

11. Abrechnung WEG-Verwaltung

Gegenstand der WEG-Abrechnung:

Unter Beachtung der o.g. Anforderungen werden

- die für die Kostentragung zu leistenden Hausgeld-Vorschüsse und
- die für die Erhaltungsrücklage zu leistenden Rücklagen-Vorschüsse sowie sonstige Veränderungen der Rücklage

in ImmoWare24 im Rahmen einer einheitlichen WEG-Abrechnung getrennt betrachtet.

Die monatlichen Zahlungen der Eigentümer setzen sich aus Hausgeld- und Rücklagen-vorschüssen zusammen. Diese werden über unterschiedliche Ertragskonten erfasst und getrennt abgerechnet.

Die Hausgeldvorschüsse werden im Rahmen des Wirtschaftsplans geplant und in der Hausgeldabrechnung abgerechnet.

Die Rücklagenvorschüsse, zusammen mit weiteren Zuführungen und Entnahmen der Rücklage, werden im Rahmen der Rücklagenplanung festgelegt und in der Rücklagenabrechnung abgerechnet.



Hinweis:

Zuführungen und Entnahmen aus der Rücklage werden unabhängig von der Hausgeldabrechnung und dem Wirtschaftsplan behandelt.

Dadurch behalten die Eigentümer einen klaren Überblick über die Entwicklung der Rücklage, ohne dass dies Auswirkungen auf ihre individuellen Zahlungsverpflichtungen hat. (Vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 WEG, LG Darmstadt, Urteil v. 3.12.2014, 25 S 130/14).



Damit Pläne und Abrechnungen bei einem Eigentümerwechsel korrekt erstellt werden, erfassen Sie den neuen Eigentümer erst dann mit einem Beginndatum, wenn der Grundbucheintrag erfolgt ist.

11.1 Wirtschaftsplan (Gesamtwirtschaftsplan und Einzelwirtschaftspläne)

- (1) Um den Wirtschaftsplan zu erstellen, klicken Sie im Objektmenü im Abschnitt *Abrechnung* auf den Menüpunkt *Wirtschaftsplan*:



Schritt 1

- (2) Die Eingabemaske für einen neuen Wirtschaftsplan öffnet sich:

Abrechnungen » Wirtschaftsplan » hinzufügen Hilfe

Wirtschaftsplan erstellen:

Planbezeichnung →

Planzeitraum → 01.01.2023 - 31.12.2023 ▼

Plan erstellt für Stichtag → TT.MM.JJJJ Hier wird bestimmt, welche ET die Empfänger des Plans sind.

Plangrundlage:

Abrechnung - ▼

Plan (alt) - ▼

Abb. 245: neuen Wirtschaftsplan aufstellen

Planbezeichnung: Benennen Sie den Plan.

Planzeitraum: Wählen Sie den gewünschten Planungszeitraum aus.



Hinweis:

In der Auswahlliste werden nur Abrechnungszeiträume angezeigt, die zuvor im Objektmenü definiert wurden.

Standardmäßig entspricht der Planungs- bzw. Abrechnungszeitraum dem Kalenderjahr.

Plan erstellt für Stichtag: Tragen Sie das Datum ein, an dem der Plan tatsächlich erstellt (ggf. bei alten Wirtschaftsplänen beschlossen) wurde. Insbesondere von Bedeutung ist dies für nachträglich erfasste Pläne, z.B. zur Übernahme der monatlichen Zahlungen HG in die Eigentümerstammdaten. Findet zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel statt, erkennt Immoware24 anhand des Erstellungsdatums den für diesen Wirtschaftsplan korrekten Alt-Eigentümer (sofern erfasst).

Plangrundlage:

Abrechnung:

Wählen Sie die Hausgeldabrechnung des Vorjahres aus dem Auswahlmenü aus. Informationen zur Erstellung der Einzelwirtschaftspläne (z.B. Anteil eines Wohnungseigentümers an den verbrauchabhängigen Kosten) werden in die Planung übernommen. Der Plan je Eigentümer wird so genauer.

Plan (alt):

Sie können andere, bereits angelegte Wirtschaftspläne aus der Liste auswählen und verknüpfen.



Hinweis:

Wenn Sie ein neues Objekt verwalten, steht möglicherweise noch keine Abrechnungsgrundlage zur Verfügung.

Alle geplanten Kosten werden dann gemäß den in den Konten hinterlegten Umlageschlüsseln in die Einzelwirtschaftspläne übernommen.

Da die verbrauchsabhängigen Anteile aus der letzten Hausgeldabrechnung noch nicht vorliegen, werden auch Heiz- und Wasserkosten vorläufig nach Miteigentumsanteilen verteilt.

- (3) Lösen Sie die Berechnung aus, indem Sie auf die Schaltfläche *speichern* in der Fußleiste klicken.

Schritt 2

Eine tabellarische Übersicht zu erfassender Kosten erscheint:

Konto Name	Typ	Abrechnung	Plan	Gesamtkosten		Abweichung: Plan - Abrechnung	
				Abrechnung	Plan	absolut	relativ
1 umlagefähig (Mieter)							
041000 Brennstoffkosten	Kosten	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	
041200 Emissionsmessung	Kosten	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	
041300 Warmwasser Heizung	Kosten	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	
041500 Miete Heizungsanlagen	Kosten	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	
041700 Miete Warmwasserzähler	Kosten	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	
041800 Servicekosten Heizkostenabrechnung	Kosten	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	
043000 Strom für Heizung	Kosten	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	
Zwischensumme: Heizung/Warmwasser			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	
041000 Miete Kaltwasserzähler	Kosten	-	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	

Abb. 246: Übersicht zu erfassender Kosten für neuen Wirtschaftsplan

Die zu planenden Konten werden nach den in den Kontoereinstellungen hinterlegten Art der Abrechnung kategorisiert:

- umlagefähig Mieter,
 - Heizung/Warmwasser
 - Wasser
 - sonstige
- nicht umlagefähig Mieter

Wurde eine Abrechnungsgrundlage gewählt, werden die Plandaten vorbelegt sowie die absolute und relative Abweichung zwischen der Abrechnungsgrundlage und den eingegebenen Planbeträgen ausgewiesen.

- (4) Alle Planbeträge können Sie manuell überschreiben.
Klicken Sie auf die Schaltfläche *erneuern* in der Fußleiste. Die Summe der geplanten Werte wird neu berechnet.
- (5) Sind alle Werte eingetragen, klicken Sie auf die Schaltfläche *nächster Schritt*.

Schritt 3

- (6) Geben Sie in die sich öffnende Übersicht Festbeträge nach Eigentümern ein, falls Sie Kosten mit diesem Umlageschlüssel definiert haben (z. B. vom Verwalter verauslagte Grundsteuern je Verwaltungseinheit).

- (7) Ist es aufgrund von Korrekturen der geplanten Kosten oder der Stammdaten der Eigentümer notwendig, dass Sie einen Wirtschaftsplan für den identischen Zeitraum in einem Objekt neu erstellen, können Sie manuell eingegebene Festbeträge zur Kostenverteilung aus zuvor erstellten Plänen übernehmen.
- (8) Beachten Sie, dass die Korrekturen den Gesamtbetrag der zu verteilenden Kostenart nicht geändert haben und die an der Kostenverteilung beteiligten Debitoren nicht abweichen.
- (9) Für jede Kostenart, die Sie nach Festbetrag umlegen, können Sie einen konkreten Wirtschaftsplan wählen, aus dem die Übernahme erfolgt.
- (10) Klicken Sie auf das Symbol *Übernehmen*, um die Anzeige der zur Verfügung stehenden Pläne zu öffnen.
- (11) Klicken Sie auf die Schaltfläche *nächster Schritt*.
- (12) Die Registerkarte *Debitoren* zeigt das Ergebnis nach Eigentümern.
- (13) Klicken Sie auf den Eigentümer-Namen.
Der Einzelwirtschaftsplan je Wohnungseigentümer erscheint:

Kostenart	Umlage	Umlagefaktor	gesamt		Ihr Anteil	
			gesamt	Anteil	Gesamtkosten	Ihr Anteil
1 Unterganglich (Miet)						
Zwischensumme: Heizung/Warmwasser						
					0,00 €	0,00 €
Zwischensumme: Wasser					0,00 €	0,00 €
040000 Stromerzeugerbetrieb	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	40,00 €	2,00 €
040000 Stromerzeugerbetrieb	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
040000 Stromerzeugerbetrieb	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	20,00 €	1,00 €
040000 Gaserzeugerbetrieb	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	40,00 €	2,00 €
040000 Wasserentlast	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
041000 Schmutzwasser	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	20,00 €	1,00 €
042000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	40,00 €	2,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	40,00 €	2,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
043000 Abwasserkanal	Mieteranteil (100,00%) Accur		1.000,000	50,000	50,00 €	4,00 €
Zwischensumme: Sonstige					700,00 €	30,00 €
Zwischensumme: Unterganglich (Miet)					700,00 €	30,00 €
2 Nicht Unterganglich (Miet)						
Zwischensumme: nicht Unterganglich (Miet)						
					0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme					700,00 €	30,00 €

Abb. 247: Ergebnis Einzelwirtschaftsplan

Aus dem Kostenanteil des Eigentümers berechnet sich das monatlich zu zahlende Hausgeld. Dabei wird auf volle Euro-Beträge aufgerundet.

- (14) Klicken Sie auf eine der Schaltflächen:

PDF

Erstellen Sie den Einzelwirtschaftsplan als PDF-Datei.

PDF -> DMS

Archivieren Sie den Einzel-WP als PDF-Datei im DMS.

alle PDFs generieren

Sie können alle Übersichten als PDF-Datei gleichzeitig erzeugen. Im Anschluss sind diese auf der Registerkarte *Dokumente* einzusehen.

Diese Funktionen sind auch nach dem erneuten Aufrufen des erstellten Wirtschaftsplans anwendbar.

Durch die erneute Erstellung aller PDF-Dateien werden die Altdokumente des gleichen Planes überschrieben.

(15) Wenn Sie die Schaltfläche *alle PDFs generieren* anklicken, öffnet sich eine Ansicht, mit der Sie die Darstellungsform des Einzelwirtschaftsplanes Ihrer Eigentümer auswählen können.

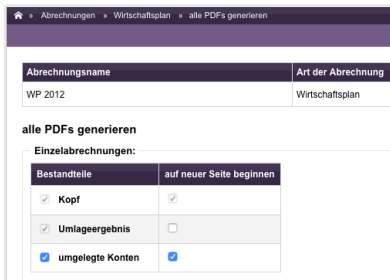


Abb. 248: Darstellung von Einzelwirtschaftsplänen auswählen

Der Teil *verteilungsrelevante Konten* ist notwendig, wenn einzelne Eigentümer-Gruppen nicht an jeder Kostenumlage beteiligt sind, jedoch allen Eigentümern ein Überblick über die Gesamtsumme aller geplanten Einnahmen/Ausgaben der GdWE gegeben werden muss.

Darüber hinaus wird damit gezeigt, wie sich Einnahmen/Ausgaben gegenüber der zugrunde liegenden Hausgeldabrechnung verhalten.

Kostenkonto	Plan (alt)	Ist (alt)	Abweichung: Plan - Ist		Plan (neu)
			absolut	relativ	
1 umlagefähig (Mieter)					
041000 Brennstoffkosten	7.839,29 €	7.839,29 €			7.839,29 €
041200 Emissionsmessung	0,00 €	0,00 €			0,00 €
041300 Wartung Heizung	281,59 €	281,59 €			281,59 €
041500 Miete Heizungsähler	120,00 €	120,00 €			120,00 €
041700 Miete Warmwasserähler	0,00 €	0,00 €			0,00 €
041800 Servicekosten-Heizkostenabrechnung	0,00 €	0,00 €			0,00 €
043001 Strom für Heizung	0,00 €	0,00 €			0,00 €
sum_berechn_Heizkosten	8.240,88 €	8.240,88 €	0,00 €	0,00 %	8.240,88 €
Zwischensumme: Heizung/Warmwasser	8.240,88 €	8.240,88 €	0,00 €		8.240,88 €
041600 Miete Kathwasserähler	115,00 €	115,00 €			115,00 €
041801 Servicekosten-Wasserabrechnung	0,00 €	0,00 €			0,00 €
042100 Wasser ohne Garagen	1.096,80 €	1.096,80 €			1.096,80 €
042200 Abwasser	0,00 €	0,00 €			0,00 €
sum_berechn_Wasser/sonst_Kosten	1.211,80 €	1.211,80 €	0,00 €	0,00 %	1.211,80 €
Zwischensumme: Wasser	1.534,60 €	1.534,60 €	0,00 €		1.534,60 €
040100 Hausmeisterkosten	1.500,00 €	1.500,00 €			1.500,00 €
040400 Gartenarbeiten	351,10 €	351,10 €			351,10 €
040500 Winterdienst	129,55 €	129,55 €			129,55 €
042300 Niederschlagswasser	95,20 €	95,20 €			95,20 €
043000 Allgemeinstrom	490,00 €	490,00 €			490,00 €
043200 Müllentsorgung	449,20 €	449,20 €			449,20 €
Zwischensumme: Sonstige	3.005,05 €	3.005,05 €	0,00 €		3.005,05 €
Summe: umlagefähig (Mieter)	12.780,53 €	12.780,53 €	0,00 €		12.780,53 €
2 nicht umlagefähig (Mieter)					
028500 Mieteinnahmen Fundmast	-140,00 €	-140,00 €			-140,00 €
045001 Versicherungsschäden	753,69 €	753,69 €			753,69 €
045002 Versicherungsschadlioupen	-753,69 €	-753,69 €			-753,69 €
047000 Kleinsparaturen	335,60 €	335,60 €			335,60 €
050000 Verfallensverütung	1.535,16 €	1.535,16 €			1.535,16 €
Zwischensumme: Sonstige	1.730,76 €	1.730,76 €	0,00 €		1.730,76 €
Summe: nicht umlagefähig (Mieter)	1.730,76 €	1.730,76 €	0,00 €		1.730,76 €
Gesamtsumme	14.511,29 €	14.511,29 €			14.511,29 €

Abb. 249: Teil *Umgelegte Konten* im Einzelwirtschaftsplan



Wichtig!

Klicken Sie auf die Schaltfläche *Plan bestätigen* erst, wenn der Wirtschaftsplan von der Eigentümerversammlung beschlossen wurde.

Sollten nachträgliche Änderungen nötig sein, können Sie den Plan über die Funktion *Abrechnung verwerfen* zurücksetzen.

Anschließend müssen Sie die neu berechneten Vorschüsse in den Stammdaten der Eigentümer entweder löschen oder mit dem neuen Plan überschreiben.

- (16) Ist der Wirtschaftsplan bestätigt, geben Sie das Beschlussdatum und das Datum der ersten Fälligkeit der neu berechneten Hausgelder an. Die neu berechneten Hausgelder werden automatisch in die Daten der Wohnungseigentümer für die zukünftige Sollstellung übernommen.

Schritt 4

Wurde das neue Hausgeld rückwirkend fällig gestellt, stimmen die für diesen Zeitraum gebuchten Sollstellungen meist nicht mit den neuen Hausgeldforderungen überein. Sich ergebende Nachforderungen oder Guthaben (Ausgleichzahlungen) können Sie nach Bestätigung des Planes automatisch berechnen und sollstellen.

- (17) **Führen Sie dies getrennt für Hausgeld und Rücklagen durch.**

- (18) Bei bestätigtem Wirtschaftsplan klicken Sie auf die Registerkarte *Differenz HG-Soll*.

- (19) Bestimmen Sie den Zeitraum, für den die Differenz zwischen Hausgeld und tatsächlich gebuchten Sollstellungen berechnet werden soll.

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Planzeitraum	Status
Wirtschaftsplan 2022	Wirtschaftsplan	01.01.2022 - 31.12.2022	bestätigt fällig ab: 01/2022 Beschlussdatum: 28.08.2022

Berechnung: Differenz HG-Soll:

Hausgeld von 01/2022 bis Ende → 00 | 2022 | Differenzen berechnen

Abb. 250: Zeitraum der Differenzberechnung bestimmen

Solange die Differenzbuchungen nicht erstellt sind, können Sie die Berechnung beliebig oft wiederholen.

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Planzeitraum	Status
Wirtschaftsplan 2022	Wirtschaftsplan	01.01.2022 - 31.12.2022	bestätigt fällig ab: 01/2022 Beschlussdatum: 28.09.2022

Berechnung: Differenz HG-Soll:

Hausgeld von 01/2022 bis Ende → 01 / 2022

Debitoren mit Differenz

insgesamt	10 / 10
Unterdeckungen	10 / 10
Überdeckungen	0 / 10

Wirtschaftsplan	Berechnungszeitraum 01/2022 - 01/2022				Diff.-Buchung
	- HG-Vorschuss Soll monatl.	- HG-Vorschuss Soll (neu)	- HG-Vorschuss Soll (alt)	- Differenz	
090001 ETW 01 Leonardo_Huf	265,00 €	265,00 €	-	265,00 €	
090003 ETW 03 Fischer, Maria & Ernst	222,00 €	222,00 €	-	222,00 €	
090004 ETW 04 Rosental_Rosa	219,00 €	219,00 €	-	219,00 €	
090005 Garage G1 Leonardo_Huf	17,00 €	17,00 €	-	17,00 €	
090006 ETW 02 Lorenz_Jenni	215,00 €	215,00 €	-	215,00 €	
090007 Garage G2 Lorenz_Jenni	20,00 €	20,00 €	-	20,00 €	
090008 Garage G3 Fischer, Maria & Ernst	18,00 €	18,00 €	-	18,00 €	
090009 Garage G4 Rosental_Rosa	19,00 €	19,00 €	-	19,00 €	
090010 Garage G5 Keller, Franz	21,00 €	21,00 €	-	21,00 €	
090013 ETW 05 Becker, Sebastian	198,00 €	198,00 €	-	198,00 €	
Summe	Σ 1.214,00 €	1.214,00 €	0,00 €	1.214,00 €	

Abb. 251: Differenz neuer Plan Hausgeld und bereits gebuchtes Soll berechnen

(20) Beim Erstellen der Differenzbuchungen geben Sie an, wann die Ausgleichszahlungen fällig sind. Diese werden automatisch gebucht und stehen in der Buchungs-Liste *Offener Posten*.

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Planzeitraum	Status
Wirtschaftsplan 2022	Wirtschaftsplan	01.01.2022 - 31.12.2022	bestätigt fällig ab: 01/2022 Beschlussdatum: 28.09.2022

Differenz-Buchungen erstellen:

Vorschau: erstellte Buchungen

Buchungen (insgesamt)	10
Buchungen (Nachzahlung)	10
Buchungen (Guthaben)	0

Fälligkeit der Sollstellungen → 01.02.2022

(21) Für die Information der Eigentümer, welche Differenz sich ergibt und ggf. als PreNotification für die einmalige Lastschrift der rückwirkenden Ausgleichszahlungen, können Sie Anschreiben erstellen, indem Sie auf die Schaltfläche *Diff. HG-Soll: alle PDFs generieren* klicken.

(22) Wählen Sie die Vorlage *Neues HG und rückwirkende Ausgleichszahlung*.

(23) Übernehmen Sie die Master-Vorlage zuvor im Modul *Einstellungen*.

(24) Passen Sie diese im Modul *Vorlagen* ggf Ihren individuellen Bedürfnissen an:

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Planzeitraum	Status
Wirtschaftsplan 2022	Wirtschaftsplan	01.01.2022 - 31.12.2022	bestätigt fällig ab: 01/2022 Beschlussdatum: 28.09.2022

Differenz HG-Soll: alle PDFs generieren:

Anschreiben → Neues HG und rückwirkende ...

Inhalt → nur Anschreiben Anschreiben inkl. Einzelplan

Abb. 252: Fälligkeit der Ausgleichszahlungen Hausgeld

**Hinweis:**

Erstellen Sie die Anschreiben erst, nachdem sowohl der Wirtschaftsplan als auch der Rücklagenplan bestätigt wurden und alle Differenzbuchungen für Hausgeld und Rücklage erfolgt sind.

Plan Rücklage (Gesamtplan Rücklage und Einzelpläne)

- (1) Um den *Plan Rücklage* zu erstellen, klicken Sie im Objektmenü im Abschnitt *Abrechnung* auf den Menüpunkt *Plan Rücklage*.



Schritt 1

Die Eingabemaske für einen neuen *Plan Rücklage* öffnet sich:

Abb. 253: neuen Plan Rücklage erstellen

Planbezeichnung: Vergeben Sie eine Bezeichnung.

Planungszeitraum: Übernehmen Sie den gewünschten Zeitraum aus dem Auswahlmennü.

**Hinweis:**

In der Auswahlliste werden nur Abrechnungszeiträume angezeigt, die Sie zuvor im Objektmenü definiert haben.
Der Planungs- bzw. Abrechnungszeitraum entspricht in der Regel dem Kalenderjahr.

Rücklagenposition: Wählen Sie die zu planende Rücklagenposition aus.
Zu jeder Rücklagenposition (z.B. Erhaltungsrücklage und Modernisierungsrücklage) wird ein gesonderter Plan erstellt.

Plan erstellt für Stichtag: Tragen Sie das tatsächliche Erstellungsdatum des Plans ein.
Dieses ist insbesondere bei nachträglich erfassten Plänen wichtig, da Immoware24 damit bei Eigentümerwechseln den korrekten Alt-Eigentümer für die Rücklage ermittelt.

Abrechnungsgrundlage: Wählen Sie die *Abrechnung RL-Zuführung* des Vorjahres aus dem Auswahlmennü aus.

**Hinweis:**

Wenn Sie ein neues Objekt verwalten, stehen in der Regel weder eine Abrechnungsgrundlage noch ein Plan aus dem Vorjahr zur Verfügung.
Lassen Sie diese Felder in diesem Fall einfach frei.

- (2) Lösen Sie die Berechnung aus, indem Sie auf die Schaltfläche *speichern* klicken.

Schritt 2

In der folgenden Übersicht erscheinen die mit der Rücklage verbundenen Konten (siehe ↗ Kapitel „6.3 Rücklagenverwaltung“):

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Plan RL 2023	Plan Rücklage Erhaltungsrücklage	01.01.2023 - 31.12.2023	neu

Planbeträge erfassen:

Kostensteigerung: %

Konto	Umlage	Abrechnung	Plan		Abweichung: Plan - Abrechnung		
			Saldo	Zuführung	Entnahme	Saldo	absolut
Zuführung Eigentümer							
030000 Zuführung Erhaltungsrücklage	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	-	-	<input type="text" value="0,00"/> €	0,00 €	0,00 €	0,00 %
Summe: Zuführung Eigentümer			Σ	-	0,00 €	0,00 €	0,00 %
nicht umlagefähig (Mieter): Rücklage							
028101 Zinseinnahmen Erhaltungsrücklage	nicht verteilungsrelevant	-	-	<input type="text" value="0,00"/> €	0,00 €	0,00 €	0,00 %
049101 Nebenkosten Geldverkehr Erhaltungsrücklage	nicht verteilungsrelevant	-	-	<input type="text" value="0,00"/> €	0,00 €	0,00 €	0,00 %
049201 Abgeltungssteuer Erhaltungsrücklage	nicht verteilungsrelevant	-	-	<input type="text" value="0,00"/> €	0,00 €	0,00 €	0,00 %

Abb. 254: Übersicht Zuführung Rücklage

Wurde eine Abrechnungsgrundlage gewählt, werden die Plandaten vorbelegt sowie die absolute und relative Abweichung zwischen der Abrechnungsgrundlage und den eingegebenen Planbeträgen ausgewiesen.

(3) Sie können die Planbeträge manuell verändern oder auch über die Kopfzeile prozentual berechnen lassen.

(4) Ist der Wert eingetragen, klicken Sie auf die Schaltfläche *nächster Schritt*.

Die Übersicht zeigt den *Gesamtplan Rücklage* nach Eigentümern:

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Plan RL 2023	Plan Rücklage Erhaltungsrücklage	01.01.2023 - 31.12.2023	Ergebnisse erstellt

Anteile der Eigentümer:

Eigentümer	RL-Vorschuss Soll	RL-Vorschuss Soll monat.
090000 Garage G1 Hauser, Herbert	0,00 €	0,00 €
090001 Garage G2 Fischer, Maria & Ernst	0,00 €	0,00 €
090002 ETW 1 Hauser, Herbert	0,00 €	0,00 €
090003 ETW 2 Rosental, Rosa	0,00 €	0,00 €
090005 ETW 3 Seiler, Tommy	0,00 €	0,00 €
Summe	Σ	0,00 €

Abb. 255: Ergebnis Plan Rücklagen

(5) Klicken Sie auf den Eigentümer-Namen. Der Einzelplan *Rücklage je Wohnungseigentümer* wird angezeigt.

Hieraus berechnet sich die monatlich zu zahlende Rücklagen jedes Eigentümers.

(6) Klicken Sie auf eine der Schaltflächen:

PDF

Erstellen Sie den *Einzelplan Rücklage* als PDF-Datei.

PDF -> DMS

Archivieren Sie den Einzelplan als PDF-Datei im Dokumentenmanagement.

alle PDFs generieren

Erzeugen Sie alle Übersichten als PDF-Dokumente.

Im Anschluss sind diese auf der Registerkarte *Dokumente* abrufbar.

Diese Funktionen sind auch vorhanden, nachdem Sie den erstellten *Plan Rücklage* erneut aufgerufen haben.

Durch das erneute Erstellen aller PDF-Dateien werden die Altdokumente des gleichen Planes überschrieben.



Wichtig!

Klicken Sie auf die Schaltfläche *Plan bestätigen* erst, wenn der Wirtschaftsplan von der Eigentümerversammlung beschlossen wurde.

Sollten nachträgliche Änderungen nötig sein, können Sie den Plan über die Funktion *Abrechnung verwerfen* zurücksetzen.

Anschließend müssen Sie die neu berechneten Vorschüsse in den Stammdaten der Eigentümer entweder löschen oder mit dem neuen Plan überschreiben.

- (7) Ist der *Plan Rücklage* bestätigt, geben Sie das Beschlussdatum und das Datum der ersten Fälligkeit der neu berechneten Rücklagen-Zuführungen an.
Die neuen Rücklagen-Zuführungen werden automatisch in die Daten der Wohnungseigentümer für die zukünftige Sollstellung übernommen.

Schritt 3

Wenn Sie die neue Rücklagen-Zuführung rückwirkend fällig gestellt haben, stimmen die für diesen Zeitraum gebuchten Sollstellungen meist nicht mit den neuen Rücklagen-Forderungen überein.

Sich ergebende Nachforderungen oder Guthaben (Ausgleichzahlungen) können Sie nach Bestätigung des Planes automatisch berechnen und sollstellen.

Dies müssen Sie getrennt für Hausgeld und Rücklage durchführen.

- (8) Bei bestätigtem Plan Rücklage klicken Sie auf die Registerkarte **Differenz RL-Soll**.
- (9) Bestimmen Sie den Zeitraum, für den die Differenz zwischen neuer Rücklagen-Zuführung und tatsächlich gebuchten Sollstellungen berechnet werden soll.
- (10) Legen Sie das Enddatum fest.
- (11) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Differenzen berechnen*.

Abrechnungen > Plan Rücklage > Plan RL 2023 > anzeigen

Übersicht Konten Debitoren Differenz RL-Soll Dokumente

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Plan RL 2023	Plan Rücklage Erhaltungsrücklage	01.01.2023 - 31.12.2023	bestätigt fällig ab: 01/2023 Beschlussdatum: 21.11.2023

Berechnung: Differenz RL-Soll:

Erhaltungsrücklage von 01/2023 bis Ende → 11 / 2023

Debitoren mit Differenz

insgesamt 0 / 3
 Unterdeckungen 0 / 0
 Überdeckungen 0 / 0

Plan Rücklage	Berechnungszeitraum 01/2023 - 11/2023				Diff.-Buchung
↑ Eigentümer	↑ RL-Vorschuss Soll monat.	↑ RL-Vorschuss Soll (neu)	↑ RL-Vorschuss Soll (alt)	↑ Differenz (neu - alt)	
090002 ETW 1 Hauser, Herbert	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	
090003 ETW 2 Rosental, Rosa	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	
090005 ETW 3 Seiler, Tommy	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	
Summe Σ	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0 / 3

Abb. 256: Zeitraum der Differenzberechnung bestimmen

Solange die Differenzbuchungen nicht erstellt sind, können Sie die Berechnung beliebig oft wiederholen.

2002 WEG Schulungshaus 4 WEG
An der Post 5, 06110 ...

Übersicht Konten Debitoren Differenz RL-Soll Dokumente

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Plan RL 2023	Plan Rücklage Erhaltungsrücklage	01.01.2023 - 31.12.2023	bestätigt fällig ab: 01/2023 Beschlussdatum: 21.11.2023

Berechnung: Differenz RL-Soll:

Erhaltungsrücklage von 01/2023 bis Ende → 11 / 2023

Debitoren mit Differenz

insgesamt 0 / 3
 Unterdeckungen 0 / 0
 Überdeckungen 0 / 0

Plan Rücklage	Berechnungszeitraum 01/2023 - 11/2023				Diff.-Buchung
↑ Eigentümer	↑ RL-Vorschuss Soll monat.	↑ RL-Vorschuss Soll (neu)	↑ RL-Vorschuss Soll (alt)	↑ Differenz (neu - alt)	
090002 ETW 1 Hauser, Herbert	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	
090003 ETW 2 Rosental, Rosa	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	
090005 ETW 3 Seiler, Tommy	0,00 €	0,00 €	-	0,00 €	
Summe Σ	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0 / 3

1 3

Abb. 257: Differenz neuer Rücklagen-Plan und bereits gebuchtes Soll berechnen

Bei der Erstellung der Differenzbuchungen geben Sie an, wann die Ausgleichszahlungen fällig sind. Diese werden automatisch gebucht und stehen in der Buchungs-Liste *Offener Posten*.

Für die Information der Eigentümer, welche Differenz sich für sie ergibt und ggf. als PreNotification für die einmalige Lastschrift der rückwirkenden Ausgleichszahlungen, können Sie Anschreiben erstellen, indem Sie auf die Schaltfläche *Diff. RL-Soll: alle PDFs generieren* klicken.

Abrechnungsname	Art
Plan RL 2016	Rü Ins

Differenz-Buchungen erstellen:

Vorschau: erstellte Buchungen

Buchungen (insgesamt)	5
Buchungen (Nachzahlung)	5
Buchungen (Guthaben)	0

Fälligkeit der Sollstellungen → 01.05.2016

Abb. 258: Fälligkeit der Ausgleichszahlungen Rücklage

- (12) Wählen Sie die Vorlage *Neue RL und rückwirkende Ausgleichszahlung*.
- (13) Übernehmen Sie die Master-Vorlage zuvor im Modul *Einstellungen*.
- (14) Passen Sie diese ggf. im Modul *Vorlagen* Ihren individuellen Vorgaben an:

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Plan RL 2016	Rücklagen Instandhaltungsrücklage	01.01.2016 - 31.12.2016	bestätigt fällig ab: 01.01.2016 Beschlussdatum: 20.04.2016

Differenz RL-Soll: alle PDFs generieren:

Anschreiben → Neue RL und rückwirkende Ausgleichszahlung [Icon]

Inhalt → nur Anschreiben Anschreiben inkl. Einzelplan

Abb. 259: Master-Vorlage zur Information der Eigentümer auswählen

Hinweis:

Erstellen Sie die Anschreiben erst, nachdem sowohl der Wirtschaftsplan als auch der Rücklagenplan bestätigt wurden und alle Differenzbuchungen für Hausgeld und Rücklage erfolgt sind.

11.2 Hausgeldabrechnung (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen)

11.2.1 Abrechnung erstellen

- (1) Um die Hausgeldabrechnung zu erstellen, klicken Sie im Objektmenü im Bereich *Abrechnung* auf den Menüpunkt *Hausgeldabrechnung*.



Schritt 1

Die Eingabemaske für eine Hausgeldabrechnung öffnet sich:

Abrechnungsname → Hausgeldabrechnung 2021

Abrechnungszeitraum → Hausgeldabrechnung: 01.01.2021 - 31.12.2021

Wirtschaftsplan → "Wirtschaftsplan 2021" 01.01.2021 - 31.12.2021

Abrechnung erstellt für Stichtag → 25.06.2022 Hier wird bestimmt, welche ET die Empfänger der Abrechnung sind.

abweichendes Anfangsdatum → TT.MM.JJJJ

abweichendes Enddatum → TT.MM.JJJJ

speichern

Abb. 260: Hausgeldabrechnung erstellen

- Abrechnungsname:** Vergeben Sie eine Bezeichnung..
- Abrechnungszeitraum:** Übernehmen Sie den gewünschten Zeitraum aus dem Auswahlmenü.

**Hinweis:**

In der Auswahlliste werden nur Abrechnungszeiträume angezeigt, die Sie zuvor im Objektmenü definiert haben.

In der Regel entspricht der Abrechnungszeitraum dem Kalenderjahr.

Wenn Sie ein abweichendes Anfangs- oder Enddatum angeben, können Sie auch Zwischenabrechnungen außerhalb des definierten Zeitraums erstellen, beispielsweise innerhalb eines noch nicht abgeschlossenen Abrechnungsjahres.

Diese Zwischenabrechnungen dienen ausschließlich zur Information:

Sie können nicht bestätigt werden, und es erfolgt keine Sollstellung von Abrechnungsspitzen (Guthaben/Nachzahlungen).

- Wirtschaftsplan:** Wählen Sie den Wirtschaftsplan für die Abrechnungsperiode. Die geplanten Einnahmen und Ausgaben werden informativ in der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für eine Plan-Erfolgskontrolle ergänzt.
- Abrechnung erstellt für Stichtag:** Hier wird das Datum erfasst, an dem die Eigentümer als Empfänger der Abrechnung festgelegt werden sollen. Dies ist insbesondere bei bevorstehenden Eigentümerwechseln von entscheidender Bedeutung. Die Abrechnung sollte stets für die Eigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung erstellt werden.

Die Einzelabrechnung der Hausgeldabrechnung basiert auf dem Abgrenzungsdatum aller Buchungen.

Sie können Einnahmen und Ausgaben nach dem Zufluss- oder Verursacherprinzip in die Hausgeldabrechnung aufnehmen:

- **Zu- bzw. Abflussprinzip** (alle tatsächlich im Abrechnungszeitraum realisierten Einnahmen und Ausgaben). Dieses Prinzip, das nach WEG der Abrechnung zugrunde liegen muss, realisieren Sie, indem **das Abgrenzungsdatum bei Buchung aller zu berücksichtigenden Einnahmen und Ausgaben dem Wertstellungsdatum entspricht**.
- **Verursacherprinzip** (alle im Abrechnungszeitraum verursachten Ausgaben und Einnahmen, auch bei Zahlungseingang und -ausgang außerhalb des Abrechnungszeitraums).

Nach dem Verursacherprinzip (BGH, V ZR 251/10) sind in der GdWE alle Brennstoffkosten nach der Heizkosten-Verordnung abzurechnen. Umlagefähig sind nur die tatsächlich verbrauchten Brennstoffe.

Nicht verbrauchte, bereits bezahlte Brennstoffe werden abgezogen, bereits verbrauchte, aber später bezahlte Brennstoffe hinzugerechnet.

Maßgeblich ist der Abrechnungszeitraum, nicht der Zahlungszeitpunkt.

Abweichungen zwischen umgelegten und tatsächlich angefallenen Kosten sind in der Gesamtabrechnung zu erläutern.

- (1) Um die Berechnung auszulösen, klicken Sie auf die Schaltfläche *speichern*.

Schritt 2

Auflistung aller zu verteilenden Kosten

Eine tabellarische Übersicht aller auf die Eigentümer zu verteilenden Kosten öffnet sich.

In dieser Übersicht werden alle Kosten und Erträge aufgelistet, die im Rahmen der Buchhaltung aufgrund des Abgrenzungsdatums für den Abrechnungszeitraum erfasst wurden und über die Umlageart der Hausgeldabrechnung zugeordnet sind (siehe o. g. *Zufluss- oder Verursacherprinzip*).

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
HGA 2012	Hausgeldabrechnung	01.01.2012 - 31.12.2012	neu

umlagefähige Konten:

Kostensumme (Brutto) ∑ 14.755,00 €

Kostenart	Umlage	Kosten (Brutto)	Kostensumme (brutto)
1 Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV			
04100 Brennstoffkosten	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	2.600,00 €	
04120 Emissionsmessung	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	800,00 €	
041300 Wartung Heizung	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	0,00 €	
041500 Miete Heizungsähler	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	1.200,00 €	
041700 Miete Warmwasserzähler	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	0,00 €	
041800 Servicekosten-Heizkostenabrechnung	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	0,00 €	
041802 Nutzerwechselsgebühr	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	0,00 €	
043001 Strom für Heizung	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Heizkosten (€)	0,00 €	
Zwischensumme: extern berechnete Heizkosten		∑	4.600,00 €
041600 Miete Kaltwasserzähler	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (€)	0,00 €	
041801 Servicekosten-Wasserabrechnung	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (€)	0,00 €	
041805 Rauchwarmmelder	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (€)	0,00 €	
042000 Wasser allgemein	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (€)	0,00 €	
042100 Trinkwasser	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (€)	500,00 €	
042200 Abwasser	100,00% - Festbetrag - ext. berechn. Wasser-/sonst. Kosten (€)	2.000,00 €	
Zwischensumme: Wasserkosten		∑	2.500,00 €
040100 Hausmeisterkosten	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	1.200,00 €	
040200 Hausmeistergehalt	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	0,00 €	
040300 Reinigungskosten	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	0,00 €	
040400 Gartenarbeiten	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	0,00 €	
040500 Winterdienst	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	1.000,00 €	
041100 Schornsteinfeger	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	0,00 €	
042300 Niederschlagswasser	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	0,00 €	
043000 Allgemeinstrom	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	150,00 €	
043100 Kabel-TV	100,00% - anteilig - Kabel-TV (Einh.)	0,00 €	
043200 Müllentsorgung	100,00% - anteilig - Müllentsorgung (m²)	0,00 €	
043300 Straßenreinigung	100,00% - anteilig - Miteigentumsanteil (Anzahl)	0,00 €	

nächster Schritt

Abb. 261: Kostenübersicht Hausgeldabrechnung

Die abzurechnenden Konten werden nach den in der den Kontoeinstellungen hinterlegten Art der Abrechnung kategorisiert:

- umlagefähig Mieter,
 - Heizung/Warmwasser
 - Wasser
 - sonstige
- nicht umlagefähig Mieter

- (2) Prüfen Sie die ausgewiesenen Werte durch Abgleich mit Ihrer Buchhaltung. Buchen Sie ggf. die Servicerechnung Ihres externen Abrechners als Teil der extern berechneten Eigentümeranteile Heiz-/Wasserkosten ein.
- (3) Prüfen Sie alle Werte. Sind diese korrekt, klicken Sie auf die Schaltfläche *nächster Schritt*.

Findet ein Eigentümerwechsel während des Abrechnungszeitraumes oder zwischen Ende Abrechnungszeitraum und dem Datum *Abrechnung erstellt für Stichtag* statt, erscheint die

Auflistung der aktuellen Eigentümer, die nicht oder nur teilweise Eigentümer im Abrechnungszeitraum waren:

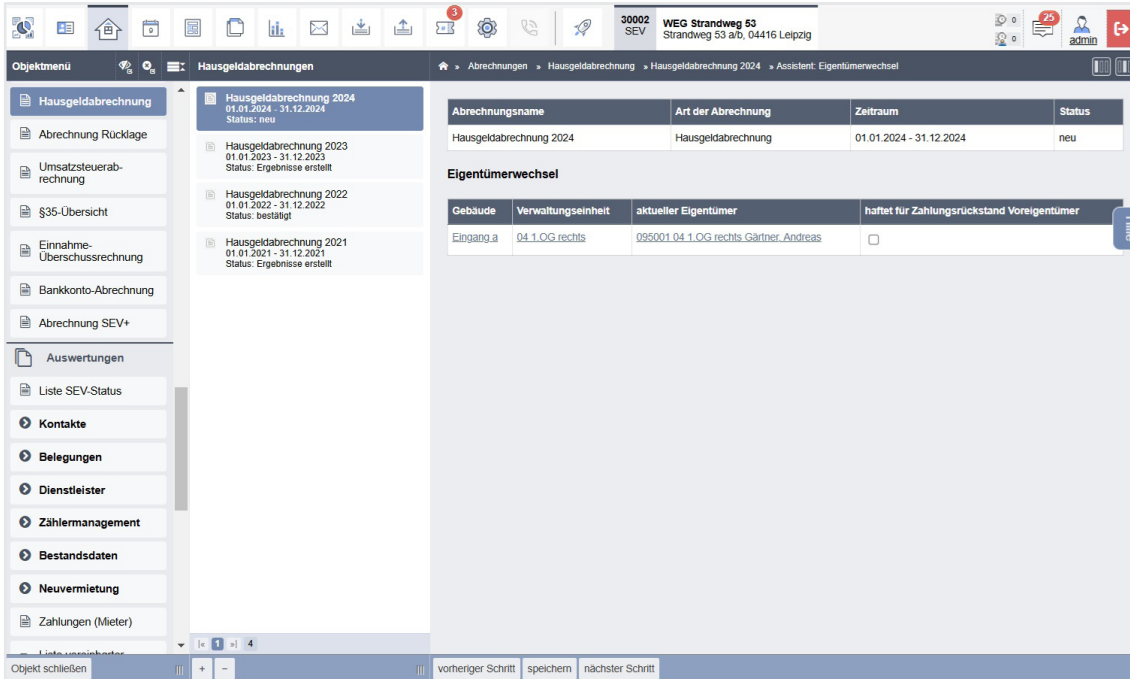


Abb. 262: Entscheidung über Haftung aktueller Eigentümer für mögliche Zahlungsdifferenzen

Abrechnungsspitze – Abrechnungssaldo – Haftung für Alt-Eigentümer

Die Abrechnung wird immer für den zum Zeitpunkt ihrer Beschlussfassung aktuellen Eigentümer erstellt (siehe *Abrechnung erstellt für Stichtag*).

Darin wird

- die Abrechnungsspitze für den gesamten Abrechnungszeitraum (= Kostenanteil Eigentümer abzüglich auf Basis des Wirtschaftsplans sollgestelltes Hausgeldvorschusses) und
- eine mögliche Zahlungsdifferenz im Abrechnungszeitraum (= Hausgeld-Vorschuss *Soll* abzüglich Hausgeld-Vorschuss *Ist*)

gegenüber dem aktuellen Eigentümer ausgewiesen.

Für einen möglichen Zahlungsrückstand des Alteigentümers haftet der aktuelle Eigentümer meist nicht.

Dabei wird in verschiedene Fälle unterteilt:

- Käufer haftet nicht,
- Erbe haftet,
- GdWE hat Haftung des Käufers in die Teilungserklärung aufgenommen.

(4) Markieren Sie in o.g. Ansicht, ob der aktuelle Eigentümer haftet (oder nicht).

Gemäß dieser Einstellung wird die Zahlungsdifferenz im *Abrechnungssaldo = Abrechnungsspitze zuzüglich Zahlungsdifferenz* der Einzelabrechnung des aktuellen Eigentümers dargestellt (oder nicht).

Dabei unterliegt nur die Abrechnungsspitze der Beschlussfassung der GdWE zur Darstellung der Hausgeldabrechnung. Zahlungsdifferenz und damit Abrechnungssaldo haben nur informativen Charakter.

(5) Klicken Sie auf die Schaltfläche *nächster Schritt*.

Gab es keinen Eigentümerwechsel, folgt ohne die Haftungsauswahl *Schritt 3*.

Schritt 3

Extern ermittelte Abrechnungsergebnisse

- (1) Um extern ermittelte Abrechnungsergebnisse für Heiz- bzw. Wasserkosten in die Hausgeldabrechnung zu übernehmen, hinterlegen Sie diese Umlageart zuvor an den Kostenkonten und als Umlageeigenschaft in den Stammdaten Ihrer Eigentümer. Die dafür gebuchten Kosten werden aufgelistet.
- (2) Das Umlageergebnis überschreiben Sie ggf. manuell mit dem Wert aus der extern erstellten Abrechnung. Hat der externe Abrechner sowohl Heiz-/Warmwasserkosten als auch (Kalt-)Wasserkosten berechnet, beginnen Sie mit den Heizkosten (inkl. Warmwasser) und wiederholen den dritten Schritt anschließend für die (Kalt-)Wasserkosten.



Hinweis:

Bevor Sie einen elektronischen Datenaustausch mit Ihrem externen Abrechnungsdienst durchführen können, muss die Liegenschaft für das betreffende Objekt im System erfasst sein. Anschließend können Sie die Abrechnungsergebnisse automatisch übernehmen. Eine manuelle Eingabe der Werte je Mieter ist nicht erforderlich. (siehe ↗ Kapitel „7. Liegenschaften externer Abrechner von Heiz-/Wasserkosten“).

Abrechnungen > Hausgeldabrechnung > Assistent: Festbeträge eingeben

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Hausgeldabrechnung 2021	Hausgeldabrechnung	01.01.2021 - 31.12.2021	neu

Festbeträge eingeben: ext. berechn. Heizkosten:

Konto	Summe brutto
041000 Brennstoffkosten	7.839,29 €
041200 Emissionsmessung	0,00 €
041300 Wartung Heizung	281,59 €
041500 Miete Heizungsähler	120,00 €
041700 Miete Warmwasserähler	0,00 €
041800 Servicekosten-Heizkostenabrechnung	0,00 €
043001 Strom für Heizung	0,00 €
Summe ext. berechn. Heizkosten (brutto)	8.240,88 €

Umlageergebnis des Abrechners → 8240,88 €

Summe der verteilten Werte (gesamt) 8240,88 €

Summe der verteilten Werte (nur diese Seite) 0,00 €

Gebäude	VE	Eigentümer	von	bis	Anteil (brutto)
Stadtvilla	ETW 01 Erdgeschoss	090013 ETW 05 Becker, Sebastian	01.01.2021	31.12.2021	1448,18 €
Stadtvilla	ETW 02 1.OG links	090001 ETW 01 Leonardo Hut	01.01.2021	31.12.2021	1850,21 €
Stadtvilla	ETW 03 1.OG rechts	090008 ETW 02 Lorenz, Jenni	01.01.2021	31.12.2021	1498,31 €
Stadtvilla	ETW 04 Dachgeschoss links	090003 ETW 03 Fischer, Maria & Ernst	01.01.2021	31.12.2021	1849,50 €
Stadtvilla	ETW 05 Dachgeschoss rechts	090004 ETW 04 Rosenthal, Rosa	01.01.2021	31.12.2021	1494,68 €

vorheriger Schritt | abbrechen | Werte auf dieser Seite speichern | nächster Schritt

Abb. 263: extern ermittelte Heizkosten eingeben (gleiche Masken für extern ermittelte Wasserkosten)

Bei Eigentümerwechsel werden Kosten, die als Festbeträge den Eigentümern zuzuordnen sind, je Nutzer eingegeben. Die Festbeträge der Nutzer werden zu einem Kostenanteil des Eigentümers, der Abrechnungsempfänger ist, in dessen Hausgeldabrechnung addiert.

**Hinweis:**

Wurden in WEG-Objekten mit Sondereigentumsverwaltung Heiz- und Wasserkosten einer Verwaltungseinheit für Nutzungszeiträume mehrerer Mieter extern abgerechnet, erhalten frühere Eigentümer keinen Kostenanteil. Grund: Zum Ende eines Mieter-Nutzungszeitraums wird die Abrechnung dem zum Stichtag im System hinterlegten Eigentümer zugeordnet. Ist ein Alt-Eigentümer zu diesem Zeitpunkt nicht mehr als Eigentümer erfasst, erfolgt keine anteilige Kostenverteilung auf ihn.

Beispiel:

01.01.	ET-alt	30.03.	01.04.	ET-aktuell	31.12.
01.01.	Mieter 1	30.04.	01.05.	Mieter 2	31.12.

Dem *ET-aktuell* werden alle Kosten zugeordnet, da das Mietverhältnis von *Mieter 1* bereits in die Eigentümerschaft übergegangen ist.

Die gebuchten Kosten müssen mit dem Umlageergebnis des Abrechners übereinstimmen. Weicht das Umlageergebnis von der Summe der gebuchten Kosten ab, kann dies folgende Ursachen haben:

- Rundungsdifferenzen im Cent-Bereich
 - falsche Kostengrundlage in der Abrechnung
- (3) Geben Sie die Kostenanteile Ihrer Eigentümer manuell ein (bei umsatzsteuerpflichtigen Eigentümern brutto).
 - (4) Speichern Sie Ihre Eingaben seitenweise.
 - (5) Wenn aufgrund von Korrekturen in der Buchhaltung oder in den Stammdaten eine erneute Abrechnung für denselben Abrechnungszeitraum erforderlich ist, können Sie manuell eingegebene Festbeträge aus einer früheren Abrechnung übernehmen.

Dem *ET-aktuell* werden alle Kosten zugeordnet, da das Ende von *Mieter 1* bereits in die Eigentümerschaft fällt.

Beachten Sie dabei:

- Der Gesamtbetrag der zu verteilenden Kostenart darf sich durch die Übernahme nicht ändern.
- Die an der Kostenverteilung beteiligten Debitoren müssen identisch bleiben.

Für jede Kostenart, die Sie per Festbetrag umlegen, können Sie gezielt eine frühere Abrechnung auswählen, aus der die Übernahme erfolgen soll.

- (6) Klicken Sie dazu auf das Symbol *Übernehmen*.
Eine Liste der verfügbaren Abrechnungen öffnet sich.

Abrechnungen > Hausgeldabrechnung > Assistent: Festbeträge eingeben

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Hausgeldabrechnung 2021	Hausgeldabrechnung	01.01.2021 - 31.12.2021	neu

Festbeträge eingeben: ext. berechn. Heizkosten:

Konto	Summe brutto
041000 Brennstoffkosten	7.839,29 €
041200 Emissionsmessung	0,00 €
041300 Wartung Heizung	281,99 €
041500 Miete Heizungsähler	120,00 €
041700 Miete Warmwasserzähler	0,00 €
041800 Servicekosten-Heizkostenabrechnung	0,00 €
043001 Strom für Heizung	0,00 €
Summe ext. berechn. Heizkosten (brutto)	8.240,88 €

Umlageergebnis des Abrechners: 8.240,88 €

Abrechnung	Status	erstellt am	Summe	Werte	Aktion
Hausgeldabrechnung 2021	Ergebnisse erstellt	19.04.2022 10:14:54	8.240,88 €	5/5	

Gebäude	Abrechnung	Status	erstellt am	Summe	Werte	Aktion	von	bis	Anteil (brutto)
Stadtvilla	ETW 01 Erdgeschoss		090013.ETW 05 Becker, Sebastian				01.01.2021	31.12.2021	1448,18 €
Stadtvilla	ETW 02 1.OG links		090001.ETW 01 Leonardo Hut				01.01.2021	31.12.2021	1950,21 €
Stadtvilla	ETW 03 1.OG rechts		090006.ETW 02 Lorenz, Jenni				01.01.2021	31.12.2021	1498,31 €
Stadtvilla	ETW 04 Dachgeschoss links		090003.ETW 03 Fischer, Maria & Ernst				01.01.2021	31.12.2021	1849,50 €
Stadtvilla	ETW 05 Dachgeschoss rechts		090004.ETW 04 Rosenthal, Rosa				01.01.2021	31.12.2021	1494,68 €

vorheriger Schritt | abbrechen | Werte auf dieser Seite speichern | nächster Schritt

Abb. 264: manuell eingegebene Festbeträge für Heizkosten (aus anderer Abrechnung) eingeben/übernehmen

Die Summe der verteilten Werte zeigt Ihnen an, wie hoch die bereits verteilten Kosten sind. Diese müssen dem Umlageergebnis des Abrechners entsprechen.

(7) Klicken Sie auf die Schaltfläche *nächster Schritt*.



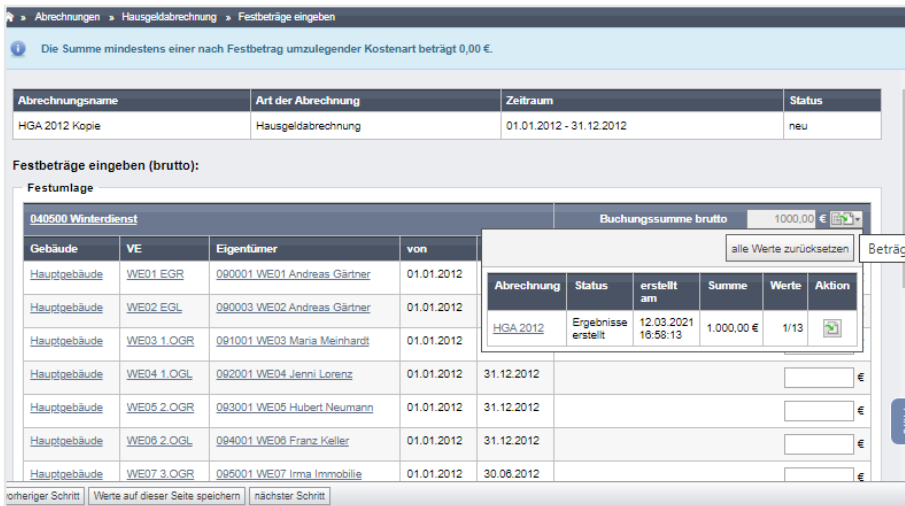
Für die Eingabe der extern ermittelten Wasserkosten gehen Sie analog zum Vorgang für extern ermittelte Heizkosten (Schritt 3) vor.

Schritt 4

Umlage nach Festbetrag

Wenn Sie Kosten auf Konten buchen, deren Umlageschlüssel als Festbetrag definiert wurde, werden Ihnen diese Kosten und alle Eigentümer mit gleicher Umlageeigenschaft angezeigt. Verteilen Sie nach Festbeträgen.

Sie können manuell eingegebene Festbeträge aus einer zuvor erstellten Abrechnung übernehmen, wenn der Gesamtbetrag der zu verteilenden Kostenart und die an der Kostenverteilung beteiligten Debitoren identisch sind.



(8) Klicken Sie auf die Schaltfläche *nächster Schritt*.

Schritt 5

Abrechnung Bankkonten auswählen

In der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung sowie im Vermögensbericht werden die mit dem Objekt verknüpften Bankkonten aufgelistet.

Sind Buchungen mit Wertstellungsdatum im Abrechnungszeitraum vorhanden oder der Endbestand auf dem Konto ist ungleich Null, ist die Anzeige für das Konto markiert.

Sie können diese nicht abwählen

- (9) Sind z. B. durch einen Wechsel der kontoführenden Bank alte, im Abrechnungszeitraum nicht mehr bebuchte WEG- oder Rücklagekonten vorhanden, können Sie diese optional ausblenden.
- (10) Die Markierung für das Konto ist nicht gesetzt, die Anzeige ist durchgestrichen. Das Konto wird nicht in die Hausgeldabrechnung einbezogen und nicht angezeigt. Sie können dieses optional markieren, wenn Sie es ohne Buchungen und $EB = 0,00 \text{ €}$ anzeigen möchten.

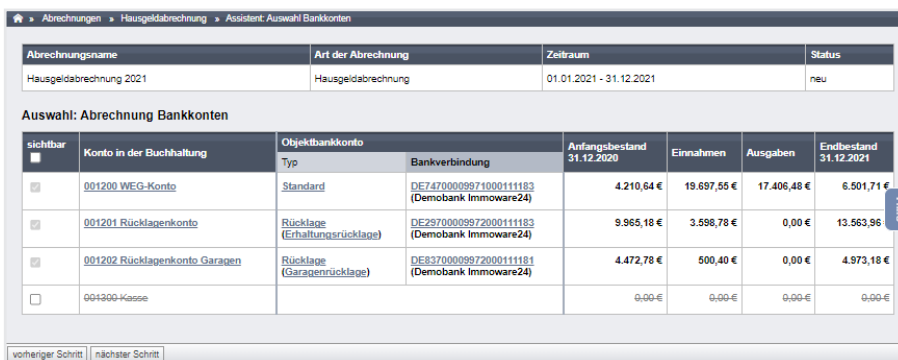


Abb. 265: Abrechnung *Bankkonten auswählen*

11.2.2 Abrechnungsergebnisse

Die Hausgeld-Abrechnung beinhaltet die Gegenüberstellung der entstandenen Kosten und der auf Grundlage des Wirtschaftsplanes sollgestellten Hausgeld-Vorschüsse gesamt und je Eigentümer sowie die daraus resultierenden Über- oder Unterdeckungen = Abrechnungsspitze.



Später werden diese Abrechnungsspitzen mit Bestätigung der Abrechnung automatisch als Sollstellungen in die Buchhaltung übernommen.

Außerdem wird in den Hausgeld-Einzelabrechnungen auch die eventuelle Differenz zwischen den Hausgeld-Sollstellungen und dem tatsächlich gezahlten Hausgeld im Abrechnungszeitraum ausgewiesen.

Die Zahlungsdifferenz

- ist bereits als offene Posten in der Buchhaltung enthalten und
- ist kein Beschlussgegenstand der Hausgeldabrechnung mehr

Diese bildet gemeinsam mit der Abrechnungsspitze den **Abrechnungssaldo**.

Zahlungsdifferenzen bei Eigentümerwechsel im Abrechnungszeitraum werden

- bei Haftung des aktuellen Eigentümers als Teil seiner Abrechnung ausgewiesen,
- ohne Haftung des aktuellen Eigentümers in der Auflistung nach Eigentümern mit den Namen der Alteigentümer ausgegraut dargestellt,

so dass die Zahlungsdifferenz für das Objekt gesamt immer vollständig ist.

Zahlungsdifferenzen bleiben auf dem Debitorenkonto des Alteigentümers stehen und werden durch Zahlung des alten oder neuen Eigentümer ausgeglichen.

Die Registerkarte *Übersicht*

Informationen zu den Einstellungen und zum Status der Abrechnung werden festgehalten.

Abrechnungen » Hausgeldabrechnung » Hausgeldabrechnung 2023 » Übersicht

Übersicht Einnahmen-Ausgaben-Rechnung Vermögensbericht Konten Debitoren Zählerstände Übersicht §35a Dokument

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Hausgeldabrechnung 2023	Hausgeldabrechnung	01.01.2023 - 21.10.2023	Ergebnisse erstellt

Übersicht Summe Einzelabrechnungen

Einstellungen

Status	Ergebnisse erstellt
erstellt von	admin am 21.11.2023
Art der Abrechnung	Hausgeldabrechnung
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 21.10.2023
Abrechnung erstellt für Stichtag	21.11.2023
Name	Hausgeldabrechnung 2023

Statistik

Verwaltungseinheiten	5
Anzahl abgerechneter VE	5
davon gewerblich	0
davon nicht gewerblich	5
Anzahl nicht abgerechneter VE	0
verteilungsrelevante Konten	0

Ergebnisse

	Abrechnungsspitze	Abrechnungssaldo
Debitoren mit Guthaben	0	0
Debitoren mit Nachzahlung	0	0
Debitoren ohne Guthaben/Nachzahlung	5	5

Summen

verteilungsrelevante Kosten	0,00 €
HG-Vorschuss Soll	0,00 €
Abrechnungsspitze	0,00 €
Abrechnungsspitze: Unterdeckung	0,00 €
Abrechnungsspitze: Überdeckung	0,00 €
Hausgeldforderungen Summe	0,00 €
HG-Vorschuss Soll	0,00 €
HG-Vorschuss Ist	0,00 €
Zahlungsrückstand	0,00 €
Abrechnungssaldo	0,00 €
Abrechnungssaldo: Nachzahlung	0,00 €
Abrechnungssaldo: Guthaben	0,00 €

Einstellungen

Standard-Anschreiben für Debitoren

Guthaben Keine Debitoren gefunden. (0 Debitoren)

Nachzahlung Keine Debitoren gefunden. (0 Debitoren)

Format

Querformat Hochformat

Inhalte

Umlageergebnis: Konten ohne →

Anteile anzeigen

Einstellungen speichern

Bemerkungen

PDF PDF -> DMS alle PDFs generieren

Abb. 266: Ergebnis-Übersicht Hausgeldabrechnung

Eine statistische Auswertung erfolgt für:

- Verwaltungseinheiten:** Anzahl aller Verwaltungseinheiten im Objekt
- Anzahl abgerechneter VE:** Verwaltungseinheiten, für die Eigenschaften definiert wurden und nach denen Kosten umgelegt werden
- Debitoren gewerblich:** Anzahl gewerblicher Eigentümer während Abrechnungszeitraum im Objekt
- Debitoren nicht gewerblich:** Anzahl nicht gewerbliche Eigentümer während Abrechnungszeitraum im Objekt
- umgelegte Konten:** Anzahl der im Rahmen der Abrechnung umgelegten Konten
- Debitoren mit Nachzahlung:** Anzahl Eigentümer mit Nachzahlung
- Debitoren mit Guthaben:** Anzahl Eigentümer mit Guthaben

- Umlageergebnis:** Abrechnungspositionen, in welchen der Eigentümer keinen Anteil trägt, jedoch Gesamtkosten vorhanden sind, werden in der Einzelabrechnung angezeigt
- Konten ohne Anteile anzeigen:**
- Debitoren ohne Guthaben/ Nachzahlung:** Anzahl Eigentümer mit Kosten = Vorschüsse
- Debitoren ohne Abrechnung:** Anzahl Eigentümer, die nicht in die Kostenumlage einbezogen werden (wird nur angezeigt, wenn vorhanden)

und die Probe der Abrechnung auf Übereinstimmung der umgelegten Kostensumme mit der Summe aus bereits sollgestelltem Hausgeld und Abrechnungsspitze.

- (1) Auf der Registerkarte *Übersicht* können Sie die Anschreiben für die Einzelabrechnungen der Eigentümer (getrennt für Eigentümer mit Guthaben und Eigentümer mit Nachzahlung bezogen auf den Abrechnungssaldo) festlegen.
- (2) Voraussetzung dafür ist, dass Sie die jeweiligen Anschreiben im **Modul Vorlagen** speichern. Sie können dort selbst Anschreiben erstellen und als Vorlage abspeichern oder die übernommenen Master-Vorlagen aus dem Modul *Einstellungen* bearbeiten.

Sie finden Anschreiben unter der Kategorie *Anschreiben HG-/RL-Abrechnung*:

- Anschreiben HG (Guthaben)
- Anschreiben HG (Nachzahlung)



Für Abrechnungsempfänger, deren Nachzahlung aus der Abrechnungsspitze vom Verwalter per Lastschrift eingezogen wird, ist das dafür geltende SEPA-Lastschrift-Mandat bereits auf der Einzelabrechnung abgedruckt.

Abb. 267: Anschreiben als Vorlage mit Platzhaltern aus dem Modul *Einstellungen* übernehmen

Die in den Vorlagen enthaltenen Platzhalter sorgen dafür, dass die individuellen Daten für jeden Eigentümer in das konkrete Schreiben eingesetzt werden.

- (3) Übernehmen Sie diese Vorlagen im Modul *Einstellungen*, indem Sie auf die Schaltfläche *übernehmen* klicken.

- (4) Sie können anschließend in Ihre bereits erstellte Abrechnung im Modul *Objektdaten* zurückkehren.
- (5) Legen Sie auf der Registerkarte *Übersicht* die Anschreiben aus der Auswahlbox und das Format der Abrechnungsdokumente fest.
- (6) Speichern Sie dies als Einstellung:

Abb. 268: Vorlagen für Eigentümeranschreiben und Abrechnungsformat auswählen

- (7) Individuelle Anschreiben für einzelne Eigentümer hinterlegen Sie auf der Registerkarte *Debitoren*. Öffnen Sie durch Anklicken einen Debitor.
- (8) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Anschreiben*.
- (9) Wählen Sie die Schaltfläche *bearbeiten* in der Fußleiste. Sie können Anschreiben bearbeiten. Das angepasste Schreiben können Sie auch für spätere Anwendungen als neue Vorlage speichern.
- (10) Bevor Sie die Dokumente der gesamten Abrechnung erstellen, prüfen Sie die Abrechnungsergebnisse.

Die Registerkarten *Konten*, *Debitoren*, *Zählerstände* und *Übersicht § 35* beinhalten Übersichtstabellen zur genauen Überprüfung und Dokumentation der erstellten Abrechnung.

- (11) Klicken Sie auf den Eigentümernamen auf der Registerkarte *Debitoren*. Die jeweilige Einzelabrechnung öffnet sich.

CSV-Export für Einzelergebnisse der Hausgeldabrechnung

(bei Eigentümer-Wechsel in der GdWE (z.B. Bauträgerkosten))

- (1) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Ergebnisse exportieren* (Fußzeile auf der Registerkarte *Debitoren* der Hausgeldabrechnung). Sie können die Einzel-Hausgeldabrechnung per csv-Datei exportieren und anschließend in Excel-Tabellen weiterverarbeiten.

Bei einem Eigentümerwechsel wird gemäß Wohneigentumsgesetz die Hausgeldabrechnung für den gesamten Abrechnungszeitraum ausschließlich für den aktuellen Eigentümer erstellt; eine Aufteilung der Abrechnung erfolgt nicht.

Ein ehemaliger Eigentümer (z. B. Bauträger) erhält keine eigene Hausgeldabrechnung.

In den Abrechnungen der aktuellen Eigentümer werden jedoch die anteiligen Kosten je Kostenart ausgewiesen und können exportiert sowie weiterverarbeitet werden.

Die Registerkarte ***Split-Abrechnungen*** beinhaltet eine Zusatzfunktion.

Achtung: Diese ist nicht gesetzeskonform!

Bei Eigentümerwechseln im Abrechnungszeitraum ist die Hausgeldabrechnung ausschließlich gegenüber dem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu erstellen; eine zeitliche Aufteilung ist rechtlich unzulässig.

Die optionale Funktion *Split-Abrechnung* kann dennoch genutzt werden, dient jedoch nur als Anlage zur offiziellen Hausgeldabrechnung.

Eine abweichende Nutzung erfolgt auf eigene Verantwortung.

Die einheitliche Hausgeldabrechnung ist unverändert zu erstellen und zu bestätigen; die Abrechnungsspitze wird vollständig beim Abrechnungsempfänger gebucht.

Eine gewünschte Aufteilung zwischen Neu- und Alt-Eigentümer muss der Verwalter manuell buchen.

Gesplittete Hausgeldabrechnungen dienen ausschließlich als Anlagen, es werden keine Anschreiben erzeugt und keine Buchungskorrekturen vorgenommen.

Entsprechendes gilt für die Funktion im Menü *Abrechnung Rücklage*.

Einnahmen-Ausgaben-Rechnung (EAR)

Die *Einnahmen-Ausgaben-Rechnung* ist ein wichtiger Bestandteil der Jahresabrechnung. Sie gibt einen Überblick über die finanzielle Situation und zeigt auf, wie die Geldflüsse im abgelaufenen Geschäftsjahr verteilt wurden.

Die *Einnahmen-Ausgaben-Rechnung* umfasst:

- Filtermöglichkeiten zur Betrachtung der Einnahmen und Ausgaben nach Bankkonten
- Anfangs- und Endbestand der Objektbankkonten und Kassen-Einnahmen und -Ausgaben, die anhand Ihrer Verwendung/Ihres Gegenkontos ausgewiesen werden können
- Einnahmen und Ausgaben werden in der Kategorie *Übrige* dargestellt, wenn das Gegenkonto keiner Umlagekategorie zugewiesen werden konnte (z.B. Durchlaufposten an Bank, Überzahlung sonstige Debitoren, Überzahlungen an sonstige Debitoren oder Kreditoren)
- interne Überträge (nicht abrechnungsrelevant): Hier werden Bankumbuchungen nach Bankkonten summiert dargestellt, die rechtlich keine Einnahmen oder Ausgabe darstellen und somit nicht abrechnungsrelevant sind
- geplante Einnahmen und Ausgaben (saldiert) für eine Planerfolgskontrolle, sofern ein Wirtschaftsplan im Rahmen der Abrechnungserstellung ausgewählt wurde
- Ausweis der für die Einzelabrechnung verteilungsrelevanten Beträge

Differenz Erläuterung

Die *Differenz Erläuterung* gibt den Eigentümern Aufschluss darüber, warum sich die Kosten in der Einzelabrechnung von der *Einnahmen-Ausgaben-Rechnung* unterscheiden und hilft dabei, eventuelle Unstimmigkeiten zu klären.

In der *Differenz Erläuterung* werden folgende Positionen ausgewiesen:

- abgerechnete, aber noch nicht bezahlte Posten (z. B. Endrechnung Brennstoff – bereits im Vorjahr verbraucht und abgerechnet, im Folgejahr erst bezahlt)
- bezahlte, nicht abgerechnete Posten (z. B. Endrechnung Heizöl – bereits im Vorjahr verbraucht und abgerechnet, jedoch erst im Folgezeitraum bezahlt)
- Umbuchungen

Für eine ggf. textuelle Erläuterung der Differenzen können Sie das Bemerkungsfeld in der *Abrechnung* nutzen (oder einen Text generieren lassen).

Abrechnungen > Hausgeldabrechnung > Hausgeldabrechnung 2023 > Differenz Erläuterung zur Einzelabrechnung								
		Übersicht	Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	Vermögensbericht	Konten	Debitoren	Zählerstände	§35-Übersicht
043010	Beleuchtung		-	266,00 €		-266,00 €		266,00 €
Summe: umlagefähig (Mieter): Sonstige		Σ	0,00 €	266,00 €		-266,00 €		266,00 €
Summe: abgerechnete, nicht bezahlte Posten		Σ	0,00 €	4.266,49 €		-4.266,49 €		4.266,49 €
2 bezahlte, nicht abgerechnete Posten								
041000	Brennstoffkosten		2.830,30 €	-		2.830,30 €		2.830,30 €
Summe: umlagefähig (Mieter): Heizung/Warmwasser		Σ	2.830,30 €	0,00 €		2.830,30 €		2.830,30 €
042000	Wasser allgemein		-	118,15 €		-118,15 €		-118,15 €
Summe: umlagefähig (Mieter): Wasser		Σ	0,00 €	118,15 €		-118,15 €		-118,15 €
043010	Beleuchtung		152,30 €	-		152,30 €		152,30 €
046000	Versicherung: Gebäude		-	1.161,80 €		-1.161,80 €		-1.161,80 €
046200	Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht		-	138,00 €		-138,00 €		-138,00 €
Summe: umlagefähig (Mieter): Sonstige		Σ	152,30 €	1.299,80 €		-1.147,50 €		-1.147,50 €
Summe: bezahlte, nicht abgerechnete Posten		Σ	2.982,60 €	1.417,95 €		1.564,65 €		1.564,65 €
Summe: abgegrenzte Posten		Σ	2.982,60 €	5.684,44 €		-2.701,84 €		5.831,14 €
3 Umbuchungen								
Summe: Umbuchungen		Σ	0,00 €	0,00 €		0,00 €		0,00 €
Summe: Differenz Erläuterung		Σ	2.982,60 €	5.684,44 €		-2.701,84 €		5.831,14 €
Summe: verteilungsrelevante Kosten aus Einnahmen-Ausgaben-Rechnung		Σ						46.595,62 €
Gesamtkosten: Einzelabrechnungen		Σ						52.426,66 €

Erläuterungen

1 Absatz generieren

speichern

Abrechnung bestätigen PDF PDF -> DMS alle PDFs generieren

Abb. 269: Erläuterung Differenz zwischen HG-Gesamtabrechnung und Summe Hausgeld-Einzelabrechnungen

Hilfe für die Erläuterung

Die Anzeige dieser Buchungen dient als Unterstützung für die Erläuterung zu den Differenzen zwischen Einnahmen-Ausgabe-Rechnung und Einzelabrechnungen.





Die Listen der Einzelbuchungen zu den abgegrenzten Posten können Sie im Rahmen der Dokumentenerstellung optional als Dokument hinzufügen.

Objektmenü				Abrechnungen > Hausgeldabrechnung > Hausgeldabrechnung 2023 > Differenz Erläuterung zur Einzelabrechnung					
		Übersicht	Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	Vermögensbericht	Konten	Debitoren	Zählerstände	§35-Übersicht	
Hausgeldabrechnung		Abrechnung Rücklage		Umsatzsteuerabrechnung		§35-Übersicht		Einnahme-Überschussrechnung	
Bankkonto-Abrechnung		Abrechnung SEV+		Auswertungen					
Hausgeldabrechnung 2024 01.01.2024 - 31.12.2024 Status: neu		Hausgeldabrechnung 2023 01.01.2023 - 31.12.2023 Status: Ergebnisse erstellt		Hausgeldabrechnung 2022 01.01.2022 - 31.12.2022 Status: bestätigt		Hausgeldabrechnung 2021 01.01.2021 - 31.12.2021 Status: Ergebnisse erstellt			
Abrechnungname		Art der Abrechnung		Zeitraum		Status			
Hausgeldabrechnung 2023		Hausgeldabrechnung		01.01.2023 - 31.12.2023		Ergebnisse erstellt			
E.-A.-Rechnung		Differenz Erläuterung							
Differenz Erläuterung zur Einzelabrechnung									
Differenz des verteilungsrelevanten Betrages zwischen Einnahmen-Ausgaben-Rechnung und Einzelabrechnung									
Konto	Buchung			verteilungsrelevante Kosten					
	Ertrag	Kosten	Saldo						
1 abgerechnete, nicht bezahlte Posten									

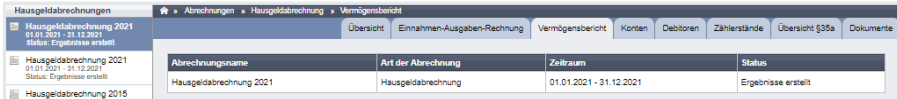
Abb. 270: Gesamtabrechnung der Hausgelder

11.2.3 Vermögensbericht

In Immore24 steht Ihnen eine Übersicht zum Vermögensbericht zur Verfügung, die durch begleitende Dokumente die Nachvollziehbarkeit bis hin zu den Buchungen ermöglicht.

1. Abrechnung Bankvermögen	2. Forderungen und Verbindlichkeiten	3. Sachvermögen
	nicht bezahlte Posten	
	 Liste nicht bezahlter Posten	
	Abrechnungsspitze aus HGA	
	 Hausgeldabrechnung	
	Abrechnungsspitze aus HGA Vorjahre	
	Zahlungsdifferenzen für HG	
	Zahlungsdifferenzen für RL	
	sonstige Zahlungsdifferenzen	
	 Zahlungsdifferenzen ET inkl. Vorjahre	
	 Zahlungsdifferenzen ET inkl. Vorjahre - Einzelaufstellung -	
	freie Werteingaben	

Den Vermögensbericht können Sie über die Registerkarte *Vermögensbericht* in der Hausgeldabrechnung aufrufen.



Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Hausgeldabrechnung 2021	Hausgeldabrechnung	01.01.2021 - 31.12.2021	Ergebnisse erstellt

Abb. 271: Vermögensbericht Übersicht

Geldvermögen

Das erste Element des Vermögensberichts ist die Darstellung des Bank- bzw. Geldvermögens zum Ende des Abrechnungszeitraums.

Vermögensbericht - Übersicht	
1. Geldvermögen	
Konto	Endbestand 21.10.2023
001200 WEG-Konto	2.493,01 €
001201 Rücklagenkonto	6.992,70 €
Summe: Geldvermögen	9.485,71 €

Rücklagen

Als zweites Element folgt die Darstellung der Rücklagen (passive Rücklagenkonten) und somit des zweckgebundenen Geldvermögens der Wohnungseigentümergeinschaft zum Ende des Abrechnungszeitraums.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Als drittes Element folgt eine Übersicht zu den Forderungen und Verbindlichkeiten. Die offenen Posten in Kategorien, getrennt nach Forderungen und Verbindlichkeiten, werden angezeigt. Sind weitere (wesentliche) Verbindlichkeiten und Forderungen bekannt, nehmen Sie diese als

weitere Posten auf.

Das ist z. B. der Fall, wenn bereits im letzten Jahr dem Verwalter aufgetragen wurde, drei Kostenangebote für eine Sanierungsmaßnahme einzuholen und in der nächsten Eigentümer-versammlung die Durchführung und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme beschlossen wird. Auch in diesem Fall stellen Sie diese schon voraussehbaren Kosten in den Vermögensbericht ein.

2. Forderungen und Verbindlichkeiten				
Kategorie	Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo	
nicht bezahlte Posten	0,00 €	51,23 €	-51,23 €	
Abrechnungsspitze aus HGA	40,37 €	301,08 €	-260,71 €	
Abrechnungsspitze aus HGA Vorjahre	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Zahlungsdifferenzen für HG	456,00 €	0,00 €	456,00 €	
Zahlungsdifferenzen für RL	113,33 €	0,00 €	113,33 €	
sonstige Zahlungsdifferenzen Eigentümer	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
freie Werteingabe:				
<input type="text"/>	€	€	-	
Summe: Forderungen und Verbindlichkeiten	Σ 609,70 €	352,31 €	257,39 €	

nicht bezahlte Posten

offene Posten zu Rechnungsbuchungen sowie Ertragsbuchungen für nicht Eigentümer-Debitoren (nach Fälligkeit/Wertstellung) per Ende des Abrechnungszeitraums

Abrechnungsspitze HGA

Abrechnungsspitzen der aktuellen Hausgeldabrechnung

Abrechnungsspitze HGA Vorjahre

offene Forderungen und Verbindlichkeiten Systemkonto Überdeckung/Unterdeckung Eigentümer von Eigentümer-Debitoren (nach Fälligkeit/Wertstellung)

Zahlungsdifferenzen für HG

debitorische offene Posten aus Hausgeld-Sollstellungen von Eigentümer-Debitoren (nach Fälligkeit/Wertstellung) per Ende des Abrechnungszeitraums

Zahlungsdifferenzen für RL

debitorische offene Posten aus Rücklagen-Sollstellungen von Eigentümer-Debitoren (nach Fälligkeit/Wertstellung) per Ende des Abrechnungszeitraums

Sonstige Zahlungsdifferenzen

sonstige debitorische offene Posten von Eigentümer-Debitoren (nach Fälligkeit/Wertstellung) per Ende des Abrechnungszeitraums

Freie Werteingabe

Sie können weitere Positionen für manuell durch Verwalter erfasste Forderungen und Verbindlichkeiten anlegen. Typische Beispiele sind vergebene und erhaltene Darlehen aber auch noch zu erwartende Verbindlichkeiten im Rahmen von noch zu beschließenden Sanierungsmaßnahmen.

- (1) Klicken Sie auf das Lupen-Symbol, um in eine Detailansicht zu wechseln. So steht für die Kategorie *nicht bezahlte Posten* die Detailansicht *Liste nicht bezahlte Posten* zur Verfügung. Sie können die Zusammensetzung der Forderungen und Verbindlichkeiten anhand der Einzelbuchungen nachvollziehen.

Abrechnungsnr.	Name	Typ	B-Datum	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung	Betrag	USt.	Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo
042000	Wasser Garagen	Kosten								
2020-477	Schlussrechnung Wasser Garagen 20	RE	03.01.2020	03.01.2020	31.12.2020	51,23 €	5,00 %		51,23 €	-51,23 €
Summe: 042000 Wasser Garagen							Σ		51,23 €	-51,23 €
Gesamtsumme							Σ	0,00 €	51,23 €	-51,23 €

Abb. 272: Liste nicht bezahlte Posten

Für die Kategorien der Eigentümerdifferenzen (Abrechnungsspitze aus Hausgeld-Abrechnungen der Vorjahre bis sonstige Zahlungsdifferenzen) steht die Detailansicht *Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahr* zur Verfügung.

Die Eigentümer können somit auf Debitoren-Ebene nachvollziehen, wie sich die Beträge der einzelnen Kategorien in der Übersicht des Vermögensberichtes zusammensetzen.

Eigentümer	VE	Kategorie	Forderungen	Verbindlichkeiten	Saldo
090001 ETW 01 Leonardo Hut	10002 ETW 02 1.OG links	Zahlungsdifferenzen für HG	256,00 €	-	256,00 €
		Zahlungsdifferenzen für RL	64,65 €	-	64,65 €
		Summe	Σ 320,65 €	-	320,65 €
090013 ETW 05 Becker, Sebastian	10001 ETW 01 Erdgeschoss	Zahlungsdifferenzen für HG	200,00 €	-	200,00 €
		Zahlungsdifferenzen für RL	48,68 €	-	48,68 €
		Summe	Σ 248,68 €	-	248,68 €
Gesamtsumme: Abrechnungsspitze aus HGA Vorjahre			Σ 0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme: Zahlungsdifferenzen für HG			Σ 456,00 €	0,00 €	456,00 €
Gesamtsumme: Zahlungsdifferenzen für RL			Σ 113,33 €	0,00 €	113,33 €
Gesamtsumme: sonstige Zahlungsdifferenzen Eigentümer			Σ 0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			Σ 569,33 €	0,00 €	569,33 €

Abb. 273: Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre

- (2) Benötigen Sie noch detailliertere Informationen, klicken Sie auf die Schaltfläche *Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre – Einzelaufstellung* unterhalb der Detailansicht *Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre*, um in die Einzelaufstellung der Buchungen zu wechseln.

Alle offenen Posten der Eigentümer zum Ende des Abrechnungszeitraum werden getrennt nach Forderungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Nr.	Buchungstext	Typ	Datum	Wertst. / Fällig.	Betrag	USt.	Gegenkonto	offene Posten
090001 ETW 01 Leonardo Hut								
2017-164	HG 09/2016 ETW 01 Leonardo Hut	Sollstellung	26.07.2017	05.09.2016	256,00 €	0,00 %	090100 Hausgeld 090200 Erhaltungsrücklage	256,00 €
					64,65 €			- 64,65 €
Summe: 090001 ETW 01 Leonardo Hut								Σ 320,65 €
090013 ETW 05 Becker, Sebastian								
2019-419	HG in 12/2019 ETW 05 Becker, Sebastian	Sollstellung	01.12.2019	04.12.2019	200,00 €	0,00 %	090100 Hausgeld 090200 Erhaltungsrücklage	200,00 €
					48,68 €			- 48,68 €
Summe: 090013 ETW 05 Becker, Sebastian								Σ 248,68 €

Abb. 274: Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre – Einzelaufstellung

Sachvermögen

Zu den Vermögensgegenständen zählen sowohl bewegliche als auch unbewegliche Werte sowie Sicherheiten.

Bewegliches Vermögen (z. B. Rasenmäher oder Heizölbestand) wird ohne Wertangabe erfasst.

Unbewegliches Vermögen (z. B. vermietete Stellplätze) wird über die monatlichen bzw. jährlichen Einnahmen bewertet.

Sicherheiten (z. B. Gewährleistungsbürgschaften) zählen ebenfalls zu den Vermögensgegenständen.

- (3) Ihnen steht eine Textbox zur Verfügung, in die Sie einen Kommentar zum jeweiligen Vermögensgegenstand nutzen können.

11.2.4 Druck der Abrechnungsdokumente

Um alle Dokumente der Abrechnung zu drucken, gehen Sie folgendermaßen vor:

- (1) Klicken Sie in der Fußleiste der Ansicht *Übersicht* auf eine der Schaltflächen:

PDF

erzeugen Sie eine PDF-Datei der Seitenansicht

PDF -> DMS

erzeugen Sie eine PDF-Datei von der Seitenansicht.

Diese wird im DMS gespeichert.

alle PDFs generieren

erzeugen Sie alle Dokumente der gesamten Abrechnung und speichern Sie diese im DMS

- (2) Klicken Sie die Schaltfläche *alle PDFs generieren*, öffnet sich eine Ansicht, mit der Sie Bestandteile und Darstellungsform der Einzelabrechnung Ihrer Eigentümer auswählen können.

Bestandteile	auf neuer Seite beginnen
<input checked="" type="checkbox"/> Anschreiben	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Kopf	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Umlageergebnis	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen-Ausgaben-Rechnung	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nach Bankkonten	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen-Ausgaben-Rechnung - abgegrenzte Posten	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> monatliche Zahlungen	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Zählerstände	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben i.S.d. §35a EStG	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> umgelegte Konten	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> HG-Guthaben/Nachzahlungen aller Eigentümer	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Vermögensbericht - Übersicht	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Liste nicht bezahlte Posten	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre - Einzelaufstellung	<input type="checkbox"/>

Abb. 275: Bestandteile und Darstellungsform des Geldvermögens auswählen

1. Anschreiben (empfohlener Bestandteil der Abrechnung und frei gestaltbar)

Mit dem Anschreiben wird dem Eigentümer das Ergebnis der Hausgeld-Abrechnung inkl. ggf. bestehender Zahlungsdifferenzen genannt.

Versenden Sie die WEG-Abrechnung mit dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung, können Sie alternativ anstelle eines Anschreibens auch nur das Informationsblatt für Eigentümer nutzen.

2. Verteilungsergebnis

- der Abrechnungsspitze (Vergleich der Bewirtschaftungskosten mit den nach Wirtschaftsplan zu leistenden Hausgeldzahlungen)
- der Zahlungsdifferenz (Vergleich der nach Wirtschaftsplan zu leistenden mit den tatsächlich geleisteten Hausgeldzahlungen)
- und dem Abrechnungssaldo (Summe aus beiden)

für den betreffenden Wohneigentumsanteil und für die gesamte GdWE.

3. Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

- wenn Wirtschaftsplan ausgewählt wurde: Planzahlen für das abgerechnete Wirtschaftsjahr (Planerfolgskontrolle)
- Anfangs- und Endbestände der Bankkonten/Kassen
- Ausweis der Einnahmen und Ausgaben nach Verwendung
- verteilungsrelevante Beträge (Einzelabrechnung)

4. Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nach Bankkonten

- Anfangs- und Endbestand des betreffenden Bankkontos/Kasse
- Ausweis der Einnahmen und Ausgaben auf dem Bankkonto/Kasse nach Verwendung

5. Einnahmen-Ausgaben-Rechnung – abgegrenzte Posten

- Liste von Buchungen, welche die nachfolgenden Summen der Differenz Erläuterung begründen
 - bezahlte, nicht abgerechnete Posten
 - abgerechnete, nicht bezahlte Posten

6. Monatliche Zahlungen

Die Anrechnung geleisteter Zahlungen – getrennt für Hausgeld und Rücklagenzuführung – kann der Abrechnungsempfänger dieser Zahlungsübersicht entnehmen.

Die Spalte *Saldo* betrifft die Differenz zwischen *Soll* und *Ist* im Abrechnungszeitraum, im Saldo sind auch Zahlungsrückstände aus Vorjahren angehäuft enthalten.

7. Zählerliste

Diese Auflistung ist nur dann Abrechnungsbestandteil, falls ein der Kostenverteilung zugrundeliegender Verbrauch und die darauf entfallenden Kosten nicht extern, sondern von Immoware24 direkt berechnet werden (z.B. für Wasserkosten).

8. Ausgaben i.S.d. § 35 EStG

Wenn es mit den Eigentümern eine Vereinbarung zum Ausweis der Eigentümeranteile an den Ausgaben im Sinne des § 35 EStG gibt, können Sie jedem Eigentümer diesen Nachweis übergeben.

Es handelt sich um keinen Beschlussgegenstand, sondern lediglich um die vom Verwalter geschuldete Information.

9. Verteilungsrelevante Konten

Diese Übersicht ist notwendig, wenn einzelne Eigentümer-Gruppen nicht an jeder Kostenumlage beteiligt sind, jedoch allen Eigentümern ein Überblick über die Gesamtkosten gegeben werden muss.

Darüber hinaus wird gezeigt, dass alle Kosten/Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums umgelegt wurden.

10. Liste Ergebnisse Eigentümer

Eine Liste der Einzelergebnisse der Eigentümer mit Ausweis der Vorschüsse, Abrechnungsspitzen und -salden.

11. Vermögensbericht-Übersicht

Der Vermögensbericht ist eine Übersicht, welche die finanzielle Lage der Gemeinschaft zum Ende des Wirtschaftsjahres ausweist.

Dieser umfasst:

1. **Bank- und Geldvermögen:**
Umfasst den aktuellen Stand der Bankkonten und sonstiges liquides Vermögen zum Ende des Abrechnungszeitraums.
2. **Rücklagen:**
Informationen über die Höhe der Erhaltungsrücklagen, einschließlich der Zuführungen und Entnahmen während des Abrechnungszeitraums.
3. **Verbindlichkeiten:**
Schulden oder finanzielle Verpflichtungen, wie Kredite oder offene Rechnungen.
4. **Forderungen:**
Beträge, die der GdWE noch zustehen, wie ausstehende Hausgeldzahlungen von Eigentümern.
5. **Sachwerte:**
Kann Immobilienwerte, Investitionen oder andere relevante Vermögensgegenstände umfassen.

12. Liste nicht bezahlte Posten

Auflistung der offenen Posten zu Rechnungsbuchungen sowie Ertragsbuchungen für nicht Eigentümer-Debitoren (nach Fälligkeit/Wertstellung) per Ende des Abrechnungszeitraums. Dieses Dokument weist die ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten in der Kategorie *nicht bezahlte Posten* in der Übersicht zum Vermögensbericht nach.

13. Zahlungsdifferenzen für Hausgeld/Rücklagenvorschüsse aller Eigentümer (inkl. Vorjahre)

Gibt es aus Vorjahren bis zum Ende des aktuellen Abrechnungszeitraumes Zahlungsrückstände bezüglich Hausgeld- und/oder Rücklagenvorschüsse, ist der Verwalter verpflichtet, diese den Eigentümern zur Kenntnis vorzulegen. Damit können Sie den Rückstand gegenüber dem Sollvermögen beurteilen und Sie können Beschlüsse zur weiteren Vorgehensweise beraten und abstimmen. Planen Sie zu diesem Thema ggf. einen gesonderten Tagesordnungspunkt in der Eigentümerversammlung und führen Sie diesen durch.

Die Zahlungsdifferenzen werden aus den gebuchten Sollstellungen und den dafür geleisteten Zahlungen getrennt für Hausgeld, Rücklagenzuführung und für alle übrigen Forderungen wie Mahngebühren, Verzugszinsen u.ä. im Zeitraum seit Bestehen der GdWE gebildet.

In der Spalte *Zahlungen ohne Soll* werden geleistete Zahlungen angezeigt, die bisher keiner

Forderung zugeordnet sind. Negative Beträge sind Guthaben der Eigentümer, z. B. Zahlungen, die noch nicht mit einer Forderung verrechnet wurden oder von der GdWE auszuführen sind.

14. Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre – Einzelaufstellung

In diesem Dokument werden die einzelnen Buchungen, getrennt nach Forderung und Verbindlichkeit ausgewiesen, die Beträge im Dokument *Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre* nachweisen.

15. externe Abrechnungsdokumente

Wurden im Rahmen der Hausgeldabrechnung Kosten auf der Grundlage des Verbrauchs von externen Abrechnern ermittelt, sind die hierfür erstellten Abrechnungsdokumente zwingender Bestandteil der Abrechnung.

Wurden die Kostenanteile unter Nutzung des Menüs *Liegenschaften* automatisch übernommen und wurden die Dokumentendateien in die Liegenschaft importiert, packt Immoware24 die passende Einzelabrechnung des externen Abrechners hinter die jeweiligen Abrechnungsdokumente des Eigentümers.



Um die externen PDF-Dateien den Immoware24-PDF-Dateien zuzuordnen, müssen Sie alle Datensätze und die externen PDF-Dateien vor der Erstellung der Abrechnungen hochladen.

Beachten Sie dabei die Reihenfolge:

1. D-Satz → 2. den E-Satz.

- (3) Nachdem Sie die Auswahl getroffen haben, klicken Sie erneut auf die Schaltfläche *alle PDFs generieren*.
- (4) Nach Ablauf des Batch-Jobs erhalten Sie die Übersicht aller Dokumente auf der gleichnamigen Registerkarte der Abrechnung.
- (5) Öffnet sich zuvor die Registerkarte *PDF-Fehler* wurden aufgrund fehlender Informationen nicht alle Platzhalter ersetzt.
Ergänzen Sie die fehlenden Informationen und starten Sie den Vorgang erneut.

Abrechnungsname	Art der Abrechnung	Zeitraum	Status
Hausgeldabrechnung 2023	Hausgeldabrechnung	01.01.2023 - 31.10.2023	Ergebnisse erstellt

Dateiname	Kategorien		Dateigröße	erstellt am	erstellt von	Aktion
	intern	extern				
Hausgeldabrechnung 2023 - Verwalberdokumente (zusammengefasst).pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	575,79 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre - Einzelaufstellung.pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	60,24 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Zahlungsdifferenzen Eigentümer inkl. Vorjahre.pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	58,09 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Liste nicht bezahlte Posten.pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	56,82 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Vermögensbericht - Übersicht.pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	58,87 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Übersicht Guthaben / Nachzahlungen.pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	57,92 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Konten nach Eigentümersalden.pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	55,76 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Umsatzkontrollliste.pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	55,96 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nach Bankkonten.pdf	Hausgeldabrechnung 2023	-	60,60 KB	22.11.2023 08:49	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]
Hausgeldabrechnung 2023 - Einnahmen-	Hausgeldabrechnung 2023	-	58,87 KB	22.11.2023	admin	[Suchen] [Drucken] [Löschen]

Abb. 276: Übersicht über erstellte Dokumente der Hausgeldabrechnung



Alle Dokumente, die Sie nicht an die Eigentümer weiterreichen, sind einmal als ein Verwalterdokument zusammengefasst, existieren aber auch separat.

Der Dokumentenname beginnt mit dem Namen der Abrechnung.

Daneben sind alle Einzelabrechnungen der Eigentümer mit Anschreiben ebenfalls als Gesamtdokument zusammengefasst und existieren jeweils separat.

- (6) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Dokument hochladen*, um weitere Dokumente als PDF-Dokument in den Gesamtordner der Abrechnung hochzuladen.

Hinter den Dokumenten befinden sich die Symbole:

-  Sie können das jeweilige Dokument als E-Mail-Anhang versenden. (Voraussetzung ist das Modul *E-Mail* in Immoware24)
-  Sie können das jeweilige Dokument herunterladen, öffnen oder speichern.

- (7) Wurde die Hausgeldabrechnung von der Eigentümer-Gemeinschaft bestätigt, können Sie auf der Registerkarte *Übersicht* die Abrechnung bestätigen.



Bestätigen Sie erst, wenn die Hausgeldabrechnung von der Eigentümerversammlung beschlossen ist. Die Abrechnung können Sie verwerfen, indem Sie die Funktion *Abrechnung verwerfen* wählen.

Sie müssen alle Buchungen der Überdeckungen/Unterdeckungen manuell aus dem Buchungsjournal löschen.

- (8) Ist die Hausgeldabrechnung bestätigt, geben Sie das Beschlussdatum und das Fälligkeitsdatum der Überdeckungs- bzw. Unterdeckungsbuchungen an.

Diese Beträge (Abrechnungsspitzen) werden automatisch sollgestellt.

Die im Zahlungssaldo eventuell ebenfalls enthaltenen Zahlungsdifferenzen sind bereits als offene Posten Teil der Buchhaltung.

11.3 Zusammenfassung der Abrechnungen im Rahmen der Informationsblätter (WEG-Verwaltung)

Üblicherweise werden die Abrechnungs- und Planungsdokumente in Vorbereitung der Eigentümerversammlung, meist gemeinsam mit dem Einladungsschreiben, an die Eigentümer verschickt.

Zu den vollständigen Abrechnungsdokumenten gehören:

1. die Hausgeldabrechnung des Vorjahres, bestehend aus
 - ggf. Anschreiben
 - Hausgeld-Einzelabrechnung
 - ggf. Zählerstände Einzelabrechnung
 - ggf. Ausgaben i.S. d. § 35 EStG Einzelabrechnung
 - Einzelansicht HG- und Rücklagen-Zahlungen Debitor

- Einnahmen-Ausgaben-Rechnung
- 2. die Abrechnung der Rücklage des Vorjahres
- 3. der Wirtschaftsplan des aktuellen (ggf. des Folge-) Jahres
- 4. der *Plan Rücklage* des aktuellen (ggf. des Folge-) Jahres

Um Ihren Eigentümern eine schnelle Übersicht zu geben, können Sie

- im Menüpunkt *Eigentümerversammlung* → Registerkarte *vorbereiten* mit jedem Einladungsschreiben oder
- im gesonderten Menüpunkt *Informationsblatt für Eigentümer*

eine Übersicht mit den wichtigsten Informationen aus allen Planungs- und Abrechnungsdokumenten erstellen.

- (1) Wählen Sie dafür die zuvor erstellten Dokumente aus.
- (2) Für jeden Eigentümer wird ein Informationsblatt erstellt, das neben den wichtigsten Ergebnissen der Abrechnung (Guthaben oder Nachzahlung) auch die (vorbehaltlich noch ausstehender Beschlussfassung) neuen monatlichen Zahlbeträge (Hausgeld und Rücklage) enthält.

Informationsblatt für Eigentümer				
WEG-Immoware Philipp-Müller-Str.85, 06110 Halle				
Eigentümer: Herbert Hauser				
Verwaltungseinheit: ETW 3				
Hausgeldabrechnung 01.01.2011 - 31.12.2011				
Gesamtkosten im Objekt				15.847,90 €
Ihr Kostenanteil				3.178,08 €
Summe Soll-Vorauszahlungen				3.970,77 €
Ihre Abrechnungsspitze: Guthaben				-792,69 €
Ihre Soll-VZ				3.970,77 €
Ihre Ist-VZ				3.970,77 €
Zahlungsdifferenz:				0,00 €
Ihre Abrechnungssaldo: Guthaben				-792,69 €
Abrechnung Rücklage: Instandhaltungsrücklage 01.01.2011 - 31.12.2011				
Zuführung Rücklage im Objekt gesamt Plan				3.500,28 €
Zuführung Rücklage im Objekt gesamt Ist				3.461,67 €
Ihr Anteil Soll				875,04 €
Ihr Anteil Ist				875,04 €
Zahlungsdifferenz Rücklage: Guthaben				0,00 €
Zahlungsdifferenz Rücklage aus Vorjahren				0,00 €
Ihre Zahlungsdifferenz Rücklage gesamt (Überzahlung)				0,00 €
Stand liquider Mittel der WEG insgesamt				
	01.01.2011	Einnahmen	Ausgaben	31.12.2011
WEG-Konto	1.450,50 €	21.878,44 €	21.509,57 €	1.819,37 €
Rücklagenkonto	4.862,93 €	3.496,67 €	2.505,00 €	5.854,60 €
Kasse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Abb. 277: Informationsblatt für Eigentümer

11.4 Sonderfall: Abrechnung mit getrennten Steuerzeiträumen

Bei einer gesetzlichen Änderung des Umsatzsteuersatzes innerhalb des Abrechnungszeitraums stellt Immoware24 Hausgeldzahlungen, Kosten und Abrechnungsergebnisse getrennt nach Steuerzeiträumen dar.

Maßgeblich ist das Abgrenzungsdatum; berücksichtigt wird jeweils nur die tatsächlich angefallene Umsatzsteuer.

Dies unterstützt die Weiterberechnung an Mieter.

Umlage nach Festbetrag

Für Festbeträge erfolgt systemseitig keine Kostenverteilung in die Steuerzeiträume, so dass Sie diese manuell dem jeweiligen Steuerzeiträumen zuordnen müssen.


Die Einordnung in die unterschiedlichen Steuerzeiträume ist nur für Debitoren mit Umsatz-

steuer ausweis notwendig.

Festbeträge des externen Dienstleisters wurden für alle Debitoren automatisch übernommen.

Umlageergebnis des Abrechners	→ 1500,00 €
Summe der verteilten Werte (gesamt)	850,00 € noch zu verteilender Restbetrag: 850,00 €
Summe der verteilten Werte (nur diese Seite)	0,00 €

Gebäude	VE	Eigentümer	von	bis	Anteil (brutto)			
					Anteil lt. Dienstleister	Gesamtzeitraum	Zeitraum mit nicht gesenkter USt.	Zeitraum mit gesenkter USt.
Hauptgebäude	WE01 EGR	090001 WE01 Andreas Gärtner	01.01.2020	30.09.2020	450,00 €			
		098001 WE01 Tante-Emma-Laden Inh. Trodel	01.10.2020	31.12.2020	400,00 €			
Hauptgebäude	WE03 1.OGR	092001 WE03 Maria Meinhardt	01.01.2020	30.06.2020	-			
		093001 WE03 Paul Newman	01.07.2020	31.12.2020	250,00 €	250,00 €		
Hauptgebäude	WE04 1.OGL	094001 WE04 Jenni Lorenz	01.01.2020	30.04.2020	-			
		095001 WE04 Rosa Rosental	01.05.2020	31.12.2020	400,00 €	400,00 €		

 Bei Nutzung der Liegenschaft werden Festbeträge nur für Debitoren ohne Umsatzsteuerausweis automatisch übernommen. Alle von der Liegenschaft übergebenen Werte werden dabei informativ in einer gesonderten Spalte dargestellt, die manuelle Zuordnung in die jeweiligen Zeiträume wird erleichtert. Eine weitere Automatisierung der Datenübernahme externer Festkosten ist auf Grund eines unterschiedlichen Vorgehens der externen Abrechner nicht umsetzbar.

Bemerkungsfeld

Die abweichende Darstellung in den Einzelabrechnungen der Debitoren mit Umsatzsteuerausweis führt zu einem erhöhten Erläuterungsbedarf. Damit Sie zielgerichtet nur die betroffenen Eigentümer zu der abweichenden Darstellung informieren können, steht Ihnen das Bemerkungsfeld hier getrennt nach Debitoren mit Umsatzsteuerausweis und Debitoren ohne Umsatzsteuerausweis zur Verfügung.

Bemerkungen	
Bemerkungen für Debitoren ohne Umsatzsteuerausweis	<div style="border: 1px solid gray; height: 40px;"></div>
Bemerkungen für Debitoren mit Umsatzsteuerausweis	In Folge des Zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes erfolgt die Rechnungsstellung für Leistungen, welche zwischen dem 01.07.2020 und 31.12.2020 erbracht wurden, mit einem gesenkten Umsatzsteuersatz von 16% (§28 UStG Abs. 1) bzw. 5% (§28 UStG Abs. 2). Sind im Abrechnungszeitraum Leistungen mit unterschiedlichen Steuersätzen vorhanden, erfolgt ein getrennter Ausweis der Abrechnungsergebnisse und Kostenpositionen entsprechend des anzusetzenden Steuersatzes.
<input type="button" value="speichern"/>	

Konten

In der Ansicht der Konten erfolgt in der Ergebnissicht ein nach Steuersätzen getrennter Ausweis der Abrechnungsergebnisse für Debitoren mit Umsatzsteuerausweis.

Abrechnungsnamen		Art der Abrechnung		Zeitraum		Status				
HGA gesenkte USt.		Hausgeldabrechnung		01.01.2020 - 31.12.2020		hinfällig				
umgelegte Konten:										
Kostenkonto	Umlageschlüssel	Kostensumme		umgelegte Kosten		nicht umgelegte Kosten				
		netto	brutto	brutto	brutto					
1 Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV										
041000 Brennstoffkosten		2.000,00 €	2.350,00 €							
041200 Emissionsmessung		0,00 €	0,00 €							
041300 Wartung Heizung		0,00 €	0,00 €							
041500 Miete Heizungs-zähler		200,00 €	238,00 €							
041700 Miete Warmwasserzähler		0,00 €	0,00 €							
041800 Servicekosten-Heizkostenabrechnung		0,00 €	0,00 €							
043001 Strom für Heizung		0,00 €	0,00 €							
ext. berech. Heizkosten	ext. berech. Heizkosten (100,00%) €	2.200,00 €	2.588,00 €	2.588,00 €		0,00 €				
Zwischensumme: extern berechnete Heizkosten		Σ	2.200,00 €	2.588,00 €	2.588,00 €		0,00 €			
Zwischensumme: Wasserkosten		Σ	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €			
040100 Hausmeisterkosten	Festumlage (100,00%) €	1.000,00 €	1.175,00 €	1.175,00 €		0,00 €				
040300 Reinigungskosten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	0,08 €	0,10 €	0,10 €		0,00 €				
040400 Gartenarbeiten	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	100,00 €	116,00 €	116,00 €		0,00 €				
043000 Allgemeinstrom	Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl	600,00 €	705,00 €	705,00 €		0,00 €				
Zwischensumme: sonstige Betriebskosten		Σ	1.700,08 €	1.996,10 €	1.996,10 €		0,00 €			
Summe: Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV		Σ	3.900,08 €	4.584,10 €	4.584,10 €		0,00 €			
2 Nicht zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten										
Summe: Nicht zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten		Σ	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €			
3 Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und planmäßige Entnahme Rücklage										
Summe: Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und planmäßige Entnahme Rücklage		Σ	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €			
Gesamtsumme		Σ	3.900,08 €	4.584,10 €	4.584,10 €		0,00 €			
Ergebnis für Konto "040100 Hausmeisterkosten":										
Eigentümer	Zeitraum			Umlageschlüssel	Gesamtkosten		Anteil			
	von	bis	Tage		netto	brutto	netto	USt.	brutto	
090002 ETW 3 Herbert Hauser	01.01.2020	31.12.2020	366	Festumlage (100,00%) €	1.000,00 €	1.175,00 €	-	-	50,00 €	
090003 ETW 4 Maria & Ernst Fischer	01.01.2020	31.12.2020	366	Festumlage (100,00%) €	1.000,00 €	1.175,00 €	-	-	100,00 €	
090004 ETW 5 Rosa Rosental	01.01.2020	31.12.2020	366	Festumlage (100,00%) €	1.000,00 €	1.175,00 €	-	-	100,00 €	
090006 ETW 2 Hubert Neumann	01.01.2020	31.12.2020	366	Festumlage (100,00%) €	1.000,00 €	1.175,00 €	-	-	50,00 €	
090007 ETW 1 Tante-Emma-Laden Inh. Trödel (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)	01.01.2020	31.05.2020	152	Festumlage (100,00%) €	500,00 €	580,00 €	193,97 €	31,03 €	225,00 €	
090007 ETW 1 Tante-Emma-Laden Inh. Trödel (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)	01.06.2020	31.12.2020	214	Festumlage (100,00%) €	500,00 €	580,00 €	258,62 €	41,38 €	300,00 €	
090007 ETW 1 Tante-Emma-Laden Inh. Trödel (Zeitraum mit gesenkter USt.)	01.01.2020	31.05.2020	152	Festumlage (100,00%) €	500,00 €	595,00 €	105,04 €	19,96 €	125,00 €	
090007 ETW 1 Tante-Emma-Laden Inh. Trödel (Zeitraum mit gesenkter USt.)	01.06.2020	31.12.2020	214	Festumlage (100,00%) €	500,00 €	595,00 €	189,08 €	35,92 €	225,00 €	
Summe					Σ	1.000,00 €	1.175,00 €	-	-	1.175,00 €

Debitoren

Für die Debitoren mit Umsatzsteuerausweis erfolgt eine nach Steuerzeiträumen differenzierte Darstellung der *Berechnung Ihres Anteils*.

Mit Bestätigung der Abrechnung werden die Abrechnungsergebnisse der jeweiligen Steuerzeiträume verbucht. Die Anzeige des Gesamtzeitraums erfolgt nur informativ.

Im Umlageergebnis werden die einzelnen Kostenpositionen getrennt nach Ihrer Einordnung in die Steuerzeiträume, mit Hilfe des jeweils anzuwendenden Steuersatzes, dargestellt.

Abrechnungsname		Art der Abrechnung		Zeitraum		Status	
HGA gesenkte USt.		Hausgeldabrechnung		01.01.2020 - 31.12.2020		hinfällig	
Debitor suchen... <input type="text"/> <input type="button" value="anzeigen"/>							
Eigentümer: 090007 ETW 1 Tante-Emma-Laden Inh. Trödel Verwaltungseinheit: ETW 1 Lage: EG rechts							
Rechnungsnummer: 1							
Berechnung Ihres Anteils		Objekt gesamt		Ihr Anteil			
		brutto		netto		enth. USt. brutto	
1. Zeitraum mit nicht gesenkter USt.							
Kosten		883,49 €		147,62 €		1.031,11 €	
- Summe Soll-Vorauszahlungen		100,00 €		19,00 €		119,00 €	
= Abrechnungsspitze		783,49 €		128,62 €		912,11 €	
Summe Soll-Vorauszahlungen		100,00 €		19,00 €		119,00 €	
- Summe Ist-Vorauszahlungen		100,00 €		19,00 €		119,00 €	
= Zahlungsdifferenz		0,00 €		0,00 €		0,00 € *	
= Abrechnungssaldo		783,49 €		128,62 €		912,11 € *	
2. Zeitraum mit gesenkter USt.							
Kosten		712,93 €		130,23 €		843,16 €	
- Summe Soll-Vorauszahlungen		100,00 €		16,00 €		116,00 €	
= Abrechnungsspitze		612,93 €		114,23 €		727,16 €	
Summe Soll-Vorauszahlungen		100,00 €		16,00 €		116,00 €	
- Summe Ist-Vorauszahlungen		100,00 €		16,00 €		116,00 €	
= Zahlungsdifferenz		0,00 €		0,00 €		0,00 € *	
= Abrechnungssaldo		612,93 €		114,23 €		727,16 € *	
Gesamtzeitraum							
Kosten		4.584,10 €		1.596,42 €		1.874,27 €	
- Summe Soll-Vorauszahlungen		235,00 €		35,00 €		235,00 €	
= Abrechnungsspitze		4.349,10 €		1.396,42 €		1.639,27 €	
Summe Soll-Vorauszahlungen		235,00 €		35,00 €		235,00 €	
- Summe Ist-Vorauszahlungen		235,00 €		35,00 €		235,00 €	
= Zahlungsdifferenz		0,00 €		0,00 €		0,00 € *	
= Abrechnungssaldo		Ihre Nachzahlung		1.396,42 €		242,85 € 1.639,27 € *	

! In Folge des Zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes erfolgt die Rechnungsstellung für Leistungen, welche zwischen dem 01.07.2020 und 31.12.2020 erbracht wurden, mit einem gesenkten Umsatzsteuersatz von 16% (§28 UStG Abs. 1) bzw. 5% (§28 UStG Abs. 2). Sind im Abrechnungszeitraum Leistungen mit unterschiedlichen Steuersätzen vorhanden, erfolgt ein getrennter Ausweis der Abrechnungsergebnisse und Kostenpositionen entsprechend des anzusetzenden Steuersatzes.

! * Zur Beschlussfassung steht ausschließlich die Abrechnungsspitze. Etwasige Zahlungsrückstände basieren auf dem Wirtschaftsplan des Vorjahres. Der Abrechnungssaldo dient lediglich der Information. (BGH-Urteil v. 09.03.2012 V ZR 147/11)

Umlageergebnis:		Kosten		Zeitraum		Umlageschlüssel		Gesamtkosten		Anteil	
				von bis Tage		☐ Details anzeigen		netto brutto		netto USt. brutto	
1 Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV											
ext. berechn. Heizkosten (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.01.2020		31.05.2020		152		ext. berechn. Heizkosten (100,00%) €		2.200,00 € 2.588,00 € 170,01 € 29,99 € 200,00 €	
ext. berechn. Heizkosten (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.06.2020		31.12.2020		214		ext. berechn. Heizkosten (100,00%) €		2.200,00 € 2.588,00 € 212,52 € 37,48 € 250,00 €	
ext. berechn. Heizkosten (Zeitraum mit gesenkter USt.)		01.01.2020		31.05.2020		152		ext. berechn. Heizkosten (100,00%) €		2.200,00 € 2.588,00 € 170,02 € 29,98 € 200,00 €	
ext. berechn. Heizkosten (Zeitraum mit gesenkter USt.)		01.06.2020		31.12.2020		214		ext. berechn. Heizkosten (100,00%) €		2.200,00 € 2.588,00 € 212,52 € 37,48 € 250,00 €	
Zwischensumme: extern berechnete Heizkosten								Σ		2.200,00 € 2.588,00 € 765,07 € 134,93 € 900,00 €	
Zwischensumme: Wasserkosten								Σ		0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 €	
040100 Hausmeisterkosten (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.01.2020		31.05.2020		152		Festumlage (100,00%) €		500,00 € 580,00 € 193,97 € 31,03 € 225,00 €	
040100 Hausmeisterkosten (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.06.2020		31.12.2020		214		Festumlage (100,00%) €		500,00 € 580,00 € 258,62 € 41,38 € 300,00 €	
040100 Hausmeisterkosten (Zeitraum mit gesenkter USt.)		01.01.2020		31.05.2020		152		Festumlage (100,00%) €		500,00 € 595,00 € 105,04 € 19,96 € 125,00 €	
040100 Hausmeisterkosten (Zeitraum mit gesenkter USt.)		01.06.2020		31.12.2020		214		Festumlage (100,00%) €		500,00 € 595,00 € 189,08 € 35,92 € 225,00 €	
040300 Reinigungskosten (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.01.2020		31.05.2020		152		Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl		0,08 € 0,10 € 0,00 € 0,01 € 0,01 €	
040300 Reinigungskosten (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.06.2020		31.12.2020		214		Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl		0,08 € 0,10 € 0,01 € 0,00 € 0,01 €	
040400 Gartenarbeiten (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.01.2020		31.05.2020		152		Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl		100,00 € 116,00 € 5,02 € 0,80 € 5,82 €	
040400 Gartenarbeiten (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.06.2020		31.12.2020		214		Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl		100,00 € 116,00 € 7,07 € 1,13 € 8,20 €	
043000 Allgemeinstrom (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.01.2020		31.05.2020		152		Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl		300,00 € 348,00 € 15,06 € 2,41 € 17,47 €	
043000 Allgemeinstrom (Zeitraum mit nicht gesenkter USt.)		01.06.2020		31.12.2020		214		Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl		300,00 € 348,00 € 21,21 € 3,39 € 24,60 €	
043000 Allgemeinstrom (Zeitraum mit gesenkter USt.)		01.01.2020		31.05.2020		152		Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl		300,00 € 357,00 € 15,06 € 2,86 € 17,92 €	
043000 Allgemeinstrom (Zeitraum mit gesenkter USt.)		01.06.2020		31.12.2020		214		Miteigentumsanteil (100,00%) Anzahl		300,00 € 357,00 € 21,21 € 4,03 € 25,24 €	
Zwischensumme: sonstige Betriebskosten								Σ		1.700,08 € 1.996,10 € 831,35 € 142,92 € 974,27 €	
Summe: Zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten gemäß BetrKV								Σ		3.900,08 € 4.584,10 € 1.596,42 € 277,85 € 1.874,27 €	
2 Nicht zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten											
Summe: Nicht zur Umlage auf eventuelle Mieter bestimmte Kosten								Σ		0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 €	
3 Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und planmäßige Entnahme Rücklage											
Summe: Einnahmen aus Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums und planmäßige Entnahme Rücklage								Σ		0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 €	
Gesamtsumme								Σ		3.900,08 € 4.584,10 € 1.596,42 € 277,85 € 1.874,27 €	

✓ Geschäft!

Sie wissen, wie Sie mit ImmoWare24 Abrechnungen in der WEG-Verwaltung vornehmen. Erfahren Sie im nächsten Kapitel, wie Sie mit der Sondereigentumsverwaltung in WEG-Objekten umgehen.