SMARTBRIX GmbH
In der Wüste 72
57462 Olpe
Germany

Betriebskostenabrechnung BKA / Nebenkostenabrechnung NKA

Die Betriebskostenabrechnung ist grundsätzlich unabhängig von der Buchhaltung.

Um Aufwendungen (umlegbare Kosten) zu erfassen, gibt es zwei Möglichkeiten.

Im laufenden Betrieb werden die Rechnungen im Modul Rechnungslegung/ Finanzen erfasst und in Aufwendungen umgewandelt.

Aufwendung über Rechnung erfassen

Alternativ können die Aufwendungen direkt in der Verwaltung erfasst werden. In diesem Fall werden keine Buchungen für die Aufwendungen erfasst, nur für die daraus resultierende Betriebskostenabrechnung. Dies ist der Weg, wenn Sie SMARTBRIX neu eingeführt haben und einen vergangenen Zeitraum abrechnen möchten.

Die Aufwendung ist mit der Rechnung verknüpft (Tab Aufwendungen auf der Rechnung und Link auf der Aufwendung). Wird eine Rechnung bearbeitet oder gelöscht ändert oder löscht dies nicht die Aufwendung. Gleiches gilt für die andere Richtung.

Aufwendungen und Vorauszahlungen in der Verwaltung erfassen

Hinweise:

Umlageschlüssel "Direktzuweisung"
Die Kosten werden direkt den einzelnen Einheiten zugewiesen. Wenn die Aufwendung über eine Rechnung erfasst wird, muss im zweiten Schritt die Aufwendung manuell auf die Einheiten verteilt werden. Als Werte für die Einheiten können Beträge, Prozente oder Verbräuche angegeben werden. Es wird eine Summe der einzelnen Zeilen gebildet und anteilig verteilt. In Summe sollten die Beträge den Gesamtbetrag ergeben, Summe Prozente sollte 100 ergeben und die Einzelverbräche den Gesamtverbrauch.
Gab es einen Mieterwechsel oder Leerstand in der Abrechnungsperiode, wird nach Zeit anteilig auf die Nutzungen verteilt. Dies ist z.B. der Fall, wenn einer Wohnung ein eigener Abfallbehälter zugewiesen ist und dieser direkt für die Einheit abgerechnet wird.

SMARTBRIX GmbH
In der Wüste 72
57462 Olpe
Germany

Aufwendungen / Müll

Bearbeiten | Erstellen | Aktion

Journal

Name	Müll	**Beginn der Periode**	01.01.2025
Objekt	WGH In der Wüste 72	**Ende der Periode**	31.12.2025
Kostenart	Müllentsorgung (direkt)	**Betrag**	1.563,00
Lieferant	SME	**Arbeitslohn**	0,00 €
		Summe Anteile	1.563,00
		Steuer	19% Umsatzsteuer
		Dokumente	
		Abgerechnet	☐

Eigentumsfaktor

Eigentumsfaktor

Objekt	Anteil
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-Ladenlokal1	356,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-Ladenlokal2	449,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-1OGR	90,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-1OGM	86,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-1OGL	120,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-2OGR	95,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-2OGM	75,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-2OGL	63,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-DGR	94,00000
WGH In der Wüste 72 / VW-0522-DGL	135,00000

Zeile hinzufügen

Sonderfall Heizkostenabrechnung: Grundsätzlich wird die Aufwendung gleich erstellt, da wir die Kosten aber den Einheiten und nicht den Nutzungen zuordnen, wird bei einem Mieterwechsel/Leerstand nach Zeit umgelegt und nicht nach den tatsächlichen Verbräuchen. In diesem Fall müssen die Beträge bei den erzeugten Journaleinträgen manuell korrigiert werden. Wird bei der Aufwendung die gesamte Abrechnung angefügt, bekommt auch jeder Mieter die gesamte Abrechnung zu sehen. Besser wir bei der Aufwendung kein Anhang hinzugefügt, sondern die Einzelabrechnungen den Journaleinträgen angefügt.

Abrechnungen von Versorgern

Grundsätzlich zahlt man für Strom, Gas, Wasser, etc. pro Jahr 11 Abschläge und bekommt eine Abrechnung mit einer Gutschrift oder Nachzahlung.
Für die Aufwendungen ist es ausreichend, diese einmalig mit der Abrechnung über den Gesamtbetrag zu erfassen.
Wird über einen Abrechnungsdienst abgerechnet, sind in dieser Abrechnung oft mehrere Kosten enthalten, so dass wir nicht einzeln Aufwendungen für z.B. Gas, Wasser, Heizungsstrom und Abrechnungsdienst erfassen, sondern die Abrechnungen direkt als eine Aufwendung vom Typ Direktzuweisung erfassen. Hier ist zu beachten, dass Kosten nicht doppelt als Aufwendung erfasst werden.

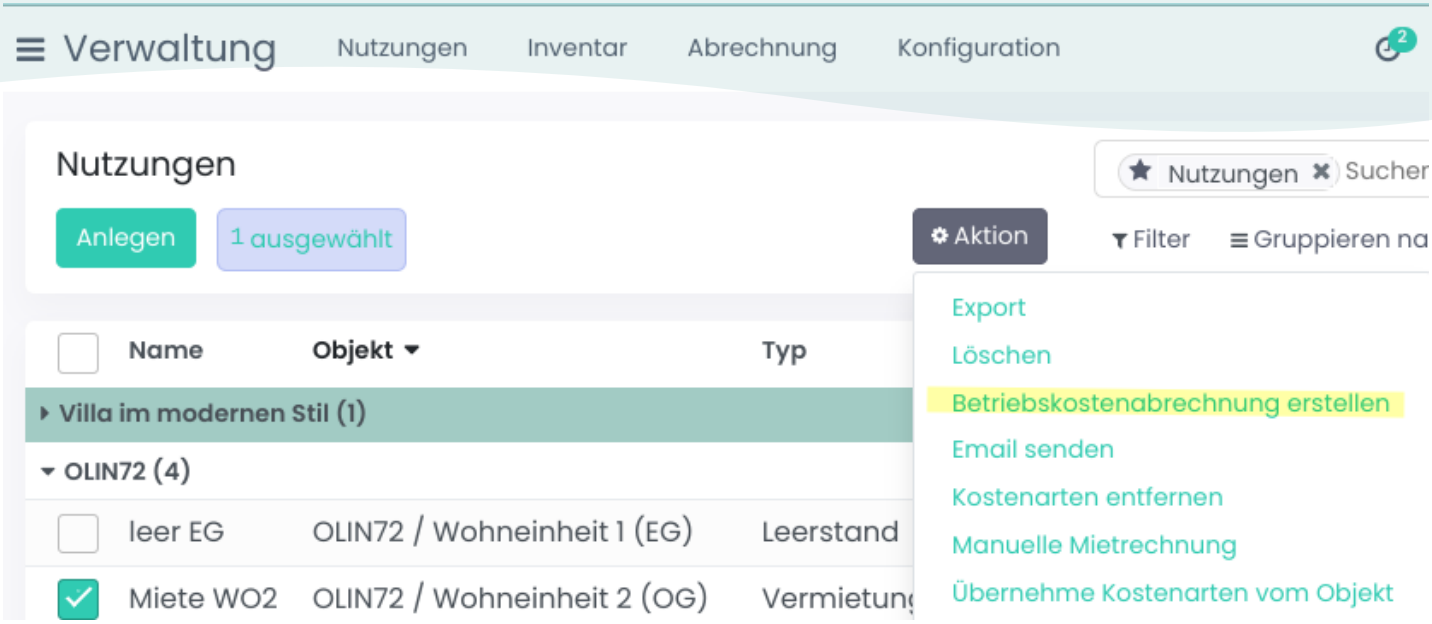
Betriebskostenabrechnung erstellen

Wenn alle Aufwendungen für das abzurechnende Jahr erfasst und umgelegt sind, können die Betriebskostenabrechnungen für die Mieter erstellt werden.

Hierzu wechseln Sie in die Nutzungen, wählen die abzurechnenden Nutzungen aus,

klicken auf "Aktion" - "Betriebskostenabrechnung erstellen".

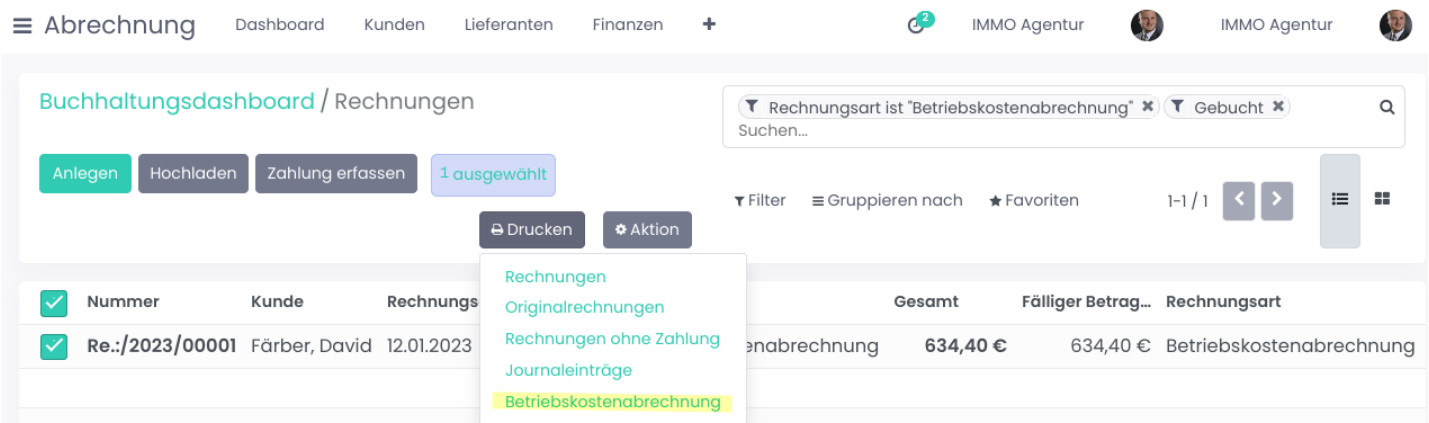
SMARTBRIX GmbH
In der Wüste 72
57462 Olpe
Germany



Die Betriebskostenabrechnungen erscheinen nun als Kundenrechnung im Abrechnungsmodul.

Wenn die Rechnung kontrolliert und freigegeben wurde, erscheint Sie beim Mieter im Kundenportal.

Zusätzlich kann die Betriebskostenabrechnung als PDF gespeichert und gedruckt werden. Hierzu wählen Sie die Rechnungen aus und klicken auf "Drucken" - "Betriebskostenabrechnung".



SMARTBRIX GmbH
In der Wüste 72
57462 Olpe
Germany