

Aktualisierte Ausgabe 2023

Aufgrund der guten Nachfrage nach dem Praxisbuch habe ich mich entschlossen, eine aktualisierte Neuauflage zu veröffentlichen.

Die vorliegende Ausgabe des Praxisbuchs ist eine, um die bis März 2023 veröffentlichten Neuerungen erweiterte und aktualisierte Neuauflage der Ausgabe 2021.

Es wird allerdings die **letzte Ausgabe des Praxisbuchs** sein. Zum einen ergaben sich in den Jahren seit 2021 keine gravierenden Änderungen. Zum anderen sind leider verschiedene filigraneren Details, die zur Grundausstattung der Anwendung gehörten, nach und nach gestrichen worden. Das vorliegende Handbuch wird diese Änderungen diskutieren und wennmöglich **Workarounds** aufzeigen.

Außerdem habe ich ein neues Kapitel **Fenstertechnik – erster Hinweis** aufgenommen, das Tipps im Umgang mit den sich ändernden Fenstergrößen gibt. Das ist m.E. der wichtigste Punkt im praktischen Umgang mit der Anwendung.

Hier eine Zusammenstellung der Änderungen 2021 bis 2023

- Spaltentausch: In allen Personenansichten wurde die Standardspalte *Eigent./Mieter* (Kombispalte aus Nummer und Kurzname) gegen die Spalte *Vertrag (Nummer)* getauscht. Das erschwert die Übersichtlichkeit. Wie Sie die alte Ansicht wiederherstellen können erfahren Sie in einem eigenen Kapitel.
- Das Fensterverhalten ist manchmal seltsam. Wenn man Fenster verkleinert und dann wieder vergrößert, sind sie so groß, dass man nicht mehr alle Fensterbereiche sieht. Wie kann man dem anhelfen ?
- Stammdatenbearbeitung: Durch Rechtsklick auf die Pfeil-Schaltflächen konnte man den Cursor in ein bestimmtes Feld fixieren. Das sollte die Folgebearbeitung desselben Feldes bei mehreren hintereinander-folgenden Sätzen erleichtern. Diese äußerst nützliche Funktion wurde gestrichen.
- Bei der IBAN-Eingabe in Adressen und Objektbankverbindungen wird bei der Eingabe im Feld das übliche Vierer-Schema verwendet. Das erleichtert die Nachkontrolle nach der Eingabe.
- Neue Option in *Einstellungen, Allgemein: Ausgeblendete Dialoge wieder anzeigen*: Alle Fragen, bei denen die Option „nicht wieder anzeigen“ gewählt wurde, werden beim nächsten Mal wieder angezeigt. Das betrifft vor allem Hinweisfenster, die bei bestimmten Verarbeitungen gezeigt werden, die über ein Kontrollkästchen abwählbar sind.
- Der Trägerdruck bei Lastschriften und Überweisungen wurde gestrichen, weil diese Funktion wegen der hohen Bankgebühren praktisch ausgestorben war.
- Bei Überweisungen kann man auch bei mehreren Aufträgen, die in einem Lauf stecken, eine Einzelbuchungsanweisung an die Bank geben. Dort sind die Ausgaben, auch wenn sie im Block abgegeben sind, einzelne Umsätze. Das erleichtert das Abstimmen der Kontoblätter erheblich, weil ein leichtes Ausziffern einzelner Beträge möglich wird, ohne dass die Protokolle herangezogen werden müssen.
- In der Textverarbeitung wurden Felder eingerichtet, die die Wiedergabe von IBANs auch mit Viererblöcken möglich macht.
- Die Feldlängen bei den Einfügefeld 1-6 in den Stammsätzen der Rundschreiben sind nun gleich lang
- Im Mahnverfahren kann mit einem Tagesfeld das Datum *Zahlbar bis* kann für das Zahlungsziel einfacher gesetzt werden.
- Sachkonten: Buchungsanzeige: Hier wurde die Spalte *Verwendung*, die für die Klassifizierung in der WEG-Abrechnung dient, als Standard hinzugefügt.

Dadurch verkürzt sich der Inhalt der davorstehenden Daten. Mietverwalter, die bei WEG verwalten können die Spalte per Kontextmenü entfernen. Ansonsten ziehen sie das Fenster soweit breiter, dass Sie das Belegdatum wieder komplett lesen können.

- Im Register Verteilung der Sachkonten gibt es eine neue Eingabetechnik, die die Gebäude einbezieht. Sie hat einen erheblichen Nachteil, wenn ein Schlüssel ausgetauscht wird. Man kann die Gruppensetzung zwar erledigen, aber nicht die Setzung der Null-Gruppe. Man kann mit der Methode auch keinen Hauptschlüssel setzen. Also eher praxisfern.
- Die Frage nach dem Abschließen des Wirtschaftsjahres, die direkt nach der Freigabe der Abrechnung kam, wurde wieder gestrichen. Mit gutem Grund. Das Abschließen ist nur bei WEG erforderlich und kann wesentlich später erfolgen.
- Nachdem man vor einigen Jahren die Skins gestrichen hatte, wurde nun ein Nachtmodus eingeführt. Ein unnötiger Scherz. Versuchen Sie ihn, sie werden nichts mehr ordentlich lesen können.
- Neu wurde im Jubiläumsjahr die sog. **Gebäude-Variante** von Powerhaus aus der Mottenkiste hervorgezogen und allgemein freigegeben. Mottenkiste deshalb, weil diese Programmvariante als nachträgliche Hilfslösung speziell für die Kunden, die in den Jahren ca. 2000 bis 2005 von der CSI Hausverwaltung/400 kamen, geschrieben wurde. Sie war bisher über einen bestimmten Lizenzcode freizuschalten. Für große Objekte ist sie sicher auch sinnvoll, bei kleineren Objekten rate ich davon ab, weil diese Variante sehr lange Nummern bei den Eigentümer/Mieterkonten generiert und somit beim Buchen z.B. die Anwahl über die Vertragsnummern behindert. Die Gebäudevariante verlangt bestimmte Feldlängen bei Kontonummern, sie wird je Objekt aktiviert und kann danach für das Objekt nicht mehr rückgängig gemacht werden. Also sehr mit Vorsicht zu genießen.

Entscheidende Änderungen 2021 waren sind:

- Die Überarbeitung der Aufrufe für die Datensicherung und die Datenrücksicherung
- Änderung in den Abläufen der Archivierungsdialoge
- Es wurde ein Merkmal *Dokumentenart* eingeführt, das bei Archivierungen aus Briefe und Rundschreiben aus der Vorlage gelesen wird und bei Archivierung von Listen automatisch vergeben wird.
- Änderung in der Darstellung der Archive
- Stichtagsbezogene Verarbeitung im Mahnverfahren. Hier fehlt, dass das Kontoblatt den Stichtag ebenfalls auswertet.
- Die Änderung in Bezeichnungen der WEG-Verwaltung nach der WEG-Novelle vom Dezember 2022.
- Die Steuerung des Andrucks der UstID wurde in das Programm *Abrechnungssteuerung* integriert.
- Zur WEG-Abrechnung gibt es eine Auswertung „Vermögensbericht“. Hierzu werden die Erfahrungen seit 2021 diskutiert.

Zu den Begriffen bei WEG

- Die bisherige Instandhaltungsrücklage wird Erhaltungsrücklage genannt. Damit soll der Zweck deutlicher angesprochen werden.
- Die Neufassung des WEG-Rechts vom Dezember 2020 vermeidet den Begriff **Hausgeld** und verwendet stattdessen den bisher völlig ungeläufigen Begriff **Vorschüsse**. Die Beispieldaten verwenden nach einer Empfehlung aus einer

Vorfassung des WEG-Rechts den Begriff **Bewirtschaftung**. Das ist m.E. unpräzise, indem eine Vorauszahlung mit einer Tätigkeit beschrieben wird. Ich habe mich im Buch für den Kompromiß **Hausgeldvorschuss** entschieden.

- Wenn Sie die Beispiele zur WEG-Abrechnung beobachten, dann sind hier bei den Überschriften der Abschnitte teilweise ausgesprochene Begriffsungetüme entstanden. Diese sind als der Reaktion aus dem neuen WEG-Recht, Gerichtsentscheidungen und Expertenempfehlungen (Herkunft vorzugsweise NRW) zu verstehen. Es ist zu hoffen, dass dies in der Zukunft wieder vereinfacht werden kann und dass man wieder zu einer bundeseinheitlich verständlichen und einfachen, aber sachgerechten und buchhalterisch sauberen Begriffsverwendung zurückkommen kann.
- Vermögensbericht: Eine so bezeichnete Aufstellung wurde mit der Neufassung des WEG-Rechts verpflichtend und ist seit 2021 einsetzbar. Siehe Kap. *Jahresabrechnung*.

Soll oder Ist-Abrechnung bei WEG ?

- Soll-oder Ist-Vorauszahlungen abrechnen ? Je nach Lesart kann man aus den Formulierungen der Neufassung des WEG-Rechts eine Abrechnung mit Soll-oder Ist-Vorauszahlungen herauslesen. Man sollte die Vorgehensweise gründlich abwägen. Grundsätzlich: Soll heisst geforderte Vorauszahlungen (geforderte Vorschüsse), Ist heisst bezahlt. Grundsätzlich gilt auch: Vorauszahlungen werden nach Soll abgerechnet, wenn der Verwaltungsbereich, zu dem das Objekt gehört, bilanziert. Dass eine WEG aufgrund ihres Umsatzvolumens bilanziert, ist sicher die große Ausnahme. Der Normalfall ist die Einnahmen-Ausgaben-Buchhaltung und hier gilt das Prinzip des **Geldflusses**. Und damit die Ist-Abrechnung der Vorauszahlungen.
- Besonders, da wo generelle Rückstände vorliegen, kann die Soll-Abrechnung weitere Probleme schaffen, weil dann, wenn z.B. ein Guthaben ermittelt wird, keine klaren Aussagen über die tatsächlichen Forderungen bestehen. Es gibt einen tendenziellen starken Ruf nach der Soll-Abrechnung. Wenn man den Text des neuen WEG-Rechts durchsieht, liest man aber keine Formulierung, die die Soll-Abrechnung zwingend verlangt. Man sollte auch bedenken, dass die Ist-Abrechnung in **PowerHaus** vom Soll zum Ist geht und beides transparent macht. Insofern bleibe ich in den Beispielen in diesem Buch bei der Ist-Abrechnung, die weiterhin der Branchen-Standard bleibt.

Steuersätze für die Abrechnung 2020

- Bei Objekten mit gewerblicher Nutzung stellt sich aktuell die Frage, mit welchem Steuersatz die Abrechnung 2020 erstellt werden soll. Hierzu gibt das Steuerrecht klare Vorgaben. Der Steuersatz richtet sich nach dem letzten Tag der Leistungserstellung in der Abrechnungsperiode und dem zu diesem Tag gültigen Steuersatz. Also ist eine Abrechnung, die das Jahr 2020 umfasst oder deren Wirtschaftsjahr im 2. Halbjahr 2020 endet, mit 16 % zu erstellen.
- Ein weiteres Thema stellt die Steuer der Vorauszahlungen dar. Hier wird in einzelnen Branchen in der 2. Hälfte eine Gutschrift über die 3 % mehr an Steuer ausgeführt. Bitte hier umschauen, wie diese Problematik üblicherweise behandelt wird. Im Kostenbereich buchen große Dienstleister ggfs. Gutschriften über die Steuerdifferenz aus Abschlägen.
- Dieser Themenbereich steht aktuell nicht mehr an, wurde im Buch aber belassen, weil die Lösung sich für zukünftige Fälle eignet.

Weitere Änderungen

- Standardfelder: Felder die zwingend eine Eingabe erfordern, werden nun rot umrandet gezeigt. Damit erhält man beim Anlegen von Daten eine gewisse Orientierungshilfe, welche Felder wichtig sind. Das bedeutet aber nicht, dass

nicht rot gezeigte Felder in bestimmten Zusammenhängen nicht doch wichtig sind. Eigentlich eine Spielerei, die nicht viel Programmieraufwand bedeutet hat, denn diese Felder wurden bisher schon durch Hinweise besonders auf Eingaben geprüft, so dass man sie auch bisher nicht überspringen konnte.

- Stammdatenfenster Objekt, erste Registerkarte: Hier wurde die Spalte *Vertragsart* eingefügt und auf Standard gesetzt. Bitte entscheiden Sie, ob Sie die Spalte nützlich finden. Reine WEG-Verwalter könne sie z.B. weglassen, weil immer die selbe Sorte gezeigt wird.. Sie können die Spalte, die beim Datum und bei den Kurznamen Platz wegnimmt, per Kontextmenü entfernen. Gebraucht wird sie nicht wirklich. Die drei möglichen Ansichten Eigentümer/Mieter/SEV-Verträge zeigen durch Umschalten automatisch die richtige Vertragssorte. Bei WEG-Objekten werden Sie immer *Eigentümer (WEG)* sehen, bei Mietobjekten können Sie Wohnungsverträge und Gewerbeverträge unterscheiden. Das bringt eine erste optische Ansicht. Das Merkmal, das die Verarbeitung steuert, wird dann im Stammdatensatz selbst gesetzt.
- *Konfiguration, Einstellungen, Dateiablage*: Der Bereich Datensicherung und Reorganisation wird nun zentral gesteuert und kann nur noch vom Benutzer CSI bearbeitet werden.
- Zugriffsschutz. Im Register Zugriffsberechtigungen allgemein ist ein neues Kontrollkästchen hinzugekommen: „Darf auf private Daten unter Adressen zugreifen“. Die Aktivierung dieses Kontrollkästchens macht die Felder im Bereich *Private Daten* auf der zweiten Registerkarte der Adressen unsichtbar.