

Installation der neuen Version 5.00 Der WohnungsManager wird mit der Version 5.00 auf einer neuen „technischen“ Basis ausgeliefert. Die im Hintergrund verwendeten sog. Bibliotheksdateien basieren auf einer neueren Microsoft-Plattform von C++ als die Vorgängerversion 4.80 und früher. Deshalb ist es erforderlich, dass Sie die Installation-CD in ein neues Verzeichnis installieren. Das neue Standardverzeichnis lautet WM32B. Es ist hier nicht möglich, nur die neue EXE-Datei im Netzwerk zu verteilen, um ein Update zu erhalten, sondern Sie müssen die Installation mit der CD in das neue Verzeichnis vornehmen. Bitte starten Sie den WohnungsManager jetzt nur noch im neuen Verzeichnis und verwenden Sie den „alten“ WohnungsManager nicht mehr. Ein gleichzeitiges Verwenden der alten Version 4.80 und der neuen Version 5.00 ist zwar technisch möglich, führt aber zu inkonsistenten Daten. Deshalb raten wir ausdrücklich von der parallelen Verwendung der alten und neuen Version ab. Starten Sie die Installations-CD und bestätigen Sie möglichst das vorgeschlagene neue Programmverzeichnis. Erstellen Sie bitte eine neue Verknüpfung für den WohnungsManager (neue Datei \wm32b\wm32.exe) auf Ihrem Desktop und löschen Sie die alte Verknüpfung. Nach dem Starten des neuen Programms wird das bisherige Verzeichnis für die Arbeitsdaten normalerweise übernommen, wenn Sie keine abweichenden Installationspfade bisher verwendet hatten. Im Falle abweichender früherer Installationspfade müssen Sie den Datenpfad für die Arbeitsdaten manuell im Menü Datei – Konfiguration – Konfiguration Programmeinstellungen eingeben. Die Arbeitsdaten werden von Version 4.80 unverändert, aber mit zusätzlichen Datenbanken weiterverwendet. Wir empfehlen, eine Indexierung durchzuführen, weil damit die Daten geprüft und die Sortierdateien neu erstellt werden. Mit der Indexierung oder mit dem Aufruf der Stammdaten werden die zusätzlichen Kalt- und Warmwasserzähler angelegt. Diese zusätzlichen Zähler werden nur mit der Version 5.00 gepflegt. Nachträgliche Stammdatenänderungen mit der alten Version 4.80 würden dazu führen, dass die zusätzlichen neuen Zähler nicht mehr verwendbar sind. Die neue Version 5.00 enthält einige inhaltliche Erweiterungen, die nachfolgend beschrieben sind. Nicht sichtbar ist jedoch die aktualisierte technische Basis des WohnungsManagers. Wie oben erwähnt, werden neue Bibliotheksdateien verwendet, die auf einer neuen Microsoft Programmiersprachen-Version basiert. Das ermöglicht künftige neue Techniken (.Net Framework) Mit der Migration auf die neue Microsoft-Basis bleibt der WohnungsManager zukunftssicher und weiterhin ausbaufähig. Erfassen und dokumentieren der Lohnanteile in haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerrechnungen Bereits ab 1.1.2006 können in der WEG- und Mieterabrechnung die haushaltsnahen Dienstleistungen steuerlich gem. §35a EStG geltend gemacht werden.

§ 35a EStG. Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen

(1) [hier nicht wiedergegeben].....

(2) <1>Für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, die nicht Dienstleistungen nach Satz 2 sind und in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 vom Hundert, höchstens 600 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen; dieser Betrag erhöht sich für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen für Personen, bei denen ein Schweregrad der Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch besteht oder die Leistungen der Pflegeversicherung beziehen, die in einem inländischen Haushalt des

Steuerpflichtigen oder im Haushalt der vorstehend genannten gepflegten oder betreuten Person erbracht werden, auf 1.200 Euro. <2>Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, auf Antrag um 20 vom Hundert, höchstens 600 Euro, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen. <3>Der Abzug von der tariflichen Einkommensteuer nach den Sätzen 1 und 2 gilt nur für Arbeitskosten und nur für Aufwendungen, die nicht Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Aufwendungen für eine geringfügige Beschäftigung im Sinne des § 8 des Vierten Buches Sozialgesetzbuch darstellen oder unter die §§ 4f, 9 Abs. 5, § 10 Abs. 1 Nr. 5 oder Nr. 8 fallen und soweit sie nicht als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung berücksichtigt worden sind. <4>In den Fällen des Absatzes 1 ist die Inanspruchnahme der Steuerermäßigungen nach den Sätzen 1 und 2 ausgeschlossen. <5>Voraussetzung für die Steuerermäßigungen nach den Sätzen 1 und 2 ist, dass der Steuerpflichtige die Aufwendungen durch Vorlage einer Rechnung und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der haushaltsnahen Dienstleistung, der Handwerkerleistung oder der Pflege- oder Betreuungsleistung durch Beleg des Kreditinstituts nachweist.

3) Leben zwei Alleinstehende in einem Haushalt zusammen, können sie die Höchstbeträge nach den Absätzen 1 und 2 insgesamt jeweils nur einmal in Anspruch nehmen

Dies erfordert den Ausweis auf der Jahresabrechnung ab 2006 durch den Verwalter. Ein möglicher Weg für den separaten Ausweis dieser Lohnanteile besteht darin, dass der Lohnanteil incl. MWST aus dem „normalen“ Sachkonto auf ein neu anzulegendes Unterkonto manuell umgebucht wird. Dieses Unterkonto wird in der Jahresabrechnung nach dem gleichen Verteilschlüssel wie das Hauptkonto umgelegt. Bei dieser Methode ist auf der ersten Seite der Jahresabrechnung der Lohnanteil der jeweiligen Ausgabenart separat ersichtlich. Mit WM5Tools wäre es dann auch möglich, diese Unterkonten für Lohnanteile auf der Jahresabrechnung in eine „Lohngruppe“ zu sammeln und mit einer Zwischensumme auf der Jahresabrechnung auszuweisen. Letzteres wäre jedoch mit einem Mehraufwand verbunden. Eine andere Möglichkeit des Ausweises von Lohnanteilen besteht auf der Abrechnungs-Karteikarte „Rücklagen“. Dort ist jetzt eine neue Spalte „HH-nahe Aufwendungen §35a,2,1“ und „HandwRe.§35a,2,2“ vorhanden. In dieser Spalte kann die Summe der Lohnanteile eingetragen und auf der Anlage zur Abrechnung ausgewiesen werden. Wie beim Ausweis von Entnahmen aus Rücklagen wird der auf den jeweiligen Eigentümer entfallende Anteil nach einem einheitlichen Umlageschlüssel ausgewiesen. Der Unterschied zwischen diesen beiden Methoden besteht darin, dass bei der ersten Methode jede Buchung eine zweite Buchungseingabe erfordert, somit aufwendiger ist. Die unterschiedlichen Rechnungen und deren Lohnanteile können nach unterschiedlichen Umlageschlüsseln umgelegt (und ausgewiesen) werden, während die zweite Methode die Lohnanteile über die Dokumentation sammelt und in einer Summe mit einem einheitlichen Umlageschlüssel informativ ausweist. Nach unserer Meinung genügt der gesammelte Ausweis (Methode 2), wir beziehen uns auf das Anwendungsschreiben zu § 35a EStG des Bundesministeriums der Finanzen vom 3.11.2006, Randnummer 15 und 16. Die Lohnanteile der haushaltsnahen Aufwendungen und Handwerker-Rechnungen können beim Erfassen der Rechnung in der Überweisungs-Erfassungsmaske gespeichert werden. Die Erfassung erfolgt, indem Sie auf den Bedientopf „Erfasse HHnahe D.“ klicken und die Daten dort eintragen. Die Eingabe erfolgt über

WORD im HTML Format, deshalb muss nach Eingabe der Daten das HTML-Dokument gespeichert werden, bevor Sie WORD wieder verlassen. Wenn die Erfassung der Rechnung über die Eingabemaske für Einzelbuchungen erfolgt, dann steht ebenfalls ein Knopf zur Verfügung, über den die Dokumentation der haushaltsnahen Aufwendungen aufgerufen werden kann. Die Dokumentation der haushaltsnahen Dienstleistungen erfolgt in einer HTML-Datei mit dem Dateinamen „HH-nahe-Dnstlstg.html“. Das Format der Datenspeicherung kann vom Verwalter geändert werden, es können auch Dokumente (Rechnungen) eingescannt werden. Diese Datei kann der Verwalter dann auch als Anlage zur Jahresabrechnung ausdrucken und der Abrechnung beifügen.

Erfassen der Daten für die Dokumentation der haushaltsnahen Aufwendungen in der Eingabemaske für Einzelbuchungen rechts neben dem Knopf „Abbruch“ und unterhalb des Knopfs „Beleg drucken“.

Beleg-Nr.	Kto Soll	Kto Hab	Betrag EUR	MntArt	Buchungstext	BuDatum
2	1.00300	91.00300	102,26	0,00	Soll Auermann, Eduard	02.10.2006
2	5.00100	95.00100	102,26	0,00	Soll Mietgut, Elvira	02.10.2006
2	5.00100	85.00100	536,86	0,00	Miete Mietgut, Elvira	02.10.2006
2	5.00200	95.00200	153,39	0,00	Soll Schmitt, Paul	02.10.2006
2	5.00200	85.00200	904,99	0,00	Miete Schmitt, Paul	02.10.2006
2	5.00300	95.00300	117,60	0,00	Soll Emmerich, Elise	02.10.2006
2	5.00300	85.00300	434,60	0,00	Miete Emmerich, Elise	02.10.2006

Nach der Betätigung des Knopfes „HHnD.“ wird Eingabefenster angezeigt, in dem folgende Daten

eingetragen und anschließend gespeichert werden können:

- Laufende Nummer in der Doku
- Lohnkostenanteil netto für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerker-Rechnungen
- MWSt-Satz
- Brutto-Lohnkostenanteil für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerker-Rechnungen
- Rechnungs-Gesamtsumme
- Rechnungs-Nummer
- Aussteller der Rechnung

Bei Eingabe der Netto-Lohnsumme aus der Rechnung ermittelt das Programm automatisch die Brutto-Lohnsumme und speichert diese Daten direkt in der Dokumentation in einer neuen Zeile, wenn Sie „Datensatz für neue Rechnung anlegen“ ankreuzen und auf OK klicken. In der anschließenden Anzeige können die Eingaben ergänzt, geändert und gelöscht werden. In dieser Eingabemaske wird differenziert gespeichert für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a Abs.2, Satz 1 und Handwerkerrechnungen nach § 35a Abs.2, Satz 2.

	HH-nahe Dienstlsg. §35a-Abs.2 Satz 1 EStG	Handwerkerleist. §35a-Abs.2 Satz 2	Geringfüg.B. §35a-A.1S1 HH-Scheck Verfahren	SozVersPfl.B §35a A1S1/2
Laufende Nummer				
Lohnkostenanteil netto	0,00	0,00		
Mehrwertsteuer-Satz in %	19,00			
Lohnkostenanteil brutto	0,00	0,00	0,00	0,00
Rechnung Gesamtbetrag	200,00			
Rechnungsdatum	29.01.2007			
Rechnungs-Nummer				
Rechnungs-Aussteller	Muster Muster			

Datensatz für neue Rechnung anlegen

OK Abbruch

Hinweis: MwSt auf Arbeitskosten soll auf der Rechnung separat ausgewiesen sein

Hier wird WORD ® als Editor für die Dokumentation verwendet. Zeilen können eingefügt und gelöscht werden. Bemerkungen zu der Rechnung können im Feld „Bem.“ gespeichert werden.

HH-nahe-Dienstlsg.html - Microsoft Word

Endgültige Version enthält Markups

abre-Dienstleistungen-35a-ES10-3-Zählerliste-7

Rechn. Datum	Rechn. Nr.o	Rechn. Aussteller	Rechn. Gesamtbetrag	Lohnanteil ES10 35a_Abr2_S1	Lohnanteil ES10 35a_Abr2_S2	Bem.o	Geringf Besch ES1035a_A1_S1	Soz/VPf Besch ES1035a_A1_S1N2
29.01.2007	123450	Handwerker-GmbH	250,00	0,00	178,50	Kto 41,30000- abr12,000000	0,00	0,00

Gesammelter Ausweis der haushaltsnahen Aufwendungen und Handwerkerrechnungen über die Karteikarte „Rücklagen“ bei der WEG Jahresabrechnung. Der Lohnanteil incl. MwSt wird hier für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerrechnungen separat eingetragen und auf der Anlage zur Abrechnung anteilig nach dem gewählten Umlageschlüssel ausgewiesen. Bitte markieren Sie auch auf der Karteikarte „Allgemein“ das Feld „Ausweis der HH nahe Aufwendungen ausweisen“ (Checkbox rechts-unten)

WohnungsManager DEMO - 099 Musterobjekt 99

WEG - Jahresabrechnung

Algemein | Text | Rücklagen | Heizkosten-Abr.

Datum der vorliegenden Abrechnungs-Schnitt-Daten: 31.12.2007

Wollen Sie diesen Abrechnungs-Schnitt verwenden? Ja Nein, neu ermitteln

Abrechnungs-Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

Angaben zum Druck der Kundenabrechnungen:

- Verwalter-Briefkopf einfügen
- Anford. Vorausz. separat errechnen
- Vorausz. -Debitoren saldieren
- Debitoren-Kontostand separat errechnen
- Aufteilung umlagefähig / nicht
- Lastschriftinzugs-Vermerk bei Nachzahlg.
- Kein Zahlungsvormerk auf der Kundenseite
- Kunden-Kontoauszug mit Sollstellung
- Kunden-Kontoauszug ohne Sollstellungen
- Deb. Kto Auszug ohne Saldovortrag drucken
- Kd. Abr. informativ mit akt. Deb. - Tagessaldo
- Umlageschl./Zählerstände ausweisen
- Zinsen, Zest u. Solid Z. ausweisen
- Banksaldo Anf/End ausweisen
- Rücklagenentwicklung ausweisen
- Rücklagenanteile ausweisen
- Gesamtabrechnung befügen
- Frei wählbare Kontoauszüge befügen
- Frei wählbare Konten-Salden befügen
- Nur Abr. / Prozeduren mit Umlageschl.
- Nur 1. Seite Einstandsrechnungen drucken
- Auflistung der rückständigen Debitoren
- Haushaltsnahe Aufwend. ausweisen

Assistent

Interne Abr.

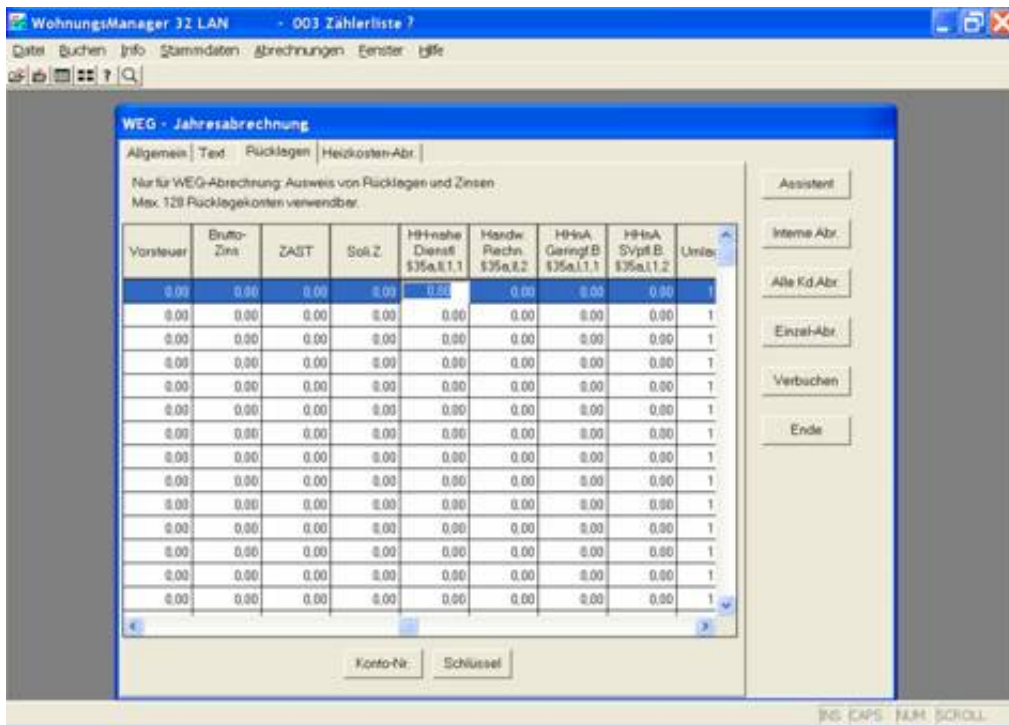
Alle Kd. Abr.

Einzel-Abr.

Verbuchen

Ende

[INS CAPS NUM SCROLL]



Der Lohnanteil nach § 35a UStG kann auch in der WEG-Abrechnung mit Umlageschlüssel für Mieter (z.B. 501 für MEA/Mieterumlage) eingetragen werden. In diesem Fall erfolgt dann beim Ausweis auf der Anlage zur Jahresabrechnung zusätzlich der Hinweis „umlagefähig“. Voraussetzung für die Mieterumlage ist die jeweilige mietvertragliche Vereinbarung. [Anm.: Ab Jan.2007 zusätzlich auch Ausweis der geringf.Beschäftigten und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach §35a Abs.1 möglich.] Beispiel: Bisher weisen Sie auf der Anlage zur Jahresabrechnung Rücklagenkonten aus auf der Karteikarte „Rücklagen“. Sie können für jede Zeile ein Rücklagenkonto und die darauf entfallenen Zahlungen aus Rücklagen, Zinsen, ZAST und Soli nach einem wählbaren Schlüssel ausweisen. In der nächsten Zeile können Sie ein weiteres Rücklagenkonto, ebenfalls mit den darauf entfallenen Zahlungen aus Rücklagen, Zinsen, ZAST und Soli ausweisen, wenn erforderlich nach einem anderen Umlageschlüssel. Die hier neu ausweisbaren Lohnanteile nach § 35a EStG können Sie in der gleichen Zeile oder in der Zeile danach eintragen. Wenn Sie die Lohnanteile in eine neue Zeile eintragen, dann ist die Eingabe einer Rücklagen-Kontonummer nicht erforderlich und Sie können diese Aufwendungen nach anderen Umlageschlüsseln ausweisen. Als anderer Umlageschlüssel kommen insbesondere die „500-er“-Schlüssel in Betracht, bei denen dann auf der WEG-Jahresabrechnung der Zusatz „Umlagefähig“ im Sinne von „Umlagefähig auf Mieter“ gedruckt wird. Die Anzahl der Zeilen, auf die wir uns oben beziehen, beträgt 256, so dass in der Praxis kein Mangel an Umlagearten entstehen kann. Unterscheidungen bei den Umlageschlüsseln können bei Mehrhausanlagen erforderlich sein, bei denen eine Trennung der Aufwendungen nach § 35a nach Gebäuden erforderlich ist. In solchen Fällen kann die Berechnung des Kundenanteils an den Aufwendungen nach § 35a mit Hilfe der freien Schlüssel (11-50) nach Gebäuden gesteuert werden und auch nach der Umlagefähigkeit differenziert werden. Beispiel Die Eingaben für die Jahresabrechnung können so aussehen in einer Mehrhaus-Anlage:

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

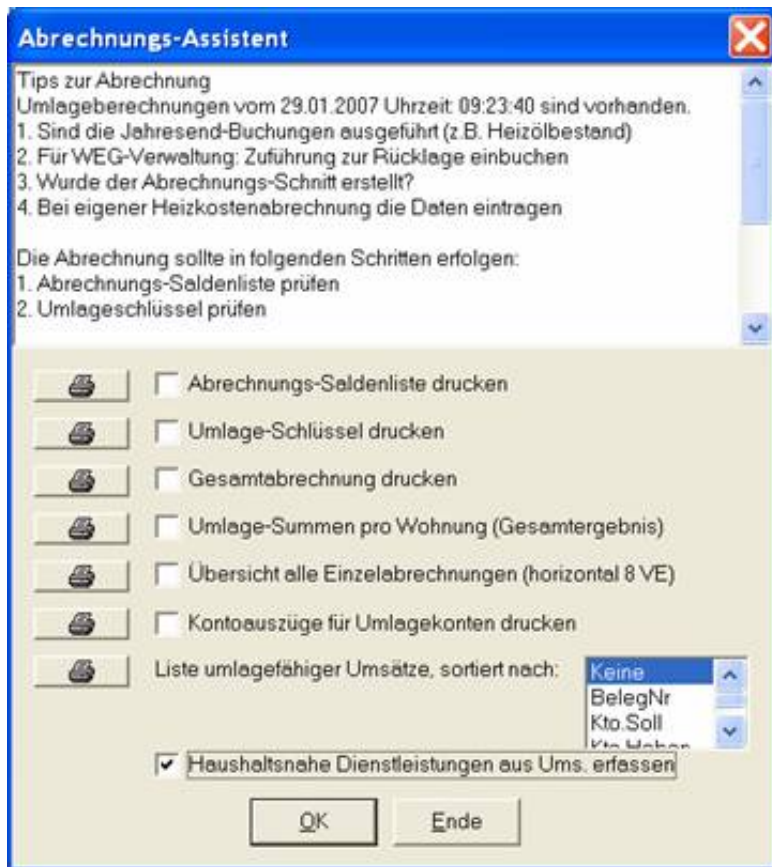
Aus den Gesamtaufwendungen, die nach § 35a hier insgesamt ausgewiesen werden (hier EUR 18.450 für alle 3 Häuser insgesamt) Für das Haus 1 weisen wir insgesamt EUR 3.950,-- Aufwendungen nach § 35a aus. Wir unterstellen für dieses Beispiel, dass eine Wohnung im Gebäude 1, das 333 Tausendstel MEA (Summe 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. Entwarnung Wenn Ihnen das obige Beispiel

kompliziert erscheint, dann können wir Ihnen für die die „normale“ Einhausanlage Entwarnung signalisieren. Dort weisen Sie für die Rücklagen meist nur ein Konto aus und ab der Jahresabrechnung für 2006 zusätzlich zwei Zeilen für nicht umlagefähige und umlagefähige Aufwendungen nach § 35a.

Konto-Nr	Zahlungen aus Rücklage	Zinsen	ZAST	Soli	§35a Abs.2 Satz 1	§35a Abs.2 Satz 2	Umlage- Schlüssel	Bem.
31,00100	2000	300	100	30			101	MEA
					1000	1500	101	§35a nicht umlagefähig
					2000	2500	501	§35a umlagefähig

In diesem Fall werden EUR 2500,-- auf den Eigentümer als „umlagefähig“ nach Miteigentumsanteilen und EUR 4.500,-- als „nicht umlagefähig“ nach MEA ausgewiesen. Bei einem angenommenen MEA von 100/1000stel wird für diese Wohnung dann $EUR\ 2.500,-- / 1000 * 100 = EUR\ 250,--$ als umlagefähig ausgewiesen und $EUR\ 4.500,-- / 1000 * 100 = EUR\ 450,--$ als umlagefähig. Bei der eigenbewohnten ETW kann der Eigentümer in diesem Beispiel insgesamt EUR 700,-- von seiner Steuerschuld absetzen im Rahmen seiner Höchstbeträge (2x600 EUR). Wichtige Anmerkung: Bitte beachten Sie, dass die Handwerkerrechnung den Lohnanteil zuzüglich MwSt auf den Lohnanteil separat mit Zwischensumme ausweisen soll, damit Sie als Aussteller der Abrechnung einen eventuellen Konflikt mit dem Umsatzsteuergesetz vermeiden. Wir sprechen hier aus Gründen der besseren Lesbarkeit meist nur von „Lohnkosten“, ansetzbar sind jedoch Lohnkosten, Fahrtkosten und weitere Kosten, die nicht Materialkosten sind. Programmiererweiterung am 15. 1. 2007 Wir haben jetzt auch die haushaltsnahen Aufwendungen nach § 35a Abs. 1 (Geringfügig Beschäftigte und sozialversicherungspflichtige Beschäftigte) in das Programm einbezogen. Bei der Erfassung stehen jetzt 2 zusätzliche Erfassungsfelder zur Verfügung, somit insgesamt 4 Arten von Aufwendungen nach § 35a. Auf der Dokumentation sind zwei zusätzliche Spalten eingefügt, das Programm kann die Spaltenüberschriften automatisch ergänzen, wenn der Anwender dies wünscht. Auf der Jahresabrechnung werden die Aufwendungen nach §35a Abs. 1 zusätzlich ausgewiesen. Nachträgliche Erfassung der haushaltsnahen Dienstleistungen Seit Januar 2007 ist es möglich, aus dem Journal die Umsätze der Umlagekonten in einer Tabelle darzustellen und nachträglich die zugehörigen Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen einzutragen. Der WohnungsManager erstellt dann eine Liste der Positionen mit Beträgen nach § 35a EStG mit Zwischensummen für die einzelnen Umlageschlüssel und überträgt diese Daten automatisch auf die Karteikarte Rücklagen in die entsprechenden Felder. Diese Bearbeitung starten Sie im Objekt, Menü WEG-Jahresabrechnung oder Mieterabrechnung, dort über den Bedienknopf „Assistent“. Sie sehen unten eine neue Checkbox mit

der Beschriftung „Haushaltsnahe Dienstleistungen aus Umsätzen erfassen“. Markieren Sie dieses Feld und klicken Sie auf OK. Es folgt dann die unten abgebildete Tabelle.



Auf dieser Tabelle sind die Umsätze, d.h. die Rechnungen einzeln aufgeführt. Sie können dann in den 4 Spalten für haushaltsnahe Dienstleistungen die Lohnanteile (incl. Fahrt etc., incl. MWSt) eintragen. Mit Klicken auf „Liste der HHnD“ erfolgt eine Summierung der Lohnanteile, sortiert nach Umlageschlüsseln. Die Darstellung erfolgt in Excel und kann für die Weitergabe an die Kunden ausgedruckt werden. Mit Klicken auf „Übertrage HHnD“ werden diese Summen auf die Karteikarte „Rücklagen“ übertragen. Wichtig ist, dass diese Einträge für HHnD nicht konotbezogen sind, deshalb tragen Sie auf der Karteikarte „Rücklagen“ auch keine Kontonummern in den Zeilen mit den Lohnanteilen ein. Der WohnungsManager differenziert beim Ausweis dieser HHnD auch nach Beträgen, die auf Mieter umlagefähig sind oder nicht umlagefähig sind. Die Differenzierung erfolgt über die Umlageschlüssel, wie bekannt sind 1xx-Schlüssel in der WEG nicht umlagefähig und 5xx Schlüssel umlagefähig.

Ges.Betrag	BuDatum	ESiG35a Abs.2 S.1	ESiG35a Abs.2 S.2	ESiG35a Abs.1 S.1	ESiG35a Abs.1 S.2	Uml Schl.
1111,00	21.11.2006	0,00	0,00	0,00	0,00	551
116,00	11.12.2006	0,00	0,00	0,00	0,00	551
555,00	27.10.2006	0,00	0,00	0,00	0,00	102

Dieses System der Erfassung der HHnD ist zunächst für die nachträgliche Erfassung der Daten für 2006 gedacht. Sie können aber auch nachfolgende Jahre mit dem gleichen System erfassen. Das Erfassungs-Datum ist identisch mit dem Datum, das Sie auf der Karteikarte „Allgemein“ vermerkt haben. Die Tabelle bleibt so lange gespeichert, bis Sie wieder auf „Erfasse Umsätze“ klicken. Mit jeder Neu-Erfassung wird die bisherige Tabelle gelöscht und mit neuen Umsatzdaten wieder aufgefüllt. Mit Betätigung des Knopfes „Einzelausweise“ werden Bescheinigungen über die enthaltenen Lohnkosten für den Kunden gedruckt. Der Aufbau der Bescheinigung ist ähnlich wie der der Jahresabrechnung. Dargestellt werden die Umsätze mit Lohnanteil und Umlageschlüssel aus der obigen Tabelle. In der Spalte „Bezeichnung“ werden gruppiert nach Konten die Umsätze (Buchungstext) aufgelistet, in der Spalte „Lohnanteil“ der gesamte Lohnanteil für diese Rechnung (Umsatz), danach folgt die Berechnung des Kundenanteils. In dieser Bescheinigung wird absichtlich kein Bezug genommen auf die steuerliche Zuordnung innerhalb des §35a, um eine Präjudiz mit Haftungsfolge zu vermeiden. Aus dieser Bescheinigung kann der Eigentümer oder Mieter bzw. deren Steuerberater die anteiligen Lohnanteile in eigener Verantwortung den vier Fällen des §35a zuordnen. Die Erstellung dieser Bescheinigung kann anstelle des oben beschriebenen Ausweises der Lohnanteile erfolgen. Der Verwalter kann sich für eine der Methoden des Ausweises entscheiden. Die Wahlmöglichkeit ermöglicht es auch, dass eine später zu erwartende Rechtsprechung im Programm realisiert werden kann. Bisher muß der Lohnanteil pro Rechnung in der Tabelle manuell eingetragen werden. Es ist jedoch kurzfristig eine Verknüpfung zwischen der Erfassung bei der Erstellung der Überweisung bzw. der Buchung mit der Tabelle geplant. Aus der Tabelle können dann

A) die Summen der Lohnanteile auf die Karteikarte „Rücklagen“ in die Spalten für die Erfassung zu § 35a automatisch übertragen werden oder

B) die hier beschriebenen Bescheinigungen ausgedruckt werden.

Musterverwaltung
Musterstraße 77815 Böhl

Musterverwaltung, Musterstraße, 77815 Böhl

Herrn
Peter Frohgemut
Frau Petra Fröhlich
Hauptstr. 1
77815 Böhl

31.01.2007

Enthaltene Lohnkosten in der Jahresabrechnung

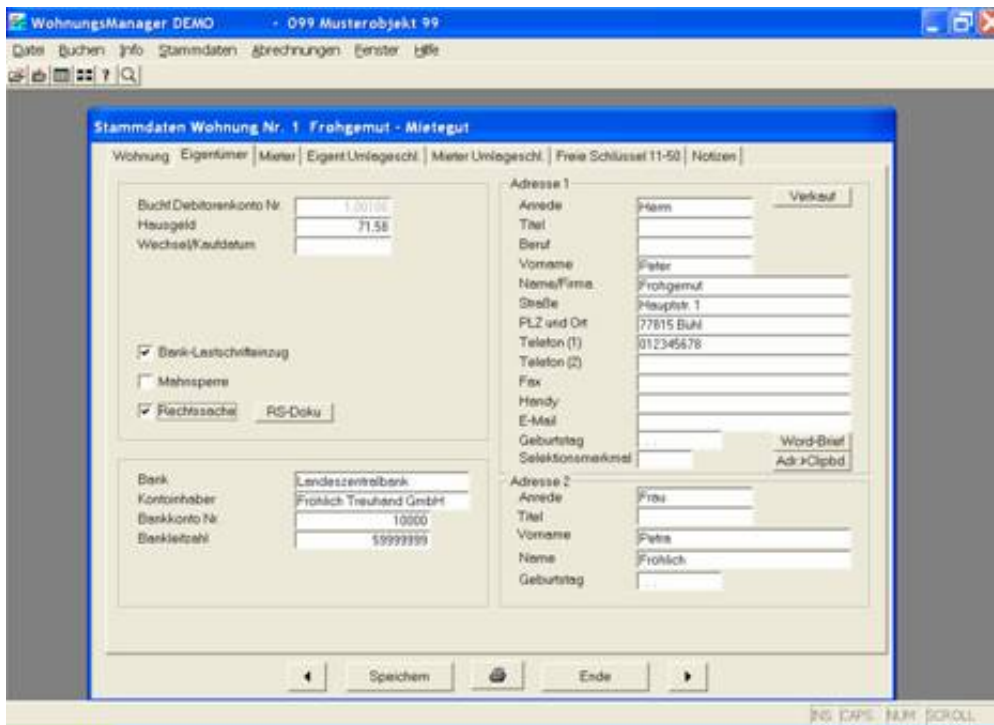
Wohnung Nr. 1 Musterobjekt 99

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

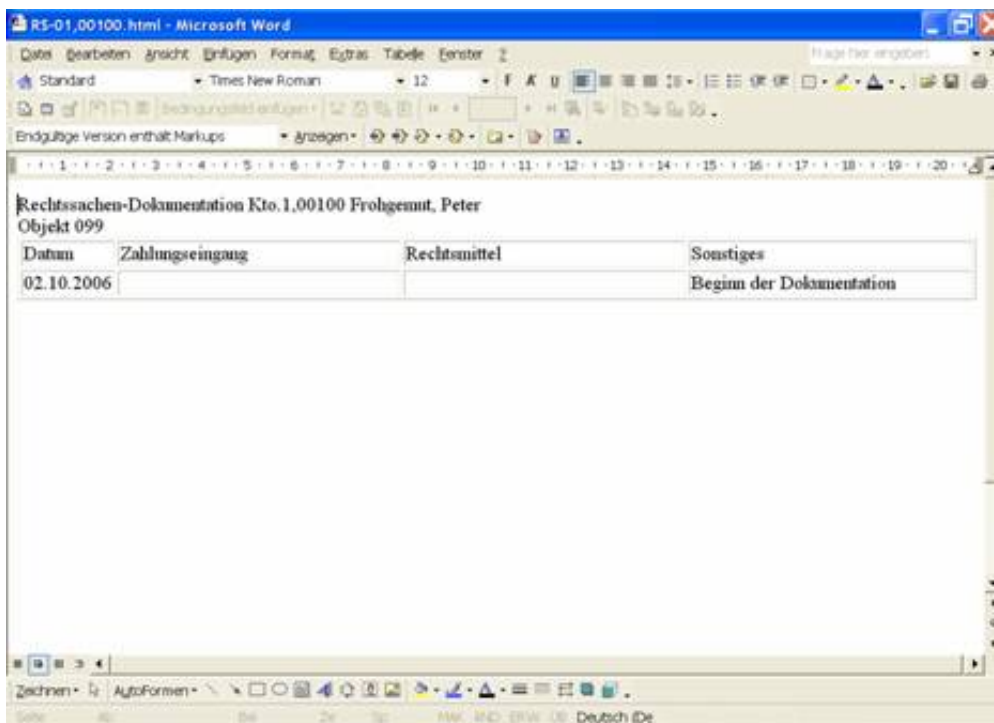
Ihr Abrechnungs-Zeitraum: 01.01.2006 bis 31.12.2006 = 365 Tage

Bezeichnung	Lohnanteil EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Konto 40.10000 Verwalter-Vergütung Verwaltervergütung 4/97	100,00	2	Wohnheit	1	50,00
Konto 40.20000 Hausmeister-Vergütg. Hausmeister-Vergütung 4/97	200,00	195	Wohnfläche	65	66,67

Die Bescheinigung wird im DIN A 4 Format gedruckt, die obige Darstellung ist verkürzt wiedergegeben. Rechtssachen-Dokumentation Mit dem Update von April 2006 wurde es möglich, Rechtsfälle zu kennzeichnen. Mit diesem neuen Update ist es möglich, diese Rechtsfälle zu dokumentieren. Neben der manuellen Dokumentation, z.B. Hinweis auf Mahnbescheide etc. werden auch Zahlungseingänge automatisch dokumentiert. Bei Verwendung des eBanking wird automatisch das Datum, der Betrag und 2 Verwendungszweckzeilen der Überweisung gespeichert. Die Speicherung des Verwendungszwecks dient dem Nachweis einer evtl. Anweisung des Zahlers zur Verwendung der Zahlung. Auf der Stammdaten-Maske „Eigentümer“ oder „Mieter“ ist der Knopf „RS-Doku“ nur dann aktiviert und sichtbar, wenn auch das Feld „Rechtssache“ angehakt ist.



Die Dokumentation der Rechtsache im HTML-Format kann vom Anwender nach dessen Bedarf angepasst werden. Neu Einträge werden mit der Menüfolge Tabelle – Einfügen – Zeilen unterhalb angefügt. Es können auch Dokumente hier eingescannt werden. Pro Rechtsfall wird eine HTML-Datei mit dem Dateinamen „RS“, gefolgt von der Debitoren-Kontonummrr angelegt, z.B. „RS-01,00100.html“ für den Eigentümer in Wohnung 1. Diese Datei wird im HTML-Verzeichnis des jeweiligen Objektes gespeichert.



Zusätzliche Kaltwasser- und Warmwasser-ZählerBisher standen für KW und WW je 4 Zähler zur Verfügung. Mit diesem Update wurde die Anzahl auf je 12 Zähler erhöht. Für die Eingabe der zusätzlichen Zähler 5 bis 12 klicken Sie einfach auf den Bedienknopf „weitere KW-Zähler“ oder „weitere WW-Zähler“ und geben dort die Daten ein. Auf diesem zusätzlichen Eingabefenster klicken Sie auf „OK“, um die Daten zu speichern. Mit dem Knopf „Abbruch“ wird eine Eingabe verworfen und die bisherigen Daten bleiben erhalten.Die Zählerbezeichnungen werden beim Einlesen von DTTECV-

Daten automatisch eingetragen. Wenn Sie diese Importart nicht verwenden, dann tragen Sie einen Zählernamen und/oder die Zählernummer ein. Die Zählerbezeichnung wird auf dem jetzt erweiterten Zählerablese-Protokoll ausgedruckt. Auf der Jahresabrechnung werden die zusätzlichen Zähler ebenfalls dokumentiert.

Zählerbezeichnung	Anf. Datum	End Datum	Anfangsstand 01.01.1992	End - Ablesung
KW Keller # 123456789			0,000	0,000
KW Zähler 6			0,000	0,000
KW Zähler 7			0,000	0,000
KW Zähler 8			0,000	0,000
KW Zähler 9			0,000	0,000
KW Zähler 10			0,000	0,000
KW Zähler 11			0,000	0,000
KW Zähler 12			0,000	0,000

WEG-Versammlungsliste mit abweichenden Stimmrechten

Auf der WEG-Versammlungsliste können zusätzlich zu den Miteigentumsanteilen abweichende Stimmrechte gewählt und ausgedruckt werden. Diese Stimmrechte werden in den freien Schlüsseln 11-50 pro Wohnung eingegeben. Der Ausdruck erfolgt als 3. Zeile unterhalb der Namen der Eigentümer. Am Ende der Liste wird dann zusätzlich zur Summe der MEA auch die Summe aller Stimmrechte gedruckt.

Stichtag

- WEG-Versammlungsliste
- Mieter-Adressen drucken
- Telefon/Fax etc.auflisten
- Sortierung alphabetisch
- Einheiten mit MEA=0 nicht drucken
- Keine Whg-Bezeichnung auf Vers.Protokoll
- Stimmrechte ausweisen:

Telefonwahl aus PDC-Menü und aus Stammdaten

Aus dem WohnungsManager können Sie jetzt über die TAPI-Schnittstelle Telefonnummern wählen. Diese Möglichkeit ist im PDC-Menü und in den Stammdaten enthalten. Sofern eine Telefonanlage mit TAPI-Schnittstelle eingerichtet ist, wählt der WohnungsManager z.B. über die Microsoft Wählhilfe die im WohnungsManager gespeicherte Telefonnummer.

The screenshot shows the 'PDC - PersonenDatenCenter' window. At the top, it displays 'Kunden-ID: 002001-01,00101 ObjNr.:002 Whg.001 Eig. iNet+gjedf-acgef-adeef-cefhg'. The main area contains a form with the following fields and values:

- Anrede: [Empty]
- Titel: [Empty]
- Vorname: [Empty]
- Name: JMS GmbH
- Strasse: Hofnermattenstr. 35
- PLZ-Ort: 77815 Bühl
- eMail Adresse: nungsmanager.com
- Telefon: 07223950051 (with a 'wähle' button)
- Handy: [Empty] (with a 'wähle' button)
- Fax: 07223-6592
- Lastschriftzug: Rechtssache:
- Bankinstitut: [Empty]
- Kontoinhaber: [Empty]
- Kontonummer: 0
- BLZ: 0
- Textnotiz einfügen: Telefonnr. am 17.10.2006 (with a dropdown menu)

On the right side, there are several buttons: 'Änd. speichern', 'Kontoauszug', 'Akt. JahresAbr', 'WirtschaftsPlan', 'eMail senden', 'Word-Brief', 'Outlook-Termin', and 'Abbruch'.

Für die Amtsholung und/oder eine Provider-Vorwahl können Sie auf Globalebene im Menü Datei / Konfiguration / Programmeinstellungen, Karteikarte „Sonstiges“ bis maximal 6 Zeichen der gespeicherten „normalen“ Telefonnummer voranstellen lassen.

The screenshot shows the 'Konfiguration' window with the 'Allgemein' tab selected. The settings are as follows:

- Keine Sammelbelege für Sollstellungen drucken
- [Empty field] Buchungstext aut Sollstellung Eigent.
- [Empty field] Buchungstext aut Sollstellung BK Mieter
- [Empty field] Buchungstext aut Sollstellung Kaltmiete
- [Empty field] Buchungstext aut Sollstellung GA-Miete
- 12345 Verwaltungs-ID für Internet-Service
- [Empty field] Korrekturwert für Seitenlänge für HP DeskJet (z.B. -1,5)
- [Empty field] Telefon Amtsholung (Prefix), max. 6 Zeichen
- Bei Mieterwechsel die alte Adresse _nicht_ übernehmen
- Drucker-Ausw. [Empty field] Die bisherige Adresse (Straße, Ort) wird standardmäßig auf den neuen Mieter übernommen
- Druck-Vorschau anzeigen (Laster im Druckbereich)
- eMail Adr. [Empty field] Datenfeld für die eMail-Adresse in allgem. Adressen (Handwerker)
- Feld 2 [Empty field]

At the bottom, there are 'OK' and 'Abbruch' buttons.

Leider können wir Ihnen keine Hilfe zu der jeweils kundenseitig verwendeten Telefonanlage geben, bitte setzen Sie sich mit dem Betreuer Ihrer Telefonanlage in Verbindung, wenn Fragen vorliegen. Geänderte Deklaration für Kontoauszug 12 in der Jahresabrechnung Auf der Anlage zur

Jahresabrechnung können Kontoauszüge nur mit Anfangssaldo, Umsätzen und Endsaldo aufgeführt werden. Als Besonderheit ist jetzt neu, dass im Falle des Ausweises des Kontos 12,00000 (Bank) anstelle der Spaltenüberschrift „Umsatz Soll“ jetzt „Einnahmen“ und anstelle der Überschrift „Umsatz Haben“ jetzt „Ausgaben“ gedruckt wird. Die Umsatz-Summen werden ebenfalls als „Einnahmen und Ausgaben“ deklariert. Für alle anderen Kontoauszüge ändert sich nichts, nur 12,00000 ist von dieser Änderung betroffen. Die ausgewiesenen Zahlen sind nur Additionen der Soll- und Habenumsätze, so dass ggf. interne Umbuchungen – sofern vorhanden - hier einfließen. Umbuchungen von und auf Rücklagen-Anlagekonten werden als Einnahmen und Ausgaben mitgezählt. Dieser Kontoauszug (ohne Einzelumsätze) ersetzt jedoch nicht den Vermögensstatus, bei dem eine detailliertere Datenausgabe erfolgt. Es liegt in Ihrem Verantwortungsbereich, diesen Ausweis für das Bankkonto auf den Jahresabrechnungen anzugeben.