SEV-Abrechnung

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!

Wie mache ich es?

BK-Abrechnung für SEV

Zugang: Abrechnung > Betriebskosten

Voraussetzung für die BK-Abrechnung für SEV

- Es ist ein WEG –Objekt in System eingerichtet und ein oder mehrere zugehörigen Mietobjekte (SEV Objekte), in denen die vermietete Flächen eingerichtet sind.
- Die Flächennummern in den Mietobjekten sind zu den zugehörigen WEG-Flächen identisch.
- Inhaltlich grundsätzliche entsprechende Abrechnungsarten sollten in beiden Objekten identisch sein. Z. B. WEG-Abrechnungsart 100 Hausgeld sollte der Abrechnungsart 100 Betriebskosten in Mietobjekt entsprechen, damit für diese Abrechnungsart eingerichtete Konten korrekt eingelesen werden können.
- Die Sachkonten, Umlageschlüssel und jahresanteiligen Umlagen sollen generell in WEG-Objekt eingerichtet und gepflegt werden. Im Miet-Objekt können zusätzliche Konten und Umlageschlüssel eingerichtet und gepflegt werden. Insbesondere Grundsteuerkonten und zugehörigen Umlageschlüssel machen nur in Miet-Objekt Sinn. Es ist nicht notwendig diese Konten in WEG-Objekt zu pflegen. Außerdem sollen in dem Mietobjekt Konten angelegt werden, die im Mietobjekt einer anderen Abrechnungsart zugeordnet sind als in WEG-Objekt. Z. B. ein Brennstoffkosten-Konto ist in WEG für Abrechnungsart 100 (Hausgeld) eingerichtet und im Mietobjekt nicht für Abrechnungsart 100 Betriebskosten, sondern für Abrechnungsart 200 Heizkosten. Das Buchen dieser Konten im Mietobjekt ist nicht erforderlich.
- Umlageschlüssel mit gleichen Nummern im WEG und Mietobjekt müssen auch von gleichen Typ und gleicher Verwendung sein.
- Aufgrund möglicher Mieterwechsel ist es sinnvoll, die Einzelanteile für die Fest- und Verbrauchswerte in der WEG und der SEV zu pflegen. Sollten sie ganz genau wissen, dass während der Abrechnungsperiode kein Mieterwechsel stattgefunden hat, können sie Fest- und Verbrauchswerte nur im WEG-Objekt eintragen.

Parameter

Die Konfiguration erfolgt über folgende Parameter:

- `WEG-Objekt`
  Hier wird das zugehörige WEG-Objekt eingetragen. Das ist der entscheidende Parameter für die SEV-Abrechnung. Ist diesen Parameter nicht gesetzt, wird Standard Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Achtung: Bei der Standard-Betriebskostenabrechnung soll dieses Feld immer leer bleiben!
- `Verbrauchswerte/Festwerte aus Mietobjekt`
  Setzen sie diese Parameter, wenn Einzelanteile für Verbrauchs- und Festwerte aus Mietobjekt eingelesen werden sollen. Es ist fast immer sinnvoll, diese Werte in dem Mietobjekt zu pflegen. Nur in dem Fall wenn Sie ganz genau wissen, dass während der Abrechnungsperiode kein Mieterwechsel stattgefunden hat, können sie Fest- und Verbrauchswerte nur im WEG-Objekt pflegen. In diesem Fall, schalten sie bitte diese Parameter entsprechen aus.
- `Umlageschlüssel XXX durch YYY ersetzen`
  Diese Parameter dient dazu, während der Abrechnung ein Umlageschlüssel durch ein anderen zu ersetzen, ohne Anpassung an den Konten vornehmen zu müssen.Anwendungsfall: In der WEG erfolgt die Umlage nach Miteigentumsanteilen, in dem Mietobjekt nach qm. Beide Umlageschlüssel sind in der WEG erfasst.
- `Mietobjektkonten` Die hier eingetragenen Konten werden nicht aus WEG sondern aus dem Mietobjekt eingelesen. Das können z. B. Grundsteuerkonten sein, die in WEG gar nicht vorhanden sind. Es können auch Konten sein, die in beiden Objekten existieren aber für unterschiedliche Abrechnungsarten eingerichtet sind. Z. B. ein Brennstoffkosten-Konto ist in WEG für Abrechnungsart 100 (Hausgeld) eingerichtet und im Mietobjekt für Abrechnungsart 200 Heizkosten.
- `Umlagefähige Kosten`
  Über diesen Parameter erfolgt die Eingrenzung der Konten auf nur umlagefähige Kosten. In WEG-Objekt werden alle Kostenarten eingerichtet und abgerechnet. Im Mietobjekt dürfen nur umlagefähige Kosten abgerechnet werden. Geben Sie bitte hier Kontobereiche ein, die nur umlagefähige Kosten betreffen. Bleibt diesen Parameter leer, werden alle eingerichtete Konten abgerechnet.

Abrechnung im Detail

- Alle Sachkonten außer den in Parameter `Mietobjektkonten` definierten Konten werden aus WEG-Objekt ausgelesen. Die Kontosalden werden auch aus WEG-Objekt ermittelt.
- Die `Mietobjektkonten` werden aus Mietobjekt ausgelesen. Die Kontosalden werden auch aus Mietobjekt ermittelt. Ist der Kontosaldo im Mietobjekt 0,00 €, wird der Kontosaldo aus WEG-Objekt gelesen, falls das Konto in WEG-Objekt existiert.
- Alle Umlageschlüssel werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen. Existiert ein Umlageschlüssel im WEG-Objekt nicht, wird dieser Umlageschlüssel aus dem Mietobjekt ausgelesen.
- Die Einzel und Gesamtwerte der Jahresumlagen werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen, wenn der Schlüssel im WEG-Objekt existiert. Ansonsten aus dem Mietobjekt.
- Die Gesamtwerte der Fest- und Verbrauchsumlagen werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen, wenn der Schlüssel im WEG-Objekt existiert. Ansonsten aus dem Mietobjekt.
- Die Einzelwerte der Fest- und Verbrauchsumlagen werden je nach Konfiguration entweder aus dem Mietobjekt oder aus dem WEG-Objekt gelesen.

Einrichtungsbeispiel

Sie können zu einem WEG-Objekt ein oder mehrere Mietobjekt(e) einrichten. Für das Mietobjekt gibt es mehrere Einrichtungsmöglichkeiten. Je nach Einrichtung zeigt die Sachkonten-Kontrollliste unterschiedliche Ergebnisse.

- Mietobjekt enthält nur vermietbare Flächen:

Das ist die einfachste Einrichtung, da nur die Einzelanteile für die vermietbaren Flächen gepflegt werden. In der Kontrollliste sieht man tatsächliche Aufteilung der Kosten auf im Objekt eingerichteten Mieter und tatsächliche Leerstandkosten. Bitte beachten Sie, dass bei dieser Einrichtung die Sachkonten-Kontrollliste Differenzen enthält, wenn Sie nicht alle WEG Flächen in der Sondereigentumsverwaltung sind. Diese Differenzen müssten den `Nicht SEV Flächen` entsprechen.

- Mietobjekt enthält alle Flächen:
  Bei dieser Einrichtung ist Pflege der Einzelanteile aufwendiger. Hier gibt es im normalen Fall keine Differenzen in der Kontrollliste. Unter Leerstand sind aber nicht nur tatsächliche Leerstandkosten angezeigt, sondern auch die Kosten der nicht vermietbaren Flächen.
- Mietobjekt enthält nur vermietbare Flächen und eine Sammelfläche, deren Größe entspricht der Summe aller nicht vermietbaren Flächen:
  Diese Einrichtung unterscheidet sich von der vorherigen nur bei der Pflege der Anteile.

In folgender Tabelle ist eine mögliche Einrichtung dargestellt:

WEG-Objekt 400	**Mietobjekt 500**
Flächen 1-10 Eigentümer (Personen) 1-10 ,	Fläche 2, Mieter (Person) 2 Fläche 3, Mieter 3-1 und 3 (Vertragswechsel) Fläche 5, Mieter 5
Abrechnungsarten: 100 Hausgeld (KKL: 090 Hausgeld), 300 Rücklage (KKL: 941 Rücklage)	Abrechnungsarten: 100 Betriebskosten (KKL: 030 BK-Vorauszahlung), 200 Heizkosten (KKL: 031 HK-Vorauszahlung)
Umlage Schlüssel: 002 MEA – Jahresanteil .....101 Heizkosten - Festwert	Umlage Schlüssel: 001 Wohnfläche – Jahresanteil, 101 Heizkosten – Festwert, 202 Grundsteuer - Festwert
Umlageanteile: Einzelanteile der Eigentümer für Jahres, Fest und Verbrauchswerte	Umlageanteile: Einzelanteile der Mieter für Fest- und Verbrauchswerte
Sachkonten: 6000 Waschgelder (AA 100 Umlage 002), 813001 Gartenpflege (AA 100 Umlage 002) ..... 817000 Hauswartkosten (AA 100 Umlage 002), 805000 Brennstoffkosten (AA 100 Umlage 101) (Alle Konten sind bebucht.)	Sachkonten: 805000 Brennstoffkosten (AA 200 Umlage 101) (Konto ist nicht bebucht), 801000 Grundsteuer Wohnen(AA 100 Umlage 202)(Konto ist bebucht), 801001 Grundsteuer Heizwerk (AA 100 Umlage 202)(Konto ist bebucht)

Parameter für die Abrechnung (im SEV-Mietobjekt):

WEG Objekt	400
Mietobjektkonten	801000,801001,805000
Verbrauchswerte aus Mietobjekt	ja
Festwerte aus Mietobjekt	ja
Umlageschlüssel	002 durch 001 ersetzen

Was brauche ich dazu?

Verfügbare Platzhalter im Wordschreiben der Texterfassung

Neben den Standardplatzhaltern stehen Ihnen im SV -Texttyp in der Texterfassung folgende

Platzhalter zur Verfügung:

abrvon	Abrechnungszeitraum von-Datum
abrbis	Abrechnungszeitraum bis-Datum
tabdatum	Datum in tabellarischer Darstellung Kontoauszug
tabausg	Tabellarische Darstellung der Ausgaben
tabeinn	Tabellarische Darstellung der Einnahmen
tabtext	Tabellarische Darstellung der Kontobezeichnung
fwkz	Fremdwährungskennzeichen
zbetrag	zugrundeliegender SEV-Betrag
druckdat	Druckdatum
sondereig	Bezeichnung des Sondereigentums
saldo	Saldo des aktuellen SEV-Kontoauszuges (Abrechnungsergebnis)
ausschtng	Ausschüttungsbetrag
ausschtngVorPrd	Betrag der bisherigen (vorperiodlichen) Ausschüttung
SaldoVorPrd	Vorperiodlicher Saldo
SaldoNachPrd	Nachperiodlicher Saldo
ActEinbh	Aktuelle Einbehalte

Mustertext

Mustertext:

«vhdr1»•«vhdr2»•«vhdr3»

«ans1»
«ans2»
«ans3»
«ans4»

«ans5»

«we» «ldatum»

Nachrichtliche Mitteilung zur Mietausschüttung
«ostr» in «oort»
«sondereig»
Abrechnung für den Zeitraum: «abrvon» bis «abrbis»

«anr1»
«anr2»

hiermit erhalten Sie die Abrechnung für den oben bezeichneten Zeitraum.

Position	**Einnahmen**	**Ausgaben**
$$«tabtext»	«tabeinn»	«tabausg»

Ihr Abrechnungsergebnis	«saldo»
Saldo aus Vorperiode	«SaldoVorPrd»
Saldo per «abrbis»	**«SaldoNachPrd»**
Bisherige Ausschüttung	«ausschtngVorPrd»
Aktuelle Einbehalte	«ActEinbh»

Mit freundlichen Grüßen

«vhdr1»
«vhdr2»
«vhdr3»

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.