kosten Leerstand“
  - Bei Ausnahmen vom Konto: „Kosten Ausnahmen“
  - Bei Pauschalen vom Konto: „Kosten Pauschalen“
- Buchungsdatum wie bei der Ermittlung der Kosten
- Buchungsart = BA28
- Leistungszeitraum ist LZ der Abrechnung oder im Zeitraum der Abrechnung (für alte Buchungen)
- Belegnummer der Buchung = Bezeichnung aktuelle Abrechnungskarte z.B. „BK/HK22“
- Plus der Aktivierungsart =
  - AKTKOST (Gesamtkosten)
  - AKTVST (N.a.VSt. Kosten)
  - AKTLEER (Leerstandskosten)
  - AKTAUS (Kosten f. Ausnahmen)
  - AKTPAU (Kosten f. Pauschalen)

Beispiel Belegnummer: „BK/HK22-AKTKOST“

Buchen der Aktivierung

Die in den Summenzeilen des Reports dargestellten Werte werden automatisch in einer Buchungsmappe gebucht, wenn die Option `Buchen` gewählt wurde. Der Text im Feld `Beschreibung` wird automatisch generiert und setzt sich zusammen aus: siehe Abschnitt Einrichtung > Kontenzuordnungen definieren > Buchungstext.

Abrechnungskarte ohne unterjährige Abrechnung

Wird beim Druck der Abrechnung das Kontrollfeld `Endgültiger Druck` gesetzt, erfolgt mit Abrechnung automatisch die Umstellung der Abrechnungskarte auf „BK unterjährig durchführen“ = Nein. Die Umstellung kann auch manuell erfolgen.

Was brauche ich dazu?

Register Historisierung

Die durchgeführten Abrechnungsläufe werden pro Lauf und pro Abrechnungskarte historisiert. Die Historie wird jeweils im Register `Historisierung` angezeigt. Für jeden Lauf wird ein Laufprotokoll gespeichert. Das Gesamtprotokoll kann über die Historie angezeigt werden. Die Protokolleinträge an der Abrechnungskarte werden mit Rechtsklick im Grid angezeigt. Die Historie kann über den Schalter `Nur Buchungsläufe anzeigen` gefiltert und über den Excel-Schalter nach Excel exportiert werden.

In der Historisierung für den Gesamtlauf werden folgende Informationen gespeichert und angezeigt:

`Lauf am`	Datum und Uhrzeit zum Laufende
`Benutzer`	Benutzer, der den Lauf gestartet hat.
`Laufbezeichnung`	Bezeichnung des Laufs gemäß Einstellungen
`Lauftyp`	Durchgeführte Aktionen: Ermittlung von Ergebnissen für Excel Reporting, Simulation, Buchen
`Status`	Status des Laufs: OK beim Erfolg oder Anzahl der aufgetretenen Fehler

In der Historisierung an der Abrechnungskarte werden folgende Informationen gespeichert und angezeigt:

`Lauf am`	Datum und Uhrzeit zum Laufende
`Benutzer`	Benutzer, der den Lauf gestartet hat
`Laufbezeichnung`	Bezeichnung des Laufs gemäß Einstellungen
`Lauftyp`	Durchgeführte Aktionen: Ermittlung von Ergebnissen für Excel Reporting, Simulation, Buchen
`Zeitraum von`	Abrechnungszeitraum von
`Zeitraum bis`	Abrechnungszeitraum bis
`Objektbereich`	Über die Parameter eingegebene Objektbereich
`Hauptbuchungskreis`	Hauptbuchungskreis, für den der Lauf durchgeführt wurde
`Wertstellung`	Datum der Wertstellung
`Anz. Buchungen`	Anzahl der erstellten Buchungen oder bei Simulation der möglichen Buchungen
`Status`	Status des Laufs: OK beim Erfolg oder Anzahl der aufgetretenen Fehler

Abstimmlisten zur Aktivierung und Abrechnung

Über `Abrechnungskarte` > `Historie` rufen Sie das Protokoll oder die Excel-Liste zu dem genannten Lauf auf. In der Excelliste sehen Sie sehr detailliert die Kosten und deren Verteilung. dann detailliert entnommen werden können. Die Liste wird enthält weitere Spalten für die Vorsteuer wie auch einzelne Zeilen für die Flächenbelegung (Mieter und Leerstand).

Buchungssätze bei Buchung der Abrechnung mit Abrechnungskarte

Hier finden Sie eine Übersicht der Buchungssätze im Abschnitt Abrechnungsergebnisse für die Buchung der Abrechnung mit Abrechnungskarte.

Umlageschlüssel

Sie können für die unterjährige BK abweichende Umlageschlüssel für bestimmte Konten in dem Modul `Sachkontenstamm` > Register `Abrechnungen` hinterlegen. Dieses ist insbesondere bei den Verbrauchswerten/Festwerten sinnvoll, da diese Werte unterjährig kaum erfasst sein dürften.

Es ist auch möglich, auf globaler Ebene Umlageschlüssel als ungültig zu erklären und eine so genannte Fallback-Umlage zu definieren, welche die ungültigen Umlagen ersetzt, falls kein abweichender Umlageschlüssel erfasst ist (siehe Systemeinstellungen). Liegen die Umlageschlüssel für Verbräuche und Festwerte beispielsweise in allen Objekten in den Bereichen 010-019, so könnten Sie diesen Bereich als ungültig definieren und festlegen, dass – falls kein abweichender Umlageschlüssel je Sachkonto definiert ist – die ungültigen Umlageschlüssel auf 001 umgelenkt werden (Fallback).

Ist die abweichende Umlage für ein Sachkonto definiert und gültig, wird bei der unterjährigen BK-Abrechnung immer nicht nach Standard- sondern nach der abweichenden Umlage umgelegt. Hat ein Sachkonto zwei Standard-Umlagen, dann werden beide Umlagen durch die abweichende Umlage ersetzt. Ist sowohl Standard-Umlage als auch abweichende Umlage ungültig, dann wird nach der Fallback-Umlage umgelegt.

Administration

Systemeinstellungen

`Fachadministration` > `Systemeinstellungen Datenbank` > `Betriebskosten` > `Unterjährige Betriebskosten`

`Ungültige Umlageschlüssel`	Kommagetrennte Liste der UML-Nummern. Hiermit kann sichergestellt werden, dass beispielsweise Verbrauchs- oder Festwert-Umlageschlüssel für den unterjährige BK-Lauf als ungültig betrachtet werden. Dazu wird im Sachkontenstamm ein abweichender Umlageschlüssel definiert und/oder über die Systemeinstellung `Fallback Umlageschlüssel` ein entsprechender Fallback-Umlageschlüssel.

Fallback Umlageschlüssel	Hier wird ein Fallback-Umlageschlüssel für den unterjährigen BK Lauf definiert. Falls Sie über die Systemeinstellung Ungültige Umlageschlüssel Umlageschlüssel für den unterjährigen BK Lauf als ungültig definiert haben, kann hier ein Fallback-Umlageschlüssel definiert werden. Dieser wird dann verwendet, wenn im Sachkontenstamm kein abweichender Umlageschlüssel erfasst ist.
FallbackUml protokollieren	Mit Aktivierung dieser Einstellung wird im Protokoll ausgegeben, ob der Fallback-Umlageschlüssel verwendet wurde.
Abrechnung auf ETAT Basis	Diese Option hat bei der Aktivierung über die Abrechnungskarte KEINE Auswirkung.
Abrechnung auf Leistungszeitraum	Diese Option hat bei der Aktivierung über die Abrechnungskarte KEINE Auswirkung.
HistoriePfad	Bei den Läufen aus der Abrechnungskarte werden Excel-Kontrolllisten erstellt. Hier wird der Pfad definiert, wo diese Listen abgelegt werden sollen. Die Listen können dann später über Historisierung abgerufen werden.