

Nachfolgend erhalten Sie eine Dokumentation für die Instandhaltungsrücklage mit folgenden Inhalten:

1. Mögliche Ursachen für falsche Rücklagenbeträge bzw. Differenzen zwischen dem Sollvermögen und der Istrücklage
2. Beschreibung der Instandhaltungsrücklage einschließlich Anlage der Konten und Buchungsschema
3. OP Umbuchungsautomat (OPs)
4. OP Umbuchungsautomat (Zahlungen)
5. OP Putzer
6. Checkliste Instandhaltungsrücklage

1. Mögliche Ursachen für falsche Rücklagenbeträge bzw. Differenzen zwischen dem Sollvermögen und der Istrücklage:

Instandhaltungsrücklage 1	Sollvermögen		Istrücklage		
	Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil	
Anfangsbestand 01.01.2012	5.000,00	500,00	① 4.500,00	② 500,00	
Zugang laut Wirtschaftsplan vom 31.03.2012	1.500,00	150,00	③ 1.250,00	④ 50,00	
Zinserträge	300,00	30,00	300,00	30,00	
Zahlungen aus Beitrags- verpflichtungen Vorjahre			⑤ 200,00	⑥ 0,00	
Summe Zugänge	1.800,00	180,00	1.750,00	80,00	
Entnahmen Dachsanierung	3.000,00	300,00	3.000,00	300,00	
Summe Abgänge	3.000,00	300,00	3.000,00	300,00	
Endbestand 31.12.2012	3.800,00	380,00	3.250,00	280,00	
Zinsertrag gesamt	300,00	30,00	300,00	30,00	*
<i>incl. KapSt auf 0,00</i>	<i>90,00</i>			<i>9,00</i>	
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>	<i>6,75</i>			<i>0,68</i>	
Differenz Ist zu Soll			⑦ 550,00	⑧ 100,00	

Falscher Anfangsbestand:

Stimmt der Anfangsbestand der Istrücklage nicht (① + ②) kann dies folgende Ursachen haben:

Anfangsbestand ist zu hoch:

Wurden die Abrechnungsergebnisse bzw. Vorauszahlungen bei rückständigen Eigentümern im Vorjahr nicht auf Instandhaltungsrücklage und Bewirtschaftung aufgeteilt, so werden eventuelle Rückstände auf die Rücklage nicht dargestellt und somit ein zu hoher Anfangsbestand ausgewiesen. Eine Korrektur kann mittels des OP Umbuchungsautomaten (OP) erfolgen. Dieser bucht mit einem OP-Datum kleiner Buchungsjahr von.

Anfangsbestand ist zu gering:

Wurden die Abrechnungsergebnisse bzw. Vorauszahlungen bei rückständigen Eigentümern im Vorjahr auf Instandhaltungsrücklage und Bewirtschaftung aufgeteilt, aber diese OPs nicht mit zugehörigen Zahlungen ausgeglichen, so wird ein zu geringer Anfangsbestand ausgewiesen. Eine Korrektur kann mittels des OP Umbuchungsautomaten (Zahlungen) erfolgen. Dieser bucht mit einem OP-Zahl-Datum kleiner Buchungsjahr von.

Das gleiche gilt, wenn die aufgeteilten Beträge mit aktuellen Zahlungen ausgeglichen wurden. Zusätzlich gibt es einen Ausweis der Zahlung unter „Zahlungen aus Beitragsverpflichtungen Vorjahre“ (⑤ + ⑥).

Rundungsdifferenzen / Differenz zwischen dem Sollvermögen und der Istrücklage pro Eigentümer in Höhe weniger Cents:

Beispiel:

In dem Objekt gibt es 1000 Miteigentumsanteile, die Zuführung soll 4.000,00 € betragen und der (Beispiel-) Eigentümer hat einen Anteil an den Miteigentumsanteilen (MEAs) von 133. Sein Anteil an der Zuführung zur Rücklage beträgt:

$4.000,00 \text{ €} : 1000 \text{ (MEAs)} = 4,00 \text{ €} / \text{MEA} \times 133 \text{ MEA} = 532 \text{ €}$ (Jahresanteil an der Zuführung zur IHR)

Da der Anteil der IHR in monatlichen Abschlägen zu zahlen ist, wird der Jahresbeitrag durch 12 Monate geteilt:

$532 \text{ € Jahresbeitrag} : 12 \text{ Monate} = 44,333\dots \text{ €}$, gerundet sind das 44,33 €.

Diesen Monatsbeitrag zahlt der Eigentümer 12 mal, das macht:

$44,33 \text{ € Monatsbeitrag} \times 12 \text{ Monate} = 531,96 \text{ € Jahresbeitrag}$, den er tatsächlich zahlt

Aufgrund des Sollbetrages den er zu leisten hat (in Höhe von 532 €) und des geleisteten Anteils, den er durch die monatlichen Beiträge geleistet hat, ergibt sich bereits bei diesem Eigentümer eine Differenz zwischen dem Sollbetrag und dem Istbetrag von 0,04 €.

Somit sind kleine Differenzen zwischen dem Soll- und dem Istbetrag der Instandhaltungsrücklage nicht zu vermeiden, die durch das Einbuchen der Abrechnungsergebnisse bei gesetzter Option „Rücklagenanteil separat ausweisen“ wieder eingebucht werden. Wichtig ist hierbei, dass beim Einbuchen der Abrechnungsergebnisse ein Valutadatum zu setzen ist, welches kleiner als das Buchungsjahr von ist.

Hinweis:

Zahlt der Eigentümer nun im Folgejahr sein Abrechnungsergebnis, so bekommt er einen Ausweis „Zahlung auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre“. Wenn er keine weiteren Rückstände hat, wäre das in unserem Beispiel ein Betrag von 0,04 €.

Falsche Zahlbeträge für Zuführung laut Wirtschaftsplan:

1. Wurden die Vorauszahlungen der Eigentümer im aktuellen Jahr durch den Wirtschaftsplan auf Instandhaltungsrücklage und Bewirtschaftung aufgeteilt (z.B. Belastung IHR über 50 € und Gutschrift Bewirtschaftung über 50 €), aber diese OPs nicht mit einer Zahlung ausgeglichen, so wird eine zu geringe Zuführung laut Wirtschaftsplan ausgewiesen. Eine Korrektur kann mit einer Zahlung des aktuellen Jahres erfolgen und der OP-Ausgleich vorgenommen werden.

Wenn der Eigentümer einen Saldo von 0 € auf seinem Konto hat und auch eine Zahlung im aktuellen Wirtschaftsjahr vorliegt, kann die Korrektur auch mittels des OP Putzers (Buchhaltung / OP Putzer) erfolgen. Die Option „Zahlungseingang Einzelsätze“ funktioniert dann allerdings nicht mehr, da ggf. falsche Zahlungen ausgewiesen werden.

2. Die Höhe der Zahlbeträge für die Zuführung laut Wirtschaftsplan (③ + ④) ist nicht korrekt. Es fehlen die Differenzbuchungen aus den Wirtschaftsplänen.

Bitte prüfen Sie, ob bei Einbuchen der Differenzbuchung aus dem Wirtschaftsplan ein Valutadatum kleiner Buchungsjahr von hinterlegt wurde. Löschen Sie dieses bitte aus der Buchung (ggf. müssen Sie zuvor die Zahlung wieder von dem Sollstellungs-OP nehmen, bevor Sie die Buchung ändern können).

3. Die Zahlbeträge für die Zuführung der laut Wirtschaftsplan sind pro Eigentümer um ein paar Cents erhöht. Bei Einbuchen der Abrechnungsergebnisse, die die Rundungsdifferenzen der Rücklage für das Vorjahr einbucht, fehlt das Valutadatum. Buchung ändern und ein Valutadatum kleiner Buchungsjahr von hinterlegen (ggf. müssen Sie zuvor die Zahlung wieder von dem Sollstellungs-OP nehmen, bevor Sie die Buchung ändern können).

4. Die Option „IHR aus NK-Datei“ ist in der Abrechnung gesetzt. In die NK-Datei (Abrechnungen bearbeiten) wurden aber die Sollbeträge eingelesen. Am besten, die Option „IHR aus NK-Datei“ rausnehmen und die Werte aus der Buchhaltung ziehen lassen. Diese ggf. in der Buchhaltung korrigieren.

5. Die Position Zuführung laut Wirtschaftsplan wurde manuell in der Maske Instandhaltungsrücklage geändert (bzw. die Kostenposition für die Zuführung) und passt nicht mehr zur Sollstellung, die aus dem Wirtschaftsplan erzeugt wurde. Dies, da die Höhe der Zuführung sich mitten im Jahr geändert hat, aber der Wirtschaftsplan und somit die Sollstellung nicht angepasst wurden. In der Abrechnung wird dann der Betrag reguliert.

Beispiel: (Alter) Wirtschaftsplan lautet über 1.000 €. Der Eigentümer hat einen Anteil von 250 €. Nun wird der Zuführungsbetrag erhöht auf 1.200 €. Der fehlende Betrag des Eigentümers von 50 € erhöht dann das Abrechnungsergebnis für die Instandhaltungsrücklage.

6. Eine einmalige Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wurde anstelle auf dem Reiter Einnahmen in die Position Zuführung IHR laut Wirtschaftsplan eingetragen. Auch hierbei erhöht sich wie bei Punkt 5. das Abrechnungsergebnis der Eigentümer für die Instandhaltungsrücklage.

Endbestand Vorjahr korrekt, Anfangsbestand falsch:

Nach der Jahresübernahme wurden noch Änderungen an den OPs im Vorjahr vorgenommen. Mittels OP-Umbuchungsautomaten (Zahlungen) muss die Zahlung auch im Abrechnungsjahr den OP-Ausgleich vornehmen.

2. Beschreibung der Instandhaltungsrücklage einschließlich Anlage der Konten und Buchungsschema:

Das Modul dient der vereinfachten Definition der Instandhaltungsrücklagen und der Zuordnung der zu den Rücklagen gehörenden Konten.

Für die Darstellung des Rücklagennachweises bietet KARTHAGO 2000 zwei Möglichkeiten:

- Alle die Rücklage betreffenden Vorgänge werden in der Buchungsstofffassung gebucht.
- Die absoluten Beträge der verschiedenen Konten werden in dem Modul Instandhaltungsrücklage direkt eingegeben.

Die zweite Möglichkeit hat zur Folge, dass die Kontobewegungen der Rücklage an keiner anderen Stelle im System mehr auftauchen. Hierbei brauchen die für den Rücklagennachweis erforderlichen Konten nicht in den Stammdaten erfasst werden.

Soll mit gebuchten Werten gearbeitet werden, sind die Konten entsprechend in den Stammdaten mit den relevanten Verteilungsschlüsseln anzulegen.

Hinweis:

Für den Nullabgleich und den Druck der Instandhaltungsrückstellung über das Modul Hausgeldabrechnung ist das Buchen der Instandhaltungsrücklage zwingend erforderlich.

Nach dem Aufruf des Moduls öffnet sich die folgende Maske:

The screenshot shows the 'Instandhaltungsrücklage' (Maintenance Reserve) configuration screen. Key fields include:

- Objekt:** 01000, WE Potsdamer Platz 1, 10785 Berlin
- Inst.nr.:** 1, **Inst. bez.:** Instandhaltungsrücklage, Wohngeld aktiv
- Bestandskto.:** 0000800, **Text Anfangsbestand:** Anfangsbestand
- Betrag AB:** 25.008,90, **Text Endbestand:** Endbestand
- Vts.:** 3, **AK-Nr.:** 0, **Rücklagenbestand:** 28.904,90
- Zugangskto.:** 0004900, **Text:** Zugang laut Wirtschaftsplan vom 31.03.2008, **Beträge einlesen** button
- Betrag:** 3.400,00, **Vts.:** 3, **VTS einlegen** button
- Rückstand:** 0,00, **Steuer:** Kapitalertragssteuer (KapSt - ab 01.01.2009)
- Sollst. Konto:** 0008110, **Sollstellung IHR**

Below these fields is a tabbed interface with 'Zinskonten' selected. It contains a table:

Konto	Text	KapSt	Soli. Zuschlag	Betrag	Vts
0002650	Zinsen 5,5 %	30,00	7,20	246,00	3

At the bottom, there are checkboxes for KapSt + Soli absolut and Zinsen netto. The status bar shows the date 14.08.2012 11:29:07 and a 'Blättern' button.

Neben der Angabe des Objekts, sind die nachfolgend genannten Felder zu füllen:

Inst.nr.	Dies ist die laufende Nummer der Rücklage. Es können beliebig viele Rücklagensätze je Objekt erstellt werden.
Inst.bez.	Hier kann eine Bezeichnung der Rücklage eingegeben werden. Der Text wird in der Darstellung der Rücklage verwendet.
Wohngeld aktiv	Erst wenn diese Option gesetzt ist, besteht die Möglichkeit, die Darstellung der Instandhaltungsrücklage zusammen mit der Hausgeldabrechnung zu drucken. Neben des Setzens der Option, sind auch in dem Modul Hausgeldabrechnung entsprechende Einstellungen in den dortigen Optionen vorzunehmen.
Bestandskonto	Kontonummer des Rücklagenkontos in der FIBU, auf dem die Passivseite der Rücklage gebucht ist (Bilanzkonto für den theoretischen Bestand der Instandhaltungsrücklage)
Text Anfangsbestand	Drucktext für Anfangsbestand Rücklage
Betrag AB	Eröffnungsbetrag des Rücklagenkontos. Es werden nur die gegen ein Vortragskonto gebuchten Beträge herangezogen
Text Endbestand	Drucktext für Endbestand Rücklage
Vts.	Verteilungsschlüssel nach dem der jeweilige Rücklagenanteil der Eigentümer ermittelt werden soll.
AK-Nr.	Nummer des Abrechnungskreises für die Rücklage. Das Feld hat nur Auswirkungen auf das Einlesen der Beträge (die für den Abrechnungskreis gebucht wurden), jedoch nicht für den Ausdruck der Rücklage selbst.
Rücklagenbestand	Bestand der Rücklage, der Betrag errechnet sich wie folgt: Anfangsbestand + Zuführung laut Wirtschaftsplan + Zinsen + Ertragskonten - Herstellung - Instandhaltung
Zugangskonto	Kontonummer des theoretischen Zugangskontos in der FIBU
Text	Drucktext für Zugang
Betrag	Summe des theoretischen Zugangsbetrages
Vts.	Verteilungsschlüssel nach dem der jeweilige Zugangsanteil der Eigentümer ermittelt werden soll.
Rückstand	Rückstand zwischen Soll- und Istrücklage. Dieser wird aufgrund der OPs ermittelt.
Steuer	In der Rückstellung wird hinterlegt, ob bei der angelegten Rücklage die Zinsabschlagsteuer (bis 31.12.2008) oder die Kapitalertragssteuer (ab 01.01.2009) berücksichtigt wurde. Entsprechend der von Ihnen gewählten Option wird die Bezeichnung im Rücklagenausdruck gewählt.

Sollst. Konto

Damit die Darstellung der Istrücklage gem. des BGH-Urteils V ZR 44/09 erfolgen kann, ist für die Rücklage ein weiteres Sollstellungskonto mit der Kontofunktion „Sollstellung Instandhaltungsrücklage“ in den Stammdaten anzulegen. Das Konto wird dafür verwendet, dass der monatliche Sollstellungsbetrag für die Rücklage darüber abgewickelt wird. Dadurch lässt sich ermitteln, welche Beträge offen sind, d. h. die Differenz zu der Sollrücklage. Das zusätzlich angelegte Sollstellungskonto ist dann hier entsprechend einzutragen.

Nachdem alle vorgenannten Felder gefüllt wurden, können über den Button <Beträge einlesen> die Kontosalde aus der FIBU - sofern die entsprechenden Konten bebucht wurden - eingelesen werden.

Für die Verteilungsschlüssel geschieht das gleiche, wenn der <VTS einlesen>-Button betätigt wird. Sollten danach noch Verteilungsschlüssel fehlen, sind diese im Kontenstamm entsprechend einzugeben und danach erneut über den Button einzulesen.

Hinweis:

Sofern mit dem Nullabgleich gearbeitet werden soll, darf jedes Konto nur einmal verwendet werden. Werden unterschiedliche Rücklagen angelegt, so muss für jede Rücklage ein eigenes Rücklagenkonto, Zinskonto usw. angelegt werden. Auch darf ein Konto, das in der Abrechnung verwendet wird, nicht zusätzlich in der Instandhaltungsrücklage berücksichtigt werden. Einzige Ausnahme ist die Zuführung der Rücklage laut Wirtschaftsplan.

Voraussetzung für die Nutzung des Nullabgleich ist - wie auch zuvor genannt - die Buchung der Instandhaltungsrücklage (kurz IHR) mit folgenden Konten (Kontonummern sind selbstverständlich frei wählbar):

Konto	Kontoname	Kontofunktion	VTS EG	VTS Wi	VTS Inst	Jahres ü.	GuV / WiPlan
0800	Rücklagenbestand / Sollrücklage	(0) Ohne	0	0	1	./.	./.
4900	Zuführung z. Rücklage lt. WP (Kostenkonto für WGA)	(52) Abrechnung n.umlagef.Kosten	1	1	1	./.	Ja
4300	Reparaturen aus IHR	(0) Ohne	0	0	1	./.	./.
1200	Giro	(60) Geldkonto	0	0	0	Ja	./.
1220	Festgeldkonto	(60) Geldkonto	0	0	0	Ja	./.
1360	Geldtransit	(60) Geldkonto	0	0	0	Ja	./.
2650	Zinsen Festgeld	(0) Ohne	0	0	1	./.	./.
2655	Sonstige Einnahmen f. Rücklage (Ertragskonten)	(0) Ohne	0	0	1	./.	./.
4061	Herstellungskosten	(0) Ohne	0	0	1	./.	./.
4245	Instandhaltungskosten	(0) Ohne	0	0	1	./.	./.

Die Buchungen der Instandhaltungsrückstellung werden in folgender Weise vorgenommen:

Vorgang	Betrag	Gegenkonto	Konto	Datum
1 Anfangsbestand der Rücklage (insgesamt)	17.896,17	0800	9000	01.01.2012
2 Anfangsbestand der Rücklage (Anteil auf Festgeldkonto)	13.896,17	9000	1220	01.01.2012
Anfangsbestand der Bank (Girokonto)	4.000,00	9000	1200	01.01.2012
3 Zuführung zur Rücklage laut Wirtschaftsplan (Abrechnungsposition in der Hausgeldabrechnung)	-1.500,00	4900	0800	31.12.2012
4 Zinsbuchung auf dem Festgeldkonto, netto	234,50	2650	1220	Aktuelles
5 Sonstige Einnahmen, die der Rücklage zugeführt werden (Waschmünzen)	500,00	2655	1220	Aktuelles
6 Reparaturen, die aus Rücklage bezahlt werden	-2.961,00	4300	1220	Aktuelles
7 Geldtransfer von Giro auf Festgeldkonto (Giro)	-1.200,00	1360	1200	Aktuelles
8 Geldtransfer von Giro auf Festgeldkonto (Festgeldkonto)	1.200,00	1360	1220	Aktuelles
9 Geldtransfer von Festgeldkonto auf Giro (Festgeldkonto)	-3.000,00	1360	1220	Aktuelles
10 Geldtransfer von Festgeldkonto auf Giro (Giro)	3.000,00	1360	1200	Aktuelles

Schematische Darstellung der Buchungen:

Buchungsschema IHR			
800 (Rücklagenbestand)		9000 (Vortrag Sachkonten)	
	17.896,17 (1)	(1) 17.896,17	
	1.500,-- (4)		13.896,17 (2)
			4.000,-- (3)
1200 (Bank)		1220 (Festgeldkonto)	
(3) 4.000,--	1.200,-- (8)	(2) 13.896,17	2.961,-- (7)
(11) 3.000,--		(5) 234,50	3.000,-- (10)
		(6) 500,--	
		(9) 1.200,--	
4900 (Zuführung lt. WiPl)		2650 (Zinsertrag)	
(4) 1.500,--			234,50 (5)
2655 (Ertrag Waschmünzen)		4300 (Reparaturen aus IHR)	
	500,-- (6)	(7) 2.961,--	
1360 (Geldtransit)			
(8) 1.200,--	1.200,-- (9)		
(10) 3.000,--	3.000,-- (11)		
(1) Anfangsbestand Rücklage (Bestandskonto) (2) Anfangsbestand Festgeld (3) Anfangsbestand Bank (Girokonto) (4) Zuführung Rücklage laut Wirtschaftsplan (5) Zinsertrag Festgeldkonto (6) Ertrag Waschmünzen (7) Dachreparatur (8) Geldtransfer von Giro aufs Festgeldkonto (Giro) (9) Geldtransfer von Giro aufs Festgeldkonto (Festgeldkonto) (10) Geldtransfer von Festgeldkonto auf Giro (Festgeldkonto) (11) Geldtransfer von Festgeldkonto auf Giro (Giro)			

Zum Drucken der Rücklage, ist der Druckerbutton zu betätigen und es öffnet sich die folgende Maske:

WHV022 - Instandhaltungsrücklage - Druckoptionen - Wirtschafts...

Datei Hilfe

Rücklagen über Eigentümer Rücklagen über Objekte

Datum , den 06.12.2012

von Eigentümer 0020101 bis Eigentümer 0020601

Überschrift Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2011

Absender drucken EDV-Text drucken

Zinsen ausweisen Unterschrift drucken

Hinweis Steuererklärung drucken Druckdatum

Globale Rücklage

Start Beenden

Das Modul arbeitet an dieser Stelle unabhängig von MS Word. Nachfolgend die Erläuterungen zu den einzelnen Felder / Optionen:

Datum	Definition des Datums mit der vorangestellten Bezeichnung
Überschrift	Mit dieser Überschrift wird die Betreff-Zeile in der Instandhaltungsrücklage gefüllt.
Absender drucken	Es wird der im Firmenstamm hinterlegte Absender gedruckt.
Zinsen ausweisen	Es werden sowohl die in den Zinskonten hinterlegten Zinsen als auch die Kapitalertragssteuer und der Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

Nachfolgende Platzhalter können - im Ausdruck der Instandhaltungsrücklage im Hausgeld-abrechnungsdruck - gefüllt werden:

\$ZinsErtragSum\$	Zinsertrag Summe
\$ZinsErtragAnt\$	Zinsertrag Anteil des Eigentümers
\$SteuernSum\$	Steuern Summe
\$SteuernAnt\$	Steuer Anteil des Eigentümers
\$SolZSum\$	Solidaritätszuschlag Summe
\$SolZAnt\$	Solidaritätszuschlag Anteil des Eigentümers
\$SummeSum\$	Summe gesamt
\$SummeAnt\$	Summe Anteile des Eigentümers

Hinweis Steuer-
 erklärung drucken

Es wird der nachfolgende Text gedruckt: Hinweis für Ihre Steuererklärung / *
 Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig

EDV-Text drucken

Es wird nachfolgender Text gedruckt: Diese Auswertung wurde maschinell
 erstellt.

Unterschrift drucken

Es wird die im Firmenstamm hinterlegte Firmenbezeichnung gedruckt.

Druckdatum

Es wird das definierte Datum mit der vorangestellten Bezeichnung gedruckt

Hinweis:

Optional kann die Instandhaltungsrücklage direkt über die Hausgeldabrechnung (mit MS Word) gedruckt
 werden. Hierfür muss in der jeweiligen Instandhaltungsrücklage das Kennzeichen „Wohngeld Aktiv“
 gesetzt sein und in der Hausgeldabrechnung die Option gesetzt werden, dass die
 Instandhaltungsrücklage gedruckt werden soll.

Über den Button <Globale Rücklage> kann eine nicht eigentümerbezogene Instandhaltungsrücklage
 gedruckt werden. Diese Funktion ist lediglich über das Modul Instandhaltungsrücklage direkt, nicht über
 die Hausgeldabrechnung verfügbar.

Hinweis:

Dabei wird ausschließlich eine Darstellung der Sollrücklage gedruckt.

Des Weiteren kann eine Liste über die Rückstellungen aller Objekte gedruckt werden. Optional kann hierbei gewählt werden, ob nur die Rückstellungen mit „Wohngeld Aktiv“ gedruckt werden sollen oder alle.

WHV022 - Instandhaltungsrücklage - Druckoptionen - Wirtschafts...

Datei Hilfe

Rücklagen über Eigentümer Rücklagen über Objekte

Von Objekt 01000 WE Potsdamer Platz 1, 10785 Berlin ...

Bis Objekt 01000 WE Potsdamer Platz 1, 10785 Berlin ...

Gruppen... Erweitert... Alle auswählen

Objektrücklagen

Nur mit Wohngeld aktiv drucken.

Rücklagenliste (BGH Urteil V ZR 44/09)

Rückstände ermitteln

Vorauszahlungen an NK-Datei

Verteilung (nur bei Unterzahlung)

Zuerst Rücklagen, dann Bewirtschaftungskosten ausgleichen

Zuerst Bewirtschaftungskosten, dann Rücklagen ausgleichen

Prozentual verteilen

Start Beenden

Die Rücklagenliste (BGH Urteil V ZR 44/09) dient der Aufteilung von tatsächlich geleisteten - aber nicht gesplitteten - Vorauszahlungen auf die Hausgeldbestandteile Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsrückstellung. Somit ist es trotz einer nicht gesplitteten Sollstellung möglich, die Vorauszahlungen getrennt auszuweisen. Die Beschreibung der Zusatzoptionen entnehmen Sie bitte dem KARTHAGO 2000-Handbuch.

In dem Modul Instandhaltungsrücklage besteht auf der Hauptmaske die Möglichkeit, eine ausgewählte Rücklage

- in ein anderes Zielobjekt,
- in ein anderes Wirtschaftsjahr oder
- auf eine neue Nummer

zu kopieren. Das Kopieren auf eine neue Nummer dient dazu, dass bei einem abweichenden Wirtschaftsjahr Zinsabschlagssteuer und Abgeltungssteuer (abw. WJ 2008 / 2009) ausgewiesen werden können.

Hinweis:

Das Konto „Sollstellung Instandhaltungsrückstellung“ wird bei diesem Vorgang nicht kopiert. Es muss anschließend bei der kopierten Rückstellung hinterlegt werden.

Zinskonten

Zinskonten						
Konto	Text	KapSt	Soli. Zuschlag	Betrag	Vts	
▶ 0002650	Zinsen 5,5 %	30,00	7,20	246,00	3	

KapSt + Soli absolut
 Zinsen netto

Hier werden die Zinserträge und der entsprechende VTS sowie die Prozentsätze für die Kapitalertragssteuer und den Solidaritätszuschlag eingetragen.

Wenn nicht mit dem Nullabgleich gearbeitet wird, ist hier der Bruttozinsbetrag einzugeben. In der Rücklagendarstellung wird dann der Zinsbetrag abzüglich der Kapitalertragssteuer / Zinsabschlagssteuer und des Solidaritätszuschlags ausgewiesen. Diese werden vom System automatisch berechnet und auf der Instandhaltungsrücklage separat ausgewiesen.

Dafür gibt es zwei Optionen:

KapSt+Soli absolut Diese Option ist zu wählen, wenn weder die Kapitalertragssteuer noch der Solidaritätszuschlag vom Programm errechnet werden soll. In diesem Fall werden im Nachweis die eingegebenen Beträge gedruckt anstelle der aufgrund der hinterlegten Prozentsätze berechneten Beträge.

Zinsen netto Sollte der Zinsnachweis bereits um die abzuführenden Beträge bereinigt sein, können vom Programm die Bruttozinsen errechnet werden. In diesem Fall sind die Zinsbeträge netto einzupflegen und die entsprechende Option zu wählen.

Ertragskonten

Zinskonten	Ertragskonten	Herstellung	Instandhaltung	weitere Rücklagen
Ertragskonten				
Konto	Text	Betrag	Vts	
▶ 0002655	Münzautomat Waschmaschine	250,00	3	

Auf dieser Tabe können weitere Ertragskonten mit den entsprechenden Beträgen und der Verteilungsschlüssel eingetragen werden.

Herstellung

Zinskonten	Ertragskonten	Herstellung	Instandhaltung	weitere Rücklagen
Aufwand Herstellung				
Konto	Text	Betrag	Vts	
▶ 0004300	Erstellung 3 Stellplätze	15.000,00	3	

Auf dieser Tabe können Herstellungskonten mit den entsprechenden Beträgen und der Verteilungsschlüssel eingetragen werden. Diese werden auf dem Rücklagennachweis als Abgang ausgewiesen.

Instandhaltung

Zinskonten Ertragskonten Herstellung Instandhaltung weitere Rücklagen				
Aufwand Instandhaltung				
	Konto	Text	Betrag	Vts
▶	0004245	Dachreparatur	0,00	3
*				

Auf dieser Tabo können Instandhaltungskonten mit den entsprechenden Beträgen und der Verteilungsschlüssel eingetragen werden. Diese werden auf dem Rücklagennachweis als Abgang ausgewiesen.

weitere Rücklagen

Zinskonten Ertragskonten Herstellung Instandhaltung weitere Rücklagen				
Aufwand weitere Rücklagen				
	Konto	Text	Betrag	Vts
*				

Hier können weitere Rücklagen mit positiven als auch negativen Werten hinterlegt werden. Dies kann beispielsweise für Fonds oder Depotkosten verwendet werden.

Sie ist nicht geeignet, um

- den Geldbestand der Rücklage auf einem weiteren Konto darzustellen oder
- neben der Rücklage für das Haus eine Rücklage für Garagen abzubilden. Hierfür muss eine gesonderte Rücklagennummer vergeben werden und auch entsprechende Konten angelegt werden.

In der Rücklagendarstellung werden generell keine Geldbestände abgebildet, sondern ausschließlich das Bestandskonto der Rücklage an sich. Die Geldbestände können im E/A-Ausweis, im Nullabgleich bzw. Vermögensstatus oder auch in der Abrechnung durch einen Platzhalter als Entwicklung der Geldkonten dargestellt werden.

Die Auswertung sieht anschließend wie folgt aus:

Ehelaute Maria und Klaus Braun Am Duffesbach 3 50677 Köln		Objekt 01001 WE Potsdamer Platz 1, 10785 Berlin Buchungsjahr 01.01.2011 bis 31.12.2011 Eg. Nr. 0000101				
Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2011						
Alle Beträge in EUR						
<u>Umlagefaktoren</u>						
3 Miteigentumsanteile (MEA, Divisor 1.000,00)						
Konto		Gesamtbetrag	VTS	Anteil	Gesamt-Ist	Anteil-Ist
0000800	Anfangsbestand	6.500,00	500 MEA (3)	3.250,00	6.500,00	3.250,00
0004900	Zugang laut Wirtschaftsplan vor Zahlungen auf Beitragsverpflicht	1.200,00	500 MEA (3)	600,00	1.200,00 0,00	600,00 0,00
0002650	Zinsen 5,5 %	234,50	500 MEA (3)	117,25	234,50	117,25
0008700	Münzautomat Waschmaschine	250,00	500 MEA (3)	125,00	250,00	125,00
	Summe Zugänge	1.684,50		842,25	1.684,50	842,25
0004100	Sanierung Eingangsbereich	2.000,00	500 MEA (3)	1.000,00	2.000,00	1.000,00 **
0004301	Dachreparatur	560,00	500 MEA (3)	280,00	560,00	280,00 **
	Summe Abgänge	2.560,00		1.280,00	2.560,00	1.280,00
	Zwischensumme			2.812,25		2.812,25
	Weitere Rücklagen					
0001546	Fonds	250,00	500 MEA (3)	125,00	250,00	125,00
0001654	Kosten fürs Depot	-25,00	500 MEA (3)	-12,50	-25,00	-12,50
	Summe weitere Rücklagen	225,00		112,50	225,00	112,50
	Endbestand	5.849,50		2.924,75	5.849,50	2.924,75
	Differenz Ist zu Soll				0,00	0,00
	<i>Zinsertrag gesamt</i>				345,67	172,84 *
	<i>incl. KapSt auf 345,67</i>				103,70	51,85
	<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>				7,47	3,74
<u>Hinweis für Ihre Steuererklärung</u>						
* Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig.						
Diese Auswertung wurde maschinell erstellt. Verwaltung UTS GmbH						
WHVW0221.RPT		WHVW22.V06.04	/06	06.12.2012	User: Oliver	Druckdatum: 06.12.2012 10:08:55
Copyright © 1997-2012 by UTS innovative Softwaresysteme GmbH		U:\utsrz\00001211\DATA\WHVWMP-25.MDF				

Hinweis:

Der Hinweis für die Steuererklärung hat keinen Einfluss auf den Ausweis weitere Rücklagen. Diese werden immer ohne Steuerausweis behandelt.

Erläuterung der Datenherkunft im Ausdruck der Instandhaltungsrücklage

Instandhaltungsrücklage 1	Sollvermögen		Istrücklage	
	Gesamt ⑦	Ihr Anteil	Gesamt ⑦	Ihr Anteil
Anfangsbestand 01.01.2012	① 5.000,00	② 500,00	③ 4.500,00	④ 500,00
Zugang laut Wirtschaftsplan vom 31.03.2012	1.500,00	150,00	⑧ 1.250,00	⑨ 50,00
Zinserträge	300,00	30,00	300,00	30,00
Zahlungen aus Beitrags- verpflichtungen Vorjahre			⑤ 200,00	⑥ 0,00
Summe Zugänge	1.800,00	180,00	1.750,00	80,00
Entnahmen Dachsanierung	3.000,00	300,00	3.000,00	⑩ 300,00
Summe Abgänge	3.000,00	300,00	3.000,00	300,00
Endbestand 31.12.2012	3.800,00	380,00	3.250,00	280,00
Zinsertrag gesamt	300,00	30,00	300,00	⑩ 30,00 *
<i>incl. KapSt auf 0,00</i>	90,00			⑩ 9,00
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>	6,75			⑩ 0,68
Differenz Ist zu Soll (Zusammensetzung siehe Übersicht Beiträge)			550,00	100,00

- ① Anfangsbestand laut Definition im Instandhaltungsrücklagenmodul
- ② anteiliger Anfangsbestand laut Definition im Instandhaltungsrücklagenmodul und anteiligem Verteilungsschlüssel
- ③ Anfangsbestand laut Definition im Instandhaltungsrücklagenmodul abzüglich Rückstände aller Eigentümer aus OP-Sollstellungs-Konto 29 (Sollstellung Instandhaltungsrücklage) kleiner der Abrechnungsperiode (Buchungsjahr von).
- ④ anteiliger Anfangsbestand laut Definition im Instandhaltungsrücklagenmodul und anteiligem Verteilungsschlüssel abzüglich Rückstand des jeweiligen Eigentümers aus OP-Sollstellungs-Konto 29 (Sollstellung Instandhaltungsrücklage) kleiner der Abrechnungsperiode (Buchungsjahr von)
- ⑤ Zahlung auf OP-Sollstellungskonto 29 (Sollstellung Instandhaltungsrücklage), wo OP-Datum kleiner der Abrechnungsperiode (Buchungsjahr von) und Zahldatum innerhalb der Abrechnungsperiode aller Eigentümer
- ⑥ Zahlung auf OP-Sollstellungskonto 29 (Sollstellung Instandhaltungsrücklage), wo OP-Datum kleiner der Abrechnungsperiode (Buchungsjahr von) und Zahldatum innerhalb der Abrechnungsperiode des jeweiligen Eigentümers
- ⑦ Die Spalten Ihr Anteil werden bis auf die Felder ⑩ über die Option „Anteile drucken“ optional dargestellt
- ⑧ Zahlung auf OP-Sollstellungskonto 29 (Sollstellung Instandhaltungsrücklage), wo das OP-Datum und das Zahldatum im Abrechnungszeitraum liegen für alle Eigentümer
- ⑨ Zahlung auf OP-Sollstellungskonto 29 (Sollstellung Instandhaltungsrücklage), wo das OP-Datum und das Zahldatum im Abrechnungszeitraum liegen für den jeweiligen Eigentümers

3. OP Umbuchungsautomat (OPs):

Das Modul bietet die Möglichkeit, Vorträge auf die einzelnen Sollstellungskonten aufzuteilen, z. B. in einer Summe eingebuchte Abrechnungsergebnisse auf die Anteile Bewirtschaftung und Instandhaltungsrücklage. Dies ist wichtig, um bei Rückständen den Anfangsbestand der Istrücklage zu reduzieren und bei späteren Zahlungen diese bei Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre darstellen zu können.

Nach dem Aufruf öffnet sich die folgende Maske:

Nr	Name	Bezeichnung	Referenz	Differenz	Summe	0002656	0008100
*							

Zunächst sind

- das Objekt, für das die Vorträge aufgesplittet werden soll und
- das Konto, auf dem sich die Vorträge befinden, einzutragen.

Nun können über den Button <EG laden> die Daten der Eigentümer aufgerufen werden, damit diese verändert werden können.

Nr	Name	Bezeichnung	Referenz	Differenz	Summe	0002656	0008100
▶ 0000101	Mustermann		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0000201	Breuer		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
*							

Es bestehen jetzt zwei Möglichkeiten:

- Es können die offenen Beträge des letzten Wirtschaftsjahres über den Button <OP VJ Saldo> geladen und als Referenzbetrag gespeichert werden.
- Der umzubuchende Betrag wird manuell als Referenzbetrag eingetragen.

Hinweis:

Der Referenzbetrag dient ausschließlich als Eingabehilfe und wird selbst nicht umgebucht bzw. hat etwas mit der Umbuchung zu tun.

Nun können die Einzelbeträge in den einzelnen Spalten mit den Kontonummern eingetragen werden.

Nr	Name	Bezeichnung	Referenz	Differenz	Summe	0002656	0008100
0000101	Mustermann	Korrektur OP VJ	100,00	0,00	100,00	0,00	100,00
0000201	Breuer		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Die OP-Korrekturen erfolgen mit der OP-Nummer OP-KORR auf den letzten Tag des vorherigen Buchungszeitraumes. Nimmt man die Korrektur im Wirtschaftsjahr 2012 vor, so wird die OP-Korrektur mit Datum 31.12.2011 eingestellt.

Als OP-Bezeichnung wird der von Ihnen eingetragene Text im Feld Bezeichnung übernommen. Wird das Feld freigelassen, wird als Bezeichnung OP Korrektur eingetragen.

OPNr	Lfd	KontoNr	Bezeichnung	Datum	Betrag	gezahlt	offen	SP	Kontobezeichnung	Typ
OP-KORR	1	0008120	Korrektur OP VJ	31.12.2010	-100,00	0,00	-100,00	0	Erlöse Abrechnungen	
OP-KORR	2	0008100	Korrektur OP VJ	31.12.2010	100,00	0,00	100,00	0	Hausgeld	

Ein Beispiel:

Laut Wirtschaftsplan 2011 soll der Eigentümer 100,00 € monatliches Hausgeld zahlen. Davon entfallen 20,00 € auf Instandhaltung und 80,00 € auf Bewirtschaftungskosten. Der Eigentümer zahlt sein Hausgeld nur für 11 Monate. Die Abrechnungssumme für die Wohnung beträgt 1.400,00 €.

Die Abrechnungsspitze lautet über 200,00 €, der Abrechnungssaldo beträgt 300,00 € inklusive einen Rückstand auf Beitragszuführung zur Instandhaltungsrückstellung über 20,00 €.

Sollten Sie dies ausweisen wollen, so müssen Sie in der weiteren Vorgehensweise differenzieren, ob Sie bislang die Soll- oder die Ist-Vorauszahlungen zugrunde gelegt haben.

Beispiel 1: Abrechnung nach Ist-Vorauszahlungen

Sollten Sie bislang die Hausgeldabrechnung unter Berücksichtigung der Ist-Vorauszahlung durchgeführt haben, ist die Jahresübernahme ohne Vorträge erfolgt (bzw. nur offene Abrechnungsergebnisse Vorjahre wurden übernommen). Somit wird durch das Buchen der Abrechnungsergebnisse der Abrechnungssaldo eingebucht, der auch offene Hausgelder beinhaltet. Ein Rückstand auf Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung kann also im Abrechnungssaldo enthalten sein.

Dies hat zur Folge, dass die Position Erlöse Abrechnungen über 300,00 € aufgeteilt werden muss in 280,00 € Erlöse Abrechnungen und 20,00 € Sollstellung Instandhaltung. Wird nun in 2012 darauf gezahlt, entspricht dies der Position Beitragsverpflichtungen Vorjahre im Ist-Betrag des Ausweises der Instandhaltungsrückstellung.

Beispiel 2: Abrechnung nach Soll-Vorauszahlungen

Haben Sie hingegen bislang die Hausgeldabrechnung unter Berücksichtigung der Soll-Vorauszahlung durchgeführt, ist die Jahresübernahme bereits mit Offenen-Posten und Vorträgen erfolgt. Somit wird durch das Buchen der Abrechnungsergebnisse die Abrechnungsspitze eingebucht, da die offenen Hausgelder bereits durch die Jahresübernahme übertragen wurden. Ein Rückstand auf Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung kann also nur in Form von offenen Hausgeldern aus Vorjahr(en) resultieren.

Dies hat zur Folge, dass die Position Sollstellung Hausgeld über 100,00 € aufgeteilt werden muss in 80,00 € Sollstellung Hausgeld und 20,00 € Sollstellung Instandhaltung. Wird nun in 2012 darauf gezahlt, entspricht dies der Position Beitragsverpflichtungen Vorjahre im Ist-Betrag des Ausweises der Instandhaltungsrückstellung.

Da jedoch das OP-Datum in 2011 liegen muss und dies buchungstechnisch nicht ohne weiteres möglich ist, kann eine Änderung über den OP-Umbuchungsautomaten erfolgen.

4. OP Umbuchungsautomat (Zahlungen):

Das Modul dient der Korrektur von Zahlungen, die in dem alten Wirtschaftsjahr mit der SOLL-OP-Nummer des Folgejahres als OP-Zahlung angelegt wurden.

Während in Mietobjekten die vorgenannte Handhabung durchaus korrekt ist, führt diese bei Wohnungseigentümergeinschaften zu folgenden Problemen:

- Der Rücklagenanfangsbestand Gesamt-IST wird bei der Instandhaltungsrücklage um diesen Betrag erhöht dargestellt.
- In der Sammeliste 2 wird dementsprechend ein Rückstand ausgewiesen, welcher nicht existiert.
- In dem Nullabgleich wird die Zahlung nicht berücksichtigt.

Damit diese Fehler verhindert werden, muss bei Wohnungseigentümergeinschaften mit Abgrenzungsbuchungen gearbeitet werden.

Da nach erfolgter Jahresübernahme sich die Buchung im neuen Jahr nicht mehr ändern lässt, muss das Modul OP Umbuchungsautomat (Zahlungen) genutzt werden, damit die eingebuchte Zahlung aus dem Vorjahr zurückgenommen werden kann und gleichzeitig eine Vortragskorrekturbuchung durchgeführt wird.

Hinweise:

- Bevor der OP Umbuchungsautomat (Zahlungen) genutzt wird, sollte zur Sicherheit eine Datensicherung vorgenommen werden.
- Es können nur OPs korrigiert werden, die nicht durch eine Zahlung aus dem aktuellen Jahr bedient wurden.

Nach dem Aufruf des Moduls öffnet sich die folgende Maske:

OPNr	Lfd	BNR	Bezeichnung	Datum	OP Konto	OP Konto Bez.	Betrag	gezahlt	offen	gezahlt neu	offen neu	Differenz
------	-----	-----	-------------	-------	----------	---------------	--------	---------	-------	-------------	-----------	-----------

Zunächst sind das betreffende Objekt und die Kontonummer zu wählen, bei dem die Zahlung korrigiert (rückgängig) gemacht werden soll. Durch die Betätigung des Buttons <Laden> werden die OPs der Kontonummer angezeigt.

Karhago Software Interface Screenshot 1:

WHV176 - OP Umbuchungsautomat - Wirtschaftsjahr 2012 - 1211 - DEMO Karthago Demoversion

Objekt: 01001 Testobjekt

Konto Nr.: 0000101

OPNr	Lfd	BNR	Bezeichnung	Datum	OP Konto	OP Konto Bez.	Betrag	gezahlt	offen	gezahlt neu	offen neu	Differenz
SOLL-2011-07	2	1000038	Sollstellung 01.07.2011	01.07.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-08	1	1000043	Sollstellung 01.08.2011	01.08.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-08	2	1000044	Sollstellung 01.08.2011	01.08.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-09	1	1000049	Sollstellung 01.09.2011	01.09.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-09	2	1000050	Sollstellung 01.09.2011	01.09.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-10	1	1000055	Sollstellung 01.10.2011	01.10.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-10	2	1000056	Sollstellung 01.10.2011	01.10.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-11	1	1000061	Sollstellung 01.11.2011	01.11.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-11	2	1000062	Sollstellung 01.11.2011	01.11.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-12	1	1000067	Sollstellung 01.12.2011	01.12.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-12	2	1000068	Sollstellung 01.12.2011	01.12.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2012-01	1	1000225	#VZOP Sollstellung 01.01.2012	15.12.2011	0001200	SSK Köln	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLL-2012-01	2	5	Sollstellung 01.01.2012	01.01.2012	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2012-01	3	6	Sollstellung 01.01.2012	01.01.2012	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00

Buttons: Rückgängig, Laden, Start

In der Spalte „gezahlt“ wird angezeigt, was bislang auf den offenen Posten an Zahlungen zugeordnet wurde. Da die Vorjahreszahlung wieder zurückgenommen werden soll, muss in die Spalte „gezahlt neu“ nun ein Zahlbetrag - reduziert um die Vorjahreszahlung - eingetragen werden. In der Spalte „Differenz“ wird die Differenz zwischen „gezahlt“ und „gezahlt neu“ dargestellt.

Karhago Software Interface Screenshot 2:

WHV176 - OP Umbuchungsautomat - Wirtschaftsjahr 2012 - 1211 - DEMO Karthago Demoversion

Objekt: 01001 Testobjekt

Konto Nr.: 0000101

OPNr	Lfd	BNR	Bezeichnung	Datum	OP Konto	OP Konto Bez.	Betrag	gezahlt	offen	gezahlt neu	offen neu	Differenz
SOLL-2011-07	2	1000038	Sollstellung 01.07.2011	01.07.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-08	1	1000043	Sollstellung 01.08.2011	01.08.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-08	2	1000044	Sollstellung 01.08.2011	01.08.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-09	1	1000049	Sollstellung 01.09.2011	01.09.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-09	2	1000050	Sollstellung 01.09.2011	01.09.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-10	1	1000055	Sollstellung 01.10.2011	01.10.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-10	2	1000056	Sollstellung 01.10.2011	01.10.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-11	1	1000061	Sollstellung 01.11.2011	01.11.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-11	2	1000062	Sollstellung 01.11.2011	01.11.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2011-12	1	1000067	Sollstellung 01.12.2011	01.12.2011	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	50,00	0,00	0,00
SOLL-2011-12	2	1000068	Sollstellung 01.12.2011	01.12.2011	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	500,00	0,00	0,00
SOLL-2012-01	1	1000225	#VZOP Sollstellung 01.01.2012	15.12.2011	0001200	SSK Köln	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLL-2012-01	2	5	Sollstellung 01.01.2012	01.01.2012	0008110	Sollstellung IHR	50,00	50,00	0,00	0,00	50,00	-50,00
SOLL-2012-01	3	6	Sollstellung 01.01.2012	01.01.2012	0008100	Hausgeld	500,00	500,00	0,00	0,00	500,00	-500,00

Buttons: Rückgängig, Laden, Start

Haben Sie die Änderungen vorgenommen, wird die Verarbeitung durch den Startbutton durchgeführt. Die neue OP-Zuordnung wird dementsprechend korrigiert und die Summe der Differenzbeträge ergibt die Vortragsdifferenzbuchung, welche auf das entsprechende Konto eingebucht wird.

Beleg	Gegenkonto	Datum	Buchungstext	M	S	K	Soll	Haben	Saldo	B/Nr	OP/Nr	Eg/Mie/Nr	Ak/Nr	Valuta	SSK
36	0001200	01.01.2012	auto. Habenstellung 01.01.2012	0	0	0		550,00	-550,00	7	SOLL-2012-01		0		SSK
0	0008100	01.01.2012	Sollstellung 01.01.2012	0	0	0	500,00		-50,00	6	SOLL-2012-01		0		Haut
0	0008110	01.01.2012	Sollstellung 01.01.2012	0	0	0	50,00		0,00	5	SOLL-2012-01		0		Soll
0	0008980	01.01.2012	Vortrag: 01.01.2012	0	0	0		550,00	-550,00	1	VORTRAG-2012-01		0		Erlös
0	0008980	01.01.2012	#OPZ-KORR# Vortragskorrektur	0	0	0	550,00		0,00	11	OPZ-KORR		0		Erlös

Anzahl Buchungssätze: 5
 Übertrag: 0,00
 Buchungsjahr: 01.01.2012 bis 31.12.2012

Summe Soll: 550,00
 Summe Haben: 550,00
 Saldo: 0,00

Im Anschluss sind dann noch die folgenden Abgrenzungsbuchungen durchzuführen und die offenen Sollstellungs-OPs auszugleichen:

im Vorjahr: Entweder Umbuchung vom Eigentümerkonto auf das Abgrenzungskonto oder direkte Änderung des Zahlungseingangs des Eigentümers auf das Abgrenzungskonto.

im aktuellen Jahr: Vortrag auf dem Abgrenzungskonto einbuchen und Umbuchung vom Abgrenzungskonto auf das Eigentümerkonto mit Ausgleich der Sollstellungs-OPs.

Ist im alten Jahr eine Zahlung einem falschen OP zugeordnet worden oder sind mit dem OP-Umbuchungsautomaten (OPs) Aufteilungen vorgenommen worden, so kann bzw. muss mit Hilfe des OP-Umbuchungsautomaten (Zahlungen) eine Korrektur der OP-Zuordnung der Zahlung vorgenommen werden. Bleibt dies aus, ist ggf. der Anfangsbestand der Istrücklage nicht korrekt. Das gleiche gilt, wenn beispielsweise mit Hilfe des Wirtschaftsplans mittels Differenzbuchung die Aufteilung der Hausgelder in Bewirtschaftung und Instandhaltungsrücklage erfolgt ist, aber die Zahlung nicht neu zugeordnet wurde, bevor die Jahresübernahme durchgeführt wurde.

5. OP Putzer:

Das Modul OP Putzer dient dem gegenseitigen Ausgleich offener Posten, so dass andere Module den Ausgleich entsprechend beachten.

Voraussetzungen

Die zu bearbeitenden Konten müssen einen ausgeglichenen Saldo haben und die einzelnen - zu bearbeitenden - Buchungen müssen in der FIBU änderbar sein, d. h. die Buchungen dürfen

- weder manuell festgeschrieben
- noch durch Module wie z. B. die Umsatzsteuer-Voranmeldung oder den DATEV Salden Export festgeschrieben worden sein.

Anwendung

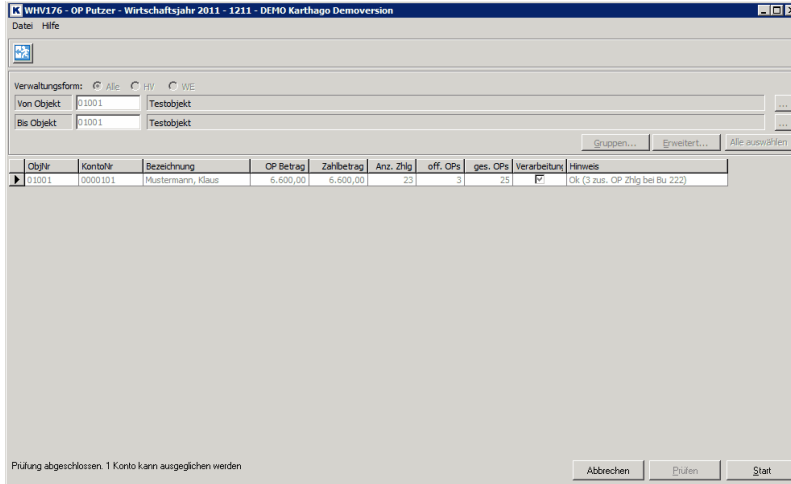
Nach dem Aufruf des Moduls öffnet sich die folgende Maske:

Objekt	Kontohr	Bezeichnung	OP Betrag	Zahlbetrag	Anz. ZHlg	off. OPs	ges. OPs	Verarbeitung	Hinweis
--------	---------	-------------	-----------	------------	-----------	----------	----------	--------------	---------

Zunächst sind die zu bearbeitenden Objekte auszuwählen. Hierfür stehen die in KARTHAGO 2000 bekannten Funktionen zur Verfügung.

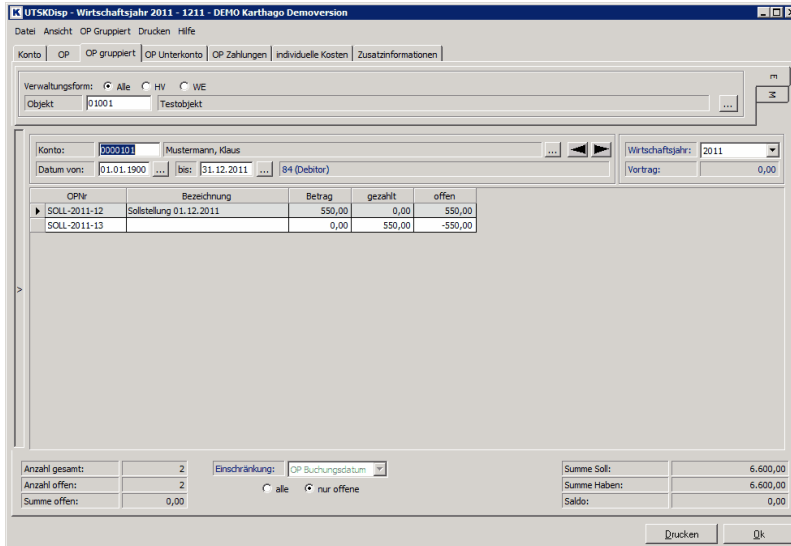
Sobald die Objektauswahl getroffen wurde, kann mittels des <Prüfen>-Buttons geprüft werden, ob in den ausgewählten Objekten zu korrigierende Konten vorliegen.

Es wird dann eine Liste der Konten angezeigt, bei denen entsprechende Korrekturen durchgeführt werden können:



Im unteren Teil der Maske erfolgt eine Statusmeldung über das Ergebnis der Prüfung. Sollen einzelne Konten von der Verarbeitung ausgenommen werden, können diese durch Entfernen der Markierungen in der Spalte „Verarbeitung“ ausgeschlossen werden.

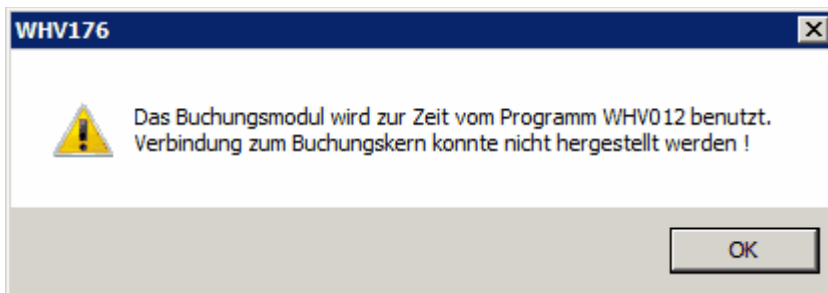
Die in dem Beispiel gezeigten OPs stellen sich wie folgt dar:



Statt den OP SOLL-2011-12 mit der Zahlung auszugleichen, wurde ein neuer OP mit der Bezeichnung SOLL-2011-13 angelegt. Da sich die beiden OPs gegenseitig aufheben, kann durch den OP Putzer die entsprechende Korrektur erfolgen.

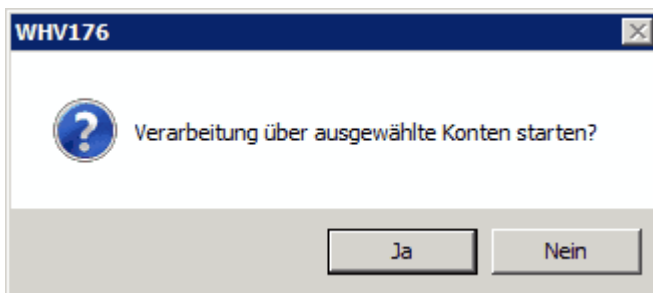
Hinweise:

- Soll von einem der in der Maske des OP Putzer angezeigten Konten die Kontenauskunft aufgerufen werden, so kann dies direkt per Doppelklick auf die entsprechende Zeile erfolgen.
- Ergibt die Prüfung, dass bei keinem Konto ein Ausgleich erfolgen kann, gelangt man über den <Abbrechen>-Button wieder zurück zur Objektauswahl.
- Während des Prüfvorgangs darf das Buchungsmodul (z. B. die Buchungstofferfassung) nicht von einem anderen Programm genutzt werden. Ist dies der Fall, erfolgt ein entsprechender Hinweis:

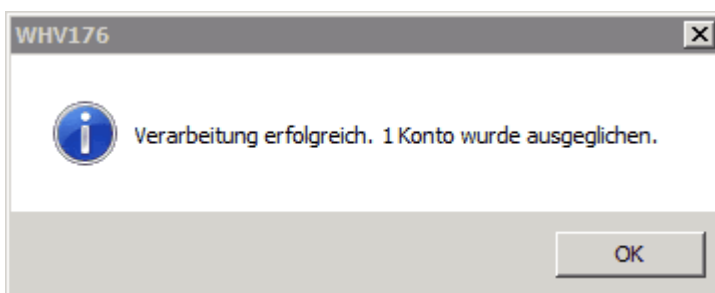


Das Programm, welches das Buchungsmodul benutzt, ist dann zu schließen und der Prüfvorgang zu wiederholen. Der Mauszeiger bleibt zwar im Beschäftigungsmodus stehen, kann aber ganz normal genutzt werden.

Anschließend kann die Verarbeitung - sofern gewünscht - abgebrochen oder mittels des <Start>-Buttons gestartet werden. Vor dem tatsächlichen Start erfolgt noch einmal eine Sicherheitsabfrage, ob die Verarbeitung über die ausgewählten Konten gestartet werden soll:



Wird die Sicherheitsabfrage bestätigt, erfolgt die Korrektur bei den selektierten Konten und wird mit einer Statusmeldung bestätigt:



6. Mögliche Ursachen für falsche Rücklagenbeträge bzw. Differenzen

1. Überprüfung der Voraussetzungen

a) Kontenstamm

Rücklagenbestandskonto je Rücklage (Ktoft. 0 Sollrücklage) angelegt	<input type="checkbox"/>	VTS angelegt	<input type="checkbox"/>
Zuführungskonto je Rücklage angelegt (Ktoft. 52 Zuführung) gem. WP	<input type="checkbox"/>	VTS angelegt	<input type="checkbox"/>
Sollstellungskonto je Rücklage angelegt (Ktoft. 29)	<input type="checkbox"/>		
Zinskonto je Rücklage angelegt (Ktoft. 0)	<input type="checkbox"/>	VTS angelegt	<input type="checkbox"/>
Entnahmekonten angelegt je Rücklage (Ktoft. 0)	<input type="checkbox"/>	VTS angelegt	<input type="checkbox"/>

b) Modul Instandhaltungsrücklage (Einstellungen je Rücklage)

Rücklagenbestandskonto hinterlegt	<input type="checkbox"/>
Zuführungskonto hinterlegt	<input type="checkbox"/>
Zinskonto hinterlegt	<input type="checkbox"/>
Entnahmekonten hinterlegt	<input type="checkbox"/>
Kennzeichen „Wohngeld aktiv“ gesetzt	<input type="checkbox"/>
Beträge aus Buchhaltung eingelesen	<input type="checkbox"/>
VTS einlesen betätigt	<input type="checkbox"/>
Wurde das richtige Sollstellungskonto hinterlegt	<input type="checkbox"/>

2. Überprüfung der Buchungssätze

Wurden die Rücklagen gem. Erläuterung Buchungsschema Instandhaltungsrückstellung gebucht ?

3. Darstellung in der Abrechnung

a) Wurden die Sollstellungen gesplittet gebucht?	<input type="checkbox"/>
b) Sind die Rücklagen im Modul „Instandhaltungsrücklage“ eingepflegt?	<input type="checkbox"/>
c) Wurde in der Rücklage die Option „Wohngeld aktiv“ gesetzt?	<input type="checkbox"/>
d) Wurde in den Abrechnungsoptionen „Instandhaltungsrücklage drucken“ gesetzt?	<input type="checkbox"/>
e) Wird die Instandhaltungsrücklage in das Abrechnungsdokument gedruckt?	<input type="checkbox"/>
f) Wird die Rücklage separat gedruckt?	<input type="checkbox"/>

4. Prüfung Buchhaltung

a) Stimmt der Anfangsbestand der RL mit dem Endbestand VJ überein?	<input type="checkbox"/>
b) Wurde der OP Umbuchungsautomat benutzt?	<input type="checkbox"/>
c) Sind Zahlungen aus dem VJ den OPs falsch zugeordnet (OP Umbuchungsautomat Zhlg. nutzen)?	<input type="checkbox"/>
d) Ist die Differenz Soll / Ist Rücklage zu hoch (OP Umbuchungsautomat nutzen)?	<input type="checkbox"/>

c