Abrechnungsarten

Was mache ich hier?

Abrechnungsarten werden für die Betriebskostenabrechnung, die Hausgeldabrechnung und den Einzelwirtschaftsplan benötigt. Die Abrechnungsart klassifiziert die einzelnen Buchungen und ermöglicht eine immobilienwirtschaftliche Auswertung (Abrechnung) des Buchwerkes. Je nach Verwendungszweck gibt es verschiedene Abrechnungsarten, z. B. für die Verwaltungs- und Betriebskostenabrechnung für den Eigentümer oder die Heiz- u. Betriebskostenabrechnung für den Mieter.

Beispiel für gebräuchliche Abrechnungsarten:

010	Miete
012	Garagenmiete
020	Betriebskosten-VZ
022	Heizkosten-VZ
030	sonstige Kosten
040	Abrechnung Vorjahr
070	Rücklage

Die Nummern der Abrechnungsarten sind prinzipiell frei wählbar. Sie können aber über die Nummer eine logische Zuordnung zu einer bestehenden Personenkontenklasse vornehmen.

Wie mache ich es?

Abrechnungsarten

Abrechnungsart anlegen

1. Wählen Sie das Objekt, welches Sie abrechnen wollen, um die zugehörigen Abrechnungsarten anzulegen.
2. Betätigen Sie den Kommandoleistenschalter `Datensatz neu anlegen`. Sie gelangen in den Eingabemodus.
3. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
4. Speichern Sie Ihre Eingaben.

Abrechnungsart einem Sachkonto zuweisen

Bevor Sie eine Betriebskosten- oder Hausgeldabrechnung starten, müssen die Sachkonten entsprechend eingerichtet worden sein.

Im Sachkontenrahmen sind dazu alle abzurechnenden Konten mit der entsprechenden Abrechnungsart und dem richtigen Umlageschlüssel zu kennzeichnen. Dadurch erfolgt die Zuordnung nach welcher Abrechnungsart dieses Konto abgerechnet wird und wie die Kosten in der Abrechnung auf die einzelnen Personen umgelegt werden.

Die Eingabe erfolgt in den abrechnungsrelevanten Feldern des Sachkontenstammblatts.

Abrechnungsarten kopieren

Sie können die Abrechnungsarten des aktuellen Objekts auch in andere Objekte kopieren. Dies funktioniert auch gruppenübergreifend.

1. Bestätigen Sie die Schaltfläche `Kopieren` in der Kommandoleiste.
   Es öffnet sich der Dialogs `Kopieren von Abrechnungsarten`.
2. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit `OK`.

Abrechnungsarten löschen

Sie können die aktuell angezeigte Abrechnungsart mit der Kommandoleistenfunktion `Datensatz löschen` entfernen. Die Eintragung zu dieser Abrechnungsart z. B. in den Sachkonten wird hierbei nicht gelöscht.

Abrechnungsarten in iX-Haus plus anzeigen und bearbeiten

Mit der Schaltfläche `iX-Haus plus` in der Kommandoleiste öffnet sich das iX-Haus plus-Modul Abrechnungsarten aus dem Bereich Weitere Stammdaten.

In der Tabellensicht im iX-Haus plus-Modul kann mit `Abrechnungsarten ändern` die Bearbeitung auch mehrerer markierter Abrechnungsarten erfolgen. Einzelne Datensätze können per Doppelklick mit der linken Maustaste zu Bearbeitung geöffnet werden. Das Bearbeitungsformular wird analog zu einer Bearbeitung in iX-Haus geöffnet.

- Die Eingabefelder werden bei Multiselect nicht befüllt, sondern nur bei einzelner Bearbeitung.
- Zugeordnete Kontenklassen werden kommasepariert angezeigt (Spalte `Verwendete Kontenklassen`).
- Im Grid unterhalb der Eingabefelder werden alle selektierten Abrechnungsarten angezeigt.
- Die Nummer sowie die zugeordneten Kontenklassen können in iX-Haus plus nicht bearbeitet werden. Ebenso ist das Anlegen neuer Abrechnungsarten hier nicht möglich. Dies kann nur in iX-Haus erfolgen!

Zuordnung von Kontenklassen

Die Zuordnung zwischen einer Abrechnungsart und den abzurechnenden Personenkonten erfolgt durch eine explizite Zuweisung bestimmter Kontenklassen.

Es ist hilfreich, die Nummer der Abrechnungsart so zu wählen, dass hieraus ein Rückschluss auf die hiermit verbundenen Kontenklassen möglich ist. Dies erleichtert Ihnen die spätere Auswahl in den Parametern einer Abrechnung.

Es können je Abrechnungsart `mehrere Personenkonten hinterlegt` werden. Dadurch lassen sich z. B. Netto- und Bruttomieter gemeinsam abrechnen.

Die Auswahl erfolgt dabei nach folgenden Regeln:

- Für die zugeordneten Kontenklassen wird der Reihe nach geprüft, ob die Person ein solches Konto hat.
- Das zuerst gefundene Konto wird für diese Person verwendet.

In den Abrechnungen können theoretisch auch mehrere Kontenklassen einer Person für eine Abrechnungsart verwendet werden. Dies sollte aber im Regelfall nicht verwendet werden, da es zu Problemen führen kann (z. B. wird eine neue Vorauszahlung immer nur für eine Kontenklasse eingetragen).

Um Kontenklassen zu einer Abrechnungsart zu hinterlegen, gehen Sie wie folgt vor:

1. Wählen Sie die gewünschte Abrechnungsart mit den Tasten (`Pfeil nach oben` oder `Pfeil nach unten`) aus oder legen Sie eine neue Abrechnungsart an.
2. Wählen Sie aus der Spalte `Nicht verwendet` mit der Maus eine Kontenklasse aus.
3. Klicken Sie auf den nach rechts zeigenden Pfeil neben der Spalte. Die Kontenklasse ist jetzt zugeordnet und erscheint in der Spalte `Verwendet`.
   Mit dem nach links zeigenden Pfeil können Sie die Zuordnung wieder aufheben.
4. Speichern Sie die Definition der Abrechnungsart mit `Strg + S` oder durch Klick auf die Schaltfläche `Änderungen speichern` in der Kommandoleiste.

Was brauche ich dazu?

Abrechnungsarten

Dialog Abrechnungsarten anlegen/ändern

`Objekt`	Anzeige des ausgewählten Objekts und der Bezeichnung

Abrechnungsart-Nr.	Nr. einer Abrechnungsart Die Nr. der Abrechnungsart ist prinzipiell frei wählbar; es ist jedoch möglich, über die Nr. der Abrechnungsart gleichzeitig die Verknüpfung mit einem Personenkonto herzustellen, das Sie abrechnen wollen. Beispiel: Sie haben die Personenkontenklasse .20 (Betriebskosten-VZ) angelegt und legen analog dazu als Abrechnungsart 020 Betriebskosten-Vorauszahlung an.
Bezeichnung	Titel (Text) Geben Sie der Abrechnungsart eine Bezeichnung. Diese wird später als Überschrift in den Abrechnungen gedruckt. Für die Soll-Abrechnung angelehnt an das VNWI-Muster sollten Sie die Abrechnungsart für die Bewirtschaftungskosten am besten als Hausgeld bezeichnen, da in dieser Form der Abrechnung unter dieser Abrechnungsart (erste Abrechnungsart in der Abrechnung mit Vorauszahlungscharakter und ohne Rücklage-Status) sowohl Bewirtschaftung wie auch Rücklage aus den Rücklagen-Abrechnungsarten ausgewiesen werden. Ein Rücklage zur Erhaltung und Instandhaltung wird lt. WEG-Modernisierungsgesetz als Erhaltungsrücklage bezeichnet.
Vorauszahlungscharakter	Checkbox ☑ Die Abrechnungsart soll auf Basis von Vorauszahlungen abgerechnet werden. Es wird der BA-Ablauf mit Vor. Debitor genutzt. Forderungen werden auf Sachkontenbasis ermittelt. ☐ Die Abrechnungsart soll auf Basis des BA-Ablaufs ohne Vor. Debitor bzw. ohne Vor. Kreditor erfolgen. Es wird in der Abrechnung keine Sachkontenkontrollliste generiert.
Personenkontoauszug anhängen	Checkbox ☑ Von dem Vorauszahlungskonto dieser Abrechnungsart, kann mit dieser Option bei Druck der Einzelabrechnung ein Kontoauszug der Person gedruckt werden. ☐ Es wird kein persönlicher Kontoauszug generiert.
Umsatzsteuer nachweisen	Checkbox ☑ Die Umsatzsteuer wird in der Abrechnung ausgewiesen. Dieser Eintrag ist nur relevant für Personen, die mit MwSt.-Typ 2 im Personenstamm hinterlegt wurden (z. B. Behörden).
Rücklage	Checkbox ☑ Diese Abrechnungsart wird für die Rücklagendarstellung lt. BGH-Urteil (nur Hausgeld-Abrechnung und Wirtschaftsplan) genutzt. Der Typ Rücklage unterdrückt die ansonsten angebotene Rundungsfunktion der Abrechnungsart im Wirtschaftsplan. Für die Sollabrechnung nach VNWI-Muster können Sie mehrere Rücklagen mit der Abrechnungsart für das Hausgeld (Bewirtschaftungskosten) kombinieren (1:n). Die quotale Aufteilung zwischen Hausgeld und BGH-konformer Rücklage kann beim Erstellen eines Einzelwirtschaftsplans eingetragen oder auch gelöscht werden. s. a. WEG-Abrechnung mit getrennter Instandhaltungsrücklage lt. BGH. ☐ Diese Abrechnungsart wird für Hausgeld oder ähnliche Konten, nicht für Erhaltungsrücklagen nach BGH-Vorgabe genutzt.

Abrechnungstyp	Text Der Eintrag wird beim Erstellen einer Abrechnungskarte zur Bildung der Bezeichnung der Abrechnungskarte genutzt. Vorschlag: BK für Betriebskosten oder HK für Heizkosten. Abrechnungskarten sind nur für unterjährige Betriebskostenabrechnungen bilanzierender Objekte erforderlich.
Ausfallwagnis in %	Prozentzahl Um diesen Prozentsatz erhöht sich die anteilige Kostensumme der Umlageausfallwagnis in der Betriebskostenabrechnung. Berücksichtigt werden nur Personen, bei denen das Feld Umlageauswahl im Register Sonstiges des Personenstamms markiert ist.
MwSt.-Satz (optional)	Dieses Feld wird standardmäßig nicht angezeigt. Speziell für Versorgungsunternehmen können Sie für die Abrechnungsart einen MwSt.-Satz hinterlegen. Bei Bedarf können Sie von Ihrer zuständigen CREM SOLUTIONS-Hotline weitere Informationen erhalten.
Wirtschaftsjahr von	Beginn der Abrechnungsperiode für diese Abrechnungsart (Format tt/mm, z. B. 01/07).
Wirtschaftsjahr bis	Ende der Abrechnungsperiode für diese Abrechnungsart (Format tt/mm, z. B. 30/06).
Sachkontoauszug anhängen Sachkonten ( ) für alle Personen ( ) Nur für beteiligte Personen	Sachkontenbereich für einen Sachkontenkontoauszug (nur in WEG-Objekten) In diesem Bereich geben Sie die Sachkonten ein, für die ein Einzelbuchungsnachweis/Kontoauszug in der WEG-Abrechnung gedruckt werden soll. Alle hierüber abgefragte Sachkonten mit Umsatz im Abrechnungszeitraum werden ausgedruckt, unabhängig davon, ob der Endsaldo Null Euro beträgt. Über die Radiobuttons für alle Personen bzw. Nur für beteiligte Personen können Sie entscheiden, ob die Kontoauszüge für alle Personen gedruckt werden oder nur für die Konten, bei denen der jeweilige Eigentümer beteiligt ist. Bei den Konten, die Teil der Abrechnung sind, erfolgt der Aufbau der Kontoauszüge identisch zu den in der Gliederung der Abrechnungspositionen bestehenden /B-Definitionen (vgl. Hausgeldeinzelabrechnung). Die Kontoauszüge der Konten, die an der Abrechnung nicht beteiligt sind, werden im Block Weitere Ausgaben bzw. Weitere Einnahmen gedruckt. Achtung: Wenn ein Konto mit dieser Logik definiert ist und parallel hierzu mit /B in der Gliederung der Abrechnungspositionen ein Kontoauszug definiert ist, werden beide Definitionen einen Kontoauszug auslösen. So können Kontoauszüge für Sachkonten auftreten, die in der Gliederung der Abrechnungspositionen selbst nicht benannt sind!

nicht verwendet / verwendet	Zuordnungstabelle für die Kontenklasse(n) In der linken Tabelle werden die nicht verwendeten Kontenklassen aufgeführt, in der rechten Tabelle befinden sich die verwendeten Kontenklassen. Mit den Zuordnungsschaltern **<** und **>** verschieben Sie markierte Kontenklassen zwischen den Tabellen. Bei Mehrfachnennung nutzt ein Abrechnungsmodul nur die erste Kontenklasse, welche bei einer Person gefunden wird. Beispiel: Der Abrechnungsart 20 Betriebskosten sind die Kontenklassen .020 BK stfrei, .021 BK stpfl., .022 HK stfrei und .023 HK stpfl. zugeordnet. In der Betriebskostenabrechnung Fläche tritt eine Person auf, welche die Kontenklassen .020 und .022 führt. Die Abrechnung erfolgt dann über die KKL .020, auch wenn die Person Buchungen auf .022 aufweist. In solchen Konstellationen können Sie beide Kontenklassen nur dadurch abrechnen, indem Sie zwei Abrechnungsarten definieren und den relevanten Teil der Sachkonten über die zweite Abrechnungsart (z. B. Heizkosten mit KKL .022, .023) schlüsseln, während die erste AA die KKL .020 und .021 für die Betriebskosten außerhalb der Heizkosten anspricht. (vgl. Kapitel Zuordnung der Kontenklassen)

Wenn bei einer Abrechnungsart die Option Vorauszahlung aktiviert wird, dann werden Ihre Forderungen an die Person über umzulegende Sachkonten ermittelt und die Zahlungen über die Haben-Buchungen (gemäß BA-Ablauf) der abzurechnenden Personenkonten.

Ohne die VZ-Option erfolgt eine Abrechnung rein über das Personenkonto, wobei Unsere Forderung aus den Buchungen aus dem Soll (gemäß BA-Ablauf) und Ihre Zahlungen aus den Buchungen im Haben (gemäß BA-Ablauf) der betroffenen debitorischen Personen-Konten ermittelt werden.

Beachten Sie: Hierbei spielt es keine Rolle, ob Haben-Buchungen auf den abrechnungsrelevanten Personenkonten vorgenommen wurden. Die abrechnungsrelevanten Personenkonten können dabei vollkommen unbebucht sein und werden trotzdem korrekt abgerechnet. Einzige Voraussetzung hierfür ist, dass die abzurechnenden Belegungen über eine abzurechnende Kontenklasse im Vertragsmanagement unter Soll verfügen, die bei der Definition der betroffenen Abrechnungsart mit aufgeführt wird.

Das gültig ab-Datum in der Sollvereinbarung entscheidet, ab wann eine Vertragsfläche mit Vorauszahlungsvereinbarung abgerechnet werden darf. Liegt das Datum erst nach einem Vertragsbeginn, kann es hierdurch zu Unterverteilungen kommen. Eine Sollvereinbarung über 0,00 EUR führt ebenfalls zu einer Beteiligung! Verwenden Sie in einer Abrechnung mehrere Abrechnungsarten, müssen deren Zeiträume (Wirtschaftsjahr von/bis) identisch angelegt sein.

Dialog Kopieren von Abrechnungsarten

Ausgangsobjekt Objekt	Objekt, aus dem die Abrechnungsarten kopiert werden sollen.
Abrechnungsart von	Nr. (3-stellig) Hinterlegen Sie die untere Grenze des zu kopierenden Bereichs der Abrechnungsarten.

Abrechnungsart bis	Nr. (3-stellig) Hinterlegen Sie die obere Grenze des zu kopierenden Bereichs der Abrechnungsarten.
Zielobjekte Objekte von	Objekt-Nr. Zielobjektangabe, auf die Sie die Abrechnungsarten kopieren wollen. Untere Grenze des Zielbereichs.
Objekte bis	Objekt-Nr. Zielobjektangabe, auf die Sie die Abrechnungsarten kopieren wollen. Obere Grenze des Zielbereichs.
Alte Abrechnungsarten in den Zielobjekten zuerst löschen	Markierungsfeld ☑ Beim Kopieren werden alle bereits erfassten Abrechnungsarten zuerst gelöscht, bevor die zu kopierenden angelegt werden.

Tasten und Funktionen im Abrechnungsarten-Stamm

Pfeil nach oben und Pfeil nach unten	Kommandoleistenschalter nächster Datensatz bzw. vorheriger Datensatz Abrechnungsart schrittweise auswählen.
Fernglas	Kommandoleistenschalter Datensatz suchen Abrechnungsart durch Eingabe der dreistelligen Nummer auswählen.
Übersicht	Kommandoleistenschalter Übersicht Anzeige und Auswahlmöglichkeit über die Abrechnungsarten Auswahl In der Auswahl werden die Nummer und die Bezeichnung der verfügbaren Abrechnungsarten aufgelistet.
Abrechnungsart erfassen	Kommandoleistenschalter neuen Datensatz anlegen Parameter zu einer neuen Abrechnungsart erfassen.
Datensatz Löschen	Kommandoleistenschalter Datensatz löschen Angezeigte Abrechnungsart löschen.
Kopieren	Kommandoleistenmenü Kopieren Abrechnungsarten aus dem aktuellen Objekt in andere Objekte kopieren.
Personenkontenklassen zuweisen	Tabellenzuordnungsschalter für nicht verwendete/verwendete Sollarten Personenkontenklassen der aktuellen Abrechnungsart zuweisen.
Datensatz speichern	Kommandoleistenschalter (nur während Bearbeitungsmodus) Alternativ können Sie mit der Tastenkombination Strg + S speichern.
Änderungen zurücknehmen	Kommandoleistenschalter (nur während Bearbeitungsmodus) Hiermit verlassen Sie den Bearbeitungsmodus ohne zu speichern.

Administration

In den Systemeinstellungen gibt es keine direkte Einschränkung zu dem Modul Abrechnungsarten. Jedoch können die Abrechnungsarten für Sachkontenänderungen in der Buchhaltung einschränkend eingesetzt werden.

Die Systemeinstellung `BuchungInfoChangeAllowedAbrArt` unter `Systemeinstellungen Datenbank, Buchhaltung, Dialogbuchhaltung-Allgemein` erlaubt, eine Auswahl der Abrechnungsarten für die Sachkontenänderung vorzugeben. Hiermit ist es möglich, Abrechnungsarten für die Änderung von Sachkonten innerhalb einer Abrechnungsart freizugeben. So bleibt beim Ändern sichergestellt, dass die geänderte Sachkontenzuordnung einer erlaubten Abrechnungsart zugeordnet bleibt. Diese zulässigen Abrechnungsarten sind kommagetrennt einzugeben, z. B. `100,200,300`. Als Standard ist keine Vorauswahl getroffen.