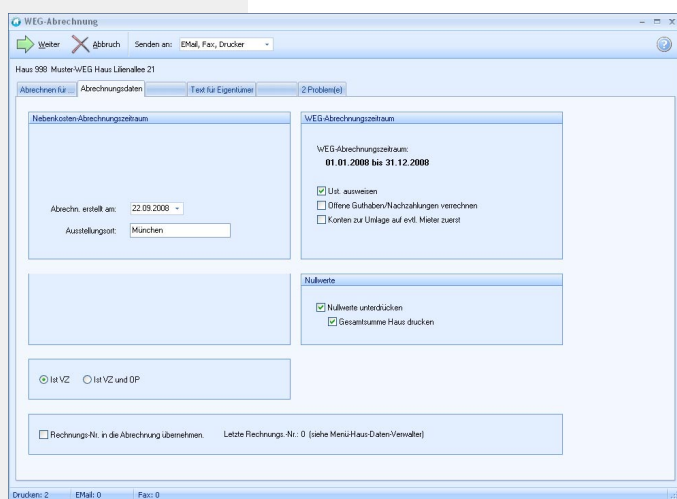
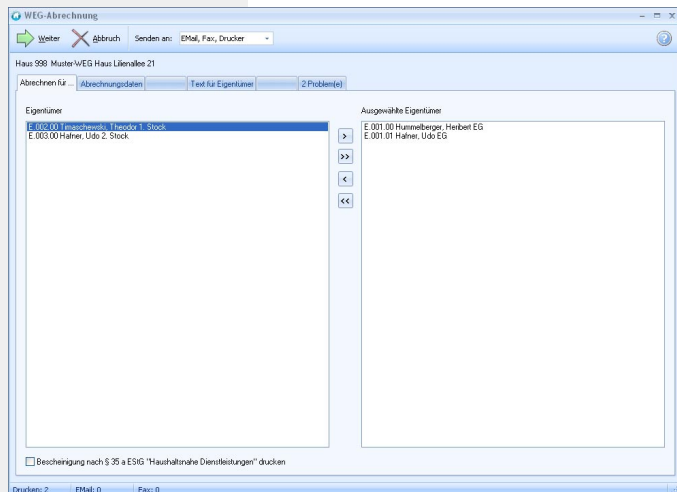


WEG-Abrechnung



Im weiteren Register Text für Eigentümer, können Sie freie Texte für die Einleitungs- und Schlußblöcke festlegen.

Zur besseren Übersicht zeigen wir Ihnen am Beispiel einer fertigen WEG-Hausgeldabrechnung, wo die einzelnen Bestandteile in Win-CASA erfaßt oder berechnet werden.

1 Anschrift des Verwalters

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

2 Anschrift des Eigentümers

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

3 Haus-/Wohnungsbezeichnung

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

Aufruf: Register Abrechnungen - 1. WEG-Abrechnung (nur Win-CASA WEG und PRO)

Die gemeinsame Hausgeldabrechnung rechnet alle Kosten (auch umlagefähige Kosten des Mieters) über den Eigentümer ab.

Wenn Sie bestimmte Eigentümerkonten als umlagefähig auf Mieter definieren, werden diese zwischensummiert. Der Eigentümer einer vermieteten Wohnung kann somit die Nebenkosten seinem Mieter direkt in Rechnung stellen.

Die Definition der Konten (Umlagefähig auf Mieter) können Sie im Register Verwaltung - Gruppe Haus - Konten ändern. Hierbei ist zu beachten, dass diese Funktion nur in einer reinen WEG-Verwaltung möglich ist (nicht bei gemischten Objekten (Miet/WEG)).

Im zweiten Register Abrechnungsdaten werden wichtige Grundeinstellungen vorgenommen:

- Ort und Datum - die auf der Abrechnung erscheinen.
- Ust. ausweisen. (Nur anwenden, wenn die ganze WEG-Gemeinschaft zur Ust.-Vor Anmeldung optiert hat)
- Offene Guthaben/Nachzahlungen verrechnen. Über diese Funktion werden mit der Abrechnung die noch offenen Guthaben/Nachzahlungen verrechnet.
- Nullwerte unterdrücken, zeigt nur Kostenpositionen in der Abrechnung, die den Eigentümer betreffen. Evtl. Positionen die bei ihm 0,00 EUR ergeben, werden nicht ausgegeben.
- Ist-VZ, verrechnet nur die tatsächlich vom Eigentümer gezahlten Vorauszahlungen.
- Ist-VZ und OP, verrechnet tatsächliche und offene Posten des Eigentümers als geleistete Vorauszahlungen.

4 Einleitender Text

Register Abrechnungen - 1. WEG-Abrechnung - Register Text für Eigentümer. Hier haben Sie die Möglichkeit den vorgegebenen Text zu ändern.

5 Abrechnungszeitraum

Der obere Abrechnungszeitraum stellt das ganze Wirtschaftsjahr dar, wie im Register Verwaltung - Gruppe Haus -Daten eingegeben. Ihr Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum innerhalb des Wirtschaftsjahres, in dem die Wohnung im Besitz des Eigentümers ist. Dieser ist identisch mit dem Wirtschaftsjahr, wenn kein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

6 Spalte Abrechnungsposten

Dies sind die Ausgabekonten der Eigentümer, die im Register Verwaltung- Gruppe Haus - Konten angelegt wurden. Jedes Konto mit der Einstellung Hausgeldabrechnung wird hier abgerechnet.

WEG-Abrechnung

WEG-Abrechn. E/B getrennt

7 Bereich Umlageschlüssel

In der Spalte Verteilt nach steht die Bezeichnung des Umlageschlüssels, den Sie im Register Verwaltung – Gruppe Haus - Konten dem jeweiligen Ausgabekonto zugewiesen haben. Unter Gesamt steht die Summe aller eingegebenen Anteile (= Gesamtanteil Haus). Register Verwaltung – Gruppe Wohnung-Daten – Register Anteile – Spalte Haus. Unter Ihr Anteil steht der Anteil der Wohnung bzw. des Eigentümers, wie in der Spalte Wohnung eingegeben. In der Spalte Einh. (= Einheit) wird die festgelegte Einheit wie z.B. EUR und die Spalte Berechnung Anteilig, Festbetrag oder xTage pro Umlageschlüssel aufgezeigt, laut der Eingabe im Register Verwaltung - weitere Funktionen - Umlageschlüssel.

8 Bereich Kosten

Unter Gesamt stehen die Kosten, die auf dem jeweiligen Ausgabekonto innerhalb des gewählten Abrechnungszeitraumes gebucht wurden. Diese Kosten sind für das gesamte Haus angefallen und werden lt. dem zugewiesenen Umlageschlüssel auf die Eigentümer verteilt. Sollte ein Eigentümerwechsel stattgefunden haben, werden die Kosten taggenau auf den aktuellen und früheren Eigentümer verteilt. Außer wenn die Verteilung Festbetrag ist, dann wird der im Register Verwaltung– Gruppe Wohnung - Daten – Register Anteile eingetragene Wert übernommen.

Unter Ihr Anteil steht der Kostenanteil des Eigentümers, der lt. dem eingestellten Umlageschlüssel aus den Gesamtkosten berechnet wird.

9 Zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten

In diesem Bereich werden in Win-CASA die Ausgabekonten aufgelistet, die im Register Verwaltung - Gruppe Haus - Konten - Klickfeld „Umlage auf Mieter“ angeklickt wurden. Wenn eine Eigentumswohnung vermietet ist, besteht über diese Funktion die Möglichkeit eine Zwischensummierung der für einen evtl. Mieter bestimmten Kosten auszuweisen. Somit kann der Eigentümer an den Mieter die Kosten direkt weiterberechnen.

10 Nachzahlung oder Guthaben

Dieser Betrag berechnet sich aus der Differenz der Position „Ihr Anteil für den Abrechnungszeitraum“ (= tatsächlich angefallene Kosten f. Eigentümer) und der Summe der Vorauszahlungen des Eigentümers.

Nach Erstellung der Abrechnung können Sie im Register Abrechnungen - 6. Guthaben/Nachzahlungen sollstellen diese sollstellen und zugleich Lastschriften bzw. Überweisungen erzeugen.

Wenn Sie als Verwalter sowohl eine Hausgeldabrechnung für den Eigentümer als auch eine Nebenkostenabrechnung für den Mieter erstellen müssen, benötigen Sie Win-CASA PRO. Dort wählen Sie die getrennte WEG-Abrechnung über Register Abrechnungen - WEG-Abrechnung - WEG Abrechnung E/B getrennt.

In der getrennten Hausgeldabrechnung werden nur Kosten abgerechnet, die der Eigentümer einer Wohnung zu bezahlen hat. Die restlichen Kosten, die der Mieter trägt, werden in der Nebenkostenabrechnung abgerechnet. Näheres dazu entnehmen Sie bitte der Online-Hilfe (F1-Taste) von Win-CASA PRO.

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

Herr Prof.
 Heribert Hummelberger
 Alpenweg 18
 80789 München 2

München, den 25.08.2008

Haus Lilienallee 21, 80020 München Wohnung 1 EG 3

Sehr geehrter Herr Hummelberger,

anbei übersenden wir Ihnen die Hausgeldabrechnung für den untenstehenden Zeitraum. Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Belege können innerhalb der nächsten 4 Wochen beim Verwalter eingesehen werden. Bitte beachten Sie, daß die Verwaltergebühren nur auf Ihre Gewerbemieter umlegbar sind. 4

Hausgeldabrechnung

Abrechnungszeitraum 01.01.2008 bis 31.12.2008 366 Tage 5
 Ihr Abrechnungszeitraum 01.03.2008 bis 31.12.2008 306 Tage

Abrechnungs posten	Verteilt nach	Umlageschlüssel		Berechnung	Kosten	
		Gesamt	Ihr Anteil		Gesamt	Ihr Anteil
Nicht zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten 7						
Zins ertrag		0,000	0,000	Anteilig	0,00 EUR	0,00 EUR
Zuführung Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	278,000	MEA Anteilig	3.200,00 EUR	748,76 EUR
Entnahmen Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	278,000	MEA Anteilig	1.000,00 EUR	232,43 EUR
Kaltw asser	Kaltw. Zähler	10,000	10,000	cbm Zähler	0,00 EUR	0,00 EUR
Ans chaffungen	Eigentumsanteil	1.000,000	278,000	MEA Anteilig	188,70 EUR	43,86 EUR
Grundsteuer	Eigentumsanteil	1.000,000	278,000	MEA Anteilig	421,20 EUR	97,90 EUR
Versicherung- Gebäude	Eigentumsanteil	1.000,000	278,000	MEA Anteilig	280,00 EUR	65,08 EUR
Instandhaltung	Eigentumsanteil	1.000,000	278,000	MEA Anteilig	680,00 EUR	158,05 EUR
Summe Kosten (Ihr Anteil):					1.341,08 EUR	
Zur Umlage auf evtl. Mieter bestimmte Kosten 9						
Heizkosten	Ext. Heizkosten	2.042,000	273,000	EUR Festbetrag	2.042,00 EUR	273,00 EUR
Heizungs- Reparatur	Wohnfläche	288,000	80,000	qm Anteilig	840,00 EUR	195,08 EUR
Kabel TV	Kabelfernsehen	3,000	1,000	TV Anteilig	860,00 EUR	236,89 EUR
Müllabfuhr	Mülleimer	3,000	1,000	ME Anteilig	263,55 EUR	73,46 EUR
Straßenreinigung	Pers onen x Tage	2.254,000	306,000	PxT xTage	220,33 EUR	29,91 EUR
Gartenpflege	Eigentumsanteil	1.000,000	278,000	MEA Anteilig	411,50 EUR	95,64 EUR
Summe Kosten (Ihr Anteil):					903,97 EUR	
Gesamtkosten Haus:					10.397,28 EUR	
Ihr Anteil im Abrechnungszeitraum:					2.245,05 EUR	
Ihre Haus geldvoraus zahlungen im Abrechnungszeitraum:					1.780,00 EUR	
Ihre Nachzahlung:					465,05 EUR	

Bitte überweisen Sie im Falle einer Nachzahlung den zu zahlenden Betrag auf das unten stehende Konto.
 Wenn Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird die Nachzahlung mit dem nächsten Hausgeld eingezogen.
 Bitte beachten Sie bei der Erstellung Ihrer Mietaabrechnung die Grundsteuer auf Ihre Mieter um zulegen.

Bankverbindung: Raiffeisenbank München, Konto 12345678, BLZ 700 400 80 Musterbank Hausverwaltung Ust.-Id.Nr.: DE556677889