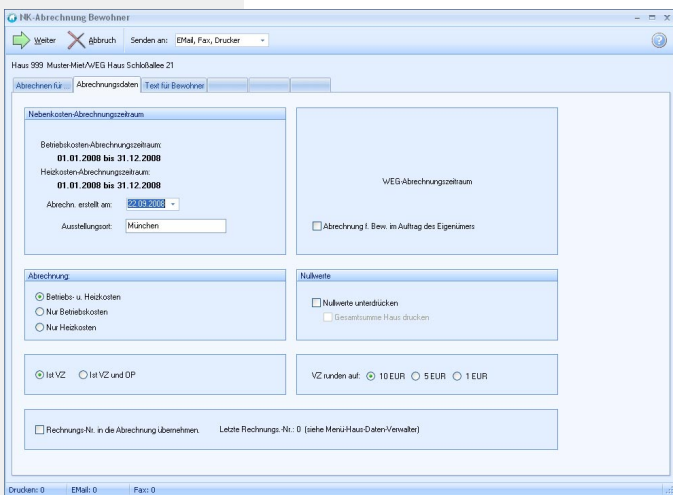
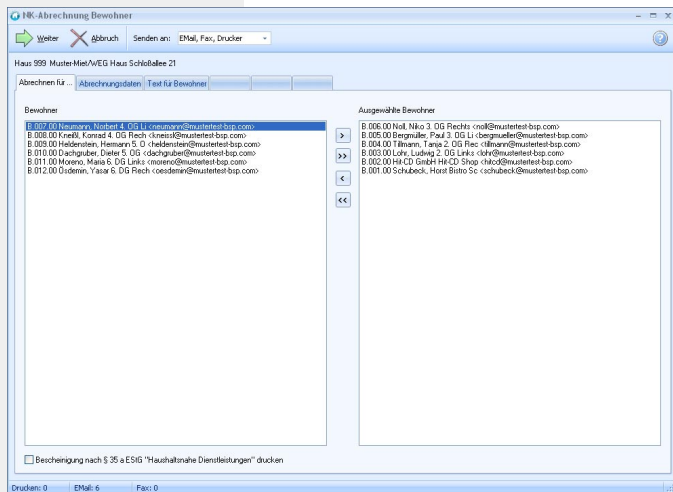


Nebenkostenabrechnung



Aufruf: Register Abrechnungen - 1. Nebenkostenabrechnung (nur Win-CASA Miet und PRO)

Wichtig! Eine Nebenkostenabrechnung kann in Win-CASA beliebig oft wiederholt werden, solange die errechneten Guthaben/Nachzahlungen nicht sollgestellt wurden. (siehe dazu Kapitel Guthaben/Nachzahlungen)

Dies erlaubt es Ihnen eine Abrechnung auch während des Jahres zur Kontrolle durchzuführen.

Im Hauptregister "Abrechnen für" schieben Sie die abzurechnenden Bewohner auf die rechte Fensterseite.

Im zweiten Register Abrechnungsdaten werden wichtige Grundeinstellungen vorgenommen:

- Ort und Datum - die auf der Abrechnung erscheinen.
- Nur Betriebs-, nur Heiz- oder Betriebs- und Heizkosten abrechnen.
- Nullwerte unterdrücken, zeigt nur Kostenpositionen in der Abrechnung, die den Mieter auch betreffen. Evtl. Positionen die 0,00 EUR ergeben, werden nicht ausgegeben.
- Ist-VZ, verrechnet nur die tatsächlich vom Mieter gezahlten Vorauszahlungen.
- Ist-VZ und OP, verrechnet tatsächliche und offene Posten des Mieters als geleistete Vorauszahlungen.
- Runden, erlaubt die Rundung der neuen Vorauszahlungen.

Im weiteren Register Text für Bewohner, können Sie freie Einleitungs- und Schlußtexte festlegen.

Zur besseren Übersicht möchten wir Ihnen nun zeigen, wo die einzelnen Bestandteile der späteren Nebenkostenabrechnung in Win-CASA eingegeben oder berechnet werden.

1 Anschrift des Verwalters

Eingabe im Register Verwaltung - Gruppe Haus - Daten - Register Verwalter.

2 Anschrift des Bewohners

Eingabe im Register Verwaltung - Gruppe Wohnung - Daten - Register Bewohner.

3 Haus- und Wohnungsbezeichnung

Eingabe im Register Verwaltung - Gruppe Haus - Daten und Register Verwaltung - Gruppe Wohnung - Daten - Eingabefeld: Bezeichnung

4 Einleitender Text

Eingabe Register Abrechnungen - 1. Nebenkostenabrechnung für Bewohner - Register Text für Bewohner. Hier haben Sie die Möglichkeit den vorgegebenen Text zu ändern.

5 Abrechnungszeiträume

Der obere Abrechnungszeitraum stellt das komplette Wirtschaftsjahr da, wie im Register Verwaltung - Gruppe Haus - Daten eingegeben. Ihr Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum innerhalb des Wirtschaftsjahres, in dem die Wohnung vom Bewohner bewohnt wurde. Dieser ist identisch mit dem Wirtschaftsjahr, wenn kein Bewohnerwechsel stattgefunden hat.

6 Spalte Abrechnungsposten

Eingabe unter Register Verwaltung - Gruppe Haus - Konten - Konten. Jedes Konto mit der Einstellung Umlagefähig: Betriebskosten oder Umlagefähig: Heizkosten wird hier abgerechnet.

7 Spalte Verteilt nach

Bewohner-Umlageschlüssel, die im Register Verwaltung - weitere Funktionen - Umlageschlüssel angelegt und einem Sachkonto zugeordnet wurden. Die Zuordnung des Umlageschlüssels zur Abrechnungsposition (Ausgabekonto) erfolgt im Register Verwaltung - Gruppe Haus - Konten - Konten, Konto auswählen - Schalter Ändern.

8 Spalte - Gesamt

Die Gesamtanteile für den Umlageschlüssel errechnen sich automatisch aus der Summe der Einzelanteile pro Bewohner bzw. Wohnung, die im Register Verwaltung - Gruppe Wohnung - Daten - Register Anteile - Spalte Wohnung eingegeben werden. Die Spalte Haus dient zur Kontrolle der Eingaben.

9 Spalte - Ihr Anteil

Anteil der Wohnung/des Bewohners nach der Eingabe im Register Verwaltung - Gruppe Wohnung - Daten - Register Anteile. Die Zählerstände werden im Register Abrechnung - Zählerstände eingegeben. Die verbrauchsabhängigen Anteile (Festbeträge) für die ausgezogenen Bewohner werden im Register Verwaltung - ausgezogene Bewohner - Register Anteile eingegeben.

10 Spalte - Einh. und Berechnung

In der Spalte Einh. (= Einheit) wird die festgelegte Einheit wie z.B. EUR und die Berechnung Anteilig, Festbetrag oder xTage pro Umlageschlüssel aufgezeigt. Laut der Eingabe im Register Verwaltung - weitere Funktionen - Umlageschlüssel

11 Spalte - Gesamt

Alle Kosten des jeweiligen Ausgabe-kontos, die das gesamte Haus betreffen.

12 Spalte - Ihr Anteil

Kostenanteil des Bewohners. Diese werden auf Grund des zugeordneten Umlageschlüssel aus den Gesamtkosten des Hauses auf die Bewohner umgelegt. Sollte innerhalb des Abrechnungszeitraumes ein Bewohnerwechsel stattgefunden haben, werden die Kosten taggenau auf den aktuellen und früheren Bewohner berechnet. Außer wenn die Verteilung Festbetrag ist, dann wird der im Register Verwaltung - Gruppe Wohnung - Daten - Register Anteile eingetragene Wert übernommen.

13 Vorauszahlungen

Hier werden alle gebuchten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen (BK und HK) des Bewohners summiert. Die Höhe der BK- und HK-VZ werden im Register Verwaltung - Gruppe Wohnung Daten - Register Zahlungen festgelegt. Über Register Buchhaltung - Automatische Sollstellung werden die Zahlungen automatisch sollgestellt und unter Register Buchhaltung - Sollstellungen buchen als Einnahme verbucht. Verschiedene Listen (Register Listen - Einnahmen/Saldenliste/ Einzelkontoauszug) zeigen die BK- und HK-VZ an. Um eine bereits gebuchte BK- oder HK-VZ zu ändern, markieren Sie im Journal, Kontoauszug oder Übersicht Bankkonto die Einnahme-Buchung für einen Bewohner und klicken auf Buchung: Schalter Ändern - Klicken Sie auf das Fragezeichen. Der Betrag wird in die einzelnen, von Ihnen im Register Verwaltung - Gruppe Wohnung - Daten - Zahlungen, definierten Zahlungsarten aufgezeigt und Sie können den BK- oder HK-Anteil ändern.

14 Nachzahlung oder Guthaben

Dieser Betrag errechnet sich aus der Differenz der Position Ihr Anteil im Abrechnungszeitraum (= tatsächlich angefallene Kosten für den Bewohner) und der Summe der Vorauszahlungen des Bewohners. Nach Erstellung der Abrechnung können Sie im Register Abrechnungen - 5. Guthaben/Nachzahlungen sollstellen und zu gleich Lastschriften bzw. Guthaben erzeugen.

15 Abschließender Text

Im Register Abrechnungen - 1. Nebenkostenabrechnung für Bewohner - Register Text für Bewohner, haben Sie die Möglichkeit diesen Text zu ändern.

Horst Mustermann Hausverwaltung
 Verwalterstr. 10, 80200 München
 Tel. 089/4444, Fax 089/4445 1

Frau Michaela Maier
 Herr Paul Panther
 Veilchenstr. 10
 80200 München 2

München, den 25.08.2008

Haus Veilchenstr. 10, 80200 München Wohnung 2_EGRechts 3

Sehr geehrte Frau Maier, sehr geehrter Herr Panther,

anbei übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung für den untenstehenden Zeitraum. Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen beim Verwalter eingesehen werden. 4

Betriebskostenabrechnung mit Heizkosten

Abrechnungszeitraum 01.01.2008 bis 31.12.2008 366 Tage 5
 Ihr Abrechnungszeitraum 15.03.2008 bis 31.12.2008 292 Tage

Abrechnungs posten	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Kosten		
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechnung	Gesamt	Ihr Anteil
Hausmeister-Vergütung	Wohneinheit	3,000	1,000	Enh.	Anteilig	3,000 EUR	79,78 EUR
Hausreinigung	Wohneinheit	3,000	1,000	Enh.	Anteilig	610,00 EUR	162,22 EUR
Gartenarbeiten	Wohneinheit	3,000	1,000	Enh.	Anteilig	344,80 EUR	91,70 EUR
Heizungskosten	Ext. Heizkosten	4.711,450	1.155,300	EUR	Festbetrag	4.711,46 EUR	1.155,30 EUR
Schornsteinfeger	Wohnfläche	230,000	75,000	qm	Anteilig	211,55 EUR	55,04 EUR
Wasser	Kaltw. Zähler	109,000	30,000	cbm	Zähler	754,60 EUR	207,69 EUR
Kanalgebühren	Personen x Tage	1.904,000	292,000	PxT	xTage	343,40 EUR	92,86 EUR
Allgemeinstrom	Personen x Tage	1.904,000	292,000	PxT	xTage	133,90 EUR	20,54 EUR
Kabelgebühren	Kabelfernseher	3,000	1,000	TV	Anteilig	380,00 EUR	95,74 EUR
Müllabfuhr	Personen x Tage	1.904,000	292,000	PxT	xTage	605,00 EUR	92,78 EUR
Grundsteuer	Wohnfläche	230,000	75,000	qm	Anteilig	411,20 EUR	106,98 EUR
Versicherung Brand	Wohnfläche	230,000	75,000	qm	Anteilig	95,00 EUR	24,71 EUR
Gesamtkosten Haus:						8.880,90 EUR	
Ihr Anteil für den Abrechnungszeitraum:							2.145,14 EUR
Ihre Betriebskosten-Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum:							1.379,00 EUR
Ihre Heizkosten-Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum:							1.128,00 EUR
Ihr Guthaben:							361,88 EUR

Gutschriften überweisen wir Ihnen innerhalb von 14 Tagen auf Ihr Konto. 15

Gesamtausgaben Haus: 8.880,90 EUR Davon Betriebskosten: **8.669,35 EUR** Heizkosten: **211,55 EUR**

Ihre neue monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung beträgt: **220,00 EUR**
 Ihre neue monatliche Heizkosten-Vorauszahlung beträgt: **10,00 EUR**