



## Vermietbuchführung

Die RES32i.FIBU entspricht den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Finanzbuchführung mit DATEV-Kontenrahmen und Journal. Der Vorteil für Sie ergibt sich vor allem durch die Integration der Buchführung im RES32i Reservierungssystem.

Integrierung bedeutet, die Vermietbuchführung kennt u.a.:

- die Mietverträge, die Nebenkosten darauf, die geleisteten (An-) Zahlungen
- die Objekte und Eigentümer
- den Abrechnungsstatus mit den Objekten/Eigentümern
- die Veranstalter (Zusatzmodul)
- den Abrechnungsstatus mit den Veranstaltern

Die Gestaltung der Zahlungseingänge und Eigentümerabrechnung (evtl. Veranstalterabrechnung) als Buchführung bedeutet, dass:

- der Zahlungseingang vom Mieter die Miete, Nebenkosten, Kautions-, Vertragsgebühr auf die entsprechenden Erlöskonten aufteilt
- die Verbrauchskosten wie Telefon, Strom etc. direkt auf die Objektkonten gebucht werden
- die Objektkonten mit Auslagen verschiedenster Art zu belasten sind
- die Objektabrechnung die Provisionen auf ein eigenes Konto bucht
- mehrere Arten der Objektabrechnung parallel mit verschiedenen Konten und Abrechnungsarten nebeneinander eingerichtet werden können (Provisionsatz, Einkaufspreis, Festmiete)
- Monatsabschlüsse mit Vorsteueranmeldung, Summen-Salden-Liste, Betriebswirtschaftlicher Auswertung bis zur Bilanz möglich sind als fast fertige Vorlage für den Steuerberater

Als Buchführungsmodule sind im RES32i.FIBU die folgenden Standardmodule enthalten – weitere Zusatzmodule sind auf Anfrage erhältlich:

### Kontenrahmen

Der Kontenrahmen wird als DATEV-SKR03 oder DATEV-SKR04 mit spezifischen Erweiterungen für die Anforderungen einer Vermietbuchführung vorgegeben. Konten für die Objekte, Eigentümer, Veranstalter und ggf. Mieter werden automatisch erstellt.

### Anlagenspezifische Kontenkreise

Die Vermietbuchführung kann Anlagenspezifisch eingerichtet werden, d.h. je nach Anlage kann ein getrennter Kontenbereich für die Erlöse und Kostenkonten eingerichtet werden, so dass :

- unterschiedliche Abrechnungsarten (Provision, Einkaufspreis, Festmiete, Poolvermietung) nebeneinander durchgeführt werden können

- die Erlöse in getrennten Kontenkreisen entstehen (Betriebswirtschaftliche Auswertung getrennt)
- die Abrechnung nach einzelnen Objekten neben einer Abrechnung aller Objekte desselben Eigentümers über ein Eigentümerkonto nebeneinander durchgeführt werden kann

ohne dass man bei den Sammelabrechnungen überlegen muss, wie mit welchem Eigentümer abgerechnet werden muss.

### **Mehrere Firmen / Mandanten**

Darüber hinaus können für verschiedenen Mandanten getrennte Vermietbuchführungen eingerichtet werden, so dass die Finanzen dieser Mandanten komplett getrennt sind, ohne dass man bei den Sammelabrechnungen überlegen muss welcher Eigentümer über welche Firma abgerechnet werden muss.

### **Journal**

Das Journal enthält alle Buchungsvorgänge mit allen Daten in der zeitlichen Reihenfolge der Erfassung der Buchungen. Es ist für das Finanzamt ist das Journal eine wesentliche Unterlage. Es dient aber auch dem Anwender zum Nachsehen bzw. Überprüfen von Buchungen.

Das Journal kann gedruckt oder angezeigt werden. In der Anzeige sind schnelle Suchfunktionen nach Namen, Buchungstexten oder Beträgen integriert.

### **Buchungsmakros**

Makros sind vorformulierte Buchungssätze, gewissermaßen Buchungsvorschriften. Sie beschleunigen alle sich wiederholenden Buchungsvorgänge und machen sie extrem einfach zu handhaben - auch für den Buchführungslaien. Fehleingaben sind praktisch ausgeschlossen.

### **Freies Buchen**

Hierunter sind zunächst alle Buchungsvorgänge zu verstehen, die getrennt von Mietverträgen getätigt werden. Hierin sehen wir keine Besonderheiten zu anderen Programmen für die Finanzbuchführung. Selbstverständlich können auch hierfür Makros eingerichtet werden, die Routine Buchungen erheblich beschleunigen können.

### **Auslagen buchen**

Für Objektkonten kommen einzelne oder sich wiederholende Auslagenbuchungen hinzu, wie Reparaturen oder Grundreinigungen oder Werbeaktionen, an denen die Eigentümer beteiligt werden sollen. Für letztere gibt es Methoden dies in Sammelbuchungen zu erledigen.

### **An- & Restzahlungen auf Mietverträge buchen**

Der Zahlungseingang auf Mietverträge kann in mehreren Anzahlungen und einer Restzahlung erfolgen. Konten sind : Bank, Kasse, Schecks, EC-Karten.

Die Zahlung erfolgt ausschließlich auf Mietverträge, dieser bestimmt über die Eingabe oder Suche der:

- Vertragsnummer

- Mieternummer
- oder Mieternamen

Zur Fehlervermeidung wird der Zahlungsbetrag mit dem Anzahlungssoll bzw. Restzahlungssoll abgeglichen und bei Differenzen eine Warnung angezeigt. Die im Vertrag enthaltenen Nebenkosten werden automatisch auf die entsprechenden Konten gesplittet, die Miete auf ein "Mietzwischenkonto".

### **Buchen von Veranstalterzahlungen**

siehe Modul Veranstalter

### **Objekt/Eigentümerabrechnung**

Die Objekt-/Eigentümerabrechnung verfolgt das Ziel aus den Mieteinnahmen der Gäste den Eigentümern der Ferienobjekte ihren Anteil auszuzahlen und in nachvollziehbarer Weise zu belegen.

Der Gang der Eigentümerabrechnung verläuft in mehreren Stufen:

- der Umbuchung von Mietverträgen
- die Abrechnung der Objekt- bzw. Eigentümerkonten mit dem Druck
- der Abrechnung der Auszahlung per Scheckdruck, per Datenübertragung an die Bank

### **Objekt- oder Eigentümerabrechnung**

Der Normalfall wird die Abrechnung über das Objektkonto sein. Wenn jedoch Eigentümer mehrere Objekte oder eine ganze Anlage gesammelt abgerechnet werden soll, kann über das Eigentümerkonto abgerechnet werden.

### **Umbuchen der Verträge**

Im Mietzwischenkonto (oder mehreren davon) laufen alle Zahlungen der Mieter auf, die auf die Objekte und die Provision aufgeteilt werden müssen.

Im Modul Mietverträge umbuchen, werden nun alle Mietverträge zusammen gesammelt, die:

- noch nicht umbucht sind
- nach einem gewissen Abgrenzungsdatum ihre Abreise bzw. Anreise hatten
- zu einer ausgewählten Objektgruppe / Anlage gehören

Die Funktionen dieses Moduls sind:

- Umbuchungsliste drucken
- einzeln Umbuchen
- (hier können auch unvollständig gezahlte Verträge an das Objekt- bzw. Eigentümerkonto umbucht werden)
- Sammelumbuchen
- (hierbei werden nur die vollständig bezahlten Mietverträge behandelt, gilt für Direktverträge wie auch für Veranstalterverträge)

Durch dieses Umbuchen wird das Mietzwischenkonto tendenziell ausgeglichen.

### **Objekt-/Eigentümerkonto abrechnen**

Die Abrechnung umfasst:

- den Druck des Kontos als Einzel- oder Sammeldruck
- das Buchen eines Zahlungssatzes, der das Konto ausgleicht
- das Erstellen eines Zahlungssatzes, der an die Hausbank übertragen wird.

Abgerechnet werden:

- Auslagen (im Beispiel eine Grundreinigung)
- Verbrauchskosten (im Beispiel Wasser, Strom und Nachtheizung)
- Mieten
- Provisionen
- Reinigung, falls der Eigentümer diese tragen muss und Gutschriften, die auf das Konto gebucht wurden

**Beispiel:**

Herrn  
Siegfried Müller  
Bismarkstr. 32

50999 Köln

Hamburg, den 01.12.05  
Bearbeiter: Frau Müller  
Seite - 1

**A P P A R T E M E N T - A B R E C H N U N G**

Auf Ihrem Appartement Konto AB3/021 bzw. 30079 verbuchten wir bis einschließlich 01.12.05 Eingänge sowie Auslagen, die wir hiermit abrechnen:

Buchungstext	Vertrag	Datum	Soll	Haben
Sonderreinigung		15.10.05	130,00	
Strom 126,34 kWh à 0,4 €	01-04536	1.12.05		50,54
KWasser 0,0032 cbm à 12,0 €	01-04536	1.12.05		0,04
NHeizg 31,29 kWh à 0,15 €	01-04536	1.12.05		4,69
Geschirrerstattung		1.12.05		30,00
Wilhelm 1. 8.-10. 8	01-04536	30.11.05		1170,00
Reinigung	01-04536	30.11.05	55,00	
Prov.(incl. 33,90 € MwSt)	01-04536	30.11.05	245,74	
Strom 3,88 kWh à 0,4 €	01-03483	1.12.05		1,55
KWasser 0,0072 cbm à 12,0 €	01-03483	1.12.05		0,09
NHeizg 4,02 kWh à 0,15 €	01-03483	1.12.05		0,60
Weber 10. 8.-13. 8	01-03483	30.11.05		390,00
Reinigung	01-03483	30.11.05	55,00	
Prov.(incl. 10,18 € MwSt)	01-03483	30.11.05	73,83	
Kurzreisezuschlag	01-03483	1.12.05		45,00
		<b>€</b>		<b>1132,94</b>

Umsatzsteuerberechnung auf den ausgezahlten Betrag:

Erlöse von	€ 1692,51	zu 16% incl. €	233,45	Umsatzsteuer
Anrechenbare Kosten	€ 559,57	zu 16% incl. €	77,18	Vorsteuer
Zahllast		€	156,27	abzuführen

mit freundlichem Gruß  
Sunhouse Ferien GmbH