

Neuerungen in Immoware24 mit Update vom Juli 2017

Rechnungen markieren mit: „im Banking für Überweisung anzeigen“

Für Rechnungen können im Banktransaktionsmodul Überweisungen an die Bank exportiert werden. Ist das nicht gewünscht, weil Lastschrift durch Dritte erfolgt, kann bereits beim Buchen der Rechnung die Markierung *Banking: Zahlung per Überweisung* entfernt werden. Der OP wird so im Banktransaktionsmodul beim Erstellen von Überweisungen nicht angezeigt (gilt auch für *wiederkehrende Rechnungen - vormals Daueraufträge*).

Skonto und Anteile i. S. d. §35a EStG an der RE erfassen

Die vom Rechnungssteller gewährte Skonto-Staffelung und ausgewiesene Anteile §35a können jetzt bereits mit Buchen der Rechnung durch Schaltfläche speichern und §35a / Skonto bearbeiten erfasst werden. Beim Erstellen von Überweisungen im Menü Banktransaktionen kann die jeweils gewünschte Anwendung des an der Rechnung erfassten Skontoabzugs automatisch oder manuell ausgewählt werden. Beim Buchen der Zahlung ist der Skontoabzug buchbar, egal ob er bereits mit der Rechnungsbuchung erfasst wurde oder nicht. Falls nicht, markieren Sie dafür die offene Summe mit *Differenzbetrag als Skonto buchen* wie bisher.

Automatische Zuordnung der extern erstellten Abrechnungs-PDF zu HGA/BKA/HKA

Wenn Sie das Feature Liegenschaft zum Datenaustausch mit Ihrem externen Abrechner nutzen, werden die in Immoware24 hochgeladenen PDF-Abrechnungsdokumente Ihres externen Abrechners nun automatisch den mit Immoware24 erstellten PDF-Einzelabrechnungen Ihrer Mieter /Eigentümer zugeordnet. Mit „*alle PDF generieren*“ werden die Abrechnungsdokumente automatisch zusammengeführt und Ihnen damit ein nach Mietern/ET sortierter Sammel-Ausdruck (bzw. das gemeinsame Versenden per E-Post) ohne manuellen Sortieraufwand ermöglicht.

Vorbereitung in Immoware24 für die Nutzung von Portalen für Mieter u. Eigentümer

Die Immoware24 GmbH startet noch in diesem Jahr mit Portalen für Mieter und Eigentümer. Nächstes Jahr werden die Portale noch um ein Dienstleister-/Handwerkerportal erweitert. Gegenwärtig werden durch Immoware24 die Voraussetzungen für die spätere Nutzung der Portale geschaffen. Auch die Verwalter sollten bereits jetzt Vorbereitungen für die spätere Portalnutzung treffen.

Im Adressbuch wird ein neues Label „öffentlich“ angeboten. Mit diesem Label kann der Verwalter bestimmen, welche seiner Kontaktdaten für eine Veröffentlichung auf dem Portal zur Verfügung stehen sollen. In den Stammdaten der Objekte lassen sich Kontaktdaten festlegen und Bilder hinzufügen, die später auf dem Portal veröffentlicht werden sollen. Darüber hinaus sind für die spätere Einladung der Mieter, Eigentümer und Dienstleister zur Nutzung des Portals deren E-Mail-Adressen notwendig. Diese sollten bereits jetzt im Adressbuch von Immoware24 ergänzt/ vervollständigt werden. Auch über die Freigabe von Dokumenten, die in Immoware24 erstellt oder hochgeladen werden, kann der Verwalter bereits jetzt entscheiden.

Ausweis absoluter USt.-Beträge auf den Kontenblättern optierter Debitoren

Um an USt.-pflichtige Mieter Debitoren-Kontenblätter als Nachweis der gezahlten USt. übergeben zu können, werden neben den in Zahlungen enthaltenen USt.-Sätzen auch die absoluten USt.-Beträge ausgewiesen.

Änderungen der Ansichten in „Banktransaktionen – Aufträge exportieren“

Für den Export der Lastschriften und Überweisungen an Ihre kontoführende Bank stehen Ihnen nun mit der Schaltfläche **ausgewählte exportieren (10/16)** folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- mit Hilfe des Buttons **Ausführen bestätigen** online direkt an die Bank (Voraussetzung: es ist ein Online-Banking-Schnittstelle eingerichtet) oder
- mit Hilfe des Buttons **SEPA XML** **SEPA ZIP -> DMS** die Aufträge als SEPA XML- oder SEPA ZIP-Datei im DMS abspeichern, von wo man sie für den Export mit Hilfe einer gesonderten Banking-Software herunterladen kann oder
- mit Hilfe des Buttons **DTA (veraltet)** **DTA ZIP -> DMS (veraltet)** die Aufträge als DTA- oder DTA-ZIP-Datei im DMS abspeichern. Um sie an die Banken exportieren zu können, muss Ihre Bankingsoftware die Dateiformate umwandeln, denn das DTA-Format wird von den Banken nicht mehr unterstützt.

RLA – Darstellung der Rücklagenentwicklung anhand des Bankkontos

Bisher wurde in der Abrechnung Rücklage nur deren Entwicklung innerhalb des Abrechnungszeitraumes dargestellt. Der Anfangs- und Endbestand der RL wird im Teil „Gesamtabrechnung zum Vermögen der WEG“

der Hausgeldabrechnung ausgewiesen.

Jetzt besteht die Möglichkeit beim Druck der RLA-PDF auch die Rücklagenentwicklung gemäß Bankkonto (aktives Rücklagenkonto) mit Anfangs- und Endbestand darzustellen. Die Möglichkeit ist optional.

HGA – detaillierte Eingabe von Festbeträgen bei Nutzerwechsel im Abrechnungszeitraum

Bei ET-Wechsel werden Kosten, die als Festbeträge den Eigentümern manuell zuzuordnen sind, nun bereits beim Erstellen der HGA je Nutzer eingegeben. Die Festbeträge der Nutzer müssen nicht manuell zur Summe für den HG-Abrechnungsempfänger addiert werden.

Hinweis: Wenn in WEG-Objekten mit SEV die Heiz-/Wasserkosten einer VE für Nutzungszeiträume mehrerer Mieter extern berechnet wurden, kann es passieren, dass der Alt-Eigentümer als Vermieter in seiner HGA dafür keinen Kostenanteil erhält, wenn er am Ende eines Mieter-Nutzungszeitraumes kein Eigentümer mehr war.

Beispiel:

01.01.	ET-alt	30.03.	01.04.	ET-aktuell	31.12.
01.01.	Mieter 1	30.04.	01.05.	Mieter 2	31.12.

Dem ET-aktuell werden alle Kosten zugeordnet, da das Ende von Mieter 1 bereits in seine Eigentümerschaft fällt.

Ergänzung der HGA und RLA um gesplittete Abrechnung im Falle des ET-Wechsels (Achtung: Nicht gesetzeskonform)

Nach BGH, 21.04.1988, V ZB 10/87 ist die HGA auch bei Eigentümerwechsel im Abrechnungszeitraum einheitlich gegenüber dem bei Beschlussfassung im Grundbuch eingetragenen ET zu erstellen (nicht zeitlich für Alt-ET und Neu-ET zu splitten).

Da viele Kunden trotz o.g. gesetzlicher Vorschrift die HGA zeitlich getrennt erstellen wollen, gibt es nun eine **Zusatzfunktion „Split-Abrechnungen“**, mit deren Hilfe HGA-Dokumente je Eigentümer im AZ **als Anlage zur HGA des Abrechnungsempfängers** erstellt werden können.

Die HGA bleibt insgesamt unverändert, die autom. Buchungen der Abrechnungsspitze werden unverändert beim Bestätigen der HGA erstellt und müssen ggf. durch die Verwalter manuell wie folgt korrigiert werden:

- gebuchte Abrechnungsspitze beim Abrechnungsempfänger reduzieren,
- Abrechnungsspitze für Alt-ET manuell buchen

Zu den gesplitteten HGA werden keine Anschreiben generiert, da sie nur als Anlagen gedacht sind, mit deren Hilfe der Verwalter eine ggf. gewünschte Kostenteilung zwischen Käufer und Verkäufer der Eigentumswohnung unterstützt, die von den Beteiligten untereinander zu regeln ist.

Eine entsprechende Zusatzfunktion gibt es auch im Menü Abrechnung Rücklage, für die Gleiches gilt. Nur müssen hier durch die gesplittete Abrechnung keine Buchungskorrekturen erfolgen.