

GeOrg

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

BENUTZERHANDBUCH
STAND 03/2025



MASSGESCHNEIDERTE IT-LÖSUNGEN
FÜR DIE MODERNE VERWALTUNG.
SEIT 2001.

HANDBUCHVERSION: 1.21

IMPRESSUM

© Comm-Unity EDV GmbH 2025

Alle Rechte vorbehalten. Jede Art der Vervielfältigung oder die Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers nicht gestattet.

Inhalt

Inhalt	4
1 Stammdaten	6
1.1 Stammdatenstruktur	6
1.1.1 Anlegen der Wirtschaftseinheit	8
1.1.2 Anlegen von Gebäuden	10
1.1.3 Anlegen von Mietobjekten	12
1.1.3.1 Leerstand	14
1.1.4 Teilnahmegruppen bearbeiten / anlegen	15
1.1.5 Abrechnungseinheiten anlegen	16
1.1.5.1 AEs gesammelt anlegen	18
1.1.5.2 AE einzeln anlegen	19
1.1.6 Vorverteilungs-Abrechnungseinheiten anlegen	22
1.1.7 Kostenträger-Abrechnungseinheiten anlegen	23
1.1.8 Abrechnungsteilnahme der Mietverträge steuern	24
1.2 Immobilienverträge anlegen	25
1.2.1 Mietverträge	25
1.2.1.1 Anpassungsregel	26
1.2.2 Innenumsätze	27
1.2.2.1 Innenauftrag anlegen	27
1.2.2.2 Innenumsatz anlegen	28
1.3 Aktivierung und Freigabe	28
1.4 Indexanpassung VPI	28
2 Verbuchung	31
2.1 Immobilienverträge	31
2.2 Kreditorenrechnungen	31
2.3 Leerstandsbuchungen	32
3 Nebenkostenabrechnung	33
3.1 Nebenkostenabrechnung durchführen (Miete)	33
3.1.1 Optionssätze ermitteln	39
3.2 Buchungen der Nebenkostenabrechnung	40
3.3 Externe Heizkostenabrechnung durchführen	42
3.3.1 M/L-Band erzeugen	43
3.3.2 A-Band	43
3.3.3 D-Band	44

3.3.3.1	Umwandeln HK-Files	44
3.3.3.2	D-Band einlesen	45
3.3.4	Abrechnung fortsetzen	45
3.4	Korrespondenz erzeugen	46
3.5	Überblick nützlicher Transaktionen	46
4	WEG-Abrechnung	48
4.1	Abrechnung WEG	49
4.2	Mieterabrechnung	50
4.2.1	Mieterabrechnung durchführen	50
4.3	Korrespondenz erzeugen	51
4.4	Überblick nützlicher Transaktionen	51
5	Auswertungen	52
5.1	Einzelnachweis Abrechnungseinheiten	52
5.2	Auswertung zur WEG-Abrechnung	52
5.3	Mietobjekte zu Teilnahmegruppen	53
6	Fehlerbehebung	54
6.1	Bemessungsart fehlt	54
6.2	Optionssatzermittlung	54

1 Stammdaten

1.1 Stammdatenstruktur

Folgende architektonische Informationen werden über die Schnittstellen in den GeOrg integriert:



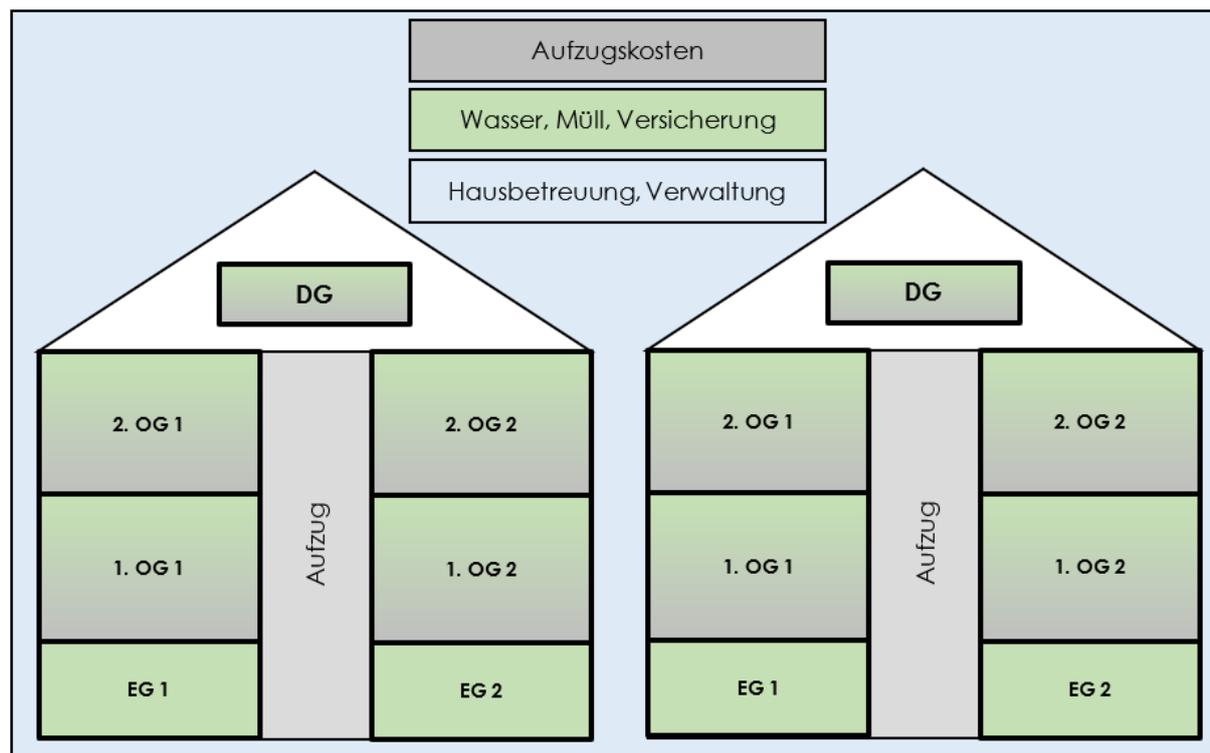
SAP arbeitet mit folgenden zwei Sichtweisen, in denen die Immobilienobjekte auf verschiedene Weise bearbeitet werden können:

#	Bedeutung
1	Nutzungssicht: Betriebswirtschaftliche Sicht mit fest vorgegebenen Stammdaten.
2	Architektonische Sicht: Technische Sicht, deren Stammdaten als Architektonische Objekttypen frei definiert werden können

Wirtschaftseinheiten sind Bestandteile eines Buchungskreises und fassen Gebäude und/oder Grundstücke zu einer Einheit zusammen. Grundstücke, Gebäude und die daraus resultierenden Mieteinheiten werden idealerweise dann zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst, wenn die nachfolgenden materiellen Voraussetzungen für die Bildung einer Wirtschaftseinheit vorliegen:

#	Kriterium
1	sie sollten einen gemeinsamen Eigentümer haben oder zumindest einheitlich verwaltet werden.
2	sie sollten in einem unmittelbaren örtlichen Zusammenhang stehen, in dem sie ein zusammenhängendes Gebiet bilden.
3	zwischen Gebäuden sollten keine wesentlichen Unterschiede im Wohn- bzw. Nutzungswert bestehen, d.h. Einrichtung nach demselben bautechnischen Stand, dieselbe Bauweise und Ausstattung.
4	sie sollten gleichartiger Nutzung dienen

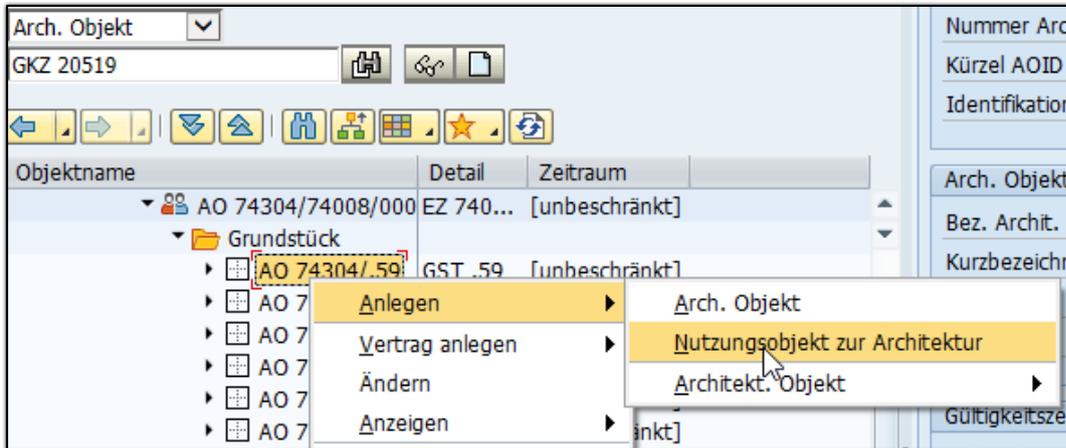
Das Anlegen der Stammdaten wird aufgrund folgender Annahmen näher erläutert:



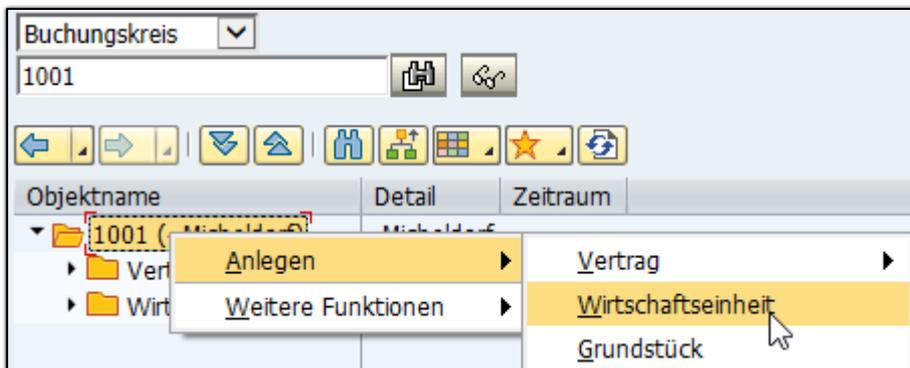
Die beiden Gebäude (unterschiedliche Flächengröße und Personenanzahl) werden als eine **Wirtschaftseinheit** erfasst. Die Aufzugskosten werden nach Personen auf die Mieter der Wohnungen 1. OG bis DG umgelegt. Wasser, Müll und Versicherung werden aufgrund der Fläche auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt. Die Hausbetreuungskosten werden nach Fläche und die Verwaltungskosten nach Personenanzahl zwischen den einzelnen Wohnungen verteilt.

1.1.1 Anlegen der Wirtschaftseinheit

Das Anlegen der Wirtschaftseinheit erfolgt über die Transaktion RE80. Hier kann über die Suchmaske „Arch. Objekt“ das Grundstück für die Wirtschaftseinheit ausgewählt werden. Mit rechter Maustaste auf das Grundstück, anschließend Anlegen/Nutzungsobjekt zur Architektur kann die Wirtschaftseinheit erstellt werden. (Variante 1)



Eine weitere Möglichkeit besteht, dass man die Wirtschaftseinheit über die Suchmaske Buchungskreis anlegt. Hierzu ist mit der rechten Maustaste auf den Buchungskreis zu klicken und anschließend über Anlegen/Wirtschaftseinheit die Wirtschaftseinheit anzulegen. (Variante 2)



Anschließend öffnet sich das Fenster, in welchem die Stammdaten der Wirtschaftseinheit erfasst werden. Im Register **Allgemeine Daten** ist die Bezeichnung der WE zu pflegen und die Vorbelegung der Abrechnungsvarianten zu hinterlegen. Die Abrechnungsvariante definiert den Zeitraum, welcher bei den Betriebskosten abgerechnet wird.

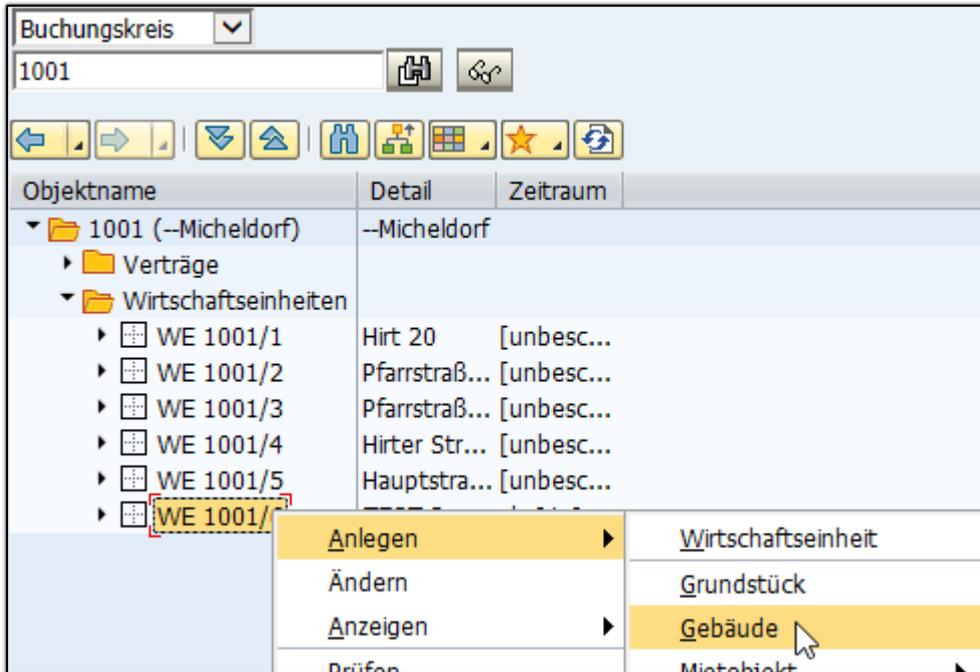
Allgemeine Daten		Bemessungen	Buchungsparameter	Architektur
Identifikation				
Buchungskreis	1001	--Micheldorf		
Wirtschaftseinheit		TEST 2		
Wirtschaftseinheit				
Bezeichnung der WE	TEST 2			
Gültigkeitszeitraum				
Gültig ab	01.01.2021	Bis		
Vorbelegung Abrechnungsvarianten				
Vorb. Betriebskst	A001 Jährlich, 1.1. bis 31.12.			
Vorb. Heizkosten	A003 1/2 jährlich, 1.1.-30.6. und 1.7.-31.12. A005 1/4 jährlich, Quartalsvorschreibung			
Berechtigungsgruppe	A001 Jährlich, 1.1. bis 31.12.			
Berechtigungsgruppe	A002 Jährlich, 1.7. bis 30.6. A004 Jährlich, 1.9. bis 31.8.			

Auf der Registerkarte Architektur kann die ausgewählte Architektur (Anlage Variante 1) angesehen werden, oder es muss die Architektur (Variante 2) angelegt werden.

Allgemeine Daten		Bemessungen	Buchungsparameter	Architektur
Wirtschaftseinheit <NEU> TEST 2				
1 [Alle Zeiträume anzeigen]				
<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> Kompletzzuordnung Teilmzuordnung </div>				
Ab	Bis	Objektart	Objekt-ID	Bezeichn.

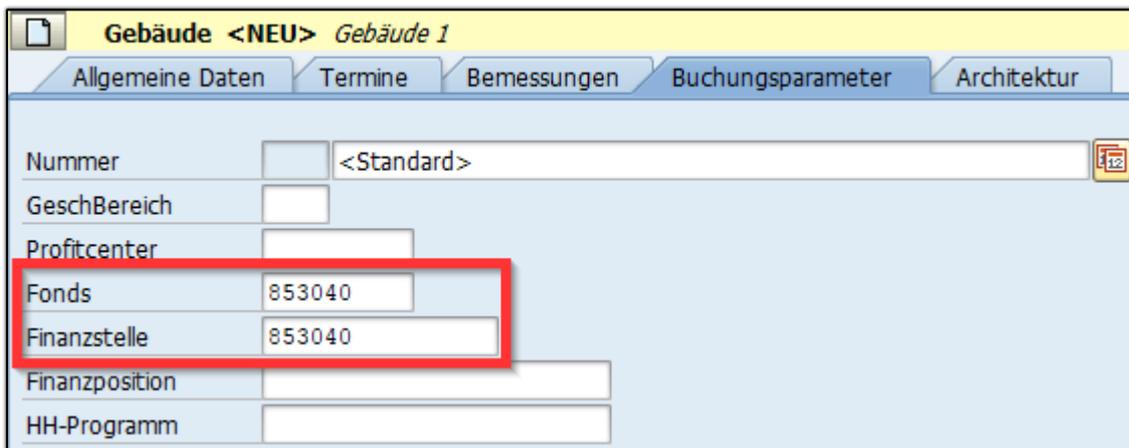
1.1.2 Anlegen von Gebäuden

Die Gebäude können einerseits mit rechten Mausklick auf der Wirtschaftseinheit oder andererseits mit rechter Maustaste auf den Buchungskreis im RE80 angelegt werden.

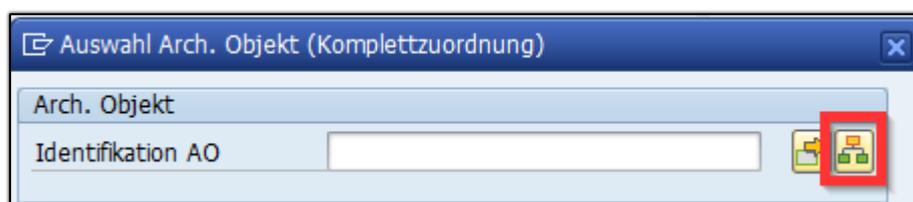
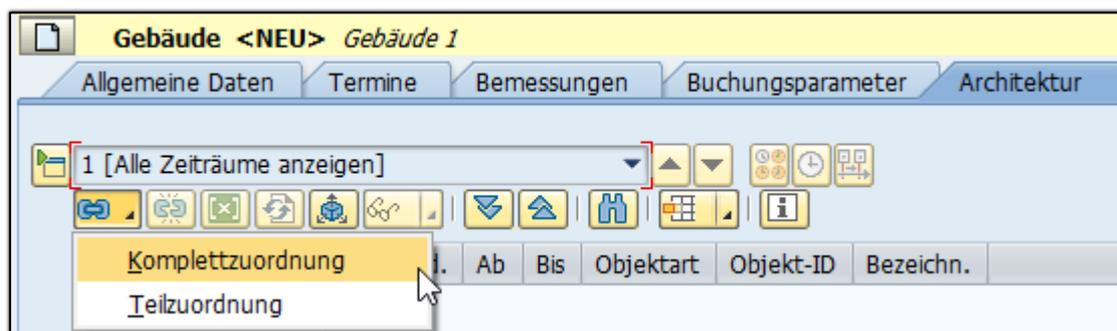


Wird das Gebäude über den Buchungskreis angelegt, dann muss in den allgemeinen Daten die Wirtschaftseinheit zusätzlich gepflegt werden.

In den Buchungsparametern kann eine abweichende Fonds- und Finanzstelle (Standard: 853000) hinterlegt werden.

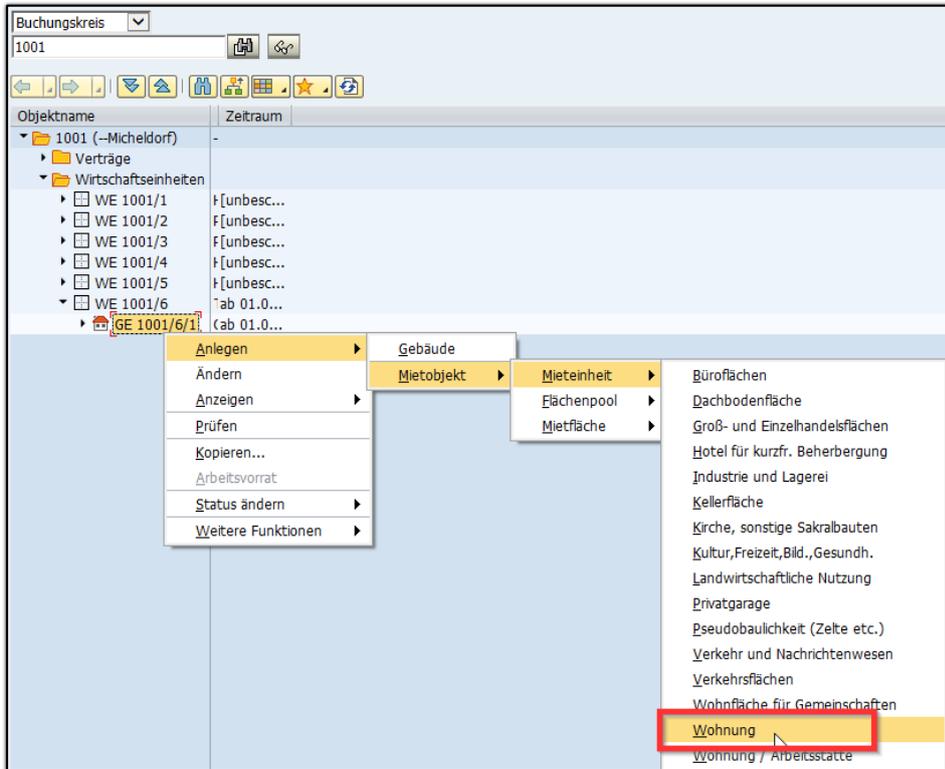


Anschließend muss die Übernahme des Gebäudes innerhalb der Architektur erfolgen.



1.1.3 Anlegen von Mietobjekten

Die Mietobjekte können einerseits mit rechter Mausklick auf der Wirtschaftseinheit oder andererseits mit rechter Maustaste auf den Buchungskreis im RE80 angelegt werden.



Im Register „**Allgemeine Daten**“ muss die Zuordnung zum Gebäude sowie die Bezeichnung des Mietobjektes gepflegt werden. Weiters muss nach MRG das Raumschuldnerprinzip für Betriebskostenabrechnung (Nicht Heizkostenabrechnung) angehakt werden.

RAUMSCHULDNERPRINZIP: Danach trägt der Mieter, der zum Zeitpunkt der Nebenkostenabrechnung ein Mietobjekt bewohnt, die Kosten für den kompletten Abrechnungszeitraum, auch wenn er das Mietobjekt nicht im ganzen Zeitraum belegt hat. Im Gegenzug werden ihm die Vorauszahlungen des gesamten Abrechnungszeitraumes (für den Zeitraum des Leerstands die auf dem Mietobjekt vereinbarten kalkulatorischen Vorauszahlungen) gutgeschrieben.

GUT ZU WISSEN: Wenn zum Zeitpunkt der Abrechnung das Mietobjekt leer steht, muss der Vermieter die Kosten tragen.

Mieteinheit 1001/6/<NEU 02> Mietobjekt 1

Algemeine Daten | Belegung | **Bemessungen** | Buchungsparameter | Konditionen

Identifikation

Typ des Mietobjekts: RU Mieteinheit

Buchungskreis: 1001 --Micheldorf

Wirtschaftseinheit: 6 TEST 2

Mietobjekt:

Mietobjekt

Grundstück:

Gebäude: 1 Gebäude 1

Nutzungsart: 1 Wohnung

Bezeichnung des MO: Mietobjekt 1

ME-Wr. Art:

Währung: EUR

Gültigkeitszeitraum

Gültig ab: Bis:

Gültig ab üb. Obj.: 01.01.2021 Bis üb.: Gebäude 1001/6/1

Finanzstrom ab: 01.01.2021

Erste Buchung ab:

Nebenkostenabrechnung

Raumschuldnerprinzip

Im Register „**Bemessungen**“ muss jene Bemessung hinterlegt werden, nach welcher die Betriebskostenabrechnung abgerechnet wird (Umlageregel). Auch bei einem Leerstand muss eine Bemessung hinterlegt werden.

Algemeine Daten | Zusatzdaten | Belegung | **Bemessungen** | Buchungsparameter | Konditionen

ab 01.01.2020 [Aktuell]

Gültigkeit Bemessungsobjekt: ab 01.06.1962

Bem.Art	Bemessungsart	Mitt	Größe	Ein	Bem.gültig ab	Bem.bis	Summe	Ausserhalb	Manuell
ANZ	Anzahl		1	ST	01.06.1962				
NF00	Gesamtnutzfläche		150	M2	01.01.2019		Σ		<input type="checkbox"/>
NFW0	Nutzfläche Wohnung		150	M2	01.01.2019				
NW00	Gesamtnutzwert		0	NW	01.01.2019		Σ		<input type="checkbox"/>
NWW0	Nutzwert Wohnung		0	NW	01.01.2019				
PRO	Prozent		1,58	%	01.01.2020				

In den Buchungsparametern kann eine abweichende Fonds- und Finanzstelle (Standard: 853000) hinterlegt werden, welche mit der Fonds- und Finanzstelle vom Gebäude ident sein sollte.

Anschließend muss die Übernahme des Mietobjektes innerhalb der Architektur erfolgen (Register Architektur)

Architektonisches Objekt	Arch.O.Typ	Ident. AO
▼ <input type="checkbox"/> .154	GST	74307/.154
▼ <input type="checkbox"/> 6093115	ADR	74307/6093115
▼ <input type="checkbox"/> 001	GEB	74307/6093115/001
• <input checked="" type="checkbox"/> 0001	NE	74307/6093115/0...
• <input type="checkbox"/> 0002	NE	74307/6093115/0...
• <input type="checkbox"/> 0003	NE	74307/6093115/0...
• <input type="checkbox"/> 0004	NE	74307/6093115/0...
• <input type="checkbox"/> 0005	NE	74307/6093115/0...
• <input type="checkbox"/> 0006	NE	74307/6093115/0...

ACHTUNG: Wird eine abweichende Fonds- und Finanzstelle definiert, so muss diese auf dem **Gebäude** sowie am **Mietobjekt** und **Abrechnungseinheit** hinterlegt werden!

Für die Nebenkostenabrechnung ist es notwendig, dass innerhalb der **Wirtschaftseinheit** **Teilnahmegruppen** und **Abrechnungseinheiten** angelegt werden.

Über die **Teilnahmegruppe** sind Gruppen von Mietobjekten zu bilden, auf die sich bei der Nebenkostenabrechnung bezogen wird und separat adressieren wird. Die Teilnahmegruppe identifiziert eine Menge von Mietobjekten, die an einer Abrechnung teilnimmt. Beispiel: Die Wasserkosten sind nur für die Wohnungen relevant. Es ist eine Teilnahmegruppe mit genau diesen Mietobjekten zu bilden.

Über diese Strukturierung kann auch eine gebäudeweise Abrechnung erreicht werden. Jedes Mietobjekt, welches einer **Abrechnungseinheit** zugeordnet ist, nimmt an der Kostenverteilung teil. Der Mietvertrag entscheidet, ob Akontozahlungen verrechnet werden, oder ob es sich um eine Pauschale oder Endabrechnung handelt.

Bei einem Mieterwechsel erhält jeder Mieter eine anteilige BK-Abrechnung. Erfolgt der Mieterwechsel innerhalb eines bestehenden Vertrages, erhält lediglich der aktuelle Mieter die Abrechnung. Im Rahmen der Abrechnung können die Akontos auf Grundlage des Abrechnungsergebnisses angepasst werden.

1.1.3.1 Leerstand

Ist eine Mieteinheit leerstehend, sollen zumeist die Leerstandkosten gebucht werden. Hierfür müssen am Mietobjekt im Register "Konditionen" die zu bebuchenden Konditionen angelegt werden. Diese Konditionen können bereits bei der Anlage des Mietobjektes oder erst bei tatsächlichen Leerstand angelegt werden.

Algemeine Daten Belegung Bemessungen Buchungsparameter Konditionen Architektur Abrechnungsfirmen Übersichten GIS															
1 ab 01.01.2022											Stichtag	01.01.2022			
simulieren															
Det	BuS	KART	Zweck	Bez.	Konditionsart	Berechnungsobjekt	Bez.	Bervo.	Einheitspreis	Gültig ab	Gültig bis	Abs.Ende	* Brutto Jahr	* Pro Jahr	*Ste.Jahr
			MWA	Leerstandsmiete	Miete	Wohnung			Festbetrag	329,650000	01.01.2022	31.12.9999	3.955,80	3.955,80	0,00
			MAA	Leerstandsmiete	Miete				Festbetrag	5,200000		31.12.9999	62,40	62,40	0,00
			ABK	Leerstandsmiete	Akonto	Betriebskost.			Festbetrag	145,700000		31.12.9999	1.748,40	1.748,40	0,00
			AHK	Leerstandsmiete	Akonto	Heizkosten			Festbetrag	94,870000		31.12.9999	1.138,44	1.138,44	0,00
												6.905,04	6.905,04	0,00	

Das System erkennt einen Leerstand automatisch, wenn es zum Stichtag der Buchung keinen gültigen Mietvertrag gibt. Somit ist es für die Buchung des Leerstands wichtig, dass der **Mietvertrag beendet** wird. Es ist **nicht ausreichend**, wenn nur die darin enthaltenen Konditionen beendet werden.

Verträge	Info	Bez.	Gültig ab	Gültig bis	Vert.art
<ul style="list-style-type: none"> ▼ Mieteneinheit 1001/1/2 <ul style="list-style-type: none"> ▼ Belegende Verträge <ul style="list-style-type: none"> 1001/1000000001510 Mietvertrag Wohnung ▼ Sonstige Verträge 			01.01.2013	31.12.2021	Mietvertrag Wohnung

1.1.4 Teilnahmegruppen bearbeiten / anlegen

Teilnahmegruppen sind Anwendungsdaten. Man findet diese im Anwendungsmenü unter Nebenkostenabrechnung - Stammdaten - Teilnahmegruppe die **Transaktion RESCPG Teilnahmegruppe bearbeiten** oder über die RE80 auf der Wirtschaftseinheit (Rechte Maustaste auf die WE - Anlegen - Teilnahmegruppe)

Die Felder Buchungskreis und Wirtschaftseinheit belegt man mit dem Schlüssel der Wirtschaftseinheit, aus der Objekte in die Teilnahmegruppe aufgenommen werden sollen. Das Feld Teilnahmegruppe wird mit einem frei gewählten Schlüssel versehen.

Nun hinterlegt man auf der Registerkarte **Allgemeine Daten** eine Bezeichnung und einen Gültigkeitszeitraum für diese Teilnahmegruppe.

Auf der Registerkarte **Zugeordnete Objekte** wird hinterlegt, welche Objekte der Teilnahmegruppe angehören sollen.

Hierzu wird auf den Button  (Einfügen mehrere Objekte) geklickt. Man kann die Objektart »Mietobjekt« wählen, wenn man die beteiligten Mietobjekte einzeln aufzählen will.

Man kann aber auch alle Mietobjekte eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit einfügen, indem man ein solches Objekt hinzufügen.

Es ist möglich, einzelne Objekte von der Teilnahme *auszuschließen*. Hierzu wird z.B. eine Wirtschaftseinheit als Teilnehmer eingefügt. In einer weiteren Zeile nimmt man ein Mietobjekt dieser Wirtschaftseinheit explizit wieder heraus, indem das *Kennzeichen Ausschluss gesetzt wird*. Die Felder Gültig ab und Gültig bis werden benutzt, wenn man Objekte nur zeitweise zuordnen will.

Allg. Daten		Zugeordnete Objekte		Übersichten		
Objekte der Teilnahmegruppe 1001/LI000001/TG1						
ObjArt	Objektart	Objektidentifikation	Ol Ab	Bis	Nur FP	Ausschluss
WE	Wirtschaftseinheit	1001/LI000001	Sc		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MO	Mieteinheit	1001/LI000001/NE000006	Sc		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Beispiel für versch. Teilnahmegruppen:

Nr.	Betriebskosten	Objektart	Zugeordnete Objekte
1	Hausbetreuung, Verwaltung	Wirtschaftseinheit	Wirtschaftseinheit Doppelhaus
2	Wasser, Müll, Versicherung (Gebäude 1)	Gebäude	Doppelhaus 1
3	Wasser, Müll, Versicherung (Gebäude 2)	Gebäude	Doppelhaus 2
4	Aufzugskosten (Gebäude 1)	Mietobjekte	1. OG 1, 1. OG 2, 2. OG 1, 2. OG 2, DG (Gebäude 1)
5	Aufzugskosten (Gebäude 2)	Mietobjekte	1. OG 1, 1. OG 2, 2. OG 1, 2. OG 2, DG (Gebäude 2)

1.1.5 Abrechnungseinheiten anlegen

Der Eigentümer darf bestimmte Nebenkosten — Betriebskosten und Heizkosten — auf die Mieter umlegen. Die Umlageschlüssel werden in der Regel in den Mietverträgen vereinbart. Zunächst wird an einem Beispiel erläutert, wie die Stammdaten der Nebenkostenabrechnung in SAP-RE aufgebaut sind.

#	Kostenart	Beschreibung
1	Gebäudeversicherung	Die Beiträge für die Gebäudeversicherung werden anteilig nach Fläche unter allen Mietern aufgeteilt
2	Aufzug	Diese betreffen nur die Wohnungen in den Obergeschossen und werden nach Fläche umgelegt
3	Wasserkosten	Die Wasserkosten betreffen alle Mieter und werden nach Verbrauch umgelegt
4	Straßenreinigung	In den Mietverträgen ist geregelt, dass der Gewerbebetrieb im Erdgeschoss 60 % der Kosten übernimmt. Der Rest wird unter den Wohnungen nach Wohnfläche aufgeteilt

Für jede der genannten Kostenarten fallen im Lauf des Abrechnungszeitraumes Kosten an, die in Form von Rechnungen in Ihrer Buchhaltung eingehen. Um die Umlage der Kosten am Ende der Abrechnungsperiode korrekt ausführen zu können, müssen diese Kosten schon beim Buchen richtig kontiert werden. Das dafür genutzte Kontierungsobjekt ist die **Abrechnungseinheit**, genauer: der **Kostensammler zur Abrechnungseinheit**.

Die **Abrechnungseinheit** (im System gelegentlich **als AE abgekürzt**) ist ein Stammdatenobjekt, das benutzt wird, um die im Zuge der Nebenkostenabrechnung aufzuteilenden Kosten zu sammeln und zu verteilen. Eine Abrechnungseinheit enthält folgende Informationen:

#	Information
1	den Abrechnungszeitraum (Abrechnungsvarianten) über festgelegte Abrechnungsvarianten. Abrechnungsvarianten können monats- und jahresbezogen sein
2	die Art der zu verteilenden Kosten, verschlüsselt durch einen Nebenkostenschlüssel und Abrechnungsperioden
3	die beteiligten Mietobjekte (Mietobjekte und Flächenpools), die in Teilnahmegruppen zusammengefasst werde
4	den Umlageschlüssel , also Bemessungen wie etwa die Wohnfläche, die Anzahl der Personen oder Verbräuche, die über Zähler ermittelt werde
5	den Zweck der Nebenkostenumlage (z.B. Umlage Vermieter/Mieter: Umlage auf den Mieter, Restumlage auf den Vermieter)
6	die teilnehmenden Nutzungsobjekte (Wirtschaftseinheiten, Gebäude, Grundstücke, Mietobjekte) über angelegte Teilnahmegruppen

Pro Abrechnungsperiode wird zu einer Abrechnungseinheit ein *Kostensammler* erzeugt. Der Kostensammler ist ein Kontierungsobjekt, auf das die in dieser Abrechnungsperiode anfallenden Kosten gebucht werden.

Die Anlage der Abrechnungseinheiten erfolgt über die **Transaktion RESCSUBYBE - AEs gesammelt anlegen / RESCSU - Abrechnungseinheit bearbeiten** oder über **Nebenkostenabrechnung - Stammdaten Abrechnungseinheit - AEs gesammelt anlegen**.

In den **Buchungsparametern** muss wieder der Fonds sowie die Finanzstelle hinterlegt werden.

1.1.5.1 AEs gesammelt anlegen

Transaktion RESCSUBYBE aufrufen, um Abrechnungseinheiten anzulegen.

Hier sind nachstehende Felder zu befüllen:

Feld
Buchungskreis
Wirtschaftseinheit
Nebenkostenschlüssel (über die Mehrfachselektion können weitere NKS eingefügt werden)
Teilnahmegruppe
Abrechnungseinheit
Gültig ab → Zwingend erforderliches Feld!
Abrechnungsvariante

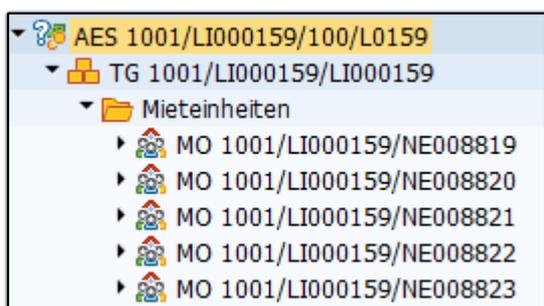
Die Felder **Buchungskreis** und **Wirtschaftseinheit** belegt man mit dem Schlüssel der Wirtschaftseinheit, für die man die Abrechnung durchführen will. Der Nebenkostenschlüssel steuert die Art der umzulegenden Kosten. Das Feld Abrechnungseinheit kann mit einem frei wählbaren Schlüssel belegt werden.

Die Teilnahmegruppen gibt an, auf welche Teilnahmegruppen die Kosten aus dieser Abrechnungseinheit umgelegt werden sollen.

Abrechnungseinheiten gesammelt anlegen			
 			
WE, für die die AE's angelegt werden sollen			
Buchungskreis	1001		
Wirtschaftseinheit	LI000159		
Parameter			
<input type="checkbox"/> Anlegen gemäß Muster-WE			
Parameter für die neuen AE's			
Nebenkostenschlüssel	100	bis	
Teilnahmegruppe	LI000159		
<input type="checkbox"/> Leere Teilnahmegruppe			
Abrechnungseinheit	L0159		
Gültig ab	01.01.2022		
Abrechnungsvariante	A001		

In der RE80 würde diese AE folgendesmaßen aussehen:

AES 1001/LI000159/100/L0159 mit der zugeordneten Teilnahmegruppen sowie den dazugehörigen Mieteinheiten (welche der Teilnahmegruppe zugeordnet sind)



1.1.5.2 AE einzeln anlegen

Die **Transaktion RESCSU** aufrufen, um bereits bestehende Abrechnungseinheiten anzusehen, zu bearbeiten oder anzulegen oder über die **RE80** (Rechte Maustaste auf die Wirtschaftseinheit - Anlegen - Abrechnungseinheit)

Hier sind nachstehende Felder zu befüllen:

Feld
Buchungskreis
Wirtschaftseinheit
Nebenkostenschlüssel
Abrechnungseinheit

Die Felder **Buchungskreis** und **Wirtschaftseinheit** belegt man mit dem Schlüssel der Wirtschaftseinheit, für die man die Abrechnung durchführen will. Der Nebenkostenschlüssel steuert die Art der umzulegenden Kosten. Das Feld Abrechnungseinheit kann mit einem frei wählbaren Schlüssel belegt werden.

Wie für alle Stammdaten in SAP RE gibt es auch für die Abrechnungseinheit (AE) eine Registerkarte **Allgemeine Daten**, auf der man eine Bezeichnung für die AE hinterlegt. Besonders wichtig (und Mussfeld) ist im Fall der AE der **Gültigkeitszeitraum** (Feld Gültig ab). Angabe ab wann die Abrechnungseinheit existieren soll. Dieses Datum bestimmt den Beginn des ersten Abrechnungszeitraumes.

Auf der Registerkarte **Teilnahmegruppen** hinterlegt man, auf welche Teilnahmegruppen die Kosten aus dieser Abrechnungseinheit umgelegt werden sollen. Falls die Teilnahmegruppe, die man benötigt, noch nicht angelegt ist, so kann man diese von hier aus anlegen. In dem Fall wählt man einen Namen für die Teilnahmegruppe. Existiert diese nicht, so erscheint neben der

Zeile in der Spalte Aktivität das Symbol  (Anlegen). Jetzt im unteren Teil des Bildes die teilnehmenden Objekte hinzufügen

Zugeordnete Teilnahmegruppen			
Det	Gültig ab	Teiln.Grp.	Bezeichnung der Teilnahmegruppe
▶	01.01.2020	LI000159	Handelskai/Innstraße/Engerthstraße

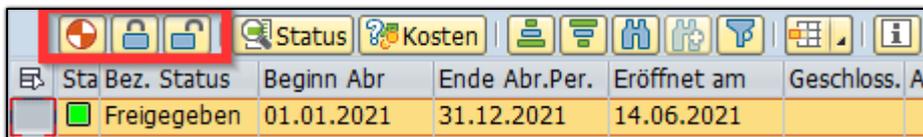
Die Steuerung der **Umlage** erfolgt im Wesentlichen durch die Angabe der Bemessungsart (Feld BemArt), nach der umgelegt werden soll. Man kann weitere Angaben machen, ob alle Kosten umgelegt werden sollen oder nur ein Teil. Die Spalte Leer % steuert, wie mit den auf Leerstandszeiträume entfallenden Nebenkosten verfahren werden soll.

Abrechnungszeitraum		
Det	Gültig ab	Abrechnungsvariante
▶	01.01.2020	A001

Verteilung							
Zweck der Umlage	Uml %	Bem.Art	BezBemArt	DefEinh	Leer %	StHeiz	BezStHeiz
Umlage Vermieter/Mieter	100,00	NWWO	NWWO	NW	100,00		
Umlage Eigentümer							
Restumlage Vermieter/Mieter							
Restumlage Eigentümer							
wenn keine Ermittlung der Bemessung möglich ist							

Umstand	Bedeutung
<i>Restumlage Vermieter/Mieter</i>	Wenn auf einer Abrechnungseinheit ein Zähler definiert ist und dessen Gesamtsumme größer ist als die Summe der darunter hängenden Zähler, dann soll die Differenz nach dieser Bemessungsart auf den Vermieter oder alle Mieter umgelegt werden.
<i>wenn keine Ermittlung der Bemessung möglich ist</i>	Wenn es zu Fehlern bei der Ermittlung der Bemessungsgröße der Standard-Bemessungsart kommt, dann gibt man hier eine alternative Bemessungsart. Bspw. kann es vorkommen, dass für ein Mietobjekt noch keine Zählerstände erfasst wurden. Trotzdem möchte man eine Nebenkostenabrechnung simulieren. Für die Simulation trägt man als Alternative eine flächenbasierende Bemessungsart ein
<i>Restumlage Eigentümer</i>	Wenn die Umlage für eine WEG-Abrechnung anders erfolgen soll als die Umlage von Vermieter auf Mieter

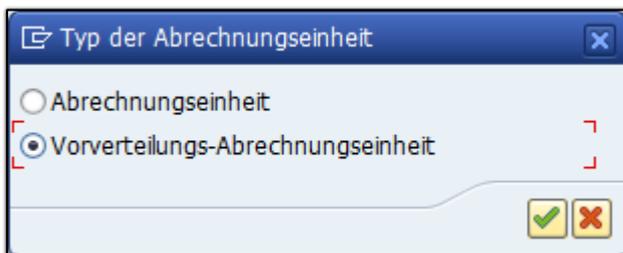
Nun auf die Registerkarte **Kostensammler** wechseln, so erhält man eine Auflistung aller Abrechnungsperioden. Diese ergeben sich aus dem Wert des Feldes Gültig ab, den man auf der Registerkarte Allgemeine Daten angegeben hat und dem Eintrag im Feld Abrechnungsvariante der Registerkarte **Umlageregel**. Man kann Kosten für eine Abrechnungsperiode nur dann buchen, wenn diese Periode zum Buchen freigegeben ist. Die Perioden werden markiert, die man zum Buchen freigeben will und ein Klick auf den Button Kostensammler generieren. Für die gewählten Perioden wird ein Kostensammler angelegt. Die Periode erhält den **Status »Freigegeben«** und wird durch das Icon freigegeben gekennzeichnet.



ACHTUNG: Rechtzeitig daran denken vor dem Jahreswechsel daran, die Kostensammler für das Folgejahr zu generieren. Hierzu steht die **Transaktion RESCCC** (Kostensammler generieren) zur Verfügung.

1.1.6 Vorverteilungs-Abrechnungseinheiten anlegen

Beim Anlegen einer Abrechnungseinheit wird gefragt, ob man eine (normale) Abrechnungseinheit anlegen will oder eine Vorverteilungs-Abrechnungseinheit.



Eine Vorverteilungs-AE (kurz: VV-AE) dient dazu, Kosten in einem ersten Schritt nach einer speziellen Regel auf andere (normale) Abrechnungseinheiten zu verteilen. Eine solche

Vorverteilungs-AE ist z.B. geeignet, um z.B.: die Straßenreinigungskosten, zunächst zu 60 % auf eine Abrechnungseinheit, die nur das Gewerbeobjekt enthält und dann zu 40 % auf eine andere Abrechnungseinheit zu verteilen, die die Wohnungen als Teilnehmer enthält. Es kann auch VV-AEs benutzt werden, wenn der Warmwasseranteil berechnet wird. Wenn man beim Anlegen der Abrechnungseinheit im Pop-up-Fenster das Kennzeichen Vorverteilungs-Abrechnungseinheit markiert hat, so erhält man auf der Registerkarte **Umlageregeln** die Möglichkeit, Regeln für die Vorverteilung festzulegen.

Wird das **Feld Verteilung VVAE** gewählt, entscheidet man ob nach einer Bemessungsgröße, nach Prozentwerten, Äquivalenzziffern oder Zählern verteilt wird.

Fügt man neue Zeilen ein und gibt man an auf welche (normalen) AEs die VV-AE diese Kosten nach welchem Schlüssel verteilen soll. Mit einem Klick auf den Button "Formel" wird ein Fenster erreicht, in das komplexe Regeln für die Verteilung von Heiz- oder Warmwasserkosten (Wärmemengenformel, Brennstoffformel) eingegeben werden kann. Je nachdem, welche Verteilungsart man gewählt hat, können Reste entstehen, z.B., wenn sich die Prozentwerte nicht zu 100 % ergänzen. In diesem Fall gibt man im Feld Restobjekt ein Restobjekt (z.B. ein Gebäude oder eine Kostenstelle) an, auf das die Restkosten gebucht werden soll.

1.1.7 Kostenträger-Abrechnungseinheiten anlegen

Kostenträger-Abrechnungseinheiten, kurz KT-AEs, sind dazu gedacht, die Kosten auf Abrechnungseinheiten stärker zu strukturieren. KT-AEs sind Abrechnungseinheiten untergeordnet, besitzen aber **keine eigene Umlageregeln**. Man kann immer nur nach den Regeln der übergeordneten Abrechnungseinheit abrechnen.

Man bekommt einzelne Rechnungen für das Kehren der Schornsteine, die Lieferung von Heizöl und die Wartung der Heizung. Alle Kosten erscheinen in der Abrechnung als »Heizkosten« und werden nach den gleichen Regeln auf die Mieter umgelegt. Man möchte die Kosten aber als getrennte Unterpositionen ausweisen.

In dem Fall legt wird eine Abrechnungseinheit »Heizkosten« angelegt mit drei zugeordneten KT-AEs. Um KT-AEs zu einer Abrechnungseinheit anzulegen, setzt man auf der Registerkarte **Allgemeine Daten** in der Abrechnungseinheit das Kennzeichen **Kostenträger-AE's**. Ist das Kennzeichen gesetzt, so wird eine weitere Registerkarte sichtbar. Auf dieser Registerkarte kann man durch Angabe von Nebenkostenschlüssel und AE die KT-AEs anlegen, die man dieser Abrechnungseinheit zuordnen will.

BuKr.	WE der AE	Nksl	AE	AE-Bezeich	Aktivität
1001	LI000010	5002	L0010		
	LI000010	5003	L0010		
	LI000010	5004	L0010		
	LI000010	5005	L0010		
	LI000010	5006	L0010		
	LI000010	5008	L0010		
	LI000010	5009	L0010		
	LI000010	5001	L0010		
	LI000010	5010	L0010		

Mit Sichern der Abrechnungseinheit werden auch die untergeordneten KT-AEs angelegt.

Die KT-AEs erhalten den gleichen Gültigkeitszeitraum wie ihre übergeordnete Abrechnungseinheit. Wenn die KT-AEs im Stammdatendialog angesehen werden, wird man feststellen, dass sie tatsächlich weder Teilnahmegruppen noch Umlageregeln besitzen.

GUT ZU WISSEN: Die Nebenkostenschlüssel, welche als Kostenträger zugeordnet werden sollen, dürfen noch nicht angelegt sein. Diese werden automatisch mit dem Speichern der übergeordneten AE angelegt.

ACHTUNG: Nicht vergessen: Um die KT-AEs bebuchen zu können, muss man auch für diese Kostensammler generieren.

1.1.8 Abrechnungsteilnahme der Mietverträge steuern

Ein Mietvertrag kann nur dann an der Nebenkostenabrechnung teilnehmen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

#	Voraussetzung
1	Es handelt sich um einen »belegenden« debitorischen Vertrag
2	Das Vertragsobjekt ist ein Mietobjekt (Mieteinheit oder Mietfläche)
3	Der Vertrag besitzt eine Kondition als Vorauszahlung oder Pauschale, die sich auf ein Mietobjekt oder eine Gruppe von Mietobjekten bezieht und die eine Verteilungsregel besitzt, die eine Verteilung auf Mietobjekte herbeiführt
4	Das Vertragsobjekt ist in einer oder mehreren Teilnahmegruppen enthalten, die Abrechnungseinheiten zugeordnet sind

In welcher Weise und mit welchen Bedingungen ein solcher Vertrag an der Nebenkostenabrechnung teilnimmt, wird über die Abrechnungsteilnahme im Vertrag gesteuert. Die Registerkarte Abr.teilnahme (Abrechnungsteilnahme) im Vertragsdialog anschauen.

D... Art	Objektidentifikation	Gültig ab	Gültig bis
MO		01.01.2018	31.12.2999

S... BuKr.	WE der AE	Kurztext Nksl	Nksl	AE	Gültig ab	Gültig bis	Teilnahmeart	KART	Bez.Kond.art	MietAnt	MaxKo...
		BK / Wasser	101		01.01.2020	31.12.2999	Vorauszahlung	BKA	Betriebskosten	100,00	0,00
		BK / Abwasser	102		01.01.2020	31.12.2999	Vorauszahlung	BKA	Betriebskosten	100,00	0,00
		BK / Abgaben	103		01.01.2020	31.12.2999	Vorauszahlung	BKA	Betriebskosten	100,00	0,00
		BK / Müllabfuhr	104		01.01.2020	31.12.2999	Vorauszahlung	BKA	Betriebskosten	100,00	0,00
		BK / Strom	105		01.01.2020	31.12.2999	Vorauszahlung	BKA	Betriebskosten	100,00	0,00

Im oberen Teil des Bildes werden diejenigen Vertragsobjekte aufgelistet, die in Abrechnungseinheiten enthalten sind.

Markiert man ein Objekt im oberen Teil, so werden im unteren Teil die entsprechenden Abrechnungseinheiten aufgelistet. Diese angezeigten Einträge wurden als Vorschlagswerte für die Abrechnungsteilnahme generiert, was an dem Status-Icon  in der ersten Spalte zu erkennen ist. Es ist in der Spalte Teilnahmeart jeweils den Eintrag »Vorauszahlung« zu sehen. Dieser Eintrag wurde erzeugt, weil im Vertrag eine Konditionsart »VZ Betriebskosten« vorhanden ist, auf die in der Abrechnungsteilnahme Bezug genommen wird (siehe Spalten KART und Bez.Konditionsart). Hat man vereinbart, dass die Nebenkosten durch eine Pauschale abgegolten sind und eine Kondition »Pauschale« im Vertrag angelegt, so steht im Feld Teilnahmeart »Pauschale«. Falls man weder Vorauszahlungen noch Pauschalen vereinbart hat, wird die Abrechnungsteilnahme mit »Endabrechnung« vorbelegt.

1.2 Immobilienverträge anlegen

Die Verträge sind wie gewohnt über die RE80 anzulegen.

1.2.1 Mietverträge

Die zu verwendende Vertragsart lautet "3010 Mietvertrag Wohnung".

Im Register "**Allg. Daten mit Schnellerf.**" muss zusätzlich die Mieteinheit eingetragen werden.

Im Register "**Buchungsparameter**" müssen folgende Einstellungen getroffen werden:

- Sollte es *Heizkosten* geben, dann muss hier eine neue Buchungsklausel mit 20% MwSt. angelegt werden und der HK-Kondition zugeordnet werden. Standardmäßig ist der Buchungsparameter mit 10% hinterlegt.

Steuerart	MWST	Steuergrp	FULL	<input type="checkbox"/> Brutto
-----------	------	-----------	------	---------------------------------

- Weiters ist im Register "**Org. Zuordnung**" der abweichende Fonds und Finanzstelle einzutragen.

Im Reiter "**Konditionen**" können nun die benötigten Konditionen ausgewählt und hinzugefügt werden.

1.2.1.1 Anpassungsregel

Unterliegt die Mietkondition dem VPI (Verbraucherpreisindex) so ist hierzu eine Anpassungsregel anzulegen und diese der Kondition zuzuordnen.

Zuerst muss die Anpassungsregel im Reiter "Anpassung" angelegt werden:



Einzutragen ist das Basisjahr. Aufgrund der Eingabe des Basisjahres und mit Abhängigkeit zum Indexbeginn wird der Index zu Beginn ausgegeben.

Indexanpassung VPI Österreich		Konditionen	Notiz
Nummer	20	Indexanpassung VPI Österreich	
Indexreihe	VPIAT	Basisjahr	2015
Anpassungsverz.	1	zum 0 eingestellten W...	
Flexib. Anprh	1	Frühest...	
MindÄndPunkte		<input checked="" type="checkbox"/> Über. Punkte	
MindÄndProzent		<input checked="" type="checkbox"/> Über. Prozente	
Anpass.richtung	Beliebige Änderung erlaubt		
Änderungsricht.	Beliebige Änderung erlaubt		
Anpass.rhythmus	1	in	0 Monate
Indexbeginn	01.05.2022	1. Indexstand	
Erste Anpassung ab		Index zu Beginn	119,000

Mindeständerung in Punkten sowie Mindeständerung in Prozent **KANN** eingegeben werden - ist jedoch kein MUSS.

Danach ist diese Klausel der Mietkondition zuzuordnen.

Kondition	Klauseln	Berechnung	Verteilung	Notiz	Erweiterungen
Buchungen					<Standard>
Rhythmus					<Standard>
Org. Zuordnung					<Standard>
Anpassung	20				Indexanpassung VPI Österreich

Vertrag kann gespeichert werden,

1.2.2 Innenumsätze

Werden die HBA's wie Wasser, Kanal und Müll über die Gemeinde abgerechnet, so müssen hierfür Innenumsatz-Verträge anlegt werden.

Diese Innenumsätze werden auf einen Innenauftrag gebucht. Die Kosten auf dem Innenauftrag werden im Zuge des Monatsabschlusses auf die hinterlegten Abrechnungseinheit umgebucht und werden auf die einzelnen Nebenkostenschlüssel verteilt.

1.2.2.1 Innenauftrag anlegen

Für die Anlage eines Innenauftrags wird die Transaktion **KO01 Innenauftrag anlegen** aufgerufen. Buchungskreis (Kostenrechnungskreis) sowie Auftragsart "REFX" ist einzugeben und mit ENTER zu bestätigen.

In der nächsten Ansicht ist der **Kurztext** sowie die **Verantwortl.KoStl** einzugeben

Auftrag		Auftragsart	REFX	RE-FX: Abrechnung Eigenverbr...
Kurztext	Hauptstraße 34 Wasser			
Auftragsdaten				
Zuordnungen				
Kostenrechnungskreis	1001	Micheldorf		
Buchungskreis	1001	--Micheldorf		
Verantwortl.KoStl	853100	Hauptstraße 34		

Über den Button "**AbrechnVorsch**" (**AbrechnVorsch**) muss der Abrechnungsempfänger eingetragen werden. Der Abrechnungsempfänger ist die Abrechnungseinheit, auf welche die Kosten es Innenauftrages umgebucht werden sollen. Danach kann der Innenauftrag gespeichert werden.

Aufteilungsregeln					
N..	Typ	Abrechnungsempfänger	Empfänger-Kurztext	%	Ab...
1	AES	1001/1/100/1	Wasser	100,00	PER

ACHTUNG: Pro Abgabe muss ein Innenauftrag angelegt werden.

GUT ZU WISSEN: Besitzt jede Mieteinheit beispielsweise einen eigenen Wasserzähler, so muss hierfür jeweils eine eigene Abrechnungseinheit, Innenauftrag sowie Innenumsatz angelegt werden.

1.2.2.2 Innenumsatz anlegen

Anlage Innenumsatz-Vertrag wie gewohnt, jedoch wird hier auf einen Auftrag gebucht, welcher zuvor angelegt wurde.

Objekt / Partner	
Architekt. Objekt	<input type="text" value="..."/> <input type="text" value="..."/>
Int. Partner	2 Auftrag <input type="text" value="Auftrag 500001686"/> <input type="text" value="Wasser"/>

1.3 Aktivierung und Freigabe

Wurden alle Stammdaten korrekt angelegt, können diese für die Verbuchung freigeben werden. Hierfür müssen die Wirtschaftseinheit sowie die Abrechnungseinheiten mit dem "grünen

Fähnchen"  einzeln freigegeben werden. Ebenfalls müssen die Verträge mit der Transaktion **/CUERP/RE_SETCNACT** Aktivieren von Verträgen aktiviert werden.

1.4 Indexanpassung VPI

Wurde am Vertrag bzw. in der Kondition die Anpassungsregel für den VPI definiert, kann mithilfe der Transaktion **REAJPR** Anpassungen bestimmen der Index angepasst werden.

Hier die Variante CU Standard auswählen. Einzutragen sind Buchungskreis, Vertragsart und Wirtschaftseinheit sowie ggf. Vertragsnummern.

Die Anpassung wird im Simulationsmodus durchgeführt. Der Titel kann sprechend überschrieben werden.

Vertragsselektion			
Buchungskreis	1001	bis	
Vertrag		bis	
Vertragsart	3010	bis	
WirtschEinh Vertrag	1	bis	
<input type="checkbox"/> Partnerselektion aktiv	Partner		
<input type="checkbox"/> Objektselektion aktiv	Objekt		
Zeitraum/Stichtag			
Vertragsgültigkeit		bis	
Anpassung			
Modus	S+E Anpassungslauf simulieren		
Titel	VPI Mai 2022		
Identifikation	CUKATRAU-24.06.2022-14:22:58		

Reiter "Verfahren":

"Index" ist bereits markiert. Hier kann ggf. noch die **Konditionsart** eingegeben werden. Des Weiteren ist hier nochmals die **Wirtschaftseinheit** einzutragen.

Reiter "Verfahrensparameter" und "Aktivitäten" sind bereits vorbefüllt und müssen **nicht** geändert werden.

Reiter "Aktivitätenparameter":

Hier wird festgelegt, ab wann der die neue Kondition angelegt werden soll bzw. gültig ist.

Sind die Reiter korrekt befüllt, kann die Anpassung mit **Ausführen** gestartet werden.

Nun erscheint eine Auflistung aller zu ändernden Verträgen.

Von Simulation in Echtlauf wechseln															
Anpassungsobjekt	Konditionenobjekt	Status	Bisheriges Ab	Berechnetes	Bisheriger Pr...	Berechneter Preis	Rel. And.	Partner	Neuer Indexstand	Indexbeginn	Änd. Proze...	Änd. Punkte	Letzter Indexstand	Indexdatu...	Basisa...
IV 1001/1000000001516	MO.1001/2/2		01.07.2014	01.02.2022	246,960000	259,270000	4,98	Johann Zuschig /...	105,300	01.01.2021	4,9850	5,000	100,300	01.01.2022	2020

Ist die Simulation korrekt, können die Änderungen / Anpassungen über "von Simulation in Echtlauf wechseln" durchgeführt werden und danach die Anpassungen aktivieren und speichern.

Anpassungsobjekt	Konditionenobjekt	Status	Bisheriges Ab	Berechnetes
IV 1001/1000000001516	Anpassung aktivieren		01.07.2014	01.02.2022

Im Vertrag wurde nun die Kondition angelegt.

Det	BuS	KART [▲]	Zweck	Bez. Konditionsart	Berechnungsobjekt	Bez.Bervo.	Einheitspreis	Gültig ab [▲]	Gültig bis
	✓	MWA	Buchmiete	Miete Wohnung	MO 1001/2/2	Festbetrag	221,380000	01.01.2013	31.01.2014
	✓		Buchmiete	Miete Wohnung	MO 1001/2/2	Festbetrag	232,990000	01.02.2014	30.06.2014
	✓		Buchmiete	Miete Wohnung	MO 1001/2/2	Festbetrag	246,960000	01.07.2014	31.01.2022
▶	⊙		Buchmiete	Miete Wohnung	MO 1001/2/2	Festbetrag	259,270000	01.02.2022	

Weitere Transaktionen:

REAJCH Anpassungen bearbeiten

REAJSH Anpassungen anzeigen

REAJRV Anpassungen stornieren

2 Verbuchung

In diesem Abschnitt wird die Verbuchung der Ein- und Ausgaben näher erläutert.

2.1 Immobilienverträge

Die Immobilienverträge (Mietverträge sowie Innenumsätze) werden automatisch 21 Tage vor Fälligkeit gebucht. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gemeinde sich im Regelbetrieb befindet. Ebenfalls können Verträge manuell über Menü - Zusätze - Vertrag buchen gebucht werden.

2.2 Kreditorenrechnungen

Rechnungen werden wie gewohnt über das ER-Cockpit bearbeitet. Bei der Verbuchung der Rechnungen ist jedoch auf die Kontierung zu achten.

Ist eine Rechnung für eine Nebenkostenabrechnung relevant zB.: Wartungsarbeiten, muss die Kontierung folgendermaßen geändert werden:

Die Eingabe von **Wirtschaftseinheit**, **Nebenkostenschlüssel** sowie **Abrechnungseinheit** ist erforderlich. Zudem ist ein **Bezugsdatum** zu erfassen, um die Buchung der richtigen Periode zuzuordnen.

BEISPIEL: Bezugsdatum 15.04.2021 → bedeutet, die Kosten fließen in die Betriebskostenabrechnung für **2021** (unabhängig davon mit welchen Buchungs- und Belegdatum die Rechnungserfassung erfolgt).

The screenshot shows the SAP 'Kreditorenrechnung vorerfassen' interface. The 'ER Cockpit' section is highlighted with a red box, showing fields for 'Sachlich richtig', 'Rechn. richtig', 'verantwort. BenGruppe', 'Anordnungsberechtigt', and 'Inventarisierung'. The 'Bezugsdatum' field is also highlighted with a red box, showing the value '15.04.2021'. The 'Wirtschaftseinheit' field is set to '12', 'Nebenkostenschlüssel' to '102', and 'Abrechnungseinheit' to '2'.

S...	Sachkonto	Kurztext	S/H	Betrag	Belegwährung	Wirtschaftseinheit	Nebenkostenschlüssel	Abrechnungseinheit	Bezugsdatum	Gebäu...	Gr
✓	728000	Entgelte für sonstig	S So...	1.000,00	12	102	2	15.04.2021			

Die Rechnung kann auch auf mehrere Nebenkostenschlüssel sowie Abrechnungseinheiten aufgeteilt werden.

2 Positionen (keine Erfassungsvariante ausgewählt)									
S...	Sachkonto	Kurztext	S/H	Betrag	Belegwahrung	Wirtschaftseinheit	Nebenkostenschlüssel	Abrechnungseinheit	Bezugsdatum
✓	728000	Entgelte für sonstig	S So...	500,00	12		102	2	15.04.2022
✓	728000	Entgelte für sonstig	S So...	500,00	12		102	5	15.04.2022

HINWEIS: Bitte darauf achten, dass bei Eingabe der rot markierten Parameter, eine Eingabe der Kostenstelle bzw. des Auftrags nicht möglich ist, da auch die Abrechnungseinheit eine Form der CO-Kontierung ist. Der Ansatz (Finanzstelle, Fonds) wird aus der Abrechnungseinheit ermittelt.

2.3 Leerstandsbuchungen

Die Leerstände müssen manuell mit der Transaktion **RERAVP - Per. Buchen: Mietobjekte (Leerstand)** gebucht werden. Diese Buchung erfolgt vor jeder Nebenkostenabrechnung, andernfalls kann es zu Fehlern bei der Abrechnung kommen.

3 Nebenkostenabrechnung

Als Vermieter kann dNebenkosten, die für den Betrieb der von Ihnen vermieteten Wohnungen notwendig sind, auf Ihre Mieter umlegen. Diese alljährliche Abrechnung erfordert bereits über das Jahr gewissenhafte Vorbereitung und Kostenzuordnung. Nach erfolgter Umlage der Kosten wird die Differenz zwischen den vom Mieter gezahlten Vorauszahlungen und den tatsächlichen Kosten als Guthaben an den Mieter ausgezahlt oder als Forderung an den Mieter gestellt, sofern nicht Pauschalen vereinbart sind. Die Vorauszahlungen für die Folgeperioden werden an die tatsächlichen oder erwarteten Kosten angepasst.

3.1 Nebenkostenabrechnung durchführen (Miete)

Prüfen, ob folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

#	Voraussetzung
1	Es sind Abrechnungseinheiten und Kostensammler angelegt
2	Die Kostensammler sind mit Kosten bebucht
3	Die Abrechnungsteilnahme in den Mietverträgen wurde generiert und gegebenenfalls geändert
4	Die Vorauszahlungskonditionen und Pauschalen wurden für den Abrechnungszeitraum gebucht
5	Die Bemessungen, die als Umlagegrößen (z.B. Flächen, Anzahl Personen usw.) dienen, sind in den Mietobjekten (gegebenenfalls auch in den Verträgen) gepflegt
6	Zählerstände (Messbelege) wurden erfasst, sofern Verbräuche abgerechnet werden
7	Die Optionssätze der Mietobjekte und Verträge wurden für die Abrechnungsperioden ermittelt
8	Die Vorsteueraufteilung für direkt kontierte Kosten wurde durchgeführt

Die Nebenkostenabrechnung wird mithilfe der **Transaktion RESCSE (Nebenkostenabrechnung)** durchgeführt.

Nebenkostenabrechnung

Selektion über Sets

Abrechnungs-ID

Titel: Abrechnung 15.04.2022

Abrechnungsmodus: EXE Echtabrechnung

Abrechnungsart: SC Nebenkostenabrechnung (intern und extern)

Auswahl einer / mehrerer AE

Buchungskreis: 1001 bis

WE der AE: LI000001 bis

Nebenkostenschlüssel: bis

Kategorie: 01 Betriebskosten

Nebenkostengruppe: 02 Heizkosten

Abrechnungseinheit:

AE Typ: bis

Abrechnungsfirma: bis

Nur AE's mit Datenaustausch:

Beginn Abr.periode: 01.01.2021

Abrechnen bis: 31.12.2021

Die Abbildung zeigt den oberen Teil des Einstiegsbildes zur Transaktion.

Im Abschnitt **Abrechnungs-ID** legt man über das Feld Abrechnungsmodus fest, ob die Abrechnung nur simulieren werden soll. Falls der Modus »Nur Simulation (ohne spätere Echtabrechnung)« gewählt wird, werden die Daten nicht gespeichert. Im Modus »Echtabrechnung« können alle Schritte inklusive der Buchungen durchgeführt werden. Wählt man »Simulation (mit späterer Echtabrechnung)«, so werden die Abrechnungsdaten ebenfalls gespeichert, und es wird eine Abrechnungs-ID erzeugt. Man kann diese später in einer separaten Transaktion festschreiben (**Transaktion RESCFIX (Abrechnung festschreiben)**) und über **Transaktion RESCBC (Abrechnung buchen)** in die Finanzbuchhaltung buchen. Im Feld **Titel** festlegen, unter welcher Bezeichnung die Abrechnung wiederfinden sein soll. Das System vergibt außerdem eine eindeutige Abrechnungs-Identifikation (kurz: Abrechnungs-ID). Die Abrechnungs-ID besteht aus einer laufenden Nummer, dem Jahr der Ausführung und dem Kürzel RESC, also z.B. 000000952022RESC.

Das Feld **Abrechnungsart** bestimmt, ob eine interne Nebenkostenabrechnung oder eine externe Heizkostenabrechnung ausgeführt werden soll.

Im Abschnitt **Auswahl einer / mehrerer AE** wählt man aus, welche Abrechnungseinheiten und welche Abrechnungsperiode abgerechnet werden sollen.

Die Nebenkostenabrechnung ist ein Prozess, der in mehreren aufeinander aufbauenden Schritten ausgeführt wird. Im unteren Teil des Selektionsbildes von Transaktion RESCSE auf der Registerkarte **Abrechnungsschritte** werden die möglichen Schritte angezeigt. Setzt man per Mausklick das Kennzeichen in der Spalte **Ausführen**, um festzulegen, bis zu welchem Schritt die Abrechnung ausgeführt werden soll.

Abrechnungsschritte					
Abrechnungsschritte und deren Status					
Folge	Bezeichnung	Statustext	Status	Ausführen	
1	Ermittlung der Abrechnungshierarchie	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
2	Ermittlung der Bezugsgröße	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
3	Kosten auf Abrechnungseinheit	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
4	Ermittlung der Vorauszahlungen	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
6	Externe Abrechnung D-Satz	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
7	Verteilung der Kosten	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
8	Guthaben / Forderungen berechnen	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
9	Anpassung	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
10	Korrespondenz	Noch nicht gestartet	◆	<input type="checkbox"/>	
11	Simulation des Buchens der Kosten	Noch nicht gestartet	◆	<input checked="" type="checkbox"/>	

Die **Registerkarten Buchhaltung** benutzt man, um Daten für die Durchführung einzelner Schritte zu hinterlegen, z.B. Belegdatum, Buchungsdatum, Fälligkeitsdatum etc.

Abrechnungsschritte	
Belegdatum	15.04.2022
Buchungsdatum	15.04.2022
Buchungsperiode	4
Fälligkeit Forderung	30.06.2022
Fälligkeit Gutschrift	30.06.2022
Belegkopftext	BK 2021

Auf der **Registerkarte Sonstige Parameter** findet sich die Möglichkeit, das Abrechnungsschema festzulegen, das bestimmt, wie die Buchungen zu gestalten sind, ob das Raumschuldnerprinzip eingesetzt wird und wie im Fall eines Wechsels des Steuersatzes im Abrechnungszeitraum zu verfahren ist.

Auf der **Registerkarte Anpassung** kann festgelegt werden, ob nur Vorauszahlungen oder auch Pauschalen angepasst werden sollen. Es muss entschieden werden, ob und in welcher Höhe Mindestbeträge zu berücksichtigen sind.

Mindestbetrag für Erhöhung: Betrag legt fest, wie groß die Differenz zwischen dem neu ermittelten und dem alten Konditionsbetrag mindestens sein muss, damit die Kondition tatsächlich angepasst wird. Der Mindestbetrag wird nur im Fall einer Konditionserhöhung herangezogen.

Mindestbetrag für Minderung: Betrag legt fest, wie groß die Differenz zwischen altem und neu ermitteltem Konditionsbetrag mindestens sein muss, damit die Kondition tatsächlich angepasst wird. Der Mindestbetrag wird nur im Fall einer Konditionsminderung herangezogen.

Transaktion **RESCSE** gibt als Ergebnis ein zweiteiliges Bild aus. Im oberen Teil findet sich eine Liste der Protokolle mit den Systemnachrichten, die den Status der einzelnen Abrechnungsschritte darstellen. Im unteren Teil findet man eine Liste der verfügbaren Berichte zur Abrechnung.

Abrechnungsschritte und deren Status		
Bezeichnung	Status text	Status
Ermittlung der Abrechnungshierarchie	Fehlerfrei	■
Ermittlung der Bezugsgröße	Fehlerfrei	■
Kosten auf Abrechnungseinheit	Fehlerfrei	■
Ermittlung der Vorauszahlungen	Fehlerfrei	■
Externe Abrechnung D-Satz	Keine AE mit Datenträgeraustausch	◆
Verteilung der Kosten	Fehlerfrei	■
Guthaben / Forderungen berechnen	Fehlerfrei	■
Anpassung	Muss nicht ausgeführt werden	◆
Korrespondenz	Druck innerhalb der Abrechnung nicht gewollt	◆
Buchen der Kosten in der Finanzbuchhaltung	Fehlerfrei	■

NKA Berichte und deren Status		
Name	Status	Statustext
Selektionsparameter	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Abrechnungshierarchie (welche AE's werden abgerechnet)	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Über welche NKSL werden Objekte abgerechnet	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Bemessungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Aus Finanzbuchhaltung gelesene Kosten	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Verteilung von Vorverteilungs-AE auf Abrechnungseinheit	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Verteilung von Abrechnungseinheit auf Mietobjekte	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Verteilung von Abrechnungseinheit auf Vermietungszeitraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Verteilungsübersicht	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Steuerkorrekturen in der NKA	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Kosten je Vermietungszeitraum	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Kosten und Vorauszahlungen pro Mietvertrag/Mietobjekt	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Guthaben/Forderung	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Ergebnisse pro Mietvertrag	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Buchungsprotokoll	<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht liegt vollständig vor
Anpassungen zur Nebenkostenabrechnung	<input type="checkbox"/>	Daten liegen noch nicht vor

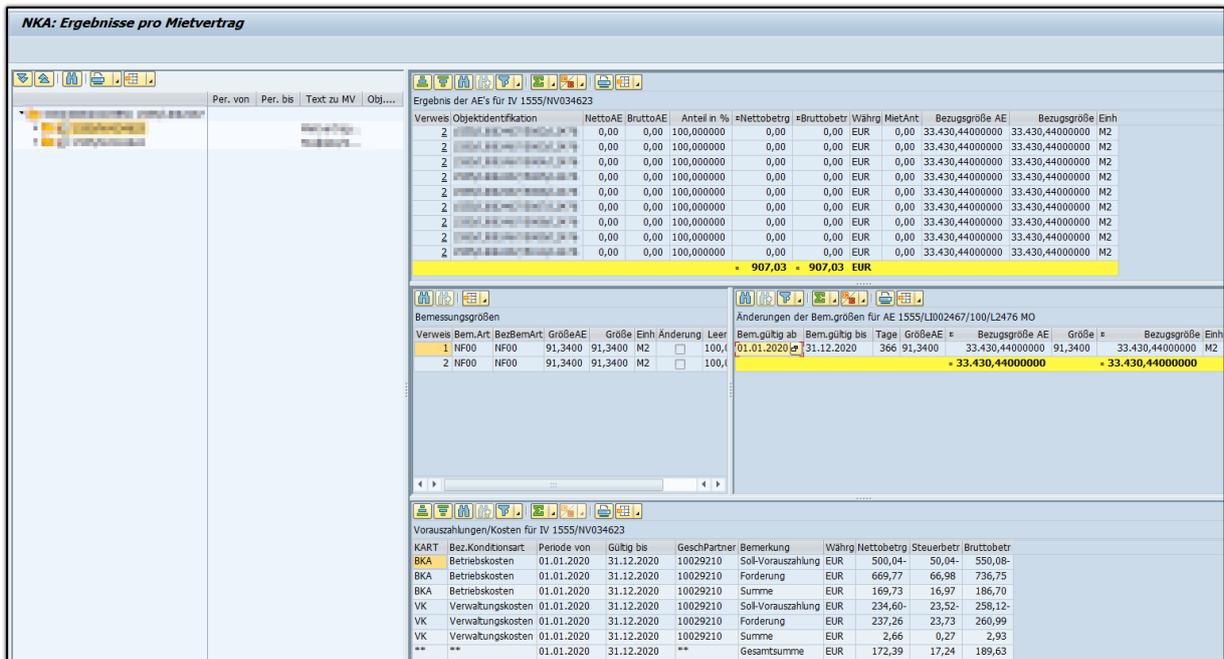
Durch Doppelklick auf das Status-Icon neben der Zeile gelangt man in das jeweilige Protokoll des Abrechnungsschrittes bzw. in den jeweiligen Bericht.

Die Berichte erlauben es, die Abrechnungsergebnisse unter verschiedenen Gesichtspunkten zu prüfen. Die Abbildung zeigt z.B. einen Bericht, der die Kosten auflistet, die für die einzelnen Abrechnungseinheiten ermittelt wurden.

NKA Aus Finanzbuchhaltung gelesene Kosten									
Objektidentifikation	Kostenkto	Währg	Nettobetrg	Steuerbetr	AFSteuer	NAFSteuer	Bruttobetrg	Objektart	Bezeichnung Nksl
	0004410003	EUR	91,72	0,00	0,00	0,00	91,72	Abrechnungseinheit	BK / Abgaben
	0004410006	EUR	32,30	0,00	0,00	0,00	32,30	Abrechnungseinheit	BK / Rauchfangkehrer
	0004410007	EUR	216,63	0,00	0,00	0,00	216,63	Abrechnungseinheit	BK / Versicherungen
	0004410011	EUR	237,26	0,00	0,00	0,00	237,26	Abrechnungseinheit	BK / Verwaltung Miete
	0004410014	EUR	118,69	0,00	0,00	0,00	118,69	Abrechnungseinheit	BK / Verwaltung Garagen
	0004410025	EUR	329,12	0,00	0,00	0,00	329,12	Abrechnungseinheit	BK / Wartung - Service
			EUR	= 1.025,72	= 0,00	= 0,00	= 0,00	= 1.025,72	

Weitere Berichte stellen dar, auf welcher Basis die Verteilung im Einzelnen erfolgt ist (Verteilung von Abrechnungseinheit auf Mietobjekte bzw. Vermietungszeitraum), welche Kosten auf die einzelnen Vermietungszeiträume entfallen (Verträge und Leerstände) und Verschiedenes mehr.

Der interaktive Bericht »Ergebnisse pro Mietvertrag« bietet Ihnen alle relevanten Daten im Zusammenhang mit der Abrechnung aus Sicht jedes einzelnen Vertrages und kombiniert die Sichten der Einzelberichte.



Auf der linken Seite des Bildes navigiert man zwischen den Verträgen. Auf der rechten Seite werden jeweils die zugehörigen Daten angezeigt. Oben sieht man die Anteile, die von den Abrechnungseinheiten auf den Vertrag entfallen. In der Mitte werden die zugrundeliegenden Bemessungen ausgewiesen. Unten ist zu sehen, welche Forderungen sich aus der Abrechnung ergeben.

Um eine gespeicherte Abrechnung weiter zu bearbeiten, ruft man diese mit einer der folgenden Transaktionen auf, und gibt man unter Benutzung der Suchhilfe die ID der Abrechnung ein

Transaktionscode	Bezeichnung
RESCCH	Abrechnung fortsetzen
RESCFIX	Abrechnung festschreiben
RESCBC	Abrechnung buchen
RESCRV	Abrechnung stornieren

Der Status der bisher durchgeführten Schritte wird angezeigt. Es kann dann gewählt werden, welche weiteren Schritte ausgeführt werden soll oder - im Fall des Stornoprogramms - bis zu welchem Schritt die Abrechnung storniert werden soll. Hat man z.B. festgestellt, dass die Abrechnungshierarchie korrekt ermittelt wurde, aber die Kosten nicht richtig sind (weil vergessen wurde, einige Belege zu buchen), so braucht man nur bis zum Schritt »**Kosten auf Abrechnungseinheiten**« stornieren. Der zeitaufwendige Schritt der Ermittlung der Abrechnungshierarchie braucht dann nicht wiederholt zu werden.

Für die Auswertung der Abrechnungen (auch unvollständiger Abrechnungen) steht Transaktion **RESCIS (Auswertungen zur Nebenkostenabrechnung)** zur Verfügung. Im Einstiegsbild kann eingegeben werden, welchen Bericht man sehen will. Lasst man das Feld Bericht leer, gelangt

man in das Übersichtsbild mit der Liste der Protokolle und Berichte, dass man auch beim Durchführen der Abrechnung erreicht, und kann von da aus in jeden verfügbaren Bericht navigieren.

3.1.1 Optionssätze ermitteln

Für die Nebenkostenabrechnung ist die Frage relevant, wie die Steuern zu behandeln sind. Die Steuerbehandlung hängt davon ab, ob der Mieter optiert oder ob er nicht optiert.

Im Mietvertrag ist auf der Registerkarte Optionssatzmethode hinterlegt, wie der Optionssatz des Vertrages zu bestimmen ist. *Der Optionssatz wird monatlich ermittelt.* Auch dann, wenn der Optionssatz fest mit 0 % (Mieter optiert nicht, Wohnungsmieter) oder 100 % (Mieter optiert, Gewerbemieter) vorgegeben ist, müssen aus technischen Gründen die monatlichen Optionssätze ermittelt werden.

Üblicherweise benutzt man für die Ermittlung der monatlichen Optionssätze **Transaktion REITORCALC** (Optionssätze ermitteln). Diese ermittelt für beliebige Objekte den Optionssatz zu jeweils einem Stichtag.

GUT ZU WISSEN: Einzugeben sind hier der Buchungskreis sowie die Wirtschaftseinheit ebenso der Zeitraum

Objektselektion			
Buchungskreis	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Wirtschaftseinheit	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Gebäude	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Grundstück	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Mietobjekt	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Vertrag	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Zeitraum/Stichtag			
Von/Am	<input type="text" value="01.01.2021"/>	bis	<input type="text" value="31.12.2021"/>

Im unteren Teil müssen die Parameter eingegeben werden. Die Identifikation muss eindeutig sein, heißt, dass diese für jedes Monat abgeändert werden muss. Wie im Beispiel für Jänner und Februar:

Parameter der Optionssatzermittlung	
Modus	<input type="text" value="1 Echtlauf"/>
Identifikation	<input type="text" value="AXKARA-07.04.2022-012021"/>
Stichtag	<input type="text" value="31.01.2021"/>
Bezeichnung Opt.satzermittlung	<input type="text" value="Optionssatzermittlung 01/2021"/>

Parameter der Optionssatzermittlung	
Modus	1 Echtlauf
Identifikation	AXKARA-07.04.2022-022021
Stichtag	28.02.2021
Bezeichnung Opt.satzermittlung	Optionssatzermittlung 02/2021

Man kann in Vorbereitung der Nebenkostenabrechnung stattdessen das Programm **RPREIT_OPT_RATE_CALCJOR_SCS** (Optionssatzermittlung für Mietobjekte und -verträge im NKA-Kontext) mithilfe von Transaktion SA38 (ABAP: Programmausführung) starten. Das Programm ermittelt die Optionssätze für Mietobjekte und belegende Verträge für mehrere Perioden (nicht nur zu einem Stichtag).

3.2 Buchungen der Nebenkostenabrechnung

Wir wollen uns nun den Buchungen zuwenden, die von der Nebenkostenabrechnung ausgelöst werden. Wir werden dabei von einem einfachen Beispiel ausgehen, um die Buchungssätze möglichst übersichtlich zu halten. Die Gesamtkosten der Periode seien 1.000 EUR netto zuzüglich 200 EUR Vorsteuer.

#		Wohnung	Gewerbe
(1)	Anteil	34%	66%
(2)	Nettoanteil	340 EUR	660 EUR
(3)	Optionssatz des Vertrages	0%	100%
(4a)	Anteil Steuer	68 EUR	132 EUR
(4b)	Nicht abzugsfähig	68 EUR	0 EUR
(5)	Abrechnungsergebnis netto (2) + (4b)	408 EUR	660 EUR
(6)	Steuersatz der Vorauszahlung	0%	20%
(7)	Hieraus resultierende Ausgangssteuer auf das Abrechnungsergebnis	0 EUR	132 EUR
(8)	Abrechnungsergebnis brutto (5) + (7)	408 EUR	792 EUR
(9a)	Vorauszahlung netto (Soll)	300 EUR	600 EUR
(9b)	Vorauszahlung brutto (Soll)	300 EUR	720 EUR
(10)	Ist-Vorauszahlungen	200 EUR	720 EUR
(11)	Saldo aus Abrechnungsergebnis und Soll-VZ (brutto) (8) - (9b)	108 EUR	72 EUR

#		Wohnung	Gewerbe
(12)	Saldo aus Abrechnungsergebnis und Ist-Vorauszahlungen	208 EUR	72 EUR
(13)	Offen (8) - (10)	208 EUR	72 EUR

Die Tabelle stellt die Aufteilung der Kosten dar. Die Kosten werden im Beispiel an zwei Verträge weiterverrechnet, einen Wohnungsmieter und einen Gewerbemieter und im Verhältnis 34:66 aufgeteilt.

Die Vorsteuer auf die Kosten wird im Zuge der Nebenkostenabrechnung nach dem gleichen Verhältnis aufgeteilt wie der Nettobetrag. Da nur der Gewerbemieter zur Vorsteuer optiert, ist von den 200 EUR nur der Teil abzugsfähig, der auf diesen entfällt. Diese 132 EUR werden im Rahmen der Umsatzsteuermeldung gegenüber dem Finanzamt als Vorsteuer geltend gemacht. Der Rest in Höhe von 68 EUR, der auf den Wohnungsmieter entfällt, ist nicht abzugsfähig und wird an den Wohnungsmieter weiterverrechnet.

Hieraus ergibt sich das Netto-Abrechnungsergebnis.

Der Mehrwertsteuersatz ergibt sich in der Regel aus dem Mehrwertsteuersatz der Vorauszahlungen. Der Bruttowert in Zeile (8) ergibt sich somit für Wohnungsverträge als Summe aus dem Nettobetrag und der nicht abzugsfähigen Steuer, für Gewerbeverträge als Summe aus dem Nettobetrag und der Mehrwertsteuer.

Im Zuge der Nebenkostenabrechnung wird der Saldo aus den Soll-Vorauszahlungen und dem Abrechnungsergebnis gebucht. Nach der Nebenkostenabrechnung finden sich also folgende Forderungen auf dem Debitorenkonto:

- die offenen Forderungen aus den Vorauszahlungsbuchungen
- die Restforderung aus der Nebenkostenabrechnung (gegebenenfalls auch eine Gutschrift)

Zunächst wurde im Abrechnungszeitraum im SAP-Finanzwesen eine Kreditorenrechnung gebucht und auf den Kostensammler der AE für die Abrechnungsperiode kontiert und die Nettokosten werden auf die betroffenen Mietobjekte verteilt. Nach der Nebenkostenabrechnung wird der Kostensammler komplett entlastet.

Beginn Abr	Ende Abr.Per.	Hauptb	Kreditor	Σ NettoHausWahr	Steuer	Belegnr	St
01.01.2021	31.12.2021	4410001	Bundeshauptstadt	2.840,03	284,00	19	V1
01.01.2021	31.12.2021	4410001	Bundeshauptstadt	2.586,32	258,63	19	V1
01.01.2021	31.12.2021	4410001	Bundeshauptstadt	3.602,06	360,21	19	V1

Die Abbildung zeigt die Kosten, die vor Durchführung der Nebenkostenabrechnung auf dem Kostensammler zu finden sind. Diese Liste kann man aus dem Dialog der Abrechnungseinheit auf der Registerkarte Kostensammler aufrufen, wenn auf den Button  geklickt wird (Kosten auf Kostensammler), nachdem man den gewünschten Kostensammler markiert hat.

3.3 Externe Heizkostenabrechnung durchführen

Wenn man die Abrechnung der Heizkosten nicht selbst durchführen will, wird das Angebot eines externen Dienstleisters wahrgenommen, die die Abrechnung durchführt. In diesem Fall muss man die Daten mit dem Dienstleister austauschen. Für den Datenträgeraustausch im Zusammenhang mit der externen Heizkostenabrechnung bietet SAP RE folgende Formate an:

Band	Bedeutung
M/L-Band	Das M/L-Band (Mieter-/Liegenschafts-Band) wird in SAP RE erzeugt, um dem Abrechnungsunternehmen in Vorbereitung der Abrechnung mitzuteilen, welche Objekte an der Abrechnung beteiligt sind und welche Mieterwechsel es im Abrechnungszeitraum gab
A-Band	Das Abrechnungsunternehmen liefert Ihnen das A-Band (Austausch von Ordnungsbegriffen), das die Information enthält, unter welchen Schlüsseln die Daten Ihrer Mieter im System des Abrechnungsunternehmens gespeichert sind. Diese Informationen werden in SAP RE eingelesen und gespeichert
D-Band	Das Abrechnungsunternehmen liest die Zähler ab und führt die Abrechnung durch. Das Abrechnungsergebnis erhält man vom Abrechnungsunternehmen in Form des D-Bandes

In Vorbereitung der externen Heizkostenabrechnung benötigt man eine besondere Abrechnungseinheit, eine sogenannte DTA-AE (DTA = Datenträgeraustausch). Über diese Abrechnungseinheit wird der Datenaustausch mit dem externen Abrechnungsunternehmen verwaltet. Sie wird auch dazu benutzt, die Entlastungsbuchungen für die Abrechnungseinheiten durchzuführen. Um eine Abrechnungseinheit für den Datenträgeraustausch nutzen zu können, setzt man sich auf der Registerkarte **Allgemeine Daten** das Kennzeichen **Datenaustausch**. **Für die Buchung der Heizkosten werden der DTA-AE Kostenträger-AEs zugeordnet.**

<input checked="" type="checkbox"/>	Kostenträger-AE's
<input checked="" type="checkbox"/>	Datenaustausch
<input type="checkbox"/>	Keine Vst Korr. NKA

Wie auch für andere Abrechnungseinheiten benötigt man eine Teilnahmegruppe und eine Abrechnungsvariante. Eine Umlageregeln ist nicht notwendig. In der DTA-AE erscheinen zusätzlich die Registerkarten **Abrechnungsfirma** und **Kostenträger**. Auf der Registerkarte **Abrechnungsfirma** wird hinterlegt, welche Abrechnungsfirma die Abrechnung übernimmt. Es wird festgelegt, ob dem Abrechnungsunternehmen die Vorauszahlungen zur Verfügung gestellt werden oder ob diese beim Wohnungsunternehmen verbleiben und beim Einlesen des D-Satzes und mit der Abrechnung verrechnet werden.

Auf der Registerkarte **Kostenträger** legt man die benötigten KT-AEs an. Während der Abrechnungsperiode werden die anfallenden Kosten auf die Kostenträger-AE gebucht. Am Ende der Abrechnungsperiode werden die Kosten an das externe Abrechnungsunternehmen übermittelt. Man kann mithilfe von **Transaktion RESCGC** (Kostenübersicht) eine Liste der Kosten ausgeben.

3.3.1 M/L-Band erzeugen

Die Transaktion **RESCSE** wird gestartet für die Nebenkostenabrechnung, um das M/L-Band zu erzeugen.

Neben den schon genannten Registerkarten ist die Registerkarte **Datenträgeraustausch** ersichtlich. Hier gibt man den Namen und Speicherorte der Files für den Datenträgeraustausch an. Man führt die Abrechnung bis zum Schritt »**Erzeugen des M/L-Bandes**« durch. Die erzeugte Datei übermittelt man, die die Daten über Mieter und Liegenschaft wie Flächen, Grundanteile, Teilnahmedauer der Verträge an der Abrechnung und gegebenenfalls Vorauszahlungen enthält, an Ihr Abrechnungsunternehmen.

3.3.2 A-Band

Sobald das Abrechnungsunternehmen die Daten verarbeitet und mit den eigenen Daten abgeglichen hat, schickt es Ihnen das A-Band. Das Band mithilfe von Transaktion **RESCA (A-Band einlesen)** einlesen. Nach dem Einlesen des Bandes ist in den Stammdaten der Mietobjekte auf der Registerkarte Abrechnungsfirmen der Ordnungsbegriff der Abrechnungsfirma befüllt.

AF	BezAbrFirm	Abnehmernr	OB-AbrechFirm
003			

3.3.3 D-Band

Die Abrechnungsfirma erhebt die Verbrauchswerte und erstellt die Abrechnung. Die Ergebnisse werden in Form eines D-Bandes übermittelt. Das D-Band mithilfe von Transaktion **RESCD (D-Band)** einlesen. Man gibt beim Aufruf der Transaktion die ID der Abrechnung an, für die das D-Band eingelesen werden soll.

3.3.3.1 Umwandeln HK-Files

Hierfür nutzt man die Transaktion **/CUERP/RE_FORMAT_HK** (RE-FX: Heizkostenmapping). Hier wird bei **Abrechnungsfirma** entweder 800 (für HK und WW) oder 801 (HK oder WW) eingegeben, das **Quellfile** (TXT-Datei) sowie das **Zielfile (CSV-Datei)** ein. Das Zielfile kann individuell benannt werden, denn diese Datei wird beim Ausführen der Transaktion erstellt.

Abrechnungsfirma	800
Uploaddatei	C:\Users\katrau\Desktop\Unterlagen\HK\Brunata\Z001...
Downloaddatei	C:\Users\katrau\Desktop\Unterlagen\HK\Brunata\WW.c...
Abrechnungsbereich	H Heizkosten
Kostenart	H Heizkosten W Warmwasser

Werden die Heizkosten sowie Warmwasserkosten separat abgerechnet, müssen 2 Files erzeugt werden, welche durch die Kombination aus Abrechnungsbereich und Kostenart gesteuert werden.

Kostenart	235
-----------	-----

Die Kostenart ist in der TXT-Datei der Abrechnungsfirma ersichtlich.

Datei	Bearbeiten	Format	Ansicht	Hilfe
D03.0X0000700735330022404480001EV021575		311221	0000096087	000009608 234
D03.0X0000700735330022404480001EV021575		311221	0000027635	000002763 235

Heizkosten: Auswahl beim **Abrechnungsbereich "Heizkosten"** sowie die Kostenart, welche **ausgeschlossen** werden soll (in den meisten Fällen ist dies 235 für Warmwasser).

Warmwasser: Auswahl beim **Abrechnungsbereich "Warmwasser"** sowie die Kostenart, welche **übernommen** werden soll (in den meisten Fällen ist dies 235 für Warmwasser).

Es wird pro Abrechnungsbereich / Kennzahl eine CSV-Datei erstellt.

Heizkosten:

Datei	Bearbeiten	Format	Ansicht	Hilfe
D03.0X0000700735330022404480001EV021575		311221	EV021575	96087

Warmwasser:

2151_WW.csv - Editor					
Datei	Bearbeiten	Format	Ansicht	Hilfe	
D	0700735	0022404480001	311221	EV021575	27635

3.3.3.2 D-Band einlesen

Das D-Band danach mithilfe der Transaktion **RESCD** (D-Band einlesen) einlesen. Beim Aufruf der Transaktion die ID der Abrechnung angeben, für die das D-Band eingelesen werden soll.

Bei der Objektidentifikation muss die korrekt Abrechnungseinheit ausgewählt werden. Heizkosten auf NKSL 6100 / Warmwasser auf NKSL 6110.

HINWEIS: Es ist darauf zu achten, dass auch die Rechnungen dementsprechend gebucht wurden.

Nachdem die ObjektID ausgewählt wurde, kann die CSV-Datei ausgewählt werden.

Angaben zum D-Band	
Ident. Abrechnung	000000672022RESC
Einlesen der Datei	
Objektidentifikation	1044/1/6100/1
Lesemethode für DTA-Daten	L Lokal
Dateiname	C:\Users\katrau\Desktop\Unterlagen\HK\Brunata\HK.csv

1. Schritt: Lokal einlesen: HK bei 6100 und WW bei 6110. Gibt es keine WW-Kosten, dann können diese unter 2. Schritt mit 0,- übernommen werden.

2. Schritt: Manuell einlesen: Nun werden die eingespielten Werte angezeigt. Wenn diese OK sind, dann müssen die Werte übernommen werden . Danach verschwindet der "rote Punkt" in der Spalte "Status". Hier können ggf. auch Werteänderungen vorgenommen werden.

3.3.4 Abrechnung fortsetzen

War das Einlesen erfolgreich, kann die Abrechnung für diese Abrechnungs-ID weitergeführt mithilfe von Transaktion **RESCCH** (Abrechnung fortsetzen). In dieser Transaktion ist nochmals ersichtlich, ob das Einlesen erfolgreich war. Schritt 6 Externe Abrechnung D-Satz muss auf "Grün" sein.

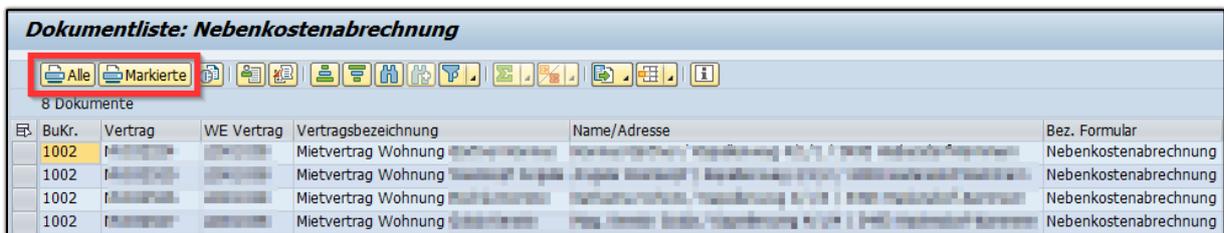
6 Externe Abrechnung D-Satz	Fehlerfrei	
-----------------------------	------------	---

Die zwischen gespeicherten Daten aus dem D-Band werden verarbeitet und die weiteren Schritte, insbesondere das Buchen der Ergebnisse in die Finanzbuchhaltung, können ausgeführt werden.

3.4 Korrespondenz erzeugen

Als Vermieter ist man gehalten, dem Mieter möglichst umfassend zu erläutern, wie die Nebenkostenumlage zustande gekommen ist.

Zum Drucken verwendet man die **Transaktion RECPA550 (Korrespondenz Nebenkostenabrechnung)**. Bei Aufruf der Transaktion die ID der NKA angeben. Mit dem Button Ausführen erhält man eine Liste von allen Nebenkostenabrechnungen für die gewünschte Eingabe. Hier ist die Möglichkeit vorhanden alle Dokumente zu drucken oder nur einzelne. Mit Doppelklick auf eine Zeile öffnet sich die Druckansicht des Formulars.



3.5 Überblick nützlicher Transaktionen

Transaktionscode	Transaktion
RESCSU	AEs einzeln anlegen
RESCSUBYBE	AEs gesammelt anlegen
RESCPG	Teilnahmegruppe bearbeiten
RESCCC	Kostensammler generieren
REITORCALC	Optionssätze ermitteln
RESCSE	Nebenkostenabrechnung
RESCFIX	Abrechnung festschreiben
RESCBC	Abrechnung buchen
RESCCH	Abrechnung fortsetzen
RESCRV	Abrechnung stornieren
RESCIS	Auswertungen zur Nebenkostenabrechnung

Transaktionscode	Transaktion
RESCGC	Kostenübersicht
RESCA	A-Band einlesen
RESCD	D-Band
RECPA550	Druck Nebenkostenabrechnung
REEXPOSTCC	Einzelnachweise Abrechnungseinheiten
/CUERP/VSM_MBEILAGE	Verwalten von Massenbeilagen

4 WEG-Abrechnung

Im Rahmen der Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft obliegt es dem WEG-Verwalter nach Ablauf jedes Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen.

In der Abrechnung werden bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums die tatsächlich angefallenen Kosten auf die Eigentümer aufgeteilt. Wir benutzen für die Abrechnung den Begriff **WEG-Abrechnung**. In der WEG-Abrechnung werden die tatsächlichen Kosten eines Abrechnungsjahres betrachtet und auf die Eigentümer aufgeteilt.

Für die Nebenkostenabrechnung, die für die Mieter des Sondereigentums erstellt wird, verwenden wir den Begriff **Mieterabrechnung**.

In der Abrechnungsstruktur sind sowohl Abrechnungseinheiten enthalten, die ausschließlich für die WEG-Abrechnung verwendet werden, als auch Abrechnungseinheiten, die zusätzlich auch für die spätere Abrechnung für die Mieter des Sondereigentums genutzt werden.

Eine wichtige Rolle spielt die Umlagegröße. Auf der Registerkarte Umlage der Abrechnungseinheiten hinterlegt man die für die Umlage zu verwendenden Bemessungsarten. Diese können separat für Eigentümer und Mieter erfasst werden.

Zweck der Umlage	Uml %	Bem.Art	BezBemArt	DefEinh	Leer %
Umlage Vermieter/Mieter	100,00	NWWO	NWWO	NW	100,00
Umlage Eigentümer	100,00	ANZ2	ANZ2	ST2	100,00

Da in der WEG-Verwaltung alle entstehenden Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet werden müssen, sind in den Teilnahmegruppen in WEG-Buchungskreisen meist alle Wohnungen der WEG enthalten. Ausnahmen bilden Teilnahmegruppen, die für Untergemeinschaften innerhalb der WEG angelegt werden und an denen z. B. nur Mietobjekte eines Hausaufgangs beteiligt sind. Solche Teilnahmegruppen benötigt man, wenn bestimmte Kosten ausschließlich auf die Eigentümer einer Untergemeinschaft umgelegt werden sollen.

Für die Simulation und Durchführung der **WEG-Abrechnung** nutzt man die im Anwendungsmenü von SAP RE unter Fremdverwaltung/WEG WEG-Abrechnung enthaltenen **Transaktionen**.

Transaktionscode	Transaktion
RESCA	A-Band einlesen
RESCMLCO	M/L-Band erstellen
RESCDCO	D-Band einlesen
RESCSECO	WEG-Abrechnung durchführen
RESCCHCO	WEG-Abrechnung fortsetzen
RESCFIXCO	WEG-Abrechnung festschreiben
RESCBCCO	WEG-Abrechnung buchen
RESCRVCO	WEG-Abrechnung stornieren
RESCISCO	Auswertungen zur WEG-Abrechnung

4.1 Abrechnung WEG

Die verschiedenen Transaktionen zur Erstellung einer WEG-Abrechnung nutzt man nacheinander: In Vorbereitung erstellt man mit den Transaktionen **RESCSECO** (WEG-Abrechnung durchführen) und **RESCCHCO** (WEG-Abrechnung fortsetzen) eine Simulation der WEG-Abrechnung.

Hierfür wird im Selektionsbild der WEG-Abrechnung den Abrechnungsmodus S+E (Simulation mit späterer Echtabrechnung) gewählt. Die Abrechnung wird anschließend mit der Transaktion **RESCFIXCO** (WEG-Abrechnung festschreiben) festgeschrieben. Dadurch ist die Abrechnung für Änderungen gesperrt. Danach bucht man mit der Transaktion **RESCBCCO** (WEG-Abrechnung buchen) die Abrechnungsergebnisse.

Schaut man sich zunächst einige Auswertungen im Zusammenhang mit der WEG-Abrechnung an. In Vorbereitung der Abrechnung überprüft man die für die WEG im Abrechnungszeitraum gebuchten Kosten. Dazu kann man die Transaktion **REEXPOSTCC** (Einzelnachweise Abrechnungseinheiten) verwenden.

Zu jeder WEG-Abrechnung erhält man eine Vielzahl unterschiedlicher Auswertungsmöglichkeiten. Man kann diese über die Transaktion **RESCISCO** (Auswertungen zur WEG-Abrechnung) erreichen.

Mit Transaktion **RESCSESTATUS** (Statusmonitor AE: aktuell abzurechnende Perioden) aus dem Informationssystem der Nebenkostenabrechnung kann der Status der einzelnen Abrechnungsschritte in übersichtlicher Form ausgewertet werden.

4.2 Mieterabrechnung

Die Erlöse aus dem Gemeinschaftseigentum (z.B. die Mieterlöse aus der Vermietung der Hausmeisterwohnung) und die Kosten, die auf das Gemeinschaftseigentum entfallen, gehören der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. sind von dieser zutragen. Diese Kosten und Erlöse werden nach Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt. Im Anschluss an die WEG-Abrechnung kann die Mieterabrechnung für die Mieter des Sondereigentums erstellen werden. Dafür wird nicht die Transaktionen der Nebenkostenabrechnung genutzt, sondern die im Anwendungsmenü unter Fremdverwaltung/WEG aufgeführten Transaktionen:

Transaktionscode	Transaktion
RESCSETN	Mieterabrechnung durchführen
RESCHTN	Mieterabrechnung fortsetzen
RESCFIXTN	Mieterabrechnung festschreiben
RESCBCTN	Mieterabrechnung buchen
RESCRVTN	Mieterabrechnung stornieren
RESCISTN	Auswertungen zur Mieterabrechnung

Die grundlegenden Prozessschritte der Mieterabrechnung entsprechen denen der Nebenkostenabrechnung. Zunächst werden die Abrechnungshierarchie und die Umlagegrößen, anschließend die umzulegenden Kosten ermittelt und auf die betroffenen Mietverträge aufgeteilt.

4.2.1 Mieterabrechnung durchführen

Die Mieterabrechnung wird — ebenso wie die WEG-Abrechnung— im WEG Buchungskreis gestartet. Das bedeutet, dass die Abrechnungseinheiten im WEG Buchungskreis auch für die Mieterabrechnung relevant sind. Über die Objektverknüpfungen zu Mietobjekten im Sondereigentums-, Verwalter- oder Objektmandatsbuchungskreis werden die im Abrechnungszeitraum existierenden Mietverträge und deren Vorauszahlungen ermittelt. Die Buchung der Guthaben und Nachforderungen erfolgt dann jeweils in dem Buchungskreis, in dem der Mietvertrag angelegt wurde.

In der Mieterabrechnung werden ausschließlich die Kosten der Abrechnungseinheiten berücksichtigt, deren Nebenkostenschlüssel entweder für alle Abrechnungen oder nur für die Abrechnung auf Mieter relevant sind und als umlagefähig gekennzeichnet sind. Diese Kosten werden nach den für die Mieterabrechnung relevanten Umlagegrößen, also den in der Abrechnungseinheit mit dem Zweck »Umlage Vermieter/Mieter« hinterlegten Umlagegrößen aufgeteilt.

Zweck der Umlage	Uml %	Bem.Art	BezBemArt	DefEinh	Leer %
Umlage Vermieter/Mieter	100,00	NWWO	NWWO	NW	100,00

Hierbei werden auch Zeiträume berücksichtigt, in denen die Mieteinheiten leer stehen. Bestimmte Kostenarten betreffen ausschließlich die Mieter, nicht aber die Eigentümer.

4.3 Korrespondenz erzeugen

Natürlich kann man zur WEG- und Mieterabrechnung auch **Korrespondenzen** an die Eigentümer bzw. Mieter erzeugen. Dafür stehen die folgenden Transaktionen zur Verfügung:

- RECPA560 - WEG-Abrechnung
- RECPA564 - Mieterabrechnung

4.4 Überblick nützlicher Transaktionen

Transaktionscode	Transaktion
RESCA	A-Band einlesen
RESCMLCO	M/L-Band einlesen
RESCDCO	D-Band einlesen
RESCSECO	WEG-Abrechnung durchführen
RESCCHCO	WEG-Abrechnung fortsetzen
RESCFIXCO	WEG-Abrechnung festschreiben
RESCBCCO	WEG-Abrechnung buchen
RESCRVCO	WEG-Abrechnung stornieren
RESCISCO	Auswertungen zur WEG-Abrechnung
REEXPOSTCC	Einzelnachweise Abrechnungseinheiten
RESCSESTATUS	Statusmonitor AE: aktuell abzurechnende Perioden
RECPA560	Druck WEG-Abrechnung
RECPA564	Druck Mieterabrechnung
/CUERP/VSM_MBEILAGE	Verwalten von Massenbeilagen

5 Auswertungen

5.1 Einzelnachweis Abrechnungseinheiten

Mit der **Transaktion REEXPOSTCC - Einzelnachweise Abrechnungseinheiten** ist die Auflistung aller Kosten auf einem Nebenkostenschlüssel möglich. Hierzu muss der Buchungskreis, Wirtschaftseinheit und ggf. Nebenkostenschlüssel sowie Abrechnungseinheit eingegeben werden.

Auswahl einer / mehrerer AE			
Buchungskreis	1001	bis	<input type="text"/>
WE der AE	LI000001	bis	<input type="text"/>
Nebenkostenschlüssel	101	bis	<input type="text"/>
Kategorie	<input type="text"/>		
Nebenkostengruppe	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Abrechnungseinheit	L0001	bis	<input type="text"/>
AE Typ	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Abrechnungsfirma	<input type="text"/>	bis	<input type="text"/>
Nur AE's mit Datenaustausch	<input type="checkbox"/>		

Weiters kann die Abrechnungsperiode eingegeben werden.

Abrechnungsperiode			
Abr.Periode von	01.01.2021	bis	31.12.2021

Für eine übersichtliche Darstellung wird die **Darstellung in einer grafischen Tabelle** empfohlen.

Report-Überschrift	Einzelnachweise Abrechnungseinheiten
Darstellung d. Daten	G Darstellung in einer grafischen Tabelle
Layout	<input type="text"/>

5.2 Auswertung zur WEG-Abrechnung

Hierfür die **Transaktion RESCISCO - Auswertung zur WEG-Abrechnung** oder **Transaktion RESCIS - Auswertung zur Nebenkostenabrechnung** öffnen. In diese Auswertung können alle Schritte einer Abrechnung nochmals angesehen werden. Die AbrechnungsID muss eingetragen werden.

Auswahl der Abrechnung	
Ident. Abrechnung	<input type="text" value="AXULHA-16.12.2021-10:49:13"/>
Auswahl des Berichtes der angezeigt werden soll	
Bericht	<input type="text"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Grid-Control verwenden	

5.3 Mietobjekte zu Teilnahmegruppen

Mit der **Transaktion RESCPGRO - Mietobjekte zu Teilnahmegruppen** können alle Mietobjekte zu einer bestimmten Teilnahmegruppe ausgewertet werden.

6 Fehlerbehebung

Unter diesem Punkt möchten wir Ihnen die häufigsten Fehler auflisten und wie diese behoben werden können.

6.1 Bemessungsart fehlt

FEHLERMELDUNG: Bemessungsart XXX fehlt für IV BUK/NVxxxxxx und MO BUK/Lxxxxxx/NExxxxxx Zeitraum 01.01.2021-31.12.2021

LÖSUNG: Wie bereits in den Kapiteln davor erwähnt, wird auf jeder AE eine Umlageregeln angelegt. Diese Umlageregeln geben an, mit welcher Bemessungsart abgerechnet werden muss. Diese Bemessungsart muss in ALLEN teilnehmenden Nutzungseinheiten eingetragen sein - auch wenn die Bemessungsgröße 0 ist.

Zweck der Umlage	Uml %	Bem.Art	BezBemArt	DefEinh	Leer %
Umlage Vermieter/Mieter	100,00	VERB	Verbrauch	M3	100,00

Bem.Art ^	Bemessungsart Mitt	Größe	Einh	Bem.gültig ab	Bem.gültig bis
ANZ	Anzahl	1	ST	11.11.1999	
NF00	Gesamtnutzfläche	49,7000	M2	01.01.2019	
NFWO	Nutzfläche Wohnung	49,7000	M2	01.01.2019	
NW00	Gesamtnutzwert	49	NW	01.01.2019	
NWWO	Nutzwert Wohnung	49	NW	01.01.2019	
VERB	Verbrauch in m³	14,17	M3	01.01.2020	31.12.2020

6.2 Optionssatzermittlung

FEHLERMELDUNG: Optionssatzermittlung für IV BUK/NVxxxxxx und MO BUK/Lxxxxxx/NExxxxxx
Für Zeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021 wurden noch keine Optionssätze ermittelt

LÖSUNG: Die Ermittlung der monatlichen Optionssätze muss mittels **Transaktion REITORCALC** (Optionssätze ermitteln) gestartet werden. Dies muss für jedes Monat gemacht werden. Siehe Punkt [Optionssätze ermitteln](#)

Versionshistorie

Version	Datum	Bearbeitung durch	Durchgeführte Änderungen
1.0	15.04.2022	Katrin Rauscher	Erstellung der Handbuch-Erstaussgabe
1.1	27.06.2022	Katrin Rauscher	Anpassungen bei der Indexanpassung (VPI)
1.2	22.11.2022	Katrin Rauscher	Erweiterung zu 3.3.3 D-Band importieren
1.21	05.03.2025	Marcus Erhart	Änderungen am Layout des Handbuches



COMMUNITY

📍 STEIERMARK | KÄRNTEN | OBERÖSTERREICH | TIROL | BURGENLAND

COMM-UNITY.AT