

# 18. Weitere Abrechnungen und Auswertungen

## 18.1 Umsatzsteuerabrechnung

Sind Eigentümer oder eine GdWE umsatzsteuerpflichtig, enthalten die Mieten Umsatzsteuer. Verwalter werden häufig beauftragt, die Umsatzsteuer-Voranmeldung einzureichen.

**Hinweis:** Prüfen Sie vorab, ob dies rechtlich zulässig ist!

Auch wenn Sie die Voranmeldung nicht selbst erstellen, bilden Ihre gebuchten Einnahmen und Ausgaben inklusive Umsatzsteuer die Grundlage für Steuerberater oder die Unternehmensbuchhaltung. Für die Datenübergabe nutzen Sie den objektübergreifenden Buchungsexport. (siehe ↗ Kapitel „8.7 Schnittstelle Buchungsexport (DATEV)“).

- (1) Um Daten in komprimierter Form zu übergeben, nutzen Sie die Funktion im Menüpunkt *Abrechnung* → *Umsatzsteuerabrechnung*.
- (2) Wählen Sie den gewünschten Abrechnungszeitraum (max. 12 Monate) und anschließend die Art der Versteuerung, die für die Meldung des Eigentümers an das Finanzamt anzuwenden ist
  - Sollversteuerung nach Fälligkeitsdatum
  - Sollversteuerung nach Abgrenzungsdatum (bilanzierend) oder
  - Ist-Versteuerung (Kleinunternehmen)
- (3) Klicken Sie auf *anzeigen*.

The screenshot shows the 'Umsatzsteuerabrechnung' interface with the following data tables:

Umsatzsteuerabrechnung						
von → 01.01.2017 bis → 31.12.2017		Versteuerung →		anzeigen		
		<input checked="" type="checkbox"/> Soll-Versteuerung nach Fälligkeitsdatum <input type="checkbox"/> Soll-Versteuerung nach Abgrenzungsdatum (bilanzierend) <input type="checkbox"/> Ist-Versteuerung nach Fälligkeits-/Wertstellungsdatum (Kleinunternehmen)				
Erträge						
Kontoname	Brutto	Netto	USt.	anrechenbar	anrechenbare USt.	
9,00 %						
060000 Miete		1.686,66 €	1.686,66 €	0,00 €	-	0,00 €
060100 Betriebskosten-VZ		315,50 €	315,50 €	0,00 €	-	0,00 €
060200 Heizkosten-VZ		222,00 €	222,00 €	0,00 €	-	0,00 €
060300 Garagen		205,00 €	205,00 €	0,00 €	-	0,00 €
060400 Stellplatz		78,50 €	78,50 €	0,00 €	-	0,00 €
060500 Einbauküchenzuschlag		15,00 €	15,00 €	0,00 €	-	0,00 €
Summe	Σ	2.522,66 €	2.522,66 €	0,00 €		0,00 €
19,00 %						
060000 Miete		571,99 €	480,66 €	91,33 €	100,00 %	91,33 €
060100 Betriebskosten-VZ		136,50 €	114,71 €	21,79 €	100,00 %	21,79 €
060200 Heizkosten-VZ		66,05 €	55,50 €	10,55 €	100,00 %	10,55 €
Summe	Σ	774,54 €	650,87 €	123,67 €		123,67 €
Summe Erträge	Σ	3.297,20 €	3.173,53 €	123,67 €		123,67 €
Kosten						
Kontoname	Brutto	Netto	USt.	anrechenbar	anrechenbare USt.	
19,00 %						
042200 Abwasser		3,39 €	2,85 €	0,54 €	Gew.-Anteil Stammdaten*	0,15 €
050000 Verwaltungsvergütung		140,16 €	117,79 €	22,38 €	Gew.-Anteil Stammdaten*	6,39 €
Summe	Σ	143,55 €	120,63 €	22,92 €		6,54 €
Summe Kosten	Σ	143,55 €	120,63 €	22,92 €		6,54 €

Abb. 367: Umsatzsteuerabrechnung mit gebuchten Einnahmen und Ausgaben brutto, netto, Umsatzsteuer

- (4) Sie erhalten eine Übersicht der gebuchten Einnahmen/Ausgaben im Zeitraum gruppiert nach dem gebuchten Umsatzsteuer-Satz mit den Werten Brutto, Netto und Umsatzsteuer.



### Hinweis:

Die Umsatzsteuer wird nicht anhand des am Konto hinterlegten Steuersatzes berechnet, sondern auf Basis des in den Einzelbuchungen verwendeten Steuersatzes.

Dadurch erfolgt die Berechnung präziser, und mögliche Rundungsdifferenzen werden deutlich reduziert.

- (5) Je nach getroffener Auswahl wird für **Sollversteuerung** die gebuchte Umsatzsteuer der Sollstellungen und Rechnungen mit Fälligkeits- oder mit Abgrenzungsdatum im Auswertungszeitraum ausgewertet, unabhängig davon ob diese bezahlt sind oder es sich dabei um offene Posten handelt.

Die gebuchte Umsatzsteuer führen Sie an das Finanzamt ab.

- (6) Dabei wählen Sie die Sollversteuerung nach Abgrenzungsdatum i. d. R. nur für bilanzierende Unternehmen.

Soll		Haben		USt. inkl.	Abgrenzungsdatum
Betrag	Konto	Betrag	Konto		
35,00 €	080003 VE03 Wohnung 01 Krause_Hans	35,00 €	060000 Miete	19,00 %	05.07.2021

Abb. 368: Sollstellung mit 19 % Umsatzsteuer

Soll		Haben		USt. inkl.	Abgrenzungsdatum
Betrag	Konto	Betrag	Konto		
100,00 €	040100 Hausmeisterkosten	100,00 €	070001 Hausmeister Sauber	19,00 %	05.03.2025

Abb. 369: Rechnung mit 19 % Umsatzsteuer

- (7) Bei der **Ist-Versteuerung** wird die vereinnahmte Umsatzsteuer auf Grundlage der Zahlungsbuchungen (entsprechend dem Wertstellungsdatum) ermittelt. Diese Umsatzsteuer führen Sie erst nach dem tatsächlichen Geldfluss an das Finanzamt ab. Für die in den Ausgaben enthaltene Vorsteuer bleibt die Berechnung unverändert und erfolgt weiterhin auf Basis der gebuchten Rechnungen, wie es bei der Sollversteuerung der Fall ist.

**Hinweis:** Die Auswahl der Ist-Versteuerung ist i. d. R. nur für Kleinunternehmen möglich, die dies mit dem Finanzamt vereinbart haben.

**Für die Berechnung der anrechenbaren Umsatzsteuer (abzugsfähigen Vorsteuer) gibt es mehrere Möglichkeiten.**

Sie können im Menüpunkt *Konten* am jeweiligen Ausgabenkonto

1. einen frei definierbaren **festen Prozentwert** zwischen 0 % und 100 % eingeben:
  - 0 %, wenn die Kosten z. B. ausschließlich auf Wohnungsmieter umgelegt werden,
  - 100 %, wenn die Kosten ausschließlich auf umsatzsteuerpflichtige Mieter umgelegt werden
  - einen individuellen Wert, wenn für Sie spezifische steuerliche Gegebenheiten gelten
2. oder die Berechnung entsprechend des umsatzsteuerpflichtigen **Gewerbeanteils** gemäß Stammdaten wählen.

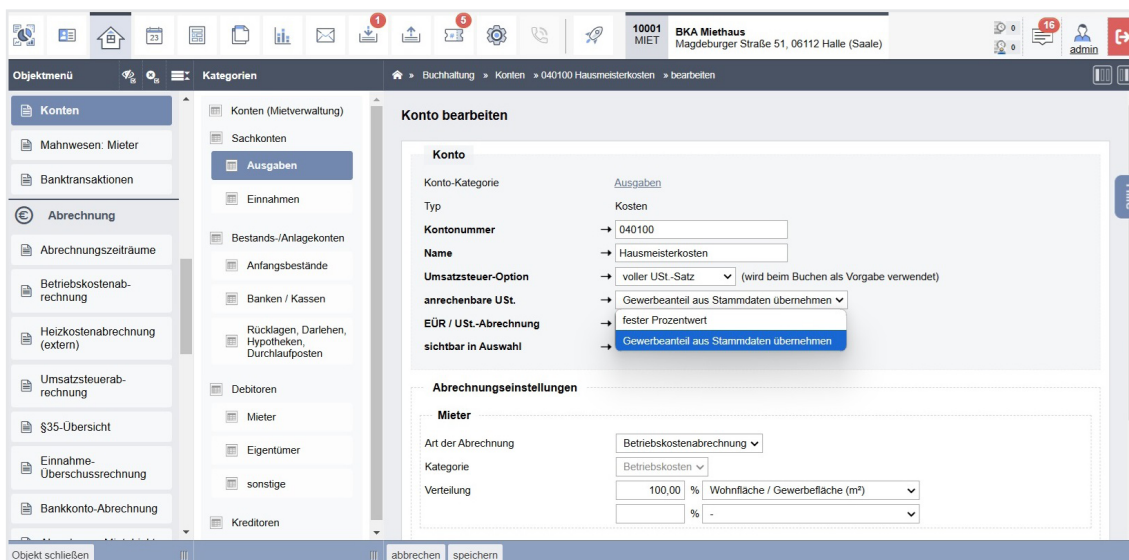


Abb. 370: Konto bearbeiten → Einstellung der anrechenbaren Umsatzsteuer am Konto

Für die Berechnung gemäß *Schritt 2* wird der umsatzsteuerpflichtig vermietete Flächenanteil und die Leerstandfläche mit Umsatzsteuer-Option am Fälligkeits-/Wertstellungsdatum der jeweiligen Buchung zugrunde gelegt.

Der umsatzsteuerpflichtig vermietete Flächenanteil richtet sich nach den Steuerangaben und der Dauer des mit der Verwaltungseinheit verknüpften Mietvertrages.



Abb. 371: Mietvertrag mit Steueroption und Vertragsdauer

Die Umsatzsteuer-Option des Leerstandflächenanteils richtet sich nach den Steuerangaben und deren zeitlich begrenzter Gültigkeit an der Verwaltungseinheit.

Gemäß § 9 Abs. 2 UStG kann der Fläche einer Verwaltungseinheit auch während ihres Leerstands die steuerliche Option zugeordnet bleiben, wenn die umsatzsteuerpflichtige Vermietungsabsicht dem Finanzamt glaubhaft nachgewiesen werden kann.

In den Stammdaten der Verwaltungseinheit können Sie die Umsatzsteuer-Option auf der Registerkarte *Steuer-Angaben* einsehen:

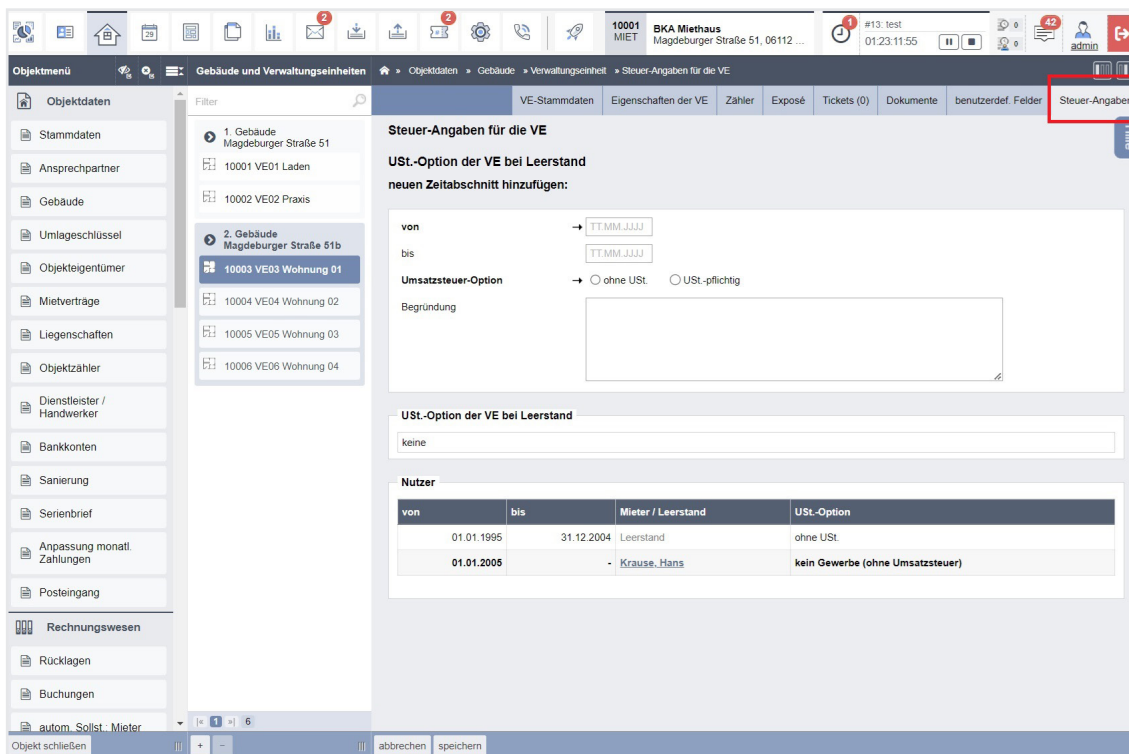


Abb. 372: Umsatzsteuer-Option an der Verwaltungseinheit während Leerstand

**In bestimmten Fällen kann die anrechenbare Umsatzsteuer (abzugsfähige Vorsteuer) auf Grundlage eines mit dem Finanzamt abgestimmten pauschalen Prozentsatzes berechnet werden.**

Ein solcher im Objekt auf der Registerkarte *Steuer-Angaben* hinterlegter pauschaler Anteil für eine anrechenbare Umsatzsteuer überschreibt alle dafür an den Ausgabekonten hinterlegten Einstellungen für die anrechenbare Umsatzsteuer.

In der Umsatzsteuer-Abrechnung wird die anrechenbare Umsatzsteuer dann während der Geltungsdauer nach diesem pauschalen Prozentwert berechnet.

Objektdaten > Steuer-Angaben > anzeigen

Objekt Tickets (2) Dokumente Vorlagen Platzhalter Verwalterhonorar Schwarzes Brett benutzerdef. Felder Steuer-Angaben Versicherungen

### Steuer-Angaben für das Objekt

pauschaler Prozentwert für anrechenbare USt. für das Objekt

Zeitraum		fester Prozentwert	Begründung	Aktion
von	bis			
01.01.1987	31.12.2004	10,00 %	Abprache mit dem Finanzamt	

Ein "pauschaler Prozentwert für anrechenbare USt. für das Objekt" überschreibt die Kontoeinstellung der Ausgabenkonten für die anrechenbare USt. "Gewerbeanteil aus Stammdaten übernehmen". In der Umsatzsteuer-Abrechnung wird die anrechenbare USt. dann nach diesem pauschalen Prozentwert berechnet. Wurde in den Kontoeinstellungen ein "fester Prozentwert" gewählt, erfolgt die Berechnung weiterhin nach dem dort festgelegten Prozentwert.

Abb. 373: pauschaler Anteil am Objekt hinterlegt

Abrechnungen > Umsatzsteuerabrechnung > anzeigen

Kontenname	Brutto	Netto	USt.	anrechenbar	anrechenbare USt.
<b>0,00 %</b>					
045000 Grundsteuer Wohnungsmieter		352,00 €	352,00 €	0,00 €	0,00 €
045001 Grundsteuer Gewerbesteuer		146,23 €	146,23 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>Σ</b>	<b>498,23 €</b>	<b>498,23 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>7,00 %</b>					
042100 Trinkwasser Wohnungsmieter		500,00 €	467,29 €	32,71 €	0,00 €
042101 Trinkwasser Gewerbesteuer		500,00 €	467,29 €	32,71 €	32,71 €
046500 Gartenutzungsgebühr		25,00 €	23,36 €	1,64 €	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>Σ</b>	<b>1.025,00 €</b>	<b>957,94 €</b>	<b>67,06 €</b>	<b>32,71 €</b>
<b>19,00 %</b>					
040100 Hausmeisterkosten		200,00 €	168,07 €	31,93 €	9,12 €
040300 Reinigungskosten		1.250,00 €	1.050,42 €	199,58 €	19,96 €
040500 Winterdienst		900,00 €	756,30 €	143,70 €	143,70 €
041000 Brennstoffkosten		500,00 €	420,17 €	79,83 €	22,81 €
041100 Schornsteinfeger		200,00 €	168,07 €	31,93 €	9,12 €
043000 Allgemeinstrom		40,00 €	33,62 €	6,38 €	1,82 €
043001 Strom für Heizung		40,00 €	33,61 €	6,39 €	1,83 €
047000 Kleinreparaturen		120,00 €	100,84 €	19,16 €	5,47 €
<b>Summe</b>	<b>Σ</b>	<b>3.250,00 €</b>	<b>2.731,10 €</b>	<b>518,90 €</b>	<b>213,83 €</b>
<b>Summe Kosten</b>	<b>Σ</b>	<b>4.773,23 €</b>	<b>4.187,27 €</b>	<b>585,96 €</b>	<b>246,54 €</b>
<b>Ergebnis</b>					
<b>Saldo</b>	<b>Σ</b>				<b>765,33 €</b> USt.-Zahllast

Abb. 374: Umsatzsteuerabrechnung mit anrechenbarer Umsatzsteuer (Pauschalwert; Gewerbeanteil, fester Prozentwert)

Für einen genauen Nachweis der für die anrechenbare Umsatzsteuer zugrunde gelegten Fläche gibt es:

- die Legende am Ende der Umsatzsteuer-Abrechnung taggenau wird der Gewerbeanteil im Objekt oder ein geltender Pauschalwert angezeigt.

\* USt.-pflichtiger Flächenanteil gem. §9 Abs. 2 UStG (Gew.-Anteil Stammdaten)  
 \*\* pauschaler Prozentwert für anrechenbare USt. für das Objekt

von	bis	anrechenbar	Aktion
		* Gewerbeanteil	** Pauschalwert
01.01.2010	30.06.2010		10,00 %
01.07.2010	31.12.2010	28,57 %	Abprache mit dem Finanzamt

Die anrechenbare USt. wird je Buchung anhand des am Fälligkeit-/Wertstellungsdatum der Buchung gültigen USt.-pflichtigen Gewerbeanteils oder eines hinterlegten Pauschalwertes berechnet.

- die **umsatzsteuerpflichtige Fläche: Historie** auf der zugehörigen gesonderten Registerkarte zeigt den Gewerbeanteil im Objekt an der Wohn-/Gewerbefläche des Objektes auf den Tag genau

Abrechnungen > Umsatzsteuerabrechnung > USt.-pflichtige Fläche: Historie

Umsatzsteuerabrechnung USt.-pflichtige Fläche: Historie USt.-pflichtige Fläche: Details

USt.-pflichtige Fläche: Historie

USt.-pflichtiger Flächenanteil gem. §9 Abs. 2 UStG

von → 01.01.2010 bis → 31.12.2010 anzeigen

Wohn-/Gewerbefläche (Verwaltungseinheiten)		USt.-pflichtige Fläche (m²)		USt.-pflichtiger Flächenanteil		pauschaler Prozentwert für anrechenbare USt.		Aktion
von	bis	Gesamtfläche (m²)	USt.-pflichtige Fläche (m²)	USt.-pflichtiger Flächenanteil	von	bis	Pauschalwert	
01.01.2010	31.12.2010	280,00	80,00	28,57 %	01.01.2010	30.06.2010	10,00 %	

- die *umsatzsteuerpflichtige Fläche*: *Details* auf der zugehörigen gesonderten Registerkarte zeigt die optierten Mieter/Leerstand-Verwaltungseinheit im Objekt mit ihrer Wohn-/Gewerbefläche

USt-pflichtige Fläche: Details  
USt-pflichtiger Flächenanteil gem. §9 Abs. 2 UStG

Stichtag → 30.06.2010 [anzeigen]

	Wohn-/Gewerbefläche	Anzahl Einheiten mit Flächen
gesamt	280,00 m <sup>2</sup>	5
USt-pflichtig (absolut)	80,00 m <sup>2</sup>	1
USt-pflichtig (relativ)	28,57 %	
pauschaler Prozentwert für anrechenbare USt.	10,00 %	

USt-pflichtige Flächen

Gebäude	Verwaltungseinheit	Art der VE	VE-Nummer	Beschreibung	Lage	Nutzer	USt-pflichtige Fläche
1.Gebäude	Gewerbefläche		10001	Laden	EG	Leerstand	80,00 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme: USt-pflichtige Flächen							Σ 80,00 m <sup>2</sup>

Die Auswertungen *umsatzsteuerpflichtige Fläche: Historie* und *Details* ist objektübergreifend.



#### Hinweis:

Die Umsatzsteuer-Abrechnung wird nicht dauerhaft im System gespeichert, kann jedoch jederzeit erneut erstellt werden.

Spätere Änderungen an Buchungen wirken sich auf die Abrechnung aus.

Für eine reversionssichere Dokumentation wird empfohlen, vorab einen Periodenabschluss durchzuführen (siehe ↗ Kapitel „8.2 Buchungen“)

Sie haben die Möglichkeit, die Abrechnung als PDF-Datei zu erstellen, indem Sie auf die Schaltfläche *PDF* klicken. Alternativ können Sie die PDF-Datei direkt im Dokumentenmanagement (DMS) speichern, indem Sie auf die Schaltfläche

*PDF -> DMS* klicken, um die Abrechnung jederzeit abrufbar zu halten.

## 18.2 Abrechnung Steuerermäßigung nach § 35 EStG

Um zu erfassen, welche Aufwendungen im Sinne des § 35 EStG

- für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen
- für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen
- für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen

einer Steuervergünstigung unterliegen, müssen Sie Rechnungen beim Buchen mit einer Zusatzinformation versehen.

(1) Wählen Sie

- bei der Buchung der Rechnung die Schaltfläche *speichern und § 35/Skonto-Staffelung bearbeiten* oder
- für die nachträgliche Eingabe die Schaltfläche *§ 35/Skonto* in der Einzelansicht der betreffenden Rechnung

(2) Geben Sie die vom Rechnungssteller angegebenen Werte in folgende Tabelle ein:

Leistungen nach §35 EStG			
Darstellungspositionen	Betrag	USt. inkl.	Abgrenzung
Kostenkonto			
040300 Reinigungskosten	90,00 €	19,00 %	18.03.2024
<input type="text" value="bitte wählen ..."/> € <input type="text" value="Tätigkeit"/>			

Abb. 375: Leistungen nach § 35 EStG

- (3) Die Auflistung aller Beträge rufen Sie auf, indem Sie auf den Menüpunkt: **Abrechnung -> §35-Übersicht** klicken.



Übersicht §35 EStG			
Steuerbegünstigte Leistungen nach §35a und §35c Einkommensteuergesetz			
Abgrenzungsdatum	von →	bis →	anzeigen
01.01.2015		18.03.2024	
Kostenkonto	Art der Dienstleistungen	Ausgaben	
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>			
040100 Hausmeisterkosten	Lohnkosten		1.320,00 €
040400 Gartenarbeiten	Lohnkosten		450,00 €
040500 Winterdienst	Lohnkosten		670,00 €
044300 Wartung Aufzug	Lohnkosten		210,00 €
047000 Kleinreparaturen	Lohnkosten		37,00 €
Summe: Haushaltsnahe Dienstleistungen			Σ 2.687,00 €
<b>Handwerkerleistungen</b>			
041100 Schönheitsfleger	Lohnkosten		420,00 €
044300 Wartung Aufzug	Lohnkosten		350,00 €
Summe: Handwerkerleistungen			Σ 770,00 €

- (4) Tragen Sie den gewünschten Abrechnungszeitraum ein und generieren Sie die summierten Beträge, indem Sie auf die Schaltfläche **anzeigen** klicken.

**!** Diese Abrechnung können Sie jederzeit erneut aufrufen oder als PDF-Datei generieren, indem Sie auf die Schaltfläche **PDF** klicken. Klicken Sie auf die Schaltfläche **PDF im DMS ablegen**, um das PDF-Dokument im Modul **DMS** zu archivieren.

**!** Die Anteile der Beträge gemäß § 35 je Mieter/Eigentümer werden auch als Bestandteil in der Betriebskostenabrechnung/Hausgeld-Abrechnung) ausgewiesen.

### 18.3 Abrechnung Mietobjekt

- (1) Klicken Sie auf **Abrechnungen** im Objektmenü, um im gleichnamigen Menüpunkt für jeden beliebig wählbaren Zeitraum eine Abrechnung eines Mietobjektes zu erstellen.

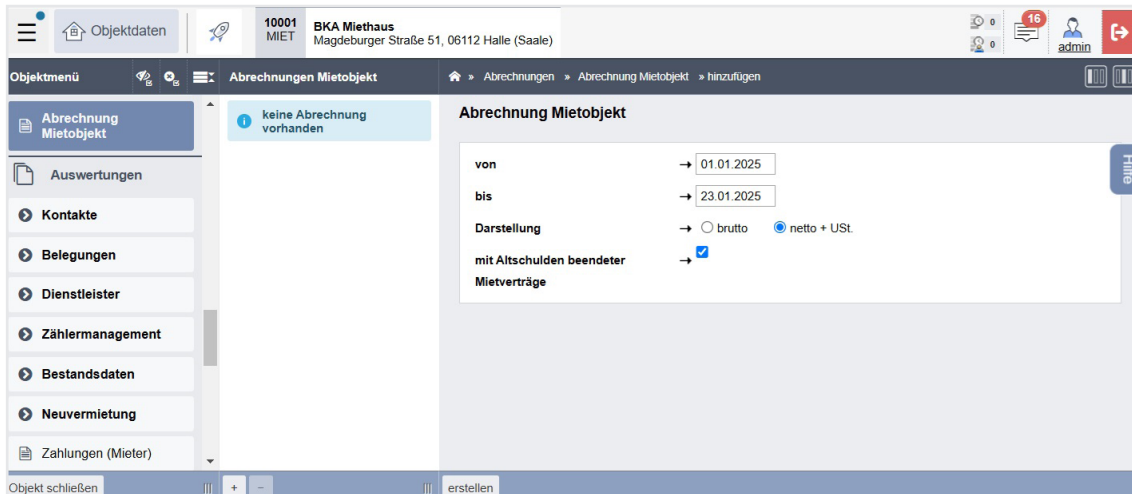


Abb. 376: Auswahl Zeitraum für Abrechnung Mietobjekt

- (2) Geben Sie an, ob Sie die gebuchten Werte in der Abrechnung brutto oder alternativ als Nettowerte mit Umsatzsteuer-Ausweis benötigen.

**Hinweis:** Voraussetzung sind korrekt erfasste Steuersätze in den Buchungen.

Basis der Abrechnung sind die tatsächlich erfolgten Zahlungsflüsse (Ist/Wertstellungsdatum).

- (3) Sie erhalten ein dreiteiliges Dokument, das neben umfangreichen Ertrags- und Kostenaussagen den Abgleich mit dem Kontostand des Mietkontos ermöglicht.

## 1. Teil: Zahlungen Mieter

Je Mieter sind

- Saldo am letzten Tag vor Beginn des Abrechnungszeitraums,
- die Forderungen an ihn,
- die Zahlungen und
- der Saldo am letzten Tag des Abrechnungszeitraums aufgelistet.

Hier sind auch Überzahlungen (Zahlungen des Mieters ohne Soll) eingerechnet.

## 2. Teil: Einnahme-Überschuss

Dieser Teil der Abrechnung deckt sich mit der Einnahme-Überschuss-Rechnung *Ist* aus gleichnamigen Menüpunkt des Objektmenüs, allerdings sind die Einnahmen/Ausgaben (außer Mieterträge) mit allen Einzelbuchungen aufgelistet.

Zahlungen des Mieters ohne *Soll* sind nicht enthalten, da diese sich keinem Ertrag zuordnen lassen.

Die Konten, die im Kontenrahmen mit *EÜR/USt.-Abrechnung* -> *ja* gekennzeichnet sind, sind aufgelistet.  EÜR / USt.-Abrechnung →  ja  nein

Voreingestellt ist diese Markierung bei *Einnahmen/Ausgaben*, die sich aus der Bewirtschaftung des Objektes erklären und zur Rentabilität des Objektes beitragen (Erträge/Kosten).

Auszahlungen von Mietüberschüssen sind z. B. keine dieser Ausgaben.

## 3. Teil: Entwicklung Banksaldo

Dem Saldo des Mietkontos am letzten Tag vor Beginn des Abrechnungszeitraums

(inkl. aller weiteren mit dem Objekt verknüpften Bankkonten und 001300 Kasse aus dem Immoware24-Musterkontenrahmen)

wird der Einnahmen-Überschuss aus Teil 2 hinzugefügt und ergänzt um

- Summe Entnahmen/Einlagen
- Summe langfristige Verbindlichkeiten
- Durchlaufposten
- übrige Saldenveränderungen (z. B. Zahlungen ohne Soll, mit falschem Datum gebuchte Anfangsbestände)
- Summe sonstige Einnahmen und Ausgaben

Das Ergebnis entspricht dem Saldo o. g. Mietkontos aus dem Menüpunkt *Bankkontoabrechnung* und muss bei ordnungsgemäßer Buchhaltung den Saldo des Kontoauszuges der Bank widerspiegeln.

## 18.4 Einnahme-Überschussrechnung

- (1) Klicken Sie im linken Menü auf *Abrechnung* und dort auf den Menüpunkt *Einnahme-Überschussrechnung*.

Abrechnung → Einnahme-Überschussrechnung

Abrechnungen → Einnahme-Überschussrechnung → anzeigen

Einnahme-Überschussrechnung

Versteuerung → Soll-Berechnung: geplante Einnahmen und Ausgaben nach Fälligkeit von → 01.03.2015 bis → 18.03.2024  kumulativ

anzeigen

Erträge	
Kontoname	Saldo 01.03.2015 - 18.03.2024
060000 Miete	192.777,42 €
060100 Betriebskosten-VZ	44.034,84 €
060300 Garage	2.974,19 €
060400 Stellplatz	6.734,52 €
060500 Guthaben / Nachzahlung Mieter	573,17 €
061100 vereinnahmte Mahngebühren	5,00 €
061200 vereinnahmte Verzugszinsen	0,99 €
061300 vereinnahmte Rücklastschriftgebühren	5,00 €
061900 Mietminderung Kaltmiete	-210,00 €
Summe der Erträge	Σ 246.895,13 €

Kosten

Abb. 377: Übersichtstabelle: Einnahme-Überschussrechnung

- (2) Wählen Sie den gewünschten Abrechnungszeitraum aus:  
Klicken Sie auf die Schaltfläche *anzeigen*, um die Übersichtstabelle zu generieren. Diese enthält alle Einnahmen und Ausgaben, die für die Effizienz des Objektes von Bedeutung sind. Ausgezahlte Mietüberschüsse und Zuführungen des Hauseigentümers in der Mietverwaltung sind hier standardmäßig ebenso wenig enthalten wie Umbuchungen im Rahmen der Zuführung/Entnahme der WEG-Rücklage.



**Für die Einnahmen-Überschussrechnung in Zusammenhang mit der Einkommenssteuererklärung wählen Sie die Option *IST-Berechnung*. Die *SOLL-Berechnung* können Sie für die Erläuterung der Umsatzsteuer-Meldungen auf *SOLL-Basis* nutzen.**



**Diese Übersicht wird derzeit im System nicht gespeichert. Sie können diese erneut abrufen oder generieren, indem Sie auf die Schaltfläche *PDF* klicken. Klicken Sie auf die Schaltfläche *PDF im DMS ablegen*, um die Übersicht online im Modul *DMS* zu speichern. Sie können die Übersicht jederzeit aufrufen.**

## 18.5 Bankkonto-Abrechnung

- (1) Klicken Sie im linken Menü auf *Abrechnung* und dort auf den Menüpunkt *Bankkonto-Abrechnung*.



- (2) Zur Prüfung der in der Buchhaltung erfassten Zahlungsein- und Zahlungsausgänge können Sie für jeden beliebigen Zeitraum die Abrechnung jedes mit einem Buchungskonto verknüpften Bankkontos erstellen.

**Hinweis:** Der aus Anfangsbestand, Einnahmen und Ausgaben errechnete Saldo stimmt idealerweise mit dem Saldo des Bankauszuges überein.

- (3) Die Bankkontoabrechnung für ein per Auswahlbox ausgewähltes Bankkonto und im definierten Zeitraum erstellen Sie, indem Sie auf die Schaltfläche *anzeigen* klicken.
- (4) Sie können für die Darstellung wählen zwischen der Registerkarte nach *Gegenkonto* und nach *Verwendung*.
- (5) Die Übersicht können Sie als PDF-Datei erstellen, indem Sie auf die Schaltfläche *PDF* klicken.

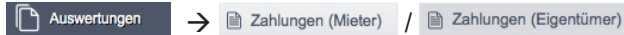
**Hinweis:**

**In der Mietverwaltung dient diese Abrechnung dazu, dem Eigentümer die ordnungsgemäße Verwendung der finanziellen Mittel innerhalb eines Abrechnungszeitraums nachzuweisen.**

**In der WEG-Verwaltung stellt sie einen zusätzlichen Nachweis über die Einnahmen und Ausgaben der WEG- und Rücklagenkonten dar.**

## 18.6 Zahlungen Mieter/Zahlungen Eigentümer

- (1) Klicken Sie im linken Menü auf *Abrechnung* und dort auf den Menüpunkt *Zahlungen (Mieter)* bzw. *Zahlungen (Eigentümer)*.



- (2) Zusätzlich zum Debitorenkonto ermöglicht diese Ansicht, alle solgestellten Posten und alle geleisteten Zahlungen der Mieter/Eigentümer nach Einnahmeart detailliert nachzu-vollziehen.
- (3) Auf der Registerkarte *Übersicht* werden die Werte aller Mieter bzw. Eigentümer im Objekt innerhalb des mit dem Filter des ausgewählten 12-monatigen Zeitraumes dar-gestellt:

Debitor	01/2026	02/2026	03/2026	04/2026	05/2026	06/2026	07/2026	08/2026	09/2026	10/2026	11/2026	12/2026	Summe
000001 VE01 Laden Lebensmittelgeschäft Dorny Lebensmittelgeschäft Dorny 10001 VE01 Laden seit 01.01.2023	Soll Haben Saldo	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
000002 VE02 Praxis Aichbauer Kubel (Kubelbau Kubel 10002 VE02 Praxis seit 01.10.1989)	Soll Haben Saldo	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
000003 VE03 Wohnung 01 Klausur Hans Oldens Hans 10003 VE03 Wohnung 01 seit 01.01.2009	Soll Haben Saldo	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
000004 VE04 Wohnung 02 Meyer Susanne & Frank Meyer Susanne & Frank 10004 VE04 Wohnung 02 seit 01.01.2009	Soll Haben Saldo	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
000005 VE05 Wohnung 03 Müller Peter Müller Peter 10005 VE05 Wohnung 03 seit 01.01.2009	Soll Haben Saldo	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
000006 VE06 Wohnung 04 Lemke Gerd Lemke Gerd 10006 VE06 Wohnung 04 03.07.2019 - 31.08.2023	Soll Haben Saldo	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
000007 VE07 Wohnung 04 Hauser Hartmut Hauser Hartmut 10007 VE07 Wohnung 04 seit 01.11.2023	Soll Haben Saldo	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
<b>gesamt</b>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Soll</b>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Haben</b>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamtbilanz</b>		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Abb. 378: Zahlungen Mieter innerhalb eines Jahres im Objekt

- (4) Klicken Sie auf die Schaltfläche *PDF -> DMS*, um die Übersicht als PDF-Datei im DMS abzulegen.
- (5) Klicken Sie auf das verlinkte Debitorenkonto oder auf die Registerkarte *einzelnen*, um die Einzelansicht der Mieter/Eigentümer zu öffnen. Sie können beliebige Zeiträume wählen.
- (6) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Details anzeigen*, um die detaillierten Posten des Mieters/Wohnungseigentümers konkret nach Einnahmearten aufzulisten.

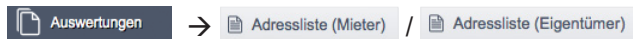
	Soll	Ist	Saldo	kumuliert
31.12.2025				0,00 €
Jan. 2026		0,00 €	0,00 €	0,00 €
000000 Mieter				0,00 €
000100 Debitorenkonto-VZ				0,00 €
000200 Kreditoren-VZ				0,00 €
14.01.2026				0,00 €
<b>Summe ausgewählter Zeitraum</b>		0,00 €	0,00 €	0,00 €
000000 Mieter		0,00 €	0,00 €	0,00 €
000100 Debitorenkonto-VZ		0,00 €	0,00 €	0,00 €
000200 Kreditoren-VZ		0,00 €	0,00 €	0,00 €

Abb. 379: Zahlungen Mieter Einzelansicht

- (7) Klicken Sie auf die Schaltfläche *Details ausblenden*, um die Ansicht zu verlassen.

## 18.7 Adressliste

- (1) Klicken Sie im linken Menü auf *Abrechnung* und dort auf den Menüpunkt *Adressliste (Mieter)* bzw. *Adressliste (Eigentümer)*.



- (2) Alle für das Objekt relevanten Mieter/Wohnungseigentümer werden mit den im Adressbuch gespeicherten Daten aufgelistet.

## 18.8 Liste vereinbarter Zahlungen

- (1) Klicken Sie im linken Menü auf *Abrechnung* und dort auf den Menüpunkt *Liste vereinbarter Zahlungen (Mieter)* bzw. *Liste vereinbarter Zahlungen (Eigentümer)*.



- (2) Die für die Sollstellungen der Mieter/Eigentümer gespeicherten Werte wie Miete, Vorauszahlungen (Hausgeld, Rücklagenzuführung) mit dem Zeitraum Ihrer Gültigkeit werden angezeigt.
- (3) Setzen Sie das aktuelle Datum in beide Fenster des Filters, erhalten Sie eine aktuelle Zahlungsliste.

## 18.9 Belegungsliste (WEG)

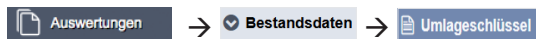
- (1) Klicken Sie im linken Menü unter *Abrechnung* auf *Belegungen* und dort auf den Menüpunkt *Belegungsliste*.



- (2) Alle Mieter/Eigentümer des Objektes innerhalb eines gewählten Zeitraumes werden angezeigt. Sie können Mieterwechsel/Eigentümerwechsel innerhalb eines frei wählbaren Zeitraumes nachvollziehen.

## 18.10 Bestandsdaten → Umlageschlüssel

- (1) Klicken Sie im linken Menü unter *Abrechnung* auf *Bestandsdaten* und darunter auf den Menüpunkt *Umlageschlüssel*.



Eigenschaften der Verwaltungseinheiten sind die Grundlage für die Verteilung von Kosten. Anhand dieser Liste können Sie prüfen, ob für alle Verwaltungseinheiten, die eine entsprechende Eigenschaft haben müssen, diese korrekt in den Stammdaten erfasst wurde.

Reports > System > Umlageschlüssel

### Umlageschlüssel

Eigenschaften im Zeitraum

Kontaktfilter: [ ] Objektentümer: [ ] Objekt: [ ] Art der Einheit: [ ] Eigenschaft: [ ]

Eigenschaft gültig ab: 05.11.2024 Eigenschaft gültig bis: 05.11.2024

Eigentums-Träger:  VE/Eigentümer  Mietvertrag

Zeiträume ohne Eigenschaft anzeigen:  anwenden

Gebäude	Verwaltungseinheit				Vertrag				Eigenschaft				
	Bezeichnung	Nr.	Name	Lage	Art der VE	gültig ab	gültig bis	Debitor-Nr.	Name	gültig ab	gültig bis	Wohnfläche / Gewerbefläche (m²)	
10002-BKA Miethaus - inkl. Liegenschaft													
2_Gebäude	10003	VE03	Wohnung 01	EG links	Wohnheit	01.01.1995			Gärtner, Andreas	01.01.2015		50,00	
	10004	VE04	Wohnung 02	EG rechts	Wohnheit	01.01.1995			Gärtner, Andreas	01.01.2015		50,00	
	10005	VE05	Wohnung 03	1. OG links	Wohnheit	01.01.1995			Gärtner, Andreas	01.01.2015		50,00	
	10006	VE06	Wohnung 04	1. OG rechts	Wohnheit	01.01.1995			Gärtner, Andreas	01.01.2015		50,00	
1_Gebäude	10001	VE01	Laden	EG	Laden	01.01.1995			Gärtner, Andreas	01.01.2015		80,00	
	10002	VE02	Praxis	OG	Praxis	01.01.1995			Gärtner, Andreas	01.01.2015		85,00	
10002-BKA Miethaus - inkl. Liegenschaft												Σ	365,00

Abb. 380: Umlageschlüssel

## 18.11 Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen

- (1) Klicken Sie im linken Menü auf *Auswertungen* und darunter auf den Menüpunkt *Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen*.



Mit dieser Funktion erhalten Sie für jeden beliebigen Stichtag eine Übersicht der vereinbarten Forderungen in den Verwaltungseinheiten Ihres Objekts inkl. aller Forderungsbestandteile und des jeweils betroffenen Schuldners. Bei Leerstand sind keine Zahlungen vereinbart.

Auswertungen > Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen

### Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen: Eigentümer

Stichtag: 13.11.2025 nach VE-Beschreibung filtern... anzeigen

Gebäude	Verwaltungseinheit					Debitor	Hausgeld	Erhaltungsrücklage	Summe
	Art der Einheit	Beschreibung	Lage	Fläche	Zi		brutto netto	brutto netto	brutto netto
An der Post 5_Garagenanbau	Garage	Garage G1	im Hof	-	0,0	090000 Garage G1 Hauser, Herbert	0,00 €	0,00 €	0,00 €
An der Post 5_Garagenanbau	Garage	Garage G2	im Hof	-	0,0	090001 Garage G2 Fischer, Maria & Ernst	0,00 €	0,00 €	0,00 €
An der Post 5_Stadtvilla	Wohnheit	ETW 1	EG	120,00	3,0	090002 ETW 1 Hauser, Herbert	0,00 €	0,00 €	0,00 €
An der Post 5_Stadtvilla	Wohnheit	ETW 2	1. OG	80,00	2,0	090003 ETW 2 Rosental, Rosa	0,00 €	0,00 €	0,00 €
An der Post 5_Stadtvilla	Wohnheit	ETW 3	DG	160,00	4,0	090005 ETW 3 Seiler, Tommy	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamtsumme</b>					Σ		0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €

PDF PDF -> DMS Export

Abb. 381: Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen

## 18.12 Listen Mietertrag (Mietverwaltung)

- (1) Klicken Sie im linken Menü auf *Auswertungen* und darunter auf den Menüpunkt *Mieterträge*.



### Mieterträge-Ist:

Die tatsächlich vereinnahmten Mieterträge werden für einen festgelegten Zeitraum angezeigt. Die Darstellung erfolgt je Objekt und Verwaltungseinheit und ist nach Zahlungsarten (mit oder ohne Vorauszahlungen) getrennt.

Zur Berechnung des Durchschnittsertrags wird die Summe der Ist-Mieten durch die Anzahl der Monate im ausgewählten Zeitraum geteilt. Der Durchschnitt kann entweder pro Quadratmeter Wohnfläche oder pro Verwaltungseinheit ausgegeben werden.

Zeiten mit Leerstand (ohne Mieteinnahmen) sowie nicht bezahlte Forderungen werden berücksichtigt und senken entsprechend den ermittelten Durchschnittswert.

### Soll-Ist-Vergleich:

Für frei wählbare Zeiträume werden sollgestellte mit den tatsächlichen Mieterträgen verglichen. Vorgetragen ist die Durchschnittsmiete auf Basis der im gewählten Zeitraum gebuchten Sollstellung.

Sie können darstellen, wie eine geplante Veränderung des Durchschnittsmietpreises sich auf den Ertrag im Objekt auswirken würde.

Ein negativer Betrag zeigt realisierten Minderertrag gegenüber der geplanten Mieterhöhung.

## 18.13 Liste beendeter Mietverträge (Mietverwaltung)

- (1) Klicken Sie im linken Menü auf *Auswertungen* und darunter auf den Menüpunkt *Liste beendeter Verträge*.



- (2) Alle in einem gewählten Zeitraum beendeten Mietverträge des Objektes werden angezeigt.

**Hinweis:** Diese Liste eignet sich für die Prüfung der gespeicherten Postanschriften für bereits ausgezogene Mieter, für die noch eine Betriebskostenabrechnung erstellt werden soll.

## 18.14 Liste der Kauttionen

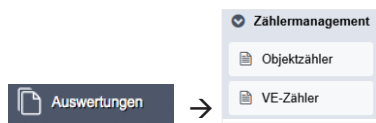
- (1) Klicken Sie im linken Menü unter dem Menüpunkt *Auswertungen* auf *Belegungen* und darunter auf den Menüpunkt *Kauttionen*.



Alle in einem gewählten Zeitraum existierenden Kauttionen, gefiltert nach *aktiv* und *beendet*, mit vereinbarten und tatsächlichen Kauttionsbeträgen werden angezeigt.

## 18.15 Zählerlisten der Verwaltungseinheiten

- (1) Klicken Sie im linken Menü unter dem Menüpunkt *Auswertungen* auf *Zählermanagement* und darunter auf den Menüpunkt *Objektzähler* bzw. *VE-Zähler*.



- (2) Alle für die Objekte erfassten Zähler nach Zählerarten oder je Verwaltungseinheit werden angezeigt.

## 18.16 Liste Bankkonten/Liste Mandatsreferenzen

- (1) Klicken Sie im linken Menü in den objektübergreifenden Aktionen auf den Menüpunkt *Bankkonten*.



- (2) Alle in gespeicherten Bankverbindungen werden angezeigt.
- (3) Sie können diese mit Hilfe eines Filters suchen, bearbeiten, löschen oder automatisch von Kontonummer in IBAN umrechnen.
- (4) Neben der Kontenansicht können Sie auf der Registerkarte *Mandatsreferenzen* alle angelegten Mandate mit deren Merkmalen auflisten.

## 18.17 Offene Posten stichtagsbezogen im Objekt und als objektübergreifende Funktion

Im Ergebnis gebuchter Forderungen (Sollstellungen gegenüber Mietern oder Eigentümern) und gebuchter Verbindlichkeiten (Rechnungen) entstehen offene Posten. Diese werden durch Zahlungen oder Verrechnungen ausgeglichen.

Die Liste *Offene Posten* im Menüpunkt *Buchungen* im Objekt zeigt die *heute* noch nicht (oder noch nicht vollständig) bezahlten bzw. verrechneten OPs

- für Debitoren oder Kreditoren
- für einen Zeitraum von-bis
- gemäß gewähltem Zeitfilter wahlweise nach Fälligkeits-/Wertstellungs- oder Abgrenzungs- oder Buchungsdatum des jeweiligen offenen Postens.

OP Debitoren (Mieter) **gruppiert**  alle Debitoren

Buchungsdatum zwischen 01.01.2015 31.12.2024 anzeigen

Buchung suchen... anzeigen

Buchung		Datum		offener Posten	Bank.	Aktion
Nr.	Buchungstext	Typ	Buchungsdatum	Wertst. / Fällig.		
080000 VE01 Graf, Michael				Forderung: 1.500,00 € Guthaben: 0,00 € Saldo: 1.500,00 €		
2017-412	Miete 08/2017 VE01 Graf, Michael	Sollstellung	23.08.2017	03.08.2017	750,00 €	
2017-428	Miete 09/2017 VE01 Graf, Michael	Sollstellung	23.08.2017	05.09.2017	750,00 €	
080001 VE10 Witt, Katja				Forderung: 1.050,00 € Guthaben: 0,00 € Saldo: 1.050,00 €		
2017-429	Miete 09/2017 VE10 Witt, Katja	Sollstellung	23.08.2017	05.09.2017	1.050,00 €	

neue Buchung PDF -> DMS

Abb. 382: Liste offener Posten im Menüpunkt *Buchungen* im Objekt

(5) Klicken Sie auf den Menüpunkt *Offene Posten – stichtagsbezogen* unter *Auswertungen* im Objektmenü. Folgende Ansicht öffnet sich:

auswertungen > offene Posten Debitoren stichtagsbezogen > anzeigen

Stichtag → 18.03.2015 Debitor tippen um zu suchen anzeigen

Debitoren 10  
Buchungen 60

Buchung		Datum			Betrag			Gegenkonto	offener Posten		
Typ	Nr.	Buchungstext	Buchung	Wertst. / Fällig.	Abgrenzung	brutto	netto	USt. %	Stichtag	heute	
									18.03.2015	18.03.2024	
Mieter: 080000 VE01 Graf, Michael											
Sollstellung	2015-1	Miete 01/2015 VE01 Graf, Michael	01.01.2015	06.01.2015	06.01.2015	560,00 € 160,00 € 30,00 €	560,00 € 160,00 € 30,00 €	0,00 % 0,00 % 0,00 %	060000 Miete 060100 Betriebskosten-VZ 060400 Stellplatz	560,00 € 160,00 € 30,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
Zahlung Debitor	2015-13	Zahlung Miete 01/2015 VE01 Graf, Michael	06.01.2015	06.01.2015	06.01.2015	750,00 €	750,00 €	0,00 %	001200 Mietkonto	-750,00 €	0,00 €
Sollstellung	2015-41	Miete 02/2015 VE01 Graf, Michael	01.02.2015	04.02.2015	04.02.2015	560,00 € 160,00 € 30,00 €	560,00 € 160,00 € 30,00 €	0,00 % 0,00 % 0,00 %	060000 Miete 060100 Betriebskosten-VZ 060400 Stellplatz	560,00 € 160,00 € 30,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
Zahlung Debitor	2015-51	Zahlung Miete 02/2015 VE01 Graf, Michael	04.02.2015	04.02.2015	04.02.2015	750,00 €	750,00 €	0,00 %	001200 Mietkonto	-750,00 €	0,00 €
Sollstellung	2015-74	Miete 03/2015 VE01 Graf, Michael	01.03.2015	04.03.2015	04.03.2015	560,00 € 160,00 € 30,00 €	560,00 € 160,00 € 30,00 €	0,00 % 0,00 % 0,00 %	060000 Miete 060100 Betriebskosten-VZ 060400 Stellplatz	560,00 € 160,00 € 30,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €
Zahlung Debitor	2015-84	Zahlung Miete 03/2015 VE01 Graf, Michael	04.03.2015	04.03.2015	04.03.2015	750,00 €	750,00 €	0,00 %	001200 Mietkonto	-750,00 €	0,00 €
Summe Mieter: 080000 VE01 Graf, Michael									Σ	0,00 €	0,00 €
Mieter: 080001 VE10 Witt, Katja											
Sollstellung	2015-2	Miete 01/2015 VE10 Witt, Katja	01.01.2015	06.01.2015	06.01.2015	840,00 € 160,00 € 50,00 €	840,00 € 160,00 € 50,00 €	0,00 % 0,00 % 0,00 %	060000 Miete 060100 Betriebskosten-VZ 060300 Garage	840,00 € 160,00 € 50,00 €	0,00 € 0,00 € 0,00 €

PDF PDF -> DMS

Abb. 383: Offene Posten stichtagsbezogen im Objekt

(6) Sie können die Auswertung offener Posten nach Fälligkeits-/Wertstellungsdatum an einem zurückliegenden Stichtag auflisten.

- (7) Eine am Stichtag noch unbezahlte Forderung wird in der Liste als offener Posten mit dem gewählten Stichtag aufgelistet, auch wenn diese zwischenzeitlich beglichen wurde.

Die Auswertung erfolgt auf getrennten Registerkarten für Debitoren/Kreditoren für alle offenen Posten

- mit Fälligkeitsdatum kleiner/gleich Stichtag und
- mit noch fehlender (vollständiger) Bezahlung bzw. Verrechnung **am Stichtag**, d.h. bei zurückliegendem Stichtag können die OP zwischenzeitlich bezahlt/verrechnet sein.

**Hinweis:** Das Datum, an dem der offene Posten vom Benutzer mit einer Zahlung verknüpft oder mit einem anderen offenen Posten verrechnet wurde, bestimmt den Status am Stichtag.

### Beispiel Liste offener Posten

Sollstellung 500,00 € Fälligkeitsdatum 30.11.2025 → offener Posten = 500,00 €

Zahlung 500,00 € Wertstellungsdatum 28.11.2025, aber nicht mit Sollstellung verknüpft  
→ offener Posten = -500,00 €

Verrechnung (Verknüpfung beider offenen Posten) erfolgte erst am 03.01.2026.

Bis zum Stichtag 02.01.2026 stehen beide offenen Posten (500,00 €/ -500,00 €) in der stichtagsbezogenen Liste offener Posten.

- (8) Sie können die Liste **im Objekt** als HTML-Ansicht öffnen und als PDF-Datei erstellen: Klicken Sie auf den Menüpunkt *objektübergreifende Aktion*. Sie können für eine Auswahl eines oder mehrerer Objekte gleichzeitig die Auswertung als PDF-Datei erstellen. Die Objektauswahl können Sie mit dem Filter für Verwaltungsarten einschränken.

ausgewählte Objekte: 0

<input type="checkbox"/>	Nr.	Objekt	Verwaltungsart	Stadt	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Schulungshaus 1 MV	MIET	Halle (Saale)	Am Marktplatz 1
<input checked="" type="checkbox"/>	2	Schulungshaus 2 MV	MIET	Halle (Saale)	Am Marktplatz 1
<input checked="" type="checkbox"/>	45	WEG mit SEV für HK-Schnittstelle	SEV	Halle (Saale)	Uferpromenade 1
<input checked="" type="checkbox"/>	10001	BKA Miethaus	MIET	Halle (Saale)	Magdeburger Straße 51
<input type="checkbox"/>	10002	BKA Miethaus - inkl. Liegenschaft	MIET	Halle (Saale)	Magdeburger Straße 51
<input type="checkbox"/>	10003	Mietschuldenhaus	MIET	Leipzig	Steinweg 120
<input type="checkbox"/>	10004	Miethaus DATEV Export	MIET	Nordhausen	Steinweg 27
<input type="checkbox"/>	10006	MFH Sportforum 2	MIET	Dresden	Am Sportforum 2
<input type="checkbox"/>	10007	MFH Sportforum 4	MIET	Dresden	Am Sportforum 4
<input type="checkbox"/>	20001	Schulungshaus 3 WEG	WEG	Halle (Saale)	An der Post 5
<input type="checkbox"/>	20002	Schulungshaus 4 WEG	WEG	Halle (Saale)	An der Post 5
<input type="checkbox"/>	20003	Schulungshaus 5 WEG zu SEV	WEG	Berlin	Turmstraße 21
<input type="checkbox"/>	20004	WEG-Immoware ETV	WEG	Halle (Saale)	Magdeburger Straße 51a/b

Abb. 384: Objektauswahl für PDF-Auswertung in der objektübergreifenden Liste offene Posten stichtagsbezogen

## 18.18 Summen-Salden-Liste im Objekt und als objektübergreifende Funktion

Aus Buchungen ergeben sich zwischen den Summen der Haben- und der Sollseite die Salden der Konten.

Im Objekt können Sie die Konten-Salden im Menüpunkt *Konten*

- für einen Zeitraum *von-bis*
- gemäß gewählten Zeitfilter wahlweise nach Fälligkeits-/Wertstellungs- oder Abgrenzungs- oder Buchungsdatum

auswerten.

Salden gefiltert nach Wertstellung / Fälligkeit: 01.01.2015 - 31.12.2024

Konto	Saldo	aktuelle Umlage	Aktion
Nr. Name Typ			
001200 Mietkonto	aktiv 68.401,44 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
001300 Kasse	aktiv 0,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
001400 Überzahlungen aus Vorjahren	aktiv 0,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
008000 Rücklage Test	passiv 0,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
008500 Darlehen	passiv -1.000,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
008600 Hypotheken	passiv 0,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
009000 Anfangsbestandskonto	neutral -16.713,47 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
009988 Durchlaufposten Kautionen	passiv 200,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
009999 Durchlaufposten	passiv 0,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]

Abb. 385: Kontensalden im Objekt

Sie können im Menüpunkt **Summen-/Salden-Liste** unter *Auswertungen* im Objektmenü

Summen-/Salden-Liste

Konto-Kategorien: Sachkonten, Ausgaben, Einnahmen, Bestände / Anlagekonten, Banken/Kassen, Rücklagen, Darlehen, Hypotheken, Debitoren, Mieter, Eigentümer, sonstige Debitoren, Kreditoren

Salden gefiltert nach: Wertstellung / Fälligkeit

Gesamtzeitraum: von 01.01.2015 bis 18.03.2024

Konten ohne Buchungen im Zeitraum ausblenden:

optional: Unterzeitraum innerhalb Gesamtzeitraum: von TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ

Berechnen

Konten (gesamt): 46

Ausgaben (23)

Konto	Nr.	Name	Typ	Gesamtzeitraum (01.01.2015 - 18.03.2024)		
				Soll	Haben	Saldo
	040150	Hausmüllkosten	Kosten	403,44 €	0,00 €	403,44 €
	040300	Reinigungskosten	Kosten	288,16 €	0,00 €	288,16 €
	041000	Brennstoffkosten	Kosten	5.372,52 €	0,00 €	5.372,52 €
	041200	Emissionsschuldung	Kosten	151,02 €	0,00 €	151,02 €
	041300	Wartung Heizung	Kosten	446,41 €	0,00 €	446,41 €
	041500	Miete Heizungsabnehmer	Kosten	839,88 €	0,00 €	839,88 €
	041600	Miete Kaltwasserzähler	Kosten	739,11 €	0,00 €	739,11 €
	041700	Miete Warmwasserzähler	Kosten	795,00 €	0,00 €	795,00 €

Abb. 386: Summen-/Salden-Liste im Objekt

die Auswertung der Summen *Haben*, der Summen *Soll* und der Kontensalden vornehmen:

- nach den Kontenkategorien der jeweiligen Verwaltungsart mit Einzel- und Mehrfachauswahl (auch alle gleichzeitig),
- für einen beliebigen Gesamtzeitraum *von-bis*

- mit oder ohne Unter-Zeitraum *von-bis* (ein Abrechnungs-Monat oder -Quartal innerhalb eines Abrechnungsjahres).

Bestandskonten wie das *Anfangsbestandskonto* oder das (fiktive) System-Konten werden nicht angezeigt, da deren Bestand bereits in anderen Konten enthalten ist.

- (1) Klicken Sie auf *objektübergreifende Aktionen*. Sie können für eine Auswahl eines oder mehrerer Objekte gleichzeitig die Auswertung als PDF-Datei erstellen.  
Die Objektauswahl können Sie mit dem Filter für Verwaltungsarten einschränken.

Summen-/Saldenliste  
PDF-Assistent: Objekte auswählen:

Verwaltungsarten → Mietverwaltung  
WEG-Verwaltung  
WEG mit SE-Verwaltung [erneuern]

ausgewählte Objekte: 0

	Nr.	Objekt	Verwaltungsart	Stadt	Adresse
<input type="checkbox"/>	7	WEG mit SEV	SEV	Musterstadt	Uferpromenade 1
<input type="checkbox"/>	8	WEG mit SEV & HKVZ extra	SEV	Musterstadt	Uferpromenade 1
<input type="checkbox"/>	45	WEG mit SEV für HK-Schnittstelle	SEV	Musterstadt	Uferpromenade 1
<input type="checkbox"/>	46	WEG mit SEV für Periodentest	SEV	Musterstadt	Uferpromenade 1
<input type="checkbox"/>	55	WEG mit SEV neue Liegenschaftstests	SEV	Musterstadt	Uferpromenade 1

Abb. 387: Objektauswahl für PDF-Auswertung Summen-Salden-Liste

### **Geschafft!**

Sie kennen nun die weiteren Möglichkeiten, in Immoware24 Abrechnungen erstellen zu können. Im folgenden Kapitel erfahren Sie, wie Sie Leerstand verwalten können.