

## SE-Verwaltung (Sondereigentumsverwaltung)

Win-CASA Miet und PRO verwaltet das Gemeinschaftseigentum. Mit dem SEV-Modul sind Sie als Verwalter in der Lage, zusätzlich auch Sondereigentum zu verwalten - wenn einzelne Eigentümer Sie damit beauftragen. Eine Buchungsautomatik überweist den Mietüberschuss an die Eigentümer lt. den mit dem Eigentümer getroffenen Vereinbarungen. Die Verwaltervergütung wird automatisch berechnet und an den Verwalter überwiesen. In Win-CASA Miet kann das Hausgeld von der eingegangenen Miete abgezogen und an eine externe WEG überwiesen werden. In Win-CASA PRO wird das Hausgeld an die WEG überwiesen.

Rufen Sie das Modul über den Menüpunkt Verwaltung - Schalter "Weitere Funktionen" - Sondereigentumsverwaltung auf. (Dieses Modul können Sie nur in Win-CASA Miet oder Win-CASA PRO nutzen!)

### Stammdaten Verträge

SEV - Vertragsdaten
✕

**Vertragsdaten:** S.005.00 E.005.00 Pfeiffer , 3. OG Links (Objekt: 999)

- ..... Vertrag
- ▼ . Verarbeitung (mtl.)
  - ..... Mietgutschrift
  - ..... Verwaltervergütun
  - ..... Hausgeld
  - ..... Sonderrücklage
- ..... Konten
- ..... Bankverbindungen

Mietgutschrift

Verwaltervergütung

Hausgeld

Sonderrücklage

Verwalter: Horst Mustermann Hausverwaltung <hm>

Vergütung wenn Wohnung vermietet ist:

Berechnung:

Prozent:  %

Mindestbetrag:  €    Höchstbetrag:  €

Vergütung bei Leerstand:

Berechnung:

Prozent:  %

Mindestbetrag:  €    Höchstbetrag:  €

---

MwSt. auf Verwaltervergütung berechnen    MwSt.  %

Verwaltervergütung berechnen aus folgenden Zahlungsarten des Mieters:

- Miete (Konto 60000)
- Garage/Sonst. (Konto 60010)
- Betriebskosten (Konto 60020)
- Heizkosten (Konto 60030)
- Verwaltungskost (Konto 60040)

✔ Speichern

✘ Abbruch

🖨 Drucken

? Hilfe

Hier werden alle wichtigen Daten des Sondereigentumsverwaltungs-Vertrags mit dem Eigentümer einer Wohneinheit erfasst.

## Mietgutschrift

Hier stellen Sie ein, wie die Mietgutschrift des Mieters in der monatlichen Verarbeitung (bzw. der automatischen Sollstellung des SEV-Vertrags) berechnet wird.

- Ist-Miete (bezahlte Miete des Bewohners)
- Soll-Miete (sollgestellte Miete des Bewohners)
- Festbetrag
- keine Verarbeitung

Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, zur Miete z.B. auch die Garage in der Mietgutschrift zu berücksichtigen. Anhand dieser Einstellung wird die Mietgutschrift in der monatlichen automatischen Sollstellung der SEV-Verträge berechnet und gebucht.

Weiterhin können Sie zwischen "Keine Garantiemiete", "Garantiemiete" und "Mindestmietgarantie" wählen.

Keine Garantiemiete:

Es wird keine Miete garantiert.

Garantiemiete:

Bei dieser Art der Mietgutschrift wird dem Eigentümer eine fest vereinbarte Garantiemiete gutgeschrieben und findet in der gewerblichen Zwischenvermietung ihre Anwendung. Die Garantiemiete wird in EUR pro m<sup>2</sup> berechnet. Mehrerlöse, die aus einer über der Garantiemiete liegenden Miete erzielt werden, werden dem Eigentümer **nicht** gutgeschrieben.

Mindestmietgarantie:

Der Käufer einer Eigentumswohnung erhält von dem Unternehmen, welches das Objekt gebaut hat, für eine bestimmte Zeit (z.B. 10 Jahre) eine Mietgarantie. Das Unternehmen ist der Mietgarantiegeber. Dem Eigentümer wird somit ein bestimmter Mietertrag für eine bestimmte Zeit garantiert. Kann die Wohnung nicht vermietet oder nur zu einer geringeren Miete vermietet werden, zahlt der Mietgarantiegeber die Differenz. Mieteinnahmen über der Mindestmietgarantie fließen dem Eigentümer zu. Es kann gewählt werden ob die Berechnungsgrundlage dazu die Kalt- oder Warmmiete ist.

In der SE-Verwaltung von Win-CASA können Abstimmlisten für Verträge mit Garantiemiete/Mindestgarantiemiete erstellt werden. Der Mehrerlös ergibt sich aus der erzielten Miete abzüglich der rechnerischen Miete für einen eingestellten Zeitraum.

## Verwaltervergütung

Mit den Angaben in diesem Register kann die Verwaltervergütung bei der monatlichen automatischen Sollstellung der SEV-Verträge automatisch berechnet werden.

- Prozent der Ist-Miete (bezahlte Miete des Bewohners)
- Prozent der Soll-Miete (sollgestellte Miete des Bewohners)
- Festbetrag

Auch hier können Sie zusätzliche Zahlungsarten berücksichtigen, wie z.B. auch die Garage. Die Berechnung der Verwaltervergütung bei Leerstand wird ebenfalls berücksichtigt.

## Hausgeld

Hier stellen Sie die Berechnung des Hausgelds ein.

Sollsaldo des Eigentümers in der WEG (Win-CASA PRO). Wenn der Sondereigentumsverwalter auch der WEG-Verwalter ist (Win-CASA PRO = Miet-& WEG Verwaltung) ist diese Einstellung auszuwählen. In den Stammdaten der Wohnung ist sowohl der Mieter mit seinen Mietzahlungen als auch der Eigentümer mit der vereinbarten Hausgeldzahlung hinterlegt. Bei der automatischen Sollstellung des SEV-Vertrags wird der Sollsaldo des Hausgeldes aus den Sollstellungen des Eigentümers in der WEG-Verwaltung berechnet.

Bei einer reinen Mietverwaltung, bzw. einer externen WEG wird bei der Berechnung des Hausgelds ein Festbetrag eingegeben.

## Sonderrücklage

- Sonderrücklage in % der Mietgutschrift
- Sonderrücklage Festbetrag (mtl.)
- Keine Sonderrücklage bilden

Die Sonderrücklage wird gegebenenfalls mit dem Eigentümer vereinbart. Daraus kann der SEV-Verwalter kleinere Reparaturrechnungen für die Wohnung bezahlen.

## Konten

Hier sehen Sie die von uns vergebenen Kontonummern für die SEV. Diese können nur über das SEV-Modul ausgewertet werden. Es können keine weiteren Konten angelegt werden.

## Bankverbindungen

Unter den Vertragsdaten werden die Bankverbindungen der SEV angezeigt.

- Eigentümer Bankkonto (auf dieses Konto wird der Mietüberschuß überwiesen).
- Verwalter Bankkonto (auf dieses Konto fließt die Verwaltergebühr)
- WEG Bankkonto (Empfänger des Hausgelds)
- SEV Bankkonto (Zahlungen des Mieters und alle Zahlungen im Zusammenhang mit der SEV)

Das SEV-Bankkonto und das WEG-Bankkonto kann direkt in Win-CASA im Register Listen - Übersicht Bankkonto aufgerufen werden.

Im Folgenden die Vorgehensweise, wie Sie buchen müssen, wenn Sie mit dem SEV-Modul arbeiten. **Wichtig: Bitte beachten Sie unbedingt die von uns vorgeschriebene Reihenfolge!**

### Schritt 1: Automatische Sollstellung direkt in Win-CASA erzeugen

Sie führen am Anfang vom Monat direkt in Win-CASA wie gewohnt im Register BUCHHALTUNG Ihre automatische Sollstellung durch (bitte dafür nicht das SEV-Modul öffnen!!).

**Fall 1:** Sie haben in den SEV-Vertragsdaten als Mietgutschrift: Ist-Miete ausgewählt:

Wichtig ist nun, dass Sie zuerst die Zahlungen der Mieten direkt in Win-CASA über Buchhaltung, "Sollstellung buchen" bzw. wenn das Banking Modul bei Ihnen freigeschalten ist, verbuchen. Bitte achten Sie darauf, dass

die Zahlung und die Sollstellung im gleichen Monat erfolgt, da das SEV-Modul keine wertgestellten Zahlungen berücksichtigen kann. Hier wird immer vom Buchungsdatum ausgegangen. Erst dann darf die monatliche Verarbeitung im SEV-Modul erfolgen.

Der Betrag der Ist-Miete wird anhand folgender Kriterien berechnet:

Beispiel: Verarbeitung Dezember 2019, 01.12.2019 - 31.12.2019

- Buchungen mit Buchungsdatum vom 01.12.2019 bis 31.12.2019 und Wertstellungsdatum vor dem 31.12.2019
- Buchungen mit Wertstellungsdatum vom 01.12.2019 bis 31.12.2019 und Buchungsdatum vor dem 01.12.2019

**Fall 2:** Sie haben in den SEV-Vertragsdaten als Mietgutschrift: Soll-Miete ausgewählt:

Hier reicht es aus, wenn die Mieten direkt in Win-CASA sollgestellt wurden.

**Fall 3:** Wenn Sie im SEV-Vertrag bei Mietgutschrift: Festbetrag eingestellt haben, verbuchen Sie die Mieten direkt im SEV-Modul.

## **Schritt 2: Automatische Sollstellung im SEV-Modul erzeugen**

Wenn Sie alle Mieten sollgestellt und mit der Zahlung verbucht haben, erzeugen Sie nun die automatische Sollstellung im SEV-Modul.

Klicken Sie auf "Monatliche Verarbeitung" und wählen den Monat, das Wirtschaftsjahr und das Datum der Sollstellung aus.

Wenn Sie die automatische Sollstellung der Verträge durchgeführt haben, klicken Sie auf Register Überweisungen/Lastschriften (SEPA). Bei der automatischen Sollstellung wird das Hausgeld und die Verwaltervergütung ins Soll gestellt. Gleichzeitig werden die Überweisungen/Lastschriften erstellt. Sie können direkt aus dem SEV-Modul auf Wunsch Überweisungen bzw. Lastschriften generieren (als xml-Datei).

Lastschriften werden z.B. in der automatischen Sollstellung dann generiert, wenn keine Mietgutschrift festgestellt wurde, das Hausgeld aber an die WEG bezahlt werden muss und der Hausgeldbetrag deshalb vom Eigentümer per Lastschrift eingezogen werden muss (Einstellung: Hausgeld bei Unterdeckung per Lastschrift vom Eigentümer einziehen).

Wenn Sie die Bankbewegungen auf Ihrem Kontoauszug von der Bank sehen, dann verbuchen Sie diese im Register "Sollstellung buchen".

Buchungsdatum:	30.11.2019 ▾	Sollstellung:	Neu	Ändern	Löschen
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Stapel buchen</span> <span>Manuell buchen</span> <span> Liste drucken</span> </div>					
Automatische Sollstellung		Überweisungen/Lastschriften (SEPA)		Sollstellungen buchen	

Hinweis: Die sollstellten Hausgelder sehen Sie zwar direkt in Win-CASA über Buchhaltung – Sollstellung buchen (sofern das Objekt als Miet- und WEG-Objekt angelegt wurde). Diese werden jedoch nicht direkt in Win-CASA gebucht, sondern hier im SEV-Modul. Sobald diese im Modul gebucht wurden, verschwinden die Sollstellungen auch in der Maske “Sollstellung buchen”.

### Schritt 3: Mietüberschuss überweisen

Wenn alle Zahlungen verbucht sind, dann können Sie den Mietüberschuss sollstellen und dem Eigentümer überweisen.

Der Mietüberschuss eines SEV-Vertrags berechnet sich aus allen Buchungen bis zum eingegebenen Stichtag der folgenden SEV-Konten:

#### Einnahmen:

Mietgutschrift, Sonstige Einnahmen

#### Ausgaben:

Verwaltervergütung, Hausgeld an WEG, Zuführung Sonderrücklage, Sonstige Ausgaben

### Einnahmen - Ausgaben = Mietüberschuss

### Schritt 4: Abrechnung mit dem Eigentümer

In diesem Bereich wird die Abrechnung für den Eigentümer der Wohneinheit in der Sondereigentumsverwaltung für einen bestimmten Zeitraum (i.d.R. jährlich) erstellt. Zusätzlich kann eine Abrechnung für den Verwalter zur Kontrolle erstellt werden. Die Abrechnung stellt eine Einnahmen/Überschussrechnung für einen SEV-Vertrag dar.

Beispiel einer SEV-Abrechnung für z.B. zwei Monate:

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

Horst Mustermann, Verwalterstr. 10, 80200 München

Herr  
Pfeiffer  
Schloßallee 21  
80100 München

Abrechnungszeitraum von 01.01.2020 bis 31.12.2020  
Wohnung: 005 - 3. OG Links

Burbach, den 28.04.2020

Sehr geehrter Herr Pfeiffer,

im Rahmen der Verwaltung Ihres Sondereigentums werden für den oben genannten Abrechnungszeitraum die nachstehend aufgeführten Beträge abgerechnet.

Datum	Buchungstext	Einnahmen	Ausgaben
<b>Mietgutschrift</b>			
01.01.2020	Mietgutschrift für Monat Januar 2020	780,00 €	
01.02.2020	Mietgutschrift für Monat Februar 2020	780,00 €	
		<b>1.560,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Verwaltervergütung</b>			
05.01.2020	Verwaltervergütung 01.20 0999 S.005.00 Pfeiffer, 3. OG Links		35,70 €
05.02.2020	Verwaltervergütung 02.20 0999 S.005.00 Pfeiffer, 3. OG Links		35,70 €
		<b>0,00 €</b>	<b>71,40 €</b>
<b>Hausgeld an WEG</b>			
05.01.2020	Hausgeld an WEG 01.20 0999 S.005.00 Pfeiffer, 3. OG Links		113,00 €
05.02.2020	Hausgeld an WEG 02.20 0999 S.005.00 Pfeiffer, 3. OG Links		113,00 €
		<b>0,00 €</b>	<b>226,00 €</b>
<b>Zuführung Sonderrücklage</b>			
01.01.2020	Sonderrücklage 01.20 0999 S.005.00 Pfeiffer, 3. OG Links		50,00 €
01.02.2020	Sonderrücklage 02.20 0999 S.005.00 Pfeiffer, 3. OG Links		50,00 €
		<b>0,00 €</b>	<b>100,00 €</b>
<b>Entnahmen (bereits ausgezahlte Mieten)</b>			
08.02.2020	Mietüberschuß 999-S.005.00 Pfeiffer, 3. OG Links		816,14 €
		<b>0,00 €</b>	<b>816,14 €</b>
<b>Summe Einnahmen / Ausgaben:</b>		<b>1.560,00 €</b>	<b>1.213,54 €</b>
<b>Guthaben:</b>			<b>346,46 €</b>

Die Überweisung von Guthaben erfolgt zu den vertraglich festgelegten Bedingungen.

Bankverbindung: Postbank -Giro-, IBAN: DE89 7001 0080 0001 4336 77, BIC: PSBKDE33XXX

### Schritt 5: Abstimmliste Garantiemiete

Die Funktion "Abstimmlisten" für Verträge mit Mindestmietgarantie von Win-CASA berechnet automatisch die vom Garantiegeber zu zahlende Differenz zwischen erzielter Miete und rechnerischer Garantiemiete für einen bestimmten Zeitraum. Mieteinnahmen über der Mindestmietgarantie werden auf ein besonderes Konto "62 - Mietzuschuss" gebucht.

#### Sonstige Hinweise:

- Sie können neben der automatischen Sollstellung auch manuelle Sollstellungen pro SEV-Vertrag erstellen.

Hier ein Beispiel: Der Mieter einer Einheit, die sich in der Sondereigentumsverwaltung befindet, reklamiert einen kaputten Wasserhahn beim Sondereigentumsverwalter. Der Sondereigentumsverwalter beauftragt die Firma Rohr GmbH mit der Reparatur. Die Rohr GmbH ersetzt den Wasserhahn und schickt am 22.8. eine Rechnung an den Sondereigentumsverwalter über 176,70 EUR, zahlbar innerhalb 14 Tagen per Überweisung. Eine Schritt-für-Schritt-Anleitung entnehmen Sie bitte der Hilfe.

- Auch in SEV-Modul können Sie einen Kontoauszug pro SE-Vertrag aufrufen oder ausdrucken. Gehen Sie unter Stammdaten Verträge, klicken den Vertrag an und klicken auf Kontoauszug. Im SEV-Modul gibt es von uns angelegte Kontonummern für Einnahmen und Ausgaben. Hier können keine weiteren Konten angelegt werden. In diesem Kontoauszug können Sie auch Buchungen löschen. Eine genauere Erläuterung der einzelnen Konten finden Sie in der Hilfe.
- Hinweis für Kunden, die das Banking-Modul freigeschalten haben: Das SEV-Modul kann nicht mit dem Banking Modul verknüpft werden. Wenn im Banking-Modul Zahlungen fließen, die die SEV betreffen, müssen diese direkt im SEV-Modul manuell gebucht werden (z.B. Hausgeld-Zahlung an die WEG).