Was brauche ich dazu?

Allgemeine Voraussetzungen

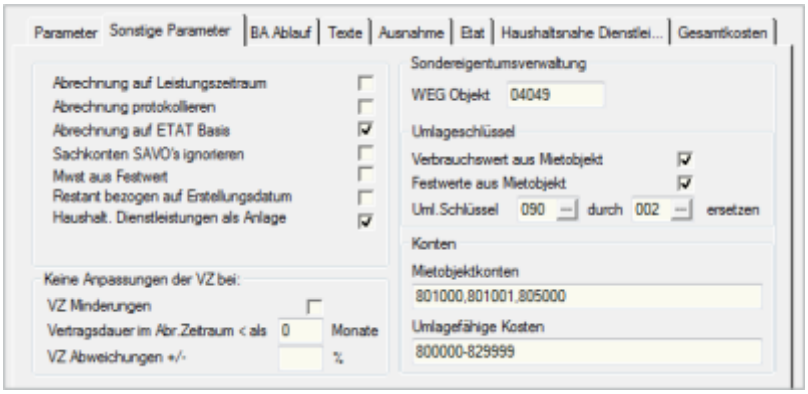
- Es ist ein WEG–Objekt in System eingerichtet und ein oder mehrere zugehörigen Mietobjekte (SEV-Objekte), in denen die vermieteten Flächen eingerichtet sind.
- Die Flächennummern in den Mietobjekten sind zu den zugehörigen WEG-Flächen identisch.
- Inhaltlich grundsätzliche entsprechende Abrechnungsarten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

SEV-Parameter in der BK-Abrechnung

Die Konfiguration erfolgt im Modul der Betriebskosten für das SEV-Mietobjekt über das Register `Sonstige Parameter` (siehe dazu Abbildung 1) in den Maskenabschnitten `Sondereigentumsverwaltung`, `Umlageschlüssel` und `Konten`.

`WEG-Objekt`	Objektnummer Hier wird das zugehörige WEG-Objekt eingetragen. Das ist der entscheidende Parameter für die SEV-Abrechnung. Ist dieser Parameter nicht gesetzt, wird nur eine Standard Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Bei der Standard-Betriebskostenabrechnung soll dieses Feld immer leer bleiben.

`Verbrauchswert aus Mietobjekt` `Festwerte aus Mietobjekt`	Checkboxen Setzen sie diese Parameter, wenn Einzelanteile für Verbrauchs- bzw. Festwerte aus dem jeweiligen SEV-Mietobjekt eingelesen werden sollen. Es ist fast immer sinnvoll, diese Werte in dem SEV-Mietobjekt zu pflegen. Nur wenn Sie ganz genau wissen, dass während der Abrechnungsperiode kein Mieterwechsel stattgefunden hat, können sie Fest- bzw. Verbrauchswerte nur im WEG-Objekt pflegen. Nur in diesem Fall schalten Sie bitte diese Parameter dann entsprechend aus.
`Umlageschlüssel XXX durch YYY ersetzen`	Diese beiden Parameter dienen dazu, während der Abrechnung einen Umlageschlüssel durch ein anderen zu ersetzen, ohne eine Anpassung an den Konten selbst vornehmen zu müssen. Beide Umlageschlüssel müssen im WEG-Objekt gepflegt sein. Anwendungsfall: In der WEG erfolgt die Umlage nach Miteigentumsanteilen, in dem Mietobjekt nach qm. Geben Sie als ersten Wert die Nummer des Umlageschlüssels für die Miteigentumsanteile und als zweiten Wert die Umlageschlüsselnummer für die Flächengröße in qm an. Die Anteile beider Umlageschlüssel sind in der WEG erfasst.
`Mietobjektkonten`	Die hier eingetragenen Konten werden nicht aus dem WEG-, sondern aus dem jeweiligen SEV-Mietobjekt eingelesen. Das können z. B. Grundsteuerkonten sein, die in dem WEG-Objekt gar nicht vorhanden sind. Es können auch Konten sein, die in beiden Objekten existieren, aber für unterschiedliche Abrechnungsarten eingerichtet sind (z. B. könnte ein Brennstoffkosten-Konto im WEG-Objekt für Abrechnungsart 100 (Hausgeld) eingerichtet sein, im SEV-Mietobjekt hingegen für Abrechnungsart 200 Heizkosten.
`Umlagefähige Kosten`	Über diesen Parameter erfolgt die Eingrenzung der Konten auf nur umlagefähige Kosten. IM WEG-Objekt werden alle Kostenarten eingerichtet und abgerechnet. Im SEV-Mietobjekt dürfen nur umlagefähige Kosten abgerechnet werden. Geben Sie bitte hier nur Kontobereiche ein, welche die umlagefähigen Kosten betreffen. </wrap tip>Bleibt diesen Parameter leer, werden alle eingerichtete Konten abgerechnet.</wrap>



Übersicht über die Datenquellen

- Alle Sachkonten außer den in Parameter `Mietobjektkonten` definierten Konten werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen. Die Kontosalden werden auch aus WEG-Objekt ermittelt.
- Die Mietobjektkonten werden aus dem jeweiligen SEV-Mietobjekt ausgelesen. Die Kontosalden werden primär auch aus dem SEV-Mietobjekt ermittelt. Ist der Kontosaldo im SEV-Mietobjekt 0,0€, wird der Kontosaldo aus dem WEG-Objekt gelesen, falls dieses Konto im WEG-Objekt

existiert.
- Alle Umlageschlüssel werden primär aus dem WEG-Objekt ausgelesen. Existiert ein Umlageschlüssel im WEG-Objekt nicht, wird dieser Umlageschlüssel aus dem jeweiligen SEV-Mietobjekt ausgelesen.
- Die Einzel- und Gesamtwerte der Jahresumlagen werden primär aus dem WEG-Objekt ausgelesen, wenn der Schlüssel im WEG-Objekt existiert. Ansonsten aus dem/den SEV-Mietobjekt/en.
- Die Gesamtwerte der Fest- und Verbrauchsumlagen werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen, wenn der Schlüssel im WEG-Objekt existiert. Ansonsten aus dem/den SEV-Mietobjekt/en.
- Die Einzelwerte der Fest- und Verbrauchsumlagen werden je nach Konfiguration entweder aus dem/den SEV-Mietobjekt/en oder aus dem WEG-Objekt gelesen.

SEV-Kontoauszug

Voraussetzung: Lizenz SEV Kontoauszug
Zugang Administration: Fachadministration > SEV-Parameter
Zugang Erstellung: Abrechnung > SEV-Abrechnung

Parameter und ihre Bedeutung:

Objektbereich	Geben sie hier die Objektnummer, einen Objektbereich oder mit F2-Funktionstaste eine Objektgruppe an, für die der SEV-Kontoauszug gedruckt werden soll.
von Eigentümer bis Eigentümer	Geben Sie hier den Bereich der Eigentümer an. Die Eigentümer sind Personen aus dem Personenstamm des jeweiligen WEG-Objekts. Die Auswahl mit F2-Funktionstaste bietet Ihnen die Möglichkeit, für eine einstellbare Objektnummer die verfügbaren Eigentümer aus dem Personenstamm auszuwählen.
Konten Mwst-Ausweis	Auswahl Konten mit Mwst.-Ausweis.
Einbehalt-Konten	Auswahl Für die aktuellen Einbehalte müssen Sie die Einbehalt-Konten eingeben. Die aktuellen Einbehalte sind nicht zur Ausschüttung vorgesehen und werden separat dargestellt.
Einzelbuchung-Konten	Auswahl In der Regel werden die Buchungen auf den Konten saldiert dargestellt (z. B. Miete, Betriebskosten). Sie aktivieren durch Angabe von Einzelbuchung-Konten die Ausgabe der einzelnen Buchungen der benannten Konten.
Zeitraum von bis	Legen Sie hier mit den beiden Datumsfeldern den Zeitraum fest, für den der Kontoauszug gedruckt werden soll. (Pflichtfelder)

Text Anschreiben	Auswahl Hier hinterlegen Sie eine Vorlage (s. Vorlagenmanager) oder Textnummer (sieheTexterfassung), welche für ein Anschreiben vor dem Kontoauszug vorgesehen ist. Der Text muss den Textyp SV nutzen (Word-Text). Die Verwendung von ASCII-Text ist nicht vorgesehen. Sie müssen für tabellarische Darstellung die Tabelle im Word-Text zweizeilig anlegen. In der ersten Zeile definieren Sie Überschriften, in der zweiten Zeile tragen Sie in der ersten Spalte mit doppelten Dollar-Zeichen vor dem ersten Platzhalter beginnend den geeigneten Tab-Platzhalter ein (i. d. R. tabtext). Richten Sie in der tabellarischen Darstellung die Spalten für die Geldbeträge rechtsbündig aus.
Druckdatum	Datum Geben Sie hier das gewünschte Druckdatum an.
Eigentümer ohne Buchungen im Abrechnungszeitraum drucken	Checkbox Eigentümer ohne Buchungen im Abrechnungszeitraum erhalten nur dann eine Abrechnung, wenn diese Option aktiviert ist.
Kontoauszug als Anlage	Checkbox Der Kontoauszug kann mit dieser Option auf separater Seite beginnend als Anlage gedruckt werden.
Sortierung	Auswahl Die Sortierung der Kontoauszüge erfolgt wahlweise ( ) alphabetisch oder nach Kombination von (o) Buchungskreis+Personennummer (Standard).
Ausgabekonten	Auswahl Sie können die Anzeige der Ausgabekonten auf diejenigen Konten einschränken, welche ( ) im SEV-Abrechnungszeitraum gebucht oder (o) Alle ausgeben, also auch die mit Null-Saldo.
Archivieren	Checkbox Bei aktivierter Archivfunktion wird der Ausdruck der jeweiligen Person zugeordnet in der Adressverwaltung abgespeichert. Der Dateiname wird lt. Archivierungstitel gebildet. Sie können den Titel bearbeiten, wenn die Option Archivieren angehakt ist.
Drucken	Schaltfläche Der SEV-Kontoauszug wird auf dem aktuell eingestellten Drucker ausgegeben. Ein systeminterne Druckvorschau steht aufgrund der Word-Anbindung nicht zur Verfügung. Um dennoch eine Druckvorschau zu erzeugen, wählen Sie bitte vor dem Ausdruck einen adäquaten Drucker aus, welcher eine anzeigbare Datei darstellen kann (z. B. PDF-Drucker oder Windows XPS Document Writer). In diesem Fall sollten Sie die Archivierungsfunktion i. d. R. nicht verwenden!

verfügbare Platzhalter

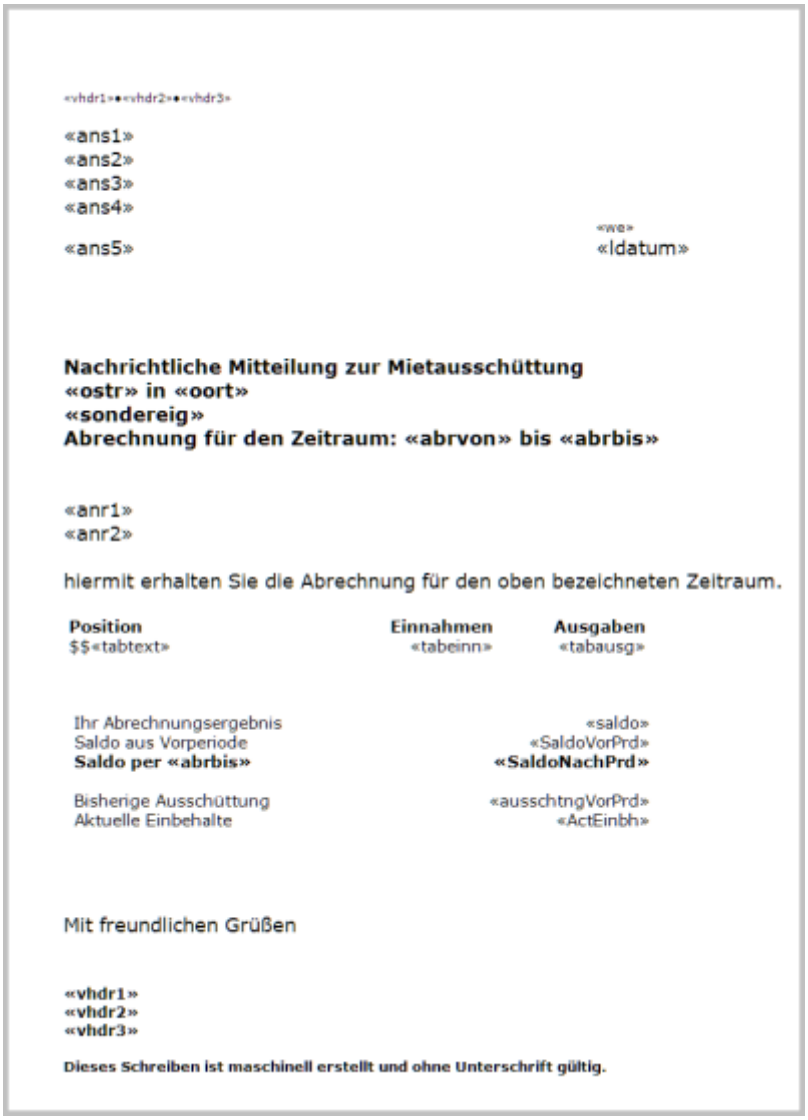
Neben den Standardplatzhaltern stehen Ihnen im SV-Texttyp in der Texterfassung folgende Word-Platzhalter zur Verfügung:

abrvon	Abrechnungszeitraum von-Datum
abrbis	Abrechnungszeitraum bis-Datum
tabdatum	Datum in tabellarischer Darstellung Kontoauszug
tabausg	Tabellarische Darstellung der Ausgaben

tabeinn	Tabellarische Darstellung der Einnahmen
tabtext	Tabellarische Darstellung der Kontobezeichnung
fwkz	Fremdwährungskennzeichen
zbetrag	zugrundeliegender SEV-Betrag
druckdat	Druckdatum
sondereig	Bezeichnung des Sondereigentums
saldo	Saldo des aktuellen SEV-Kontoauszuges (Abrechnungsergebnis)
ausschtng	Ausschüttungsbetrag
ausschtngVorPrd	Betrag der bisherigen (vorperiodlichen) Ausschüttung
SaldoVorPrd	Vorperiodlicher Saldo
SaldoNachPrd	Nachperiodlicher Saldo
ActEinbh	Aktuelle Einbehalte

Mustertext für Mietausschüttung

Mustertext im docx-Format (Erstellung im Vorlagenmanager mit Texttyp SV) für die Darstellung der Mietausschüttung im Rahmen der SEV-Abrechnung:



«vhdr1»•«vhdr2»•«vhdr3»

«ans1»
«ans2»
«ans3»
«ans4»

«ans5»

«we»
«ldatum»

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

«anr1»
«anr2»

hiermit erhalten Sie die Abrechnung für den oben bezeichneten Zeitraum.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

«vhdr1»
«vhdr2»
«vhdr3»

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.

Platzhalter siehe SEV-Anschreiben (SV)