

4. Schritt: Wohnungen anlegen

Wohnungen / Einheiten anlegen
 Die Verteilung der Kosten erfolgt über die Wohnungen / Einheiten des Objekts und die zugehörigen Verträge. Um weitere Daten erfassen zu können müssen also zunächst die Wohnungen / Einheiten angelegt werden.

Zur Anlage von einer Wohnung wählen Sie in der Navigation „Daten erfassen“ – „Stammdaten“ – „Wohnungen / Einheiten“ oder klicken bei „erste Schritte“ auf den Punkt „Wohnungen / Einheiten anlegen“.

Erfassen Sie nicht alle Wohnungen, die zu dem Gebäude gehören, müssen Sie die Basiswerte für die Umlageschlüssel beim Gebäude hinterlegen, damit eine rechtssichere Abrechnung erstellt werden kann.

Wählen Sie zunächst im das Gebäude aus, in dem sich die Wohnung befindet. Anschließend geben Sie an, auf welcher Etage sich die Wohnung befindet. Zusätzlich kann die Wohnung mit Hilfe der Lage (oder alternativ einer Woh-

nungsnummer) genauer beschrieben werden. Die Art der Wohnung / Einheit kann aus der Vorschlagsliste ausgewählt oder frei angegeben werden.

Vergeben Sie dann eine eindeutige Bezeichnung für die Wohnung (z.B. „1.Obergeschoss links“, oder „Wohnung 21“) sowie zusätzlich eine Kurzbezeichnung. Das Programm schlägt aus den bisher erfassten Angaben einen Wert vor, den Sie jedoch auch verändern können. Die Kurzbezeichnung sollte es Ihnen ermöglichen die Wohnung eindeutig zu identifizieren, da später im Programm bei allen Auswahlfeldern und in den Tabellen diese

Kurzbezeichnung angezeigt wird. Die ausführliche Bezeichnung wird dagegen in Anschreiben und Abrechnungen verwendet.

abrechnungsrelevante Daten

abrechnungsrelevante Angaben ?

Wohnfläche / Heizfläche / Räume / /

Anteile der Wohnung an den Umlageschlüsseln

vom Gebäude abweichende Zuordnung der Umlageschlüssel zu den Umlagekonten

In der Regel sind die Wohn- und Heizfläche identisch, so dass Sie in beide Felder denselben Wert eingeben müssen. Das Programm bietet die Möglichkeit, unterschiedliche Werte zu erfassen z. B. wenn zur Wohnung eine nicht beheizbare Terrasse gehört, wird diese zur Wohnfläche anteilig hinzugerechnet, darf aber bei der Heizfläche nicht berücksichtigt werden. Die Anzahl der Räume wird nur abrechnungsrelevant, wenn Sie einem Konto den Umlageschlüssel Räume zuordnen. Andernfalls ist die Hinterlegung dieses Werts nur informell.

Unter „Anteile der Wohnung an den Umlageschlüsseln“ müssen Sie die Anteile der Wohnung / Einheit an den Umlagearten erfassen. Klicken Sie hierzu auf die Schaltfläche mit dem nach rechts weisenden Pfeil. In der folgenden Eingabemaske erfassen Sie nun zu jedem Umlageschlüssel, welcher Anteil auf die aktuell gewählte Wohnung oder Einheit entfällt. Um diese Daten einzugeben, wählen Sie den gewünschten Umlageschlüssel aus der Liste per Mausklick und geben im unteren Bereich den Wert (die Werte) ein. Ausnahme: Wenn es sich bei dem Umlageschlüssel um einen verbrauchsabhängigen Umlageschlüssel, einen Umlageschlüssel lt. Abrechnung oder einen Betrags-Schlüssel handelt, werden die entsprechenden Werte später vom Programm in den jeweiligen Bereichen abgefragt. Haben Sie alle Werte erfasst, verlassen Sie die Maske mit einem Klick auf „Schließen“.

Wird für ein Umlagekonto (Kostenart) lt. Mietvertrag für die Wohnung / Einheit ein anderer Umlageschlüssel verwendet als beim Gebäude hinterlegt wurde, kann eine abweichende Zuordnung vorgenommen werden. Klicken Sie dazu auf die Pfeil-Schaltfläche, um zur Eingabemaske „vom Gebäude abweichende Zuordnung der Umlageschlüssel zu den Umlagekonten“ zu gelangen. Hier kann für jedes Umlagekonto der zu verwendende Umlageschlüssel (abweichend vom Standardschlüssel am Gebäude) zeitraumbezogen erfasst werden. Dies sollte nur in Ausnahmefällen geschehen, da die Abrechnungen dann wesentlich schwieriger nachzuvollziehen sind und Probleme bei der Verteilung auftreten können.

Um die Daten einzugeben, wählen Sie zunächst ein Umlagekonto aus der Liste – das Programm zeigt Ihnen in den Eingabefeldern im unteren Fensterbereich die Daten des Standard-Umlageschlüssels für das Gebäude an. Um die Zuordnung zu ändern, markieren Sie das Kästchen „Auf Grund von Änderungen...“ – es erscheinen weitere Eingabefelder auf dem Bildschirm. Hier können Sie angeben, ab wann ein Umlageschlüssel gelten soll. Den Schlüssel selbst wählen Sie aus der Liste aus, die sich nach dem Anklicken eines der beiden Eingabefelder „Umlageschlüssel“ öffnet.

Angaben zu den Mietern und Verträge

Angaben zu den Mietern und Verträgen ?

Miete / Vorauszahlungen

Mieter / Verträge zur Wohnung aktuell: seit 01.01.2005: Erna u. Friedhelm Zapfahn

Hier erfassen Sie die Höhe der Miete und der Vorauszahlungen für die Wohnung nach einem Klick auf die Pfeil-Schaltfläche neben der Feldbezeichnung. Geben Sie an, ab wann die Miete gelten soll bzw. seit wann sie gilt. Da sich die Miete im Zeitverlauf ändern kann, ist es wichtig dass diese mit einem „Startdatum“ erfasst wird. Im Zweifel geben Sie hier das Datum der Verwaltungsübernahme oder den ersten Tag des Abrechnungszeitraums an. Im nächsten Feld wählen Sie die Zahlungsweise aus, in der Regel ist dies „monatlich“.

Falls eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung vorliegt (z.B. bei einem Ladenlokal oder sonstigen Gewerbeflächen) setzen Sie das Kreuz. Es wird ein zusätzliches Feld eingeblendet in dem Sie den für die Vermietung relevanten MwSt. Satz auswählen können. Für die korrekte Abrechnung müssen dann bei Einnahmen und Ausgaben die Angaben zur Umsatz- bzw. Mehrwertsteuer erfasst werden. Sie sollten

die Option nur aktivieren, falls Sie auch wirklich gewerbliche Vermietung mit Umsatzsteuer-Option haben.

Geben Sie anschließend in den nächsten Feldern die Kaltmiete, Neben- und Heizkostenvorauszahlung sowie eventuell eine gesonderte Garagen- und Stellplatzmiete an. Sollten sonstige regelmäßige Zahlungen (wie z.B. Wege-recht oder Nutzungsgebühren) zur Miete gehören, können Sie diese auch erfassen.

Die Angaben zu Mietern und Verträgen können Sie hier ebenfalls mit erfassen oder sich später alle erfassten Verträge zu der Wohnung anzeigen lassen. Zur Erfassung kommen wir im nächsten Kapitel „Mieter erfassen / Mietvertrag erstellen“.

Zusatzinformationen

Hier können Sie zusätzliche Informationen zur Ausstattung der Wohnung erfassen. Diese sind rein informativ und nicht relevant für die Abrechnung.