

Neuerungen in Immoware24 mit Update vom Juni 2019

Umbau der Auftrags- /Vorgangsverwaltung zu einem flexiblen Ticketsystem als gesondertes Modul

In Immoware24 gibt es neues objektübergreifendes Ticketsystem als gesondertes Modul.

Es ermöglicht dem Verwalter durch selbst angelegte Ticketsysteme und -vorlagen neben Schadenmeldungen und Reparaturaufträgen alle im Verwalteralltag auftretenden Geschäftsfälle z.B. auch buchhalterische oder vertragliche Vorgänge auch unabhängig von Verwaltungsobjekten

- effizient zu erfassen,
- unterschiedlichen Abteilungen / Mitarbeitern zuzuweisen,
- mit differenzierten Prioritäten zu kennzeichnen,
- mit anderen, über- oder untergeordneten Tickets zu verknüpfen,
- je nach Bearbeitungsstand einem konkreten Status zuzuordnen
- mit in der Historie hinterlegten Bearbeitungsschritten zu verwalten.

Dafür können verschiedene Ticketsysteme angelegt werden, denen individuell konfigurierbaren Ticketvorlagen zuzuordnen sind. Ticketvorlagen dienen dem Erstellen von Tickets und sollen sich wiederholende, identische Vorgangstypen (Geschäftsfälle) innerhalb des Ticketsystems abbilden.

Aktuell können die Tickets manuell oder mit einem Klick aus einer E-Mail heraus erstellt werden.

Immoware24 wird das Ticketsystem mit kommenden Updates weiter ausbauen. Ziel ist, dass Tickets durch Fremdsysteme z.B. über das Immoware24-Portal direkt erstellt werden. Auch die notwendige Kommunikation mit Handwerkern und Dienstleistern z.B. zur Abfrage von Kostenvoranschlägen oder zur Auftragserteilung wird über unterschiedliche Kommunikationswege direkt möglich sein.

Die in der alten *Auftrags- und Vorgangsverwaltung* erfassten Vorgänge von Bestandskunden in das Ticketsystem *Altes Vorgangsmodul* übernommen. Dafür wurde eine Ticketvorlage *Vorgang* erstellt, mit der alle gespeicherten Daten in das neue System migriert wurden.

Benutzerdefinierte Felder

Im Modul *Einstellungen* lassen sich unter gleichnamigen Menüpunkt *benutzerdefinierte Felder*

- dem Objekt,
- dem Gebäude,
- der VE,
- dem Miet-Vertrag (oder WEG-Eigentümer)
- dem Adress-Kontakt

zur Hinterlegung individueller Daten oder für die Verknüpfung mit Dokumenten hinzufügen.

Adressbuch

Allen Kontaktgruppen des Adressbuchs lassen sich im Einstellungsmodul **Kategorien** hinzufügen, nach denen im Adressbuch auch gesucht werden kann.

Eine **Adresskontakt-Suche** bleibt auch für ein erneutes Login in Immoware24 gespeichert.

An den Adresskontakten lassen sich die zweckgebundene Zustimmung oder der Widerspruch des Kontaktes für die **Weitergabe personenbezogener Daten (DSGVO)** und die zur Weitergabe freigegebenen Daten hinterlegen. Der Zweck der Weitergabe muss zuvor für die *Kontaktgruppe* im Einstellungsmodul definiert werden. Im Falle der Zustimmung können die zur Weitergabe freigegebenen Daten (Telefon privat, mobil, E-mail etc.) genau gekennzeichnet werden. Die Vereinbarung kann auch angezeigt werden, wenn z.B. im Rahmen eines Reparatur-Tickets einem Handwerker die Daten für eine Terminvereinbarung mit dem Kontakt weitergegeben werden.

Verbesserte Usability für Dienstleister / Handwerker

Dienstleisterkategorien für die Kontaktgruppe *Dienstleister/Handwerker* werden jetzt im Adressbuch erfasst (Tischler, Hausmeister etc.). Dadurch lassen sich im Ticketsystem auch Kostenvoranschläge von Dienstleistern/Handwerkern anfordern, mit denen es noch keine objektbezogene Beziehung gibt. Auch die Mehrfachauswahl für Kategorien ist jetzt möglich, z.B. Hausmeister – Winterdienst.

Am Adresskontakt können in einem gesonderten Reiter **Freistellungsbescheinigungen gemäß §48 EStG** erfasst werden. Die Freistellungsbescheinigungen werden danach auch beim Dienstleister/Handwerker im Objekt angezeigt.

Die Ansicht der DL wurde optimiert; je Dienstleister und Objekt können jetzt (mehrere) konkrete **Verträge** mit Vertragsdaten und differenzierten Kundennummern erfasst werden.

Für einem Dienstleister, mit dem im Rahmen einer Liegenschaftsverwaltung ein Informationsaustausch bezüglich der Heiz- und Wasserkostenabrechnung stattfindet, ist dessen Kundennummer zwingend erforderlich. Deshalb wurde für alle Bestandskunden von Immoware24 für alle Dienstleister im Objekt ein Vertrag mit dem Anfangsdatum der Objekt -Beziehung und der ggf. bereits erfassten Kundennummer angelegt.

Unter objektübergreifenden Aktionen gibt es einen Report **Dienstleister / Handwerker**, dessen Anzeige sich nach verschiedenen Kriterien filtern lässt. Auch der aktuelle Saldo das jeweiligen Kreditorenkontos wird angezeigt. Die HTML-Ansichten lassen sich gefiltert für ein konkretes Objekt oder einen konkreten Dienstleister als PDF erstellen oder per csv exportieren.

Berechnung anrechenbarer USt. (abzugsfähiger VSt.) – auch Leerstand kann berücksichtigt werden

Für Objekte, in denen eine USt.-Abrechnung erstellt wird, kann die **Leerstandfläche** jetzt ebenfalls in die Berechnung der anrechenbaren USt. einbezogen werden. Dafür wurde in die Ansicht der VE neben der Darstellung der Nutzer auch die Leerstandanzeige integriert. Für den Zeitraum des Leerstandes kann hier der VE die Option „mit USt.“ zugeordnet werden.

Es kann auch ein **pauschaler Prozentwert** aus sogenannten „tatsächlichen Verständigung mit den FA“ in den *Stammdaten* des Objektes - Reiter *Steuer-Angaben* hinterlegt werden.

Dieser Pauschalwert wird dann während seiner Gültigkeit immer für die Berechnung der anrechenbaren USt. im gesamten Objekt zugrunde gelegt; an den Konten hinterlegte Einstellungen

wie:

- *anrechenbare USt.* = *Gewerbeanteil aus den Stammdaten übernehmen oder*
- *anrechenbare USt.* = *fester Prozentwert x*

gelten dann nicht.

Im Objektmenü *Umsatzsteuerabrechnung* gibt es zwei neue Auswertungen für die **Flächenhistorie** und **Flächendetails**, die den Prozentwert anrechenbarer USt. bestimmen und als Nachweis gegenüber dem Finanzamt dienen.

Beide Übersichten gibt es auch als **objektübergreifenden Aktionen** unter **USt.-pflichtige Flächen**.

Offene Posten stichtagsbezogen – neue Auswertung im Objekt und als objektübergreifende Funktion

Ergänzend zur Liste der aktuell offenen Posten im Objektmenü *Buchungen* ermöglicht ein neuer Menüpunkt **Offene Posten-stichtagsbezogen** unter *Auswertungen* im Objektmenü und als objektübergreifende Aktion die Auswertung offener Posten nach Fälligkeits-/Wertstellungsdatum an einem zurückliegenden Stichtag.

Alle am Stichtag noch nicht vollständig bezahlten bzw. verrechneten Forderungen werden in getrennten Reitern für Debitoren/Kreditoren dargestellt, auch wenn sie zwischenzeitlich beglichen wurden.

Das Datum, an dem der OP vom Immoware24-Nutzer mit einer Zahlung verknüpft oder mit einem anderen OP verrechnet wurde, bestimmt den OP-Status am Stichtag.

Die Liste kann **im Objekt** als HTML-Ansicht geöffnet und als PDF erstellt werden.

Die Liste kann als **objektübergreifende Aktion** als PDF-Auswertung für alle/mehrere Objekte gleichzeitig erstellt werden.

Summen-Salden-Liste – neue Auswertung im Objekt und als objektübergreifende Funktion

Ein neuer Menüpunkt **Summen-Salden-Liste** unter *Auswertungen* im Objektmenü und als objektübergreifende Aktion ermöglicht die Auswertung der Summen *Haben* und *Soll* und der Kontensalden nach Kontenkategorien für einen beliebigen Gesamtzeitraum mit oder ohne Unter-Zeitraum.

Die Summen-Salden-Liste kann **im Objekt** als HTML-Ansicht geöffnet und als PDF erstellt werden. Die Liste kann als **objektübergreifende Aktion** als PDF-Auswertung für alle/mehrere Objekte gleichzeitig erstellt werden.

Rechnungsbuchungen mit Belegen verknüpfen

In den Rechnungsbuchungsmasken können Rechnungsbelege mit der Buchung verknüpft werden.

Optimiertes Design und neue Funktionen im Banking-Client

Es erfolgt die **Übernahme von in Immoware24 eingestellten Buchungswünschen SEPA Batch-Booking und Ausführungsdatum ignorieren in den Banking-Client**. Deshalb müssen die Einstellungen jetzt unter *Transaktionen vorbereiten* - nicht wie bisher unter *Aufträge exportieren* vorgenommen werden.

Die HTML-Masken zum Ändern des Fälligkeitstermins für Lastschriften und des Ausführungsdatums für Überweisungen haben sich entsprechend geändert.

Es erfolgt die **Übernahme von im Banking-Client geänderten Ausführungsdatum in Immoware24**.

Die **Übertragung der Kontoumsätze aus dem Banking-Client in Immoware24 lässt sich zeitlich eingrenzen** (Umsätze von - bis).

Es gibt nun die Möglichkeit der **Kontensuche** im Banking-Client.

Das **Kopieren von Konten und eine Kontengruppierung** (auch für Windows) im Banking-Client sind möglich.

Zur Überprüfung der in einen Zugang unterstützten **Auftragsarten** (Lastschriften, Überweisungen etc.) gibt es im Banking-Client unter **Bankzugang** eine entsprechende Anzeige.

Da die Banken und Sparkassen auf *Core* und damit auf verkürzte Banklaufzeit umgestellt haben, wird die **Kennzeichnung in Verwendung** an der Mandatsreferenz im Adresskontakt für Erst-oder wiederkehrende Lastschrift nicht mehr gebraucht. Sie entfällt.

Buchungsexport (Datev) - Konten-Mapping durch PDF-Funktion erleichtert und Übertragung Kostenstellen

Verwalter, die in Immoware24 die Schnittstelle Buchungsexport (Datev) nutzen und dafür ein Kontenmapping durchführen, können jetzt ein PDF erstellen, das ggf. vom Steuerberater ausgefüllt werden kann.

Dafür steht im Reiter *Konten-Mapping* der Schnittstelle jetzt die Schaltfläche **Vordruck generieren** zur Verfügung.

Zur statistischen Auswertung von Kostenstellen kann beim Buchungsexport (DATEV: „KOST2“) auch die Kostenstelle übermittelt werden. Dazu muss im Einstellungsmodul – Menüpunkt *Einstellungen* in der Kategorie *Rechnungswesen* die Anzeige eines Eingabefeldes für das Buchen von Rechnungen aktiviert werden.

Das Eingabefeld wird dann in allen verwalteten Objekten für RE-Buchungen angezeigt, kann aber als optionales Feld ungenutzt bleiben.

automatisches Verwalterhonorar- Bei Buchung auf verschiedene Kostenkonten

Wird ein in Relation zur geplanten Miete automatisch berechnetes Verwalterhonorar auf verschiedene Kostenkonten gebucht (z.B. für Wohnungen und Gewerbeeinheiten getrennt) und 19% USt. auf das berechnete Verwalterhonorar aufgeschlagen, erfolgt zur Vermeidung von Rundungsdifferenzen der Aufschlag auf den Nettobetrag jeder Kostenart gesondert. Die HTML-Maske hat sich entsprechend geändert.

WEG » Ausblenden nicht mehr benutzter Bankkonten aus der HGA

In der HG-Gesamtabrechnung werden die mit dem Objekt verknüpften Bankkonten (WEG- oder RL-Konten) spaltenweise aufgelistet.

Es besteht die Möglichkeit, in der HG-Gesamtabrechnung alte, im Abrechnungszeitraum nicht mehr gebuchte Bankkonten ohne End-Bestand auf Wunsch auszublenden.

Übernahme manuell eingegebener Festbeträge für Abrechnungsvarianten gleichen Abrechnungszeitraums

Es besteht die Möglichkeit, beim erneuten Erstellen einer Abrechnung (**BKA, HKA, HGA oder Wirtschaftsplan**) für den identischen Abrechnungszeitraum in einem Objekt die manuell eingegebenen Festbeträge aus zuvor erstellten Abrechnungen zu übernehmen, wenn es keine Änderung des Gesamtbetrages dieser Kostenart und der an ihrer Kostenverteilung beteiligten Debitoren gibt.

Für jede Kostenart, die nach Festbetrag umgelegt wird, kann eine konkrete Abrechnungsvariante gewählt werden, aus der die Übernahme erfolgt. Mit Hilfe eines neuen Icons „Übernehmen“ wird die Anzeige der zur Verfügung stehenden Abrechnungen geöffnet.

WEG » Wirtschaftsplan der WEG - Übersicht „umgelegte Konten“ als Teil der Einzel-WP

Es kann beim Erstellen der Einzelwirtschaftspläne optional der Teil „umgelegte Konten“ im Objekt (analoges Verhalten wie z.B. in der HGA) ausgewählt werden. Der Teil „Umgelegten Konten“ ist notwendig, wenn einzelne Eigentümer-Gruppen nicht an jeder Kostenumlage beteiligt sind, jedoch allen Eigentümern der Überblick über die Gesamtsumme aller geplanten Einnahmen/Ausgaben der WEG gegeben werden muss. Darüber hinaus kann damit gezeigt werden, wie sich Einnahmen/Ausgaben gegenüber dem Vorjahresplan und der zugrunde liegenden HGA verhalten.

Abrechnung von Heizkosten-Grundanteilen einer Liegenschaft auch nach umbautem Raum

Heizkosten-Grundanteile (i.d.R. 30% der Heizkosten) in einer Liegenschaft wurden bisher immer nach Heizfläche abgerechnet. Die HeizkV. sieht in § 7 als Umlegungsmaßstab auch den umbauten Raum oder umbauten Raum der beheizten Räume vor. Einer Liegenschaft können jetzt die Grundanteile Heizkosten wahlweise nach Heizfläche oder umbauten Raum zugeordnet werden.

Voraussetzung ist, dass als Umlageeigenschaft an den Mietverträgen und VEs bzw. an den ET-Verhältnissen in einer WEG der neu in Immoware24 bereitgestellte **Systemumlageschlüssel Umbauter Raum** genutzt wird.

Nur dieser Schlüssel kann in der weiteren Verarbeitung der Daten erkannt werden.