

## INHALTSVERZEICHNIS

Schneller zum Ziel mit Automatisierungen .....	2
Automatisierte Buchungen .....	2
Verbuchung von Kontoauszügen nach Regeln .....	3
Automatikbuchungen .....	3
Interaktive Verbuchung von Kontoauszügen .....	5
Ohne Vorarbeiten und schneller als händisch buchen .....	5
Enger Kontakt zur doppelten Buchführung.....	5
Doppelte Buchführung .....	5

## SCHNELLER ZUM ZIEL MIT AUTOMATISIERUNGEN

### AUTOMATISIERTE BUCHUNGEN

In der L-Lizenz verfügt INTex Hausverwaltung über diverse Buchführungsvereinfachungen, die vor allem dann greifen, wenn a) Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen zeitnah gebucht werden sollen und b) mehr als fünf Einheiten zu verwalten sind.

Ohne die Buchführungsvereinfachungen sind für jede Einheit jeden Monat händisch sechs und mehr Buchungen durchzuführen:

- Soll-Stellung Kaltmiete (Buchung der Mietforderung)
- Buchung der gezahlten Kaltmiete
- Soll-Stellung der Nebenkostenvorauszahlung
- Buchung der gezahlten Nebenkostenvorauszahlung
- Soll-Stellung der Heizkostenvorauszahlung
- Buchung der gezahlten Heizkostenvorauszahlung

Wenn Sie also beispielsweise 10 Einheiten zu verwalten haben, dann sind jeden Monat 60 Buchungen zu erledigen. Es werden noch weit mehr Buchungen, wenn etwa auch Garagenmieten und Mieten für Nebenleistungen wie Einbauküchen zu buchen sind.

Diese Arbeit lässt sich über die Buchführungsvereinfachungen in der L-Lizenz wesentlich reduzieren. Hier gibt es nämlich Sammelbefehle, um etwa alle Mietforderungen auf einen Befehl hin zu buchen. Statt also 10 Mietforderungen zu Fuß zu buchen, rufen Sie einen einzigen Befehl auf. Und die Effizienz steigert sich mit jeder Einheit, die Sie mehr zu verwalten haben. Damit der Mieten-Assistent weiß, was zu buchen ist, hinterlegen Sie die Daten für Kaltmiete, Nebenkosten- und Heizkostenvorauszahlungen etc. einmal unter "Buchungen" im Abrechnungskonto des Mieters.

**Mietenbuchungs-Assistent**

Suchbegriff

INTex 2015 Eigentümer	01.01.2015	31.12.2015	Jakobstraße 2015 Eigentümer	Eigentümer Konto
Meier Erdgeschoß Jakobstraße	01.01.2015	31.12.2015	Jakobstraße 2015 Mieter	Mieter Konto
MÜLLER Obergeschoß	01.01.2015	31.12.2015	Jakobstraße 2015 Mieter	Mieter Konto
Schulte Dachgeschoß Jakobstraße	01.01.2015	31.12.2015	Jakobstraße 2015 Mieter	Mieter Konto

Aktives Konto:

Alle angezeigten Konten:

Alle aktiven Konten:

Buchungsdatum:

Auch die Zahlungen der Mieter lassen sich automatisiert einbuchen. Wenn Sie etwa durch einen Blick auf den Kontoauszug des Objektes sehen, daß alle Mieter die Warmmiete komplett bezahlt haben, dann können Sie

auch dies mit nur einem Befehl buchen. Sie machen also  $10 \cdot 3 = 30$  Buchungen mit einem einzigen Mausklick. Oder noch mehr.

Die Mehrausgabe für die L-Lizenz rechnet sich also ganz schnell und jeder, der mehr als fünf Einheiten zu verwalten hat und zeitnah wirklich alle Buchungen durchführen will, sollte nicht ohne die Buchführungsvereinfachungen arbeiten.

## VERBUCHUNG VON KONTOAUSZÜGEN NACH REGELN

### AUTOMATIKBUCHUNGEN

In der XXL-Fassung verfügt Hausverwaltung vX ab Version 6.02 über eine Möglichkeit zur vollautomatischen Verbuchung von Kontoauszügen. Dies ist insbesondere für Besitzer vieler Immobilien und professionelle Hausverwaltungen ein Feature, das wesentliche Zeitersparnis bedeuten kann.

Bei der automatischen Verbuchung werden Kontoauszüge im ASCII CSV oder Excel-Format aus dem Online-Banking Ihrer Bank bzw. Ihrer bevorzugten Banking-Software importiert und dann anhand von Ihnen vorgegebener Regeln automatisch verbucht, kategorisiert, umgelegt und eventuell auch in Teilbuchungen gesplittet. Regeln sind etwa in folgenden Fällen aufstellbar:

- Regel für Mietzahlungen: Mieter A zahlt 550 Euro Warmmiete. Buchung wird gesplittet in 400 Euro Kaltmiete, 100 Euro Vorauszahlung Nebenkosten und 50 Euro Vorauszahlung Heizkosten.
- Regel für laufende Kosten: Elektrizitätswerk bucht monatlichen Abschlag von 50 Euro für Haus A ab. Buchung wird Objekt A zugeordnet und als Beleuchtungskosten umgelegt.
- Regel für laufende Kosten: Gemeinde bucht jährlich 1000 Euro Grundsteuer incl. Straßenreinigungskosten ab. Buchung wird Objekt A zugeordnet und 900 Euro werden als Öffentliche Lasten, 100 Euro als Straßenreinigung umgelegt.

Die Zahl der Regeln ist unbegrenzt. Die Bedingung einer Regel wird an den exakten Betrag einer Buchung und den Buchungsbetreff geknüpft, wobei der Betreff ein Suchwort enthalten, aber nicht dem Suchbegriff komplett entsprechen muß. Herr Meier kann also seine Warmmiete etwa als 550 Euro "Miete Meier" überweisen und mit der Bedingung

```
Betrag=550
```

UND

```
Betreff enthält "meier"
```

könnte die Buchung automatisch und eindeutig zugeordnet werden.

**NEU +**

**Buchungsregeln**

Wenn Betrag = und Betreff enthält dann ordne Buchung zu

Betrag	Betreff	Abrechnung Zuordnung	Konto Partner Klassifizierung	Haben Soll	Mwst	§35a EStg	
100,00	Müll	Jakobstraße					Entfernen -
		Müll					
		Umlegbare Kosten					
und splitte die Buchung							
150,00	reinigung	Jakobstraße			19,00%		Entfernen -
		Hausreinigung -					
		Umlegbare Kosten					
und splitte die Buchung							

Bei zwei oder mehr identischen Beträgen muss zumindest der Betreff eine eindeutige Unterscheidung ermöglichen. Wir verzichten bei der Regelbildung übrigens ganz bewusst auf die Definition eines Quell- oder Zielkontos, weil etwa bei Wohngemeinschaften die Miete auch wechselnd von unterschiedlichen Quellkonten kommen kann.

Die Regeln können von Hand definiert werden, Sie haben aber auch die Möglichkeit, eine bereits korrekt verbuchte Buchung automatisch in eine Regel umzuwandeln.

Bei den Regeln und Verbuchungen werden berücksichtigt:

- die Abrechnung für objektbezogene Kosten, Einnahmen und Umlagen
- die Zuordnung zu einem Kostenblock gemäß Betriebskostenverordnung
- das Abrechnungskonto bei Mieten und Vorauszahlungen
- der Partner bei allen Einnahmen und Ausgaben
- Haben und Soll-Konto für die doppelte Buchführung
- der Mehrwertsteuersatz für gewerbliche Buchungssätze
- der Betrag, der gemäß § 35a EStG als haushaltsnahe Dienstleistung auch für Mieter absetzbar ist

Sie haben die Wahl, ob nur die gerade angezeigte Buchung gemäß den Regeln verbucht werden soll, oder alle gerade angezeigten Buchungsdatensätze.

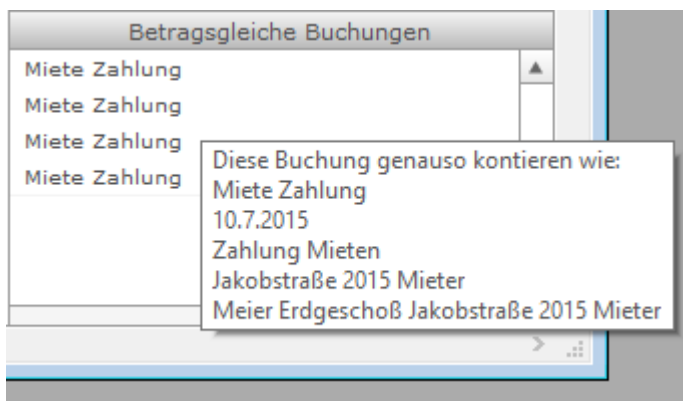
Sie können sich sicherlich ausmalen, welche erhebliche Arbeitserleichterung in dieser Funktionalität steckt. Sind die Regeln erst einmal definiert, lassen sich zumindest alle Standardbuchungen wie stimmige Mietzahlungen, Abschläge, Wohngeldzahlungen etc. nach dem Import des Kontoauszuges vollautomatisiert auf einen Befehl hin verbuchen. Die Buchungen, die nach dem Import über die Buchungsregeln nicht verbucht werden konnten, werden als noch zu bearbeitende Auswahl angezeigt und sind dann schnell abgearbeitet. Die Zeitersparnis wächst proportional zur Zahl der Buchungen, die Sie jeden Monat zu tätigen haben.

## INTERAKTIVE VERBUCHUNG VON KONTOAUSZÜGEN

### OHNE VORARBEITEN UND SCHNELLER ALS HÄNDISCH BUCHEN

Sowohl die Buchführungsvereinfachungen als auch die Verbuchung von Kontoauszügen nach Regeln, setzen eine gewisse Vorbereitung voraus. Bei der interaktiven Verbuchung von Kontoauszügen (XXL) wird diese Vorarbeit auf ein Minimum reduziert, gleichzeitig bleibt der Automatisierungsgewinn enorm. Wie geht das? Indem die Software sozusagen selbständig aus dem vorhandenen Buchungsbestand lernt und anfängt mitzudenken.

Sie fangen also mit händischen Buchungen etwa der umlagefähigen Kosten und mit Mietbuchungen über den Mietenassistenten an, Sie können aber auch bereits mit dem Import eines Kontoauszuges beginnen. Zunächst werden Sie die Zuordnungen zu Kostenblöcken, Abrechnungen und Konten von Hand vornehmen müssen. Sobald aber eine Buchung ein zweites Mal auftaucht, spätestens also beim Import des Kontoauszuges des Folgemonats, zeigt sich das Programm von seiner "intelligenten" Seite. Nach dem Import sehen Sie in der Buchungsmaske rechts unten eine Liste von ähnlichen, betragsgleichen Buchungen. Fahren Sie mit der Maus über die Einträge dieser Liste, wird Ihnen genau aufgezeigt, wie und wohin die ähnliche Buchung verbucht wurde. Bei einem Abschlag für Strom wird Ihnen z.B. der Abschlag vom vorigen Monat angezeigt und Sie sehen, dass dieser als Hausbeleuchtung auf die aktuelle Abrechnung umgelegt wurde. Wenn die gerade importierte Buchung wiederum ein Stromabschlag ist, brauchen Sie nur die ähnliche Buchung in der Liste anzuklicken, und das Programm übernimmt die sachgemäße Verbuchung.



Gleiches gilt für den Eingang von Warmmieten als Komplettzahlung in einer Transaktion. Hier zeigt Ihnen das Programm in der Buchungsmaske rechts unten alle Gesamtforderungen an Ihre Mieter mit gleichem Betrag an. Sie brauchen nur den passenden Mieter in der Liste anzuklicken und schon nimmt das Programm eine Splittbuchung der importierten Bank-Transaktion vor und teilt den Gesamtbetrag nach Kaltmiete und Vorauszahlungen.

Diese Funktion steht in der XXL Lizenz ab Revision 1601 zur Verfügung.

## ENGER KONTAKT ZUR DOPPELTEN BUCHFÜHRUNG

### DOPPELTE BUCHFÜHRUNG

INTex Hausverwaltung verfügt ab Version 10.2 über eine engere Anbindung an die doppelte Buchhaltung, gleich ob es sich um die INTex Buchführung oder eine andere Buchhaltungs-Software handelt.

Schon bisher konnten Buchungen manuell mit Angaben zum Haben- und Soll-Konto versehen werden und auch bisher war ein Export der Buchungsdaten an ein Buchhaltungsprogramm möglich.

Jetzt aber werden nahezu alle Buchungsarten in der Hausverwaltung automatisch vorkontiert. Dazu geben Sie in Einstellungen in der neuen Registerkarte "Buchhaltung" die gewünschten Konten gemäß dem von Ihnen verwendeten Kontenrahmen vor. Wir haben Voreinstellungen für den gängigen DATEV Standardkontenrahmen SKR03 getroffen.

Unterschieden werden Forderungsbuchungen, Mieteinnahmen mit und ohne Mehrwertsteuer, Nebenkosten- und Heizkostenvorauszahlungen mit und ohne MwSt, Kautionen und alle Arten von Kostenbuchungen.

Über die normalen Buchungsbefehle der Hausverwaltung sind damit alle gängigen Buchungen einer Hausverwaltung bereits auch für die doppelte Buchführung vorbereitet. Die Buchungen müssen nur noch exportiert und in ein Buchführungsprogramm wie INTex Buchführung eingelesen werden. Weiteren steuerlich orientierten Auswertungen wie der Umsatzsteuervoranmeldung, Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanzierung steht dann nichts mehr im Wege.

Selbstverständlich kann die Kontierung von Buchungen auch noch vom Anwender geändert werden und bei nicht automatisierten Buchungen ergänzt werden.

**Einstellungen**

Allgemein Partner Kontakte Buchungen **Buchhaltung** Individuelle Felder Indizes Fenster Freischaltung

Buchungskonten für die doppelte Buchführung

Bankkonto	1200	Aufzugskosten	4280	Lasten	2375
Forderungen Miete, NK, K.	1400	Beleuchtung	4240	Müll	4969
Miete mit MwSt.	8400	Empfang	4280	Rücklagen	970
Miete ohne MwSt.	8200	Entwässerung	4240	Sicherheit	4280
NK-Vorausz. mit MwSt.	8400	Gartenpflege	111	Sonstige	4280
NK-Vorausz. ohne MwSt.	8200	Gebäudeversicherung	4360	Straßenreinigung	4250
HK-Vorausz. mit MwSt.	8400	Haftpflichtversicherung	4360	Verwaltungskosten	4930
HK-Vorausz. ohne MwSt.	8200	Hausmeister	4250	Waschküche	4280
Kautionen	1732	Hausreinigung	4250	Wasseranalyse	4240
		Heizung	4230	Wasserkosten	4240
		Instandsetzungen	4805	Werbung	4610
		Investitionen		Finanzierungskosten	