Hausgeldabrechnung - Wie mache ich es?

Der Arbeitsablauf zur Erstellung einer Hausgeldabrechnung ist abhängig von den Basisdaten. Bestimmte Daten und Strukturen können schematisch im Vorfeld vorbereitet werden (Abrechnungstexte, Gliederung der Abrechnungspositionen, die meisten Parameter der Abrechnung), andere Daten werden im laufenden Betrieb (Buchhaltung, Personenstammdaten) generiert. Zum Zeitpunkt der Abrechnung sind dann abrechnungsspezifische Angaben und Abstimmarbeiten erforderlich (Abrechnungsperiode, Umlageschlüssel, Kontrollen). Ist die Abrechnung vorbereitet und erfolgreich geprüft, können die einzelnen Abrechnungen generiert und archiviert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt können dann die Abrechnungsergebnisse buchhalterisch übernommen werden.

Abstimmdifferenzen in Hausgeldabrechnung nach WEG

Die wohl häufigste Ursache für Differenzen sind Fehler in den Stammdaten. Wir wollen Ihnen anhand einer kurzen Checkliste aufzeigen, welche Kontrollen auf jeden Fall durchgeführt werden sollten, wenn es zu Differenzen kommt. Sollten Sie auch nach der Kontrolle noch Differenzen in der Liste haben, setzen Sie sich bitte mit Ihrer zuständigen CREM SOLUTIONS - Hotline in Verbindung. Differenzen können auch durch Rundungseffekte auftreten. Unter der Annahme, dass pro Person in der letzten Nachkommastelle eine Rundungsdifferenz auftreten könnte, wäre eine Sachkontoddifferenz von einem Cent pro Person noch akzeptabel. In der Regel treten jedoch durch den statistischen Mix von Ab- und Aufrundung sowie rundungsdifferenzfreier Verteilungen deutlich geringere Rundungsdifferenzen auf.

Bei Abrechnung auf Sollbasis nach VNWI-Muster ist zu beachten, dass hier die Sollstellungen auf den Personenkonten abrechnungsrelevant sind. Hierzu wird daher u. a. auch ein entsprechender BA-Ablauf genutzt (s. Kapitel Buchungsauswertung in Hausgeldabrechnung nach WEG festlegen und gesondertes Kapitel zur Sollabrechnung nach VNWI).

Häufigste Ursachen für Differenzen:

- Der Gesamtwert des Umlageschlüssels stimmt nicht mit der Summe aller Einzelanteile der Personen überein.
  ⇒ Rufen Sie die Funktion `Stammdaten` > `Umlageschlüssel` > `Anteile` auf, damit das Programm den Gesamtwert neu berechnet.
- Der Gesamtwert eines Festwert-Umlageschlüssels entspricht nicht dem Wert des abgerechneten Sachkontos (Über- oder Unterverteilung):
  ⇒ Kontrollieren Sie die Einzelwerte des Festwerts. Bildet die Summe der Einzelbelege, z. B. extern generierte Heizkostendienstrechnungen, die Summe des abgerechneten Aufwands?
- Bei Vertragswechseln folgen Vertragsende und Vertragsbeginn nicht nahtlos aufeinander, Leerstände in WEG:
  ⇒ Richten Sie Stammdaten für alle Zeiträume ein - in der WEG kann es de facto keinen Leerstand geben.
- Einzelne Personen haben kein Unterkonto, das zur abgerechneten Abrechnungsart passt (z. B. Abrechnungsart 020, Eigentümer hat kein Unterkonto .20 / Verteilung über Umlageschlüssel, aber keine Abrechnung wegen fehlender Personenkonten):
  ⇒ Richten Sie das entsprechende Unterkonto ein.
- Innerhalb der Vertragsdauer sind Zeiten ohne Sollbetrag vorhanden. Zum Beispiel beginnt ein

Vertrag am 01.01.2019, als Gültigkeitsdatum des Sollbetrags ist aber der 01.02.2019 hinterlegt/Unterverteilung:
⇒ Erfassen Sie die Gültigkeit der Sollbeträge derart, dass die gesamte Vertragsdauer abgedeckt ist. Tragen Sie Sollbeträge von Euro 0,00 ab Vertragsbeginn ein, falls zu diesem Zeitpunkt noch keine Vorauszahlung gefordert wurde.

- Unvollständige Abrechnung oder Abrechnung von nachperiodlichen Beträgen:
  ⇒ Kontrollieren Sie im Objektstamm den Eintrag zu Verwaltungsbeginn/Verwaltungsende. Einschränkungen in diesem Bereich können z. B. zur Kappung führen
- Beteiligungskreise in SEV-Objekten:
  ⇒ Nicht identische Definitionen der Beteiligungskreise im Miet- und WEG-Objekt führen zu Fehlverteilungen bei der abhängigen Betriebskostenabrechnung. Achten Sie darauf, dass in dieser Konstellation die Beteiligungskreise in beiden Objekten identisch gepflegt sind.

Hausgeldeinzelabrechnungen drucken

Eine Vielzahl von Wohnungseigentümergemeinschaften kann problemlos mit einer Standardabrechnung abgerechnet werden. Zunächst sollte eine einfache Abrechnung bzw. ein Probelauf erstellt werden. Für Sonderfälle und individuelle Anpassung der Abrechnung stehen viele Parameter zur Verfügung, welche größtenteils in den Registern `Sonstige Parameter`, `BA Ablauf` und `Texte` zu finden sind. Weitere thematische Einstellungen werden in den Registern `Anlage V`, `Haushaltsnahe Dienstleistungen` und `Rücklage-BGH` vorgenommen. Einzelne dieser Register sind erst aktiv, wenn entsprechende Einstellungen unter `Sonstige Parameter` vorgennommen wurden.

Sofern Sie sämtliche Vorbereitungs- und Abstimmarbeiten für die Abrechnung durchgeführt haben und die Parameter eingegeben haben (der Testausdruck sollte zunächst nur für eine Person erfolgen), können Sie auf Knopfdruck eine Hausgeldeinzelabrechnung für den eingestellten Jahrgang erstellen.

- Bestätigen Sie die Schaltfläche `Drucken` in der Kommandoleiste. Es öffnet sich das Fenster `Berechnen und Drucken`.
- Voreingestellt ist die `Sortierung nach Personennummer`. Eine Alternative ist die `Sortierung nach Suchname`
- Für einen Probeausdruck bietet es sich an, den Ausdruck auf eine oder wenige Personen zu beschränken. Ist der Probelauf in der Vorschau erfolgreich verlaufen, kann der Personenbereich auf alle Personen erweitert werden. Es empfiehlt sich, anfangs noch „Verfeinerungen“ bzw. Kontrollen vorzunehmen, wenn eine Abrechnung erstmalig ausgeführt wird.
- Über die Auswahl der Druckbereiche steuern Sie, ob die gesamte Abrechnung, oder nur Teile davon ausgegeben werden. Je nach Zweck eines Probelaufs reduzieren Sie die Ausgabe auf den Text (`nur Text` liefert nur das optionale Anschreiben, das auf den zugeordneten Abrechnungstexten, also Vorlagen basiert). `Nur HNDL` liefert die optionale Anlage für Haushaltsnahe Dienstleistungen mit eigenem Briefkopf. `Nur Abrechnung & HNDL` liefert die Abrechnung und ggf. die HNDL-Anlage). `Alles` kombiniert den Text des Anschreibens mit der Abrechnung und HNDL. Anschreiben und HNDL können hierbei auch entfallen, je nach Parametereinstellung der Abrechnung.
- Das `Anlagen Outputmanagement` aus dem Komfortpaket erlaubt, weitere vorbereitete Anlagen den einzelnen Abrechnungen in sortierter Reihenfolge hinzuzufügen.
- Wenn der Schalter `Archivieren im DMS` markiert ist, wird parallel zum Ausdruck die Abrechnung für die betroffenen Personen als Dokument in die Dokumentenverwaltung

übernommen. Für Probeläufe lassen Sie diesen Schalter i. d. R. inaktiv.

- Verwenden Sie den Schalter `Vorschau`, um eine Voransicht der Abrechnung zu erstellen. Dies funktioniert für die Druckbereichsauswahl `Nur Text`, wenn die verwendete Vorlage ein ASCII-Text ist. Verwenden Sie den Parameter `Ausgabe als ein Dokument` aus dem Register `Sonstige Parameter`, wenn Sie mehrere Abrechnungen in einem Vorschaudokument prüfen wollen. Andernfalls erhalten Sie in der Vorschau nur die zuletzt berechnete Abrechnung! Werden Wordvorlagen eingesetzt, ist eine Vorschau über den eingebauten Bildschirmdruck nicht möglich. Nutzen Sie dann die Drucken-Funktion in Kombination mit einem geeigneten PDF-Drucker.
- Für den abschließenden Ausdruck auf zuvor eingestelltem geeignetem Drucker nutzen Sie in der Personenauswahl `Alles` und aktivieren ggf. das `Archivieren in DMS`.

Feld	**Beschreibung**
Ausgabeoption `Sortierung`	Auswahl Die `Sortierung nach Personennummer` erfolgt aufsteigend. Alternativ kann die `Sortierung nach Suchname` erfolgen.
Ausgabeoption `Personenwahl`	Kontrollfeld Bei gesetztem Schalter `Alle Personen` werden alle Personen des Objekt berücksichtigt und die beiden nachfolgenden Felder für individuellen Personenbereich deaktiviert.
Ausgabeoption `Von Person`	Personen Nr. Hinterlegen Sie die erste Personen-Nr. die Sie abrechnen wollen. (Nur relevant, wenn Schalter `Alle Personen` nicht aktiv ist.)
Ausgabeoption `Bis Person`	Personen Nr. Hinterlegen Sie letzte Personen-Nr. die Sie abrechnen wollen. (Nur relevant, wenn Schalter `Alle Personen` nicht aktiv ist.)
`Auswahl der Druckbereiche`	Auswahl `Alles` kombiniert den Text des Anschreibens mit der Abrechnung und HNDL. Anschreiben und HNDL können hierbei auch entfallen, je nach Parametereinstellung der Abrechnung. `Nur Text` liefert nur das optionale Anschreiben, das auf den zugeordneten Abrechnungstexten, also Vorlagen basiert. `Nur HNDL` liefert die optionale Anlage für Haushaltsnahe Dienstleistungen mit eigenem Briefkopf und Vorlage. Die HNDL-Vorlage muss den Platzhalter $APPL enthalten! . `Nur Abrechnung & HNDL` liefert die Abrechnung und ggf. die HNDL-Anlage.
`Anlagen Outputmanagement`	Kontrollfeld Das `Anlagen Outputmanagement` aus dem Komfortpaket erlaubt, weitere vorbereitete Anlagen den einzelnen Abrechnungen in sortierter Reihenfolge hinzuzufügen.
`Archivieren in DMS`	Kontrollfeld Die Druckausgabe der Abrechnung wird archiviert, wenn der Schalter gesetzt ist. es wird der im nachfolgenden Feld hinterlegte Archivierungstitel verwendet.
`Anlagen sortieren`	Sind mehrere Anlagen aufgeführt (s. Anlagen Outputmanagement) können Sie deren Sortierung einstellen. In der nachfolgenden Tabelle werden die Anlagen aufgeführt, sofern vorhanden.

Feld	Beschreibung
Empfänger aktueller Eigentümer	Bei Eigentümerwechseln innerhalb einer Abrechnungsperiode werden die Abrechnungen zeitanteilig erstellt, können jedoch mit Hilfe dieses Schalter an den zum Abrechnungsstichtag gültigen Eigentümer adressiert, bei diesem archiviert und auch als Abrechungsergebnis gebucht werden. In der Kontrollliste Personen und bei der Übernahme der Abrechnungsergebniss wird der Bezug dann auch auf den aktuellen Eigentümer erfolgen. Das Verhalten und die Vorbelegung für den neuen Schalter wird durch die Systemeinstellung AbrImmerAnAktEigentuemer (Hausgeld > Allgemein) geregelt. Die Zusammenführung der Abrechnungen zu dem neuen Eigentümer wirkt nicht, wenn ein ehemaliger Eigentümer mit mehreren Flächen nur teilweise verkauft hat oder an unterschiedliche neue Eigentümer verkauft hat. Zudem muss die Abrechnung über AB-Vorlagen des Vorlagenmanagers erfolgen. Der Menüpunkt ist daher in der Hausgeldabrechnung > Drucken nur dann sichtbar, wenn das Modul Hausgeldabrechnung auch auf den neuen Serienbrief aus dem Vorlagenmanager umgestellt ist.
Vorschau	Schalter Reine ASCII-Texte können über die Vorschau ausgegeben werden. Dies ist insbesondere in Kombination mit dem Druckbereich Nur Abrechnung & HNDL für Probeläufe sinnvoll.
Drucken	Schalter In Kombination mit einem PDF-Druckertreiber sind hiermit auch Vorschaudrucke für Bereiche mit Wordvorlagen möglich. Die abschließende Ausgabe über alle Personen erfolgt ebenfalls über diesen Schalter.
Abbrechen	Schalter Hiermit verlassen Sie den Dialog ohne Ausgabe oder Archivierung von Daten.

Hausgeld Einzelabrechnung Parameter speichern

Für die zwischenzeitlich gestiegenen Anforderungen an die Darstellung der Abrechnung wurden diverse Parameter und Varianten realisiert. Hieraus kann möglicherweise eine hohen Komplexität innerhalb der Abrechnungsthematik entstehen. Mit einer Standardabrechnung lassen sich die meisten Abrechnungsfälle problemlos lösen. Komplizierte Abrechnungsbedingungen sollten Sie erst eingeben, wenn Sie Erfahrungen mit der Grundform gesammelt haben.

1. Stellen Sie mittels der Jahrgangs-Schaltfläche den Jahrgang ein, den Sie abrechnen wollen.
2. Bestätigen Sie den Registereintrag Parameter.
3. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
4. Bestätigen Sie den Registereintrag Sonstige Parameter.
5. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
6. Wenn Sie Änderungen in den Parametern vornehmen, wechselt die Ansicht der Commandbar. Es wird Ihnen die Möglichkeit zum Speichern oder Verwerfen Ihrer Änderungen angeboten. Weitere Parameter werden in den restlichen Registern eingestellt, welche ggf. erst mit Aktivierung bestimmter Parameter verfügbar werden. Die Verwendung einzelner Parameter und Register wird in den entsprechenden Kapiteln erläutert.

Kontoauszug eines Eigentümers in Hausgeldabrechnung nach WEG drucken

Um einem Eigentümer darzustellen, welche Vorauszahlungen er im Laufe des Abrechnungszeitraumes geleistet hat, besteht die Möglichkeit, einen Kontoauszug am Ende der Abrechnung zu drucken.

Um diese Funktion zu aktivieren, muss in den Stammdaten zu den Abrechnungsarten das Feld `Per. Kontoauszug` markiert sein.



Auch wenn Sie den Kontoauszug in der fertigen Abrechungen nicht beifügen wollen, bei der Suche nach Fehlern bzgl. der berücksichtigten Zahlungen kann der Kontoauszug helfen. („Warum werden nicht alle Zahlungen des Eigentümers berücksichtigt? Warum werden mehr als die erwarteten Zahlungen de Eigentümers berücksichtigt?“) Je nach verwendetem BA-Ablauf und Buchungsarten können hier unerwartete Effekte aus dem Nebenbuch der Personenkonten mit dem Kontoauszug besser erkannt werden.

Kontrolle in Hausgeldabrechnung nach WEG

Zur Kontrolle der Abrechnungen erstellen Sie Kontrolllisten. Diese werden nach der Kontrolle (Neuberechnung) automatisch zur Auswahl eingeblendet.

Achtung: Um eine umfassende Kontrolle der Abrechnung zu bekommen, sollten die Parameter alle relevanten Flächen umfassen.

- Bestätigen Sie den Schalter `Kontrolle` in der Kommandoleiste. Es öffnet sich das Eingabefenster `Kontrollmenü`.
- Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit `OK`.

`Neuberechnung`	Kontrollfeld ☑: Es wird eine neue Berechnung durchgeführt. ❒: Es werden die Ergebnisse aus der letzten durchgeführten Berechnung verwendet. War diese nicht umfassend über alle Personen oder wurden relevante Parameter zwischenzeitlich geändert, erhalten Sie einen entsprechenden Hinweis mit einer Anfrage, ob nun doch eine komplette Neuberechnung durchgeführt werden soll. Mit `Ja` erfolgt eine Neuberechnung, mit `Nein` brechen Sie den Aufruf ohne Neuberechnung ab. In diesem Fall werden keine Kontrolllisten angeboten.

Belegnachweis (aus DMS)	Kontrollfeld ☑: Wenn Sie das Dokumentenmanagementsystem DocuWare einsetzen, können die Belege zur Kontrolle mit ausgegeben werden. Bei der Kontrolle der Abrechnung ist es möglich eine Pdf-Datei mit allen für die Abrechnung relevanten Belegen zu erstellen. Diese Datei wird in dem von Ihnen hier eingegebenes Verzeichnis abgelegt. Danach haben Sie die Möglichkeit diese Datei zu drucken oder per E-Mail zu verschicken. Sie stellen hierzu unter Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank > Bereich Betriebskosten > Abschnitt Anlagen über BelegNachweisPfad die Pfadvorgabe für die Ablage der PDF-Datei mit dem Belegnachweis ein. Bei manchen Standardanwendungen für PDF-Druck (z. B. Adobe) öffnet sich ein Anwendungsfenster automatisch beim Drucken. Dieses Fenster bleibt dann so lange stehen, bis es von Benutzer geschlossen wird. Ein solches Verhalten dieser Anwendung hindert iX-Haus an der weiteren Verarbeitung des gestarteten Prozesses. Um das Problem zu umgehen, stellen Sie mit der Systemeinstellung PdfTimeout eine geeignete Timeout-Zeit ein – z. B. 10 Sek. Achten Sie bitte dann darauf, dass die Dokumente bei dem Drucken in der richtigen Reihenfolge ausgedruckt werden. Ist es nicht der Fall, erhöhen Sie bitte die Timeout-Zeit (Standard: 0). Diese Systemeinstellung finden Sie unter Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank > Bereich Stammdaten > Abschnitt Anlagendruck. In Abhängigkeit vom Netzwerk kann es zu Verzögerungen in der Verarbeitung der Anlagen kommen. Die Systemeinstellung NetworkDelay steuert die Wartezeit in Sekunden zwischen der Ausgabe der einzelnen PDF-Dateien (Standard: 5). Diese Systemeinstellung finden Sie ebenfalls unter Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank > Bereich Stammdaten > Abschnitt Anlagendruck. ❐: Es werden keine Belege aus dem DMS abgerufen.

Bei erstmaligem Aufruf dieser Funktion oder nach jeder Änderung der Parameter ist die Option Neuberechnung erforderlich, damit eine Neuberechnung der Werte unter Beachtung der neuen Parameter sichergestellt ist. Sofern Sie keinerlei Änderungen an den Parameter vorgenommen haben, können Sie das Kontrollfeld deselektieren.

Je nach Auswahl steht dann im Anschluss an die Neuberechnung oder sofort das Listenmenü Kontrolllisten zur Verfügung. Es beinhaltet die Standard-Kontrolllisten: Sachkonten, Prüfsumme Vorsteuer, Personen, Prüfsumme Sollstellung, Fehlende Belegungen, Umlageschlüsselverteilung und Umlageschlüssel-Flächenanteile sowie die Excel-Kontrolllisten zu Sachkonten sowie Sachkonten Einzelpersonen. Die Standard-Kontrollisten können als Vorschau oder auf dem aktuell eingestellen Drucker ausgegeben werden. Über ein Kontrollfeld entscheiden Sie, welche der Listen ausgegeben werden sollen.

Die wichtigste Liste ist die Kontrollliste - Sachkonten (Liste 305702). Sie zeigt die ermittelten Aufwand und Ertrag der beteiligten abzurechnenden Sachkonten als Nettowerte wie auch inkl. MwSt. und deren Anteilsverteilung (auf fehlende Belegungen bzw. die reguläre Aufteilung in steuerpfichtige, Vorsteuer und steuerfreie Anteile und nicht berechnete Vorsteuer. Beträge in der Spalte fehlende Belegungen weisen auf eine unvollständige bzw. fehlerhafte Einrichtung der Vertragsdaten hin. In der Spalte Gesamt finden Sie die abgerechneten Beträge und eine ggf. auftretende Abweichung (Rundungsdifferenz = Differenz aus verteilten und unverteilten Beträgen). Diese Liste darf in normalen Situationen - bis auf Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich - keine Differenzen ausweisen. Parallel hierzu steht auch eine Excel-Variante der Kontrollliste zur Verfügung.

Mit der Kontrollliste - Prüfsumme Vorsteuer (Liste 305709) ermitteln Sie die jeweils

abzugsfähigen Vorsteuerbeträge für Personen, die umsatzsteuerpflichtig sind. Die Liste gibt weiterhin Auskunft darüber ob bestimmte Verwaltungsanteile eine Vorsteuerkorrektur notwendig wird. Die Kosten werden ebenfalls (netto) zzgl. Vorsteuer dargestellt. Für die meisten WEG ist diese Liste i. d. R. nicht notwendig, da Wohnungseigentümergemeinschaften meistens nur brutto gebucht werden.

Die `Kontrollliste - Personen (Liste 305703)` zeigt die Einzelabrechnungsergebnisse der abgerechneten Personen und weist Nachzahlungs- bzw. Gutschriftsbeträge pro Person aus. Hier wird auch pro Person die ermittelte automatische Rechnungsnummer ausgewiesen. Die Darstellung erfolg pro Abrechnungsart und mit einer Summenbildung pro Person sowie am Ende der Liste für das Objekt und für die einzelnen Abrechnungsarten. Parallel hierzu steht auch eine Excel-Variante der Kontrollliste zur Verfügung, welche die Sachkonten in Bezug auf Einzelpersonen darstellt.

Mit der `Kontrollliste-Sollstellung (Liste 305710)` erhalten Sie eine Übersicht der Personen und deren im Abrechnungszeitraum gebuchten Sollstellungen, Zahlungen und sonstigen Forderungen. Sie können sich damit einen Gesamtüberblick der relevanten Buchungen auf den Personenkonten verschaffen. Diese Kontrollliste stammt ursprünglich aus der Betriebskostenabrechnung. Zur Erleichterung der Prüfung von Sollstellung und Zahlung ist nun die Kontrollliste Prüfsumme Sollstellung zusätzlich als Excel-Variante verfügbar.

Die Liste `Fehlende Belegungen (Liste 305712)` gibt Ihnen eine Übersicht über im Abrechnungszeitraum nicht belegte Flächen. Sie können hierdurch die Flächen ermitteln, über welche unverteilte Kosten auftreten und, falls es sich um ausgewiesene Gewerbeflächen handelt, den entfallenden Vorsteueranteil erkennen. In der WEG gibt es keine Leerstandslogik, Sie müssen daher auf fehlende Belegungen reagieren und die Stammdaten entsprechend nachpflegen.

Zur Prüfung der Gründe von Verteilungsdifferenzen empfiehlt sich die `Kontrollliste - Umlageschlüsselverteilung (305714)`. In dieser Liste wird ein Hinweis gedruckt, wenn nicht alle Flächen vollständig abgerechnet wurden: „Zur Vermeidung von Rundungsdifferenzen ist für jeden abzurechnenden Vertrag ein Sollbetrag notwendig.“ Diese Hinweise sollen helfen, Ursachen für Verteilungsdifferenzen schneller aufzufinden.

Die Kontrollliste `Umlageschlüssel Anteile der Flächen (Liste 103002)` gibt Ihnen eine Übersicht über die verwendeten Umlageschlüssel und deren Anteilsentwicklung in der Abrechnungsperiode. Für jahresanteilige US wird der Beginn- und der Endwert der einzelnen Flächen in der Abrechnungsperiode angegeben. Zudem werden zwischenzeitliche Änderungen aufgezeigt. Pro US wird nach den Einzelwerten eine Summe der Umlageschlüsselanteile gebildet.

Nachweis Anlage V in der Abrechnung mit drucken

Die Anlage V ist der Nachweis über Vermietung und Verpachtung, den die Eigentümer ihrer Einkommenssteuererklärung beifügen. Die aus iX-Haus erstellte Anlage V dient der leichten Übernahmemöglichkeit in die Steuererklärung (als zusätzlicher Service der Verwaltungsgesellschaft).

1. Bestätigen Sie den Registereintrag `Anlage V`.
2. In den einzelnen Zeilen erfassen Sie bitte die jeweiligen Sachkonten.
3. Unter sonstige Parameter aktivieren Sie das Kontrollfeld zu `Nachweis Anlage V drucken`.

Über das Menü in der Kommandoleiste können Sie für die Anlage V einen Briefkopf definieren.

Abrechnungstexte in Hausgeldabrechnung nach WEG

Allgemeine Info zu Abrechnungstexten

Beim Druck der Hausgeld-Einzelabrechnungen wird vor der eigentlichen Abrechnung ein Anschreiben als zusätzliche Seite ausgegeben. Der Text des Anschreibens kann frei definiert werden. Hierbei können Textplatzhalter verwendet werden. Diese werden beim Ausdruck durch die konkreten Personendaten ersetzt.

Das Anschreiben wird ggf. mit der integrierten iX-Haus Texterfassung angelegt (`Dienstprogramme, Texterfassung`). Sie können für das Anschreiben entweder interne Texte (ASCII-Format) oder Microsoft Word®-Texte nutzen (Typ: AB). Beachten Sie, dass Sie bei Verwendung von Microsoft Word®-Texten keine Druckvorschau aufrufen können und daher bei einem Testlauf ggf. die Archivierungsfunktion deaktivieren und für eine papierlose Kontrolle einen PDF-Druckertreiber einsetzen! Die Auswahl der Texte im Register `Texte` im Abrechnungsmodul erfolgt dann über den Dialog `Auswahl Text`. Nach Umstellung auf den Vorlagenmanager erfolgt die Auswahl einer Vorlage aus den dort verfügbaren Vorlagen vom Texttyp ''AB'' über den Dialog `Vorlagenauswahl`. Ein Auswahl von ASCII-Texten ist dann nicht möglich.

MS-Word®-Texte und ASCII-Texte dürfen nicht gemischt eingesetzt werden. Sie müssen daher im Register `Texte` für die Felder `Text Einzahler`, `Text Einzugsermächtigung` und ggf. `Text nach Abrechnung` einheitliche Texttypen verwenden. Abrechnungstexte für die Abrechnung mit Microsoft Word® sind in der Texterfassung mit dem Texttyp AB gekennzeichnet. Allgemeine Platzhalter für die Word-Abrechnungstexte können Sie aus dem Word-Serienbrief-Schalter `Seriendruckfelder einfügen` auswählen. Weitere individuelle Platzhalter aus den Beschrieben erhalten Sie aus dem zusätzlich eingeblendeten Menüpunkt `Seriendruckfeld auswählen`.



Es ist in Verbindung mit dem neuen Serienbrief (per Vorlagenmanager) möglich, eine Abrechnung inklusive Anlagen, jedoch ohne Anschreiben über die Option `Alle` zu drucken. Möchten Sie diese Option nutzen, müssen die Felder zum Abrechnungstext im Register `Texte` frei bleiben.

Neben dem Anschreiben können Sie auch `Briefköpfe` erfassen, die für die Abrechnungsseiten bzw. den Nachweis zur `Anlage V` verwendet werden. Hier stehen Ihnen die Funktionen `Briefkopf 2. Seite`, `Briefkopf Anlage V`, `Briefkopf Anlage(Quer)` zur Verfügung, die Sie über die Schaltfläche `Menü` in der Kommandoleiste aufrufen können.

Als weitere Anlagentexte oder Ergänzungen sind der Text zur Anlage HNDL oder die im Rahmen des Komfortpakets verfügbaren Anlagen aus dem Outputmanagement zu benennen. Der HNDL-Text verwendet eine Textvorlage aus der Texterfassung, welche in einer Zeile den freistehenden Platzhalter $APPL am Zeilenbeginn aufweisen muss. Fehlt diese Zeile, wird die Anlage gar nicht generiert.



Da Hausgeld-Abrechnung und Wirtschaftsplan unabhängig voneinander Daten

bereitstellen, welche nach Übernahme von Abrechnungsergebnissen und Wirtschaftsplan einmalige bzw. periodische neue Zahlbeträge bedingen, können Sie diese nur im Rahmen eines Zahlungsplan-Schreibens zusammenfassend darstellen. Hierzu ist es erforderlich, die darzustellenden Kontenklassen für Abrechnungsergebnis Vorjahr in den Sollarten als Sollartklasse zu definieren. Sie können dann die Abrechnungsergebnisse als gebuchte Salden und parallel hierzu den neuen Zahlungsplan darstellen.

Briefköpfe für Abrechnungsseiten bearbeiten

Sie können einen Briefkopf definieren, der für die Abrechnungsseiten verwendet wird. Dabei lassen sich drei unterschiedliche Kopftexte erfassen:

1. Kopf für 'normale' Abrechnungsseiten
2. Kopf für die Anlage 'Rücklage- und Bankkonten' (Querformat)
3. Kopf für den Nachweis zur Anlage V

1. Bestätigen Sie Menü in der Kommandoleiste.
2. Bestätigen Sie einen der drei möglichen Kopfarten: `Briefkopf 2.Seite`, `Briefkopf Anlage(Quer)` oder `Briefkopf Anlage V`, um einen Text anzulegen oder einen vorhandenen Text zu bearbeiten.
3. Definieren Sie die Inhalte für den Kopfbereich des Abschnitts.
4. Schließen Sie den Editor.

Für den Briefkopf können alle ASCII-Textplatzhalter benutzt werden, die auch für das Anschreiben verfügbar sind und zum Stammdatenbereich gehören (keine berechneten Größen). Zusätzlich stehen Ihnen diese Platzhalter zur Verfügung:

Textplatzhalter	Information
$senr	aktuelle Seitennummer
$senr2	aktuelle Seitennummer + 1
*	Leerzeile zwischen Kopf und Abrechnung erzeugen
$ANFANG	Der nachfolgende Text bis $FOLGENDE wird nur auf der 1. Abrechnungsseite gedruckt.
$FOLGENDE	Der nachfolgende Text wird auf der 2. und folgenden Abrechnungsseitengedruckt.

Briefkopf kopieren

Mit den Funktionen `Briefkopf als Standard definieren` und `Briefkopf aus Standard kopieren` können Sie eine vorhandene Definition für Briefköpfe (der Abrechnung: Briefkopf Seite 2/der Anlage (quer)/der Anlage V) als Muster speichern bzw. einlesen. So lässt sich ein Briefkopf für Abrechnungen in anderen iX-Haus-Objekten verwenden.

- Zum Speichern als Vorlage nutzen Sie in dem Dialog des jeweiligen Briefkopfes den Schalter `Als Standard definieren`. Diese Vorgabe wird bis zum Auslösen einer erneuten Aktion zur

Definition eines Standardbriefkopfs beibehalten.
- Zum Übertragen eines gespeicherten Briefkopfes stellen Sie sich in die Abrechnung, welche mit einem vorbereiteten Musterbriefkopf versorgt werden soll. Wählen Sie in dem Dialog des jeweiligen Briefkopfes den Schalter `Aus Standard kopieren`. Der Briefkopf wird hiermit lokal im aktuellen Objekt eingetragen und kann hier ggf. noch weiter angepasst werden.

Texte zuordnen in Hausgeldabrechnung nach WEG

Als Anschreiben für die Hausgeldabrechnung können Sie Texte als Vorlagen verwenden, die Sie zuvor in der iX-Haus-Texterfassung oder im Vorlagenmanager angelegt haben. Sie können unterschiedliche Texte für Eigentümer mit und ohne Einzugsermächtigung sowie einen allgemeinen Text nach Abrechnung verwenden. Eine Übersicht über verfügbare Textplatzhalter für das Abrechnungsanschreiben in der Texterfassung finden Sie hier.

- Bestätigen Sie den Registereintrag `Texte`.
- Geben Sie die gewünschten Daten ein.



Wählen Sie Texte aus der Texterfassung, achten Sie darauf, bei allen drei Texten (für Einzahler, Teilnehmer am Lastschrifteinzug und Nachtext) den gleichen Texttyp zu verwenden. Ein Mix aus ASCII- und Word-Texten (Typ AB) wird nicht unterstützt.

Feld	**Beschreibung**
`Text Einzahler`	Nummer eines Textes. Der Titel des hinterlegten Textes erscheint im rechten Feld. Anschreiben für Eigentümer ohne Einzugsermächtigung. F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Auswahlliste.
`Text Einzugsermächtigung`	Nummer eines Textes. Der Titel des hinterlegten Textes erscheint im rechten Feld. Anschreiben für Eigentümer mit Einzugsermächtigung. F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Auswahlliste.
`KKL Abrechnungsergebnis`	F2-Auswahl, Kontenklassennummer(n) Geben Sie an, welche Kontenklasse(n) in dieser Abrechnung bzgl. Lastschriftvereinbarungen geprüft werden. Liegt bei einer Person zu wenigstens einer Kontenklasse eine Einzugsermächtigung vor, wird der Text Einzugsermächtigung genutzt. Ohne einen Treffer wird der Text Einzahler genutzt. Alle nicht benannten oder anders benannten Einzugsvarianten führen zur Verwendung des Textes Einzahler. Die Kontenklassen können F2 ausgewählt oder mit Komma oder Leerzeichen getrennt eingegeben werden. Anstelle einer idividuellen KKL-Auswahl können Sie hier auch `*.*` eingeben. Dann wird auf alle Kontenklassen geprüft.
`Text nach Abrechnung`	Nummer eines Textes. Der Titel des hinterlegten Textes erschein im rechten Feld. Nachtext für Eigentümer (unabhängig von einer Einzugsermächtigung). F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet eine Auswahlliste.

Feld	Beschreibung
`Start Seite Nr.`	Gewünschte Nummer der 1. Abrechnungsseite. Geben Sie z. B. 3 ein, wenn das Anschreiben zwei Seiten umfasst und die Abrechnungsseiten daher mit der Seitennummer 3 beginnen sollen. Die laufende Seitennummer kann im Briefkopf mit dem Textplatzhalter $senr ausgegeben werden. Ist der Parameter Start Seite Nr. nicht gesetzt oder 0, dann • beginnt im Falle von ASCII-Anschreiben das Anschreiben mit Ziffer 1. Die weiteren Seiten des Anschreibens, der Berechnung und weiteren Vorlagen sind fortlaufend nummeriert. • beginnt im Falle von Word-Anschreiben die erste Seite der Berechnung mit Ziffer 2. Hierbei wird das Anschreiben mit einer Seite berücksichtigt. Ist der Parameter Start Seite Nr. gesetzt, dann • beginnt im Falle von ASCII-Anschreiben das Anschreiben mit Ziffer 1. Die erste Seite der Berechnung beginnt mit der vorgegebenen Nummer. Alle weiteren Seiten sind fortlaufend. • beginnt im Falle von Word-Anschreiben die erste Seite der Berechnung mit der vorgegebenen Nummer. Alle weiteren Seiten sind fortlaufend.
`Freier Text`	Sie können in dem Editorfeld bis zu fünf Zeilen individuellen Text hinterlegen, der auf der `Anlage V` als Erläuterungsfußnote zur Zinsabschlagsteuer gedruckt wird.

Hausgeld Einzelabrechnung archivieren

Die Hausgeldabrechnung kann auf Wunsch archiviert werden. Dabei wird jedes Abrechnungsschreiben, das mit der Funktion `Druck` erstellt wurde, als Dokument in die iX-Haus-Dokumentenverwaltung aufgenommen, und zwar jeweils zur betroffenen Person. Bei Einrichtung eines Dokumentenmanagementsystems (DMS) erfolgt die Archivierung als PDF im angeschlossenen DMS.

Damit die Archivierung durchgeführt wird, muss beim Druck der Abrechnungen das Feld `Archivieren` bzw. `Archivieren in DMS` markiert werden.Für eine nachträgliche Archivierung können Sie die letztgültige Abrechnung ggf. erneut erzeugen (PDF-Drucker) und hierbei das Archivieren dann einschalten.

Zusätzlich bestand zumindest zeitweise die Möglichkeit der nachträglichen Archivierung, wenn die Systemeinstellung SAPERION aktiviert ist. Der Aufruf erfolgt über `Menü > Archivieren`. Dadurch wird die jeweils letzte durchgeführte Abrechnung archiviert. Da dies eine kundenspezifische Systemeinstellung ist, wird allgemein angeraten, die letztgültige Abrechnung ggf. erneut zu erzeugen (PDF-Drucker) und hierbei das Archivieren dann auch einzusetzen.

Abweichende Abrechnungsperioden in Hausgeldabrechnung nach WEG

Jede Abrechnungsart kann mit einem eigenen Wirtschaftsjahr versehen werden.

Bei Abrechnungsperioden, die vom Geschäftsjahr abweichen, müssen zur Ermittlung der Kosten bzw. Vorauszahlungen auch das zurückliegende und/oder folgende Geschäftsjahr (d. h. iX-Haus - Buchungsjahrgang) herangezogen werden. Dasselbe gilt auch bei Abrechnung über den Leistungszeitraum.

Beispiel: Heizkostenabrechnung vom 01.07. - 30.06. bei Geschäftsjahr = Kalenderjahr



Beachten Sie, dass Sie für die Berücksichtung des Leistungszeitraums auch das Feld `Abrechnung auf Leistungszeitraum` in der Registerkarte `Sonstige Parameter` markieren müssen.

Um in der Abrechnung neben dem eingestellten Buchungsjahrgang auch den zurückliegenden oder folgenden Jahrgang zu berücksichtigen, gehen Sie wie folgt vor.

1. Wählen Sie den Registereintrag `Sonstige Parameter`.
2. Markieren Sie im Registereintrag `Jahrgänge`, welche Jahrgänge zusätzlich berücksichtigt werden sollen.

Die Markierung des Vorjahres wirkt sich auch auf die Behandlung der Saldovortragsbuchungen (Buchungsart 99) aus. Ist der zurückliegende Jahrgang angekreuzt, wird der Bestand zum Beginn des Geschäftsjahres aus dem Saldo der Vorjahresbuchungen berechnet. Saldovortragsbuchungen werden in diesem Fall nicht berücksichtigt. Ist das Vorjahr nicht markiert, werden ausschließlich die Saldovortragsbuchungen berücksichtigt.

Eine Erläuterung der Felder des Registereintrages `Sonstige Parameter` finden Sie hier.

Rücklagen und Bankkontendarstellung allgemein

Für die Darstellung der Rücklagen und Entwicklung der Bankkonten stehen mehrere Varianten zur Verfügung! Die nachfolgenden Abschnitte beschreiben eine Form, welche früher als normale Form genutzt wurde und wo Hausgeld und Rücklagen zusammen über eine Abrechnungsart abgerechnet werden. Dementsprechend wird hier nur eine Kontenklasse, ein Personenkonto abgerechnet. Diese Variante kann systembedingt für historische Abrechnungen eingesetzt werden, auch wenn die Darstellung der heute gesetzlich geforderten Form nicht mehr entspricht.

Aufgrund von Forderungen lt. einer BGH-Entscheidung zur Darstellung der Rücklagen im Rahmen einer Hausgeld-Einzelabrechnung bietet iX-Haus auch eine BGH-konforme Darstellung der Rücklagen an. Voraussetzung hierfür ist eine Trennung von Hausgeld und Rücklage auf Personenkontenebene mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wirtschaftsplangestaltung (zwei Abrechnungsarten, keine Rundung). Die Beschreibung hierzu finden Sie hier. Als Variante hiervon ist die Soll-Abrechnung nach

VNWI-Muster zu sehen.

Bankkonten in der Abrechnung darstellen

Um in der Abrechnung den Geldfluss im Abrechnungszeitraum darzustellen, müssen Sie die Bankkonten der WEG (i. a. das WEG-Gemeinschaftskonto) angeben. Die verwendeten Konten müssen mit der entsprechenden Abrechnungsart geschlüsselt sein.

Bei einem Eigentümerwechsel innerhalb des Abrechnungszeitraumes werden dem alten Eigentümer nur die Anfangsbestände, aber keine Endbestände ausgewiesen. Dem neuen Eigentümer werden umgekehrt nur die Endbestände ausgewiesen, nicht aber die Anfangsbestände.

Abrechnung ohne aktivem Schalter ''Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren''

Hausgeld und Rücklagen werden zusammen über eine Abrechnungsart abgerechnet. Dementsprechend wird hier nur eine Kontenklasse, ein Personenkonto abgerechnet!

1. Wählen Sie den Registereintrag Konten.
2. Bestätigen Sie den Subregistereintrag Bankkonten.
3. Geben Sie das bzw. die Konten der WEG an.

Rücklagenkonten in der Abrechnung darstellen



„Rücklagen“ sind Passivposten der WEG-Buchhaltung - die Bestände werden im Haben geführt. Unabhängig davon existieren Aktiv-Konten, auf denen die Rücklage verwahrt wird, z. B. ein Termingeldkonto / Sparbuch, etc. Teile der Rücklage können außerdem in Forderungen oder Verbindlichkeiten enthalten sein. Legen Sie entsprechende Sachkonten an und versehen Sie die Konten mit der Abrechnungsart und dem Umlageschlüssel, nach dem die Rücklage auf die einzelnen Eigentümer verteilt werden soll. (anteiliger Kapitalnachweis in der Abrechnung).
Je nachdem, wie Sie im Register Sonstige Parameter den Schalter Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren nutzen, finden Sie das Register Konten für die Parametereinstellungen zu den Rücklagekonten direkt in oberster Ebene oder als Subregister vom Register Rücklage-BGH.

Sie können wählen, ob bei Eigentümern, die an dem Rücklagen-Umlageschlüssel nicht beteiligt sind, diese trotzdem in der Abrechnung dargestellt werden sollen oder nicht (siehe hierzu Abschnitt Subregister BGH-Parameter).

Bei einem Eigentümerwechsel innerhalb des Abrechnungszeitraumes werden dem alten Eigentümer nur die Anfangsbestände, aber keine Endbestände ausgewiesen. Dem neuen Eigentümer werden umgekehrt nur die Endbestände ausgewiesen, nicht aber die Anfangsbestände.

Die Buchungen auf dem Rücklagekonto werden i. d. R. einmal jährlich in Form von Umbuchungen

durchgeführt. Hausgeld und Zinserträge werden der Rücklage zugeführt, Mittel für Instandhaltungsmaßnahmen werden abgezogen.

Die Zinsbewegungen und Kapitalertragsteuerbeträge werden durch entsprechende Buchungsarten (70=Zinsen und 71=Kap.Steuer) bei der Erfassung gekennzeichnet. Weitere relevante Buchungsarten sind: 72=Solidaritätsabgabe, 73=Entnahme aus Rücklage, 74=Zuführung zur Rücklage.

Abrechnung ohne aktivem Schalter ''Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren''

Hausgeld und Rücklagen werden zusammen über eine Abrechnungsart abgerechnet. Dementsprechend wird hier nur eine Kontenklasse, ein Personenkonto abgerechnet!

1. Wählen Sie den Registereintrag Konten.
2. Wählen Sie den Subregistereintrag Rücklagenkonten.
3. Geben Sie das bzw. die Sachkonten ein, auf das die Rücklagen gebucht wurden. Für die Angabe zu Bankkonten und Zuführung Erhaltungsrücklage nutzen Sie parallel angebotenen Subregister Bankkonten und Instandhaltung.
4. Speichern Sie die Eingabe.

Abrechnung mit aktivem Schalter ''Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren''

Hausgeld und Rücklagen werden über separate Abrechnungsarten abgerechnet. Die Abrechnungsart Rücklage führt hierzu ein entsprechendes Statusmerkmal und benötigt eine separate Kontenklasse/ein separates Personenkonto. Dementsprechend werden hier mindestens zwei Kontenklassen bzw. Personenkonten pro Eigentümer abgerechnet!

1. Wählen Sie den Registereintrag Rücklage-BGH.
2. Wählen Sie den Subregistereintrag Konten.
3. Geben Sie pro Abrechnungsart das bzw. die Sachkonten ein, auf das die Rücklagen gebucht wurden. Parallel hierzu erfassen Sie Bankkonto und Budgetkonten.
4. Speichern Sie die Eingabe.

Zuführung der Instandhaltungsrücklage darstellen

Die Kosten, die als Zuführung der Instandhaltungsrücklage im abgerechneten Zeitraum dargestellt werden müssen, werden in der Einzelabrechnung in einem separaten Block gedruckt. Die verwendeten Konten müssen mit der entsprechenden Abrechnungsart geschlüsselt sein. Die Buchungsart 74 charakterisiert die Zuführung zur Rücklage.

Abrechnung ohne aktivem Schalter ''Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren''

Hausgeld und Rücklagen werden zusammen über eine Abrechnungsart abgerechnet. Dementsprechend wird hier nur eine Kontenklasse, ein Personenkonto abgerechnet!

1. Wählen Sie den Registereintrag Konten.
2. Bestätigen Sie den Subregistereintrag Instandhaltung.
3. Geben Sie das Sachkonto ein, auf das die Zuführung (Kosten) gebucht wurde.
4. Speichern Sie die Eingabe.

Gliederung der Abrechnungspositionen in Hausgeldabrechnung nach WEG

Für eine Abrechnung müssen Sie mindestens eine Abrechnungsart verwenden! Über die Abrechnungsart werden die beteiligten Sachkonten für die Ausgaben- und Einnahmen-Kalkulation definiert. Die Abrechnungsarten selbst und deren Eigenschaften definieren Sie im Vorfeld Im Stammdatenbereich.

1. Wählen Sie den Registereintrag `Parameter`.
2. Aktivieren Sie mit der rechten Maustaste im Eingabebereich der Tabelle `Abrechnungsarten` das Kontextmenü einer Abrechnungsart und wählen Sie `Neu`.
3. Geben Sie die Nummer der gewünschten Abrechnungsart ein. Im Feld Abrechnungstext wird die jeweilige Bezeichnung der Abrechnungsart angezeigt.
4. Sie können einen Steigerungsfaktor für zukünftige Anpassungen der Vorauszahlungen hinterlegen.
5. Bestätigen Sie die Auswahl mit `OK`.

Es ist möglich, das Layout der Abrechnung an die individuellen Gegebenheiten anzupassen.

So ist beispielsweise eine optische Trennung von verschiedenen Kostenarten möglich. Die Gliederung wird getrennt für jede Abrechnungsart erfasst.

1. Wählen Sie den Registereintrag `Parameter`.
2. Aktivieren Sie mit der rechten Maustaste im Eingabebereich der Tabelle `Abrechnungsarten` das Kontextmenü einer Abrechnungsart und wählen Sie `Ändern`. Sie können jetzt zur gewählten Abrechnungsart in einem separatem Eingabefenster die Ausgabe- und Einnahmekonten hinterlegen. Analog können Sie markierte Einträge über das Kontextmenü löschen oder ändern.
3. Bestätigen Sie `Ausgabekonten` oder `Einnahmekonten`.

Folgende Parameter können Sie in Ausgabe- / Einnahmekonten verwenden:

Code	Bedeutung
$	leitet eine Kontendefinition ein (siehe Allgemeine Funktionen, Abschnitt Kontendefintion). Default: $000000-999999
#	Alle Konten oberhalb dieser Zeile bis zur vorgehenden #-Zeile werden aufsummiert.Außerdem wird der nach dem # folgende Text in der Abrechnung ausgegeben
##	Die Gesamtsumme wird ausgegeben.
/N-	hinter einer Kontenzeile: es werden nur Konten aufgeführt, an denen die betreffende Person über den Umlageschlüssel beteiligt ist, z. B. `$4000-4099/N-` Ohne diese Angabe werden als alle Konten aufgeführt, also auch solche, an welchen der einzelne Eigentümer per Umlageschlüsselbeteiligt ist (Standard).
/B	hinter einer Kontenzeile: Darstellung der Einzelbewegungen. Es werden dann im Anhang der Abrechnung alle abgerechneten Einzelkonten gedruckt. Diese Option sollte nur einmal für eine Person verwendet werden, um die abgerechneten Konten (Einzelkontenübersicht) auf Vollständigkeit hin zu überprüfen.Beachten Sie, das parallel hierzu eine Definition des Einzelkontendrucks auf Basis der Abrechnungsart über den dortigen Parameter `Sachkontoauszug anhängen` (Feld `Sachkonten`) existieren kann.
/S0+	hinter einer Kontenzeile: auch Konten mit Saldo Null werden dargestellt.





- Als Ausgabekonten werden die Konten berücksichtigt, welche im Sachkontenstamm als Aufwandskonten mit der entsprechenden Abrechnungsart geschlüsselt sind.
- Als Einnahmekonten werden die Konten berücksichtigt, welche im Sachkontenstamm als Einnahmekonten mit der entsprechenden Abrechnungsart geschlüsselt sind.
- Weisen abzurechnende Sachkonten im Abrechnungszeitraum einen atypischen 'gedrehten' Saldo auf, reagiert die Abrechnung hierauf und positioniert z. B. ein Aufwandskonto unter Einnahmen.
- Unter Layout 3 können auch Summierungskonten berücksichtigt werden.



Wenn Sie Abrechnungsarten entfernen ist es ratsam, alle zu entfernen und dann die gewünschten Abrechnungsarten erneut einzutragen. Die Definitionen der Einnahme- und Ausgabekonten sind kein Bestandteil der Standardparameter und können/müssen daher individuell gesetzt werden. Wenn Sie mehrere Abrechnungsarten einsetzen, sollten Sie die Definitionen erst dann bearbeiten, nachdem Sie die letzte Abrechnungsart eingefügt haben.

Mit den nachfolgenden Einstellungen erzielen Sie für einen bis zu sechsstelligen Sachkontenrahmen eine allgemeine Darstellung für Ausgaben bzw. Einnahmen:

Beispiele

```
Ausgaben
========
$000000-999999
##Summe Ausgaben
```

bzw.

```
Einnahmen
=========
$000000-999999
##Summe Einnahmen
```

Beispiel für eine differenzierte Gliederung

```
Ausgaben
========
~1U~1BUmlagefähige Kosten~0B~0U
$8001-8039,8041-8099
#Summe umlagefähige Kosten

~1B~1UNicht umlagefähige Kosten~0U~0B
$8101-8154,8157-899999
#Summe nicht umlagef. Kosten
```

```
##Summe gesamt
```

Buchungsauswertung in Hausgeldabrechnung nach WEG festlegen

Durch den Ablauf der Buchungsanweisungen (BA-Ablauf) wird festgelegt, wie die geleisteten Vorauszahlungen bei der Hausgeldabrechnung angerechnet werden. Der BA-Ablauf kann über spezielle Parameter gesteuert werden.



Die Bearbeitung des BA-Ablaufs erfordert detailliertes Wissen über die Buchungs- und Abrechnungstechnik von iX-Haus. Durch nicht-sachgemäße Veränderungen der Parameter können sich fehlerhafte Abrechnungen ergeben. Die Einstellungen sollten daher nur durch Ihren iX-Haus-Administrator vorgenommen werden, am Besten in Zusammenarbeit mit CREM SOLUTIONS.

Buchungen mit BA 99 werden ignoriert, wenn die Abrechnung auf Leistungszeitraum erfolgt - selbst wenn diese BA im BA-Ablauf eingesetzt ist. Statt eines Saldovortrags werden dann nämlich die ursprünglichen Buchungen aus dem Vorjahr anhand des Leistungzeitraums betrachtet.

Die Steuerung des BA-Ablaufs erfolgt über diese Registerkarten:

- `BA Ablauf` > `Ohne Vor. Debitor` - Verarbeitung der Buchungsarten bei debitorischen Personenkonten ohne Vorauszahlungs-Charakter.

- `BA Ablauf` > `Ohne Vor. Kreditor` - Verarbeitung der Buchungsarten bei kreditorischen Personenkonten ohne Vorauszahlungs-Charakter.

- `BA Ablauf` > `Mit Vor. Debitor` - Verarbeitung der Buchungsarten bei debitorischen Personenkonten mit Vorauszahlungs-Charakter.

Bedienung

In der jeweiligen Maske werden die Buchungsarten eingetragen, die der Belastung und Entlastung der entsprechenden Personentypen dienen. Es gelten die nachfolgenden Regeln.

- In einer Zeile steht ein einzelner Bindestrich ' **-** '. Die Zeilen oberhalb des Bindestrichs steuern Belastungen, die Zeilen unterhalb Entlastungen.
- Aufgeführt werden die Buchungsarten, die für die Hausgeldabrechnung herangezogen werden.
- Nach der Nummer einer Buchungsart steht eines der Zeichen S, H, #. Durch diese Zeichen wird die Art des Zahlungsflusses festgelegt, der ausgewertet wird.
- Sofern eine Vorzeichenumkehr notwendig ist, folgt nach dem Zeichen S, H oder # ein Minuszeichen `-`.
- Der erste BA-Eintrag in jeder Zeile führt zu einer Titulierung mit Zahlungstexten lt. Register `Texte Debitor PK` bzw. `Texte Kreditor PK`. Stehen in der selben Definitionszeile weitere BAs, wird diesen der selbe Zahlungstext zugewiesen. So führten z. B. die Positionen aus `99H,20H` den Zahlungstext `Unsere Forderungen Vorjahr`, im umgekehrten Fall aus

20H,99H den Zahlungstext Abr. Vorjahr Unsere Forderung.

S : Sollbuchungen

H : Habenbuchungen

: sowohl Soll- als auch Habenbuchungen

- Vorzeichenumkehr (Minuszeichen nach dem Zeichen S, H oder #)

Beispiel für den BA-Ablauf einer Ist-Abrechnung mit vorauszahlendem Debitor

```
12S
01S,50S
99S,20S
-
01H,50H,51#,12H
99H,20H
```

Beispiel für den BA-Ablauf einer Soll-Abrechnung mit vorauszahlendem Debitor

```
-
10S-,10H-,12S-,12H-
```

Die früher genutzten Systemparameter ZahlungAllerEigentuemer und TextZahlungAllerEigentuemer werden nicht mehr berücksichtigt. Die entsprechenden Einstellungen werden direkt im Register BGH-Parameter vorgenommen.

Zahlungstexte für Personenkonten in Hausgeldabrechnung nach WEG zuordnen

Gemäß den Einstellungen mit den Funktionen „BA-Ablauf….“ werden IST-Zahlungen oder SOLL-Vorauszahlungen gegen die abgerechneten Kosten angerechnet. Die Buchungen werden nach Buchungsarten (BA) summiert. Pro Buchungsart wird eine Summe mit einem entsprechenden Text ausgegeben. Die Texte pro Buchungsart können Sie mit der Funktion Texte Debitor PK und Texte Kreditor PK einstellen. Bei zusammenfassender Darstellung mehrerer Buchungsarten in einer Definitionszeile des BA-Ablaufs ist für die Textzuordnung nur die erste BA relevant.

Es werden debitorischen und kreditorische Personenkonten unterschieden. In der Regel werden Sie die debitorischen Personenkonten in der Abrechnung zu Grunde legen.

Sofern ein Personenkontoauszug im Anhang der Abrechnung mit eingedruckt wird (gesteuert über das Merkmal Personenkontoauszug anhängen der jeweiligen Abrechungsart), können abhängig von der Buchungsanweisung jeder Buchungszeile sowie von Soll oder Haben einer Buchung die Standard-Texte individuell abgeändert werden. (Textersatz in Kontoauszügen)

- Wählen Sie den Registereintrag BA Ablauf.
- Wählen Sie den Registereintrag Texte Debitor PK oder Texte Kreditor.

In der Regel brauchen Sie die debitorischen Textvorgaben nicht zu ändern. Falls Ihnen aber alternative Textangaben zur genaueren Aussage von bestimmten Personenkontenbuchungen helfen, legen Sie diese hiermit fest. Die Einstellungen werden jeweils pro Objekt gespeichert.

In der Regel brauchen Sie die kreditorischen Textvorgaben nicht zu ändern. Falls Ihnen aber alternative Textangaben zur genaueren Aussage von bestimmten Personenkontenbuchungen helfen, legen Sie diese hiermit fest. Die Einstellungen werden jeweils pro Objekt gespeichert.

Sonstige Parameter in Hausgeldabrechnung nach WEG

Unter dem Registereintrag `Sonstige Parameter` gibt es diverse Auswahlmöglichkeiten zur weiteren Steuerung der Hausgeldabrechnung.

- Bestätigen Sie den Registereintrag `Sonstige Parameter` und setzen Sie die gewünschten Parameter.
- Bestätigen Sie mit OK.

Nachfolgend einige Hinweise zu wesentlichen Parametern, welche abhängige Einstellungen erlauben bzw. ermöglichen. Eine vollständige Übersicht erhalten Sie in dem Abschnitt zum Register Sonstige Parameter.

Layout

Das `Standard Layout` entspricht der ursprünglichsten Form klassischer Ist-Abrechnungen. Layout 2 und Layout 3 ermöglichen eine deutlichere Darstellung der Anteilsberechnung und schalten den Zugang zu entsprechenden Parametern frei.

Mit Layout 3 können die Ausgabeoptionen `Umlageschlüssel Legende drucken`, US `Langbezeichnung in der Legende drucken` nutzen sowie Kostenstellen/Beteiligungskreise über KST `Beteiligungskreise berücksichtigen` (für Gebäude oder Gebäudeteile). Es können Summierungskonten genutzt werden. Detals siehe Layout 3.

Abrechnung nach BGH-Urteil

Mit dem Schalter `Abrechung nach BGH aktivieren` wird das Register `Rücklage-BGH` aktiv. Hier pflegen Sie dann die erforderlichen Angaben für die Rücklagendarstellung für eine BGH-konforme Darstellung der Bankkonten und einer anteiligen Rücklagenentwicklung pro Eigentümer. Diese Darstellung setzt u. a. eine separate Abrechnungsart mit Typ `01 Rücklage` und getrennte Personenkonten für Hausgeld und Rücklagen voraus.
Ist der Schalter nicht gesetzt, wird das Register `Konten` angeboten, in welchem die erforderlichen Angaben für die Darstellung der Entwicklung von Bankkonten und Rücklagen gepflegt werden, wobei die Abrechung von Hausgeld und Rücklage i. d. R. nach historischer Variante über eine gemeinsame Abrechungsart erfolgt.
In der Abrechnung nach BGH-Urteil können Sie in einer IST-Abrechnung die Zahlung aller Eigentümer drucken und so zusätzlich in der Einzelabrechnung ausweisen. Hierzu steht Ihnen im Register `Rücklage-BHG`, Unterregister `BGH-Parameter` der Schalter `Zahlung aller Eigentümer drucken` zur Verfügung.
Mit der Option `Begriff Rückstellung verwenden` wird in der BGH-konformen Abrechnung statt `Rücklage` der Begriff `Rückstellung` verwendet. Stellen Sie dann bitte sicher, die Bezeichnung Ihrer

Daten (Kontoklasse, Abrechnungsart etc.) auch anzupassen!

Abrechnung auf Leistungszeitraum

In der Regel werden Sie in der WEG-Verwaltung ohne Leistungszeiträume abrechnen, da keine abweichenden Perioden zugrunde gelegt werden. Für die Einordnung der Buchungen ist dann nur das Wertstellungsdatum relevant. Daher müssen sie für die jeweilige Abrechnung auch im richtigen Wirtschaftsjahr stehen.
Ist die Variante der Abrechnung auf Leistungzeitraum aktiviert, werden bei der Auswertung der Buchungszeilen auch die jeweils hinterlegten Leistungszeiträume berücksichtigt. Die Buchungen können daher lt. Wertstellung auch in einem Vor- oder Folgejahrgang enthalten sein. Spezielle Abgrenzungsbuchungen auf Sachkontenebene sind dann ggf. nicht erforderlich, was die buchhalterischen Anforderungen erleichtern kann. Die zu betrachtenden Buchungsjahrgänge können bzw. müssen dann in den Abrechnungsparametern spezifiziert werden. Die Buchungsart 99 wird bei Leistungszeitraumbetrachtung ignoriert, um eine doppelte Betrachtung von Buchwerten auszuschließen.

Textersatz in Kontoauszügen

In ggf. anhängenden Kontoauszügen wird als Buchungstext nicht der Text der Buchungszeile verwendet, sondern der unter TEXTE DEBITOREN bzw. TEXTE KREDITOREN angelegte Text. Über den BA-Ablauf sind zusammenfassende Gruppierungen von Buchungsarten möglich.

Ausgabe als ein Dokument

Die Abrechnungen aller Personen werden als ein Druckjob zum Drucker gesendet. Somit kann kein anderer Druckauftrag dazwischen geraten. Bei Vorschau werden so alle Abrechnungen in einer Datei geliefert. Die Vorschaufunktion wird nur für ASCII-basierte Bestandteile der Abrechnung angeboten. In Kombination mit Word-Vorlage könenn Sie für eine Vorschau einen PDF-Druck nutzen.

Summierungskonten verwenden

Der Einsatz von Summierungskonten wird nur mit Layout 3 unterstützt! Über den Schalter `Sachkontenzuordnung berücksichtigen` im Register `Sonstige Parameter` steuern Sie, ob Summierungskonten bei der Abrechnung berücksichtigt werden oder nicht.

- Summierungskonten können über eine Zuordnung (Summierungskonten sowie dazu gehörige Unterkonten) aus dem Sachkontenstamm definiert werden.
- Zudem kann über das Komandoleistenmenü `Sachkontenzuordnung` > `Konten zuordnen` über den Dialog 'Sachkontenzuordnung' eine Sachkontenzuordnung manuell angelegt werden. Eine Sachkontenzuordnung kann dort auch aus einem anderen Objektkopiert werden.
- Eine dritte Art der Kontenzuordnung ist die Zuordnung über eine Festwertumlage. Alle Konten mit der gleichen Festwertumlage und dem gleichen Prozentsatz für diese Umlage werden zusammengefasst. Das Konto mit der niedrigsten Nummer wird hierbei zum Hauptkonto. Alle weiteren Konten mit der gleichen Festwertumlage werden diesem Konto zugeordnet. Konten mit zwei Umlagen werden nur bei identischen Umlagen und Umlageprozenten zusammengefasst. Beide Umlagen müssen Festwertumlagen sein. Diese Zuordnungsart ist immer aktiv und kann nicht ausgeschaltet werden.

Die automatische Zusammenfassung wurde für die Heizkostenabrechnung integriert. So können Sie für die Kostengruppen der Heizkosten (z. B. Gas, Kaminkehrer, Wartung, Strom etc.) auf einzelnen Sachkonten buchen und allen Konten den gleichen Festwertumlageschlüssel der Heizkostenabrechnung hinterlegen. Die Abrechnung fasst dann alle Konten zusammen und stellt diese in der Abrechnung in einer Position dar. Vorteile: Sie sparen sich die Umbuchung und haben immer die Transparenz der einzelnen Kostengruppen für die Meldung an den Heizkostendienstleister.

Die Zuordnungen über die Festwertumlage und über die Summierungskonten werden automatisch ermittelt und angelegt während der Abrechnung. Nach der durchgeführten Abrechnung sind diese Zuordnungen im Dialog 'Sachkontenzuordnung' im Bereich automatische Zuordnungen dargestellt. Diese Zuordnungen sind hier nicht änderbar, sondern dienen nur der besseren Übersichtlichkeit und Prüfbarkeit der Abrechnung. Hier ist auch ersichtlich, welche Zuordnungen momentan aktiv geschaltet sind.

Bei Änderung der Summierungskonten oder den Sachkonten zugeordneten Umlagen werden die automatischen Zuordnungen im Dialog Sachkontenzuordnung nicht sofort angepasst, sondern erst im Anschluss bei einer Neuberechnung der Kontrolle oder mit Durchführung der Abrechnung.

Die manuelle Zuordnung (vom Benutzer angelegte Zuordnung) wird bei der Abrechnung priorisiert behandelt. So kann der Benutzer mit der manuellen Zuordnung eine automatische Zuordnung überschreiben. Generell werden die Zuordnungen in der folgenden Reihenfolge bearbeitet:

1. zuerst manuelle Zuordnungen, wenn aktiviert,
2. dann Zuordnungen über die Festwertumlage und
3. dann die Zuordnungen über Summierungskonten, wenn aktiviert. Sollte in mehreren Bereichen eine Zuordnung mit dem gleichen Hauptkonto vorliegen, dann würde die manuelle, vom Benutzer angelegte Zuordnung gelten, wenn aktiv. Alle weiteren Zuordnungen mit dem gleichem Hauptkonto werden dann nicht mehr berücksichtigt.

Im HNDL-Ausweis werden wie bisher nur die Summierungskonten berücksichtigt, da es hier um die gleichen Kostenarten geht, die in denselben HNDL-Block gehören. Bei den anderen Zuordnungen geht es evtl. um unterschiedliche HNDL-Bereiche und evtl. eine Mischung aus HNDL- und nicht HNDL-relevanten Konten. Daher werden diese Zuordnungen bei der Erstellung der HNDL-Anlage nicht berücksichtigt.

WEG-Abrechnung auf Sollbasis nach VNWI-Muster

Die richtige Form und Gestaltung der Abrechnung im Bereich von Wohnungseigentümergemeinschaften beschäftigt Eigentümer, Mieter, Verwalter und Gerichte schon seit Jahren. Der Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter (VNWI) hat sich als größte berufsständische Interessenvertretung in NRW des Themas angenommen und eine Musterabrechnung entwickelt. Die Musterabrechnung des VNWI entstand in Zusammenarbeit von Praktikern aus dem WEG-Bereich und Juristen. Sie schafft eine hohe Rechtssicherheit und hält der aktuellen Rechtsprechung des BGH stand.

Damit Sie von den Vorteilen der VNWI Musterabrechnung profitieren, haben wir unsere iX-Haus-WEG-Abrechnung erweitert und ermöglichen auch eine Soll-Abrechnung angelehnt an die VNWI Musterabrechnung. Diese Erweiterungen umfassen nicht nur die Umstellung der Einzelabrechnung auf Sollbasis, sondern auch ergänzende Anlagen wie die Gesamtübersicht der Einnahmen und Ausgaben

sowie den Vermögensstatus im Vermögensbericht.

Nachfolgend wird erläutert, wie die WEG-Abrechnung auf Sollbasis einzurichten ist.



- Für steueroptierte WEGs steht die WEG-Abrechnung auf Sollbasis nach VNWI-Muster aktuell nicht zur Verfügung!
- Die Darstellung von Restbestandsmengen, z. B. Öl in Liter, ist im Rahmen der Rückstellung nur indirekt möglich (als Buchungstext im Rahmen eines Kontoauszuges oder als entsprechend angepasste Kontobezeichnung des dargestellten Sachkontos).

Einrichtung der Soll-Abrechnung in iX-Haus

In der VNWI-Musterabrechnung werden Rücklage und Bewirtschaftung als Hausgeld zusammen erfasst. Genau so wird es auch mit der iX-Haus Sollabrechnung dargestellt. Ein Beispiel dieser Abrechnung finden Sie am Ende dieses Dokumentes.

Richten Sie Ihre Abrechnungsarten wie gewohnt ein. Zuerst eine Abrechnungsart für die Bewirtschaftung (Hausgeld), dann alle Rücklagen und danach evtl. die Abrechnungsarten ohne Vorauszahlungscharakter, falls gewünscht (diese nachfolgenden Abrechnungsarten ohne VZ-Charakter sind dann in der Kalkulation der Abrechnungsspitze aus Bewirtschaftung und Rücklage nicht beteiligt). Es ist sinnvoll, die erste Abrechnungsart nicht Bewirtschaftung, sondern Hausgeld zu nennen, weil in der Abrechnung unter dieser Abrechnungsart sowohl die gesamte Bewirtschaftung als auch Rücklagen ausgewiesen werden.

Um die Sollabrechnung einzuschalten, nutzen Sie bitte den neuen Register `Soll-Abrechnung` unter dem Register `Rücklage-BGH`, welches erst bei eingeschalteter Option `Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren` im Register `sonstige Parameter` zur Verfügung steht.

Das Register `Rücklage-BGH` enthält folgende Parameter:

`Sollabrechnung angelehnt an VNWI`	Wird dieser Schalter gesetzt, so wird der BA-Ablauf auf Sollabrechnung umgestellt und die Abrechnung wird entsprechend auf Soll-Basis durchgeführt. Als BA-Ablauf-Parameter werden die Standard Parameter für Soll-Abrechnung gesetzt. Alternativ können BA-Ablauf-Parameter über Systemeinstellungen definiert werden. Für Details siehe Abschnitt Systemparameter.
`Ausweis der Rücklage` Variante 1 oder Variante 2	Wird Variante 1 gewählt, so wird die Rücklage in der Abrechnung nur mit der geplanten Zuführung und ohne Entnahmen und Zinsen ausgewiesen. Wird Variante 2 gewählt, so wird die Rücklage in der Abrechnung sowohl mit allen Zuführungen als auch mit Entnahmen und Zinsen ausgewiesen. Bei dieser Variante müssen Sie auch zusätzliche Konten in die Abrechnung (Bereich Bewirtschaftung) aufnehmen. Zum einen die Instandhaltungskosten, die aus der Rücklage bezahlt wurden, zum anderen die Zins- und Abgeltungssteuerbeträge, die in die Rücklage eingeflossen sind.
`Mehrere Rücklagen kumulieren`	Diese Einstellung kann bei mehreren Rücklagen sinnvoll sein. Wird diese Option gewählt, werden alle Rücklagen kumuliert als ein Block ausgewiesen. Sonst werden die Rücklagen einzeln ausgewiesen.

Zahlung aller Eigentümer neu berechnen	Über die Option Zahlung aller Eigentümer drucken im Register BGHParameter wird der Druck der Zahlung bzw. Sollstellung aller Eigentümer in der Abrechnung initiiert. Die Ermittlung dieses Betrages kann die interne Berechnungsdauer je nach WEG-Größe spürbar verlängern. Dieser Betrag wird auch schon bei der Kontrolle ermittelt und abgespeichert. Wenn Sie immer sicherstellen, dass sich zwischen Kontrolle und Druck der Abrechnung keine Daten verändern, benötigen Sie die Option Zahlung aller Eigentümer neu berechnen nicht. Der entsprechende Wert wird dadurch nicht neu berechnet, sondern es wird der bei der Kontrolle gespeicherte Wert verwendet. Der Druck der Abrechnungen beschleunigt sich dadurch.
Anlagendruck	Sie können zu der Abrechnung drei Anlagen drucken: • Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen • Gesamtdarstellung Einnahmen/Ausgaben (Bankkonten) • Vermögenstatus. Bitte beachten Sie, dass für den korrekten Druck dieser Anlagen folgende Voraussetzungen erfüllt werden müssen: 1. In den Modulen Gesamtdarstellung E/A(Bankkonten) und Vermögensbericht sind alle benötigt Parameter gesetzt. 2. Die Kontrolle wurde vorher durchgeführt. Stellen Sie bitte sicher, dass zwischen Kontrolle und Druck der Abrechnung keine Daten verändert wurden.
Kumulierte Abrechnungsspitze	Kommagetrennte Angabe der Abrechnungsarten, die in der Abrechnungsspitze kumuliert werden sollen. Weitere Abrechungsarten der Abrechnung, die hier nicht benannt werden, bleiben bei der Kalkulation der Abrechnungsspitze unberücksichtigt.
Textvorgabe	Name für den Posten der Abrechnungsspitze in der Abrechnung.

In dem Register BGH-Parameter gibt es Schalter, die sowohl für die Ist- als auch für die Soll-Abrechnung relevant sind:

Begriff Rückstellung verwenden	Mit dieser Option wird in der BGH-konformen Abrechnung statt Rücklage der Begriff Rückstellung verwendet. Stellen Sie dann bitte sicher, die Bezeichnung Ihrer Daten (Kontoklasse, Abrechnungsart etc.) auch anzupassen.
Zahlung aller Eigentümer drucken	Mit dieser Option werden die Zahlungen und bzw. Sollstellungen aller Eigentümer berechnet und gedruckt. (Bis jetzt wurde das über den zentralen Systemparameter ZahlungAllerEigentuemer gesteuert.). Diese zusätzliche Ausgabe ist nur für die Abrechung nach BGH-Urteil als IST-Abrechnung relevant. Der Schalter Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren muss unter Sonstige Parameter gesetzt sein.
Ausgabetext zum Wert 'Zahlung aller Eigentümer'	In diesem Feld kann man einen individuellen Text für die Zahlung aller Eigentümer eintragen. Bleibt das Feld leer, wird Text Saldo aller Eigent. gedruckt. (Bis jetzt wurde das über den zentralen Systemparameter TextZahlungAllerEigentuemer gesteuert.) Diese Option ist für die Sollabrechnung nicht relevant! Diese zusätzliche Ausgabe ist nur für die Abrechung nach BGH-Urteil als IST-Abrechnung relevant.

Systemparameter

BA-Ablauf für Soll-Abrechnung

Unter Fachadministration, Systemeinstellungen Datenbank definieren Sie im Bereich Hausgeld unter dem Abschnitt DEF_ABL_MIT_SOLL Ihren gewünschten BA-Ablauf für die Soll-Abrechnung. Dafür stehen Parameter von 01 bis 20 zur Verfügung. (Analog könnte auch unter dem Abschnitt DEF_ABL_MIT_IST im Bereich Hausgeld der BA-Ablauf für die Ist-Abrechnung definiert werden.)

Beispiel:

```
01S,50S
20S
-
10S-
12S-
20H,12H
```



Die Systemparameter ZahlungAllerEigentuemer und TextZahlungAllerEigentuemer werden nicht mehr berücksichtigt. Die entsprechenden Einstellungen können ab jetzt im Register BGH-Parameter direkt in der Maske der jeweiligen Abrechnungsart vorgenommen werden (Feld Text Ausgabe und Feld Kontenbereich).

Hausgeldbegriffe

In der WEG-Soll-Abrechnung nach VNWI können beim Ausweis der Abrechnungsspitze die Begriffe Guthaben und Nachzahlung durch andere Texte, z. B. Anpassung der Vorschüsse und Nachschuss ersetzt werden. Die Ersatztexte mit max. 24 Zeichen werden über die folgenden Systemeinstellungen unter Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank definiert und wirken in der Soll-Abrechung nach VNWI bzw. im Wirtschaftsplan:

- Bereich Hausgeld > Abschnitt Hausgeldbegriffe > BegriffNachzahlung alternativer Text z. B. Nachschuss (für eine Abrechnungsspitze)
- Bereich Hausgeld > Abschnitt Hausgeldbegriffe > BegriffGuthaben
- Bereich Hausgeld > Abschnitt Hausgeldbegriffe > Begriff_IhreZahlungen

Die Begrifflichkeit Rücklage lt. WEG-Modernisierungsgesetz nun Erhaltungsrücklage kann über den Begriff der hierzu verwendeten Abrechnungsart angepasst werden.

Analog gibt es für den WEG-Verwaltungsbericht die Systemeinstellungen

- WEGVerBerBegriffNachzahlung
- WEGVerBerBegriffGutschrift

Die maximale Länge der konfigurierten Texte darf dabei 14 Zeichen nicht überschreiten.
Diese Systemeinstellungen werden nur bei der Soll-Abrechnung nach VNWI berücksichtigt!

Spezielle Variablen im Anschreiben der WEG-Soll-Abrechnung

Für das Soll-Abrechnungs-Anschreiben stehen weitere Platzhalter zur Verfügung (ASCII und Word). Die jeweiligen Textvorlage werden unter `Dienstprogramme`, `Texterfassung` gepflegt. ASCII-Platzhalter werden mit einem führenden $-Zeichen in die Textvorlage eingetragen. In Word-Anschreiben (Texte mit Typ AB) stehen die jeweiligen Platzhalter als Word-Seriendruckvariablen zur Verfügung.

`bewirtsch`	`Betrag`, Platzhalter für Bewirtschaftungskosten
`rueckstellung`	`Betrag`, Platzhalter für Beitragsverpflichtung zur Rückstellung
`abrsumme`	`Betrag`, Platzhalter für Abrechnungssumme
`hausgeld`	`Betrag`, Platzhalter für Hausgeld-Soll gem. Einzelwirtschaftsplan
`haussaldo`	`Betrag`, Platzhalter für Hausgeldsaldo zum Ende der Abrechnungsperiode
`abrsaldo`	`Betrag`, Platzhalter für Abrechnungssaldo zum Ende der Abrechnungsperiode
`ultimovormon`	`Datum`, Ultimo des Vormonatsbezogen auf Systemdatum
`haussaldovormon`	`Betrag`, Platzhalter für Hausgeldsaldo zum Ultimo des Vormonatsbezogen auf Systemdatum
`abrsaldovormon`	`Betrag`, Platzhalter für Abrechnungssaldo zum Ultimo des Vormonatsbezogen auf Systemdatum
`betrag`	`Betrag`, Dieser Platzhalter existierte schon vor Einführung der WEG-Abrechnung auf Sollbasis. Bei der Sollabrechnung gibt er jedoch die `Abrechnungsspitze` aus.

Für die Textsteuerung in ASCII-Text-Anschreiben stehen folgende Platzhalter zur Verfügung:

`$SALDOERG+`
`$SALDOERG0`
`$SALDOERG-`
`$SALDOERG`
	Diese Platzhalter sind vom Abrechnungssaldo zum Ende der Abrechnungsperiode abhängig.
	Je nach Wert kann man über diese Platzhalter Texte für Rückstand, Nullwert und Guthaben ein- und ausschalten.

`$SALDOERGVORMON+`
`$SALDOERGVORMON0$SALDOERGVORMON-`
`$SALDOERGVORMON`
	Diese Platzhalter sind vom Abrechnungssaldo zum Ultimo des Vormonatsbezogen auf Systemdatum abhängig.
	Je nach Wert kann man über diese Platzhalter Texte für Rückstand, Nullwert und Guthaben ein- und ausschalten

`$HAUSGELDSALDO+`
`$HAUSGELDSALDO0`
`$HAUSGELDSALDO-`
`$HAUSGELDSALDO`
	Diese Platzhalter sind vom Hausgeldsaldo zum Ende der Abrechnungsperiode abhängig.
	Je nach Wert kann man Texte für Rückstand, Nullwert und Guthaben ein- und ausschalten.

`$HAUSGELDSALDOVORMON+`
`$HAUSGELDSALDOVORMON0`
`$HAUSGELDSALDOVORMON-`
`$HAUSGELDSALDOVORMON`
	Diese Platzhalter sind vom Hausgeldsaldo zum Ultimo des Vormonatsbezogen auf Systemdatum abhängig.
	Je nach Wert kann man Texte für Rückstand, Nullwert und Guthaben ein- und ausschalten.

Für die Textsteuerung in Word-Anschreiben stehen folgende Variablen zur Verfügung:

`saldoerg`	Diese Variable ist vom Abrechnungssaldo zum Ende der Abrechnungsperiode abhängig. Je nach Wert kann man über diese Variable Texte für Rückstand und Guthaben ein- und ausschalten. Verwendung analog zu Variable ERG (für Bedingung WENN, DANN).

saldoergvormon	Diese Variable ist vom Abrechnungssaldo zum Ultimo des Vormonatsbezogen auf Systemdatum abhängig. Je nach Wert kann man über diese Variable Texte für Rückstand und Guthaben ein- und ausschalten. Verwendung analog zu Variable ERG (für Bedingung WENN, DANN).
hausgeldsaldo	Diese Variable ist vom Hausgeldsaldo zum Ende der Abrechnungsperiode abhängig. Je nach Wert kann man über diese Variable Texte für Rückstand und Guthaben ein- und ausschalten. Verwendung analog zu Variable ERG (für Bedingung WENN, DANN)
hausgeldsaldovormon	Diese Variable ist vom Hausgeldsaldo zum Ultimo des Vormonatsbezogen auf Systemdatum abhängig. Je nach Wert kann man über diese Variable Texte für Rückstand und Guthaben ein- und ausschalten. Verwendung analog zu Variable ERG (für Bedingung WENN, DANN)

Personenkontoauszug

Der Personenkontoauszug in der Soll-Abrechnung wird immer auf Ist-Basis gedruckt, d. h. dem Eigentümer erhält eine Übersicht der geleisteten Zahlungen. Die Ermittlung der zahlungsrelevanten Buchungen erfolgt iX-Haus intern über die entsprechenden Zahlungs-Buchungsarten. Der eingestellte BA Ablauf in der Abrechnung hat also hierauf keinen Einfluss.

Sachkontenzuordnung

Im Register Sachkontenzuordnung werden die relevanten Sachkonten definiert. Diese gliedern sich in mehrere Ausgabe- und Einnahmeblöcke sowie Zwischensummen. Zu jedem Sachkontenblock können Sie ein oder mehrere Kontenbereiche angeben, dabei können die Konten bei jedem Kontenbereich beliebig definiert werden z. B. 4010-4020,4050. Ein Kontenblock wird automatisch mit dem Anfang eines neuen Blocks oder der Ausgabe einer Zwischensumme beendet. Mit dem Schalter Kumuliert kann ein Sachkontenblock kumuliert als eine Summenzeile ausgegeben werden.

Codes und ihre Bedeutung

Ausgabe-Block	Startet die Definition eines Ausgabeblocks und beendet den vorherigen Block, falls vorhanden.
Einnahme-Block	Startet die Definition eines Einnahmeblocks und beendet den vorherigen Block, falls vorhanden.
Kontenbereich	Definition eines Kontenbereiches
Zwischensumme	Gibt eine Zwischensumme aus. Die Summe beinhaltet die Summe der Werte seit der letzten Zwischensumme, falls eine vorhanden war, ansonsten beginnend beim Anfang.
Zwischensumme2	Die Zwischensumme2 beinhaltet die Summe der Werte seit der letzten Zwischensumme2, falls eine vorhanden war, ansonsten beginnend beim Anfang.

Zur Vereinfachung der Eingabe werden in der Auswahlbox der Code-Spalte nur die Codes vorgeschlagen die für diese Zeile passend sind. Die Konten werden automatisch dem Ausgabe- oder Einnahmeblock zugeordnet, je nach Kontosaldo. So könnten Sie ein Konto mehrfach nennen und diese werden ja nach Saldo in den passenden Block einsortiert. Konten, die in mehrere Ausgabe- bzw. Einnahmeblöcke definiert wurden, werden an der Stelle ausgegeben, wo sie zuerst vorkommen. Haben Sie dasselbe Konto versehentlich in zwei Ausnahmeblöcken definiert, wird so eine fehlerhafte Auswertung durch iX-Haus verhindert. Neue Zeilen werden am Ende der Definition automatisch

angelegt. Geben Sie die Daten nacheinander ein. Wenn Sie die letzte Zeile erreicht haben, so wird automatisch eine neue Zeile unten angefügt. Bestehenden Zeilen löschen oder Zwischenzeilen hinzufügen ist über das Kontextmenü der rechten Maustaste durch `Zeile löschen` und `Zeile hinzufügen` leicht möglich.

Zur besseren Übersicht und leichteren Abstimmung zwischen der Wohngeldabrechnung und der Gesamtdarstellung E/A empfehlen wir, zuerst die Ausgabe- und Einnahmeblöcke so zu definieren, wie diese in der Wohngeldabrechnung definiert sind.

Geben Sie anschließend die Übertragungskonten ein; Übertragungskonten sind zum einen die Bankkonten und dienen zum Ausweis der Überweisung vom Girokonto zum Festgeldkonto etc. Übertragungskonten können aber auch reine Umbuchungskonten sein, wenn Sie Umbuchungen zwischen den Ausgaben über ein Verrechnungskonto buchen.

Es müssen alle Konten definiert werden, die gegen Bank bzw. DCL-Interimskonten gebucht wurden. Dazu gehören sowohl alle Ausgabe- und Einnahmekonten als auch eventuell verwendete Übertrags- / Umbuchungskonten. Die DCL-Interimskonten werden wie Bankkonten betrachtet (siehe Bankkontenzuordnung).

Ein Verprobungskriterium für die Vollständigkeit des Sachkontenplans ist die Summe der Umbuchungen, diese muss 0,00 € ergeben (siehe Bankkontenzuordnung).

Beispiel Sachkontenzuordnung

Text	**Code**
I. Einnahmen 1. Hausgeld Abrechnungszeitraum	Einnahmen-Block
8050,8051	Kontenbereich
2. Hausgeld Vorjahre	Einnahmen-Block
8054	Kontenbereich
3. Sonstige Erlöse	Einnahmen-Block
5000,5900,5100,5200	Kontenbereich
Summe Einnahmen	Zwischensumme
II. Ausgaben 1. Ausgaben für Abrechnungszeitraum	Ausgaben-Block
4940,4050,4210,4220,4230,4600,4610,1900,4110,4111,4010,4910,4920,4930,4990,4991,4992	Kontenbereich
2. Ausgaben für Vorjahre	Ausgaben-Block
8054,1390	Kontenbereich
3. Ausgaben für Folgejahre	Ausgaben-Block
4112	Kontenbereich
Summe Ausgaben	Zwischensumme
III. Überträge	Ausgaben-Block
1245,1200,1250	Kontenbereich
III. Überträge	Einnahmen-Block
1245,1200,1250	Kontenbereich

Bankkontenzuordnung

Im Register `Bankkontenzuordnung` werden die Spalten der E/A-Darstellung konfiguriert.

Bankkonten-Spalten

Zur Verfügung stehen sechs Bankkontenspalten. Geben Sie Ihre Bankkonten und die dazugehörigen DCL-Interim-Konten in die jeweiligen Spalten ein, dabei können mehrere Bankkonten in einer Spalte zusammengefasst werden. Über den Schalter Anzeigen werden die Spalten eingeschaltet. Über den Schalter Konten anzeigen werden die Kontonummern ausgegeben.

Summierungs- Ergebnisspalten

Die Spalten Umbuchung, Summe und Verteilungsrelevante Beträge sind systemseitig vorgegeben. Diese können ausgeschaltet werden. Wir empfehlen, die Spalte Umbuchung nicht auszuschalten, da diese als Kontrolle für die Vollständigkeit der Sachkontenzuordnung dient – die Gesamtsumme der Umbuchungen muss 0,00 € ergeben. Der Name der Spalten kann verändert werden.

Konfigurationsspalten

Diese Spalten dienen zur Festlegung von Ausnahmen und werden daher nicht ausgegeben.

Rückstellung – verteilungsrelevante Zuführung aus Budget	Tragen Sie hier die budgetierten Rückstellungskonten ein.
Umbuchungen zu ignorieren	Die Umbuchungen dieser Konten werden ignoriert. Das ist für Konten wie z.B. passive Abgrenzungen notwendig.
Konten in Spalte Verteilungsrelevant ignorieren	Diese Konten werden als nicht verteilungsrelevant dargestellt. Hier werden i.d.R. die zusätzlich abgerechneten Konten der Sollabrechnungsvariante 2 definiert.
Konten Verteilungsrelevante Beträge zu Zahlen in der Zukunft	Diese Konten bzw. Kosten sind Teil der aktuellen Abrechnung, werden aber erst im Folgejahr bezahlt (z.B. Messdienstgebühren). Diese Konten werden zusätzlich in der Spalte Verteilungsrelevante Beträge berücksichtigt, so dass die Summe der Spalte der Abrechnungskosten entspricht.

Vermögensstatus

Für die Soll-Abrechnung steht die Übersicht des Vermögensstatus zu Verfügung. Diese Übersicht ist als separates Modul Vermögensstatus im Menü-Baum unter Hausgeldabrechnung zu finden. Diese Übersicht kann aber auch direkt als Anlage zu jeder Abrechnung mit gedruckt werden (siehe Kapitel Einrichtung der Soll-Abrechnung in iX-Haus).
Zwingende Voraussetzung für den Druck dieser Übersicht ist die vorherige Durchführung der Kontrolle sowie die korrekte Einrichtung im Modul Vermögensstatus. Im Folgenden wird diese Einrichtung erläutert.
Folgende Parameter sollten im Modul Vermögensstatus gesetzt werden:

Ausgabedatei	Name der Ausgabedatei inklusiv Pfad: Nur bei manueller Erstellung notwendig, beim automatischen Druck aus der Wohngeldabrechnung wird ein interner Pfad verwendet.	

Ausgabetyp	Dieser Parameter ist wichtig, falls der Vermögensstatus nicht für ein einzelnes Objekt, sondern für einen Objektbereich gedruckt wird. *Hier kann gewählt werden, ob alle Objekte in eine gemeinsame Excel-Datei oder jedes Objekt in eine separate Excel-Datei geschrieben wird.| |Objektbereich|Objekt oder Objektbereich: Nur bei manueller Erstellung notwendig.| |Auswertung von Auswertung bis|Zeitraum für die Auswertung: Nur bei manueller Erstellung notwendig, beim automatischen Druck aus der Wohngeldabrechnung wird immer der in der Abrechnung angegebenen Abrechnungszeitraum genommen.| |Berichtswährung|Währungseingabe für die Auswertung (also immer Euro)| |Geldkonten|Kontenbereich für die Bank / Geldkonten.| |Aktive Rechnungsabgr.-Posten|Die aktiven Rechnungsabgrenzungskonten – i.d.R. Verbrauchskonten wie z.B. Heizöl.| |Passive Rechnungsabgr.-Posten|Die passiven Rechnungsabgrenzungskonten – i.d.R. Kosten die jahresversetzt abgerechnet und bezahlt werden wie z.B. Messdienstgebühren.| =====Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen===== Für die Soll-Abrechnung steht die Übersicht der Abrechnungsspitzen bzw. Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer sowie die Hausgeldrückstände einzelner Eigentümer zur Verfügung. Diese Übersicht kann einzeln über das Menü Liste Abrechnungsergebnisse in der Hausgeldabrechnung gedruckt werden. Diese Übersicht kann aber auch direkt als Anlage zu jeder Abrechnung mit gedruckt werden (siehe Kapitel Einrichtung der Soll-Abrechnung in iX-Haus). Die Übersichten benötigen keine spezielle Einrichtung. Einzige, aber zwingende Voraussetzung für den Druck dieser Übersichten ist die vorherige Durchführung der Kontrolle mit Neuberechnung. Bei großen Objekten sind die summierten Beträge evtl. ebenfalls sehr groß. Um auch solche Beträge vollständig in der Liste Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer auszugeben, kann die Liste im Querformat gedruckt werden. Diese Möglichkeit wird per entsprechendem Schalter direkt im Dialog Rücklage-BGH/Soll-Abrechnung angeboten. In der Liste können Eigentümer auch anonymisiert dargestellt werden. Die Nummern der Eigentümer sind weiterhin in der Liste sichtbar. Der Name des Eigentümers kann durch einen Ersatztext dargestellt werden. Optional kann der Ersatztext durch die zugehörige Flächennummer ergänzt werden. Diese Option ist sinnvoll bei der Einrichtung 1 Vertrag pro Person. Bei mehreren Verträgen pro Person wird immer die Nummer der ersten abgerechneten Fläche gedruckt. Zwischen der letzten Kontrolle und dem Druck der Anlagen bzw. Druck der Einzelabrechnung inkl. der Anlagen dürfen keine Daten verändert werden! ====Gesamtdarstellung E/A (Bankkonten)==== Die Gesamtdarstellung E/A (Bankkonten) kann separat oder als Anlage einer Hausgeldabrechnung nach BGH-Urteil erstellt werden. Im Register Sonstige Parameter der Hausgeldabrechnung wählen Sie hierzu Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren aus. Im Register Rücklage-BGH steht Ihnen dann im Bereich Anlagendruck der Soll-Abrechnung die Option Gesamtdarstellung E/A-Bankkonten) zur Verfügung. Die Parameter zu dieser Anlage stellen Sie im separaten Modul Gesamtdarstellung E/A (Bankkonten) ein. Zwingende Voraussetzung für den Druck dieser Übersicht ist die vorherige Durchführung der Kontrolle sowie die korrekte Einrichtung im Modul Gesamtdarstellung E/A(Bankkonten). |Zeitraum von* Zeitraum bis	Abrechnungszeitraum: Nur bei manueller Erstellung notwendig, beim automatischen Druck aus der Wohngeldabrechnung wird immer der in der Abrechnung angegebenen Abrechnungszeitraum genommen.
Verteilungsrelevante Abrechnungsarten	Wählen Sie die verteilungsrelevanten Abrechnungsarten, i. d. R. die Abrechnungsarten Hausgeld bzw. Bewirtschaftung. Notwendig für die Ermittlung der verteilungsrelevanten Sachkonten.	
Ausgabepfad	Speicherpfad für die Liste, nur bei manueller Erstellung notwendig. Beim automatischen Druck aus der Wohngeldabrechnung wird ein interner Pfad verwendet.	

Vermögensbericht

Der Vermögensstatus kann als Anlage einer Hausgeldabrechnung nach BGH-Urteil erstellt werden. Im Register Sonstige Parameter der Hausgeldabrechnung wählen Sie hierzu Abrechnung nach BGH-Urteil aktivieren aus. Im Register Rücklage-BGH steht Ihnen dann im Bereich Anlagendruck der Soll-Abrechnung die Option Vermögensbericht zur Verfügung. Die Parameter zu dieser Anlage stellen Sie im separaten Modul Vermögensbericht ein.

Umbuchungstool – Abrechnungsergebnis Rücklage auf Rücklage zurück buchen

In Rahmen der Übernahme der Abrechnungsergebnisse wurde bei der Ist-Abrechnung sowohl Abrechnungsergebnis der Bewirtschaftung als auch Abrechnungsergebnis der Rücklagen auf das jeweilige Abrechnungsergebniskonto umgebucht. Bei der Soll-Abrechnung entsteht die Abrechnungsspitze nur aus der Bewirtschaftung. Rückstände auf Rücklagen bleiben als Saldo auf dem Rücklagenkonto stehen!

Bei der Umstellung von Ist-Abrechnung auf Soll-Abrechnung sollten die Rückstände bzw. Überzahlungen aus den bisherigen Ist-Abrechnungen von Abrechnungsergebniskonto Rücklagen auf das Rückstellungskonto umgebucht werden. Für diese Aktion steht Ihnen ein Umbuchungstool zur Verfügung. Dieses Tool finden Sie im Menü unter Fachadministration / Umsetzer und Tools / Abr.Erg.Rücklage umbuchen.

Obwohl der Buchungsbetrag aus den Vorjahren resultiert, wird die Buchung mit Buchungsart 20 anstatt Buchungsart 99 durchgeführt. So wird verhindert, dass ein gegebenenfalls durchgeführter erneuter SAVO- Lauf den Betrag nicht wieder storniert.

Folgende Parameter müssen für Umbuchung gesetzt werden:

Objektbereich	Einzelnes Objekt oder Objektbereich, für welchen eine Umbuchung durchgeführt werden sollte.
Abrechnungsarten	Abrechnungsart(en) Rücklagen, für die eine Umbuchung durchgeführt werden sollte.
Stichtag / Wertstellung	

Bitte achten Sie darauf, dass jeder Sollart-Rückstellung einer Abrechnungsergebnis-Sollart zugewiesen ist. Prüfen Sie bitte die Einstellungen unter Fachadministration/Sollarten.|

WEG-Abrechnung mit Darstellung der Instandhaltungsrücklagen lt. BGH

Zur Umsetzung des BGH-Urteils vom 04.12.2009 – V ZR 44/09 zur getrennten Darstellung der Bildung der Instandhaltungsrücklagen (bzw. lt. WEG-Modernisierungsgesetz Erhaltungsrücklagen) gegenüber dem Hausgeld sind entsprechende vorbereitende Einrichtungen in iX-Haus vorzunehmen, damit die erforderlichen Daten getrennt erfasst und ausgewertet werden können. Das Urteil liefert einen Leitsatz, welcher auf eine getrennte Datenerfassung und Darstellung der Instandhaltungsrücklagen hinausläuft:

Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage

sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

Gem. § 28 Abs. 1 WEG enthält der Wirtschaftsplan die …

1. voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
2. anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- / und Kostentragung
3. Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung

Kosten sind nur die aus dem Vermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft abfließenden Beträge. Weder die nach Wirtschaftsplan geplante Sollzuführung zur Instandhaltungsrücklage noch die hierauf tatsächlich geleisteten Zahlungen sind Ausgaben oder Kosten der Gemeinschaft. Es wäre demnach falsch, die geplanten oder tatsächlichen Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage als Kosten in die Jahresabrechnung einzustellen.

iX-Haus bietet daher an, die Kostenabrechnung über das Hausgeld und die Bildung der Instandhaltungsrücklage getrennt zu erfassen und darzustellen.

Was die Eigentümer der WEG auf die Rücklage effektiv bezahlt haben, wird als IST-Zuführungsbetrag ausgewiesen. In einer Liste zur Rücklagendarstellung werden zusätzlich die Beträge benannt, welche lt. Wirtschaftsplan hätten geleistet werden müssen, aber nicht geleistet wurden. Es ist datenschutzrechtlich unbedenklich, hiermit auch säumige Wohnungseigentümer namentlich aufzuführen (Informationspflicht).

Sofern ein Wohnungseigentümer ohne Tilgungsbestimmung auf das Hausgeld weniger bezahlt, als er schuldet, muss der Verwalter entscheiden, wie er den geminderten Betrag zuordnet. Weil es sich bei der Hausgeldschuld um eine Leistung auf eine Forderung handelt, welche im Vorfeld durch einen Wirtschaftsplan beschlossen wurde, bietet sich an, die Zahlung des Wohnungseigentümers einerseits auf die laufenden Bewirtschaftungskosten und andererseits als Beitrag zur Instandhaltungsrücklage zu buchen, entsprechend der relativen Verteilung beider Forderungen. Hierzu bietet iX-Haus an, diese prozentuale Aufteilung über den Einzelwirtschaftsplan zu berechnen und der Buchhaltung zur Verfügung zu stellen.

Allerdings kann die Gemeinschaft auch durch Mehrheitsbeschluss generell bestimmen, wie der Verwalter eingehende Hausgeldzahlungen in erster Linie anrechnen soll, z. B. zuerst auf den vollen Beitrag zur Bildung der Instandhaltungsrücklage und den Restbetrag dann auf die laufenden Bewirtschaftungskosten. In diesem Fall stellen Sie die Reihenfolge der Verarbeitung von Zahlungseingängen in den Sollarten mit der Definition des Personentyps ein.

Wird eine Instandhaltungsmaßnahme aus der Rücklage finanziert, sind die insoweit entstehenden Kosten in der Jahresgesamtabrechnung als Ausgabe aufzuführen. In der Jahreseinzelabrechnung wird diese Ausgabe den Wohnungseigentümern nicht belastet, sie wird dort nicht oder mit einer Null-Position ausgewiesen. Hier wird mit der Entnahme aus der Rücklage lt. Mehrheitsbeschluss gegengerechnet.

Wechsel zur BGH-konformen Darstellung

Zum Wechsel bzw. Ersteinrichtung zwischen einer vorherigen Form der Hausgeldabrechnung zur BGH-

konformen Darstellung der Instandhaltungsrücklagen sind mehrere Anpassungen in iX-Haus erforderlich, welche nachfolgend beschrieben werden. Zur erstmaligen Einrichtung empfehlen wir, die Beratung durch einen Consultant der CREM SOLUTIONS in Anspruch zu nehmen.

1. Neue Abrechnungsart für die Instandhaltungsrücklage definieren

- Wählen Sie im Programmmenü unter Stammdaten den Menüpunkt Abrechnungsarten. Es öffnet sich die Maske Abrechnungsarten.
  Neu hinzugekommen ist im Feld Abrechnungslayout das Kontrollfeld Rücklage.
- Wählen Sie das Objekt, welches Sie mit Rücklage abrechnen wollen, um die zugehörige Abrechnungsart zu definieren.
- Bestätigen Sie die Funktion Neuen Datensatz anlegen in der Kommandoleiste. Sie gelangen in den Eingabemodus.
- Geben Sie im Feld Abrechnungsart eine Nummer sowie eine Bezeichnung für die neue Abrechnungsart ein, beispielsweise Rücklage. Diese Bezeichnung wird auch in der Hausgeldabrechnung als Überschrift verwendet.
- Wählen Sie im Feld Abrechnungslayout die Parameter Personenkontoauszug anhängen und Rücklage, geben Sie für die Parameter Wirtschaftsjahr von und bis Daten für den Abrechnungszeitraum für diese Abrechnungsart ein und speichern Sie ihre Eingaben.



Um der neuen Abrechnungsart Kontenklassen zuzuordnen, muss zunächst ein entsprechendes Sachkonto für die Rücklage eingerichtet werden! Nach der Einrichtung oder Anpassung von Sachkonten muss iX-Haus neu gestartet werden, um auf die neuen Sachkontendaten vollständig zugreifen zu können.

2. Neues Sachkonto für die Instandhaltungsrücklage anlegen

- Wählen Sie im Programmmenü unter Buchhaltung die Konten, dann Sachkonten und dort den Menüpunkt Sachkontenstamm.
  Es öffnet sich die Maske Sachkontenstamm.
- Wählen Sie im Menü der Kommandoleiste die Funktion Neu.
- Geben Sie die gewünschten Daten ein.
  Tipp: Als Vorlage für das Sachkonto zur Rücklage orientieren Sie sich am besten an einem bestehenden Hausgeldkonto (z. B. Hausgeldkonto 6700, Rücklagenkonto 6800).
- Speichern Sie Ihre Eingaben.
- Melden Sie sich bei iX-Haus ab und starten Sie das Programm neu.

3. Neue Sollart (Kontoklasse) für die Instandhaltungsrücklage einrichten

- Wählen Sie im Programmmenü unter Stammdaten den Menüpunkt Sollarten.
  Es öffnet sich die Maske Sollarten.
- Wählen Sie im Register Sollarten im Menü der Kommandoleiste die Funktion Neu.
  Die Eingabemaske Sollarten bearbeiten erscheint.
- Geben Sie die gewünschten Daten der Sollart für die Rücklage ein und bestätigen Sie die Eingaben mit OK.
  Die neu angelegte Sollart bzw. Kontoklasse für die Rücklage erscheint nun in der Liste der Sollarten.
- Ordnen Sie die neue Sollart dem jeweiligen Personentyp zu (SO-Konto).
  Die neue Sollart ist nun auch als Kontoklasse des Personentyps verfügbar.

4. Abrechnungsart Rücklage mit Kontoklasse Rücklage verknüpfen

- Wechseln Sie zurück in den Menüpunkt Abrechnungsarten und stellen Sie die unter 1. angelegte Abrechnungsart für die Rücklage ein.
- Markieren Sie im unteren Teil der Maske aus der Liste nicht verwendet die unter 3. eingerichtete Kontoklasse für die Rücklage und verknüpfen diese mittels Pfeiltaste in die Liste verwendet mit der Abrechnungsart für die Rücklage.
- Speichern Sie Ihre Eingaben.
- Tragen Sie unter Stammdaten, Flächenmanagement im Vertragsmanagement die neue Sollart ein.
- Nun sind alle Konten zur gesetzmäßigen Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der Hausgeldabrechnung eingerichtet und mit den Verträgen verknüpft.

5. Höhe der Rücklagenzuführung als Vorgabe im Wirtschaftsplan festlegen

- Wählen Sie im Programmmenü unter Wirtschaftsplan den Menüpunkt Budget-Verwaltung.
  Es öffnet sich die Maske Budgetverwaltung.
- Wählen Sie die Option Budget, stellen Sie im Kontofeld für das gewünschte Objekt im Feld Konto das Sachkonto zur Rücklage ein und bestimmen Sie einen Jahrgang, für den das Budget gilt.
- Geben Sie im Feld Vorgabe einen Wert für die Höhe der Rücklagenzuführung ein und speichern Sie ihre Eingaben.

6. Abrechnungsart zur Rücklage im Einzelwirtschaftsplan hinzufügen

- Wechseln Sie in den Menüpunkt Einzelwirtschaftsplan.
  Es öffnet sich die Maske Wirtschaftsplan Fläche.
- Klicken Sie rechts in die Liste Abrechnungsarten und wählen Sie den Menüpunkt Neu.
  Es öffnet sich die Eingabemaske Abrechnungsarten.
- Geben Sie die gewünschten Daten bezüglich der Abrechnungsart zur Rücklage ein und bestätigen Sie mit OK.
  Die neue Abrechnungsart erscheint in der Liste Abrechnungsarten und wird beim Druck des Wirtschaftsplans mit ausgewiesen.



Über die Nachberechnungsliste werden die Soll-Rücklagen und das Soll-Hausgeld für die Umbuchung ausgegeben. Beim Buchen der Nachberechnung werden entsprechende Einzelsollbeträge mit dem Status gebucht im Vertragsmanagement erzeugt.

Bei der Übernahme der Sollbeträge können Sie mit dem Schalter Prozente übernehmen (BGH-Rücklage) die prozentuale Verteilung zwischen Hausgeld und Rücklage für die Buchhaltung eintragen. Zahlungen auf derart informierte Personenkonten erfolgen dann immer in der hierdurch vorgegebenen quotalen Aufteilung.

Sonstige Parameter

Beachten Sie, dass im Modul Einzelwirtschaftsplan beim Einsatz des sonstigen Parameters Berechnung nach BGH-Urteil (Rücklage) im nachfolgenden Ausdruck aufgrund der vom Gesetzgeber geforderten quotalen Aufteilung zwischen Hausgeld und Rücklagen keine Rundung vorgenommen werden kann, um glatte Monatszahlbeträge zu ermitteln - die Berechnung der

Verteilung erfolgt dann immer Cent-genau! Eine dann dennoch auftretende Rundungsdifferenz kann von iX-Haus als ebensolche gebucht werden. Diese Buchung kann per Schalter `Rundungsdifferenz ausschalten` unterbunden werden. Statt `Rücklage` kann der alternative Begriff `Rückstellung` verwendet werden - hierzu steht ein entsprechender Schalter zur Verfügung. Als weiterer BGH-spezifischer Parameter im Einzelwirtschaftsplan steht `Zahlungsplan Monatsbezogen ausschalten` zur Verfügung. Der Schalter `Soll-Abrechnung angelehnt an VNWI` korrespondiert mit der gleichnamigen Einrichtung in der Hausgeldabrechnung.

quotale Aufteilung zurücksetzen

Per Systemeinstellung `ZahlungPerWPlanProzenteVerteilung` im Bereich `Buchhaltung`, Abschnitt `Dialogbuchhaltung-Allgemein` können Sie administrativ vorgeben, dass Sie den quotalen Vorschlag aus der Aufteilung im Wirtschaftsplan ignorieren können. Dies ist erforderlich, wenn Sie diese Aufteilung im Einzelfall z. B. bei einer Korrekturbuchung ignorieren müssen, erfordert dann aber weiterhin die manuelle Anpassung des Vorschlags in der einzelnen Buchung!

Wenn dieser Service der Verteilung aus dem eingetragen Prozentsatz lt. Wirtschaftsplan in einem Objekt generell nicht gewünscht ist, können Sie im Einzelfall den Prozess des Eintragens der neuen Sollbeträge im Einzelwirtschaftsplan wiederholen, ohne den Schalter `Prozente übernehmen (BGH-Rücklage)` zu verwenden.

Alternativ kann unter `Dienstprogramme`, `Zusatzprogramme` das Modul `ixprozentf` mit dem Tittel `BGH-Urteil/Prozente entfernen` eingerichtet werden. Mit diesem Modul löschen Sie für ein Objekt oder einen Objektbereich die quotale Aufteilung lt. Wirtschaftsplan ohne eine erneute Aktivität im Modul Einzelwirtschaftsplan.

Beispielanschreiben zur Instandhaltungsrücklage

Im Anschreiben zum Wirtschaftsplan können Sie über das Modul `Texterfassung` den Parameter `$rdiff` zur Ausgabe der Rundungsdifferenz aus der Nachberechnung einfügen.

Neuer Parameter $rdiff im Texteditor

```
Aufgrund des Wirtschaftsplanes, der inzwischen für Ihre
Eigentümergemeinschaft vorliegt, haben wir das Hausgeld neu berechnet. Aus
den zu erwartenden Kosten für das Jahr 2010 ergibt sich ein neues monatliches
Hausgeld ab dem $ehdat in Höhe von ~1U$snso $icru~0U. Ihr bisheriges Hausgeld
betrug $saso $icru. Da der Wirtschaftsplan abweichend vom Geschäftsjahr
beschlossen wurde, ergibt sich rückwirkend ein Differenzbetrag von $nzbetr
$icru = $sdiff$icru x $nzanz für $nzmon Monat(e) zuzüglich der
Rundungsdifferenz von $rdiff$icru.
```

7. Gezahltes Hausgeld rückwirkend auf Instandhaltungsrücklage umbuchen

Um für laufende oder vergangene Jahrgänge den im Wirtschaftsplan errechneten Prozentsatz des Hausgeldes auf die Instandhaltungsrücklage umzubuchen, wählen Sie in der Dialogbuchhaltung GVC `415 Umbuchung Personen Konten`. Beide Konten für sowohl Rücklage als auch Hausgeld müssen dabei umgebucht werden. Die Umbuchung kann in Gesamtbeträgen erfolgen, jedoch in zwei Schritten getrennt nach Sollstellung und Zahlung. Für Sollstellungen wählen Sie die Buchungsart `10`, für Zahlungen die Buchungsart `01`. Buchen Sie jeweils von der Ausgangssollart, also von dem Hausgeldkonto der Person, mit negativem Vorzeichen und in der Zielsollart Rücklage mit positivem Betrag.

8. Darstellung der Rücklage in der Hausgeldabrechnung

- Wählen Sie im Programmmenü unter Abrechnung den Menüpunkt Hausgeld Einzelabrechnung.
  Es öffnet sich die Maske Hausgeld Abrechnung.
- Klicken Sie im Register Parameter rechts in die Liste Abrechnungsarten und wählen Sie den Menüpunkt Neu.
  Es öffnet sich die Eingabemaske Abrechnungsarten.
- Geben Sie die gewünschten Daten bezüglich der Abrechnungsart zur Rücklage ein und bestätigen Sie mit OK.
  Die neue Abrechnungsart erscheint in der Liste Abrechnungsarten.

Administration

Um den neuen Block zur Soll-Rücklage in der Hausgeldabrechnung korrekt darzustellen, insbesondere beim Übergang von Hausgeldabrechnung mit integrierter Rücklagendarstellung zur BGH-konformen Hausgeldabrechnung mit getrennter Rücklagendarstellung, müssen Sie zunächst Systemparameter bearbeiten. Hinweis: Die frühere Einstellung via WEG-Systemparameter wurde mittlerweile in die Parameter der Hausgeldabrechnung selbst integriert.Im Register Rücklage-BGH, Unterregister BGH-Parameter stellen Sie die meisten Ausgabeparameter ein. Wichtig ist hier u. a. welches Jahr Sie im Feld Ab Jahrgang eintragen. Dieser Jahrgang wird dann im Register Anfangsbestand ausgewertet.

Anfangsbestand

In der Tabelle zum Anfangsbestand im Register Anfangsbestand geben Sie pro Jahrgang das verwendete Sachkonto, den Anfangsbestand sowie ggf. eine Rundungsdifferenz an, welche sich z. B. aus der Umsetzung aus dem Wirtschaftsplan zur Bildung der Summe der Einzelzahlungen lt. Einzelwirtschaftsplan zur Rücklagenbildung ergeben hat.

Schulungen

Nutzen Sie zur Ersteinrichtung einer Abrechnung nach BGH die Schulungsangebote der CREM SOLUTIONS. Eine Ersteinrichtung kann aufgrund der Komplexität der Variantenvielfalt zu unerwarteten Effekten führen, welche bei einer Störung eine aufwendige Recherche nötig machen kann. Zur Abrechnung nach BGH gibt es mittlerweile auch eine Variante mit Sollabrechnung nach VNWI-Muster.

Woher kommt welcher Wert?

In der Darstellung der Entwicklung der Rücklagen werden Soll- und Istwerte aus verschiedenen Bereichen ermittelt. In Einzelfällen treffen Sie auf unerwartete oder fehlende Werte. Die folgende Auflistung soll Ihnen helfen, Lücken oder Fehler schneller zu finden.

Darstellung der Entwicklung der Rücklagen

Anfangsbestand Ist	Vorjahresendsaldo des Rücklagenkontos lt. Buchhaltung (siehe BGH-Parameter Ab Jahrgang).
Ihr Anteil	nach Umlageschlüssel des Rücklagenkontos aufgeteilter Ist-Wert (Ist/US_Gesamtwert*US_Anteil)
Anfangsbestand Soll	Startwert lt. Anfangsbestand-Tabelle, wenn der Anfangsbestand im identischen Jahrgang dort gepflegt ist (siehe BGH-Parameter Ab Jahrgang).

Zuführung zur Rücklage (Soll)	Budgetwert lt. Wirtschaftsplan
Tatsächliche Zuführung lt. Zahlungen der Eigentümer	Zuführungsbuchung(en) auf dem Instandhaltungskonto mit Buchungsart 01 im Haben
Außerplanmäßige Zuführung	Zuführungsbuchung(en) auf dem Instandhaltungskonto mit Buchungsart 74
Zuführung Zinsbeträge	Zinsbuchung(en) auf dem Instandhaltungskonto mit Buchungsart 70
Entnahme durch Steuern auf Rücklage - Abgeltungssteuer	Zinsabschlagbuchung(en) auf dem Instandhaltungskonto mit Buchungsart 71
Entnahme durch Steuern auf Rücklage - Solidaritätszuschlag	Solidaritätsabgabe-Buchung(en) auf dem Instandhaltungskonto mit Buchungsart 72
Entnahme lt Beschluss	Entnahmebuchungen auf dem Instandhaltungskonto mit Buchungsart 01 im Soll
Außerplanmäßige Entnahme	Entnahmebuchungen auf dem Instandhaltungskonto mit Buchungsart 73 im Soll

Weitere mit Buchungsart kategorisierte Buchungen: z. B. Ausgleich zu vorperiodlichen Vorgängen - Buchungen mit den Buchungsarten 77-79:

- Einzelwertberichtigung Zuführung mit Buchungsart 77
- Einzelwertberichtigung Auflösung mit Buchungsart 78
- Einzelwertberichtigung Verbrauch mit Buchungsart 79

Einzelübersicht Eigentümer

Forderung	Sollstellung mit BA 10 auf der abgerechneten Rücklagenkontenklasse
Zahlung	Zahlungseingänge mit BA 01, 50 oder 51 auf der abgerechneten Rücklagenkontenklasse

Anfangsbestand eingeben

Zugang: Abrechnungen > Hausgeldabrechnung > Hausgeld Einzelabrechnung > Register Rücklage-BGH > Subregister Anfangsbestand

In der Tabelle zum Anfangsbestand im Register Anfangsbestand geben Sie für BGH-konforme Abrechnungen pro Jahrgang das verwendete Sachkonto, den Anfangsbestand sowie ggf. eine Rundungsdifferenz an, welche sich z. B. aus der Umsetzung aus dem Wirtschaftsplan zur Bildung der Summe der Einzelzahlungen lt. Einzelwirtschaftsplan zur Rücklagenbildung ergeben hat. Die entsprechende Jahrgangszeile wird über den BGH-Parameter Ab Jahrgang abgefragt.

Anfangsbestand Sperre der Eingabe aufheben

Möglicherweise ist die Eingabe eines Anfangsbestands für Änderung oder Neueingabe gesperrt. Durch Wechsel zwischem altem Schema (Vorgabe via weg.ini-Systemdatei) auf ein neues Schema via historisierender Parametereingabe im Abrechnungsdialog des einzelnen Objekts kann es vorkommen, dass eine benutzerspezifische Datei die (erneute) Eingabe in dem Register Anfangsbestand stört. In diesem Fall hilft folgende Vorgehensweise:

1. Ermitteln Sie die Benutzernummer des betroffenen iX-Haus-Benutzers. Die dreistellige

Benutzernummer (UserID) des betroffenen Anwenders wird rechts unten im iX-Haus-Fenster angezeigt.
2. Der betroffene Benutzer muss das Modul der Hausgeldabrechnung Einzelabrechnung (ix3058) verlassen.
3. Öffnen Sie das Arbeitsverzeichnis der iX-Haus-Installation z. B. über rechten Mausklick auf das Start-Icon ihrer Desktopverknüpfung zu iX-Haus und gehen Sie auf `Dateipfad öffnen`. Im Arbeitsverzeichnis von iX-Haus finden Sie im Bearbeitungsfenster des Explorers von Windows neben dem Progamm `ixhaus.exe` auch das Verzeichnis `tmp`.
4. Löschen Sie im Unterverzeichnis `tmp` die benutzerspezifische Datei `GridAbrBghAnfBest_1.UID`, wobei UID der dreistelligen Benutzernummer entspricht. Die Löschung ist nur dann erfolgreich, wenn der betroffene Benutzer NICHT mehr im Modul der Hausgeldabrechnung steht!
5. Schließen Sie das Explorerfenster.
6. Der Benutzer kann nun das Abrechnungsmodul wieder starten und die Anfangsbestandtabelle pflegen.

Sollabrechnung

Im Register `Soll-Abrechnung` definieren Sie, ob die Wohngeldabrechnung nach BGH als Soll-Abrechnung angelehnt an das VNWI-Muster ausgeführt wird. Diese Abrechnungsvariante steht nur für Brutto-Objekte zur Verfügung! In diesem Fall stehen Ihnen hier weitere Konfigurationsmöglichkeiten für diese Form der Wohngeldabrechnung zur Verfügung, welche Sie hier über Kontrollfelder bzw. ein Auswahlfeld auswählen und festelegen können. Mit Aktivierung des Kontrollfelds `Soll-Abrechnung angelehnt an VNWI` wird der BA-Ablauf für die Kategorie `Mit Vor. Debitor` dieses Objekts automatisch auf Soll eingestellt. Deaktivieren Sie den Parameter wieder, wird der BA-Ablauf für die Kategorie `Mit Vor. Debitor` dieses Objekts automatisch auf Ist eingestellt.

BA-Ablauf für vorauszahlende Debitoren im Rahmen der Sollabrechnung angelehnt an das VNWI-Muster:

```
-
10S-
10H-
12S-
12H-
```

Wenn Sie die Abrechnung nicht angelehnt an das VNWI-Muster ausführen, steht Ihnen die Möglichkeit offen, durch entsprechende Konfiguration des BA-Ablaufs ggf. eine alternative Abrechnung auf Soll-Basis zu definieren. Im BA-Ablauf nutzen Sie entsprechende Anweisungen, wie die Zahlungen oder Forderungen an den vorauszahlenden Debitor (den jeweiligen Eigentümer) aus den Personenkonten für die Abrechnung ermittelt werden, s. Buchungsauswertung festlegen und Zahlungstexte zuordnen.

Manchmal ist es sinnvoll in dem Abrechnungsanschreiben Rückstände bzw. Überzahlungen auf den weiteren Personenkonten (wie Mahngebühren oder Sonstige Kosten) auszuweisen. Es ist möglich dafür bis zu 5 Zusatzkonten bzw. Kontenbereiche über Systemeinstellungen Datenbank zu definieren. Die Salden dieser Konten zum Ende der Abrechnungsperiode können mit Hilfe der Platzhalter `zusktо1saldo` bis `zuskto5saldo` ausgewiesen werden. Konfigurieren Sie bitte dafür die Personenkonten bzw. Kontobereiche über Parameter `ZusatzKonto1` bis `ZusatzKonto5` unter dem

Abschnitt `WegAbrZusatzKonten` im Bereich `Wohngeld`.

Beachten Sie bitte das Angebot der CREM SOLUTIONS, die Ersteinrichtung einer Wohngeldabrechnung nach VNWI-Muster durch einen Consultant begleiten zu lassen. Die hiermit verbundenen Fragestellungen können umfangreichere Anpassungen im Vorfeld einer ersten Abrechnung nach diesem Abrechnungsverfahren erforderlich machen. Sie sollten daher hierzu ein gewisse Vorlaufzeit bei einer Ersteinrichtung berücksichtigen!

Verprobung WEG-Rücklage

Die Verprobung WEG Rücklage (lx30581) bietet eine Kontrolle der erfolgten Sollstellung der Rücklage auf die entsprechenden Personenkonten auf Basis des Einzelwirtschaftsplanes. Mit dieser Liste sind eventuelle Sollstellungsfehler leicht zu finden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eingabeparameter und Funktionalitäten der Auswertung näher erläutert.

- Die Kontrolle kann sowohl für das komplette Wirtschaftsjahr als auch für einen Teil des Wirtschaftsjahres durchgeführt werden.
- Es ist möglich, mehrere Objekte mit mehreren Abrechnungsarten in einem Durchlauf zu kontrollieren. Die Berechnung betrifft alle Personen jedes Objektes.
- Die Liste wird kürzer und übersichtlicher, wenn die Ausgabe nur auf die Personen mit Differenzen beschränkt wird.
- Die Ausgabe kann in Form einer Liste oder als Excel-Export erfolgen.

Bei der Eingabe des Zeitraums, achten Sie bitte darauf, das Datum von und Datum bis im gleichen Wirtschaftsjahr liegen. Die Liste lx30581 liest die wesentlichen Parameter aus der WEG-Abrechnung. Das sind:

- Abrechnungsarten: nur Abrechnungsarten vom Typ `Rücklage` werden berücksichtigt
- Rücklagen und Budget Konten: Konten aus dem Register Rücklage-BGH
- Abrechnungszeitraum (wenn über die Maske lx30581 ausgewählt)

Durch Nutzung der WEG-Abrechnungsparameter werden zusätzliche Eingaben vermieden. Außerdem ist es damit möglich, einen Objektbereich mit mehreren Objekten einzugeben, die über unterschiedliche Abrechnungsarten, Konten und Abrechnungszeiträume abgerechnet werden.



Es wird immer die Berechnung nach Rücklage-BGH-Urteil vorausgesetzt.

Das Modul `Lx30581` erzeugt die `Liste 401505: Verprobung der erfolgten Sollstellung / anteilig EWP`. Die Ausgabe der Liste kann auf Personen mit Differenzen beschränkt werden.

In der oberen Zeile werden die Zuführung zur Rücklage laut Wirtschaftsplan und die Zahlung auf das Rücklagekonto angezeigt. Die Beträge hier beziehen sich auf das komplette Wirtschaftsjahr. Wird nur ein Teil des Wirtschaftsjahres kontrolliert, werden in der Spalte Zahlung nur die im Zeitraum erfolgten Buchungen auf dem Rücklagekonto berücksichtigt. In der Spalte `Summe WPlan` wird die Zuführung

zur Rücklage anteilig angezeigt.

In der Spalte `anteilig EWP` werden die Zuführungen zur Rücklage jedes Eigentümers laut Wirtschaftsplan im eingegebenen Zeitraum angezeigt. Die Beträge werden für volle Monate monatsgenau berechnet. Bei einem Vertragswechsel mitten im Monat werden Beträge für den nicht vollen Monat tagesgenau berechnet. Die eventuell entstandene Rundungsdifferenz wird dem ersten Eigentümer im eingegebenen Zeitraum zugeordnet.

Die Spalte `Sollstellung` zeigt die Summe der bereits erfolgten Sollstellungen auf dem Personenkonto des Eigentümers im eingegebenen Zeitraum. Wird ein komplettes Wirtschaftsjahr kontrolliert, werden die Buchungsarten 10, 11, 12, 20, 99 berücksichtigt. Wird nur ein Teil des Wirtschaftsjahres kontrolliert, werden nur die Buchungsarten 10, 11 und 12 berücksichtigt.

Die Differenzen zwischen Plan und Sollstellung sind in der Spalte `Abweichung` zu finden. Für jede Person werden die belegte Fläche, der Vertragsanfang und das Vertragsende angezeigt. Hat eine Person mehrere Verträge im eingegebenen Zeitraum, bleiben die Spalten `Fläche`, `V. Beginn` und `V. Ende` leer.