

# 17. Weitere Abrechnungen und Auswertungen

## 17.1 Umsatzsteuerabrechnung

Wenn Eigentümer von Mietobjekten (oder auch WEG) gegenüber dem Finanzamt USt.-pflichtig sind und in ihren Objekten von ebenfalls USt.-pflichtigen Mietern Mieten inkl. USt. vereinnahmen, werden Sie als Verwalter häufig um die Abgabe der USt.-Vor Anmeldung im Namen dieser Eigentümer gebeten. Überprüfen Sie in diesen Fällen, ob die Übernahme dieser Aufgabe durch Sie für Dritte rechtens ist (Urteil Bundesfinanzhof vom 07.06.2017, II R 22/15 Buchhalter nicht zur Erstellung von USt.-Vor Anmeldungen berechtigt).

Auch, wenn Sie die USt.-Vor Anmeldung nicht selbst erstellen, sind die von Ihnen gebuchten Einnahmen/Ausgaben und die darin enthaltene USt. die Basis für die Bearbeitung durch die Steuerberater oder gehen als Teil in eine umfassende Unternehmensbuchhaltung ein.

Um Daten ans Steuerbüro oder die Unternehmensbuchhaltung zu übergeben, führen Sie den gesamten Buchungsexport über die gleichnamige objektübergreifende Schnittstelle durch (siehe ↗ Kapitel „8.7 Schnittstelle Buchungsexport (DATEV)“).

Um Daten in komprimierter Form zu übergeben, nutzen Sie die Funktion im Menüpunkt „Abrechnung“ → „Umsatzsteuerabrechnung“.

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)

Klicken Sie auf „anzeigen“.

The screenshot shows the 'Umsatzsteuerabrechnung' (Sales Tax Return) interface. It displays a summary table for revenues and costs for the period from 01.01.2017 to 31.12.2017. The tax calculation method is set to 'Soll-Versteuerung nach Fälligkeitsdatum'.

Kontoname	Brutto	Netto	USt.	anrechenbar	anrechenbare USt.
<b>Erträge</b>					
<b>0,00 %</b>					
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 Garage	205,00 €	205,00 €	0,00 €	-	0,00 €
060400 Stellplatz	78,50 €	78,50 €	0,00 €	-	0,00 €
060500 Einbauküchenschrank	15,00 €	15,00 €	0,00 €	-	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>2.522,66 €</b>	<b>2.522,66 €</b>	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>
<b>19,00 %</b>					
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 €
<b>Summe</b>	<b>774,54 €</b>	<b>650,87 €</b>	<b>123,67 €</b>		<b>123,67 €</b>
<b>Summe Erträge</b>	<b>3.297,20 €</b>	<b>3.173,53 €</b>	<b>123,67 €</b>		<b>123,67 €</b>
<b>Kosten</b>					
<b>19,00 %</b>					
042200 Abwasser		3,39 €	2,85 €	0,54 €	Gew.-Anteil Stammdaten* 0,15 €
050000 Verwaltungsergung		140,16 €	117,78 €	22,38 €	Gew.-Anteil Stammdaten* 6,39 €
<b>Summe</b>		<b>143,55 €</b>	<b>120,63 €</b>	<b>22,92 €</b>	<b>6,54 €</b>
<b>Summe Kosten</b>		<b>143,55 €</b>	<b>120,63 €</b>	<b>22,92 €</b>	<b>6,54 €</b>

Abb. 332: Umsatzsteuerabrechnung mit gebuchten Einnahmen und Ausgaben brutto, netto, USt.

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



**Die Umsatzsteuer wird nicht anhand des am Konto hinterlegten Steuersatzes berechnet, sondern basierend auf dem bei der Buchung verwendeten Steuersatz aus den jeweiligen Einzelbuchungen. Dadurch wird die Berechnung der Umsatzsteuer präziser, und Rundungsdifferenzen werden minimiert.**

Je nach getroffener Auswahl wird für **Sollversteuerung** die gebuchte Umsatzsteuer der Sollstellungen und Rechnungen mit Fälligkeits- oder mit Abgrenzungsdatum im Auswertungszeitraum ausgewertet, unabhängig ob diese bezahlt sind oder es sich dabei um OP handelt. Die gebuchte Umsatzsteuer ist sofort an das Finanzamt abzuführen.

Dabei ist die Auswahl der Sollversteuerung nach Abgrenzungsdatum i. d. R. nur für bilanzierende Unternehmen zu wählen.

Soll		Haben		USt. inkl.	Abgrenzungsdatum
Betrag	Konto	Betrag	Konto		
47,60 €	080008 WE 10 - G 02 Schäfer Peter	47,60 €	060000 Miete	19,00 %	03.08.2018

Abb. 333: Sollstellung mit 19% Umsatzsteuer

Soll		Haben		USt. inkl.	Abgrenzungsdatum
Betrag	Konto	Betrag	Konto		
47,60 €	080008 WE 10 - G 02 Schäfer Peter	47,60 €	060000 Miete	19,00 %	03.08.2018

Abb. 334: Rechnung mit 19% Umsatzsteuer

Für die **Ist-Versteuerung** wird für Einnahmen die vereinnahmte Umsatzsteuer aus den Zahlungsbuchungen (gemäß Wertstellungsdatum) berechnet; vereinnahmte Umsatzsteuer ist erst nach tatsächlichem Geldfluss an das FA abzuführen. Für die in den Ausgaben enthaltene Umsatzsteuer (Vorsteuer) bleibt die Berechnung wie bei der Sollversteuerung auf Basis der gebuchten Rechnungen bestehen.

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 USt.-pflichtige Mieter umgelegt werden
  - einen individuellen Wert, wenn für Sie spezifische steuerliche Gegebenheiten gelten
2. oder die Berechnung entsprechend des umsatzsteuerpflichtigen **Gewerbeanteils** gemäß Stammdaten wählen.

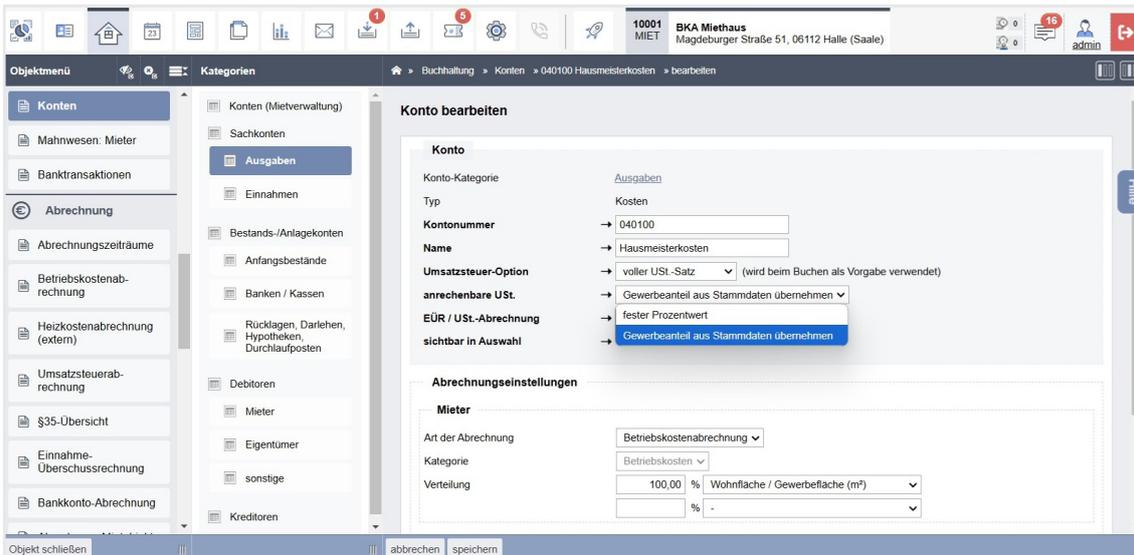


Abb. 335: Konto bearbeiten → Einstellung der anrechenbaren Umsatzsteuer am Konto

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

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



Abb. 336: 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 Leerstandes die steuerliche Option zugeordnet bleiben, wenn die umsatzsteuer-pflichtige Vermietungsabsicht dem Finanzamt glaubhaft nachgewiesen werden kann.

In den Stammdaten der VE können Sie die Umsatzsteuer-Option auf der Registerkarte „Steuer-Angaben“ einsehen:

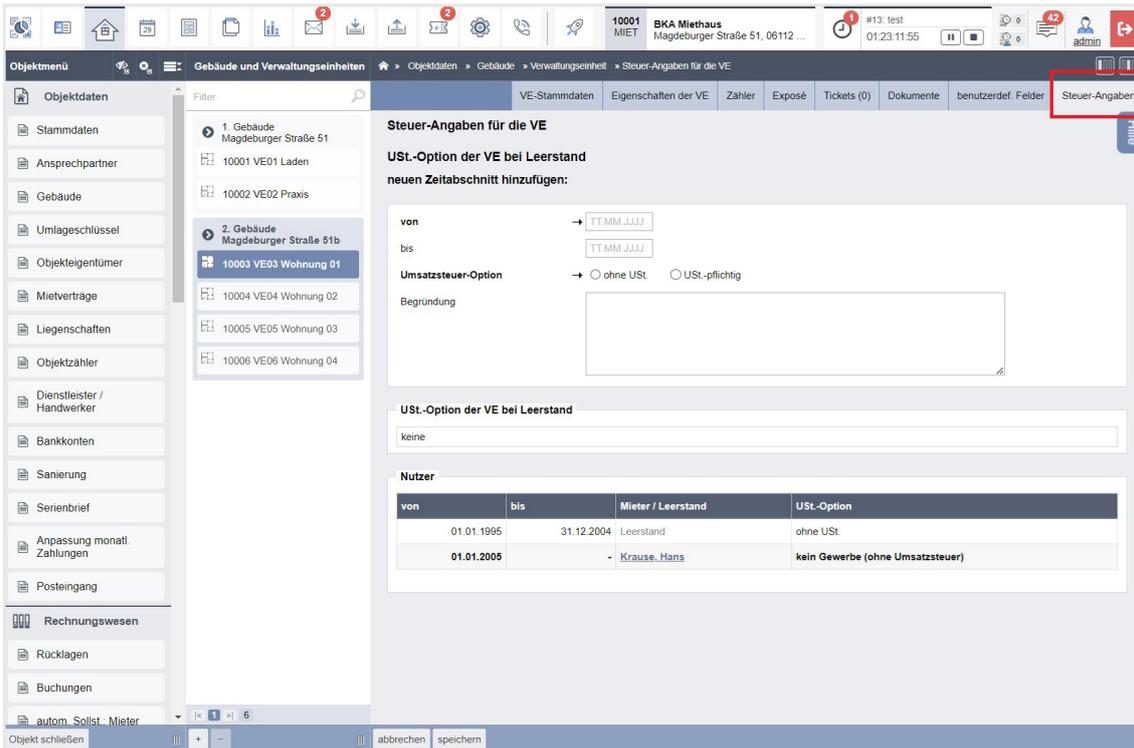


Abb. 337: Umsatzsteuer-Option an der Verwaltungseinheit während Leerstand

**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 anrechenbare Umsatzsteuer überschreibt alle dafür an den Ausgabekonten hinterlegten Einstellungen für anrechenbare Umsatzsteuer.

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

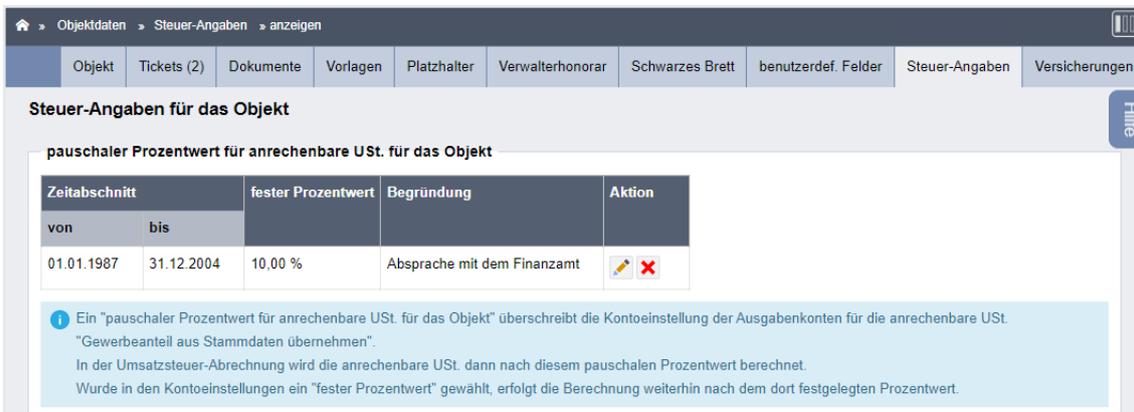


Abb. 338: pauschaler Anteil am Objekt hinterlegt

Kosten	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>	Σ	<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 €	487,29 €	32,71 €	0,00 €
042101 Trinkwasser Gewerbesteuer		500,00 €	487,29 €	32,71 €	100,00 %
046500 Gartenbenutzungsgebühr		25,00 €	23,36 €	1,64 €	0,00 %
<b>Summe</b>	Σ	<b>1.025,00 €</b>	<b>997,94 €</b>	<b>67,06 €</b>	<b>32,71 €</b>
<b>19,00 %</b>					
040100 Hausmeisterkosten		200,00 €	188,07 €	31,93 €	Gew.-Anteil Stammdaten* 9,12 €
040300 Reinigungskosten		1.250,00 €	1.090,42 €	199,58 €	Pauschalwert** 19,96 €
040500 Winterdienst		900,00 €	796,30 €	143,70 €	100,00 % 143,70 €
041000 Brennstoffkosten		500,00 €	420,17 €	79,83 €	Gew.-Anteil Stammdaten* 22,81 €
041100 Schmutzleerfeger		200,00 €	188,07 €	31,93 €	Gew.-Anteil Stammdaten* 9,12 €
043000 Allgemeinstrom		40,00 €	33,62 €	6,38 €	Gew.-Anteil Stammdaten* 1,82 €
043001 Strom für Heizung		40,00 €	33,61 €	6,39 €	Gew.-Anteil Stammdaten* 1,83 €
047000 Kleinreparaturen		120,00 €	100,84 €	19,16 €	Gew.-Anteil Stammdaten* 5,47 €
<b>Summe</b>	Σ	<b>3.220,00 €</b>	<b>2.731,19 €</b>	<b>518,90 €</b>	<b>213,63 €</b>
<b>Summe Kosten</b>	Σ	<b>4.773,23 €</b>	<b>4.187,27 €</b>	<b>585,96 €</b>	<b>246,54 €</b>
<b>Ergebnis</b>					
<b>Saldo</b>	Σ				<b>765,33 €</b> USt.-Zahllast

Abb. 339: 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.

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

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

- die „USt.-pflichtige Fläche: **Historie**“ auf der zugehörigen gesonderten Registerkarte zeigt den Gewerbeanteil im Objekt an der Wohn-/Gewerbefläche des Objektes tag-genau

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

- die „USt.-pflichtige Fläche: **Details**“ auf der zugehörigen gesonderten Registerkarte zeigt die optierten Mieter/Leerstand-VE im Objekt mit ihrer Wohn-/Gewerbefläche

Wohn-/Gewerbefläche	Anzahl	Einheiten mit Flächen
gesamt	280,00 m²	5
USt.-pflichtig (absolut)	80,00 m²	1
USt.-pflichtig (relativ)	28,57 %	
pauschaler Prozentwert für anrechenbare USt.	10,00 %	

Gebäude	Verwaltungseinheit	VE-Nummer	Beschreibung	Leg	Nutzer	USt.-pflichtige Fläche
1.Gebäude	Gewerbeeinheit		10001 Laden	EG	Leerstand	80,00 m²
<b>Gesamtsumme: USt.-pflichtige Flächen</b>						Σ 80,00 m²

Die Auswertungen „USt.-pflichtige Fläche: Historie“ und „Details“ ist objektübergreifend.



Die Umsatzsteuer-Abrechnung wird nicht dauerhaft im System gespeichert, kann jedoch jederzeit erneut erstellt werden. Beachten Sie, dass spätere Änderungen an den Buchungen auch die Abrechnung beeinflussen können. Um die Buchungen revisionssicher zu machen, empfiehlt es sich, 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 speichern, indem Sie auf die Schaltfläche **PDF -> DMS** klicken, um die Abrechnung jederzeit abrufbar zu halten.

## 17.2 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.

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

und geben Sie die vom Rechnungssteller angegebenen Werte in folgende Tabelle ein:

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

Abb. 340: Leistungen nach §35 EStG

Die Auflistung aller Beträge rufen Sie auf, indem Sie auf den Menüpunkt:



Übersicht §35 EStG			
Steuerbegünstigte Leistungen nach §35a und §35c Einkommensteuergesetz			
Abgrenzungsdatum von → 01.01.2015 bis → 18.03.2024 anzeigen			
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 Kleinsparaturen	Lohnkosten		37,00 €
Summe: Haushaltsnahe Dienstleistungen			Σ 2.687,00 €
<b>Handwerkerleistungen</b>			
041100 Schornsteinfeger	Lohnkosten		420,00 €
044300 Wartung/Aufzug	Lohnkosten		350,00 €
Summe: Handwerkerleistungen			Σ 770,00 €

Abb. 341: Zusammenfassung anrechenbarer Beträge nach §35 EStG

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 (WEG: Eigentümer) werden auch als Bestandteil in der BKA (WEG: HG-Abrechnung) ausgewiesen.**

### 17.3 Abrechnung Mietobjekt

Klicken Sie auf „*Abrechnungen*“ im Objektmenü, um im gleichnamigen Menüpunkt für jeden beliebig wählbaren Zeitraum eine Abrechnung eines Mietobjektes zu erstellen.

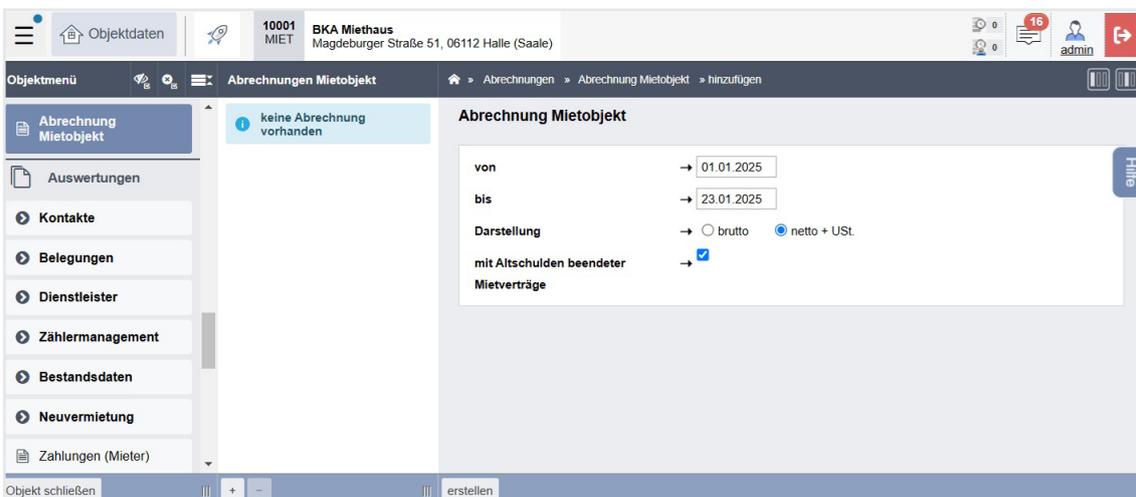


Abb. 342: Auswahl Zeitraum für Abrechnung Mietobjekt

Geben Sie an, ob Sie die gebuchten Werte in der Abrechnung Brutto oder alternativ als Nettowerte mit Umsatzsteuer-Ausweis benötigen. Voraussetzung ist, dass die Steuersätze in den Buchungen korrekt erfasst wurden. Basis der Abrechnung sind die tatsächlich erfolgten Zahlungsflüsse (Ist/Wertstellungsdatum).

Sie erhalten ein drei-teiliges Dokument, das neben umfangreichen Ertrags- und Kostenaussagen den Abgleich mit dem Kontostand des Mietkontos ermöglicht.

#### 1. Teil: Zahlungen Mieter

Abrechnung Mietobjekt ohne USt.-Ausweis								
Objekt:		Musterstraße 1, 06108 Musterstadt						
Abrechnungszeitraum:		01.01.2016 - 08.08.2016						
1. Zahlungen Mieter								
Debitoren-Kontonr.	Name	Mieteinheit		Saldo vortrag 31.12.2015	Soll	Zahlung	Saldo 08.08.2016	
		Beschreibung	Lage					
080001	Arztpraxis	Praxis	EG	0,00 €	1.774,98 €	1.774,98 €	0,00 €	
080002	Hans Krause	Wohnung 1	EG	0,00 €	1.605,00 €	1.605,00 €	0,00 €	
080003	Susanne & Frank Meyer	Wohnung 2	1.OG	449,14 €	1.990,50 €	1.327,00 €	1.112,64 €	
080004	Peter Müller	Wohnung 3	DG	0,00 €	2.115,00 €	2.535,00 €	-420,00 €	
080005	Lebensmittelladen	Laden	EG	0,00 €	2.112,27 €	2.112,27 €	0,00 €	
<b>Gesamtsumme</b>				<b>Σ</b>	<b>449,14 €</b>	<b>9.597,75 €</b>	<b>9.354,25 €</b>	<b>692,64 €</b>

Abb. 343: Zahlungen Mieter in Abrechnung Mietobjekt

Je Mieter sind Saldo am letzten Tag vor Beginn des AZ, die Forderungen an ihn, die Zahlungen und der Saldo am letzten Tag des AZ 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  nein gekennzeichnet sind, sind aufgelistet. 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.

2. Einnahme-Überschuss				
Einnahmen				8.945,55 €
Ausgaben				-1.951,10 €
<b>Überschuss</b>				<b>6.994,45 €</b>

Einnahmen (Mietträge and sonstige Erträge)				
Kto-Nr.	Name	Zugang	Abgang	Saldo
<b>Mietträge</b>				
060000	Miete	6.373,95 €		6.373,95 €
060100	Betriebskosten-VZ	984,65 €		984,65 €
060200	Heizkosten-VZ	808,65 €		808,65 €
060300	Garage	520,00 €		520,00 €
060400	Stellplatz	202,00 €		202,00 €
060600	Einbauküchenzuschlag	45,00 €		45,00 €
<b>Summe Mietträge</b>		<b>Σ 8.934,25 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>8.934,25 €</b>
<b>sonstige Erträge</b>				
028100	Zinseinnahmen Mietkonto	11,30 €		11,30 €
31.03.2016	2016-278 Zinsertrag Mietkonto I.Quartal	11,30 €		
<b>Summe sonstige Erträge</b>		<b>Σ 11,30 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>11,30 €</b>
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>Σ 8.945,55 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>8.945,55 €</b>

Ausgaben (Ausgabe-Konten mit EÜR = ja)				
Kto-Nr.	Name	Zugang	Abgang	Saldo
<b>umlagefähige Kosten</b>				
041000	Brennstoffkosten		930,00 €	-930,00 €
31.03.2016	2016-285 Auszahlung Abschlagszahlungen...		310,00 €	
31.03.2016	2016-286 Auszahlung Abschlagszahlungen...		310,00 €	
31.03.2016	2016-287 Auszahlung Abschlagszahlungen...		310,00 €	
041300	Wartung Heizung		280,50 €	-280,50 €
31.03.2016	2016-281 Auszahlung Wartung		280,50 €	
042000	Wasser allgemein		500,00 €	-500,00 €
31.03.2016	2016-288 Auszahlung Wasser Abschlagsza...		500,00 €	
043000	Allgemeinstrom		195,00 €	-195,00 €
31.03.2016	2016-282 Auszahlung Abschlagszahlungen...		65,00 €	
31.03.2016	2016-283 Auszahlung Abschlagszahlungen...		65,00 €	
31.03.2016	2016-284 Auszahlung Abschlagszahlungen...		65,00 €	
<b>Summe umlagefähige Kosten</b>		<b>Σ 0,00 €</b>	<b>1.905,50 €</b>	<b>-1.905,50 €</b>
<b>nicht umlagefähige Kosten</b>				
047000	Kleinreparaturen		45,60 €	-45,60 €
31.03.2016	2016-289 Auszahlung Reparatur		45,60 €	
<b>Summe nicht umlagefähige Kosten</b>		<b>Σ 0,00 €</b>	<b>45,60 €</b>	<b>-45,60 €</b>
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>Σ 0,00 €</b>	<b>1.951,10 €</b>	<b>-1.951,10 €</b>

Abb. 344: EÜR als 2. Teil der Abrechnung Mietobjekt

### 3. Teil: Entwicklung Banksaldo

Dem Saldo des Mietkontos am letzten Tag vor Beginn des AZ

(inkl. aller weiteren mit dem Objekt verknüpften Bankkonten und 001300 Kasse aus dem Immove24-Musterkontenrahmen)

wird der EÜ 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 AB)
- 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.

### 3. Entwicklung Banksaldo (Objektbankkonten und Kasse)

Saldo am 31.12.2015	45.325,27 €
Einnahme-Überschuss	6.994,45 €
Summe	Σ 52.319,72 €

Kto-Nr.	Name	Zugang	Abgang	Saldo
<b>Entnahmen / Einlagen</b> (Einnahmen / Ausgaben mit EUR = nein)				
029000	Zuführung Mietkonto durch Eigentümer	1.000,00 €		1.000,00 €
15.02.2016	2016-290 Zuführung wegen Liquiditätsen...	1.000,00 €		
055000	Auszahlung an Eigentümer		6.000,00 €	-6.000,00 €
31.03.2016	2016-273 Ausz. Mietüberschuss 1.Quartal		6.000,00 €	
Summe Entnahmen / Einlagen		Σ 1.000,00 €	6.000,00 €	-5.000,00 €

Kto-Nr.	Name	Zugang	Abgang	Saldo
<b>langfristige Verbindlichkeiten</b> (Einnahmen / Ausgaben in Konto-Kategorie "Rücklagen, Darlehen, Hypotheken", außer Durchlaufposten)				
008500	Darlehen	5.000,00 €	56,20 €	4.943,80 €
03.01.2016	2016-271 Darlehensaufnahme	5.000,00 €		
31.01.2016	2016-272 Zins+Tilgung Darlehen		56,20 €	
Summe langfristige Verbindlichkeiten		Σ 5.000,00 €	56,20 €	4.943,80 €

Kto-Nr.	Name	Zugang	Abgang	Saldo
<b>Durchlaufposten</b>				
009988	Durchlaufposten Kautionen	620,00 €	620,00 €	0,00 €
05.01.2016	2016-274 Kautionsrate 3 Meyer	620,00 €		
20.01.2016	2016-275 Kaution abgebucht auf Kaution...		620,00 €	
009999	Durchlaufposten	450,00 €	450,00 €	0,00 €
20.01.2016	2016-276 Vorkasse für ET-Privatkosten		450,00 €	
20.02.2016	2016-277 Rückzahlung Vorkasse vom ET	450,00 €		
Summe Durchlaufposten		Σ 1.070,00 €	1.070,00 €	0,00 €

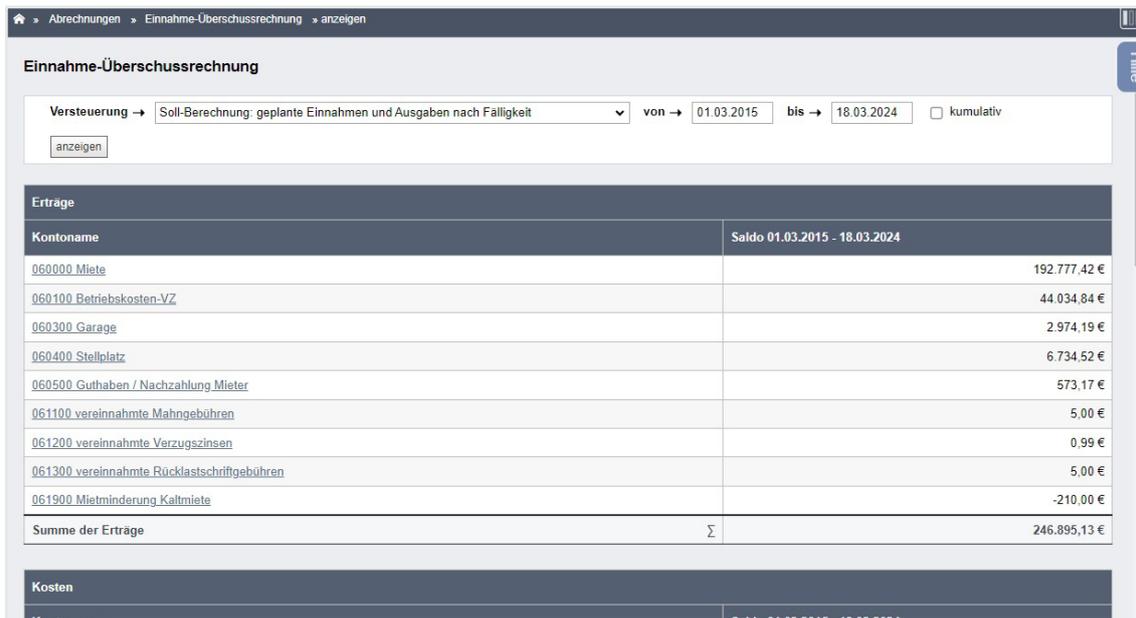
Kto-Nr.	Name	Zugang	Abgang	Saldo
<b>übrige Saldo-Veränderungen</b>				
	Zahlungen ohne Soll von Debitoren	420,00 €		420,00 €
10.03.2016	2016-280 Zahlung Mieter ohne Soll	420,00 €		
Summe übrige Saldo-Veränderungen		Σ 420,00 €	0,00 €	420,00 €

Summe sonstige Einnahmen / Ausgaben	Σ	363,80 €
neuer Saldo zum 08.08.2016	Σ	52.683,52 €

Abb. 345: Entwicklung Bankkonto als dritter Teil der Abrechnung Mietobjekt

## 17.4 Einnahme-Überschussrechnung

Um eine Einnahme-Überschussrechnung zu erstellen, klicken Sie unter  auf den Menüpunkt .



The screenshot shows the 'Einnahme-Überschussrechnung' (Income Statement) interface. At the top, there is a navigation bar with 'Abrechnungen' and 'Einnahme-Überschussrechnung' followed by an 'anzeigen' button. Below this, a filter section includes 'Versteuerung' (Taxation) set to 'Soll-Berechnung: geplante Einnahmen und Ausgaben nach Fälligkeit', a date range from '01.03.2015' to '18.03.2024', and a 'kumulativ' checkbox. An 'anzeigen' button is present below the filter. The main content is divided into two sections: 'Erträge' (Revenues) and 'Kosten' (Costs). The 'Erträge' section contains a table with the following data:

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 €

Abb. 346: Übersichtstabelle: Einnahme-Überschussrechnung

Wie zuvor bei den anderen Abrechnungen, wählen Sie den gewünschten Abrechnungszeitraum aus. Klicken Sie auf die Schaltfläche , 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  klicken.**



**Klicken Sie auf die Schaltfläche , um die Übersicht online im Modul „DMS“  zu speichern. Sie können die Übersicht jederzeit aufrufen.**

## 17.5 Bankkontoabrechnung



Zur Prüfung der in der Buchhaltung erfassten Zahlungsein- und Zahlungsausgänge kann für jeden beliebigen Zeitraum die Abrechnung jedes mit einem Buchungskonto verknüpften Bankkontos erstellt werden.

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

Die Bankkontoabrechnung für ein per Auswahlbox ausgewähltes Bankkonto und im definierten Zeitraum erstellen Sie, indem Sie auf die Schaltfläche  klicken.

Sie können für die Darstellung wählen zwischen der Registerkarte nach „Gegenkonto“ und nach „Verwendung“.

Einnahmen
<a href="#">009999 Durchlaufposten</a>
<a href="#">028100 Zinseinnahmen Mietkonto</a>
<a href="#">029000 Zuführung Mietkonto durch Eigentümer</a>
<a href="#">080001 Praxis Arztpraxis</a>
<a href="#">080002 Wohnung 1 Hans Krause</a>
<a href="#">080003 Wohnung 2 Susanne &amp; Frank Meyer</a>
<a href="#">080004 Wohnung 3 Peter Müller</a>
<a href="#">080005 Laden Lebensmittelladen</a>
Einnahmen
Ausgaben
<a href="#">055000 Auszahlung an Eigentümer</a>
<a href="#">070000 Energie GmbH</a>
<a href="#">070001 Wasser GmbH</a>
<a href="#">070004 Tischler Holz</a>
<a href="#">070008 Klempner Rohr</a>
Ausgaben

Abb. 347: Bankkontoabrechnung nach Gegenkonto

Einnahmen
<a href="#">060000 Miete</a>
<a href="#">060100 Betriebskosten-VZ</a>
<a href="#">060200 Heizkosten-VZ</a>
<a href="#">060300 Garage</a>
<a href="#">060400 Stellplatz</a>
<a href="#">060600 Einbauküchenzuschlag</a>
Summe Erträge monatl. Zahlungen
<a href="#">009999 Durchlaufposten</a>
<a href="#">028100 Zinseinnahmen Mietkonto</a>
<a href="#">029000 Zuführung Mietkonto durch Eigentümer</a>
Zahlung ohne Sollstellung: Mieter
Summe sonstige Erträge
Einnahmen
Ausgaben
<a href="#">041000 Brennstoffkosten</a>
<a href="#">041300 Wartung Heizung</a>
<a href="#">042000 Wasser allgemein</a>
<a href="#">043000 Allgemeinstrom</a>
Summe umlagefähig
<a href="#">047000 Kleinreparaturen</a>
<a href="#">055000 Auszahlung an Eigentümer</a>
Summe nicht umlagefähig
Ausgaben

Abb. 348: Bankkontoabrechnung nach Verwendung

Die Übersicht können Sie als PDF-Datei erstellen, indem Sie auf die Schaltfläche  klicken.

**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.**

## 17.6 Zahlungen Mieter/Zahlungen Eigentümer

Auswertungen → Zahlungen (Mieter) / Zahlungen (Eigentümer)

Zusätzlich zum Debitorenkonto ermöglicht diese Ansicht, alle sollgestellten Posten und alle geleisteten Zahlungen der Mieter (WEG: Wohnungseigentümer) nach Einnahmeart detailliert nachzuvollziehen.

Auf der Registerkarte „Übersicht“ werden die Werte aller Mieter (WEG: ET) im Objekt innerhalb des mit dem Filter des ausgewählten 12-monatigen Zeitraumes dargestellt:

Schuldner	01/2014	02/2014	03/2014	04/2014	05/2014	06/2014	07/2014	08/2014	09/2014	10/2014	11/2014	12/2014	Summe
<b>080000 Arztbraxis Arzbraxis (Arztbraxis 4 Arztbraxis seit 01.01.2014)</b>													
Soll	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	19.200,00 €
Haben	0,00 €	0,00 €	4.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	1.800,00 €	19.200,00 €
Saldo	1.800,00 €	1.650,00 €	-3.200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>080001 Wohnung 1 Hans Krause (Hans Krause 1 Wohnung 1 01.01.2014 - 31.03.2014)</b>													
Soll	700,00 €	700,00 €	700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.100,00 €
Haben	0,00 €	0,00 €	2.100,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.100,00 €
Saldo	700,00 €	700,00 €	-1.400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>080002 Wohnung 2 Jan Lemke (Jan Lemke 2 Wohnung 2 seit 01.01.2014)</b>													
Soll	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	7.200,00 €
Haben	0,00 €	0,00 €	1.800,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	6.600,00 €
Saldo	600,00 €	600,00 €	-1.200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	600,00 €
<b>080003 Wohnung 3 Maria &amp; Ernst Fischer (Maria &amp; Ernst Fischer 3 Wohnung 3 seit 01.01.2014)</b>													
Soll	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	9.600,00 €
Haben	0,00 €	0,00 €	2.400,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	9.600,00 €
Saldo	800,00 €	800,00 €	-1.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>080004 Wohnung 1 Rosa Rosental (Rosa Rosental 1 Wohnung 1 seit 01.07.2014)</b>													
Soll	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	4.200,00 €
Haben	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	4.200,00 €
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 €
<b>gesamt</b>													
<b>Summe Soll</b>	<b>3.700,00 €</b>	<b>3.700,00 €</b>	<b>3.700,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>	<b>3.700,00 €</b>	<b>42.300,00 €</b>					
<b>Summe Haben</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>11.100,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>	<b>3.000,00 €</b>	<b>3.700,00 €</b>	<b>3.100,00 €</b>	<b>41.700,00 €</b>				
<b>Gesamtsaldo</b>	<b>3.700,00 €</b>	<b>3.700,00 €</b>	<b>-7.400,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>600,00 €</b>	<b>600,00 €</b>

Abb. 349: Zahlungen Mieter innerhalb eines Jahres im Objekt

Klicken Sie auf die Schaltfläche [PDF](#), um die Übersicht als PDF-Datei im DMS abzulegen.

Klicken Sie auf das verlinkte Debitorenkonto oder auf die Registerkarte „einzel“, um die Einzelansicht der Mieter (WEG: ET) zu öffnen. Sie können beliebige Zeiträume wählen.

Klicken Sie auf die Schaltfläche [Details anzeigen](#), um die detaillierten Posten des Mieters/Wohnungseigentümers konkret nach Einnahmearten aufzulisten.

	Soll	Haben	Saldo	Gesamtsaldo (kumuliert)
31.12.2013				35,00 €
<b>Jan. 2014</b>	<b>535,00 €</b>	<b>535,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>35,00 €</b>
080000 Miete:	402,00 €	402,00 €	0,00 €	0,00 €
080100 Betriebskosten-VZ:	77,50 €	77,50 €	0,00 €	0,00 €
080200 Heizkosten-VZ:	55,50 €	55,50 €	0,00 €	35,00 €
080500 Guthaben / Nachzahlung Mieter:				0,00 €
31.01.2014				35,00 €

Abb. 350: Zahlungen Mieter Einzelansicht

Auswertungen > Zahlungen Debitoren > Eigentümer > Einzelsicht
 Übersicht einzeln

Schuldner → 090005 ETW 6 Max Meyer von → 01.01.2015 bis → 31.01.2015 Wertstellungsdatum anzeigen

Einzelsicht Zahlungen Eigentümer (Max Meyer, 10006, ETW 6, seit 01.01.2009)

Details ausblenden

	Soll	Haben	Saldo	Gesamtsaldo (kumuliert)
31.12.2014				0,00 €
Jan. 2015	239,56 €	239,56 €	0,00 €	0,00 €
080100 Hausgeld:	244,00 €	244,00 €	0,00 €	0,00 €
080200 Instandhaltungsrücklage:	55,56 €	55,56 €	0,00 €	0,00 €
31.01.2015				0,00 €

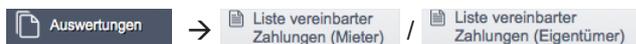
Abb. 351: Zahlungen Eigentümer Einzelsicht

## 17.7 Adressliste



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

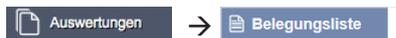
## 17.8 Liste vereinbarter Zahlungen



Die für die Sollstellungen der Mieter/Eigentümer (WEG) gespeicherten Werte wie Miete, Vorauszahlungen (Hausgeld, Rücklagenzuführung -WEG) mit dem Zeitraum Ihrer Gültigkeit werden angezeigt.

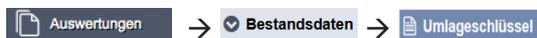
Setzen Sie das aktuelle Datum in beide Fenster des Filters, erhalten Sie eine aktuelle Zahlungsliste.

## 17.9 Belegungsliste (WEG)



Alle Mieter/Eigentümer des Objektes innerhalb eines gewählten Zeitraumes werden angezeigt. Sie können Mieterwechsel (ET-Wechsel- WEG) innerhalb eines frei wählbaren Zeitraums nachvollziehen.

## 17.10 Bestandsdaten → Umlageschlüssel



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

Reports > System > Umlageschlüssel

### Umlageschlüssel

Eigenschaften im Zeitraum

Kontaktfiler: [ ]    Objekteigentümer: [ tippen um zu suchen ]    Objekt: [ tippen um zu suchen ]    Art der Einheit: [ tippen um zu suchen ]    Eigenschaft: [ Wohnfläche / Gewerbefläche ... ]

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. 352: Umlageschlüssel

## 17.11 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

Stichtag: [ 28.09.2012 ]    nach VE-Beschreibung filtern...    anzeigen

Gebäude	Verwaltungseinheit					Schuldner	Miete	Betriebskosten-VZ	Heizkosten-VZ	Stellplatz	Garage	Summe
	Art der Einheit	Beschreibung	Geschoss	Fläche	Anzahl Zimmer		brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto	brutto netto
Musterstraße 1, 1_Gebäude	Gewerbeeinheit	Laden	EG	80,00	0,0	80005 Lebensmittelladen Laden	571,99 € 480,66 €	66,05 € 55,50 €	66,05 € 55,50 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	704,09 € 591,66 €
Musterstraße 1, 1_Gebäude	Gewerbeeinheit	Praxis	EG	50,00	0,0	80001 Arztpraxis Praxis	480,66 €	55,50 €	55,50 €	0,00 €	0,00 €	591,66 €
Musterstraße 1, 2_Gebäude	Wohnheit	Wohnung 1	EG	50,00	3,0	Leerstand						
Musterstraße 1, 2_Gebäude	Wohnheit	Wohnung 2	1.OG	50,00	0,0	80003 Susanne & Frank Meyer Wohnung 2	402,00 €	77,50 €	55,50 €	0,00 €	0,00 €	535,00 €
Musterstraße 1, 2_Gebäude	Wohnheit	Wohnung 3	DG	50,00	0,0	80004 Peter Müller Wohnung 3	402,00 €	77,50 €	55,50 €	0,00 €	0,00 €	535,00 €

PDF PDF -> DMS

Abb. 353: Liste der Verwaltungseinheiten mit vereinbarten Zahlungen

## 17.12 Listen Mietertrag (Mietverwaltung)



### Mieterträge-Ist:

Tatsächlich vereinnahmte Mieterträge werden nach Zahlungsarten getrennt mit oder ohne VZ insgesamt im Objekt je VE für einen definierten Zeitraum angezeigt.

Durch Teilung der Ist-Miete durch die Anzahl der Monate aus dem gewählten Zeitraum wird je VE der Durchschnittsertrag je m² Wohnfläche oder je Verwaltungseinheit errechnet. Leerstand (Zeiträume ohne Ertrag) und nicht gezahlte Sollstellungen führen zu verringerter Durchschnittsmiete.

### **Soll-Ist-Vergleich:**

Für frei wählbare Zeiträume werden Sollgestellte mit den tatsächlichen Mieteinnahmen 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.

## **17.13 Liste beendeter Mietverträge (Mietverwaltung)**



Alle in einem gewählten Zeitraum beendeten Mietverträge des Objektes werden angezeigt. Diese Liste eignet sich für die Prüfung der gespeicherten Postanschriften für bereits ausgezogene Mieter, für die noch eine Betriebskostenabrechnung erstellt werden soll.

## **17.14 Liste der Kautionskonten (Mietverwaltung)**



Alle in einem gewählten Zeitraum existierenden Kautionen, gefiltert nach aktiv und beendet, mit vereinbarten und tatsächlichen Kautionsbeträgen werden angezeigt.

## **17.15 Zählerlisten der VE**



Alle für die Verwaltungseinheiten erfassten Zähler nach Zählerarten oder je Verwaltungseinheit werden angezeigt.

## **17.16 Liste Bankkonten/Liste Mandatsreferenzen**



Alle in Immoware24 gespeicherten Bankverbindungen werden angezeigt. Sie können diese mit Hilfe eines Filters suchen, bearbeiten, löschen oder automatisch von Kontonummer in IBAN umrechnen. Neben der Kontenansicht können Sie auf der Registerkarte **Mandatsreferenzen** zur alle angelegten Mandate mit deren Merkmalen auflisten.

## **17.17 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 OP.

Abb. 354: OP-Liste im Menüpunkt „Buchungen“ im Objekt

Klicken Sie auf den Menüpunkt „Offene Posten -stichtagsbezogen“ unter „Auswertungen“ im Objektmenü. Folgende Ansicht öffnet sich:

Abb. 355: OP stichtagsbezogen im Objekt

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

Eine am Stichtag „31.12.2022“ noch unbezahlte Forderung wird in der Liste als OP mit dem gewählten Stichtag „bis 31.12.2022“ aufgelistet, auch wenn diese zwischenzeitlich beglichen

wurde (wenn „heute“ z.B. der 10.01.2023 ist).

Die Auswertung erfolgt auf getrennten Registerkarten für Debitoren/Kreditoren für alle OP

- 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.

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

### Beispiel OP-Liste

Sollstellung 500,00 € Fälligkeitsdatum 30.11.2022 → OP = 500,00 €

Zahlung 500,00 € Wertstellungsdatum 28.11.2022, aber nicht mit Sollstellung verknüpft  
→ OP = -500,00 €

Verrechnung (Verknüpfung beider OP) erfolgte erst am 03.01.2023.

Bis zum Stichtag „02.01.2023“ stehen beide OP (500,00 €/-500,00 €) in der stichtagsbezogenen OP-Liste.

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.

The screenshot shows a web application interface for managing open posts (OP). At the top, there are navigation tabs for 'Auswertungen', 'offene Posten Debitoren stichtagsbezogen', and 'PDF-Assistent'. Below this, there are buttons for 'Debitoren' and 'Kreditoren'. The main heading is 'offene Posten Debitoren stichtagsbezogen' with a sub-heading 'PDF-Assistent: Objekte auswählen:'. A dropdown menu for 'Verwaltungsarten' is open, showing options: 'Mietverwaltung', 'WEG-Verwaltung', and 'WEG mit SE-Verwaltung'. Below the filter, it says 'ausgewählte Objekte: 0'. A table lists 16 objects with columns: 'Nr.', 'Objekt', 'Verwaltungsart', 'Stadt', and 'Adresse'. The table contains 16 rows of data, each with a checkbox in the first column.

<input type="checkbox"/>	Nr.	Objekt	Verwaltungsart	Stadt	Adresse
<input type="checkbox"/>	1	Schulungshaus 1 MV	MIET	Halle (Saale)	Am Marktplatz 1
<input type="checkbox"/>	2	Schulungshaus 2 MV	MIET	Halle (Saale)	Am Marktplatz 1
<input type="checkbox"/>	45	WEG mit SEV für HK-Schnittstelle	SEV	Halle (Saale)	Uferpromenade 1
<input 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. 356: Objektauswahl für PDF-Auswertung in der objektübergreifenden Liste offene Posten stichtagsbezogen

## 17.18 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.

Konto	Saldo	aktuelle Umlage	Aktion
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 Kauttionen	passiv 200,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]
009999 Durchlaufposten	passiv 0,00 €		[Suchen] [Bearbeiten] [Löschen]

Abb. 357: Kontensalden im Objekt

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

Konto	Nr.	Name	Typ	Gesamtzeitraum (01.01.2015 - 31.03.2024)		
				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	Emissionsmessung	Kosten	151,02 €	0,00 €	151,02 €	
041300	Wartung Heizung	Kosten	446,41 €	0,00 €	446,41 €	
041500	Miete Heizungsabzähler	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. 358: 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-Konten wie das „Anfangsbestandskonto“ oder das fiktive System-Konto „001400 Überzahlung aus Vorjahren“ werden nicht angezeigt, da deren Bestand bereits in anderen Konten enthalten ist.

Klicken Sie auf „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.

Summen-/Saldenliste  
PDF-Assistent: Objekte auswählen:

Verwaltungsarten → Mietverwaltung | WEG-Verwaltung | WEG mit SE-Verwaltung | erneuern

ausgewählte Objekte: 0

<input type="checkbox"/>	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. 359: Objektauswahl für PDF-Auswertung Summen-Salden-Liste