

Erfassung und Ausweis der nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen

Update August 2007

Sehr geehrter Wartungskunde, Sie erhalten hier das Update August 2007. Die Programm-Erweiterungen betreffen hauptsächlich die Bescheinigungen nach § 35a EStG, wie unten beschrieben, aber auch viele Details. Die Änderungen sind hier beschrieben.

Bitte installieren Sie dieses Update über die vorherige Version 5.0 in das Verzeichnis WM32b. Legen Sie einfach die CD in den PC ein und bestätigen Sie die nachfolgenden Fragen mit Ja bzw. OK. Nach Abschluß der Installation rufen Sie das Programm auf und kontrollieren über das Menü Hilfe – Info, ob tatsächlich das Programm vom August 2007 gemeldet wird. Danach indexieren Sie auf Globalebene mit den vorgeschlagenen Einstellungen.

Wichtig: Bei Anwendung auf dem Netzwerk war es bisher bei der gleichen Version ausreichend, nur die Datei WM32.EXE auf die Netzwerk-Clients zu kopieren. Zusätzlich ist es hier erforderlich, auch die Datei GERMAN.DLL auf die Netzwerk-Clients zu übertragen, wenn Sie nicht mit der CD komplett auf allen PC's installieren.

WICHTIG: Nach der Installation ist es zwingend erforderlich, dass Sie auf Globalebene im WohnungsManager mit dem Menü Datei – Indexieren mit den vorgeschlagenen Einstellungen (beide oberen Kästchen angehakt) indexieren. Für die Indexierung verwenden Sie im Netz am besten den leistungsfähigsten PC.

Unser Tip: Beim Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen und bei der Jahresabrechnung (kein Vorjahressaldo) hat sich im WohnungsManager seit dem Update 12/2007 wesentliches geändert. Sie können sich über diese und weitere Themen auf unserem Workshop in Baden-Baden informieren (s.a. Anmeldeformular). Inhaltsverzeichnis Das WohnungsManager Update vom Dezember 2006 enthält eine erste Lösung für die neuen Anforderungen an die Hausverwaltung. Wir haben das Schreiben des BMFI vom 3.11.2006 interpretiert mit einem Ausweis ähnlich dem bisherigen Ausweis der Zinsen/Zast/Soli. Zwischenzeitlich existieren viele abweichende Interpretationen, so dass wir nach dem Versand des Updates alternative Lösungen anbieten, die wir hier beschreiben wollen. Sie benötigen das aktuelle Programm (Installation der Update-CD 08/2007), nur hier und in den nachfolgenden Versionen sind die beschriebenen Erweiterungen enthalten. Da ein erwartetes neues Schreiben des BMFI noch aussteht, aber die Notwendigkeit zur Erstellung der Bescheinigungen nach § 35a EStG besteht, versenden wir hier ein Update mit alternativen Gestaltungsformen der Bescheinigungen. Folgende Quellen berücksichtigen wir bei der folgenden Ablaufbeschreibung:

- Anwendungsschreiben zu § 35a EStG vom BMFI vom 3.11.2006
- Broschüre „Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen in der Praxis des Wohnungseigentums“ von Steffen Haase, Grabener Verlag, Kiel
- Broschüre „Steuerermäßigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen“ von Dr. Dirk Sütterlin und Rüdiger Fritsch, Haufe Mediengruppe

- Artikel „Vorteile für professionelle Verwalter“ von Steffen Haase in „Der Immobilienverwalter“ 2 /2007
- Muster für Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt von der OFD Niedersachsen, wie hier anschließend dargestellt:

Muster für Bescheinigungen ab dem Veranlagungszeitraum 2006

Name und Anschrift des Verwalters/ Vermieters	Name und Anschrift des Eigentümers/Mieters

**Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt
für das Jahr _____**

über den Anteil der nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen für das nachfolgende Objekt

(Ort, Straße, Hausnummer und ggfs. genaue Lagebezeichnung der Wohnung)

Hiermit wird bescheinigt, dass in der Jahresabrechnung/ Nebenkostenabrechnung für das oben bezeichnete Objekt anteilig folgende steuerbegünstigte Aufwendungen enthalten sind:

1. Aufwendungen für geringfügige Beschäftigungen im Privathaushalt (sog. Mini-Jobs)		
Art der Tätigkeit	vom - bis	Aufwendungen
		€
Art der Tätigkeit		€
2. Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen im Privathaushalt		
Art der Tätigkeit	vom - bis	
		€
Art der Tätigkeit		€
3. Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen im Inland		
Art der haushaltsnahen Dienstleistung	Name und Anschrift des Dienstleisters	Arbeitskosten
		€
Art der haushaltsnahen Dienstleistung	Name und Anschrift des Dienstleisters	
		€
4. Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen		
Art der Handwerkerleistung	Name und Anschrift des Unternehmens	Arbeitskosten
		€
Art der Handwerkerleistung	Name und Anschrift des Unternehmens	
		€

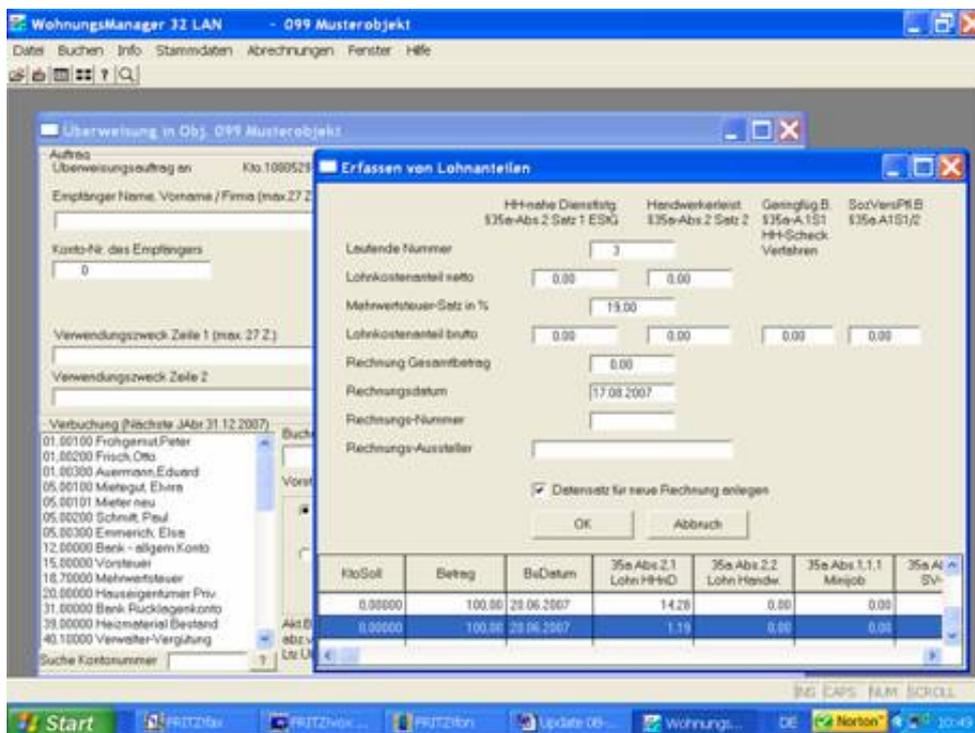
Ort und Datum

Unterschrift des Verwalters oder Vermieters

Hinweis der Finanzverwaltung: Zur Überprüfung der Bescheinigung kann das Finanzamt die Vorlage von Unterlagen und Zahlungsnachweisen vom Verwalter oder Vermieter verlangen (§ 97 AO).

Die nachfolgende Beschreibung behandelt die Fragen der Programmanwendung. Die Fragen, in welche Gruppe des § 35a die jeweiligen Arbeitskosten fallen, wollen Sie bitte den zugänglichen Quellen entnehmen, weil auch wir keine steuerliche Beratung geben wollen und können. Erfassung der Arbeitskosten während des Jahres im WohnungsManager Rückwirkend für das Jahr 2006 ist die anschließend beschriebene Erfassung nicht mehr sinnvoll. Die folgende Beschreibung der Daten während des Jahres bezieht sich auf das Abrechnungsjahr 2007 und folgende. Die Erfassung während

des Jahres erfolgt entweder bei der Eingabe einer Buchung über die manuelle Buchungsmaske oder über die Erfassung einer Überweisung. In der Buchungseingabe-Maske und in der Überweisungseingabemaske finden Sie einen Knopf mit der Beschriftung „HHnD“



Auf dem gezeigten Erfassungsbildschirm, der nach Anklicken des Knopfs „Erfasse HHnD“ erscheint, sind die Felder bereits ausgefüllt, für die auch in der Überweisung-Erfassungsmaske Informationen vorliegen. Für die haushaltsnahen Dienstleistungen sind zusätzliche Angaben wichtig, das sind die Arbeitskosten, differenziert in die 4 Arten, die der § 35a behandelt. Nach heutigem Stand sind die Aufwendungen für Minijobs (geringfügig Beschäftigte, § 35a I, 1, 1) evtl. nicht ansetzbar, weil die WEG nicht am Haushaltsscheck-Verfahren teilnehmen kann. Wir haben aus Gründen der Vollständigkeit diese Aufwendungsart jedoch hier aufgenommen, weil es denkbar ist, dass die Minijobs in Zukunft auch in WEG's begünstigt sein könnten (s.Artikel von Steffen Haase).

Die hier erfassten Informationen werden zweifach gespeichert. Es erfolgt eine „sichtbare“ Dokumentation im HTML-Format. Dieses Dokument wird in Word editiert. Sie können hier zusätzliche Informationen eingeben, die Ihnen dann für die Jahresabrechnung hilfreich sein kann. Daneben wird im Hintergrund eine Datenbank geführt, in der die Informationen für den unten beschriebenen Ausweis enthalten sind.

Die Erfassung erfolgt auf Objektebene. Die HTML-Dokumentation können Sie auch über das Menü Info/Div.Listen/HTML-Archiv aufrufen und bearbeiten.

Die Erfassungsmaske und die Speicherung ist bei der Buchungseingabe und bei der Eingabe von Überweisungen identisch. Beim Anlegen von Überweisungen als Daueraufträge erfolgt die Erfassung des Dauerauftrags und der HHnD einmalig, aber die Überweisung wird mehrfach ausgeführt. Die HHnD werden jedoch nicht bei der Ausführung des Datenträger-Austauschs erfasst, deshalb empfehlen wir, die Jahreszahlen der HHnD am Jahresende manuell zu erfassen. Wenn Sie den separaten Ausweis Typ A oder B verwenden, dann können Sie auch über den Knopf „Einf.“ eine Zeile in die Tabelle einfügen und die Jahresbeträge manuell einsetzen. Auf der Erfassungsmaske werden

auch die zuletzt eingegebenen Daten in einer Tabelle angezeigt. Wenn erforderlich können Sie hier Änderungen an bereits erfassten Daten mit Doppelklick in das Datenfeld vornehmen. Diese Tabelle hat keine Verknüpfung mit dem HTML-Textdokument. Wenn eine nachträgliche Änderung erforderlich ist, dann muß diese Änderung sowohl im Textdokument als auch in der Tabelle vorgenommen werden.

Ausweis der Aufwendungen nach § 35a EStG Frühestens mit der Erstellung der Jahresabrechnung können Sie im WohnungsManager die Aufwendungen nach § 35a in verschiedenen Methoden ausweisen. Wir haben unterschiedliche Möglichkeiten bereitgestellt, weil nach heutigem Stand teilweise widersprüchliche Meinungen zum Ausweis vorliegen. Nicht endgültig klar ist u.E. bis heute, ob der Verwalter eine Klassifizierung der Aufwendungen nach den 3 (4) Lohnarten vornehmen muss oder darf oder soll. In der Veröffentlichung der Haufe Verlagsgruppe wird von einer Bezeichnung der Lohnart abgeraten, weil eine steuerliche Beratung mit den negativen Folgen vermieden werden soll. Von einer Nennung des Paragraphen wird streng abgeraten. Steffen Haase geht von einem differenzierten Ausweis, sogar mit Nennung des Paragraphen aus. Die Mustervorlage der OFD Niedersachsen zeigt einen differenzierten Ausweis ohne Nennung der Paragraphen-Stelle, jedoch mit zusätzlicher Angabe der Art der Tätigkeit bei SV-pflichtigen Beschäftigten und des Beschäftigungszeitraums, bei haushaltsnahen Dienstleistern der Art der Dienstleistung und Namen und Anschrift des Dienstleisters und bei Handwerkerleistungen die Art der Handwerkerleistung und Name und Anschrift des Unternehmers. Der Ausweis der nach § 35a begünstigten Aufwendungen kann im WohnungsManager mit den nachstehend beschriebenen Varianten erstellt werden. Wir möchten uns nach heutigem Stand nicht auf eine Variante festlegen und diese empfehlen, weil unterschiedliche und widersprüchliche Meinungen vorliegen. Sie können sich damit für eine Variante entscheiden, die von Ihrem Steuerberater und Finanzamt akzeptiert wird. Diese unterschiedlichen Ausweise sind:

Ausweis über die Karteikarte „Rücklagen“ in der Anlage zur Jahresabrechnung

Ausstellen einer separat ausgedruckten Bescheinigung, die sortiert nach den Sachkonten jeden Umsatz einzeln in einer Zeile auflistet, wenn gewünscht mit Hinweis auf die Lohnart und ebenfalls optional mit Angabe von Namen und Anschrift und evtl. Angaben zur Zwölfteilung im Falle von SV-pflichtigen Beschäftigten.

Ausstellen einer separat ausgedruckten Bescheinigung, jedoch ohne Einzelumsätze (Rechnungen), ohne Namen und Anschriften, sondern differenziert nach Lohnarten und Umlageschlüsseln.

Bei allen drei Varianten kann die Bezeichnung für die Lohnart individuell bestimmt werden. Auch der Text für den Haftungsausschluß auf den Bescheinigungen 2 und 3 ist frei eingebbar im Menü Datei/Konfiguration/Programmeinstellungen, Karteikarte HHnD.

Konfiguration

Allgemein | Abrechnung | ebanking | Textverarb. | Sonst. | HHnD

Abweichende textliche Bezeichnungen für den Ausweis der Lohnanteile auf der Jahresabrechnung, max. je 25 Zeichen

Textbezeichnung Ausw.§35a Abs.2 S.1: Lohnant.haushaltsn.D.

Textbezeichnung Ausw.§35a Abs.2 S.2: Lohnant.HandwerkerR.

Textbezeichnung Ausw.§35a Abs.1 S.1: Minijob

Textbezeichnung Ausw.§35a Abs.1 S.2: SV-pflicht.Besch.

Gebühr für Ausstellen der Bescheinigung: 10,00

Schl.51-55 als absoluten Betrag ansetzen (nicht proz.anpassen)

Textzusatz für Bescheinigung Typ A

Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigungen oder Steuervorteile der anspruchsberechtigten Wohnungseigentümer.

Textzusatz für Bescheinigung Type B

Ihre eigene Freizeichnungsklausel für Typ B.....

OK Abbruch

Wenn die Jahresabrechnung vorbereitet ist, dann kann über das Menü Abrechnung / WEG Jahresabrechnung (oder gem.Eig./Mieterabrechnung oder Indiv.Abrechnung) mit Klicken auf den Knopf Assistent und Markieren des Feldes „Haushaltsnahe Dienstleistungen aus Umsätzen erfassen“ eine Tabelle aufgerufen werden.

Abrechnungs-Assistent

Tips zur Abrechnung

Umlageberechnungen vom 09.08.2007 Uhrzeit: 10:48:22 sind vorhanden.
Diese Daten sind vermutlich vom Vorjahr

1. Sind die Jahresend-Buchungen ausgeführt (z.B. Heizölbestand)
2. Für WEG-Verwaltung: Zuführung zur Rücklage einbuchten
3. Wurde der Abrechnungs-Schnitt erstellt?
4. Bei eigener Heizkostenabrechnung die Daten eintragen

Die Abrechnung sollte in folgenden Schritten erfolgen:

1. Abrechnungs-Saldenliste prüfen

Abrechnungs-Saldenliste drucken

Umlage-Schlüssel drucken

Gesamtabrechnung drucken

Umlage-Summen pro Wohnung (Gesamtergebnis)

Übersicht alle Einzelabrechnungen (horizontal 8 VE)

Kontoauszüge für Umlagekonten drucken

Liste umlagefähiger Umsätze, sortiert nach: Keine

Haushaltsnahe Dienstleistungen aus Ums. erfassen

OK Ende

Die folgende Tabelle ermöglicht die Zusammenführung der umlagefähigen Umsätze (Rechnungen) mit den bereits wie oben beschriebenen Lohnkosten. Wenn die Lohnkosten nicht oder nicht vollständig erfasst wurden, dann kann in dieser Tabelle auch ergänzt werden.

Belegnr	Kto Soll	Buchungstext	Ges. Betrag	BuDatum	EStG35a Abs. 1 S. 1
1	40.10000		1000.00	09.08.2007	0.00
4	40.10000	Umlage an Kostenstellen	1.00	09.08.2007	0.00

Diese Tabelle erfasst mit Klicken auf „Erfasse Umsätze“ alle Einzel-Umsätze (Rechnungen etc.), die auf die umlagefähigen Konten während des auf der Abrechnungs-Hauptmaske angezeigten Abrechnungs-Zeitraum angefallen sind. Zu diesen Umsätzen werden automatisch die während des Jahres erfassten Lohnanteile zugeführt, so dass im Normalfall die wesentlichen Angaben für den Ausweis der HHnD vorliegen:

1. Kontonummer und Kontobezeichnung
2. Buchungstext
3. Lohnanteil (differenziert)
4. Umlageschlüssel

In dieser Tabelle geben Sie dann bei Bedarf den Namen des Unternehmers oder andere Angaben im Feld „Unternehmer/Dienstleister/Art der Tätigkeit“ ein, wenn Sie dies ausweisen wollen. Nachträglich können in diese Tabelle Adressen von Handwerkern mit dem Knopf „Handwerker-Adresse“ eingefügt werden. Bei SV-pflichtigen Beschäftigungsverhältnissen kann ein Hinweis auf die Zwölfteilung des Höchstbetrags angegeben werden. Zahlungen an Handwerker aus Rücklagen sind nicht umlagefähig und deshalb nicht in der Tabelle enthalten. Mit Klicken auf den Knopf „Einf“ wird eine Leerzeile in die Tabelle eingefügt. Mit Doppelklick in das jeweilige Feld können Sie diese Zeile ausfüllen.

Ausweis der HHnD über die Karteikarte „Rücklagen“

Nachdem die Tabelle vollständig ist, können Sie die Art des Nachweises wählen, wie oben dargestellt. Bei einem Ausweis über die Rücklagen-Karteikarte klicken Sie auf den Knopf „Übertrage HHnD“. In diesem Fall werden die Summen pro Umlageschlüssel automatisch in die Rücklagen-Karteikarte übernommen. Auf der Abrechnungs-Hauptmaske markieren Sie den Ausweis der HHnD. Danach werden beim Ausdruck der Anlage zur Kunden-Jahresabrechnung die begünstigten Aufwendungen dargestellt. Beispiel für die Einträge bei einer Mehrhausanlage

Konto-Nr	Zahlungen	Zinsen	ZASt	Soli	§35a Abs.2 Satz 1	§35a Abs.2 Satz 2	Umlage-Schlüssel	Bem.
	aus Rücklage							

31,00100	2000	300	100	30			111	Gebäude 1 (Fr.Schl.11)
31,00200		200	66	20			112	Gebäude 2 (Fr.Schl.12)
31,00300		100	33	10			113	Gebäude 3 (Fr.Schl.13)
					1000	1500	111	§35a nicht umlagefähig
					2000	2500	112	§35a nicht umlagefähig
					3000	3500	113	§35a nicht umlagefähig
					700	750	511	§35a umlagefähig
					800	850	512	§35a umlagefähig
					900	950	513	§35a umlagefähig

Aus den Gesamtaufwendungen, die nach § 35a hier insgesamt ausgewiesen werden (hier EUR 18.450 für alle 3 Häuser insgesamt) Für das Haus 1 weisen wir insgesamt EUR 3.950,- Aufwendungen nach § 35a aus. Wir unterstellen für dieses Beispiel, dass eine Wohnung im Gebäude 1, das 333 Tausendstel MEA (Summe Schl.11) am Gesamtobjekt aufweist, einen MEA von 40 hält. Für diese Wohnung wird dann ein von der Steuerschuld des Eigentümers abzugsfähiger Anteil von $EUR\ 2500 / 333 * 40 = EUR\ 300,30$ ausgewiesen. Zusätzlich wird für diese Wohnung als „umlagefähig“ ausgewiesen: $EUR\ 1450,- / 333 * 40 = EUR\ 174,17$. Weil die Beispielwohnung nur in Schlüssel 11 den Eintrag „40“ erhält und bei Schlüssel 12 und 13 „0“ aufweist, werden nur die Aufwendungen nach §35a von Gebäude 1 ausgewiesen. Entsprechend werden für die Wohnungen in Gebäude 2 die MEA im Schlüssel 12 eingetragen (kopiert) und für Gebäude 3 in Schlüssel 13. Bei der „normalen“ Einhausanlage reduziert sich die Anzahl der Zeilen auf einen Teil der oben dargestellten Tabelle, ist also wesentlich einfacher in

der Darstellung und im Ausweis. Die separate Bescheinigung Der separate Ausdruck einer Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt kann in den oben erwähnten zwei Arten erfolgen, entweder detailliert mit Typ A oder komprimierter mit Typ B. Für den Ausdruck der Bescheinigung Typ A kann gewählt werden, ob eine Angabe zur Lohnart erfolgen soll oder nicht und ob die Namen und Anschriften zu jeder Rechnung ausgedruckt werden sollen. Ebenfalls bei Type A kann über die Umlageschlüssel (100er oder 500er-Schlüssel) und Markieren der Option „umlagefähig-/nicht“ auf der Hauptmaske ein Hinweis mit (*) gedruckt werden, ob die Position umlagefähig auf Mieter sein soll. Für den Lohnausweis bei sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nach §35a Abs. 1, 1 S.2 ist ein Sonderfall zu beachten. Die Dauer des Beschäftigungsverhältnisses ist anzugeben, weil der Höchstbetrag bei unterjähriger Beschäftigung gezwölfelt werden muss. Diese Angabe erfolgt bei den separaten Bescheinigungen Typ A in einer zusätzlichen Zeile zur Buchungszeile, vorausgesetzt dass Sie in der Spalte „JaAnt“ (Jahresanteil) die Zwölfteilung vermerken (Ihr Eintrag z.B. 6/12). Der zusätzliche Text lautet dann „Hinweis zur vorstehenden Rechnung: Das Beschäftigungsverhältnis bestand für 6/12 des Jahres.“ Voraussetzung für den Ausdruck dieses Zusatztextes ist somit der Eintrag des Lohns in der Spalte „EStG 35a Abs. I 1,2“ und der Eintrag in der Spalte „JaAnt“ sowie das Ankreuzen der Option „Detail für Ausweis A“. Mit Ankreuzen der Option „Text zum Ums.drucken“ wird der Inhalt der Spalte „Unternehmer/Dienstleister/Art der Tätigkeit“ zusätzlich zu der Zeile mit den Lohndaten gedruckt, sofern die Bescheinigung Typ A erstellt wird. Sowohl bei der Bescheinigung Typ A wie auch bei Typ B können die Ausdrücke für einzelne Wohnungen oder mit Anklicken von „alle“ für alle Wohnungen gedruckt werden. Der Ausdruck kann auch nach der Verbuchung der Jahresabrechnung beliebig oft wiederholt werden, solange die Tabelle über „Erfasse Umsätze“ nicht neu erstellt ist. Die ausgedruckten Bescheinigungen werden auch als HTML-Datei gespeichert. Wichtig: Mit jeder Betätigung des Knopfes „Erfasse Umsätze“ wird die Tabelle gelöscht und neu erstellt. Getätigte Einträge gehen verloren. Deshalb wird bei der Erneuerung der Tabelle eine Sicherungskopie der bisherigen Tabelle angelegt, der alte Inhalt ist jedoch nur manuell wiederherstellbar. Inhalt der Einzel-Bescheinigung Typ A Absender (Verwalter oder Mandant, ggf. mit Firmenlogo), Datum Empfänger (Eigentümer oder Mieter) Abrechnungs-Objekt, Wohnung und Zeitraum Alle Einzel-Rechnungen mit Buchungstext, sortiert nach Kontonummer, wahlweise mit Angabe der Lohnart und wahlweise mit Handwerker-Firmenname oder Beschäftigtem und Dauer der Beschäftigung Bei Angabe der Lohnart Summen der Lohnarten Frei eingebbarer Haftungsausschluß-Text Gesetzliche Angaben (in Verwaltungsdaten gewählt: Geschäftsführer, HR-Eintrag, Steuernummer etc.) Nach unserer Meinung enthält der Ausdruck des separaten Ausweises Typ A inhaltlich das, was auch im Muster der OFD Niedersachsen angegeben ist (ohne Ort, Datum und Unterschrift des Verwalters), vorausgesetzt dass Sie in dem Feld Notizen die Zusatzeingaben ergänzen.

Musterverwaltung
Musterstraße 77815 Bühl

Musterverwaltung Musterstraße 77815 Bühl

Herr
Peter Frohgemut
Frau Petra Fröhlich
Hauptstr. 1
77815 Bühl

14.08.2007

**Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt für das Jahr 2006
über den Anteil der nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen**

Wohnung Nr. 1 Musterobjekt 99

Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2006 bis 31.12.2006 = 365 Tage

Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2006 bis 31.12.2006 = 365 Tage

Bezeichnung	Lohnanteil EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR	L. Art
Konto 40.20000 Hausmeister-Vergütg. Hausmeister	300,00	195	Wohnfläche	65	100,00	4
Hinweis zur vorstehenden Rechnung: Das Beschäftigungsverhältnis bestand für 12/12 des Jahres Hausmeister Maier, Hauptstr.1, AStadt, 1.1.2006-31.12.2006						
Konto 40.30000 Hausreinigung Hausreinigungs-Service Proper-Service GmbH, Astadt, Re.Nr. 1000	200,00	2	Wohneinheit	1	100,00	1
Konto 41.30000 Heizungs-Wartung Brennerwartung Brenner-GmbH, Astadt, Re. 12345	65,00	195	Wohnfläche	65	21,67	2
L.Art 1 = Lohnant.HHnDienstl. Summe EUR					100,00	
L.Art 2 = Lohnant.HHnHandw.Lstg. Summe EUR					21,67	
L.Art 4 = Lohnant.SV.pfl.Besch. Summe EUR					100,00	

Wir haften nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten

Inhalt der Einzel-Bescheinigung Typ B Absender (Verwalter oder Mandant, ggf. mit Firmenlogo), Datum Empfänger (Eigentümer oder Mieter) Abrechnungs-Objekt, Wohnung und Zeitraum Summen der Lohnarten pro Umlageschlüssel mit Gesamtsummen Frei eingebbarer Haftungsausschluß-Text Gesetzliche Angaben (in Verwaltungsdaten gewählt: Geschäftsführer, HR-Eintrag, Steuernummer etc.)

Musterverwaltung, Musterstraße, 77815 Bühl

Herrn
Peter Frohgemut
Frau Petra Fröhlich
Hauptstr. 1
77815 Bühl

14.08.2007

**Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt für das Jahr 2006
über den Anteil der nach § 35a EStG begünstigten Aufwendungen**

Wohnung Nr. 1 Musterobjekt 99

Gesamt-Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2006 bis 31.12.2006 = 365 Tage

Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2006 bis 31.12.2006 = 365 Tage

Bezeichnung	Lohnanteil EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Lohnant.HHnHandw.Lstg.	65,00	195	Wohnfläche	65	21,67
Lohnant.HHnDienstl.	200,00	2	Wohneinheit	1	100,00
Lohnant.SV.pfl.Besch.	300,00	195	Wohnfläche	65	100,00
Hinweis zur vorstehenden Rechnung: Das Beschäftigungsverhältnis bestand für 12/12 des Jahres					
Summe der					
Lohnant.SV.pfl.Besch.					100,00
Lohnant.HHnDienstl.					100,00
Lohnant.HHnHandw.Lstg.					21,67

Wir haften nicht für etwaige Steuerbegünstigungen der Anspruchsberechtigten.

Gebühren für die Ausstellung der Bescheinigungen Für die Berechnung von Gebühren für die separate Bescheinigung Typ A oder B berechnen haben wir eine automatische Verbuchung im WohnungsManager eingefügt. Sie können in der Konfiguration auf Globalebene (Datei – Konfiguration – Programmeinstellungen) auf der Karteikarte „HHnD“ eine Gebühr für die Ausstellung der Bescheinigung nach § 35a EStG eingeben. Wenn eine solche Gebühr eingetragen ist, können Sie bei der Erstellung der Bescheinigung das Feld „Gebühr verbuchen“ anklicken. Es wird dann für jede ausgedruckte Bescheinigung die Gebühr verbucht auf ein automatisch neu angelegtes Konto 49.99990 (bisher nur für Mahngebühren verwendet). Der Buchungssatz lautet Soll Debitorenkonto an Haben

49.99990. Da sowohl Mahngebühren als auch Bescheinigungsgebühren normalerweise dem Verwalter zustehen, kann der Saldo des Kontos 49.99990 per Banküberweisung an den Verwalter überwiesen und ausgebucht werden. Die nachträgliche Verbuchung einer Gebühr zu Lasten wählbarer Debitorenkonten und zugunsten eines wählbaren Sachkontos mit einem bestimmtem Betrag ist mit WMTools (Stand ab 11.5.07) möglich. Unsere Liesmich-Meldung vom 16.6.2007 zitiert aus „Der Immobilienverwalter“ Heft 3/07 Seite 160, Autor Steffen Haase: „Die Einbeziehung der Minijobs in den Paragraphen 35a EStG ist derzeit juristisch sauber nicht möglich“. Auf Seite 159 berichtet der Autor jedoch, dass einzelne Finanzbeamte auch Minijobs anerkennen, weil dies eigentlich gewollt war. Wir haben diesem Sachverhalt bereits im Januar 2007 Rechnung getragen und die Spalte „EStG 35a, I,1,1“ für die Minijobs in die Tabelle aufgenommen. So steht es Ihnen frei, Minijobs auszuweisen mit einer entsprechenden Freizeichnungsklausel, die Sie selbst in der Konfiguration im Programm eingeben. Sonderfall der Umlage mit absoluten Betrags-Schlüsseln 51-55: Bei Verwendung der Schlüssel 51-55 (absolute EUR-Beträge) in der Jahresabrechnung wird der im betreffenden Schlüssel eingetragene Betrag (EUR) verwendet. Für die HHnD wurde bisher dieser Schlüsseleintrag nach der Formel $\text{Lohnanteil} / \text{Summe der Schlüsselwerte} * \text{Schlüsselwert der Wohnung}$ errechnet. Neu ist jetzt die Möglichkeit, in der Konfiguration der HHnD eine Checkbox mit der Bezeichnung „Schl.51-55 als absoluten Betrag ansetzen (nicht prozentual anpassen) zu markieren. Damit wird der Eintrag bei dem verwendeten Schlüssel nicht umgerechnet. Dies erfordert jedoch, dass für den Ausweis der HHnD ein anderer Schlüssel als in der Jahresabrechnung verwendet wird und dass in diesen abweichenden Schlüssel 51-55 der manuell errechnete Lohnanteil der jeweiligen Wohnung eingegeben wird. Diese Prozedur erscheint kompliziert, man sollte jedoch berücksichtigen, dass die Umlage nach dem absoluten Betrag immer eine Ausnahme darstellen sollte, so dass die beschriebene Vorgehensweise ein Ausnahmefall bleiben dürfte. Änderungen bei der Buchungsmaske Die Belegnummer ist jetzt rechtsbündig formatiert statt zuvor linksbündig. Bei der Eingabe von Buchungen über die Buchungseingabemaske kann bei MWST-Option jetzt zusätzlich der Fall des Zahlungseingangs mit dem alten MWST-Satz 16% gewählt werden. Die Verbuchung von 16% MWST erfolgt dann auf Konto 18.71000 zur Unterscheidung von Zahlungseingängen mit 19% MWST, bei denen die abzuführende MWST auf Konto 18.70000 verbucht wird. Diese Funktion stammt aus Anfang 2007 und dürfte zum Zeitpunkt des Updates 08/2007 bereits wieder überholt sein, wenn die Buchführung zeitnah eingegeben wird.

Änderungen beim DTA mit Heizkostenabrechnern

Auf der Meldeliste für den Heizkostenabrechnungsdienst ist der Umlageschlüssel für die Festumlage (WFL) wählbar. DTA mit Heizkostenabrechnern: In der M+L-Liste wurden in vers.5 die Dezimalstellen der Wohnfläche abgeschnitten, das ist jetzt wieder OK

Änderungen bei Stammdaten Eingabe der Textnotizen in Stammdaten und Verwaltungsdaten mit automatischem Zeilenumbruch am Ende des Eingabefensters. Vertikale Scroll-Leiste in den Texteingabefenstern Der Inhalt der 12 Karteikarten für Gebäudedaten kann jetzt einzeln über den neuen Knopf "Clipboard" in die Zwischenablage kopiert werden und von dort z.B. in einem Word-Brief verwendet werden. Bei der Formatierung des Adressfeldes für Serienbriefe ist im Bereich der

2. Adresszeile ist ein überflüssiger Leerschritt entfernt. Doppeltes Öffnen von Stammdatenfenstern und doppeltes Öffnen des Programms auf dem gleichen PC ist aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen (bisher nur Warnmeldung). Neu ist die Kopierfunktion für die Beträge der eigenerstellten Heizkostenabrechnung in andere Schlüssel, z.B. "Externe Heizk.Abr.", Uml.Schl. 51-55 und freie Schlüssel 11-50 enthalten. Auf Globalebene kann jetzt eine Handwerker-Notfall-Liste aus dem Webservice gedruckt werden. (Eingabe in Verwaltungsdaten, iNet/Webservice, dort die Handwerker für das Objekt wählen). Die Liste wird in Excel dargestellt.

Inkompatibilität mit Outlook 2007 Beim Termineintrag in Outlook hat Microsoft in Outlook 2007 eine Inkompatibilität zu den bisherigen Versionen entstehen lassen. Im WohnungsManager kann deshalb in der Konfiguration die Verwendung von Outlook 2007 markiert werden, andernfalls wird ein Fehler mit Outlook 2007 generiert.

Jahresabrechnungen In der WEG-Jahresabrechnung ist der Ausweis und die Anrechnung von Vorjahressaldovorträgen nicht zulässig. In der Programm-Konfiguration ist seit Jahren bereits die Möglichkeit enthalten "Option aktivieren auf der Jahresabrechnung für a) Unterdrückung von Vorjahressalden und b) Ausweis des Debit.Tagessaldos". Damit ist folgende Gestaltung der Jahresabrechnung möglich: Nach der Berechnung des Umlageanteils der Wohnung werden nur die angeforderten Vorauszahlungen ausgewiesen und nach dem Ausweis von Guthaben/Nachzahlung wird eine informative Zeile mit dem aktuellen Tagessaldo des Debitorenkontos gedruckt. Auf die Anrechnung des Debitoren-Kontosaldos zum Ende des Abrechnungszeitraums wird verzichtet, ein Rückstand oder Guthaben zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresabrechnung wird nur noch "unter dem Strich" ausgewiesen und ist nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung. Sofern in den Stammdaten "Rechtsfall" markiert ist und eine titulierte Forderung umgebucht wurde wird in einer zusätzlichen Zeile noch der Hinweis auf die zusätzliche Forderung aus einem Vollstreckungstitel gedruckt. Die Jahresabrechnung kann so nach der Vorstellung des Verwalters gestaltet werden, wahlweise Vorauszahlungen und Debitorenkonto einzeln, saldiert oder mit separatem informativem Ausdruck des Tagessaldos incl. titulierter Forderung. Auch die manuelle oder automatische Korrektur des ausgewiesenen Debitorenkonto-Saldos in den Abrechnungsdaten ist möglich, ohne Änderung in der Buchführung. Bei der Mieterabrechnung kann die Option "Nur Abr.Pos.mit Umlageanteil" gewählt werden. Gem.BGH-Urteil VIII ZR 1/08 vom 14.2.07 müssen dem Mieter die Gesamtkosten mitgeteilt werden einschl.vorab abgesetzter Kosten. Deshalb wird bei Markierung der genannten Option ein Bildschirmfenster mit dem rechtlichen Hinweis gezeigt.

In der Konfiguration konnte bisher eine Seitenumbruch-Korrektur für Jahresabrechnungen nur für HP Deskjet eingegeben werden. Dieser Korrekturwert gilt jetzt für alle Drucker.

Mehr Möglichkeiten zur Information des Verwaltungsbeirats ist jetzt konzentriert im Menü Info / Info Verwaltungsbeirat. Dort sind bereits bestehende Funktionen zusammengefasst, aber auch eine neue Funktion verfügbar: Excel-Tabelle mit dem Bankauszug, mit separat ausgewiesenen Spalten für Eigentümer-Zahlungen, Ausgaben für Umlagekosten, Transferzahlungen und sonstiges. Diese Funktion wird in den nächsten 4 Wochen noch von uns ausgiebig getestet, bis dahin bitten wir Sie um die Kontrolle der Daten und ggf. um Nachricht, wenn besondere Gegebenheiten in der Darstellung

nicht korrekt wiedergegeben wird.

Beim Ausweis von Kontoauszügen auf der Anlage zur Jahresabrechnung wird standardmäßig als Spaltenüberschrift für die Sollumsätze „SollUms.“ Und für die Habenumsätze „HabenUms.“ Verwendet. Abweichend wird beim Konto 12 (Bank-Kontoauszug) die Bezeichnung „Einnahmen“ für die Soll-Spalte und „Ausgaben“ für die Habenspalte verwendet. Beim Rücklagen-Kontoauszügen wird hier Soll- und Haben verwendet, wenn das Rücklagenkonto die Kontoart „P“ für Rücklagen-Passivkonto gekennzeichnet ist. Wenn jedoch das Rücklagenkonto mit Kontoart „R“ für Rücklagen-Aktiva gekennzeichnet ist, dann werden die Bezeichnungen wie beim Bankkonto verwendet. Bedingt durch ständig steigenden Datenumfang konnte bei der Speicherung der Jahresabrechnung im HTML-Format bei sehr großen Objekten ein Fehler "Low Memory" auftreten. Die Datenflut ist durch den Ausweis von HHnD und dem Ausdruck wählbarer Kontoauszüge in der Anlage zur Jahresabrechnung entstanden. Die HTML-Datei kann Größen von 50 MB oder mehr erreichen. Dieser Fehler kann jetzt nicht mehr auftreten. Bisher werden auf der Anlage zur Jahresabrechnung Zählerstände nur ausgewiesen, wenn ein Verbrauch vorlag. Jetzt werden auch Zähler ausgewiesen, bei denen Anfangsstand und Endstand gleich sind. Nur Zähler mit Anfangs- und Endstand Null werden unterdrückt. Die Einstellung in der Konfiguration, dass Wasserzähler auch dann ausgewiesen werden, wenn sie nicht verwendet werden, ist jetzt auch für Heizungszähler gültig.

WEG Beschluss-Sammlung Die WEG-Beschluss-Sammlung ist bereits seit dem Update 4/2006 im Programm enthalten und dort auch beschrieben. Die Beschluss-Sammlung basiert auf einem HTML-Dokument, das mit WORD ® editiert wird und im HTML-Objekt-Unterverzeichnis gespeichert wird. Das Format wurde einem Beitrag von Dr. Deckert in einer Fachzeitschrift übernommen. Das Format kann jedoch auch in WORD geändert werden. Wenn Sie ein einheitliches, geändertes Format in allen Objekten wünschen, dann können Sie mit WTools eine mit WORD erarbeitete Vorlage in alle Objekte automatisch kopieren lassen. Für die objektübergreifende Suche nach einem Stichwort können Sie auf Globalebene das Menü „Suche objektübergreifend“ -> „in Beschlussammlung“ wählen. Im Rahmen unseres Webservices (iNet) können Sie jetzt die WEG-Beschlussammlung für die Mitglieder der jeweiligen WEG anzeigen lassen. Wenn Sie dies (noch) nicht wünschen, dann entfernen Sie die Markierung auf der iNet-Exportmaske. Am 24.8.2007 hinzugefügt: Wenn Netzwerkrechte im WohnungsManager verwendet werden, dann besteht die Möglichkeit, einzelnen Programmanwendern das Recht zur Bearbeitung der Beschlussammlung zu geben. In diesem Fall wird auch eine Kopie der Datei vor dem Beginn der Bearbeitung erstellt. Diese Sicherungskopie wird in dem Verzeichnis, in dem auch die Objektverzeichnisse liegen, mit Objektnummer, Login-Name des Anwenders und Datum gespeichert, so dass eine Änderung in dieser Datei auf Anwenderebene rekonstruiert werden kann. WTools Sie können jetzt nachträglich Sammel-Buchungsbelege oder Nachweislisten für ausgeführte DTA-Läufe ausdrucken. Ausgewertet wird der Inhalt einer frei wählbaren HTML-Datei mit dem Dateinamen "DTAHTML". Diese HTML-Nachweise stehen seit ca. 2 Jahren zur Verfügung, so dass Sie für diesen Zeitraum auch relativ alte DTA-Läufe noch auswerten können. Diese HTML-Dateien sind auf Objekt- und Globalebene vorhanden. Auf Globalebene kann der Ausdruck pro Objekt gewählt werden. Neu ist die Möglichkeit, Sammelbuchungen auf alle oder wählbare Debitorenkonten (Eig. und/oder Mieter) und gegen ein wählbares Sachkonto vorzunehmen. Zweck u.a. Verbuchung einer

Gebühr, z.B. für den Ausweis nach § 35a EStG. Aufruf in WMTools im Menü Buchhaltung - Autom. Verbuchung Deb.->Sachkonto.

Wichtiger Hinweis für die Anwendung im Netz
Wichtiger Hinweis zur Datei German.DLL im Programm-Startverzeichnis: Sofern vorhanden, ist diese Datei für die Sortierreihenfolge mit Umlauten zuständig. Wenn Sie die German.dll verwenden, dann muß diese Datei zwangsläufig auf allen Rechnern im Netz im Programmstartverzeichnis vorhanden sein. Wenn im Netz bisher nur die Datei WM32.exe „verteilt“ wurde, dann genügt dies hier nicht, auch die Datei GERMAN.DLL muss auf jeden Rechner im Netz, der mit dem WohnungsManager arbeitet kopiert werden. Wenn Sie normal die CD für das Update auf jedem Rechner im Netz verwenden, dann wird die fragliche Datei automatisch installiert. Die Verwendung der Datei GERMAN.DLL ändert die Sortierfolge, deshalb ist unabdingbar die Neuindexierung auf Globalebene nach der Installation des Updates erforderlich. Alle Angaben zu §35a EStG erfolgen ohne unsere Haftung. Wir empfehlen grundsätzlich auch regelmäßige Datensicherungen auf zuverlässige Sicherungsmedien, um Ihre wichtigen Daten zu schützen.