

# Kostenarten verwalten

**Kostenkategorien**

Anlegen

| <input type="checkbox"/> Name           | Umlagefähig                         | Vorauszahlung?                      |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vorauszahlung  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <input type="checkbox"/> Leerstand      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

Unter "Konfiguration" - "Kosten-Kategorie" wird festgelegt, ob die Kosten umlagefähig oder eine Vorauszahlung sind. Hier sind keine Anpassungen notwendig.

**Kostenarten**

Anlegen

| <input type="checkbox"/> Name                   | Kostenarten  | Kostenkategorien | Produkt                 |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> Abwasser               | Personentage | Betriebskosten   | laufende Betriebskosten |
| <input type="checkbox"/> Allgemeinstrom         | Fläche (m²)  | Betriebskosten   | laufende Betriebskosten |
| <input type="checkbox"/> Antenne/Kabelanschluss | Fläche (m²)  | Betriebskosten   | laufende Betriebskosten |

Unter "Konfiguration" - "Kostenarten" können die bestehenden Kostenarten ergänzt und angepasst werden.

**Kostenarten / Abwasser**

Bearbeiten Anlegen

3 / 37

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>Name</b>             | Abwasser                |
| <b>Kostenschlüssel</b>  | Personentage            |
| <b>Kostenkategorien</b> | Betriebskosten          |
| <b>Produkt</b>          | laufende Betriebskosten |
| <b>Firma</b>            | IMMO Agentur            |

Es können von einer Kostenart mehrere Einträge mit unterschiedlichen Kostenschlüsseln erstellt werden, falls diese

bei den Objekten unterschiedlich abgerechnet werden.

Als Produkt ist zwischen "laufenden Betriebskosten" und "Heizkosten" zu unterscheiden, falls die Heizkosten einzeln abgerechnet und auf ein eigenes Konto gebucht werden sollen.

Über die Smartbuttons "Objekte" und "Nutzungen" sehen Sie, welche Zuordnungen zu dieser Kostenart bestehen.

Produkte

Die Kostenarten werden an den Objekten und den Nutzungen hinterlegt.

The screenshot displays the 'Verwaltung' (Administration) tab of the SMARTBRIX interface. Under 'Finanzdaten', the 'Kostenarten' (Cost Types) for cost center 'OLIN72' are listed in a yellow-highlighted box:

- Grundsteuer Geb. 1
- Abwasser
- Heizung
- Allgemeinstrom
- Schornsteinfeger
- Rauchwarnmelder
- Müllentsorgung
- Straßenreinigung
- Gebäudeversicherung
- Haftpflichtversicherung

The second screenshot shows the 'Mietübersicht' (Rent Overview) tab. The 'Abrechnung' (Billing) section is visible, and the 'Kostenarten' list is again highlighted in yellow, matching the list above:

- Grundsteuer Geb. 1
- Abwasser
- Heizung
- Allgemeinstrom
- Schornsteinfeger
- Rauchwarnmelder
- Müllentsorgung
- Straßenreinigung
- Gebäudeversicherung
- Haftpflichtversicherung

Bei Mehrfamilienhäusern werden am Gebäude alle Kostenarten hinterlegt.

An der Einheit und den Nutzungen können einzelne Kostenarten entfernt werden, die nicht abgerechnet werden.

Wird erst das Hauptobjekt angelegt, werden die Kostenarten auf das Unterobjekt übertragen. Es ist aber auch über eine Aktion möglich bei Unterobjekten die Kostenarten vom Hauptobjekt manuell zu übernehmen. Zudem können aus markierten Objekten Kostenarten entfernt werden.

Objekte / Managed Objects

Suchen...

Anlegen 5 ausgewählt Drucken Aktion Filter Gruppieren nach Favoriten

| <input checked="" type="checkbox"/> | Name                        | Interner Arbeitstitel |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | OLIN72 / Wohneinheit 1 (EG) | Raum 1 (EG)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | OLIN72 / Wohneinheit 2 (OG) | Wohneinheit 2 (C)     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | OLIN72 / Wohneinheit 3 (DG) | Wohneinheit 3 (D)     |

- Export
- Archiv
- Archivierung aufheben
- Löschen
- Kostenarten entfernen
- Übernehme Kostenarten vom Hauptobjekt

Die gleiche Funktion gibt es bei den Nutzungen

Verwaltung Nutzungen Inventar Abrechnung Konfiguration

Nutzungen

Anlegen 1 ausgewählt

★ Nutzungen ✕ Suchen...

Filter Gruppieren nach

| <input type="checkbox"/>            | Name                       | Objekt              | T                                |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Villa im modernen Stil (1) |                     |                                  |
| <input type="checkbox"/>            | OLIN72 (4)                 |                     |                                  |
| <input type="checkbox"/>            | DOKL24 (9)                 |                     |                                  |
| <input type="checkbox"/>            | Tenancy Robert             | DOKL24              | V                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | World of Drinks and Food   | DOKL24 / 01 - Laden | Vermietung Administrator 01.01.2 |

- Export
- Löschen
- Betriebskostenabrechnung erstellen
- Email senden
- Kostenarten entfernen
- Manuelle Mietrechnung
- Übernehme Kostenarten vom Objekt

## Nutzungen

Ob die Heizkosten einzeln ausgewiesen werden soll, wird an der Nutzung bei "Abrechnungsart" ausgewählt.

**Abrechnungsart** Getrennte Vorauszahlungen für Nek ▾  
**Kostenarten** **Getrennte Vorauszahlungen für Neben- und Heizkosten**  
 Kombinierte Vorauszahlung für alle Betriebskosten  
 Flatrate-Miete  
 Rauchwarnmelder ✕  
 Müllentsorgung ✕  
 Straßenreinigung ✕ ▾  
**Heizkostenart** **Heizkostenvorauszahlung (0% Steuer)** ↗  
**Betriebskostenart** Betriebskostenvorauszahlung (0% Steuer) ↗

In der Nutzung werden Kostenarten für die Heiz- und Betriebskostenart hinterlegt. Hierbei handelt es sich um die Vorauszahlungen.

Aus diesem Grund müssen Kostenarten ausgewählt sein, die mit einer Kosten-Kategorie verknüpft sind, die als Vorauszahlung markiert sind.

Tipp: Für die manuelle Erstellung von Vorauszahlungen erstellen Sie einen negativen Journaleintrag mit der Kostenart Betriebskostenvorauszahlung. Der Eintrag kann als Summe für das ganze Jahr erstellt werden:

|                   |                                                                  |                           |                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Aufwendung</b> |                                                                  | <b>Referenz</b>           |                          |
| <b>Nutzung</b>    | Regine Wulff                                                     | <b>Beginn der Periode</b> | 01.01.2022               |
| <b>Kostenart</b>  | Betriebskostenvorauszahlung (0% Steuer)                          | <b>Ende der Periode</b>   | 31.12.2022               |
| <b>Betrag</b>     | -1.200,00                                                        | <b>Abgerechnet</b>        | <input type="checkbox"/> |
| <b>Steuer</b>     | 0% USt (Pflichtbefreit z.B. als Kleinunt. oder bei med. Leistg.) | <b>Dokumente</b>          |                          |
|                   |                                                                  | <b>Anteil</b>             | 0,00000                  |

Hinweise zur Direktzuweisung:

[Direktzuweisung](#)