

8. Verwalterhonorar-Abrechnung

Das **Verwalterhonorar für die Miet- und WEG-Verwaltung** ist im Verwaltervertrag zwischen dem Verwalter und dem Eigentümer des Mietobjektes bzw. der WEG geregelt. Die monatlichen Rechnungen für das Verwalterhonorar können Sie im Objekt und objektübergreifend automatisch buchen und Rechnungsbelege erstellen.

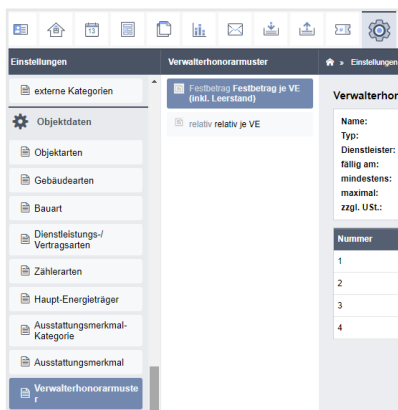
Für die mit jedem Wohnungseigentümer vereinbarte **Verwaltergebühr für Sondereigentum** können Sie die monatliche Rechnung automatisch im Objekt buchen und Rechnungsbelege für alle Eigentümer erzeugen.

8.1 Muster für die Berechnung des Miet- und WEG-Verwalterhonorars anlegen

Öffnen Sie das Modul "Einstellungen", indem Sie auf die Schaltfläche  klicken.

Klicken Sie im Menüpunkt **Objektdaten** auf den Menüpunkt **Verwalterhonorarmuster**.

Hinterlegen Sie Verwalterhonorarmuster mit verschiedenen Bezeichnungen:



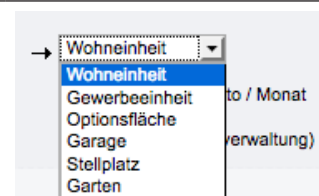
Die Berechnung des Verwalterhonorars ist abhängig von der Verwaltungsart und dem zugrunde liegenden Berechnungsprinzip.

Sie können beim Anlegen der Honorarmuster wählen zwischen folgenden Prinzipien:

Für die Mietverwaltung

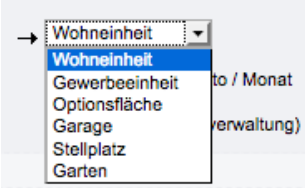
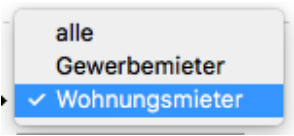

Festbetrag je Verwaltungseinheit	Typ	<input checked="" type="radio"/> Festbetrag	<input type="radio"/> relativ	Auswählen
---	-----	---	-------------------------------	-----------

- unterschieden je –VE-Typ für
 - Wohneinheit
 - Gewerbeeinheit (dazu zählen auch Praxis, Laden, Büro)
 - Optionsfläche
 - Garage
 - Stellplatz
 - Garten



Prozentual auf Mieterträge berechnetes Honorar

Typ Festbetrag relativ

- unterschieden nach Ertrag je Art der VE für
 - Wohneinheit
 - Gewerbeinheit (dazu zählen auch Praxis, Laden, Büro)
 - Optionsfläche
 - Garage
 - Stellplatz
 - Garten
- unterschieden nach Ertrag je Art der Mietverhältnisse für
 - Wohnungsmieter = *kein Gewerbe*
 - Gewerbemieter = *gewerblich ohne USt, gewerblich 19% oder 7% USt.*
- unterschieden nach Ertrag für
 - **geplant** (Sollstellungen zzgl. Ertragsziele leerstehender VE)
Mit dieser Basis wird Leerstand in die Berechnung einbezogen, d.h. der Verwalter bekommt Honorar für alle existierenden VE, egal ob vermietet oder leerstehend.
Stichtag für die Betrachtung für Leerstand ist der erste Tag des Monats, für den die Verwaltergebühr berechnet wird.
 - **sollgestellt** (Sollstellungen)
Mit dieser Basis wird Leerstand nicht einbezogen, d.h. für leerstehende VE bekommt der Verwalter kein Honorar.
 - **gezahlt** (Zahlungen)
bei USt.-pflichtigen Mietern auch nach geplantem, sollgestelltem oder gezahltem Nettoertrag (ohne USt.)
- **mit oder ohne vereinbartem Mindesthonorar/Höchsthonorar** in absoluten Beträgen

Als **Prozentwerte** ist eine Auswahl zwischen 1,0% -10,0 % erfassbar.

Für die prozentuale Berechnung ist eine Kombination aus VE-Typ, Mietverhältnis und Ertragsart möglich, z.B.

- Wohnungsmieter für Wohnung auf Basis gebuchter Sollstellung oder
- Gewerbemieter für Stellplätze auf Basis geplanter Ertrag ohne USt.

Für die WEG-Verwaltung

ist nur die Vereinbarung von Festbeträgen je VE möglich.

Typ Festbetrag relativ

- unterschieden je –VE-Typ für
 - Wohneinheit
 - Gewerbeeinheit (dazu zählen auch Praxis, Laden, Büro)
 - Optionsfläche
 - Garage
 - Stellplatz
 - Garten

Grundlage der späteren Honorarberechnung bilden die im Objekt erfasste Anzahl und Art der VE und – für relative Berechnung auch die Art der Mietverhältnisse und die hinterlegten/ gebuchten Erträge.

Klicken Sie auf das grüne "Plus"-Symbol. Sie können verschiedene Festbeträge bzw. Prozentwerte hinterlegen.

Verwalterhonorarmuster erstellen

Verwalter → Immoware24 GmbH

Name → Festbetrag je VE

mindestens € netto / Monat

maximal € netto / Monat

zahlbar bis . letzter Tag ▾

zzgl. MwSt. %

Art der Einheit → Wohneinheit ▾

Betrag → € netto / Monat

Leerstand einbeziehen (gilt nur für Mietverwaltung)

Art der Einheit → Garage ▾

Betrag → € netto / Monat

Leerstand einbeziehen (gilt nur für Mietverwaltung)

Verwalterhonorarmuster erstellen

Verwalter → Immoware24 GmbH

Name → je VE Basis geplant

mindestens € netto / Monat

maximal € netto / Monat

zahlbar bis . letzter Tag ▾

zzgl. MwSt. %

Mietverhältnis → Wohnungsmieter ▾

Art der Einheit → Wohneinheit ▾

Basis → geplant ▾

Prozent → %

Mietverhältnis → Wohnungsmieter ▾

Art der Einheit → Garage ▾

Basis → geplant ▾

Prozent → %

Um die Festbetragsvereinbarung für die Mietverwaltung zu nutzen, markieren Sie die Option "*Leerstand einbeziehen*". Sie können für unvermietete VE Honorar berechnen.

8.2 Miet- und WEG-Verwalterhonorarberechnung je Objekt konfigurieren

Im geöffneten Objekt finden Sie in den "Stammdaten" die Registerkarte "Verwalterhonorar".

Nummer	Betrag	Art der Einheit	Leerstand einbeziehen	Konto
1	15,00 €	Wohninheit	ja	050000 Verwaltervergütung
2	17,50 €	Gewerbeeinheit	ja	050000 Verwaltervergütung

Sie können mit der zur Verfügung stehenden Auswahl die Berechnungsart neu festlegen oder durch Auswahl einer Vorlage auf ein bereits in den Einstellungen hinterlegtes Muster zugreifen.

Tragen Sie anschließend die vertragsrelevanten Daten ein.

Mietverhältnis	Art der Einheit	Prozent	Basis	Konten	Konto
Wohnungsmieter	Wohnheit	5,000 %	gezahlt	Zuführung Mietkonto durch Eigentümer Entnahme Instandhaltungsrücklage Umsatzsteuerzahllast Miete	050000 Verwaltervergütung

Als **Verwalter** können Sie den als Dienstleister mit dem Objekt verknüpften Verwalter wählen.

Wählen Sie die für Sie als Verwalter geltende **USt.-Option** aus, mit der Sie die Rechnungen erstellen wollen:

- voller USt.-Satz = 19%, außer zwischen 07-12/2022 = 16%
- ermäßigter USt.-Satz = 7%, außer zwischen 07-12/2022 = 5%

Das **Anfangsdatum** des Vertrages darf nicht vor dem Anfangsdatum des Verwalters (Dienstleister/Handwerker) liegen.

End- und Kündigungsdatum werden als Kalendereintrag übernommen.

Der **Rechnungsempfänger** ist mit dem Kontakt des Miet-Objekteigentümers befüllt.

Für die WEG wählen Sie den Adresskontakt der Eigentümergemeinschaft.

Werden **Mindesthonorar** oder **Höchsthonorar**-Angaben erfasst, wird das Berechnungsergebnis beim Erstellen der Verwalterhonorarrechnung damit abgeglichen: Berechnungsergebnis > Höchsthonorar → Höchsthonorar wird als RE-Betrag ausgewiesen; Berechnungsergebnis < Mindesthonorar → Mindesthonorar wird als RE-Betrag ausgewiesen. **(Hinweis: Funktioniert nicht bei Verwendung verschiedener Einnahmekonten für das Verwalterhonorar.)**

Stellen Sie die monatliche Fälligkeit ein: **zahlbar bis** . oder bis **1.-31.**
oder zahlbar bis .

RE-Betrag, Mindest-, Höchsthonorar sind Beträge ohne Umsatzsteuer.

Legen Sie die Art der Berechnung fest. Haben Sie ein Muster als Vorlage genutzt, können Sie alle Daten überschreiben.

Bei der relativen Berechnung müssen Sie je Mietverhältnis/je VE die Ertragskonten für die Berechnung definieren:

→

bezogen auf **Kaltmiete** (Kaltmiete-Miete ohne andere Mietarten und ohne NKZ)

→

bezogen auf **Warmmieten** (Kalt-Mieten inkl. NKZ) oder **alle Einnahmen** (Miete inkl. Mietzuschläge inkl. NKZ)

Ob die Kalt- oder Warmmieten bei USt.-pflichtigen Mietern ohne oder mit USt. zugrunde gelegt werden, haben Sie bereits bestimmt durch die Einstellung von

- geplant/geplant ohne USt. bzw.
- sollgestellt/sollgestellt ohne USt.
- gezahlt/gezahlt ohne USt.



Achtung! Sind Stellplätze oder Garagen nicht als gesonderte VE angelegt, weil deren Miete im Rahmen des Wohnungsmietvertrages geregelt ist und Sie berechnen das Verwalterhonorar prozentual, müssen Sie im Objekt für die Art der Einheit „Garage“ und „Stellplatz“ ebenfalls „Wohneinheit“, und dazu das Ertragskonto wählen:

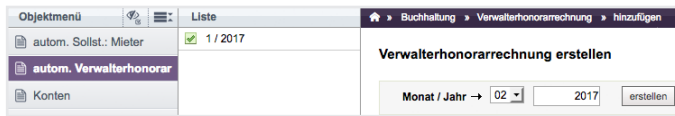
Mietverhältnis →
 Art der Einheit →
 Prozent →
 Basis →
 Konten →

Mietverhältnis →
 Art der Einheit →
 Prozent →
 Basis →
 Konten →

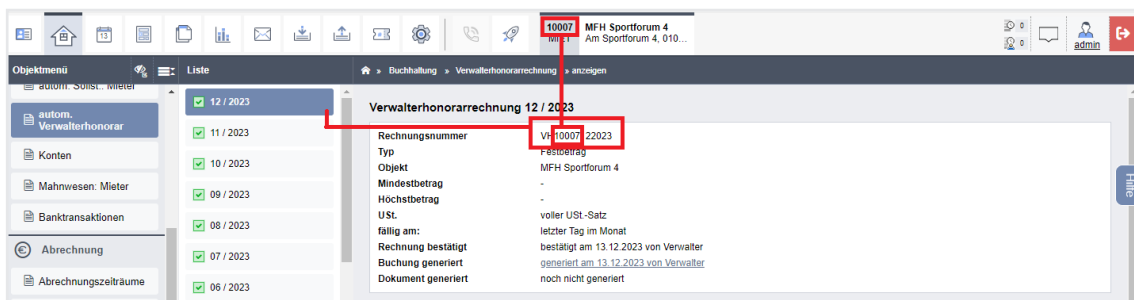
Mietverhältnis →
 Art der Einheit →
 Prozent →
 Basis →
 Konten →

8.3 Miet- und WEG-Verwalterhonorarrechnung erstellen

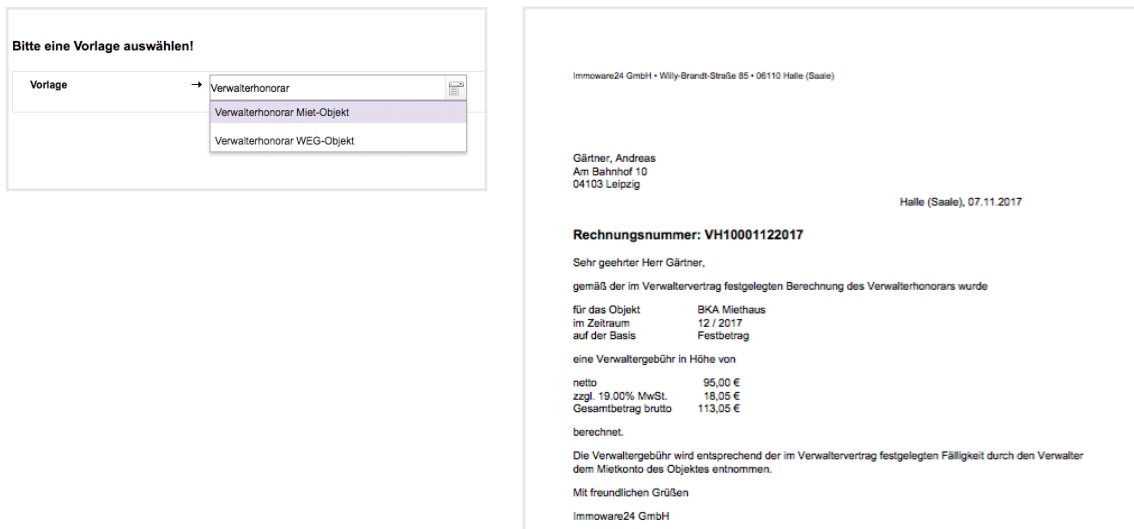
Klicken Sie auf den Menüpunkt **Rechnungswesen**, dort auf **autom. Verwalterhonorar**. Sie können **im Objekt** die monatliche Rechnung automatisch erzeugen.



Das weitere Vorgehen kennen Sie bereits aus der automatischen Sollstellung. Sie wählen den Zeitraum, können durch Bestätigen des berechneten Honorars die Rechnungsbuchung erzeugen. Die eindeutige Rechnungsnummer wird automatisch aus dem Präfix „VH“, der Objektnummer, dem Monat und dem Jahr gebildet; Beispiel für November 2022 für Objekt Nr. 1000 → VH1000112017. Sie können die Rechnungsnummer aber auch individuell überschreiben.



Wählen Sie die jeweils korrekte Mastervorlage, um Rechnungsdokumente zu erzeugen:

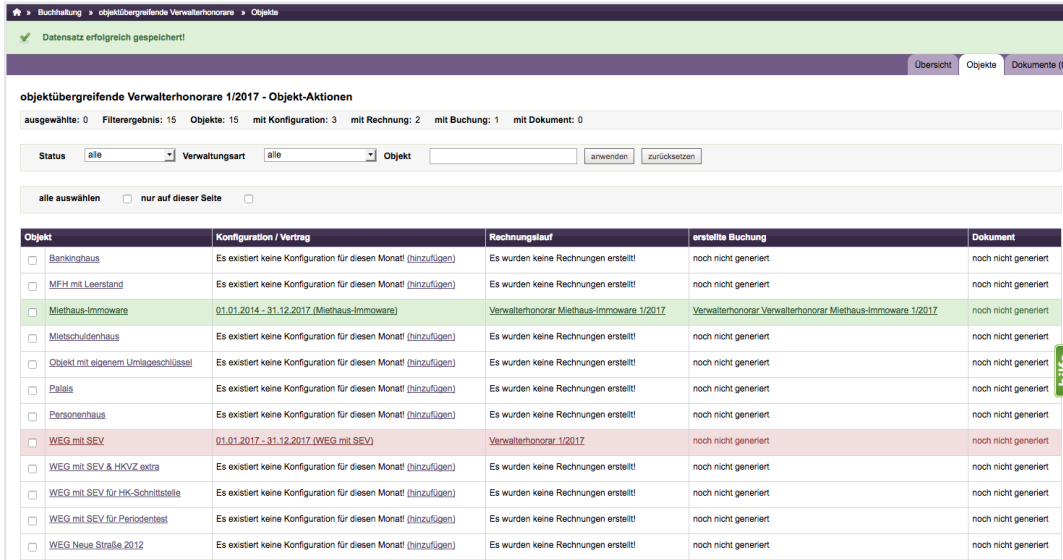


Die Bestätigung der Verwalterhonorarrechnung können Sie durch Löschen der Rechnungsbuchung rückgängig machen.

Öffnen Sie den Menüpunkt **Objektübergreifende Aktionen**, dort **autom. Verwalterhonorar**. Sie können auf Basis der an den Stammdaten hinterlegten Einstellungen die Verwalterhonorarrechnungen **objektübergreifend für alle Objekte** erstellen.



Wählen Sie den Abrechnungsmonat, erhalten Sie auf der Registerkarte "Objekte" eine entsprechende Liste:



Im Objekt zuvor durchgeführte, noch nicht bestätigte Rechnungsläufe (noch keine Buchung erstellt) werden rot angezeigt.

Im Objekt zuvor durchgeführte und bestätigte Rechnungsläufe (Buchung erstellt) erscheinen grün.

Die gleiche Farbgebung sehen Sie auch, wenn im Objekt zuvor nichts ausgeführt wurde und Sie jetzt objektübergreifend die **Rechnungen erzeugen (16)** und **bestätigen (16)**.

Objekte noch ohne Rechnungsläufe im gewählten Zeitraum oder gar ohne Konfiguration des Verwalterhonorars erscheinen neutral weiß.

Mit einem Filter können Sie verschiedene Ansichten hinsichtlich Status, Verwaltungsart oder einzelner Objekte erzeugen.

Auf der Registerkarte "Übersicht" werden alle erstellten und bestätigten Rechnungen mit der Honorargesamtsumme angezeigt. Unter der verlinkten Rechnungsnummer klappt die Ansicht auf. Sie sehen die Details des Rechnungslaufes.

Buchhaltung > objektübergreifende Verwalterhonorare > anzeigen

Objektübergreifende Verwalterhonorare 1 / 2017 - Übersicht

Objekt	Rechnungsnummer	Status	Buchung	Dokument	Ergebnis
Miethaus-Immoware	Verwalterhonorar Miethaus-Immoware 1/2017	bestätigt, Rechnung generiert, Dokument generiert	Verwalterhonorar Verwalterhonorar Miethaus-Immoware 1/2017	Verwalterhonorarrechnung Verwalterhonorar Miethaus-Immoware 1/2017 (Miethaus-Immoware).pdf	178,50 €
Palais	Verwalterhonorar Palais 1/2017	neu, Dokument generiert	noch nicht generiert	Verwalterhonorarrechnung Verwalterhonorar Palais 1/2017 (Palais).pdf	83,30 €
WEG mit SEV	Verwalterhonorar WEG mit SEV 1/2017	bestätigt, Rechnung generiert, Dokument generiert	Verwalterhonorar Verwalterhonorar WEG mit SEV 1/2017	Verwalterhonorarrechnung Verwalterhonorar WEG mit SEV 1/2017 (WEG mit SEV).pdf	237,54 €
Summe					Σ 499,34 €

Miethaus-Immoware (1 / 2017)

Rechnungsnummer	Verwalterhonorar Miethaus-Immoware 1/2017
Typ	relativ
Mindestbetrag	150,00 €
Höchstbetrag	0,00 €
MwSt.	19,00%
Rechnung bestätigt	bestätigt am 10.02.2017 von Verwalter
Rechnung generiert	generiert am 10.02.2017 von Verwalter

Position	Summe	Prozent	Ergebnis
060000 Miete (Wohnungsmieter, Wohneinheit, gezahlt, 2x)	804,00 €	x 5,00%	40,20 €
060300 Garage (Wohnungsmieter, Wohneinheit, gezahlt, 1x)	95,00 €	x 3,00%	2,85 €
060400 Stellplatz (Wohnungsmieter, Wohneinheit, gezahlt, 1x)	33,50 €	x 2,00%	0,67 €
060000 Miete (Gewerbe, Gewerbeinheit, gezahlt, 2x)	1.052,65 €	x 8,00%	84,21 €
Summe Positionen		Σ	127,93 €
Minimum nicht erreicht, erhöhe Betrag auf:			
			150,00 €
zzgl. 19,00% MwSt.			
			+ 28,50 €
Summe		Σ	178,50 €

Sie können für ausgewählte Objekte oder für , indem Sie auf die jeweilige Schaltfläche in der Fußleiste klicken. Wählen Sie die Mastervorlage aus.

Bitte eine Vorlage auswählen!

Vorlage Mietverwaltung	→	Verwalterhonorar Miet-Objekt	<input type="button" value="x"/>	<input type="button" value="PDF"/>
Vorlage WEG-Verwaltung	→	Verwalterhonorar WEG-Objekt	<input type="button" value="x"/>	<input type="button" value="PDF"/>

Sie erhalten in der Registerkarte "Dokumente" PDF-Dateien, die Sie per E-Mail oder per Post versenden oder als Rechnungsbelege nur für Ihre Ablage nutzen können.

8.4 SE-Verwaltergebührenrechnung erstellen

In Objekten der Verwaltungsart WEG mit SEV wurde die SE-Verwaltergebühr ggf. inkl. USt. in den Einstellungen zur SEV am Eigentümer hinterlegt.

Einstellungen zur SEV

Kontakt im Objekt					
ET-Wertkonto:	006000 ET-Wertkonto Andreas Gärtner				
Haupt-Debitorenkonto:	090000 ET-Haupt Andreas Gärtner				
Mietkonten					
Bankkonto	Bank	Konto in der Buchhaltung	Standardkonto	Aktionen	
DE31700009971000111181	ODBADEM002 (Demobank)	001200 Mietbankkonto: Andreas Gärtner	ja	<input type="button" value="x"/>	
privates Bankkonto					
Bankkonto	Bank	Konto in der Buchhaltung			
19741636	12030000 (DKB Halle)	001201 ET-Privatbankkonto: Andreas Gärtner			
Andreas Gärtner 10001 WE01 (seit 01.01.2000)					
Setzen von SEV-Eigenschaften					
von	bis	Miete wird durch Verwalter vereinnahmt	SE-Verwaltergebühr (brutto)	fällig zum Tag des Monats	Aktionen
01.01.2000	-	ja	20,00 €	15. Werktag des Monats	<input type="button" value="x"/> <input type="button" value="PDF"/>

Um Rechnungen zu erstellen, wählen Sie im Objekt den Menüpunkt "Rechnungswesen" → "automatische RE SE-Verwaltergebühr".

Wählen Sie einen Rechnungsmonat. Geben Sie die in der SE-Verwaltergebühr enthaltene USt. an.

Monat / Jahr → 01 2017 enth. USt. → 19,00 % Kreditorenkonto → 070009 Immoware24 GmbH erstellen

Sie erhalten eine Anzeige aller SE-Verwaltergebühren, die in Rechnung gestellt werden.

✓ Automatische Rechnungen erfolgreich initialisiert.

Übersicht Buchungen (0) Dokument

automatische Rechnungen SE-Verwaltergebühr

Monat 01 / 2017 Status unbestätigt
erstellt: 10.02.2017 13:25:41 (admin) bestätigt: -

aktive Rechnungsempfänger: 3/5 davon werden bezahlt: 0
inaktive Rechnungsempfänger: 2/5

Eigentümer - Kto-Nr.	- Name	- Betrag (brutto)		- Fälligkeit	- Rechn. erstellen	- MwSt.	- Zahlung
		<input type="checkbox"/> Details anzeigen					
090000	Andreas Gärtner		40,00 €	20.01.2017	✓	19,00 %	--
091000	Maria Meinhart		20,00 €	-	--	19,00 %	--
094000	Franz Keller		20,00 €	-	--	19,00 %	--
096000	Frank Mennecke		40,00 €	20.01.2017	✓	19,00 %	--
098000	Tommy Seiler		20,00 €	16.01.2017	✓	19,00 %	--
Summe SEV+ (gebuchte Rechnungen)		Σ	100,00 €				
Summe SEV (ohne Buchungen)		Σ	40,00 €				
Summe gesamt		Σ	140,00 €				

Für Eigentümer mit SEV, für die Sie keine Mietenbuchhaltung durchführen, sind die Gebühren ausgegraut dargestellt, da hierfür – im Gegensatz zur Rechnungserstellung für SEV+ - auch keine Rechnung gebucht wird, wenn Sie die Auswahl bestätigen.

Sie können ein Rechnungsdokument zum Versand erzeugen.

Klicken Sie auf "**bestätigen**". Für die automatische Rechnungserstellung erfolgen **nur die Buchungen der Rechnungen für ET mit SEV+** in Höhe der SE-Verwaltergebühren aller VE mit SEV+ im Objekt.

Um Rechnungsdokumente erzeugen, klicken Sie auf die Schaltfläche

Wählen Sie je eine Mastervorlage aus.

Vorlage SEV+ →

Vorlage SEV →

Immoware24 GmbH • Willy-Brandt-Str. 85 • 06110 Halle

Andreas Gärtner
Am Bahnhof 10
04563 Leipzig

Halle, 24.09.2018

Rechnungsnummer: SEVG5012017Andreas Gärtner

Sehr geehrter Herr Andreas Gärtner,
gemäß der im Verwaltervertrag festgelegten Berechnung der Verwaltergebühr wurde

für die VE WE01 WE02
im Objekt WEG mit SEV Zurücksetzen
im Zeitraum 1 / 2017

eine Verwaltergebühr in Höhe von

netto	33,61 €
zzgl. 19,00% MwSt.	8,39 €
Gesamtbetrag brutto	40,00 €

berechnet.

Die Verwaltergebühr wird entsprechend der im Verwaltervertrag festgelegten Fälligkeit durch den Verwalter dem Mietkonto des Eigentümers entnommen.

Mit freundlichen Grüßen
Immoware24 GmbH

Immoware24 GmbH • Willy-Brandt-Str. 85 • 06110 Halle

Franz Keller
Willy-Brandt-Str.85
06110 Halle

Halle, 24.09.2018

Rechnungsnummer: SEVG5012017Franz Keller

Sehr geehrter Herr Franz Keller,
gemäß der im Verwaltervertrag festgelegten Berechnung der Verwaltergebühr wurde

für die VE WE06
im Objekt WEG mit SEV Zurücksetzen
im Zeitraum 1 / 2017

eine Verwaltergebühr in Höhe von

netto	16,81 €
zzgl. 19,00% MwSt.	3,19 €
Gesamtbetrag brutto	20,00 €

berechnet.

Bitte überweisen Sie entsprechend der im Verwaltervertrag festgelegten Fälligkeit die Verwaltergebühr auf folgendes Konto:

Kontoinhaber _____
Bank _____
IBAN _____
BIC _____

Mit freundlichen Grüßen
Immoware24 GmbH

Die Rechnungsnummer wird für den jeweiligen Eigentümer generiert:

Sondereigentum-Verwaltergebühr → Objektnummer → Monat Jahr
SEVG5012017

Die Rechnung SEV-Gebühr+ können Sie als Rechnungsbeleg ablegen, denn die Bezahlung des OP werden Sie i.d.R. selbst veranlassen. Die Rechnung SEV-Gebühr können Sie per E-Mail oder Post versenden. Hinterlegen Sie hier Ihr Firmenkonto, indem Sie die Vorlage bearbeiten.