Wie mache ich es?

BK-Abrechnung für SEV

Voraussetzung für die BK-Abrechnung für SEV

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

Parameter für SEV-Konstrukt einstellen

Zugang: `Abrechnung` > `Betriebskosten`

Die Konfiguration erfolgt über das Register `Parameter` im Modul der Betriebskostenabrechnung.

- `WEG-Objekt`
  Angabe des zugehörigen WEG-Objekts (nur für SEV-Mietobjekte einzutragen) Bei der Standard-Betriebskostenabrechnung soll dieses Feld immer leer bleiben!
- `Verbrauchswerte/Festwerte aus Mietobjekt`
  Setzen Sie diese Parameter, wenn Einzelanteile für Verbrauchs- und Festwerte aus Mietobjekt eingelesen werden sollen. Es ist fast immer sinnvoll, diese Werte in dem Mietobjekt zu pflegen. Nur in dem Fall wenn Sie ganz genau wissen, dass während der Abrechnungsperiode kein Mieterwechsel stattgefunden hat, können Sie Fest- und Verbrauchswerte nur im WEG-Objekt

pflegen. In diesem Fall, schalten Sie bitte diese Parameter entsprechen aus.
- `Umlageschlüssel XXX durch YYY ersetzen`
  Nutzen Sie diesen Parameter, um während der Abrechnung einen Umlageschlüssel durch einen anderen zu ersetzen, ohne eine Anpassung an den Konten vornehmen zu müssen. (Mapping)
- `Mietobjektkonten`
  Geben Sie hier die Sachkontennummern an, welche nicht aus dem WEG- sondern aus dem Mietobjekt eingelesen werden sollen (z. B. Grundsteuerkonten oder Konten, die in beiden Objekten existieren, aber für unterschiedliche Abrechnungsarten eingerichtet sind, z. B. ein Brennstoffkosten-Konto, das mit unterschiedlichen Abrechnungsarten zugeordnet wird).
- `Umlagefähige Kosten`
  Geben Sie hier nur die Sachkonten für umlagefähige Kosten an, also Konten oder Kontobereiche, die nur umlagefähige Kosten betreffen. Bleibt dieser Parameter leer, werden alle eingerichtete Konten abgerechnet!

Abrechnung im Detail

- Alle Sachkonten (außer den im Parameter `Mietobjektkonten` definierten Konten) werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen. Die Kontosalden werden auch aus dem WEG-Objekt ermittelt.
- Die `Mietobjektkonten` werden aus dem Mietobjekt ausgelesen. Die Kontosalden werden auch aus dem Mietobjekt ermittelt. Ist der Kontosaldo im Mietobjekt 0,00 €, wird der Kontosaldo aus dem WEG-Objekt gelesen, falls das Konto im WEG-Objekt existiert.
- Alle Umlageschlüssel werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen. Existiert ein Umlageschlüssel im WEG-Objekt nicht, wird dieser Umlageschlüssel aus dem Mietobjekt ausgelesen. Beim Einlesen wird ein ggf. eingetragenes Mapping über die Parameter aus `Umlageschlüssel XXX durch YYY ersetzen` berücksichtigt.
- Die Einzel- und Gesamtwerte der Jahresumlagen werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen, wenn der Schlüssel im WEG-Objekt existiert - ansonsten aus dem Mietobjekt.
- Die Gesamtwerte der Fest- und Verbrauchsumlagen werden aus dem WEG-Objekt ausgelesen, wenn der Schlüssel im WEG-Objekt existiert - ansonsten aus dem Mietobjekt.
- Die Einzelwerte der Fest- und Verbrauchsumlagen werden je nach Konfiguration entweder aus dem Mietobjekt oder aus dem WEG-Objekt gelesen.

Einrichtungsbeispiel

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

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

Bei dieser Einrichtung ist die Pflege der Einzelanteile aufwändiger. Hier gibt es im normalen Fall keine Differenzen in der Kontrollliste. Unter `Leerstand` sind aber nicht nur tatsächliche Leerstandkosten angezeigt, sondern auch die Kosten der nicht vermietbaren Flächen.

- Das Mietobjekt enthält nur vermietbare Flächen und eine Sammelfläche, deren Größe der Summe aller nicht vermietbaren Flächen entspricht. Diese Einrichtung unterscheidet sich von der vorherigen nur bei der Pflege der Anteile.

WEG-Objekt 400	**Mietobjekt 500**
Flächen 1-10 Eigentümer (Personen) 1-10	Fläche 2, Mieter (Person) 2 Fläche 3, Mieter 3-1 und 3 (Vertragswechsel) Fläche 5, Mieter 5
Abrechnungsarten 100 Hausgeld (KKL: 090 Hausgeld) 300 Rücklage (KKL: 941 Rücklage)	**Abrechnungsarten** 100 Betriebskosten (030 BK-Vorauszahlung) 200 Heizkosten (031 HK-Vorauszahlung)
Umlageschlüssel 002 Wohnfläche - Jahresanteil . . . . . . 101 Heizkosten - Festwert	**Umlageschlüssel** 101 Heizkosten - Festwert 202 Grundsteuer - Festwert
Umlageanteile Einzelanteile der Eigentümer für Jahres- Fest- und Verbrauchswerte	**Umlageanteile** Einzelanteile der Mieter für Fest- und Verbrauchswerte
Sachkonten 6000 Waschgelder (AA 100 Umlage 002) 813001 Gartenpflege (AA 100 Umlage 002) . . . . . . 817000 Hauswartkosten (AA 100 Umlage 002 805000 Brennstoffkosten (AA 1000 Umlage 101) (Alle Konten sind bebucht)	**Sachkonten** 805000 Brennstoffkosten (AA 200 Umlage 101) (Konto ist nicht bebucht) 80100 Grundsteuer Wohnen (AA 100 Umlage 202 (Konto ist bebucht) 801001 Grundsteuer Heizwerk (AA 100 Umlage 202) (Konto ist bebucht)

Parameter für die Abrechnung (im SEV-Mietobjekt)

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