AbaImmo-Schnittstelle zu egonline

Funktionsweise der Schnittstelle:

Wenn die Liegenschaft mit allen Mietern in AbaImmo eingerichtet wurde, kann aus AbaImmo für den Abrechnungszeitraum ein „VHKA-File“ exportiert werden. Dieses File wird in egonline importiert. Es beinhaltet alle Mieter und Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode. Egonline übernimmt die Mieter.

Nachdem die Verwaltung das AbaImmo-File in egonline importiert hat, erstellt sie in egonline die Abrechnungen. (Siehe Anleitung zum Erstellen der Energiekostenabrechnungen in egonline auf https://egonline.ch/webinar). egonline füllt dann im VHKA-File die Abrechnungsdaten für Strom, Wärme und Wasser ein. Danach kann das VHKA-File vom egonline-Portal heruntergeladen und wieder in AbaImmo importiert werden. Nun sind alle Abrechnungsdaten in AbaImmo vorhanden. Es ist nicht nötig, die Resultate der Abrechnungen von Hand von egonline in AbaImmo zu übertragen.

1. Setup (nur für Servicepartner)
Um die Software „AbaImmo“ zu aktivieren, wählen Sie zunächst in den Einstellungen unter „Immobiliensoftware“ Abacus aus. → Änderungen speichern.

2. VHKA-File
Die Exportdatei von AbaImmo zum Objekt erhalten Sie von der Immobilienverwaltung. Diese Datei ist eine Textdatei und sieht ungefähr so aus:

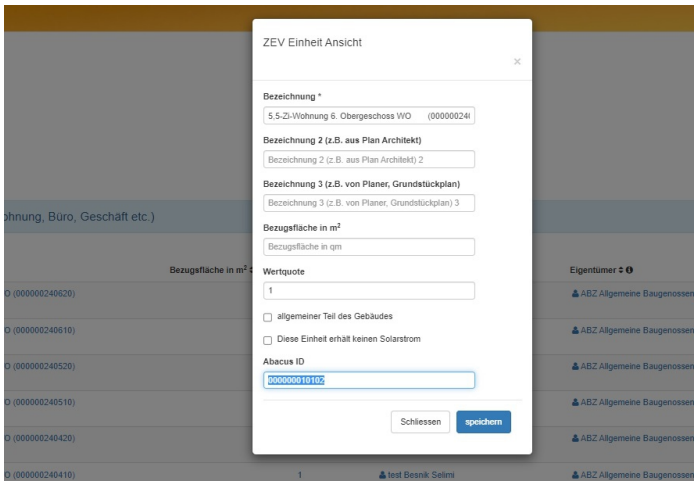
```
010000000000Musterpark                                  8152 Musterpark (Opfikon)                    0110202231122022
02000000000000000000680000000055588300000000100100000001340910014,5-Zi-Wohnung Erdgeschoss WO 1                                16112018
Tom Test
Wright-Strasse 47          8152 Musterpark (Opfikon)          0000000000.000000000000.000000000000.00
02000000000000000000680000000055610100000000100200000000160551002 Separatzimmer Erdgeschoss WO 2
01072019310320230Maria Schneider                                Wright-Strasse 63          8152 Musterpark (Opfikon)
0000000000.000000000000.000000000000.00
02000000000000000000680000000055628400000000100300000002038410030 Separatzimmer Erdgeschoss WO 3                                01092021
Urs Winkler                                Wright-Strasse 67          8152 Musterpark(Opfikon)          0000000000.000000000000.000000000000.00
02000000000000000000680000000051294100000000101100000001340810115,5-Zi-Attikawohnung 1. Obergeschos                                16112018
Hans Müller                                Wright-Strasse 47          8152 Musterpark (Opfikon)
0000000000.000000000000.000000000000.00
02000000000000000000680000000051895100000000101200000002215810121,5-Zi-Wohnung 1. Obergeschoss WO 2                                01082022
Lea Luft
Wright-Strasse 47          8152 Musterpark (Opfikon)          0000000000.000000000000.000000000000.00
```

Name des Objektes
Abrechnungsperiode vonbis
ID der Wohnungseinheit: 000000010010 (12 Zeichen ab Position 37)
Name der Einheit
Einzugsdatum
Auszugsdatum
Mieter

Bitte achten Sie darauf, dass jede Wohnungseinheit und jeder Mieter und jeder Leerstand korrekt eingetragen sind. Achten Sie auch bitte darauf, dass Beginn und Ende der Nutzungsperiode korrekt sind

3. Zuordnung der Gebäudeeinheiten
Unter ZEV→Gebäudeinheiten sollte nun die ID der Wohnungseinheit bei jeder Einheit hinterlegt werden.
(Mit Klick auf die jeweilige Gebäudeeineit).

ID der Wohnungseinheit: 000000010010 (12 Zeichen ab Position 37)



5. Mieter
Vor der allerersten Anwendung sollten Sie prüfen, ob bereits Mieter in Ihrem ZEV angelegt sind. Ist das der Fall, so löschen Sie bitte zuerst alle Mieter.

6. Eigentümer
Legen Sie nun für jede Gebäudeeinheit einen Eigentümer an. (falls noch nicht vorhanden)

7. Importen der Mieter
Laden Sie nun die AbaImmo-Textdatei im Feld „Abacus Import“ unter Gebäudeeinheiten hoch. Nun werden zu den Gebäudeeinheiten die passenden Mieter aus Ihrer AbaImmo-Datei übernommen und gespeichert. Bitte überprüfen Sie danach, ob alle Mieterdaten vollständig und korrekt eingetragen sind. Bitte überprüfen Sie auch, ob es eventuell doppelte Einträge oder überlappende Mieterzeiträume gibt.
WICHTIG! Ändern Sie keinesfalls die Mieterdaten (wie Name/Strasse/PLZ, Mietbeginn, etc.) . Diese Änderungen sollten immer zuerst in AbaImmo gemacht werden und dann mittels dem Exportfile in egonline importiert werden!

8.) Erstellen Sie die Rechnung
- Die Rechnungsperiode sollte den gleichen Zeitraum umfassen wie der von Ihnen hinterlegte Zeitraum in AbbaImmo.

9.) Exportieren des VHKA-Files
Nach Erstellung der Rechnung können Sie unter Abrechnungen→Ihre Abrechnung→Rechnungen Ansicht unter Abacus Export ihre ausgefüllten AbaImmo-Dateien herunterladen. In der Datei selbst wurden zu jedem Mieter der zu bezahlenden Betrag in CHF hinterlegt.

0200000000000000000006800000000555883000000001001000000001340910014,5-Zi-Wohnung Erdgeschoss WO 1
16112018 Tom Test
Wright-Strasse 47 8152 Musterpark (Opfikon) 0000000000.000000000000.000000000256.80

Sie können die Datei nun in Ihre AbaImmo-Software importieren. Die zu verrechnenden Beträge sollten jetzt den Mietern zugeordnet sein.

10.) Bekannte Probleme

-In wenigen Ausnahmefällen kann es sein, dass AbaImmo die Datei nicht oder nicht richtig importiert. Vergewissern Sie sich in diesem Fall, dass es keine Leerzeile am Anfang des Dokumentes gibt. (falls doch, so löschen Sie diese bitte, und probieren Sie es erneut.)