Was mache ich hier?

Die Verwaltungsabrechnung global ist eine Objektabrechnung, deren programmtechnischer Ursprung in der Zwangsverwaltung liegt. Heute wird sie aber von den meisten Kunden als Standardabrechnung für die Berichterstattung an Eigentümer bei Fremd- oder Auftragsverwaltung verwendet. Die Verwaltungsabrechnung weist innerhalb eines beliebig zu wählenden Zeitraums die Einnahmen und Ausgaben für das Objekt nach. Zur Kontrolle wird am Anfang und Ende der Abrechnung der reale und zusätzlich am Ende der rechnerische Geldbestand gedruckt.

Eventuelle Abweichungen lassen auf einen Fehler in der Definition oder „unzulässige Geldtransfers“ schließen. Die Verwaltungsabrechnung kann versandfertig für einzelne oder alle Eigentümer des Objektes gedruckt werden. Eine rechnerische Aufteilung der Geldbestände oder Kontensalden nach Eigentumsverhältnissen (Anteile der Eigentümer untereinander) findet nicht statt.

Die Verwaltungsabrechnung ist kein Erfolgsnachweis, sondern ein strikter Geldflussnachweis. Übersenden Sie dem Eigentümer eine Einnahmenüberschussrechnung und Vermögensaufstellung, wenn er Unterlagen für seine Steuererklärung benötigt.

Der Verwaltungsabrechnung für Objekteigentümer liegt dieses Konzept zugrunde:

- Die Eigentümer werden in einem speziellen Objekt verwaltet (Mandantenobjekt). Hauptvorteile gegenüber der bisherigen Verwaltung im Eigentümerstamm sind
    - Zugriff auf die Dokumenten- und Adressfunktionen des Personenstamms,
    - Abbildung der Buchungsvorgänge über Personenkonten,
    - einfache Abbildung eines ’Eigentümerpools’. Ein einmal angelegter Eigentümer kann in verschiedenen Objekten mit unterschiedlichen Prozentsätzen beteiligt sein.
    - Jedem Objekt können beliebig viele Eigentümer zugeordnet werden. Die Summe der Anteile muss dabei natürlich 100% betragen.
- Neben Eigentümern können in dem Mandantenobjekt auch Steuerberater und ähnliche Personengruppen angelegt und den einzelnen Mietobjekten zugeordnet werden. Für diesen Personenkreis können dann auch Abrechnungsschreiben erzeugt werden. (vorbereitet für WEG-Beiräte)
- Für jeden Eigentümer eines Objekts kann separat festgelegt werden,
    - in welchem Rhythmus er eine Abrechnung erhält,
    - welche Anhänge beigefügt werden (Mieterabrechnung und Einzelbuchungsnachweis),
    - in welchem Rhythmus und in welcher Höhe eine Vorabausschüttung erfolgt,
    - in welchem Rhythmus eine Ausschüttung aus der Abrechnung erfolgt.
- In jedem Mietobjekt erfolgt eine Objektabrechnung auf Basis der Sachkonten. Im Objekt wird jeweils festgelegt, welche Kontenbereiche ausgewertet werden.
- Die persönlichen Zahlungsvorgänge der Eigentümer werden über spezielle Sachkonten im jeweiligen Objekt gebucht und ebenfalls in der Abrechnung dargestellt.
- Nach der Objektabrechnung kann eine Objekteigentümer-Abrechnung erzeugt werden. Diese berechnet das anteilige Abrechnungsergebnis entsprechend der Eigentumsverhältnisse. Die persönlichen Zahlungsvorgänge der einzelnen Eigentümer werden berücksichtigt und der noch auszuzahlende Betrag wird berechnet.
- Die Objekteigentümer-Abrechnung steht in zwei Varianten zur Verfügung:
    - in Listenform,

    - in Briefform. Dabei werden die Abrechnungsdaten an Microsoft® Word übergeben und als Serienbrief gedruckt.

- Zahlungen an die Eigentümer können per Data-Clearing abgewickelt werden. Die jeweilige Bankverbindung eines Eigentümers wird im Personenstamm des Mandantenobjekts hinterlegt.