

10. Sperrkonten

- ✓ **Sperrkonten zu den Einheiten**
Sperrkonten werden dazu verwendet, dass eine oder mehrere ausgewählte Einheiten an der Umlage bestimmter Kosten nicht teilnehmen. Diese Konten können als Nullkonten auch in der Abrechnung mit gedruckt werden. Als Sperrkonto einrichten können Sie Ausgabekonten, Mitteilungskonten und das Konto für die geplante jährliche Rücklage.
- ✓ **Sperrkonten bei Mieter-/Eigentümer-Wechsel**
- ✓ **Sperrkonten ins Folgejahr übernehmen**
- ✓ **Sperrkonten drucken**
- ✓ **Sperrkonten im Kontenplan einsehen / löschen**

10.1 Sperrkonten zu den Einheiten

Oft können bei der gemischten Nutzung eines Objektes durch private und gewerbliche Einheiten nicht alle Kosten gleichmäßig auf alle Einheiten umgelegt werden. Des Weiteren kommt es vor, dass der Vermieter im Mietvertrag bestimmte Kostenarten vergessen oder bewusst weggelassen hat und in diesem Falle die Kosten selbst übernehmen muss. Sie werden dann nicht auf den Mieter umgelegt, obwohl sie nach Anlage 3 zu §27 der II. Berechnungsverordnung umlagefähig wären.

Beispiele für Sperrkonten in der WEG-Abrechnung

1. In einem Objekt mit 6 Einheiten existiert ein Sammelanschluss für Kabelfernsehen. Die Büroeinheit in diesem Hause hat jedoch gar keinen Kabelanschluss und soll somit auch nicht an den Kosten für die Kabelgebühren beteiligt werden. Die Kabelgebühren werden nach Einheiten abgerechnet. In diesem Fall zahlen alle Wohn-Einheiten im Verhältnis 5 Einheiten: 1 Einheit (und nicht 6 Einheiten: 1 Einheit)

Die Büro-Einheit wird von den Kosten der Kabelgebühren freigestellt.

2. Im Erdgeschoss befindet sich eine Reinigung, die einen eigenen Eingang hat. Diese Einheit wird dann z.B. an den Kosten für den Allgmeinestrom nicht beteiligt. Außerdem haben Sie einen eigenen Müllcontainer, so dass sie auch an den Müllabfuhrkosten nicht beteiligt werden.

In diesem Fall sind bei der Gewerbe-Einheit sogar mehrere Sperrkonten einzutragen. Der Rest der Eigentümer muss dann eben alleine für die Kosten aufkommen. Wenn auf ein Kostenkonto Sperrungen eingetragen sind, wird bei der Abrechnung natürlich auch der Gesamtanteil angepasst.

Die Formel für die Berechnung der Kosten lautet:

$$\frac{\text{Gesamtanteil}}{\text{Ihr-Anteil}} = \frac{\text{Gesamtkosten}}{\text{Ihre-Kosten}}$$

umgestellt: **Ihre-Kosten = Gesamtkosten x Ihr-Anteil / Gesamtanteil**

Sperrkontentyp **die anderen zahlen**

Gehen wir von folgenden Voraussetzungen aus:

Kosten für Allgmeinstrom:	560,00 Euro
Einheit 1	115,20 QM
Einheit 2	102,00 QM
Alle Einheiten zusammen	680,20 QM

Bei Umlage ohne Sperrkonten zahlt Einheit 1 $560,00 \text{ Euro} \times 115,20 \text{ QM} / 680,20 \text{ QM} = 94,84 \text{ Euro}$

wenn Einheit 2 auf Allgmeinstrom gesperrt ist werden die Kosten für Einheit 1 neu berechnet
 $560,00 \text{ Euro} \times 115,20 \text{ QM} / 578,20 \text{ QM} = 115,57 \text{ Euro}$.

Sie sehen, dass sich der Gesamtanteil durch Sperrkonten für die Berechnung ändert und jede verbleibende Einheit dadurch mit höheren Kosten belastet wird. Genau das soll nach den obigen 2 Beispielen durch Sperrkonten erreicht werden.

Sperrkonten bei Mietern

Sperrkonten laut vorstehender Beschreibung dürfen bei NK-Abrechnungen nur dann angewendet werden, wenn die gesperrte Einheit für die verwendete Kostenart tatsächlich keine Kosten verursacht hat. Wenn aber z.B. ein Konto wie z.B. Versicherungen, Grundsteuer oder kommunale Gebühren wie Straßenreinigung gesperrt werden, muss bei der NK-Abrechnung anders gerechnet werden.

Es ist verboten, die restlichen Mieter mit den Kosten zu belasten, die der Vermieter einer Einheit per Mietvertrag erspart hat.

Sperrkontentyp **Vermieter bezahlt**

In diesem Fall muss für die gesperrte Einheit der Kostenanteil errechnet werden und für die anderen Einheiten darf sich an den Kosten durch die Sperrung nichts ändern. Der gesperrte Kostenanteil wird dann nicht in die NK-Abrechnung der gesperrten Einheit gedruckt, sondern in eine separate Liste. Diese Liste mit dieser Art von gesperrten Kosten, wird am Ende der Abrechnung zur Mitteilung an den Vermieter ausgedruckt, damit er die Kosten bezahlen und in der Anlage V&V seiner Einkommenssteuererklärung als Betriebsaufwendungen absetzen kann.

Nochmals zur Verdeutlichung: bei diesem Sperrkontentyp ändern sich die Beträge für die verbleibenden Einheiten in der NK-Abrechnung nicht, sondern es wird lediglich die betreffende Einheit von den Kosten befreit und damit in der NK-Abrechnung dieser Einheit nicht berücksichtigt. Die in der NK-Abrechnung unberücksichtigt gebliebenen Kosten trägt im Endeffekt der Vermieter.

Sperrkonten für Einheiten erstellen

Mit Sperrkonten wird auf einfache Art und Weise erreicht, dass eine ausgewählte Einheit an der Umlage bestimmter Kosten nicht teilnimmt.

Wählen Sie auf der Startseite zuerst das entsprechende Objekt und klicken anschließend auf die betroffene Einheit / Wohnung.



Anschließend klicken Sie auf **Extras - Mieter / Extras - Eigentümer**

Wählen Sie im Menü **Verwaltung** und anschließen rechts davon die Option **Sperrkonten bearbeiten**.

Sperrkonten bearbeiten

Pflegen Sie die Sperrkonten dieser Einheit.

Es werden Ihnen im folgenden Fenster alle Abrechnungskonten angezeigt. Alle Kosten, die gegenüber dieser Einheit abgerechnet werden können, sind in der Tabelle grün hinterlegt.

Im Sperrkonten-Fenster klicken Sie das Konto an, welches gesperrt werden soll, und rechts stellen Sie ein, wie bei der Abrechnung zu verfahren ist.

- 1 = bezahlt selbst
- 2 = die anderen bezahlen
- 3 = Vermieter bezahlt

HVO2go - HV-Office Systemhaus, 87437 Kempten - Servoy Client

Startseite Sperrkonten

Objekt: 101, 2017, Mustergasse 2

Einheit: 2, EG mitte, BLABLA B+B, Bernd und Berta

Kto-Nr. ▲	Bezeichnung	Umlage	\$\$
1000.000	Strassenreinigung	WHG-Tausendstel	1
1010.000	Müllabfuhr	WHG-Tausendstel	2
1020.000	Müllgrundgebühr	Einheiten	1
1030.000	Wasserversorgung	Wasser Kubik	1
1040.000	Kanalgebühren	Wasser Kubik	1
1100.000	Allgemeinstrom	WHG-Tausendstel	1
1120.000	Winterdienst eig. Grund.	WHG-Tausendstel	1
1125.000	Winterdienst öff. Gelände	WHG-Tausendstel	1
1130.000	Treppenhausreinigung (§	WHG-Tausendstel	1
1133.000	Lohnnebenkosten (§35a	WHG-Tausendstel	1
1180.000	Kabelgebühren	Einheiten	1
1300.000	Versicherungen	WHG-Tausendstel	1
1420.000	Kaminkehrer (§35a)	Kaminkehrer	1
1445.000	Wartung Feuerlöscher (§	WHG-Tausendstel	1
1450.000	Verbrauchsmaterial	WHG-Tausendstel	1
1460.000	Grundsteuer	lt.Steuerbesch.	1
1470.000	Heizkosten	Heizkosten ISTA	1
1500.000	Verwaltergebühren	---	1
1510.000	Außerordentl. Verwaltung	---	1
1520.000	Porto, Kopier-, Telefonko	---	1
1530.000	Kosten des Geldverkehrs	---	1

1 - bezahlt selbst
 2 - die anderen zahlen

Sperrkonten

1010.000/2

alle Sperrkto. löschen Speichern Abbrechen

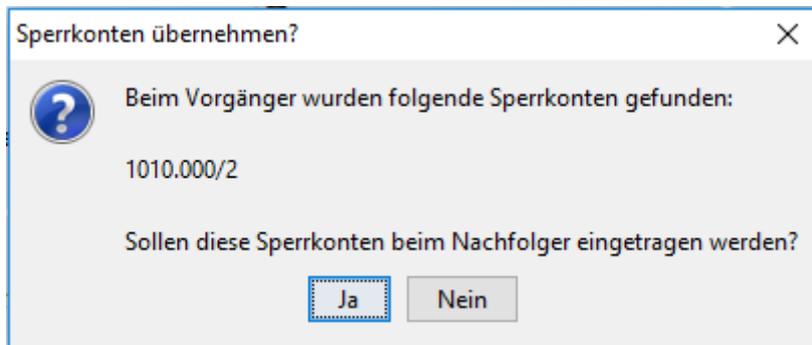
In der WEG-Verwaltung gibt es nur 2 Möglichkeiten, entweder der Eigentümer **bezahlt Selbst** oder **die Anderen zahlen**. Bei Mietern ist auch noch **Vermieter bezahlt** als Einstellung möglich.

Wenn Ihre Einstellungen für diese Einheit den Abrechnungsvorschriften des Objektes bzw. des Mietvertrages entsprechen, **speichern** Sie die Einstellung. Falls Sie sich vertan haben, können Sie mit **Abbrechen** das Speichern verhindern.

Über die Schaltfläche **alle Sperrkto. löschen** können Sie alle eingetragenen Sperrkonten zu dieser Einheit entfernen lassen. Dies ist besonders dann hilfreich, wenn bei einem Mietobjekt eine zuvor leerstehende Wohnung, zu der bedingt durch den Leerstand evtl. eine ganze Serie von Sperrkonten eingetragen war, neu vermietet wird und für den neuen Mieter die Sperrungen wieder aufgehoben werden sollen.

10.2 Wahlweise Übernahme der Sperrkonten bei Eigentümer- oder Mieterwechsel

Sind bei einer Einheit Sperrkonten hinterlegt, werden diese beim Eigentümer- bzw. Mieterwechsel angezeigt und Sie können entscheiden, ob die Sperrkonten für den Nachfolger übernommen werden sollen. Entscheiden Sie ob die Sperrkonten beim Nachfolger wieder eingetragen werden sollen.



10.3 Sperrkonten in das Folgejahr übernehmen

Wenn Sie in den Einheiten Sperrkonten anlegen, ändern oder löschen können Sie diese Änderung auch im Folgejahr eintragen lassen.

HVO2go - HV-Office Systemhaus, 87437 Kempten - Servoy Client

Startseite Sperrkonten

Objekt: 101, 2017, Mustergasse 2

Einheit: 2, EG mitte, BLABLA B+B, Bernd und Berta

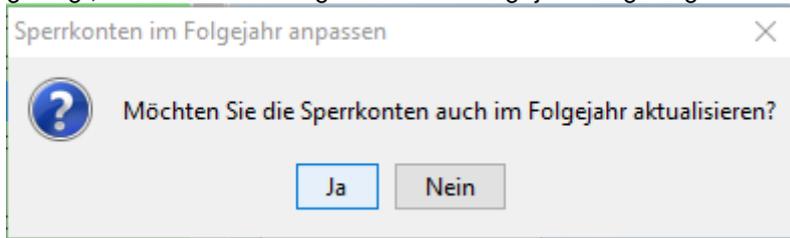
Kto-Nr.	Bezeichnung	Umlage	\$\$
1000.000	Strassenreinigung	WHG-Tausendstel	1
1010.000	Müllabfuhr	WHG-Tausendstel	2
1020.000	Müllgrundgebühr	Einheiten	1
1030.000	Wasserversorgung	Wasser Kubik	1
1040.000	Kanalgebühren	Wasser Kubik	1
1100.000	Allgemeinstrom	WHG-Tausendstel	1
1120.000	Winterdienst eig. Grund.	WHG-Tausendstel	1
1125.000	Winterdienst öff. Gelände	WHG-Tausendstel	1
1130.000	Treppenhausreinigung	WHG-Tausendstel	1
1133.000	Lohnnebenkosten (§35a)	WHG-Tausendstel	1
1180.000	Kabelgebühren	Einheiten	1
1300.000	Versicherungen	WHG-Tausendstel	1
1420.000	Kaminkehrer (§35a)	Kaminkehrer	1
1445.000	Wartung Feuerlöscher (§)	WHG-Tausendstel	1
1450.000	Verbrauchsmaterial	WHG-Tausendstel	1
1460.000	Grundsteuer	It.Steuerbesch.	1
1470.000	Heizkosten	Heizkosten ISTA	1
1500.000	Verwaltergebühren	---	1
1510.000	Außerordentl. Verwaltung	---	1
1520.000	Porto, Kopier-, Telefonko	---	1
1530.000	Kosten des Geldverkehrs	---	1

● 1 - bezahlt selbst
○ 2 - die anderen zahlen

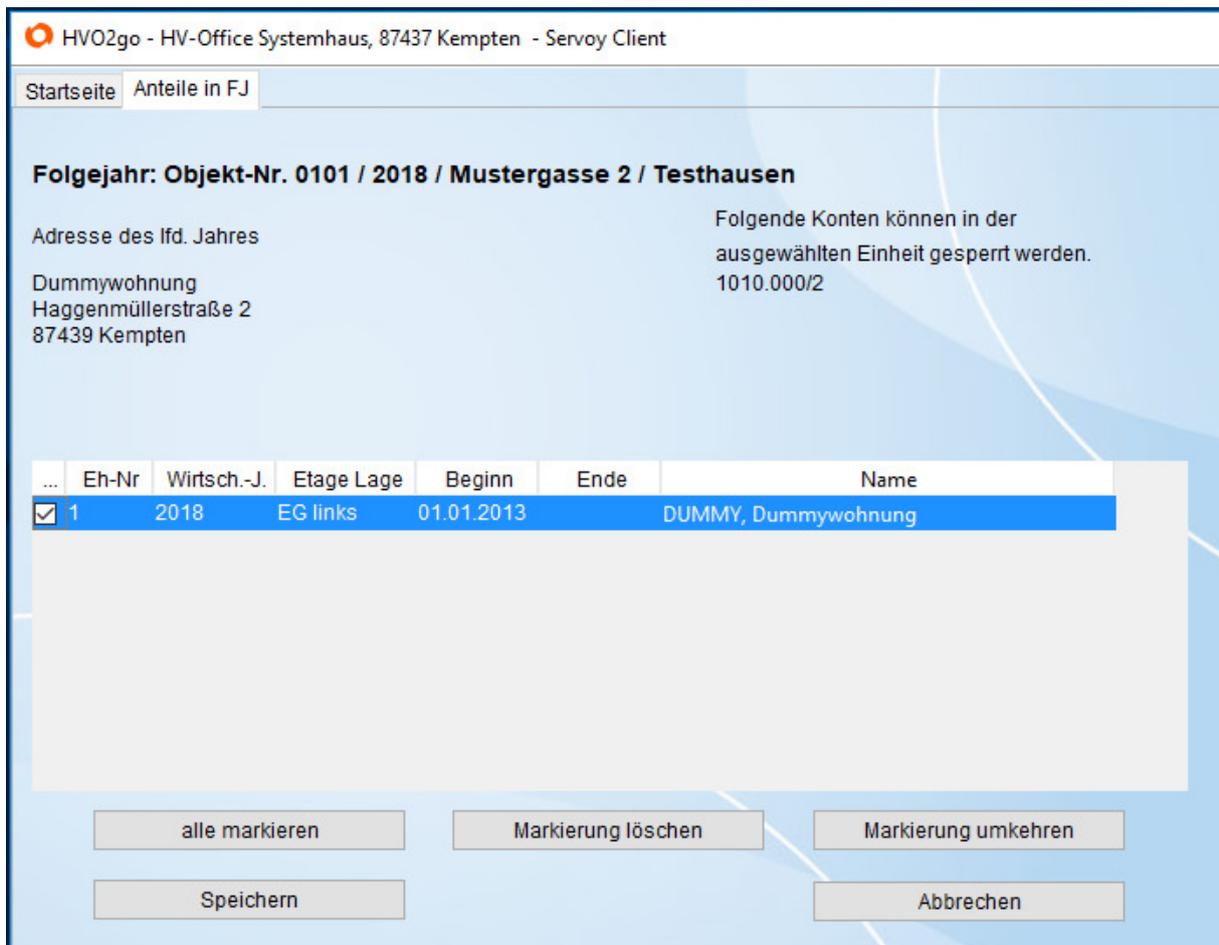
Sperrkonten
1010.000/2

alle Sperrkto. löschen Speichern Abbrechen

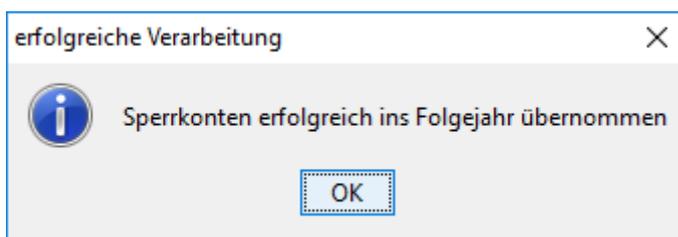
Wenn Sie die Sperrkonten für eine Einheit bearbeitet haben und auf **Speichern** klicken, werden Sie gefragt, ob diese Änderungen auch im Folgejahr eingetragen werden sollen.



Kreuzen Sie die Einheit(en) an, bei denen die Sperrkonten übernommen werden sollen. Wenn bereits ein Eigentümer- bzw. Mieterwechsel im Folgejahr stattgefunden hat, werden Ihnen alle Eigentümer bzw. Mieter zu der Einheit angezeigt.

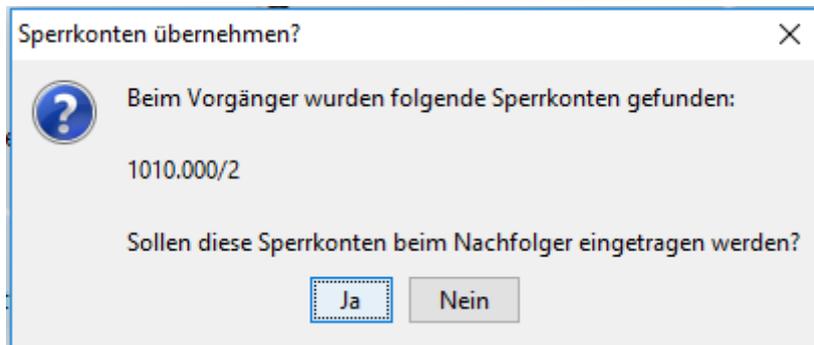


Mit der Schaltfläche **Sperrkonten in Einheiten speichern** übernehmen Sie die Sperrkonten für die Einheit in das Folgejahr. Anschließend erhalten Sie eine Meldung am Bildschirm, dass die Sperrkonten in das Folgejahr übernommen wurden.



Übernahme der Sperrkonten bei Eigentümer- oder Mieterwechsel

Sind bei einem Eigentümer bzw. Mieter Sperrkonten hinterlegt, dann werden Sie bei Eigentümer- oder Mieterwechsel gefragt, ob die Sperrkonten beim Nachfolger übernommen werden sollen. Bestätigen Sie mit **Ja**, werden die Sperrkonten der alten Einheit gemerkt.



Danach öffnet sich wie gewohnt das Suchfenster für die Adressen um den neuen Eigentümer/Mieter der Einheit zuzuordnen. Sie erfassen die Daten zum Wechsel und beim Speichern werden die gemerkten Sperrkonten automatisch angelegt.

10.4 Sperrkonten drucken Objekt / Einheiten

Sperrkonten eines Objektes drucken

Zur leichteren Kontrolle, welche Sperrkonten nun zu den einzelnen Einheiten eingetragen wurden, können Sie sich natürlich jederzeit eine Übersichtsliste über die eingetragenen Sperrkonten anzeigen/ausdrucken lassen. Achtung! Die Eigentümer / Mieter werden nur aufgeführt, wenn die WEG-Verwaltung / Miet-verwaltung im Objekt auf aktiv gesetzt ist.

Wählen Sie auf der Startseite das entsprechende Objekt aus und klicken anschließend auf **Drucke zu den Objekten**



Wählen Sie aus dem Menü **Sperrkonten-Liste** um diese zu drucken.



Anschließend erscheint die Liste aller Sperrkonten des Objektes für alle Eigentümer und Mieter.

Nach der Sichtung können Sie die Sperrkontenliste wahlweise auch **ausdrucken** oder **abspeichern**. Zum Beispiel als PDF.

Sperrkontenliste		Datum: 04.09.2018 13:56
Objekt 0101 - Mustergasse 2, 12345 Testhausen / Wirtschaftsjahr 2017		
Eigentümer-Sperrkonten		
BLABLA B+B, Bernd und Berta	Einheit: 0002/ EG mitte	01.01.2000-
1010.000 Müllabfuhr		andere zahlen
EIGENTÜMER, Erika und Egon	Einheit: 0010/ DG links	01.06.2000-
1420.000 Kaminkehrer (§35a)		andere zahlen
ABC, Gerhard Abc	Einheit: 0011/ DG rechts	01.01.2014-
1420.000 Kaminkehrer (§35a)		andere zahlen
RIEDL, Kathrin Riedl	Einheit: 0001/ EG links	01.11.2017-
1010.000 Müllabfuhr		andere zahlen
*** Ende der Liste ***		

Sperrkonten einer Einheit drucken

Wählen Sie auf den entsprechenden Eigentümer / Mieter aus und klicken anschließend auf **Drucke zu den Einheiten**

Wählen Sie aus dem Menü **Sperrkonten-Liste drucken**. 

HVO2go - HV-Office Systemhaus, 87437 Kempten - Servoy Client

Startseite Drucken-Einheiten

Drucken - Einheiten

0001 DUMMY, Dummywohnung
Objekt: 101, 2017, Mustergasse 2

Zähler-Ableseliste Zähler-Ableseliste drucken

Sperrkonten-Liste Sperrkonten-Liste drucken

Forderungen / Zahlg. Aufstellung Forderungen / Zahlungen

Stammblatt zur Einheit Stammblatt zur Einheit

aktueller Mieter
 alle Mieter

Fälligkeit: 04.09.2018 

Aktuelle Fälligkeiten Brief mit aktuellen Fälligkeiten

Vorlage 

Kontenblätter Kontenblätter aus der Buchhaltung drucken

Infoblatt zum MV Infoblatt zum Mietvertrag

Nach der Sichtung können Sie die Sperrkontenliste wahlweise auch **ausdrucken** oder **abspeichern**. Zum Beispiel als PDF.

10.5 Sperrkonten über Kontenplan einsehen / löschen

Es gibt die Möglichkeit ein Sperrkonto für alle Einheiten eines Objektes einzusehen, bzw. zu löschen. Damit ersparen Sie sich die Arbeit das Sperrkonto in jeder Einheit einzeln zu entfernen.

Wählen Sie auf der Startseite das entsprechende Objekt und klicken anschließend auf **Kontenplan**.

Nun wählen Sie das Konto aus auf dem Sperrungen angelegt sind und klicken auf **aktuelles Konto bearbeiten**



HVO2go - HV-Office Systemhaus, 87437 Kempten - Servoy Client

Startseite | Konten

Objekt: 101, 2017, Mustergasse 2

Konto Nr: 1010 000 Müllabfuhr

Verteilt. f. Eigentümer: 1 -WHG-Tausendstel

Verteilt. f. Mieter: 1 -WHG-Tausendstel

Konten-Typ

- Bankkonto oder Kasse
- Rücklagekonto (Sparbücher, etc.)
- Jahresrücklage für Abrechnung und WPL
- Jahres-Abgrenzungskonto
- Saldenübernahme bei Jahreswechsel
- mit Eigentümer / Mieter verknüpft

Anzeige und Druck

- als Überschrift anzeigen
- als Summenzeile anzeigen
- auch in der Abrechnung drucken
- auch im WPL drucken
- für interne Wärmekostenabrechnung
- Mitteilungskonto in Abrechnung
- Mitteilung für Lohnleistungen (§35a)

Sammelkonten für Auswertung

- Gruppe 1: 3000 -umlagefähige Kosten
- Gruppe 2: -----
- Gruppe 3: -----
- Gruppe 4: -----
- Gruppe 5: -----

Abrechnung und WPL

- Ausgabekonto für Abrechnung**
- Einnahmekonto für Abrechnung
- Einnahmen für Bewirtschaftung (Abr 1.0)
- Einnahmen für Rücklage (IHR)
- Altschulden aus Vorjahr(en)
- auf Mieter umlagefähig**
- im Wirtschaftsplan verwenden**
- Entnahme aus der Rücklage

MwSt-Einstellungen

MwSt-Satz in %: 0 7 16 19

anrechenbar zu: 100 %

Zuordnung im Vermögensstatus: 000 keine Zuordnung bzw. Automatik

Zuordnung Saldenfortschreibung: 0

Buttons: Sperrkonten anzeigen, Sperrkonten bereinigen, **Konto löschen**, Speichern, Abbrechen

Wählen Sie **Sperrkonten anzeigen** um die Lister aller Einheiten angezeigt zu bekommen, die auf dieses Konto gesperrt sind.

JasperViewer

Sperrkontenliste Datum: 04.09.2018 14:01

Objekt 0101 - Mustergasse 2, 12345 Testhausen / Wirtschaftsjahr 2017

Konto: 1010.000 Müllabfuhr

Eigentümer-Sperrkonten

BLABLA B+B, Bernd und Berta	Einheit: 0002 / EG mitte	01.01.2000-	andere zahlen
-----------------------------	--------------------------	-------------	---------------

Mieter-Sperrkonten

DUMMY, Dummywohnung	Einheit: 0001 / EG links	01.01.2013-	andere zahlen
---------------------	--------------------------	-------------	---------------

Eigentümer-Sperrkonten

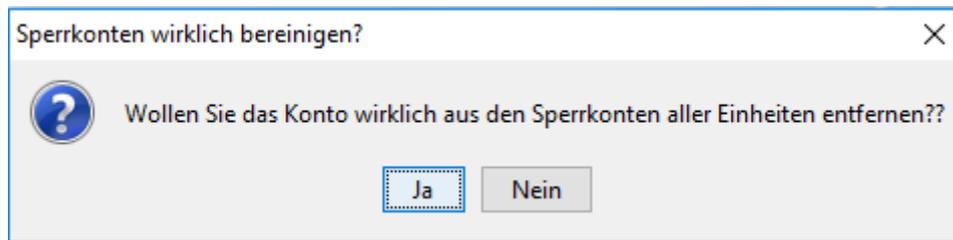
RIEDL, Kathrin Riedl	Einheit: 0001 / EG links	01.11.2017-	andere zahlen
----------------------	--------------------------	-------------	---------------

*** Ende der Liste ***

Nach der Sichtung können Sie die Sperrkontenliste wahlweise auch **ausdrucken** oder **abspeichern**.

Zum Beispiel als PDF.

Wählen Sie im Konto **Sperrkonten bereinigen** erscheint folgende Meldung.



Bestätigen Sie mit **Ja** wenn dieses Sperrkonto in allen Einheiten gelöscht werden soll.
Mit **Nein** brechen Sie den Vorgang ab.