

## A) Jahresübernahme-Voraussetzungen

- 1) Vor Ausführen der Jahresübernahme, sollte eine komplette Sicherung der SQL-SERVER-Datenbanken vorliegen.
- 2) Es müssen weiterhin die Regeln für die Jahresübernahme bei SE-Objekten beachtet werden;  
Stichwort: Auszahlung zum 31.12. Diese Regeln entnehmen Sie bitte dem Kapitel Sondereigentum Ausschüttung, Unterpunkt Jahreswechsel des Handbuchs.

### Jahresübernahme

## **B) Buchhaltung zurücksetzen**

Die gesamte Buchhaltung des aktuell gewählten Wirtschaftsjahres wird um die Zahlenwerte bereinigt. Sollstellungsdaten der Mieter werden zurückgesetzt. Die OPs werden gelöscht.

Die Stammdaten bleiben erhalten.

Mieterhöhungen können über die Option "Mieterhöhung zurücksetzen" wieder zurückgesetzt werden.

Weiterhin werden sämtliche Änderungen in den Stammdaten im laufenden Wirtschaftsjahr nicht zurückgesetzt.

Setzt man die Buchhaltung zurück, so können folgende Optionen für vorhandene Rechnungen im Rechnungseingangsbuch gewählt werden:

### **-Nicht löschen nur FiBu löschen**

Die Rechnungen des aktuellen Buchungsjahres werden wieder in den Status nicht erledigt zurückgesetzt. Eventuell vorhandene Zahlungsträger werden gelöscht. Somit können die Rechnungen nochmals an den Zahlungsverkehr übergeben werden und mit Zahlung der Rechnungen nochmals gebucht werden. Wurde die Rechnung bereits gezahlt, kann die Datenträgeraustauschdatei anschließend gelöscht werden und sollte nicht an die Bank übergeben werden.

### **-Innerhalb des BuJa löschen**

Alle Rechnungen des aktuellen Buchungsjahres werden gelöscht, unabhängig davon, ob der Status erledigt gesetzt ist.

### **- Alle FiBu relevanten löschen**

Löscht alle "Erledigten" Rechnungen, egal in welchem Wirtschaftsjahr sie gültig sind, unerledigte Rechnungen bleiben erhalten.

## C) Jahresübernahme

Bevor Sie die Jahresübernahme durchführen und sich für die gewünschten Optionen entscheiden, sollten Sie sich folgende Fragen stellen:

Müssen Sie Lastschriften einziehen oder haben Sie nur Selbstzahler? Wenn Sie Lastschriften einziehen müssen, sind Ihre Konten in Karthago auf verkürzte Vorlaufzeiten (SEPA COR1-Verfahren) umgestellt oder müssen ggf. die Vorfälligkeiten, insbesondere für Erstlastschriften beachtet werden? Sind Sie Kunde der Areal-Bank?

The screenshot shows the 'Jahresübernahme' dialog box in the Karthago software. The window title is 'WHV034 - Jahresübernahme - Wirtschaftsjahr 2013 - 156 - DEMO-KARTHAGO-K...'. The 'Verwaltungsform' is set to 'Alle'. The 'Von Objekt' and 'Bis Objekt' are both '09998' and 'HV Potsdamer Str., 10785 Berlin'. The 'Optionen' section has 'Jahresübernahme' selected, with 'Übernahmearart' set to 'Einmalig'. The 'Jahresübernahme' section has 'Vortragssätze erzeugen', 'QP übernehmen', and 'SE-Objekte prüfen' checked. The 'Buchhaltung zurücksetzen' section has 'Mieterhöhung zurücksetzen' checked. The 'REB Rechnungen' section has 'nicht löschen, nur FiBu löschen' selected. The 'Datenbank anlegen (Administrator)', 'Verarbeitung starten', and 'Beenden' buttons are visible at the bottom.

Mit der Jahresübernahme werden die aktuellen Stammdaten in das neue Wirtschaftsjahr kopiert. Hierbei kann man zwischen verschiedenen Optionen wählen. Handelt es sich nicht um die erste Jahresübernahme für das neue Wirtschaftsjahr und wurde zuvor die Jahresübernahme nicht mit der Option "Jahresfortschreibung aktivieren" durchgeführt, so werden sämtliche Daten im neuen Wirtschaftsjahr (Stammdaten wie Buchhaltungsdaten) überschrieben. Dies gilt nicht für eine abschließende Jahresübernahme, die auf eine vorläufige Jahresübernahme folgt.

### **-Einmalig / erneute Jahresübernahme**

Nutzen Sie die Option „Einmalig“, wenn Sie die Jahresübernahme für Ihre (abgeschlossenen) Objekte durchführen möchten und für das Erstellen von Lastschriften keine vorläufige Jahresübernahme benötigen. Von dieser Option unberührt ist die Möglichkeit, die Jahresfortschreibung zu aktivieren und damit Korrekturen an das neue Wirtschaftsjahr zu übergeben.

Eine „einmalige“ Jahresübernahme kann jederzeit wiederholt werden. Hierbei wird dann allerdings die Buchhaltung und ggf. die Stammdaten im Folgejahr überschrieben.

Hinweis: Kunden, die ausschließlich Selbstzahler verwalten, brauchen keine vorläufige und anschließend die abschließende Jahresübernahme durchzuführen. Sie können, nachdem der letzte Kontoauszug im Jahr gebucht ist, eine einmalige Jahresübernahme durchführen. Dies gilt auch für Kunden der Aareal-Bank.

Auch Kunden, die nicht bei der Aareal-Bank sind, könnten eine einmalige Jahresübernahme durchführen, im Folgejahr die Sollstellung nebst Lastschriften verarbeiten und – nachdem der letzte Kontoauszug im „alten“ Jahr gebucht wurde – nochmals die einmalige Jahresübernahme mit den tatsächlichen Kontosalen durchführen. In diesem Fall muss nach der Jahresübernahme nochmals die Sollstellung durchgeführt werden, da diese Buchungen durch die erneute „einmalige“ Jahresübernahme wieder überschrieben werden.

**Kunden der Aareal-Bank, die Lastschriftzahler haben und die Lastschriften zu Anfang Januar mit den benötigten Vorlaufzeiten zur Bank geben wollen, dürfen KEINE einmalige Jahresübernahme durchführen.**

### **-Vorläufig**

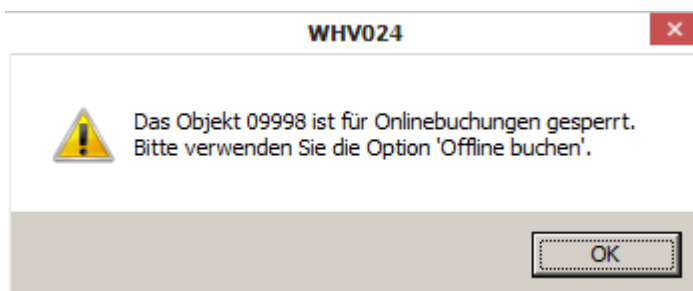
Durch die Umstellungen auf das SEPA-Verfahren ist es notwendig, Lastschriften früher bei der Bank einzureichen. Um bereits beispielsweise im Dezember eine Lastschrift für den Januar erstellen zu können, wurde die Jahresübernahme angepasst.

Um die Lastschriften für den auf das Wirtschaftsjahr folgenden Monat (in unserem Beispiel der Januar) durchführen zu können, muss ein Jahreswechsel erfolgen. Wählen Sie hierfür bitte die Option „vorläufig“. Es wird für die gewählten Objekte eine Jahresübernahme durchgeführt, bei der die Stammdaten in das neue Wirtschaftsjahr übergeben werden. Zusätzlich werden die Salden der Mieter / Eigentümer simuliert, um ggf. Saldoeinzüge (wird nicht empfohlen, da keine korrekte Vorankündigung erfolgen kann) vornehmen zu können. Die Buchhaltung ist – so lange wie keine abschließende Jahresübernahme erfolgt ist – gesperrt. Lediglich Stapelbuchungen können erzeugt werden, die später, nach der abschließenden Jahresübernahme verarbeitet werden müssen.

Nun kann die Sollstellung für die gewünschten Objekte gestartet werden. Wählen Sie bei der Sollstellung bitte die Option „Offline buchen“.

**Hinweis: Mahnungen können nicht erstellt werden, da die Sollstellung noch nicht gebucht ist, sondern nur in der Stapelbuchhaltung vorgemerkt wurde. Die Sollstellung kann nicht mehr zurückgesetzt werden.**

Ist die Option nicht gesetzt, startet die Sollstellung nicht und es kommt folgende Meldung:



Verarbeiten Sie anschließend Ihre Lastschriften und reichen diese bei der Bank ein. Buchen Sie nun im alten Jahr bis zum Jahreswechsel weiter.

**Hinweis: Stammdatenänderungen nehmen Sie bitte in jedem Fall (auch) im neuen Jahr vor, da eine Stammdatenübergabe der Daten vom alten ins neue Wirtschaftsjahr nicht mehr erfolgt!**

### -Abschließend

Wenn Sie nun im alten Jahr das Objekt aufgebucht haben, starten Sie die abschließende Jahresübernahme. **Hierbei muss zwingend die Option „Stammdaten im neuen Jahr nicht überschreiben“ gesetzt sein.** Im Anschluss können Sie im neuen Wirtschaftsjahr die Sollstellungen (und ggf. sonstigen Buchungen) aus der Stapelbuchhaltung verarbeiten.

The screenshot shows the 'Jahresübernahme' dialog box with the following settings:

- Verwaltungsform:  Alle  HV  WE
- Von Objekt: 01001 WEG Sollstellungstest
- Bis Objekt: 01001 WEG Sollstellungstest
- Karthago  Kaution
- Buttons: Gruppen..., Erweitert..., Alle auswählen
- Options:
  - Buchhaltung zurücksetzen
  - Jahresübernahme
    - anderes Jahr
    - Übernahmeart:
      - Normal
      - Vorläufig
      - Abschließend
- Buchhaltung zurücksetzen:
  - Mieterhöhung zurücksetzen
  - REB Rechnungen:
    - nicht löschen, nur FiBu löschen
    - innerhalb des BuJa löschen
    - Alle FiBu relevanten löschen

- Jahresübernahme:
- Vortragssätze erzeugen  Für manuell erstellte Datenbank Tabellen kopieren
- Jahresfortschreibung aktivieren
- OP übernehmen
  - Bei WE-Objekten nur Saldo und OP des Kontos:
  - Erlöse Abrechnungen: [ ]
- Buchungsart:  Online  Offline
- vorhandene Stammdaten im neuen Jahr nicht überschreiben
- Heiz- und Abrechnungsperiode ebenfalls um ein Jahr erhöhen
- SE-Objekte prüfen

Buttons at the bottom: Datenbank anlegen (Administrator), Verarbeitung starten, Beenden

Status: Bereit.

### -(Jahresübernahme) anderes Jahr

Bei der Jahresübernahme kann das Objekt in ein beliebiges, somit auch zurückliegendes Jahr übernommen werden (Option „anderes Jahr“).

The screenshot shows a software dialog box with two main sections: 'Optionen' and 'Jahresübernahme'.  
In the 'Optionen' section, there are three radio buttons: 'Buchhaltung zurücksetzen', 'Jahresübernahme' (which is selected), and 'Buchhaltung zurücksetzen'. Below 'Jahresübernahme' is a checkbox for 'anderes Jahr' with an empty text field. Underneath is a sub-section 'Übernahmeart' with three radio buttons: 'Einmalig' (selected), 'Vorläufig', and 'Abschließend'. At the bottom of the 'Optionen' section is another checkbox for 'Mieterhöhung zurücksetzen'.  
The 'Jahresübernahme' section contains several checkboxes: 'Vortragssätze erzeugen' (checked), 'Für manuell erstellte Datenbank Tabellen kopieren' (unchecked), 'Jahresfortschreibung aktivieren' (unchecked), 'OP übernehmen' (checked), and 'Bei WE-Objekten nur Saldo und OP des Kontos:' (checked). Below these is a text field 'Erlöse Abrechnungen:' followed by a dropdown menu. There are also radio buttons for 'Buchungsart:' with 'Online' selected and 'Offline' unselected. At the bottom of this section are three more checkboxes: 'vorhandene Stammdaten im neuen Jahr nicht überschreiben' (unchecked), 'Heiz- und Abrechnungsperiode ebenfalls um ein Jahr erhöhen' (unchecked), and 'SE-Objekte prüfen' (checked).

Es werden hierbei nur Stammdaten übernommen, keine Buchhaltungsdaten (wie beispielsweise Vorträge). Diese Option kann genutzt werden, wenn Sie Objekte in die Verwaltung bekommen, bei denen sich erst später rausstellt, dass noch Abrechnungen für vorangegangene Jahre erstellt werden sollen. Bei dieser Option ist die Übernahme jeweils nur eines Objektes möglich.

### - Vortragssätze erzeugen

Für jedes jahresübernahmepflichtige Konto wird ein Vortragssatz erzeugt, der im neuen Wirtschaftsjahr bei gesetzter Buchungsart Offline über den Menüpunkt Buchhaltung / Verarbeitung LEV ... in die Finanzbuchhaltung übergeben wird. Bei der Option Buchungsart Online sind die Buchungssätze gleich in der Finanzbuchhaltung abgelegt.

Hinweis: Bitte bedenken Sie, dass Änderungen an vortragspflichtigen Konten eine automatische Korrektur im Folgejahr mitsich ziehen. Hier müssen ggf. die Vorträge im Folgejahr ebenfalls manuell korrigiert werden.

In der WEG muss in aller Regel der Vortrag auf dem Bestandskonto der Instandhaltungsrücklage manuell vorgetragen werden, da dieser meist dem Bestandskonto per 31.12. (bzw. am Ende des Wirtschaftsjahres) nicht zu entnehmen ist und somit nicht vorgetragen werden kann.

### - OP übernehmen

Durch die Einstellung "OP übernehmen" können Sie die OP-Daten, und zwar alle (offene wie auch ausgeglichene OPs) mit in das neue Wirtschaftsjahr übernehmen. Ansonsten wird für die OP-relevanten Konten ein Vortrags-OP insgesamt erzeugt. Sollten Sie Mahnungen mit OP's erstellen, mit der Sondereigentums Ausschüttung ohne Option "voller Betrag" arbeiten oder als Istversteuerer Umsatzsteuervoranmeldungen tätigen, so **müssen** die OPs übernommen werden. Eine korrekte Verarbeitung wäre andernfalls nicht gewährleistet. Um in der WEG die tatsächlich geleistete

Instandhaltungsrücklagenzahlung der Eigentümer darstellen zu können, ist ebenfalls eine Übernahme der OPs erforderlich.

Bei Übernahme der offenen Posten werden die Vortragsätze automatisch mit der Buchungsart Online gebucht, d.h. gleich in die Finanzbuchhaltung übergeben.

#### **- Jahresfortschreibung aktivieren**

Durch diese Einstellung können Sie mehrfach eine Jahresübernahme anstarten. Wollen Sie z.B. eine Jahresübernahme starten und müssen später noch einmal bereinigte Daten aus dem Vorjahr übergeben, so wählen Sie diese Option. Die Buchhaltung wird im neuen Wirtschaftsjahr nicht überschrieben. Es werden zusätzliche Vortragsätze (für im alten Jahr neu erstellte Buchungen) übergeben. Die bisher übergebenen Buchungssätze im alten Wirtschaftsjahr werden festgeschrieben. Änderungen an bisherigen Buchungen können somit nur durch Storno- oder Korrekturbuchungen erfolgen. Wird diese Option gewünscht, so muss sie bereits bei der ersten Jahresübernahme für das neue Wirtschaftsjahr gewählt werden. Bei den nächsten Jahresübernahmen sollten dann die vorhandenen Stammdaten nicht überschrieben werden (s.u.). Diese Option sollte nur gewählt werden, wenn keine OP-Übernahme erfolgt.

#### **- Bei WEG-Objekten Saldo und OP der Konten**

In WEG-Objekten besteht die Möglichkeit, Vorträge der Sachkonten sowie Rückstände der Debitoren aus vorhergehenden Abrechnungen zu übernehmen. Hierfür wählen Sie bitte das Konto aus, gegen das die Abrechnungsergebnisse der Vorjahre eingebucht wurden sowie die Option OP übernehmen. OPs bezogen auf die Hausgeldkonten werden nicht ins neue Jahr übertragen. Diese Option hat den Vorteil, dass bei WEG-Objekten, die nach Istvorauszahlungen abgerechnet werden, ggf. die Vorträge der Debitoren nicht korrigiert werden müssen. Diese Option sollte ab Update 173 (Dez. 2010) nicht mehr gesetzt werden.

Nunmehr ist es empfehlenswert, auch in WEGs die OPs der Eigentümer zu übernehmen, damit die Darstellung der tatsächlich von den Eigentümern geleisteten Instandhaltungsrücklagenzahlungen gewährleistet werden kann.

Zudem wird ab dem Update 173 beim Abrechnungsergebnisse verbuchen nur noch die Abrechnungsspitze (Differenz zwischen angefallener Kosten für den Eigentümer und Sollvorauszahlungen des Eigentümers) eingebucht. Sind die OPs nicht übernommen, so muss entweder der Vortrag des Eigentümers manuell eingebucht werden oder das einzubuchende Abrechnungsergebnis angepasst werden.

#### **- Vorhandene Stammdaten im neuen Jahr nicht überschreiben**

Haben Sie z.B. bereits eine Jahresübernahme mit Jahresfortschreibung gestartet und wollen eine erneute Jahresübernahme machen, so wählen Sie diese Option und die Stammdaten werden nicht überschrieben.



Wenn Sie nach der vorläufigen Jahresübernahme die abschließende Jahresübernahme starten, ist die Option ebenfalls zu setzen.

### **- Heiz- und Abrechnungsperiode ebenfalls um ein Jahr erhöhen**

Bei der Jahresübernahme haben Sie die Möglichkeit, durch setzen des Häkchens Heiz- und Abrechnungsperiode ebenfalls um ein Jahr erhöhen, die Heizkostenperiode sowie ggf. die Abrechnungsperiode um ein Jahr zu erhöhen.

Hinweis: Sofern im Objektstamm eine dem Wirtschaftsjahr entsprechende Heizperiode hinterlegt ist und mit der Jahresübernahme keine Erhöhung erfolgen soll, so ist diese später manuell anzupassen, da bei überschrittener Heizperiode keine Sollstellung möglich ist.

### **- SE-Objekte prüfen**

Bei der Jahresübernahme wird geprüft, ob bei dem zu übernehmenden Objekt eine SE-Verknüpfung hinterlegt ist. Diese Prüfung der SE-verknüpften Objekte kann ausgeschaltet werden. Wird die Option nicht ausgeschaltet, kommt ein Hinweis, was bei SE-verknüpften Objekten im Hinblick auf die Jahresübernahme zu beachten ist.

## **D) Durchführung Jahresübernahme**

Wählen Sie ein oder mehrere Objekte an, markieren Sie eine der möglichen Varianten und klicken auf Verarbeitung starten.

Haben Sie als Option Jahresübernahme gewählt, werden die entsprechenden Objektdaten in ein neues Wirtschaftsjahr kopiert. Sie können anschließend über das Hauptmenü oder die Login-Maske den Wechsel des Wirtschaftsjahres vornehmen.

Je nach eingestellter Option (Buchungsart: Offline) müssen Sie die Vortragsbuchungen im neuen Jahr über das Programm Buchhaltung / Stapelbuchungen in die Buchhaltung übernehmen lassen.

Bei einer Jahresübernahme mit OPs werden die Vortragsätze automatisch vollständig verarbeitet (Option Buchungsart: Online ist gesetzt).

Objekt	Satznr.	Umsatz	Konto	Gegenkonto	Beleg	Datum	Text	Op.-Nummer
09998	64	2.370,00	0001201	0009000	0	01.01.2014	Vortrag:	VORTRAG-2014-
09998	65	6.188,00	0010103	0008980	0	01.01.2014	Vortrag:	VORTRAG-2014-
09998	66	2.980,00	0010202	0008980	0	01.01.2014	Vortrag:	VORTRAG-2014-
09998	67	3.988,50	0010401	0008980	0	01.01.2014	Vortrag:	VORTRAG-2014-
09998	68	3.630,00	0010501	0008980	0	01.01.2014	Vortrag:	VORTRAG-2014-

**Hinweise:** Sollten Sie die Jahresübernahme benötigen, um Lastschriften für den kommenden Monat (im neuen Wirtschaftsjahr) zu erstellen, das aktuelle Wirtschaftsjahr ist aber noch nicht komplett gebucht, so besteht die Möglichkeit, die Jahresübernahme vorläufig zu starten (s.a. Jahresübernahme vorläufig). Nun können die Lastschriften verarbeitet werden. Wenn alles fertig gebucht ist, kann man dann die abschließende Jahresübernahme (s.a. Jahresübernahme abschließend) durchführen.

Dies gilt auch für Kunden der Aareal Bank! Diese können mit der Funktion Jahresübernahme „vorläufig“ auch bereits Lastschriften erzeugen, bevor der letzte Kontoauszug gebucht wurde.

Möchten Sie eine Jahresübernahme nur mit Vortragssätzen, aber ohne OPs durchführen, so können Sie dies in folgenden Fällen machen:

- die OPs sind ggf. nicht ordentlich bedient worden
- es handelt sich um kein SE-pflichtiges HV-Objekt bzw. die Option voller Betrag wurde aktiviert
- Sie sind nicht Istversteuerer bzw. müssen keine Umsatzsteuervoranmeldung abgeben
- die Mahnungen werden ohne Einzelbuchungen erstellt
- Sie arbeiten nicht mit Judikat
- Sie benötigen in der WEG nicht die Darstellung nach BGH V ZR 44/09
- Sie haben sich ein Zugriffsrecht für das Modul 034, die Form 101 / abweichende Jahresübernahme gegeben

Hinweis: In diesem Fall brauchen Sie (unter System / Administration) Zugriffsrechte für das Programm 034 und die Form 101 „abweichende Jahresübernahme“.

**Wichtig:** Vor der Jahresübernahme sollte **immer** eine Sicherung der Daten durchgeführt werden!

**Folgende Daten werden nur bei der ersten Jahresübernahme für das neue Wirtschaftsjahr übernommen:**

- **Buchungstextschlüssel sowie Heizsysteme.**

**Nach der (ersten) Jahresübernahme sollten die nachfolgenden Daten im alten Wirtschaftsjahr nicht mehr geändert** bzw. möglichst keine neuen mehr hinzugefügt werden. Die geänderten bzw. neuen Daten werden an das neue Wirtschaftsjahr nicht mehr übergeben! Sollte sich das trotzdem nicht vermeiden lassen, bedenken Sie bitte, dass die Änderungen in beiden Wirtschaftsjahren gepflegt (oder in das andere Wirtschaftsjahr kopiert) werden, es sei denn, es handelt sich um Adresdaten.

- **Kontenanlage oder Änderung der Verteilungsschlüsselzuordnung sowie auch des Umlagetypes**
- **Verteilungsschlüssel**
- **Abrechnungskreise**
- **Kostenstellen**
- **Einstellungen für die Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben in der WEG (Bankkontengruppe und die Zuordnung zu den Konten)**
- **Instandhaltungsrücklage bzw. -rückstellung**
- **Änderungen der Konten (Mieter, Eigentümer, Kreditoren), was die Salden beeinflusst bzw. die OP-Zuordnung.** Diese Änderungen müssen auch im neuen Jahr erfolgen.

**Hinweis:** Wurde versehentlich eine Jahresübernahme mit Jahresfortschreibung gemacht, so kann die Festschreibung der Buchungen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr durch eine erneute Jahresübernahme (ohne Fortschreibungskennzeichen) wieder aufgehoben werden. Sämtliche Buchhaltungsdaten im neuen Wirtschaftsjahr werden hierbei wieder überschrieben!

**Wichtig:** Bitte beachten Sie die Konsequenzen der Jahresübernahme mit oder ohne Vorträgen bzw. OPs in Bezug auf die Betriebskosten- und Hausgeldabrechnungen. Diese können sich insbesondere bei der Hausgeldabrechnung nach Istvorauszahlungen bzw. Darstellung der Instandhaltungsrücklage (Ist) als problematisch erweisen.