

## Handbuch für die Software

## HAUS6

unter Windows 7, Windows 8, Windows 10, Windows 11

Version HAUS6.17.1 28.04.2023

Die Weitergabe dieser Software einschl. aller Unterlagen an Dritte ist nicht zulässig. Es ist gestattet, für Sicherungszwecke eigene Kopien zu erstellen.

Copyright © Müller-Informationssysteme e. K. D-27755 Delmenhorst Baltrumer Str. 7 Internet: www.mueller-infosys.de E-Mail: kontakt@mueller-infosys.de

HAUS6 ist ein geschützter Markenname.





# Inhalt

1	Allgemeines	5
1.1		
1.2	2 Mengengerüst	5
2	Installation	5
2.1		
2.2	2 Kopie der Daten aus der Testversion	5
2.3	B Erste Schritte nach der Installation	6
3	Bedienungshinweise	7
3.1		
3.2		
3.3	B Datumseingaben	7
3.4	<b>5</b>	
3.5	5 Bildschirmhilfe	7
4	Arbeitsablauf	8
	Abrechnungszeitraum	
	2 Tagesdatum	
4.3	B Monatliche Arbeiten	8
4.4	Jährliche Abrechnung	8
5 I	Hinweise zu den letzten Versionen	9
	Was ist neu in der Version HAUS6.17 ?	
	2 Was ist neu in der Version HAUS6.17.1 ?	
6 9	Stammdaten Häuser bearbeiten	11
	Vorüberlegungen	
	Registerkarte Allgemein	
	Registerkarte Banken	
6.4	Registerkarte Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnungen	15
	5 Registerkarte Zusatzschlüssel	
6.6	Registerkarte Bemerkungen / Termin	16
7 S	Stammdaten HAUS6-Konten	17
7.1	Bearbeitung	17
	2 Muster übernehmen	
7.3	3 Verarbeitungsarten	18
8 \$	Stammdaten Wohnungen und Gewerbeeinheiten	21
	Registerkarte Allgemein	
8.2	Pregisterkarte Geld	23
	B Registerkarte Verteilerschlüssel / Zählerstände	
	Registerkarte Personenschlüssel	
	Registerkarte Zusatzschlüssel	
8.6	S Löschen alter Wohnungseigentümer und Mieter	27
	Wohnungseigentümerwechsel oder Mieterwechsel	
9 \$	Stammdaten der Hausverwaltung	28
10	Wohnungsdaten an WORD übergeben	29
11	Buchungen / Sollstellung	30
11.	.1 Sollstellung vornehmen	30
	.2 Automatische Sollstellung, gewähltes Haus oder alle Häuser	



	Manuelle Sollstellung für Sonderfälle	
	Zahlungen buchen nach Kontoauszug der Bank	
	Buchungen löschen	
14 /	Auswertung der Buchungen	37
	Allgemeines	
14.2	Bank-Journal für die gewählte Bank	37
	Einzahlungen der Mieter oder WohEigentümer	
	Auslagen je Wohnung	
	Kautionen je Wohnung	
	Ausgaben für das Haus	
	Einnahmenüberschussrechnung	
	Vorsteuer- oder Mehrwertsteuer-Einzelnachweis	
	Kontoauszüge der Wohnungen	
	1 Mahnungen	
14.1	2 Vermögensbericht der WEG	40
	•	
	Nebenkostenabrechnung / Hausgeldabrechnung	
	manuelle Aufteilung der Ausgaben, z. B. Heizung	
	Abrechnung erstellen Probeabrechnung oder endgültige Abrechnung	
	Behandlung der Rücklage bei der WEG-Verwaltung	
	Druck der Abrechnung	
	.1 Hausgeldabrechnung in der WEG-Verwaltung	
	.2 Nebenkostenabrechnung in der Mietverwaltung	
	Zusätzliche Angaben auf der rechten Bildschirmseite	
15.7	Zusatzauswertungen für den Hausverwalter	47
	Wirtschaftsplan	
	Startbildschirm	
	geschätzte Ausgaben	
	manuelle Aufteilungen	
	Rücklagen in der WEG-Verwaltung Wirtschaftsplan drucken	50
	Viirtschaπspian drucken Zusatzauswertungen für den Hausverwalter	
	•	
	Sicherung	
	Sichern der Häuser	
	Hilfe	
	Anzeigen im Menu	
	Online-Hilfe	
	Startbildschirm, Programmaufruf "Version"	
	FAQ - häufig gestellte Fragen	
	FAQ Stammdaten Häuser / Wohnungen	
	FAQ Buchhaltung	
19.3	FAQ Abrechnung	55
<b>20</b> /	Anmerkungen für Computer-Freunde	57
21 I	Fehlermeldungen	58
	einzelne Fehlermeldungen	58



## 1 Allgemeines

Die Software HAUS6 erledigt die Arbeiten der Hausverwaltung für die Abrechnung von Mietund Eigentumswohnungen. Die Software wurde für kleinere und mittlere Hausverwalter entwickelt, die mit einem Einzelplatzsystem ihre Büroarbeiten abwickeln wollen. Bei der Entwicklung wurde besonders Wert daraufgelegt, die Erfordernisse der Praktiker zu verwirklichen.

Die Software wurde nach der Einnahmen-Überschussrechnung konzipiert, ein Buchungsvorgang ist immer eine Geldbewegung.

Die Arbeiten mit HAUS6 sind immer auf das einzelne Haus ausgerichtet. Bei einigen Arbeiten können zusätzlich auch alle Objekte verarbeitet werden, z. B. Sollstellungen, Saldenlisten.

Voraussetzung für die Anwendung sind Kenntnisse im Bereich Hausverwaltung und Windows-Bedienung.

Die Lieferung besteht aus der Programm-CD und diesem Handbuch.

#### 1.1 Hardware/Windows

Es gibt keine besonderen Hardwareanforderungen. Die Software läuft unter Windows 7, Windows 8, Windows 10 und Windows 11.

## 1.2 Mengengerüst

Die Software ist ausgelegt für 999 Häuser mit je 999 Wohnungen (Einheiten, Büros, Praxen, Gewerbebetriebe). Die Anzahl der Buchungen ist unbegrenzt.

#### 2 Installation

#### 2.1 Installation von der CD bzw. USB-Stick

Zunächst wird eine bereits vorhandene HAUS6-Installation über die Windows-Systemsteuerung deinstalliert.

Starten Sie das Programm Setup.exe von der CD bzw. USB-Stick.

Es erscheint der Startbildschirm der Installation

Als Ordner für die Software wird "C:\Programme\HAUS6" fest vorgegeben.

Die Software HAUS6 ist ein Einzelplatzsystem und darf nur auf einem einzigen PC installiert werden.

Durch die Installation wird auf dem Desktop der Aufruf "HAUS6" eingerichtet.

## 2.2 Kopie der Daten aus der Testversion

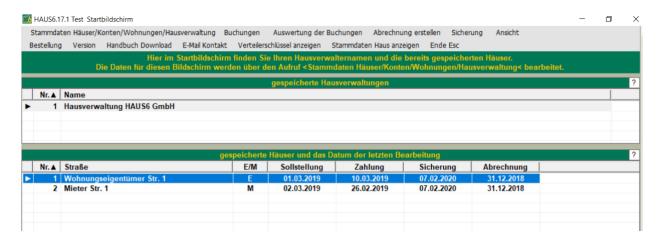
Nach der Installation können Sie die Daten aus der Testversion weiterhin bearbeiten. Für die Übernahme ihrer Daten aus der Testversion können Sie das Programm "Daten der Testversion in die echte Version übernehmen" aufrufen.

Sie finden das Programm nur im Startbildschirm im Menü "Stammdaten Häuser/ …". Damit können Neukunden ihre Daten aus der Testversion schnell und einfach in die echte Version übertragen.



#### 2.3 Erste Schritte nach der Installation

#### Startbildschirm:



Beim Start wird oben die Hausverwaltung Nr. 1 angezeigt. Diese Angaben für die Hausverwaltung berichtigen Sie über den Aufruf "Stammdaten / Stammdaten der Hausverwaltung", hier im Handbuch Kapitel 9.

Sie können auch weitere Hausverwaltungen eingeben, max. 9 Hausverwalter.

Die Daten des Hausverwalters sind nicht an ein bestimmtes Haus gebunden.

Darunter stehen die bereits gespeicherten Häuser mit dem Stand der Bearbeitung und der Kennzeichnung:

E = Eigentumswohnungen

M = Mietverwaltung

Sollte noch kein Haus erfasst sein, beginnt die Arbeit mit den Funktionen:

Stammdaten / Häuser bearbeiten / Haus erfassen

Stammdaten / HAUS6-Konten für das Haus bearbeiten / erfassen oder Muster übernehmen

Stammdaten / Wohnungen und Gewerbeeinheiten für das Haus bearbeiten

Vorsichtigen Anwendern empfehlen wir, ein Übungs-Haus einzurichten, um alle Arbeitsgänge einmal testen zu können.



## 3 Bedienungshinweise

## 3.1 Programmaufruf

Die Programme sind in 6 Programmgruppen zusammengefasst:

Stammdaten Häuser / HAUS6-Konten / Wohnungen Buchungen Auswertung der Buchungen Abrechnung Sicherung Ansicht

Sie können das einzelne Haus bereits im Startbildschirm oder später im aufgerufenen Programm wählen.

#### 3.2 Tastatur

Die Programme können Sie wahlweise über Tastatur oder Maus bedienen.

Jede Eingabe in einem Datenfeld wird mit der Eingabe-Taste oder der Tabulator-Taste --> abgeschlossen.

Innerhalb eines Feldes werden Korrekturen mit der Rücktaste oder der "Entf"-Taste vorgenommen.

Der Rücksprung zum vorherigen Feld erfolgt durch die Tabulator-Taste <--.

Mit der Esc-Taste verkleinern Sie die Anzeige der Listen.

Datumsangaben werden über ein Kalenderblatt erfasst.

## 3.3 Datumseingaben

Die Eingaben für Datum und Abrechnungsmonat werden über ein Kalenderblatt gesteuert.

Sie haben 2 Möglichkeiten zur Bearbeitung:

- a) Kalenderblatt öffnen, den gewünschten Monat wählen und den Tag anklicken.
- b) Die 3 Felder für Tag, Monat und Jahr anklicken und über die Pfeiltasten das Datum einstellen.

#### 3.4 Druckeinstellungen

Die Druckeinstellungen werden im Druckaufruf vorgenommen.

#### 3.5 Bildschirmhilfe

Die Bildschirmhilfe bezieht sich auf einzelne Bildschirmfelder. Durch einen Klick auf ein "?" wird der Hilfetext aufgerufen.



4 Arbeitsablauf

## 4.1 Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum kann beliebig viele Monate unabhängig vom Kalenderjahr umfassen. Bei allen Buchungen wird für den Abrechnungszeitraum der Abrechnungsmonat (Ab-Mo) gespeichert.

Durch diese Angabe kann jede Buchung einem beliebigen Abrechnungszeitraum zugeordnet werden. Sie können parallel für mehrere Abrechnungszeiträume buchen.

#### 4.2 Tagesdatum

Das Tagesdatum aus dem Windows-System wird für den Druck benötigt; es erfolgen keine Verarbeitungsschritte in Abhängigkeit zum Datum.

#### 4.3 Monatliche Arbeiten

Im monatlichen Arbeitsablauf ist die Sollstellung das 1. Programm, d.h. die Konten der Mieter und Woh.-Eigentümer werden mit den Beträgen für Miete/NK bzw. Rücklagenanteil belastet.

Anschließend erfolgt die Verbuchung der Zahlungsvorgänge nach Bankauszug im System der Einnahmen-Überschussrechnung. Sie können auch auf die Verbuchung der einzelnen Beträge verzichten und die Eingangsrechnung buchen, z. B. für Strom, Wasser, Gas.

Das Auswertungs-Programm "Bank-Journal" gilt für die Abstimmung mit dem Bankauszug.

Die Auswertungs-Programme:

Kontoauszüge Mahnungen Saldenliste der Wohnungen dienen der Geldeingangskontrolle.

Die Auswertungs-Programme:

Einzahlungen der Woh.-Eigentümer und Mieter Einnahmenüberschussrechnung Ausgaben für das Haus zeigen eine Zusammenfassung der Ausgaben und Einnahmen des Hauses.

#### 4.4 Jährliche Abrechnung

Der jährliche Abschluss wird durch folgende Programme vorgenommen: manuelle Aufteilung der Ausgaben, z.B. Heizung Nebenkostenabrechnung bzw. Hausgeldabrechnung Wirtschaftsplan



## 5 Hinweise zu den letzten Versionen

#### 5.1 Was ist neu in der Version HAUS6.17?

#### Windows 7 / Windows 8 / Windows 10 / Windows 11

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Anpassung an die aktuelle Windows-Version. Ihre Dateien stehen jetzt im Ordner C:\ProgramData\HAUS6Daten\. Die Software finden Sie im Ordner C:\Program Files\HAUS6\

## Übergang von einer Windows XP-Anlage auf die aktuelle Windows-Version.

Zuerst installieren Sie die neue Version auf dem neuen Windows-PC und starten HAUS6; Sie erhalten die Meldung "Keine Häuser gespeichert!"

Ihre gespeicherten Daten auf der XP-Anlage finden Sie im Verzeichnis C:\Program Files\HAUS6\. Alle Dateien, die mit den Zeichen "H6D" beginnen, kopieren Sie über einen USB-Stick auf den neuen Windows-PC in das Verzeichnis C:\ProgramData\HAUS6Daten\.

Dieses Verzeichnis wird beim 1. Start der neuen HAUS6-Version angelegt.

## Bildschirmdarstellung

Die Bildschirmdarstellung ist durch ein neues Listenbild übersichtlicher und schneller geworden.

Die Bildschirmschriften können Sie für alle Bildschirmelemente ändern.

Die Bindung an feste Schriftbreiten entfällt.

#### Druckausgabe

Für den Druck kann jede Druckerschrift gewählt werden.

Die Druckausgabe erfolgt immer auf Blanko-Papier.

#### Sollstellungen

Bei den Programmen für die Sollstellungen wurde die Reihenfolge der Darstellung geändert. Jetzt sehen Sie zunächst alle geplanten Sollstellungen und anschließend wird die Sollstellung gestartet.

## Abrechnungen

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes dürfen in der Jahresabrechnung keine Vorträge des Voriahres mehr enthalten sein.

Wir haben deshalb die Vortragszeilen in der Abrechnung entfernt und mussten außerdem den bisherigen Status in der WEG-Abrechnung aufgeben.

Die getrennte Abrechnung von Nebenkosten und Heizung wurde bisher kaum genutzt, da unsere Kunden immer Nebenkosten und Heizung gemeinsam abrechnen. Diese Funktion wurde deshalb gestrichen.

#### Vermietete Eigentumswohnungen in der WEG-Verwaltung

Bei der WEG-Verwaltung gab es bisher eine eigene Abrechnung für Mieter bei vermieteten Eigentumswohnungen. Diese Funktion hat sich nicht bewährt und wurde auch gelöscht. Wir empfehlen unseren Kunden, für die Abrechnung vermieteter Eigentumswohnungen ein eigenes Mietobjekt einzurichten.

Die Mieter-Stammdaten und deren Buchungen sollten Sie löschen.



#### Stammdaten für Häuser

Hier gibt jetzt zusätzlich einen neuen Bildschirm nur für Bemerkungen und Termine.

## Stammdaten der Hausverwaltung

Die Daten für die Hausverwaltung, die im Blattkopf oben links stehen, wurden um 2 Zeilen erweitert.

#### 5.2 Was ist neu in der Version HAUS6.17.1?

#### SEPA-Verfahren im Bankverkehr

Die Bankangaben in den Stammdaten der Häuser und Wohnungen enthalten jetzt die Felder IBAN und BIC.

Die Programmteile "Lastschriften" und "Kontoauszüge der Bank aus Online-Banking übernehmen" können auf das SEPA-Verfahren leider nicht umgestellt werden und wurden gelöscht.

#### Daten aus der Testversion

Das Programm "Daten der Testversion in die echte Version übernehmen" wurde eingefügt. Sie finden das Programm nur im Startbildschirm im Menü "Stammdaten Häuser". Damit können Neukunden ihre Daten aus der Testversion schnell und einfach in die echte Version übertragen.

## Bildschirmanzeigen mit Sortierung

Die Sortierung der Anzeigen ist aufsteigend und absteigend möglich; Sie klicken nur auf die Spaltenüberschrift, z.B. Alpha-Code, Mieter-Nr., Datum oder Betrag.

Die aufsteigende Sortierung wird durch dieses Dreieck "▲" gekennzeichnet, die absteigende Sortierung durch dieses Zeichen "▼".

Ist die Spalte bereits sortiert, können Sie durch einen weiteren Klick die Sortierung umdrehen.

## Einzahlungen der Woh.-Eigentümer und Mieter

Diese Anzeige wurde völlig neugestaltet.

Die "Gesamtübersicht" wurde in "Einnahmenüberschussrechnung" umbenannt.



# 6 Stammdaten Häuser bearbeiten6.1 Vorüberlegungen

Die Stammdaten umfassen Häuser, HAUS6-Konten und Wohnungen einschl. Gewerbeeinheiten.

Die Erfassung des Hauses ist Voraussetzung für alle weiteren Arbeiten mit HAUS6.

Bevor Sie weitere Eingaben vornehmen, sollten Sie sich ein wenig Zeit für die gedankliche Vorarbeit nehmen und sich folgende Fragen stellen:

#### Welche Verteilerschlüssel werden in diesem Haus benötigt?

Diese Frage bezieht sich auf die verschiedenen Rechenvorgänge, um die Anteile der einzelnen Woh.-Eigentümer / Mieter zu errechnen.

Bei der WEG-Verwaltung wäre hier auch an die Rücklagen zu denken, z.B. eine eigene Rücklage für die Tiefgarage. Bei der Mietverwaltung gibt es häufig auch gesonderte Verteilerschlüssel für gemischt genutzte Gebäude.

## Wie werden die Nebenkosten bei einer WEG-Verwaltung abgerechnet?

Die Software HAUS6 kennt hier folgende Abrechnungsarten:

#### a) Hausgeldabrechnung einschl. Rücklage nur für Woh.-Eigentümer

Alle Nebenkosten und die Rücklagenzuführung werden den Eigentümern belastet.

Die Weiterberechnungsmöglichkeit an Mieter wird nicht berücksichtigt.

Alle Ausgabekonten im Programm "Stammdaten / HAUS6-Konten" erhalten das Kennzeichen "Ausgaben tragen? = Woh.-Eigentümer". Der Mieter einer Eigentumswohnung wird nicht erfasst.

## b) Eine Abrechnung für Woh.-Eigentümer bei Vermietung

Die Abrechnung erhalten nur die Woh.-Eigentümer. In dieser Abrechnung werden die Nebenkosten in 2 Blöcke aufgeteilt:

Im 1. Block stehen die Nebenkosten, die üblicherweise den Mietern weiterbelastet werden. Die betreffenden Ausgabekonten im Programm "Stammdaten/HAUS6-Konten" erhalten das Kennzeichen "Ausgaben tragen? = Mieter". Dieser 1. Ausgabenblock schließt mit einer Zwischensumme ab.

Im 2. Block folgen die Nebenkostenaufteilungen und die Rücklagenzuführung für Woh.-Eigentümer.

Die betreffenden Ausgabekonten im Programm "Stammdaten / HAUS6-Konten" erhalten das Kennzeichen "Ausgaben tragen? = Woh.-Eigentümer".

Der Mieter wird nicht erfasst.

#### Vorsteuer / MwSt.

Sollte in diesem Haus eine MwSt.-Erfassung notwendig sein, wird der Mehrwertsteuer-Prozentsatz im Programm "Stammdaten / HAUS6-Konten" bestimmt. Im Buchungsvorgang wird der MwSt.-Betrag ausgewiesen und gespeichert, eine Änderung ist im Einzelfall möglich.

#### a) Vorsteuer in der WEG-Verwaltung

Für gewerbliche Woh.-Eigentümer wird der Vorsteueranteil in der Abrechnung ausgewiesen, wenn in den Wohnungs-Stammdaten das Kennzeichen

"Gewerbeeigentümer mit Vorsteuer? = Ja" gesetzt ist.



b) Mehrwertsteuer in der Mietverwaltung

In den Stammdaten der Konten wird bei den Verarbeitungsarten "Zahlungen Mieter Vorjahr/Abrechnungsjahr" der volle Mehrwertsteuer-Satz, z. Zt. 19%, eingetragen.

Für Gewerbemieter wird in den Woh.-Stammdaten, Registerkarte Geld, das Kennzeichen: "Gewerbemieter mit Mehrwertsteuer? = Ja" gesetzt.

Im Buchungsvorgang wird bei den Gewerbemietern der Mehrwertsteuer-Betrag der Miete ausgewiesen. In der Nebenkostenabrechnung wird der Vorsteuer-Anteil vom Brutto-Betrag der Nebenkosten abgezogen; der verbleibende Netto-Betrag wird voll versteuert.

## 6.2 Registerkarte Allgemein

Die Stammdaten für Häuser erstrecken sich über 5 Bildschirme, die über Registerkarten aufzurufen sind:

Allgemein

Banken

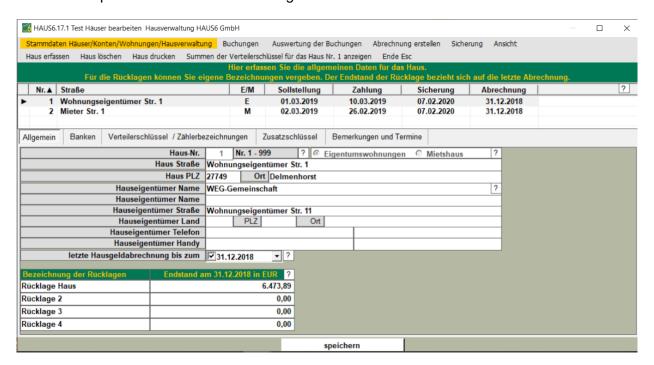
Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnungen

Zusatzschlüssel

Bemerkungen / Termine

Die Änderung der Haus-Stammdaten erfolgt direkt in den einzelnen Feldern.

Hier ein Beispiel für eine WEG-Verwaltung:



Die einzelnen Felder:

Haus-Nr. von 1 bis 999.

Die Haus-Nr. muss bei der Erfassung mit vorgegeben werden und ist nicht änderbar.



## Eigentumswohnungen (WEG-Verwaltung) oder Mietshaus:

Diese Markierung ist Grundlage für viele weitere Programme und Verarbeitungsschritte. Eine Änderung ist später nicht mehr möglich.

#### Straße, PLZ und Ort = Anschrift des Hauses

Hauseigentümeranschrift: Eine weitere Verarbeitung gibt es nur für die

Einnahmenüberschussrechnung in der Mietverwaltung; das Länderkennzeichen kann im Inland entfallen.

#### letzte Nebenkostenabrechnung / Hausgeldabrechnung

Der Abschluss der letzten Abrechnungsperiode ist immer ein Monatsende.

Dieses Datum muss bei der Erfassung mit vorgegeben werden und wird bei der endgültigen Abrechnung automatisch geändert. Bei Neubauten wird hier der Übergabetermin eingetragen. In mehreren Auswertungen, z. B. Kontoauszüge der Wohnungen, Saldenliste, ist dieses Feld die Basis für den Anfangsmonat der gezeigten Buchungen.

Mit diesem Feld werden beim Buchen die eingegebenen Abrechnungsmonate verglichen, um Buchungen in bereits abgerechnete Zeiträume zu vermeiden.

## Beispiel:

letzte Abrechnung 31.12.2002

Es werden nur Buchungsvorgänge für den Abrechnungsmonat 01.2003 und später akzeptiert; das Buchungsdatum kann jedoch vor dem 01.01.2003 liegen.

Das Feld <u>Umsatzsteuer-IdNr</u>. wird nur für gewerbliche Vermieter benötigt.

Bei der WEG-Verwaltung können die <u>4 Rücklagen</u> bezeichnet werden, z.B. "Rückl. Wohngeb." und "Rückl. Garagen".

Der Rücklagenendstand bezieht sich auf die letzte Abrechnung und ist in der Regel identisch mit dem Kontoanfangsstand des Bankkontos im Folgebildschirm.

Sie können die bereits gespeicherten Haus-Stammdaten drucken, müssen aber vorher die Daten speichern.



6.3 Registerkarte Banken

Das Beispiel gilt für die WEG-Verwaltung und die Mietverwaltung.



Je Haus sind 6 Bankverbindungen vorgesehen, die nur für dieses Haus gelten.

Der Kontostand am Anfang zeigt das Datum der ältesten gespeicherte Zahlung; sind noch keine Zahlungen gespeichert, wird das Abrechnungsdatum aus dem allgemeinen Bildschirm übernommen.

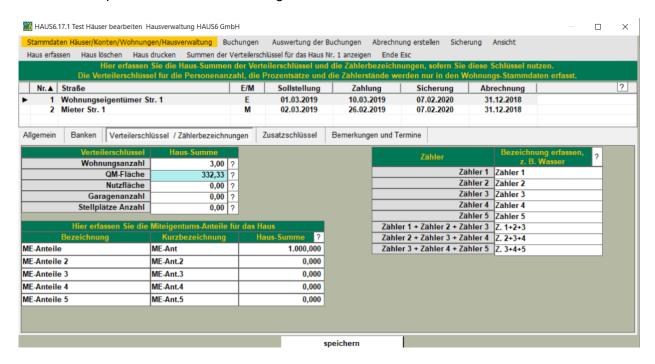
Ein Bankkonto wird zum "bevorzugten Bankkonto" erklärt. Damit wird dieses Bankkonto in verschiedenen Bildschirmen immer zuerst angezeigt.

Der Guthabensaldo wird ohne Vorzeichen eingegeben, der Minus-Saldo mit Minus-Vorzeichen. Die Bankkonten können auch als Kassenkonto geführt werden.



## 6.4 Registerkarte Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnungen

Hier das Beispiel einer WEG-Verwaltung:



Die Angaben in den Feldern "Haus-Summe" sind die Basis für die Aufteilung der Nebenkosten und werden nur eingesetzt, wenn eine Verteilung nach diesem Schlüssel vorgesehen ist. Weitere Verteilerschlüssel (2 Prozentsätze, 3-fache Personenanzahl, Zählerstände) werden nur in den Wohnungen bestimmt.

Wohnungsanzahl: Aufteilung der Nebenkosten nach Anzahl der Wohnungen im Haus

QM-Fläche: Aufteilung der Nebenkosten nach Wohnfläche

<u>Nutzfläche:</u> Eine weitere Flächenangabe, wenn bei einer Nebenkostenaufteilung auch

eine andere Fläche, z.B. Keller, mit einbezogen wird.

<u>Garagenanzahl:</u> Verteilerschlüssel für die Nebenkosten, keine Miete Verteilerschlüssel für die Nebenkosten, keine Miete

<u>ME-Anteile</u> ist die Summe der Miteigentums-Anteile in der WEG-Verwaltung, z.B. 10000. Die 1. Summe der Anteile umfasst z.B. das gesamte Haus, die weiteren Summen können als besondere Verteilerschlüssel genutzt werden, z.B. für die Anteile an einer Tiefgarage. Die Bezeichnung für die Miteigentumsanteile ist frei wählbar.

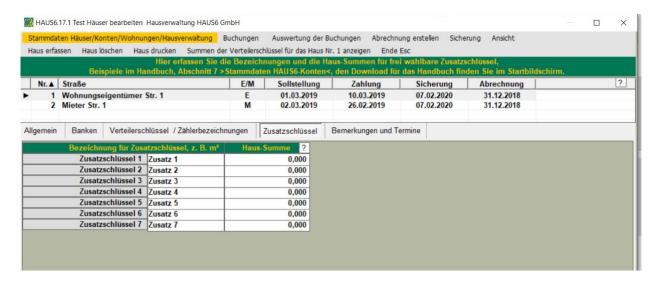
Bei der Verwendung von <u>Zählern</u> können Kurzbezeichnungen für 5 Zähler vergeben werden, z.B. Kaltw., Warmw. oder Gas. Die Zählerstände werden vor der Nebenkostenabrechnung in den Wohnungsstammdaten erfasst.

Außerdem kann die Hausverwaltung noch 3 Zählerbezeichnungen vergeben, wenn bei mehreren Zählern die Verbrauchsmengen zusammengefasst werden.



6.5 Registerkarte Zusatzschlüssel

Dieser Bildschirm gilt für die WEG-Verwaltung und die Mietverwaltung:



Die <u>Zusatzschlüssel</u> 1-7 für zusätzliche Nebenkostenaufteilungen können Sie frei bestimmen, z.B. Summe der m³, Mietwert, unterschiedliche Nebenkostenaufteilungen bei alten und neuen Mietverträgen, gemischt genutzte Gebäude. Zu diesen Zusatzschlüsseln werden Kurzbezeichnungen für die Nebenkostenabrechnung vergeben. Beispiele für die Zusatzschlüssel werden im Kapitel "Stammdaten HAUS6-Konten" erläutert.

Durch den Befehl "speichern" wird die Hauserfassung abgeschlossen.

Alle erfassten Haus-Summen werden später nach der Eingabe der Wohnungen mit der Summe der dort eingegebenen Werte verglichen.

## 6.6 Registerkarte Bemerkungen / Termin

Hier erfassen Sie Bemerkungen und Termine.

Die Auswertung finden Sie im Programm "Stammdaten / Termine anzeigen".

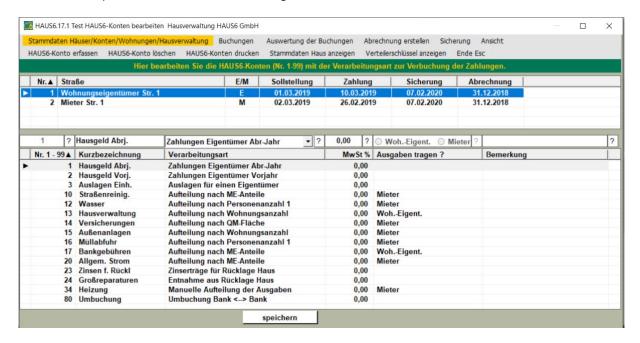


# 7 Stammdaten HAUS6-Konten7.1 Bearbeitung

Mit diesem Programm werden die Konten je Haus nach dem Prinzip der Einnahmen-Überschussrechnung bearbeitet.

Die Konten bestimmen die weitere Verarbeitung eines Zahlungsvorgangs.

Hier ein Beispiel für die WEG-Verwaltung:



Die Spalte "Ausgaben tragen?" wird nur in der WEG-Verwaltung angezeigt, in der Mietverwaltung wird diese Spalte nicht benutzt.

#### Erfassen

Die Belegung der Nummer 1 - 99 ist freigestellt, ein fester Kontenplan ist nicht vorgesehen.

Konto-Nr.: 1 - 99

Kurzbezeichnung: Freier Text 15 Stellen

<u>Verarbeitungsart:</u> gemäß Verarbeitungstext <u>MwSt. %:</u> Mehrwertsteuer-Prozentsatz

(siehe auch Kapitel 6.1 "Stammdaten Häuser, Vorüberlegungen"

<u>Ausgaben tragen?</u> (nur in der WEG-Verwaltung bei Aufteilungskonten)

Ausgaben tragen Woh.-Eigentümer

Ausgaben tragen Mieter

Vergleichen Sie dazu auch die Vorüberlegungen im Kapitel "Haus-

Stammdaten".

## Änderung der Verarbeitungsart

Die Änderung der Konten erfolgt direkt in den einzelnen Feldern.

Die Änderungsmöglichkeiten der Verarbeitungsart beschränken sich auf die Verteilerschlüssel.



Damit können Sie erreichen, dass eine neue Aufteilung aller gebuchten Ausgaben dieses Kontos vorgenommen wird, z.B. wird die Aufteilung von QM-Fläche auf Personen geändert. Von einer Änderung der Verarbeitungsart sind alle gespeicherten Buchungen betroffen.

#### Löschen

HAUS6-Konten können gelöscht werden, wenn keine Buchungen für dieses Konto mehr vorliegen.

#### 7.2 Muster übernehmen

Nach der Erfassung eines neuen Hauses haben Sie auch die Möglichkeit, eine Standardvorlage der HAUS6-Konten zu übernehmen

Die übernommenen Konten müssen in der Regel dem Objekt angepasst werden.

## 7.3 Verarbeitungsarten

Durch die Verarbeitungsart des Kontos wird die spätere Verarbeitung des Zahlungsvorgangs gesteuert. Zu den Verarbeitungstexten noch folgende Bemerkungen:

Aufteilung der Nebenkosten nach Wohnungsanzahl (einschl. Gewerbeeinheiten)

Aufteilung der Nebenkosten nach Garagenanzahl

Aufteilung der Nebenkosten nach QM-Fläche

Aufteilung der Nebenkosten nach Nutzfläche

Aufteilung der Nebenkosten nach Personenanzahl

Dafür gibt es 3 getrennte Personenschlüssel in den Wohnungs-Stammdaten

## Beispiel:

Für die Verteilung der Nebenkosten für Müll und Wasser gelten unterschiedliche Angaben über die Personenanzahl.

Aufteilung der Nebenkosten nach Prozentsätzen, Summe über alle Wohnungen = 100

Aufteilung der Nebenkosten nach Miteigentums-Anteilen (ME-Anteile) ist ein oft benutzter Schlüssel in der WEG-Verwaltung

Die Schlüssel für die ME-Anteile werden in den Haus-Stammdaten festgelegt.

#### Beispiel:

ME-Anteile 1 = Gesamt-Anteil am gesamten Haus (wichtig für die Anwesenheitsliste)

ME-Anteile 2 = Anteil für Tiefgarage

ME-Anteile 3 = Anteil für Wohnung

**Die Zusatzschlüssel 1-7** sind nur dann sinnvoll einzusetzen, wenn die standardmäßigen Aufteilungen nicht ausreichen. Dabei ist zu beachten, dass weitere Verteilerschlüssel wie Personenanzahl, Prozentsätze und Zählerstände auch noch zur Verfügung stehen und nur in den Wohnungen erfasst werden.



#### Beispiel für Zusatzschlüssel:

In einem Haus mit 10 Wohnungen übernimmt ein Mieter die Aufgaben des Hausmeisters, die Kosten tragen die anderen 9 Mieter. Im Haus wird unter Zusatzschlüssel 1 der Wert 9 eingegeben und ein Kurztext, z.B. Hausm.

Für die anfallenden Nebenkosten wird ein HAUS6-Konto mit der Verarbeitungsart "Aufteilung nach Hausm." eingerichtet.

In den Wohnungs-Stammdaten wird in den betreffenden 9 Wohnungen, Register "Zusatzschlüssel", Zeile "Hausm." der Wert 1 für diese Wohnung erfasst.

#### Zählerstände

Bei einer Aufteilung nach Zählerständen wird die Zählerart, z.B. Wasser, im Bildschirm "Stammdaten Häuser / Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnung" festgelegt. Die Nummern der einzelnen Zähler werden im Bildschirm "Stammdaten / Wohnungen / Verteilerschlüssel / Zählerstände" festgehalten. In diesem Bildschirm müssen vor der Nebenkostenabrechnung auch die Zähleranfangs- und Endstände eingetragen werden.

Bei diesem Verteilerschlüssel erfolgt keine zeitanteilige Ausgabenaufteilung. Die Zählerstände finden Sie aufgelistet im Menu "Verteilerschlüssel anzeigen / Zählerstände". Im Bildschirm der Abrechnung gibt es bei den Zusatzauswertungen eine eigene "Liste der Zählerstände".

## Zählerstände zusammengefasst

Sie können auch die Verbrauchsmengen aus mehreren Zählern in einer gemeinsamen Position abrechnen:

Aufteilung nach Zähler 1 + Zähler 2 + Zähler 3 Aufteilung nach Zähler 2 + Zähler 3 + Zähler 4 Aufteilung nach Zähler 3 + Zähler 4 + Zähler 5

#### Manuelle Aufteilung

Die manuelle Aufteilung wird bei den Nebenkosten eingesetzt, die sich einer festen Aufteilung nach Schlüsseln entziehen, z.B. werden die Heizkosten durch einen Abrechnungsdienst errechnet

Die Aufteilung erfolgt im Programm "Nebenkostenabrechnung / manuelle Aufteilung", das vor der Nebenkostenabrechnung aufgerufen werden muss. Die dort erfassten Beträge werden je Wohnung gespeichert und unverändert in die Abrechnung übernommen. Weitere Einzelheiten zur manuellen Aufteilung finden Sie im Kapitel "Nebenkostenabrechnung / Hausgeldabrechnung".

## Aufteilung nach Stellplätzen, z.B. Außenbeleuchtung

#### ohne Aufteilung der Beträge

HAUS6-Konten mit der Verarbeitungsart "ohne Aufteilung" beziehen sich auf Einnahmen und Ausgaben, die nicht auf die Mieter aufgeteilt werden, z.B. Hypotheken, Reparaturen, Zinserträge. Diese Zahlungen erscheinen nicht in der Nebenkostenabrechnung. Dieses Aufteilungskennzeichen wird in der Regel nicht in der WEG-Verwaltung eingesetzt, es sei denn, dass Beträge zu verbuchen sind, die bereits abgerechnet sind.

#### Auslagen (= direkte Kosten)

Die Auslagen beziehen sich auf Ausgaben, die für einen einzelnen Woh.-Eigentümer bzw. Mieter vorgenommen wurden, z.B. Reparaturen in seiner Wohnung, Namensschilder. Die Auslagen werden in der Nebenkostenabrechnung separat aufgeführt. Beim Aufruf von Konten



mit dieser Verarbeitung wird beim Buchen die Markierung einer Wohnung erwartet. Auch die Bezahlung dieser Ausgaben wird über Auslagen gebucht.

Für die Auslagen gibt es im Programm "Auswertung der Buchungen" eine eigene Anzeige. In der WEG-Verwaltung gilt diese Verarbeitungsart nur für Woh.-Eigentümer.

## Zahlungen Eigentümer / Mieter Vorjahr

Diese Verarbeitungsart bezieht sich auf die Ein- oder Auszahlungen für den Vortrag des Vorjahres.

Der Ausdruck "Vorjahr" bezieht sich auf die letzte endgültig abgerechnete Abrechnungsperiode, die nicht mit dem aktuellen Vorjahr übereinstimmen muss.

#### Beispiel:

Die letzte abgeschlossene Abrechnungsperiode eines Hauses war der Zeitraum vom 01.01.1994 - 31.12.1994; die Nachzahlung aus dieser Abrechnung wird am 20.10.1995 mit einem Konto der Verarbeitungsart "Vorjahr" verbucht.

In der Regel enthält jeder Kontoauszug eine einzige Zahlung mit dieser Verarbeitungsart.

Für diese Zahlungen finden Sie im Programm "Auswertung der Buchungen" den Aufruf "Einzahlungen der Woh.-Eigentümer / Mieter", Anzeige "Vortrag des Vorjahres" und "Kontoauszüge der Wohnungen".

## Zahlungen Eigentümer / Mieter Abrechnungs-Jahr

Diese Verarbeitungsart betrifft die Einzahlungen der Mieter (= Miete mit Nebenkosten einschl. Heizung) und der Woh.-Eigentümer (Nebenkosten und Rücklagenanteil) für das Abrechnungs-Jahr.

Mit "Abrechnungs-Jahr" ist immer der in Bearbeitung befindliche Abrechnungszeitraum gemeint, der auch vor dem Ifd. Kalenderjahr liegen kann.

In der Regel enthält jeder Kontoauszug monatlich einen Zahlungseingang für das Ifd. Abrechnungsjahr.

Für diese Zahlungen finden Sie im Programm "Auswertung der Buchungen" den Aufruf "Einzahlungen der Woh.-Eigentümer / Mieter" und "Kontoauszüge der Wohnungen".

#### Kautionen

Diese Verarbeitungsart gilt für das Konto der Kautionszahlungen in der Mietverwaltung. Auch hier wird im Buchungsvorgang der Mieter abgefragt. Für die Kautionen gibt es eine gesonderte Anzeige im Programm "Auswertung der Buchungen".

## Zinserträge für Rücklagen (nur in der WEG-Verwaltung)

Diese Kennzeichen gelten für Zinsgutschriften, die der Rücklage gutgeschrieben werden. In Verbindung mit diesem Kennzeichen werden auch die Kapitalertragsteuer und der Solidaritätszuschlag für Zinsen aus der Rücklage einer WEG-Verwaltung abgewickelt. Ein Buchungsbeispiel finden Sie in dieser Beschreibung im Kapitel 11 "Zahlungen buchen". Zum Abschluss der Abrechnung werden die Zinserträge in die Rücklagenentwicklung aufgenommen.

## Entnahmen aus der Rücklage (nur in der WEG-Verwaltung)

Ein Konto mit diesem Kennzeichen gilt in der WEG-Verwaltung für Ausgaben, die aus der Rücklage bezahlt werden, z.B. Reparaturen. Verbuchungen aus Konten mit diesen Kennzeichen fließen ebenfalls in die Rücklagenentwicklung ein.

#### Sonstige Erträge für Rücklagen (nur in der WEG-Verwaltung)

Diese Kennzeichen gelten für Gutschriften, die der Rücklage gutgeschrieben werden,



z.B. Mieteinkünfte für Gemeinschafträume. Zum Abschluss der WEG-Abrechnung werden auch diese Erträge in die Rücklagenentwicklung aufgenommen.

## Umbuchungen

Dieses Verarbeitungskennzeichen gilt für die Verbuchung der Beträge, die von einer Hausbank auf eine andere Hausbank umgebucht werden. Die Verbuchungen sind jeweils getrennt für jede Bankverbindung vorzunehmen. Umbuchungen beeinflussen nicht die Abrechnung. Eine häufige Anwendung ist bei der WEG-Verwaltung der Übertrag der Rücklagen vom Girokonto auf das Sparbuch.

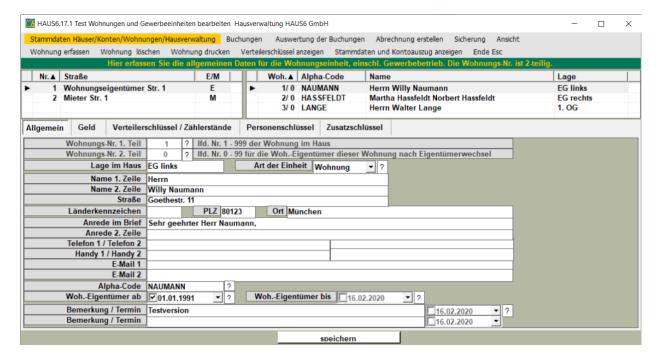
Privat (Entnahmen oder Einlagen) gelten nur für die Mietverwaltung

# 8 Stammdaten Wohnungen und Gewerbeeinheiten8.1 Registerkarte Allgemein

Am oberen Bildschirmrand wählen Sie das gewünschte Haus. Die Stammdaten für Wohnungen einschl. Gewerbeeinheiten erstrecken sich über 5 Bildschirme, die über Registerkarten aufzurufen sind:

Allgemein Geld Verteilerschlüssel / Zählerstände Personen Zusatzschlüssel

Hier ein Beispiel für Woh.-Eigentümer:





## Die Wohnungs-Nr. besteht aus 2 Teilen:

Der 1. Teil ist 3-stellig und bezieht sich auf die Wohnung im Haus.

Der 1. Teil der Wohnungs-Nr. ist nicht die Haus-Nr.

Der 2. Teil ist 2-stellig und bezieht sich auf die verschiedenen Wohnungseigentümer / Mieter,

z.B. nach Verkauf der Wohnung, Mieterwechsel, Leerstand.

Die Wohnungs-Nr. ist später nicht mehr änderbar.

## Beispiel für eine Wohnung Nr. 4:

Wohnungs-Nr. 4/0 für einen alten Mieter

Wohnungs-Nr. 4/1 für den folgenden Leerstand

Wohnungs-Nr. 4/2 für den aktuellen Mieter

Der Wechsel eines Woh.-Eigentümers bzw. Mieters wird weiter unten beschrieben.

Der aktuelle Inhaber wird dadurch gekennzeichnet, dass das Feld "Woh.-Eigentümer bis" bzw. "Mieter bis" bzw. "Leerstand bis" nicht gefüllt ist.

Lage, z.B. EG links.

#### Leerstand: Ja/Nein bei Mietwohnungen

Bei leerstehenden Mietwohnungen wird für den Leerstandzeitraum auch ein Wohnungs-Stammsatz angelegt und es wird auch eine Nebenkostenabrechnung erstellt; zusätzlich werden die Leerstandkosten in den Zusatzauswertungen noch summiert ausgeworfen. Leerstandzeiträume dürfen nicht übergangen werden.

In der WEG-Verwaltung gibt es keinen Leerstand, da immer ein Eigentümer vorhanden ist.

<u>PLZ, Ort und Straße</u> werden bei der Erfassung der Mieter aus den Hausstammdaten übernommen.

Das Länderkennzeichen kann im Inland entfallen.

Die Anrede 2-zeilig im Brief gilt für Mahnungen und Übergabe an WORD.

Telefon1/2 für Tel. und Fax-Angaben, dazu Handy und E-Mail

#### Alpha-Code:

Hier wählen Sie eine Kurzform des Namens. Das Feld wird in verschiedenen Bildschirmen genutzt für die Anzeige der Wohnungen nach Alphabet.

Mieter ab: Beginn des Mietvertrages Mieter bis: Ende des Mietvertrages

Leerstand ab: Beginn des Leerstands einer Wohnung im Mietshaus Leerstand bis: Ende des Leerstands einer Wohnung im Mietshaus

Woh.-Eigentümer ab: Beginn der Eigentümerschaft bei Eigentumswohnungen Woh.-Eigentümer bis: Ende der Eigentümerschaft bei Eigentumswohnungen

Der Übergang bei einem Mieterwechsel, z.B. Mieter bis 30.9.1993 und neuer Mieter ab 01.10.1993.

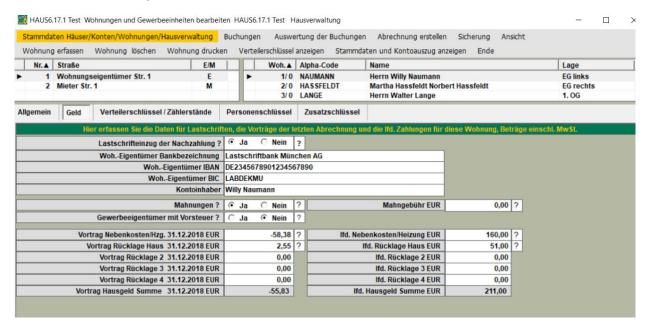
Der in diesem Handbuch genannte "aktuelle Wohnungseigentümer oder Mieter" wird dadurch gekennzeichnet, dass das Feld "Mieter bis" oder "Woh.-Eigentümer bis" bzw. "Leerstand bis" nicht gefüllt ist.

<u>Bemerkungen</u>: evtl. mit Termin, sind frei wählbar. Eine Terminkontrolle erfolgt durch die Ausgabe "Stammdaten / Termine anzeigen".



#### 8.2 Registerkarte Geld

#### Beispiel für Woh.-Eigentümer:



## Vorträge:

Die Vorträge für Nebenkosten und Rücklagen aus der letzten Abrechnung werden hier erfasst und entsprechen dem Feld "letzte Hausgeldabrechnung" in den Haus-Stammdaten. Ein Vortrag mit Minuszeichen bedeutet Nachzahlung, ohne Vorzeichen entspricht einem

Guthaben. Die Vorträge werden auch eingegeben, wenn ein Ausgleich bereits stattfand. Zu den Ifd. Nebenkosten gehört auch die Heizkostenpauschale.

Die Vorauszahlungen für die Nebenkosten und die Rücklagen werden getrennt erfasst.

#### Gewerbeeigentümer mit Vorsteuer?

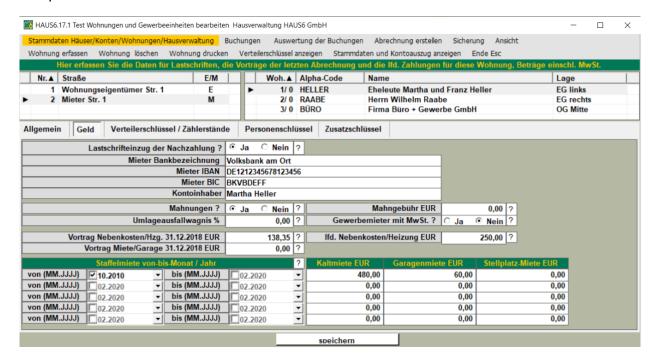
Für Gewerbeeigentümer wird die Frage mit "Ja" beantwortet.

Der Vorsteuer-Anteil wird in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesen.

Beachten Sie dazu auch das Kapitel 6.1 "Stammdaten Häuser bearbeiten, Vorüberlegungen".



#### Beispiel für Mieter:



Die <u>Vorträge</u> beziehen sich auf die letzte Abrechnung und betreffen Miete, Nebenkosten einschl. Heizkosten.

Die lfd. Zahlungen für <u>Kaltmiete</u>, <u>Garagenmiete und Stellplatzmiete</u> werden in Form der Staffelmiete erfasst. Die Mieten für Garagen und Stellplätze sind unabhängig von den Verteilerschlüsseln für "Garagenanzahl" und "Stellplätze".

In der Staffelmiete wird der 1. von-Monat aus dem Allgemeinen Bildschirm (siehe 'Mieter ab') übernommen. Sollten mehr als 5 Staffelmieten vereinbart sein, kann eine Terminvormerkung notwendig werden.

Für eine zeitliche Kontrolle der von-Monate beachten Sie bitte das Programm "Stammdaten / Anzeige der Stammdaten / Mieterliste Staffelmieten".

Aus den Staffelmieten werden die Ifd. Beträge für die automatische Sollstellung bestimmt, d.h. mit diesen Beträgen werden die Mieter belastet. Außerdem werden diese Beträge beim Zahlungseingang zum Abgleich mit dem Zahlungsbetrag herangezogen.

Das <u>Umlageausfallwagnis</u> (z. Zt. 2,04%) für Mieter im sozialen Wohnungsbau kann den Nebenkosten zugeschlagen werden.

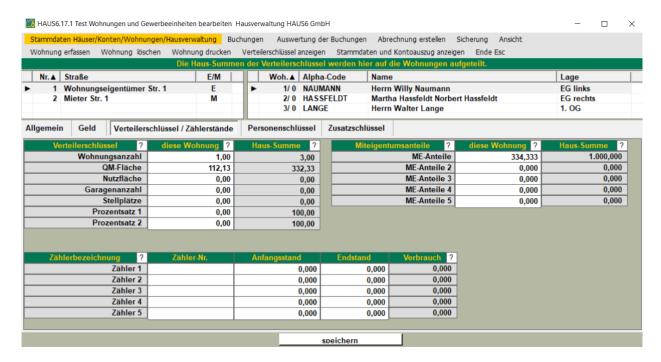
Gewerbemieter mit Mehrwertsteuer?

Der Mehrwertsteuer-Prozentsatz wird im Buchungsvorgang aus den Konten der Verarbeitungsarten "Zahlungen Mieter Vorjahr bzw. Abrechnungs-Jahr" genommen



8.3 Registerkarte Verteilerschlüssel / Zählerstände

Das Muster gilt für die WEG-Verwaltung und die Mietverwaltung:



Die folgenden Eingaben (Wohnungsanzahl, QM-Fläche, Nutzfläche, Garagenanzahl, Stellplätze, Miteigentumsanteile und Prozentsätze) sind Schlüssel für die Ausgabenaufteilung und müssen in der Summe aller aktuellen Wohnungen (= Feld bis-Datum ist leer) mit den Angaben in den Hausstammdaten übereinstimmen; die Summe der Prozentsätze muss immer 100 ergeben.

Werden die folgenden Aufteilungen nicht benötigt, müssen sie nicht ausgefüllt werden. Bei einem Wechsel des Woh.-Eigentümers/Mieters werden einige Werte übernommen.

<u>Wohnungsanzah</u>I ist in der Regel = 1. Hat ein Mieter z.B. nur eine Garage oder nur einen Lagerraum gemietet, so wird die Anzahl der Wohnungen auf null gesetzt. Damit wird erreicht, dass der Mieter nicht an den Nebenkosten beteiligt wird, die nach Wohnungsanzahl abgerechnet werden.

QM-Fläche der Wohnung als häufiger Verteilerschlüssel Nutzfläche als zusätzlicher Schlüssel für Flächen Garagenanzahl Stellplätze

Miteigentumsanteile dieser Wohnung in der WEG-Verwaltung Prozentsätze mit dem Anteil der einzelnen Wohnung

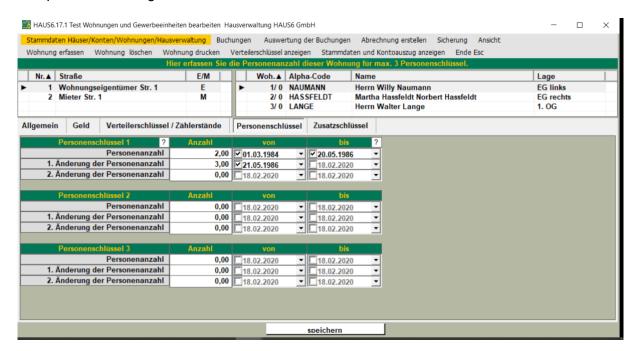
## Zählerstände:

Bei der Aufteilung nach Zählerständen erfolgt hier die Eingabe der Zählernummern und der Zählerstände spätestens vor der Nebenkostenabrechnung; 3 Dezimalstellen sind zulässig. Dieser Schlüssel wird unabhängig von allen Datumsangaben verarbeitet. Die Kurzbezeichnungen der Zähler werden in den Haus-Stammdaten vergeben. Zur Erfassung und Prüfung der Zählerstände beachten Sie bitte auch den Aufruf "Stammdaten / Anzeige der Stammdaten / Verteilerschlüssel" und die Zusatzauswertungen im Bildschirm der Abrechnung.



#### 8.4 Registerkarte Personenschlüssel

Beispiel für Woh.-Eigentümer und Mieter:



Die <u>Personenschlüssel 1</u> und 2 und 3 sind drei voneinander unabhängige Personenschlüssel für Aufteilungen nach unterschiedlicher Personenanzahl, z.B. werden Müll und Wasser nach einer unterschiedlichen Personenanzahl abgerechnet.

Je Personenschlüssel gibt es die Möglichkeit einer 2-fachen Änderung der Personenanzahl während einer Abrechnungsperiode, z.B. durch Auszug einer Person.

## Beispiel für Personenschlüssel 1:

In einer Wohnung leben 2 Personen:

Bildschirm: Personenanzahl 1 = 2 F

Personenanzahl 1 = 2 Personen vom 01.01.1990, ohne bis-Datum 1. Änderung und 2. Änderung der Personenanzahl bleiben frei

Am 31.10.1990 zieht eine Person aus der gleichen Wohnung aus:

Bildschirm: Personenanzahl 1 = 2 Personen vom 01.01.1990 bis 31.10.1990

- 1. Änderung der Personenanzahl = 1 Person vom 01.11.1990, ohne bis-Datum
- 2. Änderung der Personenanzahl bleibt frei

Ab 25.01.1992 wohnen wieder 2 Personen in der Wohnung:

Bildschirm: Personenanzahl 1 = 2 Personen vom 01.01.1990 bis 31.10.1990

- 1. Änderung der Personenanzahl = 1 Person vom 01.11.1990 bis 24.01.1992
- 2. Änderung der Personenanzahl = 2 Personen vom 25.01.1992, ohne bis-Datum

In den Feldern "Personenanzahl" sind jeweils 2 Dezimalstellen zugelassen. Zur Erfassung und Prüfung der Personenanzahl beachten Sie bitte auch den Aufruf "Stammdaten / Anzeige der Stammdaten" und die Zusatzauswertungen in der Nebenkostenabrechnung.



## 8.5 Registerkarte Zusatzschlüssel



Hier werden hier für die Zusatzschlüssel die Anteile der einzelnen Wohnung erfasst. Die Kurzbezeichnungen für die Zusatzschlüssel vergeben Sie in den Haus-Stammdaten.

Zum Abschluss des Programms wird ein Prüfprogramm aufgerufen, um die bereits erwähnte Gleichheit der Haus-Summen mit den Summen aller aktuellen Wohnungen zu prüfen. Eine festgestellte Ungleichheit führt zu einer Warnung.

Eine Prüfung erfolgt im Menu über den Aufruf "Verteilerschlüssel anzeigen".

#### 8.6 Löschen alter Wohnungseigentümer und Mieter

Alte Wohnungsstammdaten können gelöscht werden. Die Löschung der Stammdaten kann nur erfolgen, wenn keine Buchungen mehr gespeichert sind.

Die vorhandenen Buchungen können Sie über das Programm "Buchungen / Buchungen löschen" nachprüfen.

Ein vorhandener Saldo in den Wohnungs-Stammdaten wird nicht beachtet.

#### 8.7 Wohnungseigentümerwechsel oder Mieterwechsel

In der alten Wohnung wird das Feld "Woh.-Eigentümer bis" bzw. "Mieter bis" bzw. "Leerstand bis" ausgefüllt, außerdem das bis-Datum bei der Personenanzahl. Dann wird der alte Wohnungs-Stammsatz gespeichert.

Die Eingabe der Daten für die neue Wohnung wird über "erfassen" gestartet. Diese Wohnung erhält die gleiche Wohnungs-Nr. im 1. Teil und eine neue Nummer im 2. Teil. Beispiel:

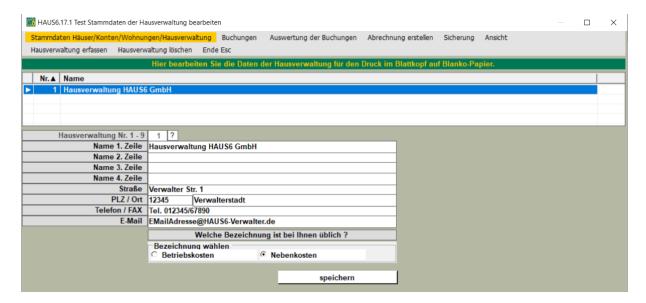
alter Woh.-Eigentümer oder Mieter Nr. = 14/1 neuer Woh.-Eigentümer oder Mieter Nr. = 14/2

Das Feld "Woh.-Eigentümer bis" bzw. "Mieter bis" bzw. "Leerstand bis" bleibt frei. In den weiteren Bildschirmen der neuen Wohnung erscheinen die Verteilerschlüssel der alten Wohnung, ausgenommen die Personenanzahl. Die Verteilerschlüssel dürfen nicht geändert werden.



## 9 Stammdaten der Hausverwaltung

Hier erfassen Sie Ihre eigenen Daten als Hausverwaltung:



Die Hausverwaltung Nr. 1 wird von uns mit dem Namen "Hausverwaltung HAUS6 GmbH" vorgegeben und muss von Ihnen geändert werden.

Sie können max. 99 verschiedene Hausverwalteranschriften erfassen.

Vor der Druckausgabe wird im Startbildschirm der zutreffende Hausverwalter gewählt.

Es gibt keine feste Verbindung von der Hausverwaltung zum Haus.



10 Wohnungsdaten an WORD übergeben

Mit dem Programm "Stammdaten / Wohnungsdaten an WORD für das gewählte Haus" können Sie die Wohnungsadressen und weitere Daten der Software WORD für die Textverarbeitung übergeben und damit Serienbriefe schreiben.

Mit dem Aufruf "Daten der markierten / aller Wohnungen übergeben" starten Sie den Windows-Dateidialog.

Folgende Feldnamen können Sie in Ihrem WORD-Serienbrief ansprechen:

ObjektNr

ObjektStr

ObjektPLZ

ObjektOrt

Einheit

Name1

Name2

Strasse

Land

PLZ

Ort

Lage

Anrede1

Anrede2

Zähler1Nr

Zähler1Anf

Zähler1End

Zähler2Nr

Zähler2Anf

Zähler2End

Zähler3Nr

Zähler3Anf

Zähler3End

Zähler4Nr

Zähler4Anf

Zähler4End

Zähler5Nr

Zähler5Anf

Zähler5End

ME-Anteile

ME-Anteile2

ME-Anteile3

ME-Anteile4

ME-Anteile5

Die Feldnamen dürfen in der Schreibweise nicht verändert werden. Im WORD-Serienbrief wird die gewählte Datei als Datenquelle eingesetzt. Für die Weiterverarbeitung der Adressen im WORD-Seriendruck sind Kenntnisse der WORD-Serienbriefe erforderlich.



11 Buchungen / Sollstellung

## 11.1 Sollstellung vornehmen

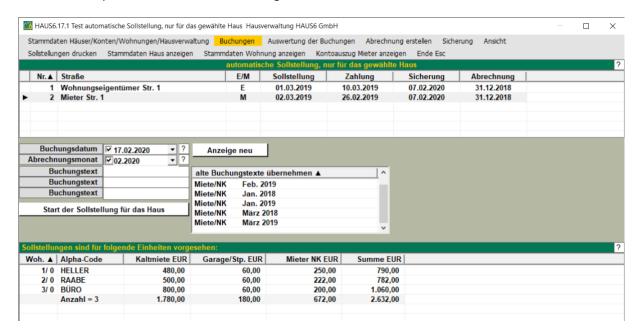
Mit der Sollstellung werden die Konten der Woh.-Eigentümer/Mieter mit den Beträgen für Miete/Nebenkosten/Rücklagenanteil belastet. In der Regel wird diese Arbeit am Monatsanfang vorgenommen. Die Sollstellung teilt sich auf in:

automatische Sollstellung für das gewählte Haus oder alle Häuser manuelle Sollstellung für das gewählte Haus für Sonderfälle manuelle Sollstellung für Kautionen

#### 11.2 Automatische Sollstellung, gewähltes Haus oder alle Häuser

Bei der automatischen Sollstellung werden zuerst die vorgesehenen Sollstellungen angezeigt:

Hier ein Beispiel aus der Mietverwaltung:



#### Datum:

Datum ist die Fälligkeit der Zahlung

Über diese Eingabe wird entschieden, welche Wohnungen belastet werden. Ändern Sie die Vorgabe dürfen Sie den Aufruf "Anzeige neu" nicht vergessen.

Buchungstexte: frei wählbar, z. B. Miete/NK Juni 2018

Sie können die Buchungstexte auch aus den alten Buchungstexten übernehmen, eine aufsteigende oder absteigende Sortierung ist möglich.



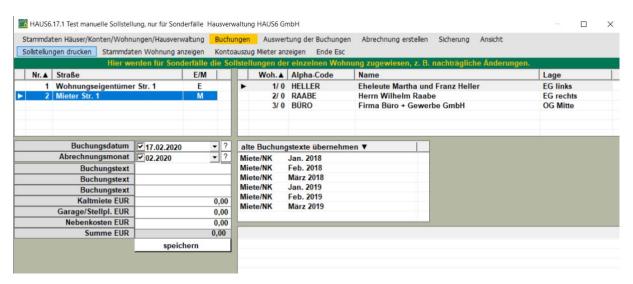
## 11.3 Manuelle Sollstellung für Sonderfälle

Bei der manuellen Sollstellung werden die Belastungen den einzelnen Wohnungen durch Eingabe zugewiesen.

Die manuelle Sollstellung wird nur in Sonderfällen angewendet, z.B. Mieterwechsel zum 16. eines Monats, nachträgliche Änderung der Miete oder der Nebenkosten.

Die manuelle Sollstellung ändert nicht die Werte der Wohnungs-Stammdaten.

## Hier ein Beispiel für Mieter:



## 11.4 Manuelle Sollstellung für Kautionen

Für die Kautionen in der Mietverwaltung gibt es eine eigene Sollstellung. Den Kontoauszug für die Kautionen finden Sie im Bildschirm "Auswertung der Buchungen".



#### 12 Zahlungen buchen nach Kontoauszug der Bank

Die Verbuchung der Zahlungsvorgänge erfolgt nach Bankauszügen im System der Einnahmen-Überschussrechnung.

Zunächst wählen Sie die gewünschte Bankverbindung, die Ihnen mit dem aktuellen Saldo und den 5 letzten Buchungen angezeigt wird. Je Bildschirm wird ein Zahlungsvorgang erfasst. Das Buchungsdatum wird aus dem Kontoauszug der Bank übernommen. Bei fehlender Eingabe wird das Tagesdatum genommen. Liegt das Datum nicht vor dem Tagesdatum, werden Sie gewarnt.

Der Abrechnungsmonat im Format MM.JJJJ wird aus dem Datum gebildet und vorgegeben; das Feld können Sie ändern.

## Beispiel:

Ein Mieter zahlt die Miete für den Monat Januar 1995 am 28.12.1994.

Eingabe: Buchungsdatum 28.12.1994

Abrechnungsmonat 01.1995 nach Ihrer Änderung

#### Beispiel:

Die Gebühren für die Heizkostenabrechnung des Kalenderjahres 1994 werden am 23.03.1995 bezahlt.

Eingabe: Buchungsdatum 23.03.1995

Abrechnungsmonat 12.1994 nach Ihrer Änderung

Der Abrechnungsmonat der Eingabe muss nach dem endgültig abgerechneten Abrechnungsmonat der letzten Jahresabrechnung liegen.

Beispiel:

Die letzte endgültige Abrechnung wurde für die Abrechnungsmonate 01.1993 bis 12.1993 gefahren.

Jetzt werden nur noch die Abrechnungsmonate 01.1994, 02.1994 usw. angenommen. Die Kontrolle erfolgt über die Felder "letzte Nebenkostenabrechnung bzw. Hausgeldabrechnung" in den Haus-Stammdaten.

Über die Eingaben für Buchungsdatum und Abrechnungsmonat werden die Auswertungen gesteuert, z.B. verlangt das Programm für das Bank-Journal eine Vorgabe des Buchungsdatums, die Jahresabrechnung wird nur über den Abrechnungsmonat abgerufen.

Der Text ist frei wählbar und erscheint in verschiedenen Listen und Bildschirmanzeigen. Der Text wird immer aus der Vorbuchung übernommen. Sie können zur Vereinfachung auch einen Text aus der Anzeige der gespeicherten Buchungstexte übernehmen.

Das HAUS6-Konto bestimmen Sie über die Eingabe der HAUS6-Konto-Nummer oder über den Klick in der Anzeige aller HAUS6-Konten.

Der Betrag ist immer der Zahlungsvorgang gemäß Bankauszug. Ein Betrag ohne Vorzeichen gilt als Einnahme bzw. mit Minus-Vorzeichen (oder Minus-Nachzeichen) als Ausgabe. Es werden immer Bruttobeträge einschl. Mehrwertsteuer erfasst.

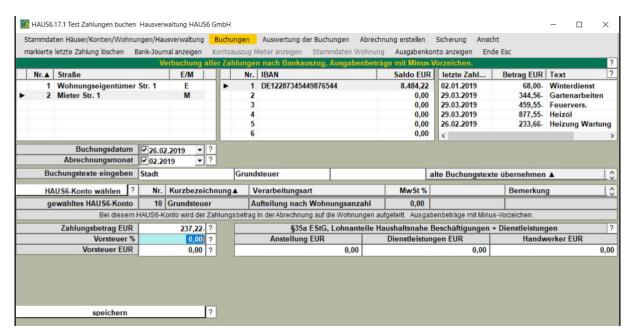
Die letzten 5 Zahlungen werden angezeigt und können gelöscht werden.

Mit der Speicherung wird der Saldo für das Bankkonto verändert. Der Saldo am Bildschirm sollte immer mit dem Saldo des Bankkontos verglichen werden.

Die weitere Steuerung erfolgt über die Verarbeitungsart des HAUS6-Kontos:



## Beispiel für Ausgaben für das Haus:



Für die Erfassung der Vorsteuer und der Mehrwertsteuer wird der Mehrwertsteuersatz aus dem HAUS6-Konto genommen, siehe Stammdaten/HAUS6-Konten. Hier im Buchungsbildschirm wird neben dem Brutto-Zahlungsbetrag der Vorsteuer-Prozentsatz mit dem errechneten Vorsteuer-Betrag angezeigt und evtl. von Ihnen verändert.

#### Beispiel:

Der Hausmeister-Service wird mit 19% Vorsteuer erfasst, ausnahmsweise gibt es eine Ausgabe für Hausmeisterarbeiten mit Vorsteuer-% = Null.

Unten finden Sie 3 Felder für die Lohnanteile aus haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen oder Dienstleistungen nach § 35a EStG:

Lohnanteile für sozialversicherungspflichtige Anstellung Lohnanteile für haushaltsnahe Dienstleistungen einschl. Mini-Jobs Lohnanteile für Handwerkerleistungen

Die Einzelaufstellung der Lohnanteile finden Sie im Programm "Auswertung der Buchungen / Ausgaben für das Haus".

Die Bescheinigung der Lohnanteile finden Sie im Abrechnungsbildschirm.

#### Beispiel Kapitalertragsteuer

Die Kapitalertragsteuer wird in der Regel bei den Zinsgutschriften des Rücklagenkontos der WEG-Gemeinschaft angefordert.

Beispiel für die Kapitalertragsteuer:

EURO 21,61 Zinsgutschrift brutto

EURO 5,41 Kapitalertragsteuer

EURO 0,30 Solidaritätszuschlag

EURO 15,90 Gutschrift auf dem Bankkonto



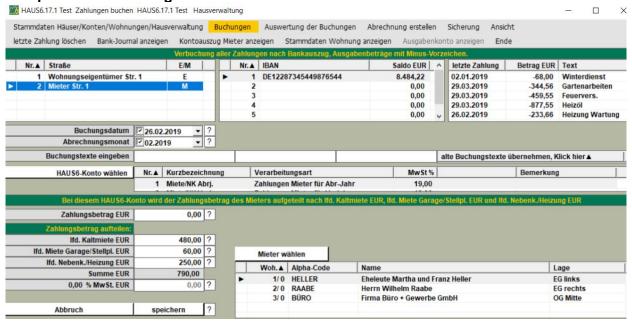
Verbuchung:

HAUS6-Konto mit der Verarbeitungsart = Zinserträge für Rücklagen

Zahlungsbetrag: EURO 15,90

Kapitalertragsteuer: EURO 5,41 (ohne Vorzeichen) Solidaritätszuschlag: EURO 0,30 (ohne Vorzeichen)

## Beispiel für die Zahlung eines Mieters:



Die Wohnung wird markiert.

Zur besseren Übersicht können Sie sich auch den Kontoauszug der markierten Wohnung am Bildschirm anzeigen lassen.

Angezeigt werden die zu zahlenden Beträge für

Kaltmiete

Garagenmiete oder Stellplatzmiete

Nebenkosten einschl. Heizung

Die Beträge werden aus den Wohnungs-Stammdaten entnommen.

Die Summe aus Kaltmiete + Garagenmiete + Nebenkosten muss den Zahlungsbetrag ergeben. Wenn der tatsächliche Zahlungsbetrag nicht der erwarteten Zahlung entspricht, werden die Beträge verändert (siehe Beispiel unten), anschließend wird die Zahlung gespeichert.

Evtl. erscheint die Fehlermeldung:

"Aufteilung prüfen!" mit Anzeige des Differenzbetrages

"Miete + Nebenkosten müssen den Zahlungsbetrag ergeben!"

Nach Bestätigung der Meldung ist eine neue Aufteilung des Zahlungsbetrages vorzunehmen, damit der Zahlungsbetrag in seinen Einzelteilen genau weiterverarbeitet werden kann.

#### Beispiel:

Zahlung des Mieters EUR 600,Anzeige für Miete EUR 700,-Anzeige für Nebenkosten EUR 150,-Summe EUR 850,--



Neuaufteilung am Bildschirm:

Eingabe Miete EUR 450,--<u>Eingabe Nebenkosten</u> EUR 150,--Zahlungsbetrag EUR 600,--

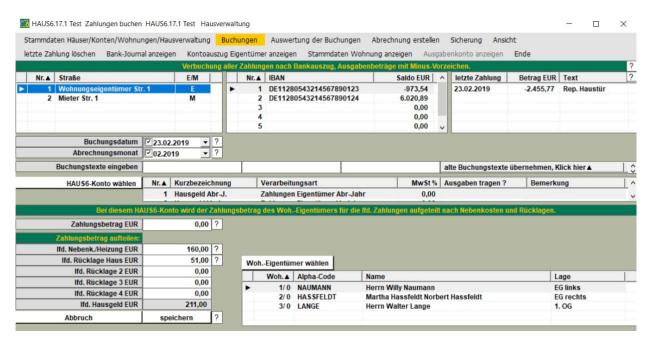
Aus diesem Beispiel wird ersichtlich, dass bei abweichender Zahlung eine neue Zuordnung nach Miete und Nebenkosten manuell am Bildschirm vorgenommen wird, d.h. es erfolgt keine automatische Regelung.

Die Veränderungen bei abweichender Zahlung beziehen sich nur auf diesen Zahlungsvorgang und lassen die Stammdaten unberührt.

Bei der Mehrwertsteuer-Option für Mietshäuser wird der Mehrwertsteuerbetrag aus dem Zahlungsbetrag heraus gerechnet und durch die Eingabe-Taste bestätigt bzw. geändert. Der Mehrwertsteuer-Prozentsatz ergibt sich aus dem HAUS6-Konto.

Mit der Speicherung wird der Saldo für das Bankkonto verändert.

## Beispiel für die Zahlung eines Woh.-Eigentümers:



Der Woh.-Eigentümer wird markiert.

Angezeigt werden je Woh.-Eigentümer die zu zahlenden Beträge für

Nebenkosten

Rücklagenanteile

Die Beträge werden aus den Wohnungsstammdaten entnommen.

Die Summe aus Nebenkosten und Rücklagen muss den Zahlungsbetrag ergeben.

Wenn der tatsächliche Zahlungsbetrag nicht der erwarteten Zahlung entspricht, werden die Beträge verändert, anschließend wird die Zahlung gespeichert.

Evtl. erscheint die Fehlermeldung:

"Aufteilung prüfen!" mit Anzeige des Differenzbetrages

"Nebenkosten + Rücklagen müssen den Zahlungsbetrag ergeben!"

Nach Bestätigung der Meldung ist eine neue Aufteilung des Zahlungsbetrages vorzunehmen.



Die Veränderungen bei abweichender Zahlung beziehen sich nur auf diesen Zahlungsvorgang und lassen die Stammdaten unberührt.

Mit der Speicherung wird der Saldo für das Bankkonto verändert. Der Saldo am Bildschirm sollte immer mit dem Saldo des Bankkontos verglichen werden.

## 13 Buchungen löschen

Für die Funktion "Buchungen löschen" gibt es 2 Programme:

## einzelne Buchungen löschen

Mit dem Aufruf werden alle gespeicherten Zahlungen und Sollstellungen angezeigt. Einzelne Fehlbuchungen können Sie in diesem Bildschirm markieren, d.h. anklicken, und löschen.

Durch die Löschung von Zahlungen ändert sich der aktuelle Bank-Kontostand im Journal.

## Datenbestände bereinigen

Alte Buchungen und Stammdaten, die Sie nicht mehr benötigen, sollten Sie löschen.

Die Löschung erfolgt für alle angezeigten Buchungen, eine Markierung entfällt.

Die Datumsvorgaben können Sie ändern.

Der aktuelle Kontostand im Journal wird durch die Löschung nicht verändert.



# 14 Auswertung der Buchungen

# 14.1 Allgemeines

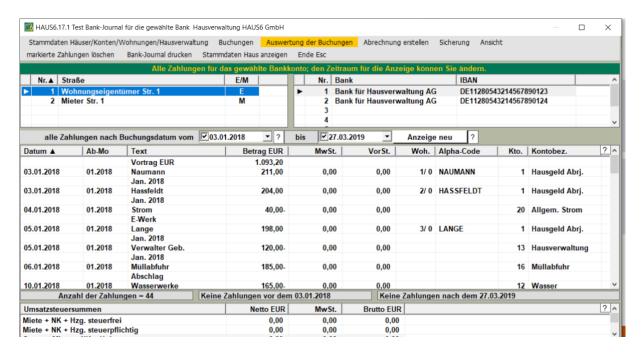
Alle Auswertungen verändern keine gespeicherten Daten und können beliebig oft wiederholt werden.

Die von-bis-Datumsvorgaben ergeben sich aus dem Feld "letzte Nebenkostenabrechnung bzw. Hausgeldabrechnung", siehe Haus-Stammdaten, Registerkarte Allgemein.

# 14.2 Bank-Journal für die gewählte Bank

Im Journal werden alle Zahlungsvorgänge eines Bankkontos angezeigt, Sollstellungen erscheinen hier nicht.

### Muster eines Journals:



Angezeigt werden alle gespeicherten Zahlungen; durch zwei Datumsangaben wird der Zeitraum für die Anzeige begrenzt. Die Voreinstellungen können Sie ändern. Die Anfangsstellung zeigt das Journal der bevorzugten Bankverbindung.

Der Vortrag wird im Programm aus dem Kontoanfangsstand (siehe Haus-Stammdaten) errechnet.

Mit der Anzeige aller Zahlungsvorgänge wird das Journal zu einer "Kopie" des Bankauszuges und kann mit diesem abgestimmt werden.

Der im Journal zum Abschluss angezeigte Kontostand wird muss mit dem aktuellen Kontostand der Bank übereinstimmen.

Zum Abschluss zeigt das Journal eine Zusammenstellung der Vorsteuer und Mehrwertsteuer.



# 14.3 Einzahlungen der Mieter oder Woh.-Eigentümer

Beide Listen können nach

Abrechnungsmonat

Buchungsdatum

aufgerufen werden.

Die Übersicht für das Vorjahr enthält die gebuchten Zahlungen gegen den Vortrag des Vorjahres und ist in Verbindung zu sehen mit der "Liste der neuen Vorträge", die bei der letzten endgültigen Abrechnung ausgedruckt wurde.

## Einzahlungen für Rücklagen in der WEG-Verwaltung

Diese Übersicht zeigt auch die Einzahlungen für die Rücklagen für den gewählten Zeitraum. Hier können Sie den Geldeingang für Rücklagen im Abrechnungszeitraum erkennen, damit Sie den vorhandenen Betrag als Umbuchung vom lfd. Bankkonto auf das Rücklagenbankkonto überweisen können.

# 14.4 Auslagen je Wohnung

Hier erfolgt die Anzeige der Auslagen je Wohnung oder aller Wohnungen. Auslagen werden auch als "direkte Kosten" bezeichnet.

## 14.5 Kautionen je Wohnung

Angezeigt werden alle Kautionszahlungen im Haus oder der Kontoauszug für die Kautionen einer Wohnung.

## 14.6 Ausgaben für das Haus

Diese Übersicht ist eine Aufstellung für alle Haus-Ausgaben, z.B. Wasser, Strom, Garten, Rücklagenbewegungen und Umbuchungen. Sie dient als Einzelnachweis der Haus-Ausgaben für die Nebenkostenabrechnung.

Die Anzeige wird für ein einziges oder alle HAUS6-Konten vorgenommen.

Der Druck erfolgt ausnahmsweise im Querformat.

## 14.7 Einnahmenüberschussrechnung

Die Einnahmenüberschussrechnung (früher Gesamtübersicht) enthält in einer Zusammenfassung alle Zahlungsvorgänge für den gewählten Zeitraum.

In der Anfangsstellung werden die Zahlungen aus allen Bankkonten gezeigt. Sie können auch einzelne Banken auswählen.

Alle Zahlungsvorgänge werden nach Einnahmen und Ausgaben getrennt angezeigt. Bei der Aufstellung werden die Beträge saldiert in die Spalte "Kontostand" übernommen. Die ersten Zeilen zeigen die Summen für Zahlungsvorgänge, die keine Haus-Ausgaben darstellen, z.B. Miete, Vorauszahlungen für Nebenkosten, Auslagen und die Summen der Rücklagenbewegungen.

Die folgenden Zeilen zeigen eingerückt die Nebenkosten, die in der Nebenkostenabrechnung aufgeteilt werden, gefolgt von den Ausgaben, die der Hauseigentümer selbst zu tragen hat. Den Abschluss bilden die Zahlungsvorgänge für Kautionen und Privatentnahmen.

Zusätzlich wird - wie beim Journal - noch eine Umsatzsteueraufstellung

Diese Anzeige bietet auch innerhalb des Jahres die Möglichkeit, sich einen Überblick über das Haus zu verschaffen, z.B. das Verhältnis von Nebenkostenvorauszahlungen zu effektiven Nebenkosten. Bei Mietshäusern ist die Einnahmen-Überschussrechnung eine Aufstellung für das Finanzamt über alle Zahlungsvorgänge.



Für den Ausdruck wird nach WEG-Verwaltung und Mietverwaltung unterschieden: In der WEG-Verwaltung erfolgt der Druck für:

Druck für WEG-Gemeinschaft
Druck für die markierten Wohnungs-Eigentümer

Bei Mietshäusern gibt es nur den Druck für den Hausverwalter oder Vermieter.

## 14.8 Vorsteuer- oder Mehrwertsteuer-Einzelnachweis

Diese Ausgabe gilt für den Einzelnachweis der Vorsteuer und Mehrwertsteuer, jeweils getrennt nach Buchungsdatum oder Abrechnungsmonat. Die Zeilenanzeige wurde dem Journal nachempfunden.

# 14.9 Kontoauszüge der Wohnungen

Sie bestimmen zunächst den Umfang des Kontoauszugs:

Kontoauszug für alle Buchungen Kontoauszug nur für Vorträge Kontoauszug Buchungen nur für einen einzelnen Abrechnungsmonat

Der Kontoauszug wird begrenzt durch den "von Abrechnungsmonat" und den "bis Abrechnungsmonat".

Der von-Monat wird vorgegeben und ist immer der 1. Monat nach der letzten endgültigen Abrechnung. Dabei wird das Feld "letzte Nebenkostenabrechnung bzw. Hausgeldabrechnung" aus den Haus-Stammdaten um einen Monat erhöht. Der bis-Abrechnungsmonat ist der aktuelle Kalendermonat, der verändert werden kann.

Verarbeitet werden nur noch nicht endgültig abgerechnete Buchungen, jedoch ohne Kautionen.

Für Woh.-Eigentümer zeigt der Kontoauszug die Spalten:

"Rücklagen" "Nebenkosten"

Für Mieter zeigt der Kontoauszug die Spalten:

"Miete / Garage / Stellplatz" "Nebenkosten"

In der Spalte "Belastung" erscheinen die Sollstellungen, in der Spalte "Gutschrift" die Zahlungseingänge.

Die Einzelsalden werden zum Gesamtsaldo summiert. Der Gesamtsaldo erscheint auch in der folgenden Auswertung "Saldenliste".

## 14.10 Saldenliste der Wohnungen

Die Saldenlisten sind anzufordern für: das gewählte Haus alle Häuser

Die Salden werden gebildet aus den Buchungsbereichen:

alle Buchungen nur Vorträge einzelner Abrechnungsmonat



Der Buchungs-Zeitraum wird begrenzt durch den "von Abrechnungsmonat" und den "bis-Abrechnungsmonat". Der von-Monat wird vorgegeben und ist immer der 1. Monat nach der letzten endgültigen Abrechnung. Der bis-Abrechnungsmonat ist der aktuelle Kalendermonat, der verändert werden kann.

## 14.11 Mahnungen

Sie bestimmen zunächst den Umfang der Mahnungen:

alle Buchungen nur Vorträge einzelner Abrechnungsmonat

Der Mahnzeitraum wird begrenzt durch den "von Abrechnungsmonat" und den "bis Abrechnungsmonat".

Der von-Monat wird vorgegeben und ist immer der 1. Monat nach der letzten endgültigen Abrechnung. Der bis-Abrechnungsmonat ist der aktuelle Kalendermonat, der verändert werden kann.

Die nächste Eingabe ist der gewünschte Termin für den erwarteten Geldeingang und das Bankkonto im Ausdruck. Alle Wohnungen mit "Mahnkennzeichen in den Stammdaten = Ja" und einem Mahnsaldo über EURO 2,50 werden angezeigt. Die Mahngebühr erscheint unter dem Gesamtsaldo, führt aber zu keiner Buchung.

Der Druck kann für die markierten oder alle Mieter / Woh.-Eigentümer erfolgen.

5 Textzeilen können Sie unter den Kontoauszug in der Mahnung schreiben. Die Mahnungen werden in der Form eines Kontoauszugs gedruckt. In der Spalte "Belastung" erscheinen die Sollstellungen, in der Spalte "Gutschrift" die Zahlungseingänge.

Die Auslagen werden nach Abrechnungsmonat ebenfalls in die Mahnungen übernommen. Der Text im Sinne einer 1. Mahnung wurde allgemeingültig formuliert. Die Überschrift "Kontoausgleich" kann von Ihnen geändert werden.

## 14.12 Vermögensbericht der WEG

Nach der WEG Reform 2020 hat der Verwalter am Jahresende einen Vermögensbericht zu erstellen. Dieser Vermögensbericht zeigt:

Kontostände der Banken Hausgeldrückstände der Wohnungseigentümer Hausgeldguthaben der Wohnungseigentümer



# 15 Nebenkostenabrechnung / Hausgeldabrechnung

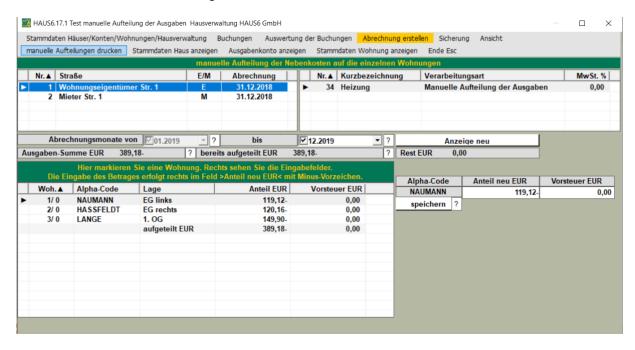
# 15.1 manuelle Aufteilung der Ausgaben, z. B. Heizung

Die manuelle Aufteilung ist ein Vorprogramm zur Jahresabrechnung nach Ablauf des Abrechnungszeitraums. Die Ausgaben, die nicht automatisch aufteilbar sind, werden während des Jahres verbucht und jetzt auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Bei der Abrechnung der Heizung über Heizkostenabrechnungsdienste gilt folgender Ablauf:

- 1. Verbuchung der Ausgaben während des Jahres auf einem Konto mit der Verarbeitungsart "manuelle Aufteilung"
- 2. Die Summe der Heizkosten wird am Ende der Abrechnungsperiode über das Programm "Auswertung / Ausgaben für das Haus" ermittelt und an den Abrechnungsdienst weitergegeben, jedoch nicht die Vorauszahlungen
- 3. Sie erhalten die Heizkostenabrechnung. Die Gebühr für den Abrechnungsdienst wird bei der Zahlung als Heizkostenausgabe verbucht. Der Abrechnungsmonat wird in die Abrechnungsperiode zurückverlegt.
- 4. Mit dem Programm "manuelle Aufteilung" werden die Endbeträge der Heizkostenabrechnung den einzelnen Wohnungen belastet.
- 5. In der Nebenkostenabrechnung erscheint die Belastung in der Zeile "Heizung". Die Heizkostenabrechnung wird damit eine Anlage zur Jahresabrechnung.

## Muster für manuelle Aufteilungen:



Die manuelle Aufteilung beginnt mit der Bestimmung des Kontos und der Abrechnungsmonate. Der von-Abrechnungsmonat ist vorgegeben. Die Ausgaben-Summe wird angezeigt zusammen mit der Summe aus den bereits aufgeteilten Beträgen.

Die bereits aufgeteilten Beträge je Wohnung können auch die Aufteilungen des Vorjahres sein, die überschrieben werden.

## Eingabe der Aufteilungen:

Die Wohnung wird bestimmt und der Anteil wird als Minusbetrag erfasst, evtl. mit Vorsteuer als Plusbetrag. Dann werden die Beträge gespeichert, der verbleibende Rest des

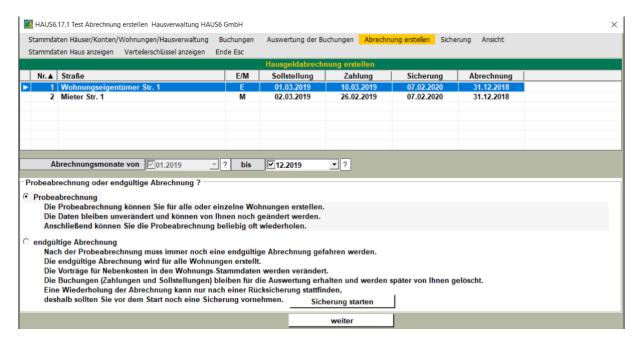
Aufteilungsbetrages wird angezeigt. Ein Ausdruck der Aufteilungen je Konto ist möglich.

Zum Löschen der Aufteilungen überschreiben Sie die angezeigten Beträge mit Null.



# 15.2 Abrechnung erstellen

Die Jahresabrechnung enthält die postfertige Abrechnung für Woh.-Eigentümer oder Mieter. Für den Abrechnungszeitraum werden alle Ausgaben aufgeteilt und mit den Vorauszahlungen verrechnet.



Der von-Abrechnungsmonat ist vorgegeben und richtet sich nach dem Feld "letzte Nebenkostenabrechnung bzw. Hausgeldabrechnung" in den Haus-Stammdaten, Register Allgemein.

Der bis-Abrechnungsmonat liegt 12 Monate nach dem von-Monat und kann geändert werden. Es kann jeder beliebige Zeitraum in Monaten abgerechnet werden.



## 15.3 Probeabrechnung oder endgültige Abrechnung

# **Probeabrechnung**

Bei dieser Abrechnung werden die Datenbestände nicht verändert. Das Programm läuft daher als reine Druckausgabe. Sie können die gedruckte Probeabrechnung an die Empfänger versenden oder zur Prüfung vorlegen. Gewünschte Änderungen sind jetzt noch möglich. Beachten Sie, dass nach der Probeabrechnung noch eine endgültige Abrechnung gefahren werden muss.

Probeabrechnung und endgültige Abrechnung sind äußerlich nicht zu unterscheiden.

# Endgültige Abrechnung

Bei der endgültigen Abrechnung werden die Abrechnungsergebnisse in den Wohnungsstammdaten gespeichert, Felder "Vortrag Rücklage" bzw. "Vortrag Nebenkosten". Die Vorträge aus der vorherigen Abrechnung werden damit überschrieben und stehen nicht mehr zur Verfügung.

Die endgültig abgerechneten Buchungen bleiben erhalten und können später von Ihnen gelöscht werden. Für spätere Prüfungen stehen die Buchungen deshalb als Auswertungen noch zur Verfügung. In den Haus-Stammdaten, Register Allgemein, wird das Datum für "letzte Nebenkostenabrechnung/Hausgeldabrechnung bis zum …" geändert.

Nach der endgültigen Abrechnung kann eine neue Abrechnung nur nach einer Rücksicherung stattfinden. Vorsichtigen Anwendern empfehlen wir, vorher noch eine Datensicherung zu starten.

Anschließend läuft eine Prüfung der Datenbestände. Dieses Prüfprogramm entspricht den Prüfungen zum Abschluss des Programms "Stammdaten / Wohnungen".

Einfache Differenzen werden als Warnung gemeldet und das Programm wird fortgesetzt. In schwierigen Fällen erfolgt ein Programmabbruch und die Differenzen müssen erst beseitigt werden.

Beachten Sie dazu auch das Kapitel 20 "Fehlermeldungen"

## Hinweis zum Vergleich von Probeabrechnung und endgültiger Abrechnung

Probeabrechnung und endgültige Abrechnung müssen zum gleichen Abrechnungsergebnis führen. Wenn Differenzen vorliegen, wurden zwischen den beiden Abrechnungen die Daten geändert. Es muss sich hier nicht um eine Änderung der Beträge handeln, häufig werden auch die Stammdaten im Bereich der Verteilung geändert, z. B. nachträgliche Änderung der Personenanzahl.



# 15.4 Behandlung der Rücklage bei der WEG-Verwaltung

Nach den Vorschriften für die WEG-Abrechnung müssen Nebenkosten und Rücklagen immer getrennt behandelt werden.

Deshalb müssen die Zahlungen der Woh.-Eigentümer nach Nebenkosten einschl. Heizung und Rücklagenanteil getrennt werden. Die Einzahlungen werden gebucht mit einem Konto mit der Verarbeitungsart "Zahlungen Abr-Jahr", in der Regel 12 Zahlungen je Woh.-Eigentümer.

Hier im Abrechnungsprogramm werden die Jahresrücklagen für das Haus mit dem Verteilerschlüssel abgefragt.

In der Rücklagenabrechnung innerhalb der Jahresabrechnung wird der Anteil des Eigentümers an der Rücklage errechnet und seinen Einzahlungen gegenübergestellt. Bei korrekter Verbuchung und Bezahlung muss die Rücklagenabrechnung immer mit Null aufgehen.

Ein besonderes HAUS6-Konto für den Rücklagenbestand wird nicht benötigt.

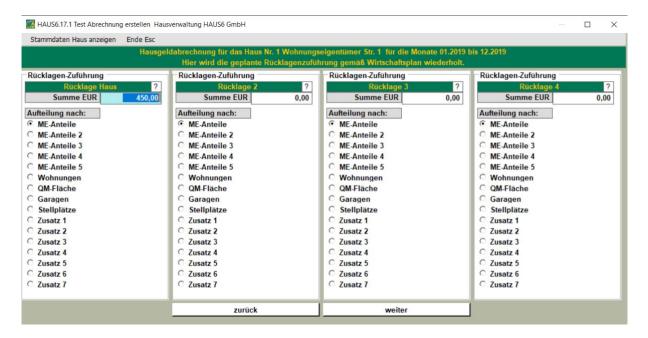
Die Entnahmen aus der Rücklage werden mit einem Konto der Verarbeitungsart "Entnahme aus Rücklage …" gebucht.

Häufig werden in der Praxis die eingezahlten Rücklagenanteile monatlich auf ein Sparkonto (z.B. Bank 2) umgebucht. Diese Buchungen werden mit einem Konto mit der Verarbeitungsart "Umbuchungen" zweimal verbucht, d.h. beim Ifd. Konto als Geldausgang und beim Sparkonto als Geldeingang. Bei sorgfältiger Buchung ist der Rücklagenbestand gleich dem Sparkonto. Zur Bestimmung des Umbuchungsbetrages beachten Sie bitte im Menu "Auswertung der Buchungen" das Programm "Einzahlungen für Rücklagen".

Auch die Zinsen des Sparkontos werden in der Praxis der Rücklage gutgeschrieben; diese Buchung geschieht mit einem Konto mit der Verarbeitungsart "Zinserträge für Rücklage", ein Beispiel finden Sie im Kapitel "Zahlungen buchen".

Zusätzlich gibt es noch die Verarbeitungsart "Sonstige Erträge Rücklage..."

Bildschirm für die Eingabe der Rücklagensummen:





## 15.5 Druck der Abrechnung

Vor dem Druck bestimmen Sie die Bankverbindung, die auf der Abrechnung erscheinen soll und evtl. noch 4 Zeilen für einfache Erklärungen.

Die Nebenkostenabrechnung ist in folgende Spalten unterteilt:

Text: Kurzbezeichnung des Kontos

Ausgaben: Summe der aufzuteilenden Ausgaben

Basis: rechnerische Grundlage, z.B. Wohnungsanzahl,

Garagenanzahl, gesamte QM-Fläche,

alle Personentage des Hauses

Kurzbez.: für den Verteilerschlüssel

Ihr Anteil: rechnerischer Anteil der einzelnen Wohnung, bezogen auf die Basis

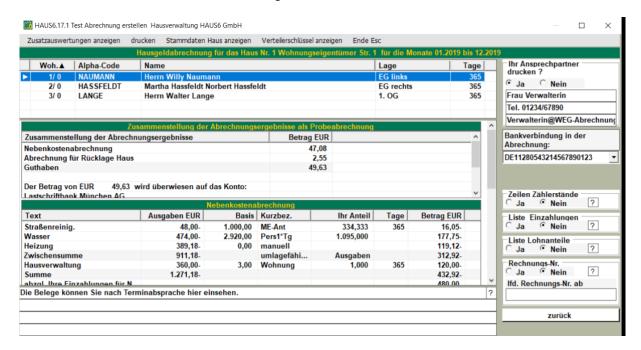
Tage: Abrechnungstage dieser Wohnung

Betrag: Anteil dieser Wohnung an den Nebenkosten

VorSt.: Anteil an der Vorsteuer bei Gewerbe

# 15.5.1 Hausgeldabrechnung in der WEG-Verwaltung

Hier ein Muster für die WEG-Verwaltung:



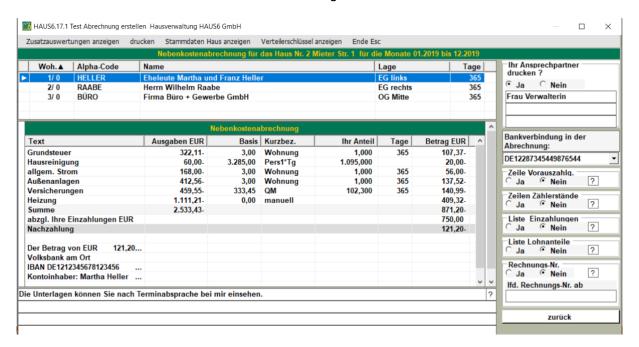
Zunächst sehen Sie eine Zusammenfassung der Abrechnungsergebnisse. Für die Abrechnung der Rücklage und der Nebenkosten wird je eine Ergebniszeile angezeigt, gefolgt von einer Summenzeile und den üblichen Schlussbemerkungen. Das ist das Endergebnis der Jahresabrechnung.

Dann folgen die einzelnen Abrechnungen für Rücklagen und Nebenkosten.



## 15.5.2 Nebenkostenabrechnung in der Mietverwaltung

Hier ein Muster für eine Nebenkostenabrechnung für Mieter, ohne Mehrwertsteuer:



Bei Gewerbemietern mit dem Kennzeichen "Ja" im Feld "Gewerbemieter mit Mehrwertsteuer?" in den Wohnungs-Stammdaten, Register Geld, wird der Vorsteueranteil heraus gerechnet und die Netto-Summe wird um die Mehrwertsteuer erhöht. Dafür wird der Mehrwertsteuer-Satz aus dem Konto für "Zahlungen Mieter Abrechnungs-Jahr" herangezogen.

## 15.6 Zusätzliche Angaben auf der rechten Bildschirmseite

## Ihr Ansprechpartner

Hier können Sie 3 Zeilen eingeben, z.B. Name, Tel, E-Mail-Adresse. Diese Zeilen werden gespeichert und erscheinen auch im Wirtschaftsplan und in den Mahnungen.

## neue Vorauszahlungen (nur für die Mietverwaltung)

Die Zeile "Die neuen Vorauszahlungen betragen monatlich EUR ..........." zeigt die neuen Vorauszahlungen der Mieter, auf volle EURO nach oben gerundet. Der Betrag der neuen Vorauszahlungen wird beim Abschluss der endgültigen Abrechnung wahlweise auch in den Wohnungs-Stammdaten gespeichert.

## Zählerstände drucken?

Gibt es in der Nebenkostenabrechnung Aufteilungen nach Zählerständen, können die Anfangsund Endstände mit Verbrauch unter der Abrechnung gedruckt werden.

# **Liste "Ihre Einzahlungen"** (WEG-Verwaltung und Mietverwaltung)

Wahlweise kann mit der Abrechnung eine Liste "Ihre Einzahlungen" gedruckt werden.



## Lohnanteile nach § 35a EStG ?

Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen nach § 35a EStG wird für jede Einheit eine Bescheinigung gedruckt, die den Anteil der Wohnung errechnet.

## Rechnungs-Nr.

## 15.7 Zusatzauswertungen für den Hausverwalter

## Kontrolle der Aufteilungen, nur Summen

Die Kontrolle der Aufteilungen zeigt folgende Spalten:

Konto: Kurztext

Ausgaben Aufteilungsbetrag

aufgeteilt: Summe der manuell und maschinell aufgeteilten Beträge

Leerstand: Kosten des Leerstands (nur bei Mietshäusern)

Differenz: nicht aufgeteilte Kosten

## Kontrolle der Aufteilungen nach Wohnungen

Hier wird je Ausgabenkonto der Anteil der einzelnen Wohnung angezeigt.

## Liste der neuen Vorträge

Diese Liste zeigt die Abrechnungsergebnisse.

Für Woh.-Eigentümer gibt es einzelne Spalten für das Ergebnis der Nebenkostenabrechnung und der Rücklagenabrechnungen.

Für Mieter zeigt die Liste den Saldo der Nebenkostenabrechnung und den Saldo der Miete einschl. Garagenmiete. Der Mietsaldo ist die Differenz aus den Sollstellungen für die Miete und den Zahlungseingängen für die Miete unter Berücksichtigung des Vortrags für Miete.

Diese Liste steht in Verbindung zur Auswertung "Einzahlungen/Vorträge".

# Liste der Personentage

Für jeden Personenschlüssel zeigt die Liste die Zusammensetzung der Personentage, die sich aus den Angaben in den Wohnungen ergeben.

Beispiel: 1 Person für 12 Monate = 365 Personen-Tage.

# Liste der Zählerstände bei Abrechnung nach Zählern

Das ist eine einfache Auflistung der Zählerstände zum Nachweis der rechnerischen Basis, z.B. Summe der Wasser-m³.

## Rücklagenentwicklung allgemein

Neben der Rücklagenentwicklung für den einzelnen Woh.-Eigentümer gibt es auch eine allgemeine Ausgabe der Rücklagenentwicklung.



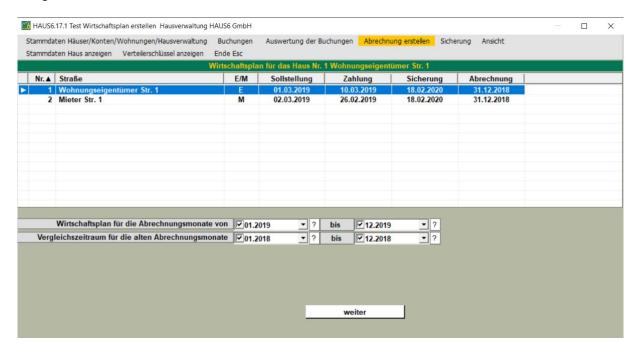
# 16 Wirtschaftsplan

# 16.1 Startbildschirm

Der Wirtschaftsplan ist eine Vorschau für das kommende Abrechnungsjahr und kann in der WEG-Verwaltung und in der Mietverwaltung erstellt werden.

Der Wirtschaftsplan gilt nur für die aktuellen Woh.-Eigentümer oder Mieter.

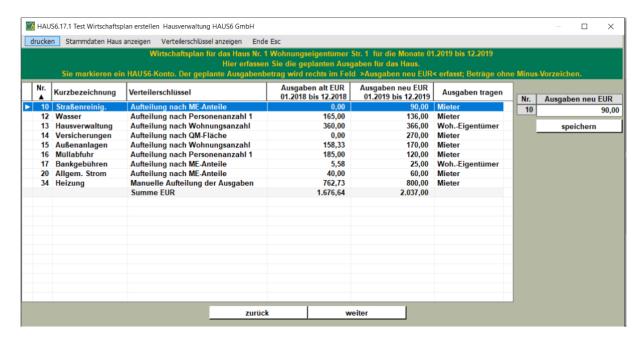
Zur Berechnung werden der Planungszeitraum und der Vergleichszeitraum bestimmt, die Vorgaben können Sie ändern.





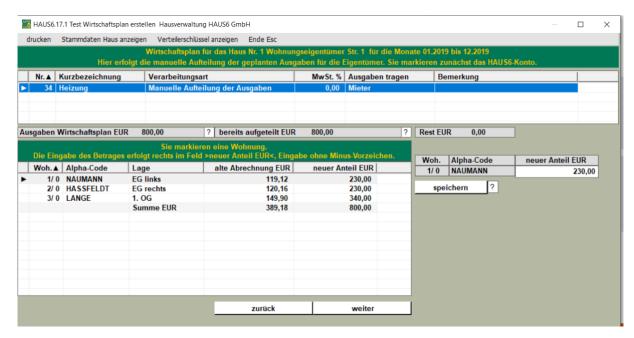
# 16.2 geschätzte Ausgaben

Im Folgebildschirm werden alle Ausgabekonten mit den Vorjahreswerten angezeigt; nach Wahl des Kontos werden die Ausgaben für das neue Wirtschaftsjahr erfasst, ohne Minus-Vorzeichen. Sollten die Ausgaben nicht mehr anfallen, kann ein alter vorhandener Wert mit Null überschrieben werden.



## 16.3 manuelle Aufteilungen

Im nächsten Bildschirm sind die geschätzten Ausgaben je Wohnung für die Konten der manuellen Aufteilungen und der Aufteilung nach Zählern zu erfassen. Angezeigt werden auch die Ausgaben der letzten Abrechnung.

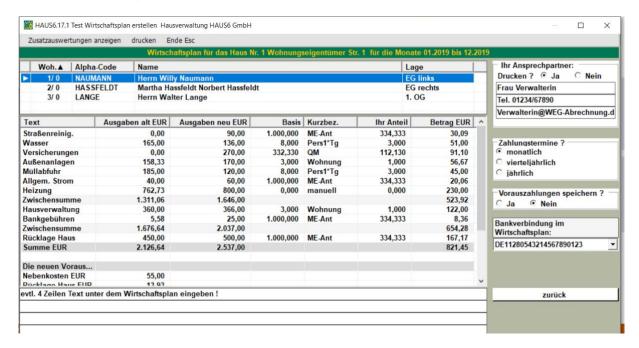




# 16.4 Rücklagen in der WEG-Verwaltung

Im Bildschirm für die Rücklagen wird der Gesamtbetrag der vorgesehenen Rücklage für das Haus mit dem Verteilerschlüssel erfasst.

## 16.5 Wirtschaftsplan drucken



Beim Druck entscheiden Sie sich für die angezeigte oder alle Wohnungen. Das Programm errechnet zum Abschluss die monatl.. oder viertelj. oder jährl. Rate. Die sofortige Speicherung der neuen Abschläge ist möglich und wird beim Ende-Aufruf noch einmal abgefragt, auf den Druck kann dabei auch verzichtet werden. Bei dieser Form der Programmbeendigung werden diese Beträge bei der nächsten Sollstellung berücksichtigt. Erfolgt keine sofortige Speicherung, müssen die neuen Abschläge über das Programm "Stammdaten/Wohnungen" erfasst werden.

Der Wirtschaftsplan kann beliebig oft wiederholt werden.

## 16.6 Zusatzauswertungen für den Hausverwalter

Die Zusatzauswertungen sind:

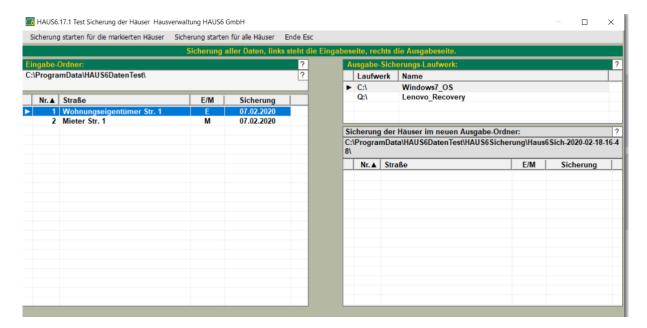
Kontrolle der Aufteilungen, nur Summen Kontrolle der Aufteilungen nach Wohnungen Liste der Vorauszahlungen Ausgaben und Einzahlungen Liste der Personenanzahl (ohne Personentage)



## 17 Sicherung

## 17.1 Sichern der Häuser

Die regelmäßige Sicherung der Hausdaten wird empfohlen und obliegt dem Anwender. Je nach Datenmenge ist eine wöchentliche bis monatliche Sicherung sinnvoll. Gesichert werden Ihre erfassten Daten, jedoch nicht die Software. Bei einer Sicherung auf CD oder USB-Stick muss der Datenträger vor dem Programmstart eingelegt werden.



In der linken Bildschirmhälfte finden Sie den aktuellen HAUS6-Ordner, standardmäßig C:\ProgramData\HAUS6Daten\. Hier stehen die Original-Daten.

Die rechte Bildschirmhälfte zeigt für die Ausgabe einen neuen Ordner, der bei jedem Aufruf der Sicherung gebildet wird. Dieser Ordner mit dem Namen

C:\ProgramData\HAUS6Daten\HAUS6Sicherung\HAUS6Sich... mit Datum und Uhrzeit wird von HAUS6 gebildet.

Jede Sicherung wird in einem eigenen neuen Ordner gespeichert.

Zum Sichern markieren Sie in der linken Bildschirmhälfte die Häuser.

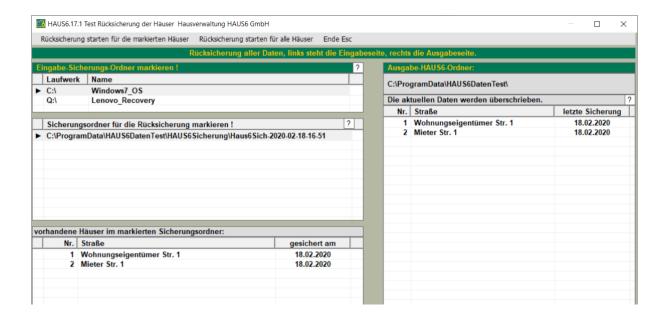
Die Sicherung erfolgt für die markierten Häuser oder alle Häuser.



## 17.2 Rücksichern der Häuser

Beim Rücksichern werden die Daten aus dem Sicherungsordner wieder in den HAUS6-Ordner übernommen und überschreiben dort den aktuellen Stand.

Bei einer Rücksicherung von einer CD oder einem USB-Stick muss der Datenträger vor dem Programmstart eingelegt werden.



In der linken Bildschirmhälfte finden Sie den Sicherungsordner mit den vorhandenen Sicherungen, der beim 1. Aufruf mit dieser Programm-Version immer leer ist. Die rechte Bildschirmhälfte zeigt den HAUS6-Ordner.

Zum Rücksichern markieren Sie links die Häuser, anschließend starten Sie die Rücksicherung für die markierten Häuser oder alle Häuser. Die vorhandenen Daten der betreffenden Häuser im HAUS6-Ordner werden überschrieben.

Die Rücksicherung erwartet, dass die Daten, die Sie rücksichern wollen, mit dieser Programmversion auch gesichert wurden. Sollten Sie Datenbestände aus früheren Versionen übernehmen wollen, dann müssen Sie die alten Daten in den Ordner C:\ProgramData\HAUS6Daten\ kopieren.



#### 18 Hilfe

## 18.1 Anzeigen im Menu

In vielen Bildschirmen finden Sie zur besseren Information im Menu noch die Möglichkeit zur Anzeige verschiedener Daten.

Alle Daten, die in Verbindung zum aufrufenden Bildschirm stehen, können sofort angezeigt werden, z.B. Haus-Stammdaten, Wohnungs-Stammdaten, Bank-Journale, Kontoauszüge, "Verteilerschlüssel anzeigen".

### 18.2 Online-Hilfe

Sie können zu vielen wichtigen Bildschirmfeldern eine Online-Hilfe aufrufen, nur Klick auf "?".

# 18.3 Startbildschirm, Programmaufruf "Version"

Hier erscheint eine kurze Meldung über das Versionsdatum (für Rückfragen wichtig).

# 19 FAQ - häufig gestellte Fragen

Bei der Anwendung der Software stellen sich für den Hausverwalter manchmal Fragen, die nicht sofort mit dem Handbuch oder der Bildschirmhilfe zu beantworten sind. Wir haben diese Fragen gesammelt und hier mit den Antworten zusammengestellt. Die angesprochenen Themen wurden nach Sachgebieten geordnet, aber beachten Sie bitte, dass sich die Themen häufig überschneiden und deshalb auch eine Suche in anderen Sachgebieten sinnvoll erscheint.

## 19.1 FAQ Stammdaten Häuser / Wohnungen

## Umbau eines Hauses

Beispiel:

Ein Haus mit 10 Wohnungen wurde umgebaut. Im Dachgeschoss entstand zum 31.10.2005 eine zusätzliche Wohnung. Dadurch ändern sich die Verteilerschlüssel für die Wohnungsanzahl, die QM-Wohnfläche und die Personen.

Hier empfiehlt es sich, die Nebenkostenabrechnung für den alten Zustand des Hauses bis zum 31.10. 2005 vorzunehmen. Der folgende Abrechnungszeitraum könnte 2 Monate umfassen (Nov. und Dez. 2005) oder auch 14 Monate einschl. 2006. Der Mieter der neuen Dachgeschoss-Wohnung kann sofort erfasst werden einschl. seiner Sollstellungen und Zahlungen. Die Verteilerschlüssel wie Wohnungsanzahl, QM-Wohnfläche oder Personen der zusätzlichen Wohnung werden nach der endgültigen Abrechnung per 31.10.2005 hinzugefügt.

# Leerstand einer Mietwohnung

Der Leerstand einer Mietwohnung darf nicht ausgelassen werden und wird als Wohnungs-Stammsatz mit einem eigenen Abrechnungszeitraum erfasst.

Für Leerstandzeiträume gibt es eine eigene Nebenkostenabrechnung.

Im Abrechnungsbildschirm sehen Sie in den Zusatzauswertungen im Aufruf "Kontrolle der Aufteilungen, nur Summen" eine eigene Spalte, die Ihnen die Nebenkosten zeigt, die auf Grund der Leerstände nicht verteilt wurden.



# Ich habe mir einen neuen PC angeschafft.

# Wie kann ich die Daten auf den neuen PC übertragen?

Zuerst wird die Installation der Software HAUS6 auf dem neuen PC vorgenommen, z. B. ein PC mit Windows 7, Windows 8, Windows 10 oder Windows 11.

Anschließend werden auf dem alten PC die Daten auf eine CD gebrannt oder einen USB-Stick kopiert.

Die HAUS6-Daten, die mit einer Version ab HAUS6.14 bearbeitet wurden, beginnen alle mit den Zeichen "H6D…"

Je Haus gibt es immer 4 Dateien.

Die Daten werden in das HAUS6-Verzeichnis auf der neuen Anlage kopiert. Das Standard-Verzeichnis lautet: C:\ProgramData\HAUS6Daten\.

## 19.2 FAQ Buchhaltung

# Wann muss ich buchen?

Die beste Lösung wäre die monatliche Buchung, damit Sie Zahlungsausfälle sofort erkennen können. Selbstverständlich können Sie auch alte Zeiträume nachbuchen; Sie können auch mehrere Jahre buchen, sofern das alte Jahr noch nicht endgültig abgerechnet wurde.

## Wie werden Vorsteuer und Mehrwertsteuer bei Gewerbemietern erfasst?

In den Stammdaten / HAUS6-Konten wird der MwSt.-Prozentsatz in allen HAUS6-Konten erfasst. Das sind die Konten mit den Verarbeitungsarten "Zahlungen Mieter für das Abr-Jahr bzw. Vorjahr" und alle Konten mit den Ausgaben.

In den Wohnungs-Stammdaten, Register Geld, erhalten die Gewerbemieter das entsprechende Kennzeichen, "Gewerbemieter mit MwSt. = Ja".

Bei der Verbuchung der Zahlungsvorgänge wird die Mehrwertsteuer ausgewiesen, d.h. Ist-Versteuerung. Am Monatsende können Sie sich über das Programm "Auswertung der Buchungen" eine Einzelauflistung der Vorsteuer und Mehrwertsteuer anzeigen lassen. In der Nebenkostenabrechnung wird die anteilige Vorsteuer ausgewiesen und die Mehrwertsteuer wird berechnet.

# Wo gibt es die Verbindung zur Einkommensteuerklärung?

Über den Aufruf "Auswertung der Buchungen / Einnahmenüberschussrechnung" erhalten Sie eine Zusammenstellung je Haus über alle Einnahmen und Ausgaben.



## 19.3 FAQ Abrechnung

# Habe ich alle Nebenkosten vollständig abgerechnet?

Im Abrechnungsbildschirm rufen Sie die "Zusatzauswertungen/Kontrolle der Aufteilungen" auf und prüfen die Differenz. Eine Differenz im Cent-Bereich kann als Rundungsdifferenz akzeptiert werden.

Den Einzelnachweis finden Sie im Bildschirm "Auswertung der Buchungen / Ausgaben für das Haus".

# In der Nebenkostenabrechnung erscheint bei der Aufteilung nach Personen in der Spalte "BASIS" ein unbekannter Wert.

Im Abrechnungsbildschirm rufen Sie die "Zusatzauswertungen / Liste der Personentage" auf.

# In der Nebenkostenabrechnung erscheint bei der Aufteilung nach Zählerständen in der Spalte "BASIS" ein unbekannter Wert.

Im Abrechnungsbildschirm rufen Sie die "Zusatzauswertungen / Liste der Zählerstände" auf.

## Wie läuft die Abrechnung mit einem Heizkostenabrechnungsdienst?

Sie sammeln die Ausgaben auf einem der HAUS6-Konten mit der Verarbeitungsart "manuelle Aufteilung". Am Jahresende geben Sie die Ausgabensummen ohne die Vorauszahlungen an den Abrechnungsdienst und erhalten die Heizkostenabrechnung. Die dort errechneten Beträge werden über das Programm "Abrechnung/manuelle Aufteilung" den einzelnen Einheiten zugewiesen. Über einen Summenvergleich können Sie feststellen, ob der Gesamtbetrag wirklich vollständig aufgeteilt wurde.

Die Abrechnungsgebühren sind ebenfalls Bestandteil der Heizkosten. Bei der Bezahlung der Abrechnungsgebühren müssen Sie in der Regel im Bildschirm "Zahlungen buchen" den Abrechnungsmonat ändern. Dafür ein Beispiel:

Zahlung der Abrechnungsgebühr am 24.4.2006 für die Heizkostenabrechnung des Jahres 2005.

Buchungs-Datum = 24.04.2006 für die Abrechnungsgebühr Abrechnungsmonat = 12.2005

## Kann ich meine Heizkostenabrechnung selbst erstellen?

Wenn Wärmemengenzähler im Haus installiert sind, können Sie die Heizkosten auch selbst abrechnen.

Hier ein Beispiel, wenn 70% der Heizkosten nach Zählerverbrauch und 30% nach Wohnfläche abgerechnet werden:

Sie wählen einen Zähler in den Haus-Stammdaten und vergeben die Bezeichnung Heizung.

Sie richten sich 2 Konten ein:

Heizg.Zähler70% Aufteilung nach Zähler Heizung Heizg.Fläche30% Aufteilung nach QM-Wohnfläche

Die Heizkosten werden bei der Buchung auf die beiden Konten im Verhältnis 70:30 gebucht. Vor der Nebenkostenabrechnung müssen die Zählerstände für die Heizung in den Wohnungs-Stammdaten erfasst werden.



Wie wird der Heizölbestand am Jahresende in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt? Beispiel für einen Heizölbestand von EUR 1.000,- am 31.12.2005:

Die gebuchten Ausgaben für die Heizung werden am Jahresende durch eine Geldeingangsbuchung verringert:

Buchungsdatum 31.12.2005 Abrechnungsmonat 12.2005 Konto-Nr. für Heizung

Text: Heizölbestand 31.12.2005 Betrag EUR 1000,- als Geldeingang

Für das neue Jahr wird der Bestand als Geldausgang gebucht:

Buchungsdatum: 31.12.2005

Abrechnungsmonat: 01.2006 (nach Änderung)

Konto-Nr. für Heizung

Text: Heizölbestand 31.12.2005

Betrag EUR -1000,00 als Geldausgang

Da beide Buchungen in einem echten Bankkonto nicht vorkommen, können Sie dafür auch eine eigene Bankverbindung in den Haus-Stammdaten erfassen.

Wie erstelle ich eine Bescheinigung über die Lohnanteile für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen nach § 35a EStG?

Im Buchungsvorgang werden die Lohnanteile über 3 Felder erfasst:

Lohnanteile für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen Lohnanteile für haushaltsnahe Dienstleistungen einschl. Mini-Jobs Lohnanteile für Handwerkerleistungen

Die Einzelaufstellung der Lohnanteile finden Sie im Programmaufruf "Auswertung der Buchungen / Ausgaben für das Haus".

Die Bescheinigung der Lohnanteile im Abrechnungsbildschirm erhalten Sie über die Abfrage "Lohnanteile nach § 35a EStG? = Ja".

Es gibt eine Differenz zwischen Probeabrechnung und endgültiger Abrechnung Probeabrechnung und endgültige Abrechnung müssen zum gleichen Abrechnungsergebnis führen. Wenn Differenzen vorliegen, wurden die Abrechnungsdaten geändert. Es muss sich hier nicht um eine Änderung der Beträge handeln, häufig werden auch die Stammdaten im Bereich der Verteilung geändert, z. B. nachträgliche Änderung der Personenanzahl.



# 20 Anmerkungen für Computer-Freunde

Jedes Haus wird in 4 Dateien gespeichert: Die hier unten genannten Zeichen "XXX" sind die Haus-Nr. von 001 – 999

H6DXXX.EHT für Wohnungs-Stammdaten, unterschiedliche Größe H6DXXX.OBT für Haus-Stammdaten, feste Größe 6 KB H6DXXX.KTO für HAUS6-Konten, feste Größe 49 KB H6DXXX.ZAL für Buchungen, unterschiedliche Größe H6DANW.001 für die Hausverwaltung Nr. 1, feste Größe 1 KB H6DSYS für interne Daten, feste Größe 4 KB

Alle Dateien stehen im Ordner C:\ProgramData\HAUS6Daten\. Der Ordner wird bei der Installation angelegt.

Die Software finden Sie im Ordner C:\Program Files\HAUS6\

Die Software läuft unter Windows 7, Windows 8, Windows 10 und Windows 11. Die Installation erfolgt als Einzelplatzversion.



# 21 Fehlermeldungen

Warnungen und Fehlermeldungen sind in der Regel selbsterklärend. Zusätzlich finden Sie hier einige Beispiele für einzelne Fehlermeldungen:

# 21.1 einzelne Fehlermeldungen

"Hier der Vergleich der Haus-Summen mit den Eingaben aus den Wohnungen.

Summe der Eigentümer/Mieter ............(z.B. Garagenanzahl) = ..., aber Haus-Summe = ..."

Die Eingaben für dieses Feld (z.B. Garagenanzahl) aus allen aktuellen Wohnungen werden addiert und die errechnete Summe ist ungleich der Haus-Summe.

Zur Klärung starten Sie im Menu das Programm "Verteilerschlüssel anzeigen"

Entsprechende Meldungen gibt es auch für Wohnungsanzahl, QM-Fläche, Nutzfläche, Miteigentumsanteile (= ME-Anteile), Zusatzschlüssel usw.

"Für Wohnung Nr. ... fehlt die aktuelle Wohnung , d.h. eine Wohnung ohne bis-Datum!"
Für jede Wohnungs-Nr. muss eine aktuelle Wohnung vorhanden sein, d.h. eine Wohnung ohne bis-Datum. Diese Meldung bezieht sich nur auf Wohnungen mit gleicher Wohnungs-Nr. im 1.
Teil.

"Warnung! Wohnungsanzahl in den Wohnungen der Nr... verändert! Bei einem Wechsel der Mieter oder Woh.-Eigentümer dürfen die Verteilerschlüssel nicht verändert werden. Oder ist es nur ein Eingabefehler? Entsprechende Meldungen gibt es auch für Garagenanzahl, QM-Fläche, Nutzfläche, Miteigentumsanteile (= ME-Anteile), Zusatzschlüssel usw.

# "Warnung! Abrechnung prüfen!

Hier prüfen Sie die von-bis-Datumsangaben im Bildschirm der Wohnungs-Stammdaten der genannten Wohnungs-Nr. 1. Teil und beachten Sie Eigentümer- oder Mieterwechsel oder Leerstände.

Für jeden Tag des Abrechnungszeitraums muss für eine Wohnung auch ein Wohnungs-Stammsatz zur Verfügung stehen, Leerstände dürfen nicht übergangen werden.



# Stichwortverzeichnis

A	E
Abrechnung	Einnahmen-/Ausgabenrechnung5
Abrechnungstage45	Einzelplatzsystem
Abrechnungszeitraum42	E-Mail
Arbeitsablauf8	kontakt@mueller-infosys.de1
endgültige Abrechnung43	Wohnungs-Stammdaten Allgemein22
Kontrolle der Aufteilungen47	endgültige Abrechnung
Programmstart42	Abrechnung43
Vorsteueranteil	Sicherung43
Abrechnungs-Monat	Entnahmen aus der Rücklage
Zahlungen buchen32	Verarbeitungsart20
Abrechnungszeitraum	Verdi Sertangsar t
allgemein8	
aktuelle Woh-Eigentümer/Mieter	F
Wohnungs-Stammdaten Allgemein22	
aktuelle Wohnung	Fehlermeldungen58
Summenprüfung25	
Wohnungs-Stammdaten Allgemein22	G
Alpha-Code	<u> </u>
Wohnungs-Stammdaten Allgemein22	Garagenanzahl
Zahlungen buchen34, 35	Haus-Stammdaten15
Anrede	Verarbeitungsart
Wohnungs-Stammdaten Allgemein22	Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel
Anteile	Geldeingangskontrolle8
Arbeitskosten33, 56	Gesamtsaldo
Ausgaben ohne Aufteilung	Kontoauszug39
Verarbeitungsart19	Gewerbemieter
Auslagen	Grundstücksanteile
allgemein19	or arrangement and a restriction
ungerite	
Programmstart38	
	Н
Programmstart38	
Programmstart	Hardwareanforderungen5
Programmstart38	Hardwareanforderungen5 Hauseigentümer-Anschrift
Programmstart	Hardwareanforderungen5 Hauseigentümer-Anschrift Haus-Stammdaten Allgemein13
Programmstart	Hardwareanforderungen
Programmstart	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         Bankverbindungen           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7	Hardwareanforderungen
Programmstart       38         Auswertung der Buchungen       37         B       38         Bankverbindungen       4         Haus-Stammdaten       14         Bildschirmhilfe       7         Buchungen löschen       36	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         Bankverbindungen           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7           Buchungen löschen         36           Buchungsbildschirm         32	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         Bankverbindungen           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7           Buchungen löschen         36           Buchungsbildschirm         32           Buchungsdatum	Hardwareanforderungen
Programmstart 38 Auswertung der Buchungen 37  Bankverbindungen 14 Bildschirmhilfe 7 Buchungen löschen 36 Buchungsbildschirm 32 Buchungsdatum Haus-Stammdaten Allgemein 13	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         Bankverbindungen           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7           Buchungen löschen         36           Buchungsbildschirm         32           Buchungsdatum	Hardwareanforderungen
Programmstart 38 Auswertung der Buchungen 37  Bankverbindungen 14 Bildschirmhilfe 7 Buchungen löschen 36 Buchungsbildschirm 32 Buchungsdatum 13 Büro Siehe Wohnung	Hardwareanforderungen
Programmstart 38 Auswertung der Buchungen 37  Bankverbindungen 14 Bildschirmhilfe 7 Buchungen löschen 36 Buchungsbildschirm 32 Buchungsdatum Haus-Stammdaten Allgemein 13	Hardwareanforderungen
Programmstart 38 Auswertung der Buchungen 37  Bankverbindungen 14 Bildschirmhilfe 7 Buchungen löschen 36 Buchungsbildschirm 32 Buchungsdatum 13 Büro Siehe Wohnung	Hardwareanforderungen
Programmstart 38 Auswertung der Buchungen 37  Bankverbindungen 14 Bildschirmhilfe 7 Buchungen löschen 36 Buchungsbildschirm 32 Buchungsdatum 13 Büro Siehe Wohnung	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         Bankverbindungen           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7           Buchungen löschen         36           Buchungsbildschirm         32           Buchungsdatum         Haus-Stammdaten Allgemein         13           Büro         Siehe Wohnung	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         Bankverbindungen           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7           Buchungen löschen         36           Buchungsbildschirm         32           Buchungsdatum         Haus-Stammdaten Allgemein         13           Büro         Siehe Wohnung	Hardwareanforderungen
Programmstart 38 Auswertung der Buchungen 37  Bankverbindungen 14 Bildschirmhilfe 7 Buchungen löschen 36 Buchungsbildschirm 32 Buchungsdatum 13 Büro Siehe Wohnung  C  CD Installation 5	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         Bankverbindungen           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7           Buchungen löschen         36           Buchungsbildschirm         32           Buchungsdatum         Haus-Stammdaten Allgemein         13           Büro         Siehe Wohnung	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         B           Bankverbindungen         14           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7           Buchungen löschen         36           Buchungsbildschirm         32           Buchungsdatum         Haus-Stammdaten Allgemein         13           Büro         Siehe Wohnung           C         C           CD         Installation         5	Hardwareanforderungen
Programmstart	Hardwareanforderungen
Programmstart         38           Auswertung der Buchungen         37           B         B           Bankverbindungen         14           Haus-Stammdaten         14           Bildschirmhilfe         7           Buchungen löschen         36           Buchungsbildschirm         32           Buchungsdatum         Haus-Stammdaten Allgemein         13           Büro         Siehe Wohnung           C         CD           Installation         5	Hardwareanforderungen       5         Hauseigentümer-Anschrift       13         Haus-Stammdaten Allgemein       13         Hausgeldabrechnung       45         haushaltsnahe Dienstleistungen       33         haus-Nr       12         Haus-Stammdaten       12         Allgemein       12         drucken       13         Vorüberlegungen       11, 23         Zusatzschlüssel       16         Hausverwaltung       16         Druck im Blattkopf       28         Programmstart       6         Heizkostenabrechnung       55         Heizölbestand       56



ı	Nutzfläche
,	Haus-Stammdaten 15
Journal	Verarbeitungsart18
Arbeitslablauf8	Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel25
Kontostand	
Umsatzsteuer37	0
	-
К	Online-Hilfe53
	Ordner
Kapitalertragsteuer	Computer-Freunde
Zahlungen buchen33	Installation5
Zinserträge20	
Kautionen	Р
Programmstart38	<u> </u>
Verarbeitungsart20	Personenanzahl26
Kontoauszüge	Verarbeitungsart18
WohEigentümer/Mieter8, 20	Personenschlüssel 1
•	Wohnungs-Stammdaten Personen26
	Personentage55
L	Privateinlagen
	Verarbeitungsart21
Lage	Privatentnahmen
Wohnungs-Stammdaten Allgemein22	Verarbeitungsart21
Leerstand	Probeabrechnung43
Eigentumswohnungen22	Programmstart6
Mietwohnungen22	Prozentsätze
letzte NK-Abrechnung	Verarbeitungsart18
Haus-Stammdaten Allgemein13	Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel
	20
M	
	Q
Mahnungen	QM-Fläche
	Qivi-riacne
Arbeitsablauf8	•
Programmstart40	Haus-Stammdaten15
Programmstart40 manuelle Aufteilung	Haus-Stammdaten
Programmstart	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile         Verarbeitungsart       18	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       18	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       Zahlungen buchen       32, 35	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Wehrwertsteuerbetrag       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       Zahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       Zahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       5	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       Verarbeitungsart         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       32, 35         Zahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Wehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13         Miteigentumsanteile	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Wehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13         Miteigentumsanteile       Bezeichnung       15         MWSt-Option	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13         Miteigentumsanteile       Bezeichnung	Haus-Stammdaten       15         Verarbeitungsart       18         Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel       25         R         Rücklagenbezeichnung       13         Haus-Stammdaten       13         Rücklagenendstand       13         Haus-Stammdaten       20, 47         Sonstige Erträge       21         Rücksichern       21         Programmstart       52         Saldenlisten       32         Arbeitsablauf       8         Saldo Bankkonto       2ahlungen buchen       32, 35, 36         SEPA-Verfahren       10
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13         Miteigentumsanteile       Bezeichnung       15         MWSt-Option	Haus-Stammdaten       15         Verarbeitungsart       18         Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel       25         R       Rücklagenbezeichnung         Haus-Stammdaten       13         Rücklagenendstand       13         Haus-Stammdaten       20, 47         Sonstige Erträge       21         Rücksichern       21         Programmstart       52         Saldenlisten       32         Arbeitsablauf       8         Saldo Bankkonto       32, 35, 36         SEPA-Verfahren       10         Serienbriefe       29
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       23, 35         Zahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13         Miteigentumsanteile       Bezeichnung       15         MWSt-Option       Zahlungen buchen       35	Haus-Stammdaten       15         Verarbeitungsart       18         Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel       25         R       Rücklagenbezeichnung         Haus-Stammdaten       13         Rücklagenendstand       13         Haus-Stammdaten       20, 47         Sonstige Erträge       21         Rücksichern       21         Programmstart       52         Saldenlisten       32         Arbeitsablauf       8         Saldo Bankkonto       32, 35, 36         SEPA-Verfahren       10         Serienbriefe       29         Sicherung       29
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       2ahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13         Miteigentumsanteile       Bezeichnung       15         MWSt-Option	Haus-Stammdaten
Programmstart       40         manuelle Aufteilung       41         Abrechnung       41         Arbeitsablauf       8         Heizung       41         Verarbeitungsart       19         ME-Anteile       18         Verarbeitungsart       18         Mehrwertsteuerbetrag       23, 35         Zahlungen buchen       32, 35         Mehrwertsteuer-Prozentsatz       17         Mengengerüst       5         Mieter ab       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieter bis       Wohnungs-Stammdaten Allgemein       22         Mieterwechsel       27         Mietsaldo       47         Mietshaus       13         Miteigentumsanteile       Bezeichnung       15         MWSt-Option       Zahlungen buchen       35	Haus-Stammdaten       15         Verarbeitungsart       18         Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel       25         R         Rücklagenbezeichnung       13         Haus-Stammdaten       13         Rücklagenendstand       13         Haus-Stammdaten       20, 47         Sonstige Erträge       21         Rücksichern       21         Programmstart       52         Saldenlisten       32         Arbeitsablauf       8         Saldo Bankkonto       2ahlungen buchen       32, 35, 36         SEPA-Verfahren       10         Serienbriefe       29



Warmemengenzähler	Solidaritätszuschlag	Wohnungs-Stammdaten / Geld	23, 24	
Warmemengenzähler   55 Sonstige Erträge   Verarbeitungsart   20 Staffelmiete   Wohnungs-Stammdaten / Geld   24 Stammdaten   17 Vorüberlegungen   17 Stellpiätze   15 Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel   25 Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel   25 Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel   25 Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel   25 T	Zahlungen buchen33			
Sonstige Erträge	<del>-</del>	XA7		
Verarbeitungsart	3	VV		
WEG Reform 2020		Wärmemengenzähler	55	
Wintschaftsplan	•			
Arbeitsablauf.			40	
Vorüberlegungen	Wohnungs-Stammdaten / Geld24	•	0	
Stellplätze				
Vorauszahlungen   50				
T				
T	Wohnungs-Stammdaten Verteilerschlüssel25			
Tagesdatum				
Tagesdatum allgemein	Т			
Tagesdatum aligemein		-	M-Flacile	
Allgemein	Tagasdatum	•	27	
Tahlungen buchen			27	
Verarbeitungsart   18			15	
Programmstart				
Umbuchungen				
Wohnungs-Stammdaten Allgemein	Programmstart22	<del>-</del>	25	
Umbuchungen			22	
Umbuchungen	IJ		22	
Verarbeitungsart         21         Verteilerschlüssel / Zählerstände         25           Vumageausfallwagnis         24         WORD         29           Journal         37         Journal         37           Umsatzsteuer-Id Haus-Stammdaten         2         Zähler           Verarbeitungsart allgemein         18         Kurzbezeichnungen         15, 25           Verarbeitungsart allgemein         40         Verarbeitungsart         19           Version HAUS6         53         Wohnungs-Stammdaten Zählerstände         25           Verteilerschlüssel         15, 19, 44, 45, 50, 53         Wohnungen         32           Verteilerschlüssel anzeigen         53         Vorsteueranteil         20           Abrechnung         46         Verarbeitungsart         20           Vorsteuer-Betrag Zahlungen buchen         33         Wirtschaftsplan         50           Vorsteuer-Prozentsatz Zahlungen buchen         33         Wirtschaftsplan         50           Vorsteuer-Prozentsatz Zahlungen buchen         33         Wirtschaftsplan         50           Verarbeitungsart         27         27           Verarbeitungsart         28           Verarbeitungsart         29           Verarbeitungsart			27	
Verarbeitungsart	Umbuchungen			
Umlageausfallwagnis         24           Umsatzsteueraufstellung         37           Umsatzsteuer-Id         Z           Haus-Stammdaten         13           Verarbeitungsart         Kurzbezeichnungen         15, 25           Zählerstände anzeigen         25           Zählerstände         Verarbeitungsart         19           Wohnungs-Stammdaten Zählerstände         25           Zahlungen buchen         25           Verarbeitungsart         19           Wohnungs-Stammdaten Zählerstände         25           Zahlungen buchen         25           Verteilerschlüssel         15, 19, 44, 45, 50, 53           Verteilerschlüssel anzeigen         53           Vorsteuer-Betrag         Zahlungen Eigent./Mieter Abrechnungs-Jahr         20           Zahlungen Eigent./Mieter Vorjahr         20           Zusatzauswertungen         20           Vorsteuer-Prozentsatz         2           Zahlungen buchen         33           Vorsteuer-Prozentsatz         2           Zahlungen buchen         33           Vorsteuer-Prozentsatz         2           Zahlungen buchen         33           Verarbeitungsart         18           Verarbeitungsart         20	•	•		
Umsatzsteueraufstellung Journal				
Journal		Serienbriefe	29	
Umsatzsteuer-Id Haus-Stammdaten				
Tähler Kurzbezeichnungen		7.		
Verarbeitungsart allgemein				
Verarbeitungsart allgemein		7ähler		
Verarbeitungsart allgemein		Kurzbezeichnungen	15. 25	
Verarbeitungsart 2ählerstände Verarbeitungsart 19 allgemein 18 Wohnungs-Stammdaten Zählerstände 25 Vermögensbericht 40 Version Programmstart 32 HAUS6 53 Zinsbuchungen 44 Verteilerschlüssel 15, 19, 44, 45, 50, 53 Verteilerschlüssel anzeigen 53 Vorsteueranteil Abrechnung 46 Vorsteuer-Betrag Zahlungen buchen 33 Vorsteuer-Prozentsatz Zahlungen buchen 33 Verarbeitungsart 50 Verarbeitungsart 18	V			
allgemein 18 Vermögensbericht 40 Version 40 Version 53 Verteilerschlüssel 53 Verteilerschlüssel anzeigen 53 Vorsteueranteil Abrechnung 54 Vorsteuer-Betrag Zahlungen buchen 33 Vorsteuer-Prozentsatz Zahlungen buchen 33 Versein 44 Verarbeitungs-Stammdaten Zählerstände 25 Zahlungen buchen 33 Vorgrammstart 32 Zinsbuchungen 44 Zahlungen Eigent./Mieter Abrechnungs-Jahr 20 Zinserträge Verarbeitungsart 20 Zinserträge Verarbeitungsart 50 Vorsteuer-Prozentsatz 2 Zusatzauswertungen 50 Verarbeitungsart 50 Verarbeitungsart 18				
allgemein 18 Wohnungs-Stammdaten Zählerstände 25 Zahlungen buchen Programmstart 32 Zinsbuchungen 44 Zahlungen Eigent./Mieter Abrechnungs-Jahr 20 Zahlungen buchen 45 Versteueranteil Abrechnung 46 Vorsteuer-Betrag Zahlungen buchen 33 Wirtschaftsplan 50 Vorsteuer-Prozentsatz Zahlungen buchen 33 Verarbeitungsart 50 Verarbeitungsart 51 Verarbeitungsart 52 Verarbeitungsart 53 Verarbeitungsart 54 Verarbeitungsart 55 Verarbeitungsart 55 Verarbeitungsart 56 Verarbeitungsart 57 Verarbeitungsart 57 Verarbeitungsart 58 Verarbeitungsart 59 Verarbeitungsart 58 Verarbeitungs	•	Verarbeitungsart	19	
Version Programmstart				
Version HAUS6	Vermögensbericht40			
HAUS6			32	
Verteilerschlüssel		•		
Verteilerschlüssel anzeigen	Verteilerschlüssel15, 19, 44, 45, 50, 53			
Vorsteueranteil Zinserträge  Abrechnung	Verteilerschlüssel anzeigen53			
Abrechnung	Vorsteueranteil		20	
Vorsteuer-BetragZusatzauswertungenZahlungen buchen33Wirtschaftsplan50Vorsteuer-ProzentsatzZusatzschlüssel27Zahlungen buchen33Verarbeitungsart18	Abrechnung46	<u> </u>	20	
Zahlungen buchen	Vorsteuer-Betrag	<u> </u>	20	
Vorsteuer-Prozentsatz Zusatzschlüssel	Zahlungen buchen33		50	
Zahlungen buchen	Vorsteuer-Prozentsatz	·		
Vorträge	Zahlungen buchen33			
	Vorträge	Veral percangual community	10	