

## WohnungsManager Version 5.20 Update Mai 2010

Installationshinweise .....	1
Jahresabrechnung .....	1
Änderungen aufgrund des BGH-Urteils vom 4.12.2009 .....	1
Wahl der Gestaltung der Jahresabrechnung .....	2
Beispiel für den erstmaligen Ablauf einer Abrechnung Typ 3 („BGH“) .....	4
Sonderumlagen .....	4
Sonstige Änderungen für die Jahresabrechnung .....	5
Speicherung der Texte .....	5
Wirtschaftsplan .....	5
Wirtschaftsplan-Differenzrechnung mit separater Buchung des Rücklagenanteils.....	6
Heizkostenabrechnung mit Berücksichtigung der Heizkostenverordnung 2009 .....	6
Neue Formel bei der urspr.18%-Regelung .....	6
Einlesen der DTTECD wahlweise in Feld „Ext.Heizk.“ oder Schl. 51-55.....	6
Neues Datenaustausch-Format mit Heizkostenabrechnern (Vers. 2.00 / 3.02).....	6
Word Serienbrief mit Konfig. Office 2007 / HTML .....	6
Änderung der separaten Bescheinigung gem. §35a EstG .....	6
Ausweis der KEST ab 2009.....	7
Ankündigung für den Zensus 2011.....	7
Erweiterung unseres iNet-Services für iPhone-Nutzer .....	7
OfficeWare Easy und WM-Doku .....	7

### Installationshinweise

Die Installation kann über die Update-CD erfolgen oder über unser Internet <http://www.wohnungsmanager.com>, dort über das Menü Support und Programm-Aktualisierung. Die Installation über Internet enthält Änderungen, die nach der Auslieferung der CD erfolgt sind.

Da es sich um eine neue WohnungsManager Version 5.20 handelt, die neue Bibliotheksdateien enthält, ist es erforderlich, dieses Update in ein neues Verzeichnis zu installieren. Wenn Sie unseren Vorschlag (c:\wm32d) verwenden und bisher ebenfalls unsere Standardverzeichnisse verwendet haben, dann wird die Konfigurationsdatei automatisch übernommen. Andernfalls müssen Sie nach der Neuinstallation die wichtigen Angaben der Konfiguration neu eingeben, dies sind Datenpfad zu den Arbeitsdaten, Einstellungen zu Jahresabrechnung, Drucker, eMail-Versand usw.

### Jahresabrechnung

#### Änderungen aufgrund des BGH-Urteils vom 4.12.2009

Das BGH vom 4.12.2009 erfordert tiefgreifende Änderungen an der bisherigen Darstellung der WEG-Jahresabrechnungen.

Die bisherige Darstellung wurde getragen durch BayObLGZ und weitere OLG's. Gegenstand des BGH-Urteils vom 4.12.2009 ist die Position „Zuführung zur Rücklage“, die – obwohl er keine Ausgabe darstellt – bisher in die Jahresabrechnung einbezogen wurde. Dieser Posten stellt jedoch keine Ausgabe dar und darf nach dieser neuen Rechtsprechung nicht in die Abrechnung der WEG einfließen. Einzige Ausnahme vom strengen Einnahmen-Ausgaben-Prinzip sind die Heizkosten, die gem. Heizkostenverordnung abgegrenzt werden müssen.

Die Zuführung zur Rücklage, die wie bisher verbucht wird, wird in der Abrechnung separat dargestellt.

Die Zuführung zur Rücklage wird nach SOLL und IST Beträgen dargestellt, auch der Bestand der Rücklagenkonten muss nach SOLL-Rücklage (Konto Rücklagen-Passiva) und IST-Bestand (Geldanlagekonten) ausgewiesen. Dies hatten wir in Anlehnung an Jennißen bereits bisher empfohlen und diese Art der Ausweise war auch bisher bereits möglich.

Wir stellen die Soll- und Ist-Rücklagenentwicklung wie bisher in Form von Kontoauszügen dar, weil bei Vorliegen mehrerer Soll- und Ist-Rücklagen, z.B. bei Mehrhausanlagen oder separaten Rücklagen für Garagen die Darstellung in Form einer Tabelle weniger übersichtlich ist als der Ausdruck mehrerer Kontoauszüge.

Unsere nachfolgend beschriebenen Programm-Erweiterungen entsprechen unserer Interpretation des BGH-Urteils und den Informationen, die wir erhalten konnten. Wir können jedoch keine Zusicherung geben, dass z.B. unsere Alternative 3 auch in Zukunft Bestand vor Gericht hat. Die Alternative 1 (bisherige Abrechnung) entspricht nicht den Anforderungen des BGH-Urteils, Alternative 2 möglicherweise bedingt und Alternative 3 stellt unsere weitestgehende Umsetzung des Urteils dar. Wir können uns auch vorstellen, dass man sich von der Anforderung entfernt, dass die Abrechnung ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen verständlich sein muss.

Wie oben bereits erwähnt, wird in jedem Fall die Zuführung zur Rücklage wie bisher buchhalterisch erfasst, d.h. die Jahresendbuchung Zuführung zur Rücklage an Rücklagen-Passiva muss weiterhin erfasst werden. Der Buchungsbetrag ergibt sich aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan.

#### Wahl der Gestaltung der Jahresabrechnung

Mit diesem Update können Sie für die WEG-Jahresabrechnung zwischen drei Alternativen wählen:

1. Abrechnung unverändert wie bisher. Sie ändern nichts, erstellen die Abrechnung nach Abwägung des Risikos, dass die Abrechnungen angefochten werden können, wie bisher und verbuchen wie bisher. Die in Alternative 2 und 3 empfohlene Kennzeichnung des Kontos Zuführung zur Rücklage mit Kontoart „X“ entfällt bei Alternative 1.

Bisher war es möglich, auf der Anlage zur Abrechnung die Liste der rückständigen Eigentümer aufzuführen („Pranger-Liste“). Diese ist weiterhin verfügbar, wenn Sie die Checkbox „Abr.ohne Zuführung zur Rücklage erstellen (BGH)“ nicht markiert haben.

2. Sie erstellen die Abrechnung wie bisher, jedoch mit Darstellung von zwei Kostenblocks. Der erste Kostenblock enthält die „reinen“ Ausgaben. Eine Zwischensumme wird erstellt. Danach folgt als zweiter Block die Zuführung zur Rücklage. Dieser Block wird gebildet aus den Buchungen für die Zuführungen zur Rücklage, die Sie wie bisher als Jahresabschlussbuchung einbuchen. Zusätzlich markieren Sie das oder die Konten für die Zuführung zur Rücklage im Konten-Service-Center mit der Kontoart „Zuführung zur Rücklage“. In der Spalte „Kontoart“ erscheint dann ein „X“. Bitte geben Sie das X nicht durch Doppelklick in die Spalte direkt ein, weil nur über den Button „Kontoart“ die Markierung auch für die Abrechnung und den Wirtschaftsplan gilt.

Bei dieser Alternative, die nicht den Anforderungen des BGH-Urteils entspricht, werden die Zuführungen zur Rücklage separat „informativ“ ausgewiesen. Auf den gesamten Umlageanteil des Kunden einschließlich der Zuführung zur Rücklage, werden die Zahlungen voll angerechnet wie in Alternative 1. Bei dieser Alternative ist die Checkbox „Abr.ohne Zuführung zur Rücklage erstellen (BGH)“ nicht markiert.

3. Mit Markierung der Checkbox „Abr.ohne Zuführung zur Rücklage erstellen (BGH)“ wird eine Abrechnung erstellt, bei der die Umlageposition „Zuführung zur Rücklage“ nicht aufgeführt wird. Es werden also nur die „reinen“ Ausgaben dargestellt. Die Zuführung zur Rücklage wird also gebucht, aber nur separat dargestellt (s.Musterabrechnung).

Bisher erfolgte die Darstellung der Aufteilung der Einzelpositionen (Konten) in einem für Ausgaben und evtl. Einnahmen einheitlichen Berechnungsblock. Neu ist jetzt, dass bei Vorliegen von Einnahmen der Ausweis der Einnahmen in einem zweiten, separaten Berechnungsblock erfolgt, so dass dann im erstem Block die Summierung der Ausgaben vorliegt und im zweiten Block die Umlagepositionen der Einnahmen. Damit ist die Summe der Ausgaben im ersten Umlage-Block erkennbar.

Da die tatsächlichen Zahlungen der Eigentümer auch die Zuführung zur Rücklage enthalten, darf der Teilbetrag für die Zuführung zur Rücklage nicht auf die „reien“ Umlagen (Ausgaben und umgelegte Einnahmen) angerechnet werden.

Von den tatsächlichen Zahlungen wird deshalb der Betrag abgezogen, der sich aus der

Jahresendbuchung für die Zuführung zur Rücklage ergibt. Die verbleibenden Einnahmen werden den „reinen“ Ausgaben gegenübergestellt. Der Unterschiedsbetrag ergibt die Nachzahlung oder das Guthaben.

Die Ermittlung von Soll- und Ist-Zuführung zur Rücklage erfolgt in der Tabelle auf der Karteikarte „Rückl.Zuführung“. Zur Ermittlung der Daten klicken Sie auf den Button „Daten neu ermitteln“. Die Zahlen in der Spalte „Wipl-Zahlungspflicht gesamt“ wird aus den Sollstellungen ermittelt. Die auf die Zuführung zur Rücklage entfallenden Beträge werden bis zum Abrechnungsjahr 2010 auf diese Weise ermittelt, erst im Abrechnungsjahr 2011 liegen normalerweise separate Sollstellungen für die Zuführung zur Rücklage vor.

Die Daten für die Tabelle werden bis 2011 wie folgt ermittelt:

Spalte 1 Konto-Nr (Debitorenkonto)

Spalte 2 Name

Spalte 3 WiPl Zahlungspflicht gesamt: Ermittelt aus den Sollstellungen auf den 91er Konten

Spalte 4 Davon Rückl.Zuführung Soll: Ermittelt aus Buchung(en) „Zuführung zur Rücklage“, markiert mit Kontoart „X“

Spalte 5 Tats. Zahlung: Spalte 1 minus Rückstand (Spalte 6)

Spalte 6 Gesamt Rückstand: Debitorenkonto-Saldo oder wenn Unterdrückung des Saldovortrags markiert ist, dann „Deb.Kto.korrigiert“

Spalte 7 Rückstand auf Rückl.Zuführung: Spalte 4 minus Spalte 6

Spalte 8 Ist-Zuführung zur Rücklage: Spalte 4 minus Spalte 7

Wenn in der Konfiguration auf der Karteikarte „Abrechnung“ die Checkbox „Anrechnung des Zahlungsrückstands auf Rücklagen-Zuführung nur prozentual“ markiert ist, dann wird das Ergebnis der Spalte 6 wie folgt errechnet:  $\text{Spalte 6} / \text{Spalte 3} * \text{Spalte 4}$ . In diesem Fall wird der Rückstand prozentual verteilt auf die Ausgaben und auf die Zuführung zur Rücklage.

Für die Kunden-Jahresabrechnung können Sie zusätzliche Informationen wählen. Mit Markierung der Checkbox „Zusätzlicher Kurzausweis der Rücklagen-Zuführung“ wird eine Soll-Ist-Auswertung der Zuführung zur Rücklage gedruckt mit Berechnung der Anteile des betreffenden Eigentümers.

Mit Anklicken der Checkbox „Liste Rücklagen-Zuführung der Debitoren“ und gleichzeitig markierter Checkbox „Abr.ohne Zuführung z.Rücklage erstellen (BGH)“ wird eine Darstellung aller Eigentümer mit deren Gesamt-Vorauszahlungen nach Wirtschaftsplan, den IST-Zahlungen der Eigentümer, dem Rückstand, dem Soll-Betrag der Zuführung zu Rücklagen und der IST-Zuführung zu Rücklagen ausgewiesen.

Mit Anklicken der Checkbox „Alle Kundenabrechnungs-Ergebnisse“ wird eine Liste erstellt, die bisher als Rückstands-Liste bezeichnet war (Pranger-Liste). Diese Liste enthält die Auflistung aller Eigentümer mit deren Abrechnungs-Zeitraum, die Umlage-Anteile ohne Zuführung zur Rücklage, die Zuführung zur Rücklage, die Summe, die Vorauszahlungen nach Wirtschaftsplan, den Debitoren-Kontostand (Rückstand oder Guthaben) und das Ergebnis (Nachzahlung oder Guthaben).

Wenn in dieser Alternative 3 auf der Karteikarte „Allgemein“ die Option „Liste Rückl. Zuführung der Debitoren“ markiert ist, wird eine Auflistung mit der Überschrift „Einzelausweis Rücklagenzuführung ...“ in der Anlage zur Abrechnung gedruckt. Diese Auflistung ist die erweiterte „Pranger-Liste“. Die bisherige Pranger-Liste wird bei Alternative 1 und 2 weiterhin wie bisher gedruckt. Die Auflistung in Alternative 3 zeigt folgende Spalten:

Spalte 1: KontoNr = Debitorenkonto-Nummer

Spalte 2: Name des Eigentümers

Spalte 3: Wirtsch.PI. gesamt – Datenquelle ist Spalte 3 der obigen Erläuterung

Spalte 4: Rücklagen-Soll – Datenquelle ist Spalte 4 der obigen Erläuterung

Spalte 5: Ihre Zahlungen – Datenquelle ist Spalte 5 der obigen Erläuterung

Spalte 6: Rückstand gesamt – Datenquelle ist Spalte 6 der obigen Erläuterung

Spalte 7: Rückstand a/Rückl. – Datenquelle ist Spalte 7 der obigen Erläuterung

Spalte 8: Ist-Zuführ.auf Rückl. – Datenquelle ist Spalte 8 der obigen Erläuterung

Wenn in dieser Alternative 3 auf der Karteikarte „Allgemein“ die Option „Alle Kundenabr.“

Ergebnisse ausweisen“ markiert ist, wird eine Auflistung mit der Überschrift „Alle Kunden-Abrechnungen zusammengefasst, Uml.Anteil zuzüglich Zuführungen zur Rücklage“ in der Anlage zur Abrechnung gedruckt. Diese Auflistung entspricht der bisherigen Liste, jedoch mit Erweiterung um die separate Rücklagen-Zuführung. Die Auflistung in Alternative 3 zeigt folgende Spalten:

Spalte 1: Wohnungs-Nummer

Spalte 2: Name

Spalte 3: Abrechnungs-Zeitraum

Spalte 4: Uml.Anteil ohne Rückl. – Datenquelle Umlageberechnung ohne Kontoart „X“

Spalte 5: Rücklg. Zuführung – Datenquelle Umlageberechnung nur Kontoart „X“

Spalte 6: Summe Uml. – Datenquelle Spalte 4 + 5

Spalte 7: Vorausz. WiPI – Datenquelle Abrechnungs-Schnitt Konto 91.xxxxx oder bei Unterdrückung des Saldovortrags Datenquelle „Abr\_Erg“, Spalte Anrechenb.VZ

Spalte 8: Konto-Stand – Datenquelle Abrechnungs-Schnitt Konto 1,xxxxx oder bei Unterdrückung des Saldovortrags Datenquelle „Abr\_Erg“, Spalte Deb\_o\_SldV („Deb.Kto.korrigiert)

Spalte 9: Nachz./Guth. – Datenquelle Spalte 6 abzügl. Spalte 7 und Spalte 8 (bei Ust-Option ist dies vor Ust.)

Die Daten für die Auswertung „Abrechnung über die Zuführung zu Rücklagen insgesamt im Abr.Jahr“ werden wie folgt ermittelt:

Soll-Rücklagen-Zuführung lt. Wirtschaftsplan: Summe der Spalte „Davon Rückl-Zuführung Soll“ auf der Karteikarte „Rückl.Zuführung“, Ihr Anteil Kundenzeile gleiche Spalte.

Ist-Rücklagen-Zuführung: wie oben, jedoch Spalte „IST-Zuführung zur Rücklage.“

Rückstände auf die Zuführung zur Rücklage: Differenz der beiden vorherigen Zeilen.

Die Verbuchung erfolgt bei allen drei Varianten identisch, also mit Einbeziehung der Zuführung zur Rücklage. Beim Ausdruck von Einzelabrechnungen können einzelne Wohnungen in einer Sammelabrechnung zusammengefaßt werden. Diese Sammelabrechnung weist die Zuführung zur Rücklage separat informativ aus, wie oben in Alternative (2) beschrieben.

#### Beispiel für den erstmaligen Ablauf einer Abrechnung Typ 3 („BGH“)

1. Auf Globalebene – Datei – Konfiguration – Programmeinstellungen, Karteikarte „Abrechnung“, Option Rückstand prozentual oder primär auf Rücklagenzuführung anrechnen wählen. Standard-Konfiguration ist die Anrechnung eines Rückstands primär auf die Zuführung zur Rücklage.
2. Konten-Service-Center: Kontoart für Zuführung zur Rücklage für das Konto oder die betreffenden Konten eingeben. Diese Wahl der Kontoart wird nicht nur im Konten-Service-Center, sondern auch im Abrechnungs-Schnitt und im Wirtschaftsplan vermerkt.
3. Normalen Abrechnungs-Ablauf durchführen, wie bisher auch Jahresendbuchung für Zuführung zur Rücklage einbuchten.
4. Hinweis zum Abrechnungs-Schnitt: Bei der Option „Nur Umsätze im Abr.Zeitraum ermitteln ...“ ist es erforderlich, dass auch die vorherige Jahresabrechnung in das Folgejahr gebucht wurde (siehe auch unsere Doku zum Update 10/2009).
5. Optionen für die Abrechnung wählen (z.B. „Abr.ohne Zuführg.z.Rücklage erstellen (BGH)“, Liste „Rückl.Zuführung der Debitoren“, „Alle Kundenabr.-Ergebnisse ausweisen“ (?) und „Zusätzl. Kurzausweis der Rückl.Zuführung“
6. Auf der Karteikarte „Rückl.Zuführung“ auf den Button „Daten neu ermitteln“ klicken und das Ergebnis prüfen
7. Ausdruck der Internen (Kontroll-) Abrechnung prüfen, z.B. ob Externe Heizkosten voll umgelegt werden (Alt-Eigentümer beachten)
8. Kontrollausdruck einer Einzel-Abrechnung.

#### Sonderumlagen

Bis 2008 wurden Sonderumlagen für Instandhaltungsmaßnahmen wie Sollstellungen gebucht. Seit 2008 besteht die Möglichkeit, die Haben-Buchung alternativ auf ein Sonderumlagen Passivkonto zu „parken“. Das ist sinnvoll, wenn die Baumaßnahme jahresübergreifend ist und die eingezogenen Gelder nicht im Wirtschaftsjahr voll abgerechnet werden. Nach dem strengen Einnahmen-Ausgaben-Prinzip müßte der

noch nicht ausgegebene Teil der Sonderumlage an die Eigentümer wieder ausgeschüttet werden und im nächsten Jahr wieder angefordert werden.

Es liegt in der Entscheidung des Verwalters, wie er in einem solchen Fall handeln will. Wenn die Rücklage auf einem sonstigen Passivkonto „geparkt“ wurde und nur der verausgabte Teil abgerechnet wird, dann liegt de-facto eine Rechnungsabgrenzung vor. Wenn aber die Sonderumlage wie eine Sollstellung gebucht wurde, dann wird der noch nicht ausgegebene Restbetrag der Sonderumlage ausgeschüttet, wenn keine manuelle Ausbuchung auf den 91er Konten vorgenommen wird.

Wenn die Sonderumlage wie eine Sollstellung verbucht wird und keine Abgrenzung manuell gebucht wird, dann wird der Betrag der Sonderumlage zu dem „normalen“ Wirtschaftsplan addiert.

#### Sonstige Änderungen für die Jahresabrechnung

Sie können bisher den Anfangs- und Endsaldo des Bankkontos ausweisen. In der Konfiguration können Sie jetzt auch markieren, dass die Bankentwicklung ausgewiesen wird. Zu diesem Zweck wurde die Anzahl der Markierungsmöglichkeiten für die Kontoart im Konten-Service-Center erweitert.

Die Entwicklung des Bankkontos wird, wenn in der Konfiguration entsprechend markiert, doppelt ausgegeben, einmal wie bisher (nur Anfangs- und Endstand) und zusätzlich als Bankentwicklung (Anfangsstand zuzüglich.....abzüglich ..... = Endstand). Diesen zusätzlichen Ausweis der Bankentwicklung haben wir in Anlehnung an Jennißen in die Abrechnung aufgenommen. Im HTML-Archiv wird automatisch eine Datei „Bankausweis ...“ erstellt, aus der alle Einzelbuchungen in der jeweiligen Spalte dargestellt sind, so dass nachvollziehbar ist, wie sich die Teilbeträge zusammensetzen. Diese HTML-Tabelle ist je nach Anzahl der Buchungen sehr umfangreich, so dass auch die Ladezeit in Excel möglicherweise länger dauert.

#### Speicherung der Texte

Mit diesem Update erfolgt auch eine automatische Speicherung der Texte für die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan. Wenn Sie also eine Jahresabrechnung erstellt haben und Ihren individuellen Text eingegeben haben, dann wird dieser beim Verlassen des Fensters automatisch gespeichert und beim nächsten Aufruf der Jahresabrechnung oder des Wirtschaftsplans wieder angezeigt.

#### Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan wurde im Hinblick auf das BGH-Urteil angepasst. Wenn Sie das Konto „Zuführung zur Rücklage“ mit „X“ gekennzeichnet haben, dann wird ebenso wie bei der Abrechnungs-Variante 2 der Wirtschaftsplan in zwei Blocks dargestellt. Wenn Sie nach der Abrechnungs-Variante 1 arbeiten, also keine Kennzeichnung des Kontos „Zuführung zur Rücklage“ mit „X“ vorgenommen haben, dann wird der Wirtschaftsplan wie bisher in einem Block dargestellt.

Beim Soll-Vortrag, also der Übernahme der Ergebnisse des Wirtschaftsplans in die Stammdaten, werden wie bisher die Gesamt-Vorauszahlungen übernommen, zusätzlich auch der Anteil der Zuführung zu Rücklagen (sofern mit X gekennzeichnet). Sofern für die Zuführung zur Rücklage ein Betrag vorliegt, dann werden die Gesamt-Vorauszahlungen gekürzt um die Zuführung zur Rücklage und mit diesem Betrag gebucht, zusätzlich werden dann die Zuführungen zur Rücklage separat gebucht, jedoch immer auf das gleiche Debitoren-Verrechnungskonto. Der Gesamtbetrag der Zahlungspflicht kann gerundet sein, der Anteil der separat gebuchten Zuführung zur Rücklage ist nicht gerundet.

In der Übergangsphase des Jahres 2010 ist es nicht erforderlich, die anteilige Zuführung zur Rücklage manuell einzutragen, weil in 2010 solche separaten Buchungen nicht für das ganze Jahr vorliegen können. Weil die separaten Buchungen im Jahr 2010 nicht das ganze Jahr darstellen, werden diese auch nicht für die Abrechnung 2010 verwendet.

Wenn eine Wirtschaftsplan-Berechnung vor der Installation der Version 5.20 erstellt wurde und der Wirtschaftsplan danach in Version 5.20 bearbeitet wird, dann muss die vorhandene Berechnung für den separaten Ausweis der Rücklagen-Zuführung möglicherweise neu durchgeführt werden. Bitte prüfen Sie deshalb in Version 5.20, ob die frühere Berechnung noch korrekt vorhanden ist. Wenn dies nicht der Fall

ist, dann wählen Sie bei der Frage, ob die vorhandene Berechnung verwendet werden soll, die Option NEIN – neu berechnen.

#### Wirtschaftsplan-Differenzrechnung mit separater Buchung des Rücklagenanteils

Wie bisher können Sie die Zahlungspflicht rückwirkend beschließen lassen und haben die Möglichkeit, den Differenzbetrag zwischen altem und neuem Wirtschaftsplan wie eine Sollstellung verbuchen zu lassen. Bei dieser Verbuchung wird auch der Anteil der Zuführung zur Rücklage separat gebucht.

Bei der Buchung der Differenz für die Rücklagen-Zuführung ist es erforderlich, dass in den Stammdaten bereits der separate Anteil der Rücklagen-Zuführung vorhanden ist. Da jedoch die Sollstellungen für die Ermittlung der Rücklagenanteile erst ab dem Wirtschaftsjahr 2011 genutzt werden können, enthält das Feld „darin enthaltene Zuführung zur Rücklage“ in den Stammdaten normalerweise bereits den Rücklagenanteil.

#### Heizkostenabrechnung mit Berücksichtigung der Heizkostenverordnung 2009

##### Neue Formel bei der urspr.18%-Regelung

Die bisherige 18%-Regelung, die nach der alten Heizkostenverordnung bei Fehlen von Warmwasserzählern einen Ansatz von 18% für die Warmwasser-Erhitzung unterstellt hatte, wurde durch die neue Formel der neuen Heizkostenverordnung ersetzt. Die neue Formel wird automatisch verwendet, sobald der Beginn des Wirtschaftsjahrs im Kalenderjahr 2009 festgestellt wird.

##### Einlesen der DTTECD wahlweise in Feld „Ext.Heizk.“ oder Schl. 51-55

Beim Einlesen der Abrechnungsergebnisse wurden die Heizkosten in den Umlageschlüssel „Externe Heizkosten“ gespeichert. Jetzt können Sie wählen zwischen der Speicherung wie bisher oder in die Umlageschlüssel 51-55.

##### Neues Datenaustausch-Format mit Heizkostenabrechnern (Vers. 2.00 / 3.02)

Der DTA mit Heizkostenabrechnern im Format 3.02 wird derzeit noch mit Abrechnungsunternehmen getestet. Verwenden Sie bis zur Freigabe das alte Format 2.00

##### Word Serienbrief mit Konfig. Office 2007 / HTML

In der Konfiguration können Sie zwischen Word 2007 oder früherer Version wählen. Bisher wurde die Steuerdatei mit den Platzhaltern in der Datei „Serienbf.txt“ zur Verfügung gestellt. Jetzt können Sie auch die Steuerdatei „Serienbf.html“ verwenden, wenn dies erforderlich scheint.

#### Änderung der separaten Bescheinigung gem. §35a EstG

Im dritten Anwendungsschreiben des BMFI vom 15.2.2010 wird ein umfangreicher Katalog der begünstigten haushaltsnahen Aufwendungen und Handwerkerleistungen aufgezählt. Es erfolgt jetzt nur noch eine Aufteilung in drei Gruppen:

1. Aufwendungen für sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
2. Aufwendungen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen
3. Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im WohnungsManager stehen 4 Gruppen zur Auswahl. Diese Gruppen können Sie in der Konfiguration selbst benennen. Deshalb ist keine Programmänderung erforderlich.

Erforderlich war jedoch die zusätzlich geforderte Information zum Datum der Beschlußfassung der Jahresabrechnung. Diese zusätzliche Information können Sie im Text unterhalb der Bescheinigung eintragen. Wir haben das Erfassungsfenster für die HHnD so geändert, dass die Tabelle nach oben hin verkleinert ist und darunter das Texteingabefeld vorhanden ist. In diesen Text können Sie vorhandene Textbausteine einfügen, den Text ändern und auch Platzhalter einfügen.

Lohnanteile §35a nach Umsätzen, Stand 23.03.2010										
BelegNr	Kto. Soll	Buchungstext	GesBetrag	BuDatum	ESTG35a Abs.II S.1	ESTG35a Abs.II S.2	ESTG35a Abs.I,1S.1	ESTG35a Abs.I,1S.2	Um Sch	Einfügen
										Beginn 01.01.2009 Ende 31.12.2009 <input type="button" value="Erfasse Umsätze"/> <input type="button" value="Handwerker Adresse"/> <input type="button" value="Liste der HHnD"/> <input type="button" value="Übertrage HHnD"/> <input type="button" value="Einzelausweis A"/> <input type="button" value="Einzelausweis B"/> <input type="button" value="Ende"/> <input checked="" type="checkbox"/> Detail f. Ausweis A <input type="checkbox"/> Text z. Ums. drucken <input type="checkbox"/> Gebühr verb. 1,00

Wir hatten nicht für steuerliche Begünstigungen.  
Über die Jahresabrechnung wird am 1. Mai 2010 in der Eigentümersammlung beschlossen.

Der eingegebene Text wird automatisch gespeichert und beim nächsten Aufruf dieses Fensters wieder angezeigt, so dass die Eingabe des Textes in der Konfiguration damit überholt ist.

### Ausweis der KEST ab 2009

Die bisherige Zinsabschlagsteuer für den Ausweis in der WEG-Jahresabrechnung wurde auf der Karteikarte „Rücklagen“ in der Spalte „ZAST“ eingetragen. Die neue „Abgeltungssteuer“ nach § 32d EstG sollten Sie in der weiter rechts befindlichen Spalte „Abgelt.Steuer §32d“ eintragen, analog dazu auch die Soli auf die Abgeltungssteuer und eine evtl. auf Antrag abgeführte Kirchensteuer auf die Abgeltungssteuer.

### Ankündigung für den Zensus 2011

Wir werden den Datenexport für die Datenlieferung an das Statistische Bundesamt im Jahr 2011 in das Programm in einem kommenden Update einbinden. Wir empfehlen Ihnen als Verwalter jedoch auch die Prüfung der damit verbundenen Verpflichtungen.

### Erweiterung unseres iNet-Services für iPhone-Nutzer

Unser iNet-Service ermöglicht Ihnen als Wartungskunde, sich von der Konkurrenz abzusetzen und Ihren Eigentümern und Mietern, auch Miethauseigentümer, eine zusätzliche Möglichkeit zur Kundenzufriedenheit anzubieten. Dieser Service ist für Wartungskunden kostenlos.

Als zusätzliche Werbemaßnahme können Sie Ihren Kunden ein App anbieten, mit dem der Kunden über ein Apple iPhone auf seine Daten auch über sein Handy abrufen kann. Diese App könnte Ende dieses Jahres verfügbar sein.

### OfficeWare Easy und WM-Doku

Unsere eigene Archivierungs-Software WM-Doku ermöglicht die Archivierung und Verknüpfung von Dokumenten und die automatische Verlinkung von Original-Jahresabrechnungen, Wirtschaftsplänen, Bescheinigungen gem. § 35a und Sonderumlagen mit dem jeweiligen Objekt und der entsprechenden Wohnung. Diese PDF-Dokumente sind im WohnungsManager auf Wohnungs-Ebene im WohnungsManager abrufbar.

OfficeWare Easy ermöglicht darüber hinausgehend das Dokumenten-Management mit Workflow und das Management der Kontakte im weiteren Sinne (Telefonkontakte, eMails, Auftragsverfolgung, Word-Dokumente etc.) mit Erinnerungsfunktion und Bearbeitungs-Verfolgung auf Mitarbeiter- und Chef-Ebene.

**Sehr geehrter Wartungskunde,**

wir können ab sofort den Wunsch vieler unserer Kunden erfüllen und eine

**Schnittstelle zum HV-Management-System „OfficeWare Easy“**

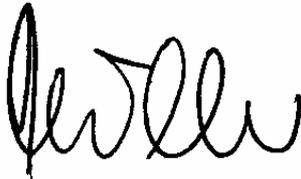
zur Verfügung stellen. Dazu haben wir einen Kooperationsvertrag mit der OfficeWare GmbH abgeschlossen. Das Produkt „OfficeWare Easy“ ist für Hausverwaltungen ab 4 Mitarbeiter (mit vorhandenem Netzwerk) interessant. Die ersten IMS-Kunden haben sich bereits dafür entschieden und OfficeWare Easy bestellt. Die Schnittstelle zu OfficeWare Easy ist bereits im nächsten Release enthalten.

Wenn Sie weitere Informationen bzw. eine Terminvereinbarung für eine Präsentation wünschen, dann verwenden Sie bitte das Kontakt-Formular auf [www.OfficeWare.de](http://www.OfficeWare.de) und geben Sie das **Stichwort „IMS-Paket“** ein – dann setzt sich jemand von der OfficeWare GmbH mit Ihnen in Verbindung.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit der Firma OfficeWare.

**Mit freundlichen Grüßen**

IMS ImmoManagement Software GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gerhard Müller', written in a cursive style.

Gerhard Müller

P.S. Auf der Internetseite [www.OfficeWare.de](http://www.OfficeWare.de) können Sie im Bereich „Immobilien-Verwaltung“ z.B. verschiedene Artikel zu OfficeWare Easy aufrufen.