

Visysto

AbrentoPro Handbuch

Vollständige Anleitung für die Nebenkostenabrechnung
nach §556a BGB und Heizkostenverordnung.

Inhalt

1. Einführung & Installation

Lieferumfang, Systemvoraussetzungen, Installation, erster Start

2. Grundkonzepte

Objekte, Abrechnungsjahre, Einheiten, Bewohner

3. Bewohnerverwaltung

Mieter anlegen, Mieterwechsel, Personenmonate

4. Kostenarten und Umlageschlüssel

qm, p.P., p.W., Direkt, gesondert

5. Heizkostenverordnung (HeizkV)

Wärme- und Warmwasserabrechnung, externe Abrechner

6. § 35a EStG — Haushaltsnahe Dienstleistungen

Lohnkostenanteile in der Abrechnung

7. Vorauszahlungen und Rücklagen

Mietkonto, Sollstellungen, Saldo

8. PDF-Ausgabe

Abrechnungsbrief im DIN 5008-Format

9. Datenschutz und Datensicherung

Speicherort, Backup, DSGVO-Hinweise

10. Lizenz und Aktivierung

Lizenzschlüssel, Testmodus, Mehrfachinstallation

11. FAQ und Support

Häufige Fragen, Fehlermeldungen, Kontakt

Einführung & Installation

AbrentoPro ist eine Windows-Desktop-Software für private Vermieter, Eigenverwalter und kleine Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs). Sie unterstützt 1 bis 10 Wohneinheiten pro Objekt und ist auf das deutsche Mietrecht zugeschnitten — Umlageschlüssel nach §556a BGB, Wärme- und Warmwasserabrechnung nach Heizkostenverordnung (HeizkV), §35a EStG für haushaltsnahe Dienstleistungen.

Die Software speichert sämtliche Daten ausschließlich lokal auf Ihrem PC. Es gibt keine Cloud-Anbindung, kein Konto, kein Abo. Sie zahlen einmalig und nutzen das Programm dauerhaft für alle Abrechnungsjahre.

Lieferumfang

Das ZIP-Archiv enthält:

- `AbrentoPro-Setup.exe` — Windows-Installer
- `AbrentoPro-Quickstart.pdf` — Schnelleinstieg
- `AbrentoPro-Handbuch.pdf` — diese Anleitung
- `LIESMICH.txt` — Kurzhinweise

Systemvoraussetzungen

- Windows 10 oder Windows 11 (64-Bit)
- Ca. 200 MB freier Festplattenspeicher
- Internetverbindung nur für Lizenzaktivierung erforderlich
- Standard-PDF-Reader für die Vorschau erzeugter Abrechnungen

Installation

1. ZIP-Archiv in einen beliebigen Ordner entpacken
2. `AbrentoPro-Setup.exe` doppelklicken
3. Den Anweisungen des Installations-Assistenten folgen (Standardpfad genügt)
4. Nach Abschluss AbrentoPro über das Startmenü starten

Windows-Warnung: Beim ersten Start zeigt Windows eventuell eine Schutz-Warnung, da der Installer noch nicht millionenfach heruntergeladen wurde. Klicken Sie auf „*Weitere Informationen*“ und dann auf „*Trotzdem ausführen*“. Dies ist ein üblicher Effekt bei kleineren Software-Herstellern.

Erster Start

Beim ersten Start erscheint die Lizenzabfrage. Sie haben zwei Optionen:

- **Lizenzschlüssel eingeben** — den 40-stelligen Schlüssel aus Ihrer Digistore24-Bestätigungsmail einfügen. Die Validierung läuft einmalig online und benötigt eine kurze Internetverbindung.
- **Testmodus starten** — 24 Stunden kostenlos, beschränkt auf 1 Objekt und 1 Abrechnungsjahr. Alle Funktionen sind vollständig nutzbar; der PDF-Export trägt einen sichtbaren Hinweis „Testversion“.

Grundkonzepte

Bevor Sie mit der ersten Abrechnung beginnen, lohnt es sich, die Struktur der Software zu verstehen. AbrentoPro denkt in folgender Hierarchie:

Ebene	Beschreibung	Beispiele
Objekt	Eine Immobilie	Mehrfamilienhaus Musterstraße 12
Abrechnungsjahr	Zeitraum unter einem Objekt	2024, 2025
Einheit	Wohnung in einem Objekt	EG links, 1. OG rechts
Bewohner	Mieter einer Einheit zu einer Zeit	Müller (01.01.–30.06.), Schulz (01.07.–31.12.)
Kostenart	Eine Art von Betriebskosten	Grundsteuer, Hausmeister, Heizöl
Rechnung	Konkrete Ausgabe in einem Jahr	Grundsteuer-Bescheid 2025: 487,50 €

Trennung pro Objekt und Jahr

Bewohner, Rechnungen und Abrechnungen sind sauber pro Objekt und Abrechnungsjahr getrennt. Sie können also ein Mehrfamilienhaus 2024 und 2025 parallel pflegen, ohne dass sich Daten überlagern. Ein Kostenkatalog (also welche Kostenarten überhaupt verwendet werden) kann übergreifend für alle Objekte gepflegt oder pro Jahr individuell angepasst werden.

Bewohnerverwaltung

Bewohner anlegen

Im Reiter „**Bewohner**“ tragen Sie für jede Einheit den oder die Mieter ein. Für jeden Bewohner erfassen Sie:

- Name und Anschrift
- Wohnfläche (in m², kann von der Einheits-Wohnfläche abweichen, z. B. bei Teilflächen)
- Einzugsdatum und ggf. Auszugsdatum
- Personenzahl — entweder konstant oder monatsgenau
- Vorauszahlung pro Monat

Mieterwechsel im Abrechnungsjahr

Zieht ein Mieter unterjährig aus und ein neuer Mieter ein, legen Sie beide Bewohner separat an — jeder mit seinem individuellen Zeitraum. AbrentoPro berechnet die Kostenanteile dann **zeitanteilig**: Wer nur die Hälfte des Jahres in der Wohnung war, trägt nur die Hälfte der Kosten dieser Einheit.

Wichtig: Die Gesamtkosten werden zuerst gleichmäßig auf alle Einheiten (1/N nach Schlüssel) aufgeteilt. Erst innerhalb der Einheit wird zeitanteilig zwischen den Bewohnern aufgesplittet. So entstehen keine Verzerrungen, falls in einer Einheit ein Wechsel stattfindet.

Personenmonate

Bei Umlageschlüsseln, die nach Personenzahl rechnen (p.P. oder pkt), wird intern mit *Personenmonaten* gearbeitet — also Personenzahl mal Anwesenheitsmonate. Das stellt sicher, dass ein Wechsel von 2 auf 3 Personen mitten im Jahr korrekt anteilig abgebildet wird.

Beispiel: Eine Familie wohnt 6 Monate zu zweit, dann ab Juli zu dritt → $2 \times 6 + 3 \times 6 = 30$ Personenmonate für diese Einheit im Jahr.

Kostenarten und Umlageschlüssel

§556a BGB regelt, nach welchen Maßstäben Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden dürfen. AbrentoPro unterstützt die fünf in der Praxis relevanten Schlüssel:

Code	Schlüssel	Anwendung	Typische Kostenart
qm	Wohnfläche	Anteilig nach m ²	Grundsteuer, Versicherung
p.P.	Personenzahl	Anteilig nach Personenmonaten	Abfall, Wasser (wenn kein Zähler)
p.W.	pro Wohneinheit	Gleichmäßig auf alle Einheiten	Hausmeister, Gartenpflege
d	Direkt	Einer bestimmten Einheit zugeordnet	Einzelzähler-Verbrauch
gesondert	Externe Abrechnung	Vollbetrag direkt einer Einheit	Heizkostenabrechnung Techem/ista

Wohnfläche (qm)

Die Kosten werden im Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt. Beispiel: Hat Mieter A 80 m² und Mieter B 60 m², trägt A 57,1 % und B 42,9 % der Kosten.

Personenzahl (p.P. / pkt)

Die Kosten werden im Verhältnis der Personenmonate aufgeteilt. Eine Einheit mit 3 Bewohnern, die das ganze Jahr dort lebten, hat 36 Personenmonate. Wechselt zwischendurch die Personenzahl, wird die Veränderung monatsgenau berücksichtigt.

Pro Wohneinheit (p.W.)

Die Kosten werden gleichmäßig durch die Anzahl der Einheiten geteilt. Bei 4 Wohnungen entfällt auf jede ein Viertel — unabhängig von Größe oder Belegung.

Direkt (d)

Kosten, die einer einzelnen Einheit direkt zuzuordnen sind, etwa Stromverbrauch über Einzelzähler. Bei Mieterwechsel innerhalb des Abrechnungsjahres wird der Betrag zeitanteilig nach Anwesenheitsmonaten auf die Bewohner dieser Einheit aufgeteilt, wie bei den übrigen Schlüsseln.

Gesondert

Spezialfall für externe Wärmeabrechnungen (siehe Kapitel 5). Der volle Rechnungsbetrag wird einer bestimmten Einheit zugeordnet; AbrentoPro nimmt keine eigene Verteilung mehr vor, sondern verweist im PDF mit „lt. beigef. Heizkostenabrechnung (HeizkostenV)“ auf die externe Abrechnung.

Heizkostenverordnung (HeizkV)

Heiz- und Warmwasserkosten unterliegen einer eigenen Verordnung — der Heizkostenverordnung (HeizkV). Sie schreibt vor, dass diese Kosten **verbrauchsabhängig** abgerechnet werden müssen, in der Regel zu 50–70 % nach Verbrauch und zum Rest nach Wohnfläche.

Zwei Wege in AbrentoPro

Variante A — externe Wärmeabrechnung

Wenn Sie einen externen Dienstleister wie Techem oder ista beauftragen, erhalten Sie pro Mieter eine fertige Heizkostenabrechnung. In AbrentoPro:

1. Erfassen Sie die Heizkosten als Kostenart mit Schlüssel „**gesondert**“
2. Ordnen Sie für jeden Mieter den Betrag aus der externen Abrechnung zu
3. Legen Sie die externe Abrechnung beim Versand zusätzlich bei

Im PDF erscheint die Position als „*Heizkosten lt. beigef. Heizkostenabrechnung (HeizkostenV)*“.

Variante B — Selbst-Abrechnung mit Zählerablesung

Wenn Sie selbst kalibrierte Wärme- und Warmwasserzähler ablesen, können Sie die Verteilung intern in AbrentoPro vornehmen. Diese Variante erfordert eichgültige Zähler und ist primär für kleine Mehrfamilienhäuser geeignet.

Rechtshinweis: §7 und §8 HeizkV geben den Verteilungsschlüssel zwischen Verbrauch und Wohnfläche vor (50/50 bis 70/30). Die Wahl liegt in einem gewissen Rahmen beim Vermieter, muss aber konsistent angewendet werden. Bei Unsicherheit zur richtigen Anwendung empfiehlt sich anwaltliche Rücksprache.

§ 35a EStG — Haushaltsnahe Dienstleistungen

Mieter können bestimmte Anteile der Nebenkosten — nämlich die Lohnkostenanteile haushaltsnaher Dienstleistungen — bei ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen. §35a EStG erlaubt eine 20%ige Steuerermäßigung bis zu festgelegten Höchstbeträgen.

Was zählt dazu?

Zu den anrechenbaren Tätigkeiten gehören u. a.:

- Hausmeisterdienste
- Gartenpflege
- Treppenhausreinigung (BFH-Urteil 2023 — auch Treppenhausreinigung qualifiziert nach Abs. 2)
- Schornsteinfegerleistungen
- Wartungsarbeiten

Erfassung in AbrentoPro

Bei jeder Kostenart können Sie einen **Arbeitskostenanteil** hinterlegen — entweder als prozentualer Anteil oder als absoluter Betrag. AbrentoPro berechnet daraus für jeden Mieter dessen anteiligen Lohnkostenanteil und weist diesen am Ende der Abrechnung gesondert aus. Diesen Betrag können Mieter direkt in ihrer Steuererklärung verwenden.

Vorauszahlungen und Rücklagen

Mieter zahlen monatliche Vorauszahlungen auf die Nebenkosten. Am Jahresende wird abgerechnet — kommt es zu einer Nachzahlung oder einer Erstattung, ergibt sich ein Saldo.

Vorauszahlungen erfassen

Bei jedem Bewohner hinterlegen Sie die monatliche Vorauszahlung. AbrentoPro multipliziert diese mit der Anwesenheitsdauer im Abrechnungsjahr und stellt den Gesamtbetrag der tatsächlichen Kostenlast gegenüber.

Saldo

Im PDF erscheint am Ende:

- **Tatsächliche Nebenkosten**
- **– Geleistete Vorauszahlungen**
- **= Nachzahlung oder Guthaben**

Rücklagen (WEG)

Für Wohnungseigentümergeinschaften unterstützt AbrentoPro auch die Verwaltung einer Instandhaltungsrücklage — getrennt von den umlagefähigen Betriebskosten.

PDF-Ausgabe

Im Reiter „**Abrechnung**“ wählen Sie einen Mieter und klicken auf „**PDF erstellen**“. Das Ergebnis ist ein druckfertiger Brief im DIN 5008-Format mit:

- Absenderzeile und Adressfeld (linksbündig, normgerecht)
- Betreffzeile mit Objekt und Abrechnungszeitraum
- Anschreiben mit Zusammenfassung
- Tabellarische Kostenaufstellung pro Kostenart
- Ausweis des §35a-Anteils
- Ergebnisbox mit Saldo
- Rechtshinweis-Fußzeile

Tipp: Erstellen Sie für jeden Mieter ein eigenes PDF und legen Sie es im Mieterordner ab. Bei externer Wärmeabrechnung fügen Sie das Original-PDF von Techem/ista als weitere Seite hinzu, bevor Sie es versenden.

Datenschutz und Datensicherung

AbrentoPro speichert alle Daten ausschließlich auf Ihrem PC im Verzeichnis `%AppData%\AbrentoPro\`. Es findet keine Übertragung in die Cloud statt.

Lizenzprüfung

Eine einzige Ausnahme: Zur Prüfung Ihrer Lizenz kontaktiert die Software einmalig den Visysto-Lizenzserver. Dabei wird ausschließlich Ihr Lizenzschlüssel übertragen, keinerlei Mieter- oder Abrechnungsdaten.

Backup

Sichern Sie das Verzeichnis `%AppData%\AbrentoPro\` regelmäßig. Bei einem PC-Wechsel kopieren Sie diesen Ordner einfach auf den neuen Rechner — AbrentoPro übernimmt automatisch alle Objekte, Bewohner und Abrechnungen.

DSGVO-Hinweis für Vermieter: Als Vermieter sind Sie selbst Datenschutz-Verantwortlicher gegenüber Ihren Mietern. AbrentoPro unterstützt Sie technisch durch die ausschließlich lokale Speicherung, ersetzt aber nicht Ihre Pflicht zu angemessenen technischen und organisatorischen Maßnahmen (TOM) — etwa Festplattenverschlüsselung, Passwort-Schutz Ihres PCs und sichere Datenträger-Aufbewahrung.

Lizenz und Aktivierung

Aktivierung mit Lizenzschlüssel

Nach Ihrem Kauf bei Digistore24 erhalten Sie per E-Mail einen 40-stelligen Lizenzschlüssel. Diesen geben Sie beim ersten Start in AbrentoPro ein. Die Validierung läuft kurz online, danach speichert AbrentoPro die Lizenz lokal.

Testmodus

Ohne Lizenz können Sie den Testmodus starten — 24 Stunden, 1 Objekt, 1 Abrechnungsjahr, alle Funktionen verfügbar. Im PDF-Export erscheint ein Hinweis „Testversion“.

Mehrere Computer

Ihre Lizenz ist an Sie als Person gebunden, nicht an einen bestimmten PC. Sie können AbrentoPro auf mehreren eigenen Geräten installieren. Bitte teilen Sie den Schlüssel nicht mit Dritten — bei Missbrauch behalten wir uns eine Sperrung vor.

Offline-Verhalten

Nach erfolgreicher Aktivierung läuft AbrentoPro auch komplett ohne Internetverbindung. In regelmäßigen Abständen (etwa wöchentlich) prüft die Software im Hintergrund, ob die Lizenz noch gültig ist; bei vorübergehender Verbindungslosigkeit wird die zuletzt bekannte Gültigkeit akzeptiert.

FAQ und Support

Häufige Fragen

Kann ich nach dem Auszug eines Mieters die Abrechnung nochmal anpassen?

Ja. Solange die einjährige Abrechnungsfrist (§556 Abs. 3 BGB) noch nicht abgelaufen ist, können Sie die Abrechnung jederzeit überarbeiten. AbrentoPro erlaubt das Bearbeiten und erneute Erzeugen.

Was, wenn der Mieter Einwendungen erhebt?

§556 Abs. 3 BGB gibt dem Mieter zwölf Monate Zeit, Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben. AbrentoPro hilft Ihnen mit nachvollziehbarer, tabellarischer Aufstellung, aber im Streitfall sollten Sie anwaltlichen Rat einholen.

Kann ich auch Gewerbeeinheiten abrechnen?

AbrentoPro ist primär für Wohneinheiten konzipiert. Für gemischte Häuser mit Gewerbe sollten Sie die Vorwegabzüge nach §556a Abs. 3 BGB beachten — diese müssen Sie ggf. manuell ermitteln.

Was passiert mit meinen Daten, wenn ich AbrentoPro deinstalliere?

Die Programmdateien werden entfernt, das Datenverzeichnis `%AppData%\AbrentoPro\` bleibt erhalten. Bei einer Neuinstallation finden Sie alle Daten wieder vor. Eine endgültige Löschung erreichen Sie durch manuelles Löschen des Datenverzeichnisses.

Bekomme ich Updates?

Wartungs- und Funktions-Updates für AbrentoPro 1.x erhalten Sie kostenlos. Sollte einmal eine grundlegend neue Hauptversion mit großem Funktionsumfang erscheinen, kann dafür ein vergünstigter Upgradepreis gelten — der Einmalkauf bleibt aber die Regel.

Support

Bei Fragen, Problemen oder Verbesserungsvorschlägen erreichen Sie uns unter:

E-Mail: **info@visysto.de**

Telefon: **02162 961396**

AbrentoPro · Visysto · Marc Galbrecht · Bistard 1D · 41751 Viersen
info@visysto.de · Vertrieb über Digistore24 GmbH · Version 1.0 · Ausgabe 2026