

ImmoTop2-Schnittstelle zu egonline

Funktionsweise der Schnittstelle:

Wenn die Liegenschaft mit allen Mietern in ImmoTop2 eingerichtet wurde, kann aus ImmoTop2 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 ImmoTop2-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 ImmoTop2 importiert werden. Nun sind alle Abrechnungsdaten in ImmoTop2 vorhanden. Es ist nicht nötig, die Resultate der Abrechnungen von Hand von egonline in ImmoTop2 zu übertragen.

1. Setup (nur für Servicepartner)

Um die Software „ImmoTop2“ zu aktivieren, wählen Sie zunächst in den Einstellungen unter „Immobiliensoftware“ ImmoTop2 aus. → Änderungen speichern.

2. VHKA-File

Die Exportdatei von ImmoTop2 zum Objekt erhalten Sie von der Immobilienverwaltung. Diese Datei ist eine XML-Datei und sieht etwa so aus:

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<VkaDocument xmlns:xsd="http://www.w3.org/2001/XMLSchema" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance">
  <InterfaceName>DTA-VKA</InterfaceName>
  <InterfaceVersion>1.0</InterfaceVersion>
  <UserAgent>ImmoTop2</UserAgent>
  <PropertyManager>
    <Name>W&amp;Bauareal AG</Name>
    <Address>Teststrasse 13, 8910 Luzern</Address>
  </PropertyManager>
  <RequestDate>2022-06-23</RequestDate>
  <CostAccounting>
    <Id>756</Id>
    <Description>allgemeine Gruppe</Description>
    <PeriodStart>2022-01-01</PeriodStart>
    <PeriodEnd>2022-12-31</PeriodEnd>
    <CostCenter>
      <Id>81</Id>
      <Allocation>
        <Description>Heiz- und Warmwasserkosten %</Description>
        <CostType>09</CostType>
        <Percentage>0</Percentage>
        <CostUnit>
          <Id>3264</Id>
          <Property>Teststrasse 13</Property>
          <Address>Teststrasse 13, 8910 Affoltern am Albis</Address>
          <Description>4%-Zimmerwohnung EG 001</Description>
          <Contract>
            <Id>7466</Id>
            <OccupantId>3326</OccupantId>
            <OccupantName>Tom Müller</OccupantName>
            <PeriodStart>2022-05-01</PeriodStart>
            <PeriodEnd>2022-12-31</PeriodEnd>
            <Costs>
              <Value Unit="%">0</Value>
              <CostsDetail>
                <DetailType>Consumption</DetailType>
                <Percentage>0</Percentage>
                <Value Unit="%">0</Value>
                <LevelStart Unit="%">0</LevelStart>
                <LevelEnd Unit="%">0</LevelEnd>
              </CostsDetail>
            </Costs>
          </Contract>
        </CostUnit>
      </CostUnit>
    <CostUnit>
      <Id>3265</Id>
      <Property>Teststrasse 13</Property>
      <Address>Teststrasse 13, 8910 Luzern</Address>
      <Description>4%-Zimmerwohnung 1. OG 101</Description>
      <Contract>
        <Id>7467</Id>
        <OccupantId>3327</OccupantId>
        <OccupantName>Susanne Schmitt</OccupantName>
        <PeriodStart>2022-05-01</PeriodStart>
        <PeriodEnd>2022-12-31</PeriodEnd>
        <Costs>
          <Value Unit="%">0</Value>
          <CostsDetail>
```

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

Je nach Abrechnungsart (Strom/Wasser/Wärme) sind in ImmoTop2 verschiedene Hauptkostenstellentypen anzulegen: (im Beispiel sehen Sie den den <CostType>09</CostType>, also Heiz-,und Warmwasserkosten)

Folgende Hauptkostenstellen sind möglich:

- Heizung und Warmwasser <CostType>09</CostType>
- Wasserkosten <CostType>05</CostType>
- Stromkosten <CostType>06</CostType>
- Kaltwasserkosten <CostType>02</CostType>

3. Zuordnung der Gebäudeeinheiten

Unter ZEV→Gebäudeeinheiten sollte nun die ID der Wohnungseinheit bei jeder Einheit hinterlegt werden. (Mit Klick auf die Gebäudeeinheit).

ID der Wohnungseinheit: in der XML-Datei die <CostUnit><Id>XXXX</Id> (zB. 3265)

ZEV Einheit Ansicht

Bezeichnung *
Whg OG

Bezeichnung 2 (z.B. aus Plan Architekt)
Bezeichnung 2 (z.B. aus Plan Architekt) 2

Bezeichnung 3 (z.B. von Planer, Grundstückplan)
Bezeichnung 3 (z.B. von Planer, Grundstückplan) 3

Bezugsfläche in m²
24

Wertquote
1

allgemeiner Teil des Gebäudes
 Diese Einheit erhält keinen Solarstrom

Immotop ID
3265

Schliessen speichern

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 ImmoTop2-Textdatei im Feld „ ImmoTop2 Import“ unter Gebäudeeinheiten hoch. Nun werden zu den Gebäudeeinheiten die passenden Mieter aus Ihrer ImmoTop2-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 ImmoTop2 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 ImmoTop2.

9.) Exportieren des VHKA-Files

Nach Erstellung der Rechnung können Sie unter Abrechnungen→Ihre Abrechnung→**Rechnungen Ansicht** unter **ImmoTop2 Export** ihre ausgefüllte XML-Dateien herunterladen. In der Datei selbst wurden jetzt zu jedem Mieter der zu bezahlende Betrag in Promille oder Franken hinterlegt.

Für die Wärmekosten/Wasserkosten/ wird der jeweils anteilige Promillewert des Mieters (x von 1000) in das VHKA-File übernommen.

Für die Stromkosten wird der zu bezahlende Betrag in CHF pro Mieter in das VHKA-File übernommen.

Sie können die VHKA-Datei nun in Ihre ImmoTop2-Software importieren. Die zu verrechnenden Beträge sollten jetzt den Mietern zugeordnet sein.

10.) Bekannte Probleme

In wenigen Ausnahmefällen kann es sein, dass ImmoTop2 die Datei nicht oder nicht richtig importiert. Vergewissern Sie sich in diesem Fall, dass es keine Leerzeile am Anfang und am Ende des Dokumentes gibt. (falls doch, so löschen Sie diese bitte, und probieren Sie es erneut.)