

Handbuch für die Software

# HausM

# Windows 7, Windows 8, Windows 10, Windows 11

Version HausM.3.0 21.05.2022

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

HausM ist ein geschützter Markenname.





# Inhaltsverzeichnis

| <ul> <li>1 Allgemeines, Installation</li></ul>  | .5<br>.5<br>.5<br>.5<br>.5<br>.5<br>.5<br>.5<br>.6 |
|---|--|
| 2 Bedienungshinweise  | .7<br>.7<br>.7<br>.7<br>.7<br>.7<br>.7<br>.7       |
| <ul> <li>3 Arbeitsablauf</li> <li>3.1 Abrechnungszeitraum der Nebenkosten</li> <li>3.2 Tagesdatum</li> <li>3.3 Erfassung der Zahlungen</li> <li>3.4 Nebenkostenabrechnung</li> </ul>  | . 8<br>. 8<br>. 8<br>. 8                           |
| <b>4 Hinweise zu den letzten Versionen</b><br>4.1 Software HausM, Version 3.0   | <b>. 8</b><br>. 8                                  |
| <ul> <li>5 Stammdaten Häuser bearbeiten</li></ul>   | .9<br>.9<br>10<br>11                               |
| 6 Mieter für ein Haus bearbeiten       1         6.1 Registerkarte Allgemein       1         6.2 Registerkarte Abrechnung / Miete       1         6.3 Registerkarte Verteilerschlüssel / Zählerstände       1         6.4 Registerkarte Personenschlüssel       1         6.5 Registerkarte Zusatzschlüssel       1         6.6 Löschen eines Mieters       1         6.7 Mieterwechsel       1 | <b>13</b><br>13<br>15<br>16<br>17<br>18<br>18      |
| 7       HausM-Konten für alle Häuser bearbeiten       1         7.1       Bearbeitung       1         7.2       Verarbeitungsarten       2  | <b>19</b><br>19<br>20                              |
| 8 Stammdaten der Hausverwaltung bearbeiten2   | 22   |
| 9 Anzeige der Stammdaten für Häuser und Mieter und Termine  | <b>22</b><br>22                                    |
| 10 Mieterdaten an WORD übergeben  | 23   |
| 11 Übernahme der Testdaten in die echte Version2  | 23   |
| 12 Zahlungen erfassen   | 24   |
| 14 Auswertung der Zahlungen   | 28   |



| <ul> <li>14.2 Einzahlungen der Mieter eines Hauses</li></ul>  |                      |
|---|----------------------|
| 15 Nebenkostenabrechnung  | 29                   |
| 15.1 manuelle Aufteilung der Nebenkosten  | 29                   |
| 15.2 Nebenkostenabrechnung erstellen  |                      |
| 15.3 Probeabrechnung oder endgültige Abrechnung   | 30                   |
| 15.4 Druck der Nebenkostenabrechnung  |                      |
| 15.5 Zusätzliche Angaben  |                      |
| 15.6 Zusatzauswertungen   |                      |
| 16 Sicherung  | 33                   |
| 16.1 Sicherung aller Daten  | 33                   |
| 16.2 Rücksicherung aller Daten  | 34                   |
|   | 24                   |
| 17 FAQ - häufig gestellte Fragen  |                      |
| <b>17 FAQ - häufig gestellte Fragen</b><br>17.1 FAQ Stammdaten Häuser / Mieter  | <b>34</b>            |
| <b>17 FAQ - häufig gestellte Fragen</b><br>17.1 FAQ Stammdaten Häuser / Mieter<br>17.2 FAQ Buchhaltung  |                      |
| <ul> <li>17 FAQ - häufig gestellte Fragen</li> <li>17.1 FAQ Stammdaten Häuser / Mieter</li> <li>17.2 FAQ Buchhaltung</li> <li>17.3 FAQ Nebenkostenabrechnung</li> </ul> | 34<br>34<br>35<br>36 |
| <ul> <li>17 FAQ - häufig gestellte Fragen</li></ul>   |                      |
| <ul> <li>17 FAQ - häufig gestellte Fragen</li></ul>   |                      |
| <ul> <li>17 FAQ - häufig gestellte Fragen</li></ul>   |                      |
| <ul> <li>17 FAQ - häufig gestellte Fragen</li></ul>   |                      |

# Stichwortverzeichnis



#### 1 Allgemeines, Installation 1.1 Allgemeines

Mit der Software HausM erstellen Sie Nebenkostenabrechnung in der Mietverwaltung für Mieter einschl. Gewerbemieter. Die Software wurde für kleinere Vermieter entwickelt, die mit einem Einzelplatzsystem ihre Verwaltung abwickeln wollen.

Voraussetzung für die Anwendung der Software HausM sind Kenntnisse der Nebenkostenabrechnung und Grundlagen der Windows-Bedienung.

#### 1.2 Hardware

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

#### 1.3 Mengengerüst

Die Software ist ausgelegt für 999 Häuser mit je 999 Einheiten wie Wohnungen, Büros, Praxen, Gewerbebetriebe. Die Anzahl der erfassten Zahlungen ist unbegrenzt.

# 1.4 Installation

Starten Sie die Installation von der CD bzw. USB-Stick über Setup.exe. Die Software wird im Ordner "C:\Program Files\HausMProg" gespeichert. Ihre Daten stehen im Ordner "C:\ProgramData\HausMDaten".

Die Dateien werden installiert, die Dauer der Installation beträgt nur wenige Sekunden. Durch die Installation wird auf dem Desktop der Aufruf "HausM" eingerichtet.

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

# 1.5 Kopie der Daten aus der Testversion

Nach der Installation können Sie die Daten aus der Testversion weiterbearbeiten. Dafür wurde das Programm "Daten der Testversion in die echte Version übernehmen" 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.



# 1.6 Erste Schritte nach der Installation

#### Startbildschirm:

| _  | HausM.3.0 Start - X  |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
|----|--|-------------|----------------|----------------|-------------------|-------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-----|--|---|---|
| St | Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht  |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
| В  | estellung  | Version     | E-Mail Kontakt | Summen der Ver | teilerschlüssel a | anzeigen St | ammdaten anzeigen für | das Haus Nr. 2 Hand | buch Download Ende | Esc |  |   |   |
|    | Hier im Startbildschirm finden Sie die Hausverwalternamen und die bereits gespeicherten Häuser.<br>Die Daten für diesen Bildschirm werden über den Aufruf >Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung< bearbeitet. |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
|    |  |             |                |                |                   |             | gespeicherte Hausve   | erwaltungen         |                    |     |  |   | ? |
|    | Nr. 🔺  | Name        |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
| ►  | 1  | HausM Te    | st Hausverwalt | ung GmbH       |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
|    |  |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
|    |  |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
|    |  |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  | _ |   |
|    | gespeicherte Häuser und Stand der letzten Bearbeitung ?  |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
|    | Nr. 🔺  | Straße      |                |                |                   |             | Zahlungen             | Sicherung           | Abrechnung         |     |  |   |   |
|    | 2  | Mieter Str. | 1              |                |                   |             | 03.02.2018            | 14.03.2018          | 31.12.2017         |     |  |   |   |
|    |  |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |
|    |  |             |                |                |                   |             |                       |                     |                    |     |  |   |   |

Beim Programmstart wird die Hausverwaltung Nr. 1 angezeigt. Den Namen der Hausverwaltung ändern Sie im Programm "Stammdaten / Stammdaten der Hausverwaltung bearbeiten". Die Beschreibung finden Sie im Kapitel 8 "Stammdaten der Hausverwaltung bearbeiten".

Außerdem sehen Sie die bereits gespeicherten Objekte mit dem Stand der Bearbeitung. Sollte noch kein Haus erfasst sein, beginnen Sie mit den Programmen für die Stammdaten:

Häuser bearbeiten / Haus erfassen Mieter für ein Haus bearbeiten / Mieter erfassen

Muster der HausM-Konten für alle Häuser bearbeiten

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

Sie können im Startbildschirm die Objekte nach allen Spalten sortieren.



#### 2 Bedienungshinweise 2.1 Programme

Die Programme sind in 6 Programmgruppen zusammengefasst:

Stammdaten Zahlungen Auswertung der erfassten Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht

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

# 2.2 Tastatur / Mausbedienung

Die Programmfunktionen können Sie wahlweise über Tastatur oder Maus bedienen. Jede Eingabe in einem Datenfeld wird mit der Eingabe-Taste (=Enter-Taste oder Return-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 <--. Die Auswahl der angezeigten Stammdaten erfolgt durch die Cursor-Tasten "Pfeil oben" bzw. "Pfeil unten" oder Maus-Klick.

#### 2.3 Datumseingaben

Die Eingaben für das Datum und den 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.

#### 2.4 Druckeinstellungen

Die Druckeinstellungen werden im Druckaufruf vorgenommen.

#### 2.5 Bildschirmhilfe

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

#### 2.6 Anzeige zur Übersicht

Hier haben Sie die Möglichkeit, andere Bildschirme zur schnellen Anzeige aufzurufen.

#### 2.7 Ansicht

Über das Programm "Ansicht" können Sie die Bildschirmschrift und die Hintergrundfarbe verändern.

#### 2.8 Listen sortieren

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.



# 3 Arbeitsablauf

## 3.1 Abrechnungszeitraum der Nebenkosten

Der Abrechnungszeitraum kann unabhängig vom Kalenderjahr beliebig viele Monate umfassen. Bei allen Zahlungen wird für die Nebenkostenabrechnung der Abrechnungsmonat gespeichert.

# 3.2 Tagesdatum

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

# 3.3 Erfassung der Zahlungen

Die Zahlungsvorgänge werden nach Ihrer Wahl im Laufe des Jahres erfasst. Sie können auf die Verbuchung der einzelnen Zahlungsbeträge auch verzichten und am Jahresende die Summen der Ausgaben und Einzahlungen eingeben.

Die Auswertung der erfassten Zahlungen erfolgt über die Programme:

alle Zahlungen für alle Häuser anzeigen Zahlungen für ein Haus anzeigen Einzahlungen der Mieter eines Hauses

Ausgaben für ein Haus anzeigen

Einnahmenüberschussrechnung für ein Haus

Vorsteuer- und Mehrwertsteuer Einzelnachweis für ein Haus

#### 3.4 Nebenkostenabrechnung

Die jährliche Nebenkostenabrechnung wird durch folgende Programme vorgenommen: manuelle Aufteilung der Ausgaben, z.B. Heizung Nebenkostenabrechnung erstellen

#### 4 Hinweise zu den letzten Versionen 4.1 Software HausM, Version 3.0

Die Software läuft unter Windows 7/8/10/11.

HausM wurde im Funktionsumfang verringert.

Das Programm wurde vereinfacht und konzentriert sich jetzt allein auf die Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

Bei der Verbuchung erfassen Sie die Ausgaben für die Nebenkosten, die Vorauszahlungen der Mieter für die Nebenkosten und die Mieten. Weitere Funktionen, z.B. Sollstellungen, Bildschirm für die Bankverbindungen, Abstimmung mit dem Banksaldo, Kontoauszüge für Mieter und Mahnungen sind entfallen.

Die vorhandenen Datenbestände aus der Version HausM.2.1 können weiterbearbeitet werden. In den Buchungen werden die Sollstellungen, Auslagen und Umbuchungen gelöscht. Das Bankkonto für das Haus ist jetzt Teil der Haus-Stammdaten, Register Allgemein. Beim 1. Start von HausM.3.0 werden die Daten der bisher bevorzugten Bank aus den Daten der Version HausM.2.1 in die Haus-Stammdaten der Version HausM.3.0 kopiert.

Die bisherige Version HausM.2.1 für wird weiterhin ausgeliefert.



# 5 Stammdaten Häuser bearbeiten

# 5.1 Vorüberlegungen

Bevor Sie weitere Eingaben vornehmen, sollten Sie sich etwas 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 den Anteil des einzelnen Mieters zu errechnen. Die Summen für den Rechenvorgang, z.B. QM des Hauses, werden in den Haus-Stammdaten erfasst.

# Vorsteuer und Mehrwertsteuer für Gewerbemieter

Sollte in diesem Haus eine Vorsteuer-Erfassung notwendig sein, wird der Mehrwertsteuer-Prozentsatz in den Stammdaten der HausM-Konten bestimmt.

Im Buchungsvorgang wird der Vorsteuer-Betrag ausgewiesen und gespeichert, eine Änderung ist im Einzelfall möglich.

In der Nebenkostenabrechnung wird der Vorsteuer-Anteil vom Brutto-Betrag der Nebenkosten abgezogen; der verbleibende Netto-Betrag wird voll versteuert.

In den Stammdaten der HausM-Konten wird bei der Verarbeitung "Zahlungen Mieter für Nebenkosten" der volle Mehrwertsteuer-Satz, z. Zt. 19%, eingetragen.

Für Gewerbemieter wird in den Mieter-Stammdaten, Registerkarte Abrechnung, das Kennzeichen: "Gewerbemieter mit Mehrwertsteuer? = Ja" gesetzt. Bei der Erfassung der Zahlungen wird bei einem Gewerbemieter die Mehrwertsteuer der Nebenkostenvorauszahlung ausgewiesen.



# 5.2 Registerkarte Allgemein

Am oberen Bildschirmrand wählen Sie das gewünschte Haus. Die Daten der Objekte erstrecken sich über 3 Bildschirme, die über Registerkarten aufzurufen sind:

> Allgemein Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnungen Zusatzschlüssel

| I HausM.3.0 Häuser bearbeiten HausM Test Hausverwaltung GmbH   |   |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
|--|---|--------------------------------|----------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht<br>Haus erfassen Haus löschen Haus drucken Summen der Verteilerschlüssel anzeigen Ende Esc |   |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Nr.▲ Straße  | Zahlunger                                   | n Sicherung Abrechnun          |                |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 Mieter Str. 1  | 03.02.201                                   | 8 14.03.2018 31.12.201         | 7              |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Allgemein Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnur  | ngen Zusatzschlüssel                        |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Hier erfassen Sie die allgeme               | einen Daten für das Mietshaus. |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Haus-Nr.   | 2 Nr. 1 - 999 ?                             |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Haus Straße Miet   | ter Str. 1                                  |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Haus PLZ 277   | 755 Ort Delmenhorst                         |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Hauseigentümer Name Erb  | irbengemeinschaft ?                         |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Hauseigentümer Name Hei  | einrich Schönerbe                           |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Hauseigentümer Straße Hau  | useigentümerstr. 23                         |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Hauseigentümer Land  | PLZ 27755 Ort Delment                       | norst                          |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Hauseigentümer Telefon 012   | 234 - 45 67 89                              | 02345 - 67 8888                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Hauseigentümer Handy 017   | 78 - 456789                                 | 0177 - 3456789                 |                |  |  |  |  |  |  |  |
| letzte NebenkAbrechnung bis zum  | 31.12.2017 💽 ?                              |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Umsatzsteuer-IdNr. für gew. Vermieter DE   | 12345623456789 ?                            |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
| Bankbezeichnung Hau  | usbankAG                                    | Bank Kontoinhaber Erbengem.    | ?              |  |  |  |  |  |  |  |
| IBAN DE2   | 23 456789000                                | BIC ABCDE345678                | 901 ?          |  |  |  |  |  |  |  |
| Bemerkung / Termin Tes   | t für Mietshaus mit MWSt-Option für Einheit | 3/0                            | 22.05.2020 • ? |  |  |  |  |  |  |  |
| Bemerkung / Termin NK/   | Hzg. werden gemeinsam abgerechnet           |                                | 22.05.2020     |  |  |  |  |  |  |  |
| Bemerkung / Termin letzt   | te endgültige NK-Abrechnung per 31.12.20    | 17                             | 22.05.2020     |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |
|  | speichern                                   |                                |                |  |  |  |  |  |  |  |

Die einzelnen Felder:

Haus-Nr. von 1 bis 999.

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

#### letzte Nebenkostenabrechnung:

Der Abschluss der letzten Abrechnungsperiode für Nebenkosten einschl. Heizung ist immer ein Monatsende. Dieses Datum muss bei der Erfassung mit vorgegeben werden und wird bei der endgültigen Abrechnung vom Programm geändert. Bei Neubauten wird hier der Übergabetermin eingetragen.

ber Neubauten wird nich der Obergabetermin eingeträgen.

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

Die <u>Bankverbindung</u> für das Haus wird für die Abrechnung benötigt, wenn der Mieter eine Nachzahlung leisten muss.

Für <u>Bemerkungen</u>, evtl. mit Terminangaben, sind 3 Zeilen vorgesehen. Die Auswertung der Termine erfolgt über das Programm "Stammdaten / Termine anzeigen".



# 5.3 Registerkarte Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnungen

| 🕌 HausM.3.0 Häuser bearbeiten 🛛 HausM Test Hausverwaltung GmbH  |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
|---|------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|-------------|--------------------|-----|--|--|--|
| Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
| Haus erfassen Haus löschen Haus drucken Summen der Verteilerschlüssel anzeigen Ende Esc   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
| Nr.▲ Straße Zahlungen Sicherung Abrechnung  |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
| 2 Mieter Str. 1   |                        |             | 03.02.201             | 14.03.2018                | 31.12                | .2017       |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
| Allgemein Verteilerschlüssel / Zähle  | erbezeichnungen        | Zusatzschlü | ssel                  |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
| Hier eff  | assen Sie die Haus-S   | ummen der   | verteilerschlüssel u  | nd die Zählerbezeichnung  | en isofern Si        | e diese Sch | lüssel nutzen      |     |  |  |  |
| Die Verteilers  | schlüssel für die Pers | onenanzahl, | , die Prozentsätze un | d die Zählerstände werder | n nur in den S       | Stammdater  | n der Mieter erfas | st. |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
| Verteilerschlüssel  | Haus-Summe             |             |                       | Zähler                    |                      | Zähl        | erbezeichnung      | ?   |  |  |  |
| Wohnungsanzahl  | 3,                     | 00 ?        | -                     |                           | 7.11.1               | 2           | .B. Wasser         |     |  |  |  |
| QM-Flache   | 333,                   | 45 ?        | -                     |                           | Zahler 1             | Zahler 1    |                    | _   |  |  |  |
| Corogopopopol   | 0,                     | 00 ?        | -                     |                           | Zanier 2<br>Zöblor 2 | Zahler 2    |                    | _   |  |  |  |
| Garageriarizarii<br>Staliniätza Anzahl  | 3,                     |             | -                     |                           | Zähler /             | Zähler 4    |                    | _   |  |  |  |
| otenpiaze Anzani  | 0,                     |             | -                     |                           | Zähler 5             | Zähler 5    |                    | -   |  |  |  |
|   |                        |             | -                     | Zähler 1 + Zähler         | 2 + Zähler 3         | Z. 1+2+3    |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             | -                     | Zähler 2 + Zähler         | 3 + Zähler 4         | Z. 2+3+4    |                    | -   |  |  |  |
|   |                        |             | -                     | Zähler 3 + Zähler         | 4 + Zähler 5         | Z. 3+4+5    |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
|   |                        |             |                       |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |
|   |                        | spe         | eichern               |                           |                      |             |                    |     |  |  |  |

Die Eingaben der Haus-Summen sind die Basis für die Nebenkostenverteilung und werden nur eingesetzt, wenn eine Verteilung nach diesem Schlüssel vorgesehen ist. Weitere Verteilerschlüssel (2 Prozentsätze, Personenanzahl) werden nur in den Mieter-Stammdaten bestimmt.

Wohnungsanzahl:<br/>QM-Fläche:Anzahl der Wohnungen im Haus einschl. GewerbeeinheitenQM-Fläche:<br/>Nutzfläche:Wohnfläche<br/>weitere Flächenangabe, wenn bei einer Kostenverteilung auch eine andere<br/>Fläche, z.B. Keller, Heizfläche, mit einbezogen wird.Garagenanzahl:<br/>Stellplätze:Verteilerschlüssel für die Nebenkostenabrechnung, keine Miete

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 Mieter-Stammdaten erfasst.

Außerdem können Sie noch 3 Zählerbezeichnungen vergeben, wenn Sie bei mehreren Zählern die Verbrauchsmengen zusammenfassen wollen.



# 5.4 Registerkarte Zusatzschlüssel

| 🚰 HausM.3.0 Häuser bearbeiten 🛛 HausM Test Hausverwaltung GmbH  |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|---|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|--|--|--|--|--|
| Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Haus erfassen Haus löschen Haus drucken Summer  | der Verteilerschlüsse | anzeigen Ende Esc      |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Nr.▲ Straße   |                       | Zahlungen              | Sicherung               | Abrechnung            |                      |  |  |  |  |  |
| <ul> <li>2 Mieter Str. 1</li> </ul>   |                       | 03.02.2018             | 14.03.2018              | 31.12.2017            |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Allgemein Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnung  | en Zusatzschlü        | ssel                   |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Hier erfassen Sie die Beze  | ichnungen und die     | Haus-Summen für frei v | vählhare Zusatzschlüss  | el 7 B Trennung nac   | h Althou und Anhou   |  |  |  |  |  |
|   | iciniarigen ana are   | Thats-Galimental liter | Walifbare 203823Cilluse | iei, 2 D. Heining had | in Albad dird Anbad. |  |  |  |  |  |
| Bezeichnung für Zusatzsch   | lüssel, z. B. m³      | Haus-Summe             | ?                       |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Zusatzschlüssel 1 Zusatz  | .1                    | 0,0                    | 00                      |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Zusatzschlüssel 2 Zusatz  | 2                     | 0,0                    | 00                      |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Zusatzschlüssel 3 Zusatz  | .3                    | 0,0                    | 00                      |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Zusatzschlüssel 4 Zusatz  | .4                    | 0,0                    | 00                      |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Zusatzschlüssel 5 Zusatz  | 5                     | 0,00                   | 00                      |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Zusatzschlüssel 6 Zusatz  | .6                    | 0,0                    | 00                      |                       |                      |  |  |  |  |  |
| Zusatzschlüssel 7 Zusatz  | .7                    | 0,0                    | 00                      |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   |                       |                        |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |
|   | spe                   | eichern                |                         |                       |                      |  |  |  |  |  |

Die <u>Zusatzschlüssel</u> 1-7 für zusätzliche Verteilerschlüssel können Sie frei bestimmen, z.B. Summe der m<sup>3</sup>, Mietwert, unterschiedliche Konditionen bei alten und neuen Mietverträgen, gemischt genutzte Gebäude. Zu diesen Zusatzschlüsseln werden Kurzbezeichnungen für die Nebenkostenabrechnung vergeben.

Beispiele für die Zusatzschlüssel finden Sie im Kapitel 7 "Stammdaten / HausM-Konten für alle Häuser".

Durch den Befehl "speichern" wird die Hauserfassung abgeschlossen.

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



#### 6 Mieter für ein Haus bearbeiten 6.1 Registerkarte Allgemein

Am oberen Bildschirmrand wählen Sie das gewünschte Haus. Die Daten erstrecken sich über 5 Registerkarten:

> Allgemein Abrechnung Verteilerschlüssel / Zählerstände Personenschlüssel Zusatzschlüssel

| 🚰 HausM.3.0 Mieter für ein Haus bearbeiten HausM Test Hausverwaltung GmbH 🛛 🗖 |  |          |  |  |  |  |  |  |
|---|--|----------|--|--|--|--|--|--|
| Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Kont   | en/Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht                 |          |  |  |  |  |  |  |
| Mieter erfassen Mieter löschen M  | eter drucken Summen der Verteilerschlüssel anzeigen Stammdaten Haus anzeigen Ende Esc                        |          |  |  |  |  |  |  |
| Nr.▲ Straße   | ? Woh.▲ Alpha-Code Mieter  | Lage     |  |  |  |  |  |  |
| 2 Mieter Str. 1   | ► 1/0 HELLER Eheleute Martha und Franz Heller  | EG links |  |  |  |  |  |  |
|   | 3/0 BÜRO Firma Büro + Gewerbe GmbH   | OG Mitte |  |  |  |  |  |  |
|   |  |          |  |  |  |  |  |  |
| Allgemein Abrechnung Vertei   | lerschlüssel / Zählerstände Personenschlüssel Zusatzschlüssel  |          |  |  |  |  |  |  |
|   | Hier erfassen Sie die allgemeinen Daten für den Mieter, einschl. Gewerbemieter. Die Mieter Nr. ist 2-teilig. |          |  |  |  |  |  |  |
| Mieter-Nr. 1. Teil  | 1 ? Ifd. Nummer 1 - 999 der Wohnung im Haus  |          |  |  |  |  |  |  |
| Mieter-Nr. 2. Teil  | 0 ? Ifd. Nummer 0 - 99 für die Mieter dieser Wohnung bei Mieterwechsel oder Leerstand                        |          |  |  |  |  |  |  |
| Lage im Haus  | EG links Einheit Wohnung   |          |  |  |  |  |  |  |
| Name 1. Zeile   | Eheleute   |          |  |  |  |  |  |  |
| Name 2. Zeile   | Martha und Franz Heller  |          |  |  |  |  |  |  |
| Straße  | Mieter Str. 1  |          |  |  |  |  |  |  |
| Länderkennzeichen   | PLZ 27755 Ort Delmenhorst  |          |  |  |  |  |  |  |
| Anrede im Brief   | Sehr geehrte Frau Heller,  |          |  |  |  |  |  |  |
| Anrede 2. Zeile   | sehr geehrter Herr Heller,   |          |  |  |  |  |  |  |
| Telefon 1 / Telefon 2   | 04221/34567  |          |  |  |  |  |  |  |
| Handy 1 / Handy 2   |  |          |  |  |  |  |  |  |
| E-Mail 1  |  |          |  |  |  |  |  |  |
| E-Mail 2  |  |          |  |  |  |  |  |  |
| Alpha-Code  | HELLER ?   |          |  |  |  |  |  |  |
| Mieter ab   |  |          |  |  |  |  |  |  |
| Bemerkung / Termin  | vor der nachsten Abrechnung Personenanzani pruten  |          |  |  |  |  |  |  |
| Bemerkung/Termin  |  |          |  |  |  |  |  |  |
|   | speichern  |          |  |  |  |  |  |  |

Die <u>Mieter-Nr.</u> besteht aus 2 Teilen:

Der 1. Teil ist 3-stellig und bezieht sich auf die Wohnung im Haus, z.B. lfd. Wohnungs-Nr.

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

Der 2. Teil bezieht sich auf die verschiedenen Mieter der Wohnung, z.B. nach Mieterwechsel oder Leerstand.

Die Mieter-Nr. ist später nicht mehr änderbar.

Beispiel für die Mieter-Nr.:

- 4/0 für einen alten Mieter der Wohnung Nr. 4
- 4/1 für den folgenden Leerstand der Wohnung Nr. 4
- 4/2 für den folgenden Mieter der Wohnung Nr. 4

Der Wechsel eines Mieters wird ausführlich weiter unten im Kapitel "Mieterwechsel" beschrieben.

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



Lage, z.B. EG links.

## Leerstand: Ja/Nein

Bei leerstehenden Wohnungen oder Gewerbeeinheiten wird auch für den Leerstandzeitraum ein Stammsatz angelegt und es wird auch eine Nebenkostenabrechnung erstellt. Im Abrechnungsbildschirm werden die Nebenkosten für alle Leerstände im Programm "Zusatzauswertungen" ausgeworfen. Leerstände dürfen nicht übergangen werden.

PLZ, Ort und Straße wird bei der Erfassung aus den Haus-Stammdaten übernommen.

Das Länderkennzeichen kann im Inland entfallen.

Die <u>Anrede</u> im Brief (2-zeilig) kann für einen Serienbrief an WORD übergeben werden.

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 Programmen genutzt für die Anzeige der Mieter nach Alphabet.

Mieter ab: Beginn des Mietvertrages

<u>Mieter bis:</u> Ende des Mietvertrages, das Feld bleibt frei beim aktuellen Mieter. <u>Leerstand ab:</u> Beginn des Leerstands einer Wohnung oder Gewerbeeinheit <u>Leerstand bis:</u> Ende des Leerstands einer Wohnung oder Gewerbeeinheit

Der Übergang bei einem Mieterwechsel muss lückenlos erfolgen; z.B. Mieter bis 30.9.1998 und neuer Mieter ab 01.10.1998.

Der in der Software genannte "aktuelle Mieter" wird dadurch gekennzeichnet, dass das Feld "Mieter bis" bzw. "Leerstand bis" nicht gefüllt ist.

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



# 6.2 Registerkarte Abrechnung / Miete

| 🎒 HausM.3.0 Mieter für ein Haus bearbeiten 🛛 HausM Tes  | t Hausverwaltung GmbH  |           | × |  |  |  |  |  |
|---|--|-----------|---|--|--|--|--|--|
| Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht |  |           |   |  |  |  |  |  |
| Mieter erfassen Mieter löschen Mieter drucken   | Summen der Verteilerschlüssel anzeigen Stammdaten Haus anzeigen Ende             |           |   |  |  |  |  |  |
| Nr. A Straße  | ? Woh.▲ Alpha-Code Mieter  | Lage      | ? |  |  |  |  |  |
| 2 Mieter Str. 1   | 1/0 HELLER Eheleute Martha und Franz Heller                                      | EG links  |   |  |  |  |  |  |
|   | 2/0 RAABE Herrn Wilhelm Raabe  | EG rechts |   |  |  |  |  |  |
|   | 3/ 0 BURO Firma Buro + Gewerbe GmbH  | OG Mitte  |   |  |  |  |  |  |
| Allgemein Abrechnung / Miete Verteilerschlüss   | el / Zählerstände Personenschlüssel Zusatzschlüssel                              |           |   |  |  |  |  |  |
| Hi  | er erfassen Sie die Daten für den Lastschrifteinzug bei Nachzahlungen der Mieter |           | _ |  |  |  |  |  |
| Lastashriftainzus ainas Nashrahlung 2   |  |           |   |  |  |  |  |  |
| Lastschritteinzug einer Nachzahlung ? () Ja   | I Nein 7   |           |   |  |  |  |  |  |
| Mieterbank konto IDAN   |  |           |   |  |  |  |  |  |
| Mieterbankkonto PIC   |  |           |   |  |  |  |  |  |
| Mieterbank Kontoinbahar   |  |           |   |  |  |  |  |  |
| mieterbalik Kontoliniaber   |  |           |   |  |  |  |  |  |
| Ifd. Kaltmiete EUR  | 480,00   |           |   |  |  |  |  |  |
| Ifd. Miete Garage / Stellpl. EUR  | 60,00  |           |   |  |  |  |  |  |
| Ifd. Nebenkosten/Heizung EUR  | 250,00   |           |   |  |  |  |  |  |
| Summe EUR   | 790,00   |           |   |  |  |  |  |  |
| Vortrag 31.12.2017 Nebenk./Heizg. EUR   | -16,61   |           |   |  |  |  |  |  |
| Gewerbemieter mit MwSt.? O Ja   | ⊙ Nein ?   |           |   |  |  |  |  |  |
|   |  |           |   |  |  |  |  |  |
|   |  |           |   |  |  |  |  |  |

Bankverbindung des Mieters, sofern die Nachzahlung aus der Abrechnung über Lastschrift eingezogen werden kann.

Felder für die Ifd. Miete/Nebenkosten und den Vortrag der letzten endgültigen Abrechnung.

<u>Gewerbemieter mit Mehrwertsteuer?</u> Bei den Zahlungen der Gewerbemieter wird der Mehrwertsteuer-Prozentsatz im Buchungsvorgang aus den HausM-Konten der Verarbeitungsarten "Nebenkosten Mieter" genommen.



# 6.3 Registerkarte Verteilerschlüssel / Zählerstände

| 📶 HausM.3.0 Mieter für ein Haus bearbeiten 🛛 HausM Test Hausverwaltung GmbH   |                  |                          |            |                             |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|---|------------------|--------------------------|------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|--|--|--|--|
| Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht |                  |                          |            |                             |                                 |                            |           |  |  |  |  |
| Mieter erfassen Mieter löschen Mieter drucken Summen der Verteilerschlüssel anzeigen Stammdaten Haus anzeigen Ende Esc          |                  |                          |            |                             |                                 |                            |           |  |  |  |  |
| Nr. 🔺   | Straße           | 1                        |            | Woh. Alpha-Code             | Mieter                          |                            | Lage      |  |  |  |  |
| ▶ 2   | Mieter Str. 1    |                          | •          | 1/0 HELLER                  | Eheleute Martha und             | I Franz Heller             | EG links  |  |  |  |  |
|   |                  |                          | _          | 2/0 RAABE                   | Herrn Wilhelm Raab              | e                          | EG rechts |  |  |  |  |
|   |                  |                          | -          | 3/0 BURO                    | Firma Büro + Gewer              | be GmbH                    | OG Mitte  |  |  |  |  |
| Allgemein   | Abrechnung Verte | eilerschlüssel / Zählers | tände      | Personenschlüssel Zu        | ısatzschlüssel                  |                            |           |  |  |  |  |
|   |                  | Die Haus-Summen o        | ler Vertei | lerschlüssel werden hier au | f die Mieter verteilt, sofern d | iese Schlüssel genutzt wer | den.      |  |  |  |  |
|   | Verteilerschlüs  | sel dieser Miete         | er ?       | Haus-Summe ?                |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   | Wohnungsanz      | ahl                      | 1,00       | 3,00                        |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   | QM-Fläc          | che                      | 102,30     | 333,45                      |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   | Nutzfläc         | che                      | 0,00       | 0,00                        |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   | Garagenanz       | ahl                      | 1,00       | 3,00                        |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   | Stellplä         | tze                      | 0,00       | 0,00                        |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   | Prozentsat       | z1                       | 0,00       | 100,00                      |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   | Prozentsat       | 22                       | 0,00       | 100,00                      |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   |                  |                          |            |                             |                                 |                            |           |  |  |  |  |
| 2   | Ziblechensisher  | 75 bloc blo              |            |                             | Fedeland                        | Vachasush                  |           |  |  |  |  |
| 1   | Zanierbezeichni  | ung Zanier-Ivi.          |            | Aniangsstand                | Enustanu                        | verbrauch                  |           |  |  |  |  |
|   | Zanie            | er 1                     |            | 0,000                       | 0,000                           | 0,000                      |           |  |  |  |  |
|   | Zanie            | er 2                     |            | 0,000                       | 0,000                           | 0,000                      |           |  |  |  |  |
|   | Zanie            | er 3                     |            | 0,000                       | 0,000                           | 0,000                      |           |  |  |  |  |
|   | Zanie            | er 4                     |            | 0,000                       | 0,000                           | 0,000                      |           |  |  |  |  |
|   | Zahle            | 10                       |            | 0,000                       | 0,000                           | 0,000                      |           |  |  |  |  |
|   |                  |                          |            |                             |                                 |                            |           |  |  |  |  |
|   |                  | speich                   | ern        |                             |                                 |                            |           |  |  |  |  |

Die folgenden Eingaben (Wohnungsanzahl, QM-Fläche, Nutzfläche ..) sind Schlüssel für die Verteilung der Nebenkosten und müssen in der Summe aller aktuellen Mieter (= Feld bis-Datum ist leer) mit den Haus-Stammdaten übereinstimmen; die Summe der Prozentsätze muss immer 100 ergeben.

Werden die folgenden Verteilerschlüssel nicht benötigt, müssen sie nicht ausgefüllt werden. Bei einem Wechsel des Mieters werden die Werte übernommen.

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

<u>QM-Fläche</u> der Wohnung als häufiger Verteilerschlüssel

<u>Nutzfläche</u> als zusätzlicher Schlüssel für die Verteilung der Nebenkosten nach Fläche <u>Garagenanzahl</u> für die Verteilung der Nebenkosten nach Garagenanzahl <u>Stellplätze</u> für die Verteilung der Nebenkosten nach der Anzahl der Stellplätze <u>Prozentsätze</u> für einen Prozentanteil im Verteilerschüssel "Prozentsätze" <u>Zählerstände:</u>

Bei der Verteilung von Nebenkosten nach Zählerständen erfolgt hier die Eingabe der Zählernummern und der Zählerstände spätestens vor der Nebenkostenabrechnung, 3 Dezimalstellen sind zulässig.

Die Kurzbezeichnungen der Zähler werden in den Haus-Stammdaten vergeben. Zur Erfassung und Prüfung der Zählerstände beachten Sie bitte auch den Menüpunkt "Anzeige zur Übersicht", "Summen der Verteilerschlüssel" und das Programm "Zusatzauswertungen" im Bildschirm der Nebenkostenabrechnung.



# 6.4 Registerkarte Personenschlüssel

| Hausm.3.0 Mieter für ein Haus bearbeiten Hausm     | lest Hausverwaltu   | ng GmbH                      |  |              |
|--|---------------------|------------------------------|--|--------------|
| tammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltur | g Zahlungen /       | Auswertung der Zahlungen 1   | Vebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht        |              |
| fleter erfassen Mieter löschen Mieter drucken S    | ummen der Verteiler | schlüssel anzeigen Stammda   | ten Haus anzeigen Ende Esc                     |              |
| Nr. A Straße                                       | ?                   | Woh. A Alpha-Code            | Mieter   | Lage         |
| 2 Mieter Str. 1                                    | •                   | 1/0 HELLER                   | Eheleute Martha und Franz Heller               | EG links     |
|  |                     | 2/0 RAABE                    | Herrn Wilhelm Raabe                            | EG rechts    |
|  |                     | 3/0 BURO                     | Firma Buro + Gewerbe GmbH                      | OG Mitte     |
| Igemein Abrechnung Verteilerschlüssel / Z          | ählerstände P       | ersonenschlüssel Zusa        | tzschlüssel                                    |              |
| Hier erfassen Sie di                               | e Personenanzah     | I des Mieters für max. 3 Per | sonenschlüssel, sofern ein Personenschlüssel t | enutzt wird. |
| Personenschlüssel 1 ?                              | Anzahi              | von                          | bis ?  |              |
| Personenanzahl                                     | 2                   | 01.10.1982                   | ▼ 230.11.1986 ▼                                |              |
| 1. Änderung der Personenanzahl                     | 3                   | ,00 201.12.1986              | ▼ 22.05.2020 ▼                                 |              |
| 2. Änderung der Personenanzahl                     | C                   | ,00 22.05.2020               | <ul> <li>■ 22.05.2020</li> <li>■</li> </ul>    |              |
|  |                     | 100                          |  |              |
| Personenschlüssel 2 ?                              | Anzahl              | von                          | bis  |              |
| Personenanzahl                                     | 0                   | ,00 22.05.2020               | ✓ 22.05.2020 ✓                                 |              |
| 1. Änderung der Personenanzahl                     | 0                   | ,00 22.05.2020               | ▼ 22.05.2020 ▼                                 |              |
| 2. Änderung der Personenanzahl                     | C                   | ,00 22.05.2020               | ✓ 22.05.2020 ✓                                 |              |
| Parananachlüssel 2                                 | Anaphi              |                              |  |              |
| Personenschlusser 3                                | Anzam               |                              |  |              |
| rersonenanzani                                     |                     | 22.05.2020                   | 22.05.2020                                     |              |
| 1. Anderung der Personenanzahl                     |                     | 22.05.2020                   | <u> </u>                                       |              |
| 2. Anderung der Personenanzahl                     |                     | 22.05.2020                   | 22.05.2020                                     |              |

Die <u>Personenschlüssel 1</u> und 2 und 3 sind drei voneinander unabhängige Personenschlüssel für die Verteilung der Nebenkosten 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 Pers. vom 01.01.2002, ohne bis-Datum 1. Änderung und 2. Änderung der Personenanzahl bleiben frei

Am 01.12.2006 zieht eine weitere Person in die gleiche Wohnung ein:

Bildschirm: Personenanzahl 1 = 2 Pers. vom 01.01.2002 bis 30.11.2006

1. Änderung der Personenanzahl = 3 Pers. vom 01.12.2006, ohne bis-Datum

2. Änderung der Personenanzahl bleibt frei

Für die Personenanzahl sind jeweils 2 Dezimalstellen zugelassen.

Eine Zusammenfassung finden Sie im Programm "Summen der Verteilerschlüssel anzeigen" und in den Zusatzauswertungen bei der Nebenkostenabrechnung.



# 6.5 Registerkarte Zusatzschlüssel

| 🕌 HausM.3.0 Mieter für ein Haus bearbeiten HausM Test Hausverwaltung GmbH — |                   |                                   |                    |                   |   |           |  |  |
|---|-------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------|---|-----------|--|--|
| Stammdaten Häu  | iser/Mieter/HausM | I-Konten/Hausverwaltung Zahlung   | gen Auswertu       | ıng der Zahlungen | Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht                       |           |  |  |
| Mieter erfassen   | Mieter löschen    | Mieter drucken Summen der V       | /erteilerschlüssel | anzeigen Stam     | mdaten Haus anzeigen Ende Esc                                 |           |  |  |
| Nr. 🔺 Stra  | ße                | ?                                 | Woh. 🔺             | Alpha-Code        | Mieter  | Lage      |  |  |
| ► 2 Miet  | er Str. 1         |                                   | ► 1/0              | HELLER            | Eheleute Martha und Franz Heller                              | EG links  |  |  |
|   |                   |                                   | 2/0                | RAABE             | Herrn Wilhelm Raabe   | EG rechts |  |  |
|   |                   |                                   | 3/0                | BURU              | Firma Buro + Gewerbe GmbH                                     | OG MItte  |  |  |
| Allgemein A   | brechnung         | /erteilerschlüssel / Zählerstände | e Personer         | nschlüssel Z      | usatzschlüssel  |           |  |  |
|   |                   | Die Haus-Summen der Zu            | usatzschlüsse      | l werden hier au  | f die Mieter verteilt, sofern diese Schlüssel genutzt werden. |           |  |  |
| Bezeic  | hnung             | Anteil des Mieters ?              | ? Hau              | is-Summe          | ?   |           |  |  |
|   | Zusatz            | 1 0,000                           | D                  | 0,00              |   |           |  |  |
|   | Zusatz            | 2 0,000                           | 0                  | 0,00              | 0   |           |  |  |
|   | Zusatz            | 3 0,000                           | D                  | 0,00              | 0   |           |  |  |
|   | Zusatz            | 4 0,000                           | 0                  | 0,00              | 0   |           |  |  |
|   | Zusatz            | 5 0,000                           | 0                  | 0,00              | 0   |           |  |  |
|   | Zusatz            | 6 0,000                           |                    | 0,00              | 0   |           |  |  |
|   | Zusatz            | 7 0,000                           |                    | 0,00              | 0   |           |  |  |
|   |                   |                                   |                    |                   |   |           |  |  |
|   |                   |                                   |                    |                   |   |           |  |  |
|   |                   |                                   |                    |                   |   |           |  |  |

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

Zum Abschluss wird ein Programm aufgerufen, um die bereits erwähnte Gleichheit der Haus-Summen mit den Summen aller aktuellen Mieter zu prüfen.

Eine festgestellte Ungleichheit führt zu einer Warnung.

Eine Prüfung kann sofort über den Aufruf "Summen der Verteilerschlüssel anzeigen" erfolgen.

# 6.6 Löschen eines Mieters

Nach Wahl des Mieters kann der Löschbefehl gegeben werden. Die Löschung kann nur erfolgen, wenn keine Zahlungen mehr für diesen Mieter gespeichert sind, andernfalls erfolgt die Fehlermeldung:

"keine Löschung des Mieters möglich, da noch folgende Zahlungen vorhanden sind"

Die vorhandenen Zahlungen können Sie über das Programm "Zahlungen löschen" nachprüfen.

#### 6.7 Mieterwechsel

Im Register "Allgemein" wird bei dem alten Mieter das Feld "Mieter bis" bzw. "Leerstand bis" ausgefüllt. Im Register "Personenschlüssel" wird das bis-Datum bei der Personenanzahl gefüllt. Dann wird der Stammsatz des alten gespeichert.

Die Eingabe der Daten für den neuen Mieter wird über "Mieter erfassen" gestartet. Der neue Mieter erhält die gleiche Nummer im 1. Teil und eine neue Nummer im 2. Teil.

<u>Beispiel:</u> alter Mieter Nr. = 14/1neuer Mieter Nr. = 14/2

Das Feld "Mieter bis" bzw. "Leerstand bis" bleibt frei.

In den weiteren Bildschirmen des neuen Mieters erscheinen die Verteilerschlüssel des alten Mieters, ausgenommen die Personenanzahl. Die Verteilerschlüssel dürfen nicht geändert werden.

Ein Leerstand muss wie ein Mieter behandelt werden.



# 7 HausM-Konten für alle Häuser bearbeiten 7.1 Bearbeitung

|   | 🕌 HausM.3.0 HausM-Konten für alle Häuser bearbeiten 🛛 HausM Test Hausverwaltung GmbH  |                 |   |                                  |   |         |                              |  |  |  |  |  |
|---|---|-----------------|---|----------------------------------|---|---------|------------------------------|--|--|--|--|--|
| S | Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht   |                 |   |                                  |   |         |                              |  |  |  |  |  |
| н | HausM-Konto erfassen Konto löschen Konten drucken Ende Esc  |                 |   |                                  |   |         |                              |  |  |  |  |  |
|   | Hier erfassen Sie die HausM-Konten (Nr. 1-99) mit der Verarbeitungsart zur Verbuchung der Zahlungen für alle Häuser.<br>Die Konten für HausM sind als Muster vorgegeben und können nach Ihren Anforderungen verändert werden. |                 |   |                                  |   |         |                              |  |  |  |  |  |
|   | 1   | Miete/NK Abr-J. | ? | Zahlungen Mieter für AbrJahr 🔹 ? | 1 | 9,00 ?  | Zahlungen Mieter Abr-Jahr    |  |  |  |  |  |
|   | Nr. 1 - 99 🛦  | Kurzbezeichnung |   | Verarbeitungsart                 |   | MwSt. % | Bemerkung                    |  |  |  |  |  |
|   | 1   | Miete/NK Abr-J. |   | Zahlungen Mieter für AbrJahr     |   | 19,00   | Zahlungen Mieter Abr-Jahr    |  |  |  |  |  |
|   | 2   | Miete/NK Vor-J. |   | Zahlungen Mieter für Vorjahr     |   | 19,00   | Zahlungen Mieter für Vorjahr |  |  |  |  |  |
|   | 10  | Hausmeister     |   | Aufteilung nach QM-Fläche        |   | 0,00    |                              |  |  |  |  |  |
|   | 20  | Versicherungen  |   | Aufteilung nach QM-Fläche        |   | 0,00    |                              |  |  |  |  |  |
|   | 30  | Allg. Strom     |   | Aufteilung nach QM-Fläche        |   | 19,00   |                              |  |  |  |  |  |
|   | 40  | Wasser          |   | Aufteilung nach QM-Fläche        |   | 7,00    |                              |  |  |  |  |  |
|   | 41  | Abwasser        |   | Aufteilung nach QM-Fläche        |   | 0,00    |                              |  |  |  |  |  |
|   | 45  | Müll            |   | Aufteilung nach QM-Fläche        |   | 0,00    |                              |  |  |  |  |  |
|   | 50  | Verwalter       |   | ohne Aufteilung der Beträge      |   | 19,00   |                              |  |  |  |  |  |
|   | 51  | kl. Reparaturen |   | Aufteilung nach QM-Fläche        |   | 19,00   |                              |  |  |  |  |  |
|   | 52  | Außenanlagen    |   | Aufteilung nach Wohnungsanzahl   |   | 7,00    |                              |  |  |  |  |  |
|   | 55  | Bankgeb.        |   | ohne Aufteilung der Beträge      |   | 0,00    |                              |  |  |  |  |  |
|   | 56  | Großreparaturen |   | ohne Aufteilung der Beträge      |   | 19,00   |                              |  |  |  |  |  |
|   | 65  | Heizung         |   | Manuelle Aufteilung der Ausgaben |   | 19,00   |                              |  |  |  |  |  |
|   | 80  | Hypobank        |   | ohne Aufteilung der Beträge      |   | 0,00    |                              |  |  |  |  |  |
|   |   |                 |   |                                  |   |         |                              |  |  |  |  |  |
|   |   |                 |   |                                  |   |         |                              |  |  |  |  |  |
|   |   |                 |   |                                  |   |         |                              |  |  |  |  |  |

Mit diesem Bildschirm werden die HausM-Konten zur Verbuchung bearbeitet. Diese HausM-Konten bestimmen die weitere Verarbeitung eines Zahlungsvorgangs. Beim 1. Aufruf der Software HausM wird Ihnen dieses Muster mitgegeben, das Sie in Regel an Ihre Anforderungen anpassen müssen.

# Erfassen

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

| Kurzbezeichnung:  | Freier Text 15 Stellen  |
|-------------------|---|
| Verarbeitungsart: | gemäß Verarbeitungstext bestimmen                               |
| Mehrwertsteuer %: | Mehrwertsteuer-Prozentsatz für Gewerbemieter                    |
|                   | (siehe auch Kapitel 5 "Stammdaten Häuser - Vorüberlegungen" und |
|                   | Kapitel 6 "Stammdaten – Mieter")                                |
| Bemerkung:        | freier Text, z. B. nur für Goethe Str.                          |

# Änderung der Verarbeitungsart

Die Änderungsmöglichkeiten der Verarbeitungsart beschränken sich auf die Verteilerschlüssel. Damit können Sie erreichen, dass eine neue Verteilung aller gebuchten Ausgaben dieses Kontos vorgenommen wird, z.B. wird der Verteilerschlüssel von QM-Fläche auf Personen geändert.

Von einer Änderung der Verarbeitungsart sind alle gespeicherten Zahlungen betroffen.

# Löschen

HausM-Konten können gelöscht werden, wenn keine Zahlungen für dieses Konto vorliegen.



# 7.2 Verarbeitungsarten

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

# Zahlungen Mieter für Abr.-Jahr

Diese Verarbeitungsart betrifft die Einzahlungen der Mieter für Miete und Nebenkosten und Heizung für das Abrechnungsjahr.

Diese Verarbeitungsart wird in einem Haus nur ein einmal vergeben und gilt für die lfd. Zahlungen aller Mieter. Bei gemischt genutzten Gebäuden wird hier immer der volle MwSt.-Satz eingetragen, der nur wirkt, wenn in den Mieter-Stammdaten das Kennzeichen "Gewerbemieter mit MwSt. ? = Ja" gesetzt ist.

Die Mieter bestimmen Sie im Buchungsvorgang.

Sie können die Mieterzahlungen monatlich oder einmal jährlich erfassen

# Zahlungen Mieter für Vorjahr

Diese Verarbeitungsart gilt für Nachzahlungen und Rückzahlungen der Nebenkosten aus dem Vorjahr.

# Verteilung der Nebenkosten nach Personenanzahl

Dafür gibt es 3 getrennte Personenschlüssel je Mieter <u>Beispiel:</u> Für die Verteilung von Müll und Wasser gelten unterschiedliche Angaben für die Personenanzahl.

# Aufteilung der Nebenkosten nach Prozentsätzen, Summe über alle Mieter = 100

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

# Beispiel für Zusatzschlüssel:

In einem Haus mit 10 Wohnungen übernimmt ein Mieter die Aufgaben der Hofreinigung, die Kosten tragen die anderen 9 Mieter. In den Haus-Stammdaten wird unter Zusatzschlüssel 1 der Wert 9 eingegeben und ein Kurztext, z.B. Hofreinigung.

Für die anfallenden Ausgaben wird ein HausM-Konto mit der Verarbeitungsart "Aufteilung nach Hofreinigung" eingerichtet.

In den Mieter-Stammdaten wird bei den betreffenden 9 Mietern, Register "Zusatzschlüssel", Zeile "Hofreinigung", der Wert 1 für diesen Mieter erfasst.

# Zählerstände

Bei einer Verteilung nach Zählerständen wird die Zählerbezeichnung, z.B. Wasser, im Programm "Stammdaten / Häuser / Verteilerschlüssel / Zählerbezeichnungen" festgelegt. Die Nummern der einzelnen Zähler werden im Programm "Stammdaten / Mieter / Verteilerschlüssel / Zählerstände" festgehalten. In diesem Bildschirm müssen Sie vor der Nebenkostenabrechnung auch die Zähleranfangs- und Endstände eintragen.

Die Zählerstände finden Sie aufgelistet im Programm "Stammdaten / Mieter / Summen der Verteilerschlüssel anzeigen".



# Zählerstände zusammengefasst

Sie können auch die Verbrauchsmengen aus mehreren Zählern in einer gemeinsamen Position abrechnen, z.B. Verteilung nach der Summe aus Zähler 1 + Zähler 2 + Zähler 3

#### Manuelle Aufteilung

Die manuelle Aufteilung wird bei den Nebenkosten eingesetzt, die sich einer festen Verteilung nach einem Verteilerschlüssel entziehen, z.B. können die Heizkosten erst nach der Ablesung aufgeteilt werden.

Die Verteilung erfolgt im Programm "Nebenkostenabrechnung / manuelle Aufteilung", das vor der Nebenkostenabrechnung aufgerufen wird. Die dort erfassten Beträge werden je Mieter gespeichert und unverändert in die Nebenkostenabrechnung übernommen. Weitere Einzelheiten zur manuellen Aufteilung finden Sie im Kapitel 15 "Nebenkostenabrechnung".

## Aufteilung nach Stellplätzen, z.B. Außenbeleuchtung

#### ohne Aufteilung der Beträge

HausM-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 Beträge erscheinen nicht in der Nebenkostenabrechnung.



## 8 Stammdaten der Hausverwaltung bearbeiten

Hier erfassen Sie Ihre eigenen Daten als Hausverwaltung. Sie können max. 9 verschiedene Hausverwaltungen erfassen.

| 🕌 HausM.3.0 Stammdaten der Hausver    | waltung bearbeiten   |
|---------------------------------------|--|
| Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konter | /Hausverwaltung Zahlungen Auswertung der Zahlungen Nebenkostenabrechnung Sicherung Ansicht   |
| Hausverwaltung erfassen Hausverwalt   | ung löschen Ende Esc   |
|                                       | Hier bestimmen Sie die Daten der Hausverwaltung für den Druck im Blattkonf auf Blanko-Papier |
| Nr A Name                             |  |
| 1 HausM Test Hausverwaltu             | na GmbH  |
|                                       |  |
|                                       |  |
|                                       |  |
|                                       |  |
|                                       |  |
|                                       |  |
| Hausverwaltung Nr. 1 - 9              | 1 ?  |
| Name 1. Zeile                         | HausM Test Hausverwaltung GmbH   |
| Name 2. Zeile                         |  |
| Name 3. Zeile                         |  |
| Name 4. Zeile                         |  |
| Straße                                | Verwalter Str. 1   |
| PLZ / Ort                             | 12345 Verwalterstadt   |
| Telefon                               | Tel. 012345/67890  |
| E-Mail                                | EMailAdresse@HausMVerwalter.de   |
|                                       | Welche Bezeichnung ist bei Ihnen gebräuchlich ?  |
|                                       | – Rezeichnung wählen   |
|                                       | O Betriebskosten   |
|                                       |  |
|                                       | speichern  |
|                                       |  |

Die Angaben für die Hausverwaltung sind nur für den Druck wichtig.

Die Hausverwaltung Nr. 1 wird von uns mit dem Namen "Hausverwaltung Nr. 1" vorgegeben, Hier müssen Sie Ihren Namen als Hausverwaltung eintragen. Für Druck und Anzeige wählen Sie "Betriebskosten" oder "Nebenkosten".

Alle Druckausgaben enthalten immer als Absender die im Startbildschirm gewählte Hausverwaltung.

Die Angaben gelten für alle Objekte, d.h. es gibt keine feste Verbindung von der Hausverwaltung zu den Haus-Stammdaten.

#### 9 Anzeige der Stammdaten für Häuser und Mieter und Termine

Dieses Programm zeigt Ihnen eine Zusammenfassung der Stammdaten.

#### 9.1 Termine anzeigen

Diese Auswertung zeigt Ihnen alle Termine für das gewählte Haus oder alle Objekte



#### 10 Mieterdaten an WORD übergeben

Mit dem Programm "Mieterdaten an WORD übergeben" können Sie die Anschriften und weitere Daten der Software WORD übergeben und damit Serienbriefe schreiben.

Nach dem Start der Übergabe bestimmen Sie im Windows-Dateidialog die Ausgabedatei: Laufwerk Ordner Dateiname der WORD-Datenquelle für Seriendruck wählen oder eingeben (Dateiname mit Endung .doc)

Folgende Feldnamen können Sie in Ihrem WORD-Serienbrief ansprechen:

| ObjektNr<br>ObjektStr<br>ObjektPLZ<br>ObjektOrt<br>Einheit<br>Name1<br>Name2<br>Strasse<br>Land<br>PLZ<br>Ort<br>Lage<br>Anrede1<br>Anrede2<br>Zähler1Nr<br>Zähler1Anf<br>Zähler2Nr<br>Zähler2Anf<br>Zähler2Anf<br>Zähler2Anf<br>Zähler3End<br>Zähler3End<br>Zähler3End<br>Zähler4Nr<br>Zähler4Anf<br>Zähler4End | (Haus-Nr.)<br>(Haus-Str.)<br>(Haus-PLZ)<br>(Haus-Ort)<br>(=Mieter-Nr.)<br>(die folgenden Angaben werden aus den Mieter-Stammdaten genommen) |
|--|---|
| Zähler4Nr<br>Zähler4Anf<br>Zähler4End<br>Zähler5Nr<br>Zähler5Anf<br>Zähler5End   |   |

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 Übernahme der Testdaten in die echte Version

Im Startbildschirm finden Sie im Menü "Stammdaten …" das Programm "Daten der Testversion in die echte Version übernehmen".

Damit können Neukunden ihre Daten aus der Testversion schnell und einfach in die echte Version übertragen.



# 12 Zahlungen erfassen

Die Erfassung aller Zahlungsvorgänge wird hier vorgenommen.

Das Datum wird von der letzten Buchung übernommen bzw. über die Datumsauswahl bestimmt.

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 2005 am 28.12.2004. Eingabe: Buchungsdatum 28.12.2004 Abrechnungsmonat 01.2005 nach Ihrer Änderung

Beispiel:

Die Gebühren für die Heizkostenabrechnung des Kalenderjahres 2004 werden am 23.03.2005 bezahlt.

Eingabe: Buchungsdatum 23.03.2005 Abrechnungsmonat 12.2004 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 01.2003 bis 12.2003 gefahren.

Jetzt werden nur noch die Abrechnungsmonate 01.2004, 02.2004 usw. angenommen. Die Kontrolle erfolgt über die Felder "letzte Nebenkostenabrechnung" in den Haus-Stammdaten. Über die Eingaben für Buchungsdatum und Abrechnungsmonat werden die Auswertungen gesteuert.

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

Ein Betrag ohne Vorzeichen gilt als Einnahme bzw. mit Minus-Vorzeichen (oder Minus-Nachzeichen) als Ausgabe. Es werden immer Bruttobeträge einschl. Mehrwertsteuer erfasst. Als Hilfe beachten Sie auch das Programm "Anzeige zur Übersicht". Die letzten 5 Zahlungen werden angezeigt und können gelöscht werden.

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



# Beispiel für Ausgaben:

| 🕌 HausM.3.0 Zahlu                   | ingen erfasser | n HausM Test Hausverwaltung G     | mbH                         |               |               |              |                |                  |                  |              |   | $\times$ |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|------------------|------------------|--------------|---|----------|
| Stammdaten Häuser                   | /Mieter/HausM  | -Konten/Hausverwaltung Zahlung    | gen Auswertung der Zahlu    | ngen Neb      | enkostenabre  | chnung s     | Sicherung Ans  | icht             |                  |              |   |          |
| <sup>;</sup> markierte letzte Zahlu | ung löschen    | Stammdaten für das Haus Nr. 2 anz | eigen Zahlungen anzeige     | n für Konto N | r. 10 Hausmei | ister Ende   | e Esc          |                  |                  |              |   |          |
|                                     |                | Hier erfassen Sie die Ausg        | aben für die Nebenkostei    | n und die Za  | ahlungen de   | r Mieter, Au | isgaben mit M  | inus-Vorzeich    | en.              |              |   |          |
| letzte Zahlung                      | Text           |                                   |                             | Kto           | Bet           | trag EUR     | Haus-Nr.       |                  |                  |              |   | ?        |
|                                     |                |                                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
|                                     |                |                                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
|                                     |                |                                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
|                                     |                |                                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
| Buch                                | lungsdatum     | I 22.05.2020 ▼ 7                  |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
| Abrechn                             | ungsmonat      | ▼05.2020 <b>▼</b> ?               |                             |               |               |              | alla Du        | ale constante de | harraharra 1/1   |              |   |          |
| Buchungste                          | ext eingeben   | Hausmeister                       |                             |               |               |              | alte Bu        | chungstexte u    | bernehmen, Kli   | ck hier 🔺    | ; |          |
| Ha                                  | aus wählen     | 2 Mieter Str. 1                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   | _ ?      |
| HAUS6-Ko                            | nto wählen     | Nr. Kurzbezeichnung               | Verarbeitungsart            |               |               | MwS          | t % Bemerk     | ung              |                  |              |   | ^ ?      |
|                                     |                | 10 Hausmeister                    | Aufteilung nach QM          | -Fläche       |               | 0,           | ,00            |                  |                  |              |   | ~        |
|                                     |                | De                                | er Zahlungsbetrag wird in ( | der Abrechn   | una auf die l | Mieter aufo  | peteilt.       |                  |                  |              |   |          |
|                                     |                | evtl. Vorst                       | euer und Lohnanteile erfa   | ssen; Ausg    | abenbeträg    | e mit Minu   | s-Vorzeichen.  |                  |                  |              |   |          |
| Ausgaben                            | betrag EUR     | -420,00 ?                         |                             | §35a EStG,    | Lohnanteile   | e für haush  | altsnahe Bes   | chäftigungen ·   | + Dienstleistung | en           |   | ?        |
| 1                                   | Vorsteuer %    | 0,00 ?                            | Anstellun                   | g EUR         |               | Die          | nstleistung El | JR               | Hai              | ndwerker EUR | 2 |          |
| Vor                                 | steuer EUR     | 0,00 ?                            |                             |               | 0,00          |              |                | -420,00          |                  |              |   | 0,00     |
|                                     |                |                                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
|                                     | speichern      | ?                                 |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
|                                     |                |                                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
|                                     |                |                                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |
|                                     |                |                                   |                             |               |               |              |                |                  |                  |              |   |          |

Für die Erfassung der Vorsteuer und der Mehrwertsteuer wird der Mehrwertsteuersatz aus dem HausM-Konto genommen, siehe Programm "Stammdaten / HausM-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 Winterdienst wird mit 19% Vorsteuer erfasst, ausnahmsweise gibt es eine Ausgabe für diese Arbeiten 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 erfassten Zahlungen / Ausgaben für ein Haus anzeigen". Die Bescheinigung der Lohnanteile wird mit der Nebenkostenabrechnung gedruckt.



# Beispiel für die Zahlung eines Mieters:

| 🕌 HausM.3.0 Zahlungen erfassen               | HausM Test Hausverwaltung Gn | nbH                |                   |                       |                         | _                          |     | ×        |
|--|------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|-----|----------|
| Stammdaten Häuser/Mieter/Ha                  | usM-Konten/Hausverwaltung    | Zahlungen Ausw     | vertung der Zahlu | ngen Nebenkosten      | abrechnung Sicherun     | g Ansicht                  |     |          |
| <sup>;</sup> markierte letzte Zahlung lösche | n Stammdaten anzeigen für d  | as Haus Nr. 2 S    | tammdaten für de  | n Mieter Nr. 1 / 0 HE | LLER anzeigen Ende      | 9                          |     |          |
|  | Hier erfassen Sie die Ausga  | aben für die Neben | kosten und die Za | hlungen der Mieter, A | usgaben mit Minus-Vor   | zeichen.                   |     |          |
| letzte Zahlung Text                          |                              |                    | Kto               | Betrag EUR            | Haus-Nr.                |                            |     | ?        |
|  |                              |                    |                   |                       |                         |                            |     |          |
|  |                              |                    |                   |                       |                         |                            |     |          |
|  | lawer -                      |                    |                   |                       |                         |                            |     |          |
| Buchungsdatum                                | ▼01.03.2021 ▼ ?              |                    |                   |                       |                         |                            |     | l .      |
| Abrechnungsmonat                             | <b>⊻</b> 03.2021 <b>▼</b> ?  |                    |                   |                       |                         |                            |     |          |
| Buchungstext eingeben                        |                              |                    |                   |                       | alte Buchungste         | exte ubernehmen, Klick hie | r 🔺 | <u>^</u> |
|  |                              |                    |                   |                       | ADwasser Al             | scillag                    |     | ~        |
| Haus wählen                                  | Nr.▲ Straße                  |                    |                   | Zahl                  | ungen Sicher            | ung Abrechnung             |     |          |
|  | 2 Mieter Str. 1              |                    |                   | 03.02                 | 2.2018 14.03.2          | 018 31.12.2017             |     |          |
| HausM-Konto wählen                           | Nr. Kurzbezeichnung          | Verarbeitung       | sart              | Mws                   | st % Bemerkung          |                            |     | <u>^</u> |
|  | 1 Miete/NK Abr-J.            | Zahlungen Mi       | eter für AbrJahr  | 19                    | 00 Zahlungen Mieter     | Abr-Jahr                   |     | ~        |
|  |                              |                    |                   |                       |                         |                            |     |          |
|  | Sie markieren zunächst (     | den Mieter und erf | assen die Zahlun  | g des Mieters für Mie | e und lfd. Nebenk./Heiz | g. EUR                     |     |          |
| Ifd. Kaltmiete EUR                           | 480,00 ?                     | Mieter wähle       | n                 |                       |                         |                            |     |          |
| Ifd. Garage/Stellpl. EUR                     | 60,00                        | Woha               | Alpha Codo        | Namo                  |                         | 1.200                      |     | 1        |
| lfd. Nebenk./Heizg. EUR                      | 250,00                       | VV011.             |                   | Ebolouto Martha       | und Franz Hollor        | EGlinke                    |     |          |
| Summe EUR                                    | 790,00                       | 2/0                | RAABE             | Herrn Wilhelm R       | aabe                    | EG miks                    | 4   |          |
| 0,00 % MwSt. EUR                             | 0,00                         | 3/0                | BÜRO              | Firma Büro + Gev      | werbe GmbH              | OG Mitte                   |     |          |
| speichern                                    |                              |                    |                   |                       |                         |                            |     |          |
|  |                              |                    |                   |                       |                         |                            |     |          |

Hier werden Zahlungen der Mieter für Miete und Nebenkosten erfasst.

Die Ifd. Miete/NK oder der Vortrag der Nebenkosten wird angezeigt und kann bei abweichender Zahlung geändert werden.

Bei Gewerbemietern wird der Mehrwertsteuerbetrag aus dem Zahlungsbetrag heraus gerechnet und angezeigt.

Der Mehrwertsteuer-Prozentsatz ergibt sich aus dem gewählten HausM-Konto.

Die gespeicherte Zahlung erscheint oben in der Liste der letzten Zahlungen; Fehlbuchungen können Sie hier markieren und löschen. Ältere Zahlungen werden über das Programm "Zahlungen / Zahlungen löschen" entfernt.



# 13 Zahlungen löschen

Fehlerhafte oder alte Zahlungen können Sie löschen; Änderungen an gespeicherten Zahlungen sind nicht möglich.

| 🏭 HausM.3.0 Za   | ahlungen lösch | nen HausM Test Hausverwa | altung Gmbl  | н                   |                   |                       |                |                 |      |            |   | $\times$    |
|------------------|----------------|--------------------------|--------------|---------------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|------|------------|---|-------------|
| Stammdaten Häu:  | ser/Mieter/Hau | sM-Konten/Hausverwaltung | Zahlungen    | Auswertun           | ig der Zahlungen  | Nebenkostenabrechnung | 3 Sicherung    | Ansicht         |      |            |   |             |
| markierte Buchun | den löschen    | drucken Stammdaten für   | las Haus Nr. | 2 anzeigen          | Stammdaten Miete  | r anzeigen Ende Esc   | _              |                 |      |            |   |             |
|                  | gen lot e len  |                          |              | - one of the second |                   |                       |                |                 |      |            | _ |             |
|                  |                | Hier können              | Sie die Zah  | ilungen für a       | Ite Zeiträume lös | chen. Zum Löschen we  | erden die Zahl | ungen markiert. |      |            |   |             |
| Nr. A Strai      | ße             |                          |              | Woh. 🔺              | Alpha-Code        | Mieter                |                |                 |      | Lage       |   |             |
| 2 Miet           | er Str. 1      |                          |              | 1/0                 | HELLER            | Eheleute Martha       | und Franz Hel  | ler             |      | EG links   |   |             |
|                  |                |                          |              | 2/0                 | RAABE             | Herrn Wilhelm R       | aabe           |                 |      | EG rechts  |   |             |
|                  |                |                          |              | 3/ 0                | BÜRO              | Firma Büro + Ge       | werbe GmbH     |                 |      | OG Mitte   |   |             |
|                  |                |                          |              |                     |                   |                       |                |                 |      |            |   |             |
|                  |                |                          |              |                     |                   |                       |                |                 |      |            |   |             |
|                  |                |                          |              |                     |                   |                       |                |                 |      |            |   |             |
| Hier bestimmen   | Sie die Anze   | ige für die Zahlungen: — |              |                     |                   |                       |                |                 |      |            |   | · · · · · · |
| G alla Zahlun    |                | and and Zahlangeh.       | an für dan r | morkierte Lle       |                   | lablungan für dan mar | kiartan Miatar |                 |      |            |   |             |
|                  | igen, alle Hau |                          | en lur das r | пагкіеце на         | us Callez         | anlungen für den man  | kienten mieter |                 |      |            |   |             |
| Datum▲           | Ab-Mo          | Straße                   |              | 1                   | Text              |                       | Kto.           | Betrag EUR      | Woh. | Alpha-Code |   | ~           |
| 02.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | E                   | Büro Gewerbe Mi   | ete/NK                | 1              | 1.100,00        | 3/0  | BÜRO       |   |             |
| 02.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | ١                   | Verwaltergeb.     |                       | 50             | -150,00         |      |            |   |             |
| 03.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | ł                   | Heller Miete/NK   |                       | 1              | 800,00          | 1/0  | HELLER     |   |             |
| 03.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | ł                   | Heizung Gas Abs   | chlag                 | 65             | -400,00         |      |            |   |             |
| 04.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | F                   | Raabe Miete/NK    |                       | 1              | 600,00          | 2/0  | RAABE      |   |             |
| 10.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | ١                   | Wasserwerke Abs   | schlag                | 40             | -255,00         |      |            |   |             |
| 10.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | 1                   | Abwasser Abschl   | ag                    | 41             | -178,00         |      |            |   |             |
| 13.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | 1                   | Müllabfuhr Abschl | ag                    | 45             | -288,00         |      |            |   |             |
| 31.01.2018       | 01.2018        | Mieter Str. 1            |              | E                   | Bankgeb.          |                       | 55             | -55,00          |      |            |   |             |
| 01.02.2018       | 02.2018        | Mieter Str. 1            |              | E                   | Büro Miete/NK 02  | -18                   | 1              | 1.100,00        | 3/0  | BÜRO       |   |             |
| 01.02.2018       | 02.2018        | Mieter Str. 1            |              | ł                   | Heller Miete/NK   |                       | 1              | 800.00          | 1/0  | HELLER     |   |             |
| 01.02.2018       | 02.2018        | Mieter Str. 1            |              | (                   | Gebäude-Vers.     |                       | 20             | -254,22         |      |            |   |             |
| 03.02.2018       | 02.2018        | Mieter Str. 1            |              | F                   | Raabe Miete/NK    |                       | 1              | 600.00          | 2/0  | RAABE      |   | _           |
| 03.02.2018       | 02.2018        | Mieter Str. 1            |              | ł                   | Heizung Gas       |                       | 65             | -400.00         |      |            |   | _           |
| 02.03.2018       | 03.2018        | Mieter Str. 1            |              | E                   | Büro Miete / NK   |                       | 1              | 1.100,00        | 3/0  | BÜRO       |   | ~           |
| Anzahl der Buchu | ungen = 19     |                          |              |                     |                   |                       |                |                 |      |            |   |             |

Die Zahlungen zum Löschen werden markiert, d.h. farbig unterlegt.

Mit den Pfeil-Tasten und der Leertaste oder durch Mausklick können auch mehrere Zeilen markiert werden.

Die Löschung erfolgt über die Entf-Taste und der Bestätigung der folgenden Abfrage. Beim Löschen von Zahlungen ist zu beachten, dass ein evtl. bereits gedruckte Anzeige der Zahlungen nicht mehr mit den gespeicherten Zahlungen übereinstimmt; deshalb muss der Druck wiederholt werden.



# 14 Auswertung der Zahlungen 14.1 alle Zahlungen für alle Häuser oder ein Haus anzeigen

| TIAUSIVI.S.U Z   | Zahlungen lösch   | ien Hausivi Test Hausverv  | waltung GmbH      |              |  |  |  |   |  |   |
|--|---|--|-------------------|--------------|--|--|--|---|--|---|
| Stammdaten Hä  | iuser/Mieter/Hau  | sM-Konten/Hausverwaltung   | Zahlungen         | Auswertun    | ng der Zahlungen   | Nebenkostenabrechnung  | Sicherung  | Ansicht   |  |   |
| markierte Buchu  | ingen löschen   | drucken Stammdaten fü  | ir das Haus Nr. 2 | 2 anzeigen   | Stammdaten Mieter  | r anzeigen Ende Esc  |  |   |  |   |
|  |   | Hier könne   | n Sie die Zahl    | ungen für a  | Ite Zeiträume lösc   | chen. Zum Löschen were   | den die Zah  | lungen markiert.  |  |   |
| Nr.▲ Str   | aße   |  |                   | Woh. 🔺       | Alpha-Code   | Mieter   |  |   |  | Lage  |
| > 2 Mie  | eter Str. 1   |  |                   | 1/0          | HELLER   | Eheleute Martha ur   | nd Franz He  | ller  |  | EG links  |
|  |   |  |                   | 2/0          | RAABE  | Herrn Wilhelm Raa  | abe  |   |  | EG rechts   |
|  |   |  |                   | 3/0          | BÜRO   | Firma Büro + Gewe  | erbe GmbH  |   |  | OG Mitte  |
|  |   |  |                   |              |  |  |  |   |  |   |
|  |   |  |                   |              |  |  |  |   |  |   |
|  |   |  |                   |              |  |  |  |   |  |   |
| Hier bestimme  | en Sie die Anzei  | ige für die Zahlungen: —   | E. d.             |              | C  | - his day model  |  |   |  |   |
| Hier bestimme  | en Sie die Anzei<br>Ingen, alle Häu<br>Ab-Mo  | ige für die Zahlungen: —<br>iser O alle Zahlun<br>  Straße   | ngen für das m    | narkierte Ha | aus Calle Za<br>Text   | ahlungen für den markie  | erten Mieter<br>Kto.   | Betrag EUR  | Woh.   | Alpha-Code  |
| Hier bestimme  | en Sie die Anzei<br>Ingen, alle Häu<br>Ab-Mo<br>01 2018   | ige für die Zahlungen: –<br>iser O alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1  | ngen für das m    | arkierte Ha  | aus Ó alle Za<br>Text<br>Büro Gewerbe Mie  | ahlungen für den markie  | erten Mieter<br>Kto.  <br>1  | Betrag EUR  | Woh.   | Alpha-Code  |
| Hier bestimme  | en Sie die Anzei<br>Ingen, alle Häu<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01 2018  | ige für die Zahlungen: –<br>iser O alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1   | ngen für das m    | narkierte Ha | aus C alle Za<br>Text<br>Büro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb  | ahlungen für den markie<br>                                      | erten Mieter<br>Kto.  <br>1<br>50  | Betrag EUR  | Woh.<br>3/ 0                                 | Alpha-Code<br>BÜRO                                      |
| Hier bestimme  | en Sie die Anzei<br>Ingen, alle Häu<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018   | ige für die Zahlungen: —<br>iser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1  | ngen für das m    | narkierte Ha | aus Calle Za<br>Text<br>Büro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Heller Miete/NK   | ahlungen für den markie<br>Iste/NK                               | erten Mieter<br>Kto.  <br>1<br>50<br>1   | Betrag EUR  <br>1.100,00<br>-150,00<br>800.00   | Woh.<br>3/ 0                                 | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER                            |
| Hier bestimme<br>alle Zahlu<br>atum ▲<br>2.01.2018<br>2.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018   | en Sie die Anzei<br>Ingen, alle Häu<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018  | ge für die Zahlungen: —<br>ser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1   | ngen für das m    | narkierte Ha | aus C alle Zi<br>Text<br>Büro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Heller Miete/NK<br>Heizung Gas Absc  | ahlungen für den markie<br>Ite/NK                                | erten Mieter<br>Kto.  <br>1<br>50<br>1<br>65   | Betrag EUR  <br>1.100,00<br>-150,00<br>800,00<br>-400.00  | Woh.<br>3/ 0<br>1/ 0                         | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER                            |
| Hier bestimme<br>alle Zahlu<br>2.01.2018<br>2.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>4.01.2018  | en Sie die Anzei<br>Ingen, alle Häu<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018  | ige für die Zahlungen: —<br>iser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1  | ngen für das m    | narkierte Ha | aus C alle Zi<br>Text<br>Büro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Heller Miete/NK<br>Heizung Gas Abso<br>Raabe Miete/NK  | ahlungen für den markie<br>                                      | erten Mieter<br>Kto.  <br>1<br>50<br>1<br>65<br>1  | Betrag EUR  <br>1.100,00<br>-150,00<br>800,00<br>-400,00<br>600,00  | Woh.<br>3/0<br>1/0<br>2/0                    | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER<br>RAABE                   |
| Hier bestimme<br>alle Zahlu<br>2.01.2018<br>2.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>4.01.2018<br>0.01.2018  | en Sie die Anzei<br>ingen, alle Häu<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018   | ge für die Zahlungen: —<br>ser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1   | ngen für das m    | arkierte Ha  | aus C alle Z:<br>Text<br>Būro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Heller Miete/NK<br>Heizung Gas Absc<br>Raabe Miete/NK<br>Wasserwerke Abs   | ahlungen für den markie<br>tte/NK<br>chlag                       | erten Mieter<br>Kto.  <br>1<br>50<br>1<br>65<br>1<br>40                                  | Betrag EUR<br>1.100,00<br>-150,00<br>800,00<br>-400,00<br>600,00<br>-255,00   | Woh.<br>3/ 0<br>1/ 0<br>2/ 0                 | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER<br>RAABE                   |
| Hier bestimme<br>alle Zahlu<br>2.01.2018<br>2.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>4.01.2018<br>0.01.2018<br>0.01.2018   | en Sie die Anzei<br>Ingen, alle Häu<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018  | ge für die Zahlungen: —<br>ser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1  | ngen für das m    | arkierte Ha  | aus C alle Z:<br>Text<br>Būro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Heiler Miete/NK<br>Heizung Gas Abso<br>Raabe Miete/NK<br>Wasserwerke Abs<br>Abwasser Abschla   | ahlungen für den markie<br>ste/NK<br>chlag<br>ag                 | erten Mieter<br>Kto.<br>1<br>50<br>1<br>65<br>1<br>40<br>41                              | Betrag EUR<br>1.100,00<br>-150,00<br>800,00<br>-400,00<br>600,00<br>-255,00<br>-178,00  | Woh.<br>3/ 0<br>1/ 0<br>2/ 0                 | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER<br>RAABE                   |
| Hier bestimme<br>alle Zahlu<br>Datum ▲<br>12.01.2018<br>13.01.2018<br>13.01.2018<br>13.01.2018<br>10.01.2018<br>10.01.2018<br>10.01.2018<br>10.01.2018<br>10.01.2018<br>10.01.2018   | en Sie die Anzei<br>ingen, alle Hau<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018  | ige für die Zahlungen:<br>iser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1   | ngen für das m    | arkierte Ha  | aus C alle Zi<br>Text<br>Būro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Helier Miete/NK<br>Heizung Gas Abso<br>Raabe Miete/NK<br>Wasserwerke Abs<br>Abwasser Abschlä   | ahlungen für den markie<br>ste/NK<br>chlag<br>schlag<br>ag       | erten Mieter<br>Kto.  <br>1<br>50<br>1<br>65<br>1<br>40<br>41<br>45                      | Betrag EUR<br>1.100,00<br>-150,00<br>800,00<br>-400,00<br>-600,00<br>-255,00<br>-178,00<br>-288,00                                | Woh.<br>3/ 0<br>1/ 0<br>2/ 0                 | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER<br>RAABE                   |
| Hier bestimme<br>alie Zahlu<br>Datum<br>2.01.2018<br>2.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>0.01.2018<br>0.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>3.01.2018<br>1.01.2018   | en Sie die Anzei<br>Ingen, alle Hau<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018  | ge für die Zahlungen: —<br>ser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1  | ngen für das m    | arkierte Ha  | aus C alle Z:<br>Text<br>Büro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Heller Miete/NK<br>Heizung Gas Absc<br>Raabe Miete/NK<br>Wasserwerke Abs<br>Abwasser Abschla<br>Müllabfuhr Abschla<br>Bankgeb.   | ahlungen für den markie<br>ste/NK<br>chlag<br>sg<br>ag           | erten Mieter<br><u>Kto.</u><br>1<br>50<br>1<br>65<br>1<br>40<br>41<br>45<br>55           | Betrag EUR<br>1.100,00<br>-150,00<br>800,00<br>-400,00<br>-00,00<br>-255,00<br>-178,00<br>-288,00<br>-55,00                       | Woh.<br>3/ 0<br>1/ 0<br>2/ 0                 | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER<br>RAABE                   |
| Hier bestimme<br>alle Zahlu<br>Datum A<br>12:01:2018<br>12:01:2018<br>13:01:2018<br>13:01:2018<br>13:01:2018<br>10:01:2018<br>10:01:2018<br>10:01:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02:2018<br>11:02: | en Sie die Anzei<br>ingen, alle Hau<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>02.2018 | ge für die Zahlungen: —<br>ser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1                  | ngen für das m    | harkierte Ha | aus C alle Z:<br>Text<br>Büro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Heller Miete/NK<br>Heizung Gas Absc<br>Raabe Miete/NK<br>Wasserwerke Abs<br>Abwasser Abschla<br>Müllabfuhr Abschla<br>Bankgeb.<br>Büro Miete/NK 02-                    | ahlungen für den markie<br>ter/NK<br>chlag<br>ag<br>ag           | erten Mieter<br>Kto.<br>1<br>50<br>1<br>65<br>1<br>40<br>41<br>45<br>55<br>1             | Betrag EUR<br>1.100,00<br>-150,00<br>800,00<br>-400,00<br>600,00<br>-255,00<br>-178,00<br>-288,00<br>-55,00<br>1.100,00           | Woh.<br>3/0<br>1/0<br>2/0<br>3/0             | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER<br>RAABE<br>BÜRO           |
| Hier bestimmm      alle Zahlu  Datum      201.2018      201.2018      3.01.2018      4.01.2018      4.01.2018      1.01.2018      1.01.2018      1.01.2018      1.02.2018   | en Sie die Anzei<br>ingen, alle Hau<br>Ab-Mo<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>01.2018<br>02.2018<br>02.2018                       | ge für die Zahlungen: —<br>ser C alle Zahlun<br>Straße<br>Mieter Str. 1<br>Mieter Str. 1 | ngen für das m    | harkierte Ha | aus C alle Z:<br>Text<br>Büro Gewerbe Mie<br>Verwaltergeb.<br>Heiler Miete/NK<br>Heizung Gas Abso<br>Raabe Miete/NK<br>Wasserwerke Abs<br>Abwasser Abschla<br>Müllabfuhr Abschla<br>Bankgeb.<br>Büro Miete/NK 02-<br>Heiler Miete/NK | ahlungen für den markie<br>ste/NK<br>chlag<br>schlag<br>ag<br>ag | erten Mieter<br>Kto.  <br>1<br>50<br>1<br>65<br>1<br>40<br>41<br>45<br>55<br>1<br>1<br>1 | Betrag EUR<br>1.100,00<br>-150,00<br>800,00<br>-400,00<br>600,00<br>-255,00<br>-178,00<br>-288,00<br>-55,00<br>1.100,00<br>800,00 | Woh.<br>3/ 0<br>1/ 0<br>2/ 0<br>3/ 0<br>1/ 0 | Alpha-Code<br>BÜRO<br>HELLER<br>RAABE<br>BÜRO<br>HELLER |

Hier werden alle gespeicherten Zahlungsvorgänge aller Häuser oder eines Hauses angezeigt, auch bereits endgültig abgerechnete Zahlungen.

Durch zwei Datumsangaben wird der Zeitraum für die Anzeige begrenzt.

Die Anzeige kann nach verschiedenen Spalten sortiert werden.

# 14.2 Einzahlungen der Mieter eines Hauses

Alle Zahlungen der Mieter werden angezeigt.

#### 14.3 Ausgaben für ein Haus

Diese Übersicht ist eine Aufstellung für alle Haus-Ausgaben, z.B. Wasser, Strom, Garten. Die Anzeige dient als Einzelnachweis der Nebenkosten für die Nebenkostenabrechnung

# 14.4 Einnahmenüberschussrechnung für ein Haus

Diese Auswertung enthält zusammengefasst alle Zahlungsvorgänge für den

gewählten Zeitraum und ist eine Vorlage für die Steuererklärung.

Alle Zahlungsvorgänge werden nach Einnahmen und Ausgaben getrennt angezeigt.

Die ersten Zeilen zeigen die Einzahlungen für Miete und Nebenkosten.

Die folgenden Zeilen zeigen eingerückt die Nebenkosten, die auf die Mieter in der

Nebenkostenabrechnung aufgeteilt werden, gefolgt von den Ausgaben, die der Vermieter selbst zu tragen hat.

Diese Liste bietet innerhalb des Jahres die Möglichkeit, sich einen Überblick über das Haus zu verschaffen, z.B. das Verhältnis von Nebenkostenvorauszahlungen zu effektiven Nebenkosten.

#### 14.5 Vorsteuer- oder Mehrwertsteuer-Einzelnachweis

Diese Anzeige gilt für den Einzelnachweis der Vorsteuer und Mehrwertsteuer.



UR 51.85

# 15 Nebenkostenabrechnung 15.1 manuelle Aufteilung der Nebenkosten

Die Erstellung der Nebenkostenabrechnung beginnt mit dem Programm zur manuellen Aufteilung. Die Nebenkosten, die nicht automatisch aufteilbar sind, werden während des Jahres verbucht und jetzt auf die einzelnen Mieter verteilt.

Bei der Abrechnung der Heizung über Abrechnungsdienste gilt folgender Ablauf:

1. Verbuchung der Heizkosten im Programm "Zahlungen erfassen" 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 der erfassten Zahlungen / Ausgaben für ein Haus" ermittelt und an den Abrechnungsdienst weitergegeben, jedoch nicht die Vorauszahlungen der Mieter.

3. Sie erhalten die Heizkostenabrechnung. Die Gebühr für den Abrechnungsdienst wird im Programm "Zahlungen erfassen" als Heizkostenausgabe verbucht.

4. Mit dem diesem Programm werden die Endbeträge der Heizkostenabrechnung den einzelnen Mietern belastet.

5. In der Nebenkostenabrechnung erscheint die Belastung in der Zeile

für das gewählte HausM-Konto. Die Heizkostenabrechnung wird damit eine Anlage zur Nebenkostenabrechnung.

| eispi      | iel für ı       | manue                | lle Au                     | ıfteilu                     | ngen                       |            |            |            |           |        |             |            |            |         |            |          |        |
|------------|-----------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|------------|------------|-----------|--------|-------------|------------|------------|---------|------------|----------|--------|
| HausM.     | 3.0 manuelle A  | ufteilung, z.B.      | Heizung H                  | ausM Test H                 | ausverwaltu                | ng G       | imbH       |            |           |        |             |            |            |         |            |          | _      |
| tammdate   | n Häuser/Mieter | /HausM-Konter        | /Hausverwal                | tung Zahlu                  | ungen Aus                  | wert       | ung der Z  | ahlungen   | Nebenkost | tenabr | echnung     | Sicheru    | ing Ans    | sicht   |            |          |        |
| ufteilunge | en drucken St   | tammdaten anze       | eigen für das              | Haus Nr. 2                  | Stammdater                 | n anz      | eigen für  | die Wohnur | ng 1/0    | Zahlun | gen für da  | is Konto I | Nr. 65 an: | zeigen  | Ende Esc   |          |        |
|            |                 |                      |                            | Hier                        | erfolgt die n              | nanı       | uelle Auft | eilung der | Nebenkos  | sten a | uf die ein: | zelnen N   | lieter.    |         |            |          |        |
| Nr. 🔺      | Straße          |                      |                            | Abrechn                     | ung                        |            | Nr. 🔺      | Kurzbeze   | ichnung   |        | Verarb      | eitungsa   | art        |         |            | MwSt. 9  | % Be   |
| 2          | Mieter Str. 1   |                      |                            | 31.12.20                    | )17                        | ►          | 65         | Heizung    |           |        | Manuel      | lle Aufte  | ilung de   | r Ausga | iben       | 19,00    | 0      |
|            |                 |                      |                            |                             |                            |            |            |            |           |        |             |            |            |         |            |          |        |
|            |                 |                      |                            |                             |                            |            |            |            |           |        |             |            |            |         |            |          |        |
|            |                 |                      |                            |                             |                            |            |            |            |           |        |             |            |            |         |            |          |        |
|            |                 |                      |                            |                             |                            |            |            |            |           |        |             |            |            |         |            |          |        |
|            |                 | Abrechnungs          | monate vor                 | 1 <b>⊡</b> 01.201           | 18 🔻                       | ?          | bis        | 12.2       | 018       | • ?    |             |            | Anzeig     | le neu  |            | 1        |        |
| soaben-    | Summe EUR       | -945.66              | 2                          | bereits au                  | ifaeteilt EUF              | 2          | -945.66    |            |           | 2      | Rest        | UR         | 0.00       |         |            | 5        |        |
| egaeen     |                 |                      |                            |                             |                            |            |            |            |           |        |             |            | 0,00       |         |            |          |        |
|            | Hier markie     | eren Sie eine<br>>Ai | wonnung. L<br>nteil neu EU | Jie Eingabe<br>JR< mit Mini | des Betrag<br>is-Vorzeiche | es e<br>an | noigt red  | nts im Fei | a         |        |             |            |            |         |            | <u> </u> |        |
| Woh        | Alpha-0         | Code                 | Lage                       |                             |                            | Antei      | IEUR       | Vorste     | uer EUR   | 1      | Alpha-      | Code       |            | Ante    | il neu EUR | Vorst    | euer E |
| 1/(        | 0 HELLE         | R                    | EG links                   |                             |                            | -3         | 24.76      |            | 51.85     |        | HELLE       | :R         |            |         | -324,7     | 5        |        |
| 2/ 0       | 0 RAABE         |                      | EG rechts                  |                             |                            | -2         | 76.52      |            | 44,15     |        | spe         | eichern    | ?          |         |            |          |        |
| 3/ (       | 0 BŪRO          |                      | OG Mitte                   |                             |                            | -3         | 44.38      |            | 54,99     |        |             |            |            |         |            |          |        |
|            |                 |                      | aufgeteilt E               | EUR                         |                            | -9         | 45,66      |            | 150,99    |        |             |            |            |         |            |          |        |
|            |                 |                      |                            |                             |                            |            |            |            |           |        |             |            |            |         |            |          |        |
|            |                 |                      |                            |                             |                            |            |            |            |           |        |             |            |            |         |            |          |        |
|            |                 |                      |                            |                             |                            |            |            |            |           |        |             |            |            |         |            |          |        |

#### Be

2

S

Das Programm beginnt mit der Bestimmung des Nebenkostenkontos und der Abrechnungsperiode. Der von-Abrechnungsmonat ist vorgegeben. Die Nebenkosten-Summe wird angezeigt zusammen mit der Summe der bereits aufgeteilten Beträge. Die Beträge je Mieter können auch die Verteilungen des Vorjahres sein, die überschrieben werden.

#### Eingabe der Aufteilungen:

Der Mieter wird bestimmt und der Anteil wird als Minusbetrag erfasst, evtl. mit Vorsteuer als Plusbetrag. Dann werden die Beträge gespeichert, der verbleibende Rest der Ausgabensumme wird angezeigt.

Zum Löschen der Beträge überschreiben Sie die Anzeige mit Null.



п х

# 15.2 Nebenkostenabrechnung erstellen

#### Start-Bildschirm für die Nebenkostenabrechnung:

HausM.3.0 Nebenkostenabrechnung erstellen HausM Test Hausverwaltung GmbH

| Stammdaten Häuser/Mieter/HausM-Konten/Hausverwaltung Zahlungen Auswertun<br>Stammdaten anzeigen für das Haus Nr. 2 Ende Esc  | g der Zahlungen Neb  | enkostenabrechnung | Sicherung Ansicht |                   |
|--|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| N  | ebenkostenabrechnu   | ung für Mieter     |                   |                   |
| Nr.▲ Straße  | Zahlungen  | Sicherung          | Abrechnung        | ?                 |
| 2 Mieter Str. 1  | 03.02.2018   | 14.03.2018         | 31.12.2017        |                   |
|  |  |                    |                   |                   |
|  |  |                    |                   |                   |
|  |  |                    |                   |                   |
|  |  |                    |                   |                   |
| Abrechnungsabrechnungsmonate von 🔽 01.2018 🗸 ?   | bis 22.20  | )18 💽 ?            |                   |                   |
| Probeabrechnung oder endgültige Abrechnung ?   |  |                    |                   |                   |
| Probeabrechnung<br>Die Probeabrechnung können Sie für alle oder einzelne Mieter erstellen.<br>Die Daten bleiben unverändert und können von Ihnen noch geändert werd<br>Anschließend können Sie die Probeabrechnung beliebig oft wiederholen.   | len.   |                    |                   |                   |
| C endgültige Abrechnung<br>Nach der Probeabrechnung muss immer noch eine endgültige Abrechnun<br>Die endgültige Abrechnung wird für alle Mieter erstellt.<br>In den Haus-Stammdaten wird das Datum im Feld >letzte Abrechnung< g<br>Die gespeicherten Zahlungen bleiben für die Auswertung erhalten und we<br>Eine Wiederholung der Abrechnung kann nur nach einer Rücksicherung s<br>deshalb sollten Sie vor dem Start noch eine Sicherung vornehmen. | ng gefahren werden.<br>eändert.<br>rden später von Ihne<br>tattfinden, | n gelöscht.        |                   | Sicherung starten |
|  | W  | reiter             |                   |                   |

Der von-Monat für den Abrechnungszeitraum wird vorgegeben entsprechend dem Datum aus den Haus-Stammdaten, Register Allgemein. Der bis-Monat liegt 12 Monate nach dem von-Monat und kann geändert werden. Es kann jeder beliebige Zeitraum abgerechnet werden.

#### 15.3 Probeabrechnung oder endgültige Abrechnung

Die Probeabrechnung oder endgültige Abrechnung werden am Bildschirm erläutert und abgefragt.

#### Probeabrechnung

Bei dieser Abrechnungsform werden die Datenbestände nicht verändert. Das Programm läuft daher nur als reines Druckprogramm. Sie können die gedruckte Probeabrechnung versenden. Änderungen sind später noch möglich.

Beachten Sie, dass nach der Probeabrechnung und nach Annahme durch die Mieter später noch eine endgültige Abrechnung gefahren werden muss.

#### Endgültige Abrechnung

Das Feld "letzte Nebenk.-Abrechnung" in den Haus-Stammdaten wird aktualisiert. Alle Zahlungen bleiben für die Anzeige erhalten und sollten später von Ihnen gelöscht werden.

Nach der Entscheidung "Probeabrechnung oder endgültige Abrechnung" läuft eine Prüfung der Datenbestände. Einfache Differenzen werden als Warnung gemeldet und das Programm wird fortgesetzt. In schwierigen Fällen folgt ein Programmabbruch und die Differenzen müssen erst beseitigt werden. Nach Berichtigung wird die Nebenkostenabrechnung neu gestartet. Beachten Sie dazu auch das Kapitel 19 "Fehlermeldungen" in diesem Handbuch.



# Hinweis zum Vergleich von 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.

#### 15.4 Druck der Nebenkostenabrechnung

Vor dem Druck können Sie noch 4 Zeilen für einfache Erklärungen hinzufügen. Diese 4 zusätzlichen Textzeilen werden für die nächste Nebenkostenabrechnung gespeichert. Der Folgebildschirm zeigt in der Anfangsstellung die 1. Nebenkostenabrechnung.

Hier ein Beispiel für eine Nebenkostenabrechnung für Mieter ohne Mehrwertsteuer:

| 🏭 HausM.3.0 Ne    | benkostenabrechnu   | ng HausM Test Hausverwaltung    | GmbH           |                      |                         |            |            |   | — 🗆 X   |
|-------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|------------|------------|---|---|
| Zusatzauswertun   | gen anzeigen drud   | ken Stammdaten anzeigen für das | Haus Nr. 2 S   | tammdaten anzeigen   | für den Mieter 1/0 HELL | ER Ansicht | Ende Esc   |   |   |
|                   |                     |                                 | Hai            | us Nr. 2 Mieter Str. | 1                       |            |            |   |   |
| Woh. 🔺            | Alpha-Code          | Mieter                          |                |                      | Lage                    |            | Tage 🔤     | 2 | -Ihr Ansprechpartner                                    |
| > 1/0             | HELLER              | Eheleute Martha und Fran        | z Heller       |                      | EG link                 | S          | 365        |   | • Ja · Nein ?   |
| 2/0               | RAABE               | Herrn Wilhelm Raabe             |                |                      | EG rec                  | hts        | 365        |   | Frau Hausmann   |
| 3/0               | BÜRO                | Firma Büro + Gewerbe Gr         | nbH            |                      | OG Mit                  | e          | 365        | _ |   |
|                   | N                   | lebenkostensbrechnung der Mor   | nate 01 2019 h | ie 12.2019 ale Pro   | heabrachnung I          |            |            | ^ | Zaila Vasausabla  |
| Text              |                     | Ausgaben                        | Basis          | Kurzbez.             | Ihr Anteil              | Tage       | Betrag EUR |   | O Ja O Nein ?   |
| Hausmeister       |                     | -200,00                         | 333,45         | QM                   | 102,300                 | 365        | -61,36     |   | Zailan Zählaratända                                     |
| Versicherungen    |                     | -254,22                         | 333,45         | QM                   | 102,300                 | 365        | -77,99     |   | C la  |
| Wasser            |                     | -255,00                         | 333,45         | QM                   | 102,300                 | 365        | -78,23     |   | S Ja S Nelli 7  |
| Abwasser          |                     | -178,00                         | 333,45         | QM                   | 102,300                 | 365        | -54,61     |   | Liste Einzahlungen                                      |
| Müll              |                     | -288,00                         | 333,45         | QM                   | 102,300                 | 365        | -88,36     |   | ◯ Ja ☉ Nein ?   |
| Heizung           |                     | -945,66                         | 0,00           | manuell              | 0,000                   | 0          | -324,76    |   |   |
| Summe EUR         |                     | -2.120,88                       |                |                      |                         |            | -685,31    |   | Liste Lohnanteile                                       |
| abzgl. Ihre Einza | hlungen EUR         |                                 |                |                      |                         |            | 900,00     |   | ⊂Ja © Nein [?]  |
| Guthaben EUR      |                     |                                 |                |                      |                         |            | 214,69     |   | Rechnungs-Nr.<br>C Ja © Nein ?<br>Ifd. Rechnungs-Nr. ab |
|                   |                     |                                 |                |                      |                         |            |            |   | zurück  |
| ٢                 |                     |                                 |                |                      |                         |            | >          | ~ |   |
| Die Belege könne  | en Sie nach Termina | absprache bei uns einsehen.     |                |                      |                         |            |            | ? |   |
|                   |                     |                                 |                |                      |                         |            |            | _ |   |

Die Nebenkostenabrechnung ist in folgende Spalten unterteilt:

| TEXT:       | Kurzbezeichnung des Kontos                      |
|-------------|---|
| AUSGABEN:   | Summe der aufzuteilenden Nebenkosten in EURO    |
| BASIS:      | rechnerische Grundlage, z.B. Wohnungsanzahl,    |
|             | Garagenanzahl, gesamte QM-Fläche,               |
|             | alle Personentage des Hauses                    |
| KURZBEZ.:   | für den Umlageschlüssel                         |
| IHR ANTEIL: | rechnerischer Anteil, bezogen auf die Basis     |
| TAGE:       | Abrechnungstage                                 |
|             | Diese Angabe entfällt bei Umlage nach           |
|             | Zählerständen und bei der manuellen Aufteilung. |
| BETRAG:     | Anteil an den Nebenkosten                       |
| Vorsteuer:  | Anteil an der Vorsteuer bei einem Gewerbemieter |



## Hier ein Beispiel für Gewerbemieter mit Mehrwertsteuer:

|                 |                      |                          | Hai            | us Nr. 2 Mieter Str. 1 |              |         |            |  |          |
|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------|------------------------|--------------|---------|------------|--|----------|
| Woh.            | Alpha-Code           | Mieter                   |                |                        | Lage         | Lage    |            | -Ihr Ansprechpartner   |          |
| 1/0             | HELLER               | Eheleute Martha und Frai | nz Heller      |                        | EG link      | EGlinks |            | • Ja O Nein  | ?        |
| 2/0             | RAABE                | Herrn Wilhelm Raabe      |                |                        | EG red       | hts     | 365        | Frau Hausmann  |          |
| 3/0             | BÜRO                 | Firma Büro + Gewerbe G   | mbH            |                        | OG Mitt      | e       | 365        |  | _        |
|                 | Neben                | kostenabrechnung der Mo  | nate 01.2018 b | is 12.2018 als Probe   | abrechnung ! |         |            | <ul> <li>Zeile Vorauszahlg. –</li> </ul>   |          |
| t               |                      | Ausgaben                 | Basis          | Kurzbez.               | Ihr Anteil   | Tage    | Betrag EUR | ⊂ Ja · € Nein  | ?        |
| usmeister       |                      | -200,00                  | 333,45         | QM                     | 132,380      | 365     | -79,40     | - Zeilen Zählerstände  | -        |
| sicherungen     |                      | -254,22                  | 333,45         | QM                     | 132,380      | 365     | -100,93    | C la   Nein  | 2        |
| sser            |                      | -255,00                  | 333,45         | QM                     | 132,380      | 365     | -101,24    | Su veni  | <u> </u> |
| vasser          |                      | -178,00                  | 333,45         | QM                     | 132,380      | 365     | -70,67     | Liste Einzahlungen   |          |
| 1               |                      | -288,00                  | 333,45         | QM                     | 132,380      | 365     | -114,34    | O Ja 🔍 Nein  | ?        |
| zung            |                      | -945,66                  | 0,00           | manuell                | 0,000        | 0       | -344,38    | and the second s |          |
| nme EUR         |                      | -2.120,88                |                |                        |              |         | -810,96    | Liste Lohnanteile  | 0        |
| gl. Vorsteuer   | anteil EUR           |                          |                |                        |              |         | 61,61      | Ja • Nein  | 2        |
| Anteil netto El | UR                   |                          |                |                        |              |         | -749,35    | -Rechnungs-Nr  |          |
| 00 % Mehrwe     | rtsteuer             |                          |                |                        |              |         | -142,38    | C la    Nein   | 2        |
| Anteil brutto E | UR                   |                          |                |                        |              |         | -891,73    | Ifd Rechnunge Mr. al   | h.       |
| gl. Ihre Einza  | hlungen EUR          | netto EUR                | 756,30         | MwSt. EUR              | 143,70       |         | 900,00     | ing. rectifullys-ivi. a  |          |
| haben EUR       |                      | netto EUR                | 6,95           | MwSt. EUR              | 1,32         |         | 8,27       |  | _        |
| satzsteuer-Id   | Nr. DE12345623456789 |                          |                |                        |              |         |            | zurück   |          |
|                 |                      |                          |                |                        |              |         | >          |  |          |
|                 |                      |                          |                |                        |              |         |            | <u>×</u>   |          |

Bei Gewerbemietern mit dem Kennzeichen = "Ja" im Feld "Gewerbemieter mit Mehrwertsteuer?" in den Mieterdaten, Register Abrechnung, wird der Vorsteueranteil herausgerechnet und die Netto-Summe wird um die Mehrwertsteuer erhöht. Dafür wird der Mehrwertsteuer-Satz aus dem Konto für "Nebenkosten Mieter" herangezogen. Der Vorsteuerbetrag steht rechts von der Spalte "Betrag EUR".

#### 15.5 Zusätzliche Angaben

#### Ihr Ansprechpartner

Hier können Sie 3 Zeilen eingeben, z.B. Name, Tel., E-Mail-Adresse. Diese Zeilen werden gespeichert.

#### Zeile Vorauszahlung in der Abrechnung

Die monatlichen Beträge der neuen Vorauszahlungen für den Mieter ergeben sich aus dem Verbrauch des Abrechnungszeitraumes und werden auf volle EURO nach oben gerundet.

#### Zeilen Zählerstände in der Abrechnung

Gibt es in der Nebenkostenabrechnung Verteilungen nach Zählerständen, können die Anfangsund Endstände und Verbrauch unter der Nebenkostenabrechnung gedruckt werden.

#### Liste Einzahlungen

Wahlweise kann mit der Nebenkostenabrechnung für den Mieter eine "Liste der Einzahlungen" gedruckt werden.

#### Liste Lohnanteile

Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen nach § 35a EStG wird für den Mieter eine Bescheinigung gedruckt, die seinen Lohnanteil ausweist.

#### Rechnungs-Nr.

Sie können eine Rechnungs-Nr. für die Abrechnung vergeben.



## 15.6 Zusatzauswertungen

# Kontrolle der Aufteilungen, nur Summen

Die Auswertung zeigt die Summen der verteilten Beträge, Rundungsdifferenzen sind möglich.

#### Kontrolle der Aufteilungen für alle Mieter

Hier wird für jedes Nebenkostenkonto der Anteil des einzelnen Mieters angezeigt.

#### Liste der Abrechnungsergebnisse

Diese Liste zeigt das Abrechnungsergebnis der Nebenkostenabrechnung.

#### Liste der Personentage

Für jeden Personenschlüssel zeigt die Liste die Zusammensetzung der Personentage, die sich aus den Angaben in den Mieterdaten ergeben. Beispiel: 1 Person für 12 Monate = 365 Personen-Tage.

#### Liste der Zählerstände

Das ist eine einfache Auflistung der Zählerstände zum Nachweis der rechnerischen Basis, z.B. Summe der Wasser-m<sup>3</sup>.

#### Liste der neuen Vorauszahlungen

#### 16 Sicherung

#### 16.1 Sicherung aller Daten

Die regelmäßige Sicherung wird empfohlen und obliegt dem Anwender. Gesichert werden alle Daten aller Objekte, jedoch nicht die Programme.

|            |                                 | -                              |             |             |                 |  | $\sim$ |
|------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-----------------|--|--------|
| Ansicht    | Ende Esc                        |                                |             |             |                 |  |        |
|            |                                 | Sicherung aller Daten, lir     | iks steht d | e Eingabese | te, rechts die/ | Ausgabeseite.                                  |        |
| Eingabe-O  | rdner der aktuellen HausM-Daten |                                |             | A           | isgabe-Laufw    | erk für die Sicherung der HausM-Daten:         | ?      |
| C:\Program | nData\HausMDatenTest\           |                                |             | •           | C:\<br>C:\      | Name<br>Windows7_OS<br>Lenovo Recovery         |        |
| Nr. 2      | Straße<br>Mieter Str. 1         | letzte Sicherung<br>14.03.2018 | ?           |             | u               | 2.000_00000,                                   |        |
|            | alle HausM-Konten               | 14.03.2018                     |             | S           | eicherung all   | er aktuellen Daten im neuen Sicherungs-Ordner: | ?      |
|            |                                 |                                |             |             |                 |  |        |
|            |                                 |                                |             |             |                 | Sicherung starten für alle Häuser              |        |

In der linken Bildschirmhälfte finden Sie den aktuellen HausM-Ordner

C:\ProgramData\HausMDaten. Hier stehen alle Daten mit dem Datum der letzten Sicherung. Die rechte Bildschirmhälfte zeigt die Ausgabeseite mit dem Namen des neuen Sicherungsordners:

C:\ProgramData\HausMDaten\HausMSicherung\HausMSich-Jahr-Monat-Tag-Stunde-Minute.



# 16.2 Rücksicherung aller Daten

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

| 2   | HausM.3.0 Ri     | ücksicherung aller Daten HausM Test Hausverwaltung GmbH             |         |                                |                                  | —                 | $\times$ |
|-----|------------------|---|---------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------|
| n   | arkierte Sicheru | ungsordner löschen Ansicht Ende Esc                                 |         |                                |                                  |                   |          |
|     |                  | Rücksicherung aller Daten, links steht die Ei                       | ngabese | ite, rechts die                | Ausgabeseite.                    |                   |          |
| Rü  | cksicherung a    | aller Daten, links steht die Eingabeseite, rechts die Ausgabeseite. | ?       | Ausgabe-                       | HausM-Ordner:                    |                   |          |
|     | Laufwerk         | Name  |         | C:\Progra                      | mData\HausMDateaTest             |                   |          |
| ►   | C:\              | Windows7_OS   |         | C.ProgramData\HausMDaten lest\ |                                  |                   |          |
|     | Q:\              | Lenovo_Recovery   | _       | Die aktue                      | llen Daten aller Häuser werden ü | iberschrieben.    | ?        |
|     |                  |   |         | Nr.                            | Straße                           | letzte Sicherung  |          |
|     |                  |   |         | 2                              | Mieter Str. 1<br>alle Zablungen  | 14.03.2018        |          |
|     | Sicherungso      | rdner für die Rücksicherung markieren !                             | ?       |                                | alle HausM-Konten                | 14.03.2018        |          |
| vor | handene Häu      | ser im markierten Sicherungsordner:                                 |         |                                |                                  |                   |          |
|     |                  |   |         |                                |                                  |                   |          |
|     |                  |   |         |                                | Rücksicherung starte             | n für alle Häuser |          |

In der linken Bildschirmhälfte finden Sie alle Sicherungsordner mit der Bezeichnung "HausMSich" und Datum und Uhrzeit der Sicherung.

Die rechte Bildschirmhälfte zeigt den aktuellen HausM-Ordner.

Alle aktuell vorhandenen Daten im HausM-Ordner werden überschrieben.

# 17 FAQ - häufig gestellte Fragen

Bei der Anwendung der Software stellen sich für die Hausverwaltung 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.

# 17.1 FAQ Stammdaten Häuser / Mieter

Wie werden die Nebenkosten beim Umbau eines Hauses abgerechnet? 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.



# Wie muss ich verfahren?

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

# Wie wir der Leerstand einer Mietwohnung behandelt?

Der Leerstand einer Mietwohnung darf in den Stammdaten nicht ausgelassen werden und wird als Mieter-Stammsatz mit einem eigenen Abrechnungszeitraum erfasst. Dabei wird das Kennzeichen "Leerstand = Ja" bestimmt.

Für Leerstandzeiträume gibt es eine eigene Nebenkostenabrechnung.

Im Bildschirm der Nebenkostenabrechnung sehen Sie im Programm

"Zusatzauswertungen / 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 Software mit allen Daten auf den neuen PC übertragen? Zuerst wird die Installation auf dem neuen PC vorgenommen und HausM wird einmal ohne Daten gestartet und wieder beendet.

Anschließend werden vom alten PC die Dateien, die im Namen mit "H6D" beginnen, auf den neuen PC kopiert, Zielordner ist "C:\ProgramData\HausMDaten".

# 17.2 FAQ Buchhaltung

# Wann muss ich buchen?

Die Zahlungsvorgänge werden nach Ihrer Wahl im Laufe des Jahres erfasst. Sie können auf die Verbuchung der einzelnen Zahlungsbeträge auch verzichten und am Jahresende die Summen der Ausgaben und Einzahlungen eingeben. Sie können mit diesem Programm auch alte Zeiträume nachbuchen; Sie können auch mehrere Jahre buchen.

Wie werden Vorsteuer und Mehrwertsteuer für Gewerbemieter erfasst ? Im Programm "Stammdaten / HausM-Konten" wird der Mehrwertsteuer-Prozentsatz in allen HausM-Konten erfasst.

In den Mieterdaten, Register Abrechnung, erhalten die Gewerbemieter das entsprechende Kennzeichen, d.h. "Gewerbemieter mit MwSt. = Ja". Bei der Verbuchung der Zahlungsvorgänge wird die Mehrwertsteuer ausgewiesen, damit wird die Ist-Versteuerung vorgegeben.

Über das Menü "Auswertung der Zahlungen" können Sie sich eine Einzelauflistung der Vorsteuer- und Mehrwertsteuerbeträge anzeigen lassen.

In der Nebenkostenabrechnung wird die anteilige Vorsteuer abgezogen und auf den Restbetrag wird die volle Mehrwertsteuer berechnet.



# 17.3 FAQ Nebenkostenabrechnung

Habe ich alle Nebenkosten vollständig abgerechnet? Im Bildschirm der Nebenkostenabrechnung finden Sie das Programm "Zusatzauswertungen / Kontrolle der Aufteilungen"; dort prüfen Sie die Differenz zwischen der Summe der Nebenkosten und den aufgeteilten Nebenkosten. Eine Differenz im Cent-Bereich kann als Rundungsdifferenz akzeptiert werden. Den Einzelnachweis der Nebenkosten finden Sie im Programm "Auswertung der Zahlungen / Ausgaben für das Haus".

In der Abrechnung erscheint bei der Verteilung nach Personen in der Spalte "BASIS" ein unbekannter Wert. Den Einzelnachweis für die Personentage finden Sie im Bildschirm der Nebenkostenabrechnung im Programm "Zusatzauswertungen / Personentage".

In der Abrechnung erscheint bei der Kostenverteilung nach Zählerständen in der Spalte "BASIS" ein unbekannter Wert. Den Einzelnachweis für die Zählerstände finden Sie im Bildschirm der Nebenkostenabrechnung im Programm "Zusatzauswertungen / Liste der Zählerstände".

<u>Wie läuft die Abwicklung mit einem Heizkostenabrechnungsdienst?</u> Sie sammeln die Ausgaben für Heizung auf einem der HausM-Konten mit der Verarbeitungsart "manuelle Aufteilung". Am Jahresende geben Sie die Ausgabensummen ohne die Vorauszahlungen der Mieter an den Abrechnungsdienst und erhalten die Heizkostenabrechnung. Die dort errechneten Beträge werden über das Programm "Nebenkostenabrechnung / manuelle Aufteilung" dem Mieter zugewiesen. Über einen Summenvergleich können Sie feststellen, ob der Gesamtbetrag wirklich

einen Summenvergleich konnen Sie feststellen, ob de vollständig aufgeteilt wurde.

Die Abrechnungsgebühren sind ebenfalls Bestandteil der Heizkosten.

Kann ich meine Heizkostenabrechnung selbst erstellen? Wenn Wärmemengenzähler im Haus installiert sind, können Sie die Heizkosten in die Nebenkostenabrechnung übernehmen.

Beispiel:

70% der Heizkosten nach Zählerverbrauch 30% nach Wohnfläche

Sie wählen einen Zähler in den Haus-Stammdaten und vergeben die Bezeichnung "Heizung". Sie richten sich 2 HausM-Konten ein:

Heizg.Zähler70% mit der Verarbeitungsart "Aufteilung nach Zähler Heizung" Heizg.Fläche30% mit der Verarbeitungsart "Aufteilung nach QM-Wohnfläche"

Die Heizkosten werden im Programm "Zahlungen erfassen" auf die beiden Konten im Verhältnis 70:30 gebucht.

Vor der Nebenkostenabrechnung müssen die Zählerstände für die Heizung in den Mieter-Stammdaten erfasst werden.



<u>Wie wird der Heizölbestand am Jahresende in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt?</u> 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

<u>Wie erstelle ich eine Bescheinigung über die Lohnanteile für haushaltsnahe</u> <u>Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen nach § 35a EStG ?</u> Im Buchungsvorgang werden die Lohnanteile erfasst:

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

Diese Eingaben wurden in Anlehnung an den Vordruck der Einkommensteuererklärung geschaffen.

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

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

Es gibt eine Differenz zwischen Probeabrechnung und endgültiger Abrechnung Die Probeabrechnung und die endgültige Nebenkostenabrechnung müssen zum gleichen Ergebnis führen. Wenn Differenzen vorliegen, wurden die Abrechnungsdaten geändert. Es muss sich hier nicht um eine Änderung der Ausgaben handeln, denn auch eine Änderung der Stammdaten kann zu unterschiedlichen Nebenkostenabrechnungen führen, z. B. nachträgliche Änderung der Personenanzahl.



# 18 Anmerkungen für Computer-Freunde

Die Software HausM läuft unter Windows 7, Windows 8, Windows 10, Windows 11. Die Installation erfolgt als Einzelplatzsystem.

Die Software finden Sie im Ordner "C:\Program Files\HausMProg", die Daten stehen im Ordner "C:\ProgramData\HausMDaten".

Ihre Daten werden in folgenden Dateien gespeichert: H6DXXX.OBT für Haus-Stammdaten, feste Größe 6 KB, "XXX" = Haus-Nr. von 001 – 999 H6DXXX.EHT für Mieter-Stammdaten, unterschiedliche Größe, "XXX" = 001 – 999

Für alle Objekte gelten die Dateien: H6DKTOM für alle HausM-Konten, feste Größe 49 KB H6DZALM für alle Zahlungen, unterschiedliche Größe H6DANW.001 für die Hausverwaltung Nr. 1, feste Größe 1 KB H6DSYS für interne Werte, feste Größe 4 KB

Die Ordner werden bei der Installation fest vorgegeben. Die Speicherung erfolgt nach eigener Programmierung mit VB.NET.

#### **19 Fehlermeldungen**

#### 19.1 Allgemeines

Warnungen und Fehlermeldungen sind in der Regel selbsterklärend. Weitere Erklärungen finden Sie mit Klick auf "?".

#### **19.2 einzelne Fehlermeldungen**

<u>"Hier der Vergleich der Haus-Summen mit den Eingaben der Mieter.</u> Summe der Mieter .......(z.B. Garagenanzahl) = ..., aber Haus-Summe = ..."

Diese Meldung erscheint beim Beenden der Mieter-Stammdaten und bei der Prüfung vor der Nebenkostenabrechnung.

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

Zur Klärung bedienen Sie den Aufruf "Stammdaten / Mieter / Summen der Verteilerschlüssel anzeigen".

Entsprechende Meldungen gibt es auch für Wohnungsanzahl, QM-Fläche, Nutzfläche oder Zusatzschlüssel usw.

<u>"Für Wohnung Nr. … fehlt der aktuelle Mieter, d.h. ein Mieter ohne bis-Datum!"</u> Für jede Wohnung muss ein aktueller Mieter vorhanden sein, d.h. ein Mieter ohne bis-Datum. Diese Meldung bezieht sich nur auf Mieter mit gleicher Nr. im 1. Teil.



"Warnung ! Wohnungsanzahl in den Wohnungen der Nr... verändert!

Bei einem Mieterwechsel dürfen die Verteilerschlüssel nicht verändert werden. Oder ist es nur ein Eingabefehler?

Entsprechende Meldungen gibt es auch für Garagenanzahl, QM-Fläche, Nutzfläche, Zusatzschlüssel usw.

"Warnung! Abrechnung prüfen!

Für alle Wohnungen der Nr. ... werden .... Tage abgerechnet, aber der

Abrechnungszeitraum umfasst ... Tage. "

Hier prüfen Sie die von-bis-Datumsangaben in den Mieter-Stammdaten der genannten Mieter-Nr. im 1. Teil und beachten Sie Mieterwechsel oder Leerstände.

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

Die Prüfung der Stammdaten erfolgt in der Praxis oft über eine Druckausgabe. Dafür empfehlen wir die Ausgaben aus dem Programm "Stammdaten / Anzeige der Stammdaten".





#### Stichwortverzeichnis

#### Abrechnung endgültige Abrechnung------30 Probeabrechnung------30 Abrechnungsmonat-----24 Abrechnungszeitraum allgemein ------ 8 aktueller Mieter -----13 Summenprüfung -----16 Alpha-Code Mieter-Stammdaten Allgemein-----14 Anzeige zur Übersicht -----7, 38 Arbeitskosten ------25, 37 Ausgaben ohne Aufteilung Verarbeitungsart -----21

А

В

| Bemerkungen       |                      |
|-------------------|----------------------|
| Haus-Stammdaten   | 10                   |
| Betriebskosten    |                      |
| Bezeichnung       | Siehe Hausverwaltung |
| Bildschirmhilfe   | 7                    |
| Buchungen löschen | 27                   |
| Büro              | Siehe Gewerbemieter  |
|                   |                      |

С

D

CD

| - | $\boldsymbol{\nu}$ |
|---|--------------------|
|   |                    |
|   |                    |
|   |                    |

Installation ------ 5

Druckerschrift ------ 7

Ε

Einnahmenüberschussrechnung ------8, 28 Einzahlungen Arbeitsablauf ------ 8 Einzelplatz-System ------ 5 E-Mail Mieter-Stammdaten Allgemein-----14

F

Fehlermeldungen ------38

Garagenanzahl Haus-Stammdaten -----11

G

| Mieter-Stammdaten Verteilerschlüssel | 16 |
|--------------------------------------|----|
| Gewerbemieter                        | 9  |
| Mieter-Stammdaten / Geld             | 15 |

#### Η

| Hardwareanforderungen5                      |
|---|
| haushaltsnahe Dienstleistungen25            |
| haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse25 |
| Haus-Nr 10                                  |
| Haus-Stammdaten                             |
| Allgemein10                                 |
| Zusatzschlüssel12                           |
| Hausverwaltung                              |
| Betriebskosten oder Nebenkosten22           |
| Hausverwaltung Anschrift22                  |
| Hausverwaltung Druck im Blattkopf22         |
| Hausverwaltungsname                         |
| Programmstart6                              |
| HeizflächeSiehe Nutzfläche                  |
| Heizkostenabrechnung36                      |
| Heizölbestand 37                            |

#### L

| Lage                          |
|-------------------------------|
| Mieter-Stammdaten Allgemein14 |
| Leerstand                     |
| Mietwohnungen14               |
| Leerstand ab-bis              |
| Mieter-Stammdaten Allgemein14 |
| letzte Nebenkostenabrechnung  |
| Haus-Stammdaten Allgemein10   |

#### Μ

| manuelle Aufteilung           |
|-------------------------------|
| Abrechnung29                  |
| Programmstart29               |
| Verarbeitungsart21            |
| Mausbedienung7                |
| Mehrwertsteuerbetrag          |
| Zahlungen buchen 24, 26       |
| Mehrwertsteuer-Option         |
| Zahlungen buchen26            |
| Mehrwertsteuer-Prozentsatz 19 |
| Mengengerüst5                 |
| Mieter-Nr.                    |
| Mieter-Stammdaten Allgemein13 |
| Mieterwechsel 18              |
| Mieter-Stammdaten Allgemein14 |
|                               |

Nebenkosten Bezeichnung-----Siehe Hausverwaltung

Ν



| Nebenkostenabrechnung                |    |
|--------------------------------------|----|
| Abrechnungstage                      | 31 |
| Bankverbindung                       | 31 |
| Kontrolle der Aufteilungen           | 33 |
| Nutzfläche                           |    |
| Haus-Stammdaten                      | 11 |
| Mieter-Stammdaten Verteilerschlüssel | 16 |
|                                      |    |

0

Ordner

Installation -----5, 38

#### Р Personenanzahl-----17 Verarbeitungsart-----20 Personenschlüssel 1 Mieter-Stammdaten Personen -----17 Personentage ------36 Probeabrechnung------30 Programmstart----- 6 Prozentsätze Mieter-Stammdaten Verteilerschlüssel ------16 Verarbeitungsart -----20

| QM-Fläche                            |    |
|--------------------------------------|----|
| Haus-Stammdaten                      | 11 |
| Mieter-Stammdaten Verteilerschlüssel | 16 |

Q

#### R

Rücksichern

| Programmstart | 34 |
|---------------|----|

S

| Serienbriefe23                         | 3 |
|--|---|
| Sicherung                              |   |
| Programmstart33                        | 3 |
| Sicherungskopie34                      | 4 |
| Stammdaten                             |   |
| anzeigen22                             | 2 |
| Stellplätze11                          | 1 |
| Mieter-Stammdaten Verteilerschlüssel16 | 5 |

| T                   |    |
|---------------------|----|
| Tagesdatum          |    |
| allgemein           | 8  |
| Tastatur            | 7  |
| Termine             |    |
| Stammdaten anzeigen | 22 |
|                     |    |

# U

| Umlage-/Verteilerschlüssel | 31 |
|----------------------------|----|
| Umsatzsteuer-Id            |    |
| Llouis Stammedaton         | 10 |

Haus-Stammdaten ----- 10

#### V

| Verarbeitungsart      |        |
|-----------------------|--------|
| allgemein             | 20     |
| Konten                | 19     |
| Verarbeitungstext     | 19     |
| Verteilerschlüssel    | 13, 20 |
| Vorsteuer-Betrag      |        |
| Zahlungen buchen      | 25     |
| Vorsteuer-Prozentsatz |        |
| Zahlungen buchen      | 25     |

#### W

| Wärmemengenzähler                    | 36  |
|--------------------------------------|-----|
| WohnflächeSiehe QM-Fläc              | che |
| Wohnungsanzahl                       |     |
| Haus-Stammdaten                      | 11  |
| Mieter-Stammdaten Verteilerschlüssel | 16  |
| WORD                                 | 23  |
| Serienbriefe                         | 23  |

| Z                                   |
|-------------------------------------|
| Zählor                              |
| Zanier                              |
| Kurzbezeichnungen11, 16             |
| Zählerstände anzeigen16             |
| Zählerstände                        |
| Mieter-Stammdaten Zählerstände16    |
| Zahlungen Mieter Abrechnungs-Jahr20 |
| Zusatzschlüssel18                   |
| Verarbeitungsart 20                 |