DOKUMENTATION
Objektauswahl - Was brauche ich dazu?

Objektauswahl - Was brauche ich dazu?

Hier finden Sie alle modulspezifischen Ansichten und Dialoge der Objektauswahl mit Eingabe- und Auswahlmöglichkeiten im Überblick.

Bankenstamm

Im Bankenstamm lassen sich für jedes Fibu-Objekt bzw. jede Hauptbuchhaltung bis zu 99 Bankverbindungen erfassen. Diese Bankverbindungen werden von den Programmfunktionen des automatischen Zahlungsverkehrs (DATA-Clearing, DCL) benutzt. Dazu müssen Sie bei den Parametereinstellungen jeweils angeben, welche Bankverbindung für Einzugsverfahren, Überweisungen und Kreditorenzahlungsverkehr verwendet werden sollen (siehe Register Parameter (1)) Zur besseren Auswahlmöglichkeit können Sie über die IBAN auch mehrere Konten von einer Bank unterscheden.

Zur Erfassung von Bankverbindungen gehen Sie wie folgt vor:

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt (Hauptbuchhaltung bzw. FIBU-Objekt).
2. Bestätigen Sie die Funktion Menü.
3. Bestätigen Sie die Funktion Bankenstamm.
4. Bestätigen Sie den Schalter Neu.
   Die Eingabemaske wird geleert und steht zur Aufnahme neuer Parameter bereit.
5. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit Klick auf OK. Mit Abbruch verwerfen Sie die Eingabe.
   OK-Schalter und Abbruch-Schalter befinden sich ganz unten in der Eingabemaske außerhalb des Registers Bankenstamm. Je nach Bildschirmauflösung müssen Sie ggf. mit dem Scrollbalken des Bankenstamm-Dialogs arbeiten, um bestimmte Maskenbereiche zu nutzen.

Die Bedeutung der einzelnen Felder ist nachfolgend erläutert:

Bank-Nr.	maximal zweistellige Nummer der Bankverbindung. Zur Anzeige einer bereits erfassten Bankverbindung geben Sie deren Nummer ein. Zur Anlage einer neuen Bankverbindung geben Sie eine noch nicht verwendete Nummer ein.

Zahlungsverkehr Person	Kontrollfeld • Lastschrift ☑ Die Bankverbindung kann in der Zuordnung der Objektparameter für Lastschrift Personen genutzt werden. ☐ Die Bankverbindung wird in der Zuordnung der Objektparameter für Lastschrift Personen nicht angeboten. • Überweisung ☑ Die Bankverbindung kann in der Zuordnung der Objektparameter für Überweisung an Personen genutzt werden. ☐ Die Bankverbindung wird in der Zuordnung der Objektparameter für Überweisung an Personen nicht abgeboten.
Zahlungsverkehr Kred./Deb.	Kontrollfeld • Lastschrift ☑ Die Bankverbindung kann in der Zuordnung der Objektparameter für Lastschrift Debitoren genutzt werden. ☐ Die Bankverbindung wird in der Zuordnung der Objektparameter für Lastschrift Debitoren nicht angeboten. • Überweisung ☑ Die Bankverbindung kann in der Zuordnung der Objektparameter für Überweisung an Kreditoren/Debitoren genutzt werden. ☐ Die Bankverbindung wird in der Zuordnung der Objektparameter für Überweisung an Kreditoren/Debitoren nicht angeboten.
Länderkennzeichen	Einstellung, ob es sich um eine deutsche oder österreichische Bank handelt. Die Auswahl erfolgt mittels der Combobox. Das Länderkennzeichen legt fest, in welchem Datenformat die Data-Clearing Daten geschrieben wird.
Bankleitzahl	Bankleitzahl Inländische Banknummer von deutschen oder österreichischen Banken. Die BLZ ist nach konsequenter Einführung der IBAN nicht mehr erforderlich. Sie ist ein Bestandteil der IBAN.
BIC	Bank Identifier Code (internationale Banknummer) Der BIC wird aus dem Verzeichnis der verfügbaren Banken (vormals BIC-Direktory) entnommen. die Bankenauswahl öffnen Sie mit F2-Klick) bzw. hiermit abgeglichen. Nicht vorhandene Banken müssen Sie administrativ im Bankenverzeichnis pflegen um deren BIC anschließend z. B. hier zu nutzen. Für gewerbliche, internationale sowie bankinterne Buchungen wird die BIC weiterhin eingesetzt. Analog zum BIC wurde auch die Bezeichnung SWIFT-Code genutzt. Die Notwendigkeit der Kontrolle auf den BIC kann daher ggf. entfallen. Wir empfehlen, zur Vollständigkeit der Bankstammdaten auch den BIC zu erfassen.
Kontonummer	Kontonummer der Bankverbindung Inländische Kontonummer von deutschen oder österreichischen Banken. Die Kontonummer ist nach konsequenter Einführung der IBAN nicht mehr erforderlich. Sie ist ein Bestandteil der IBAN.

IBAN	International Bank Account Number In der IBAN sind die Kontonummer und Banknummer der Bankverbindung codiert enthalten. Für inländische Überweisungen reicht i. d. R. die IBAN. In der IBAN ist nach dem Ländercode eine Prüfziffer enthalten, um Schreibfehler der IBAN möglichst auszuschließen. Banken sind nicht verpflichtet, den korrekten Zusammenhang zwischen IBAN und benanntem Kontoinhaber zu prüfen! In der Auswahl der Banken wird die IBAN mit angeboten, um die Auswahl direkt im Dialog unterscheiden zu können.
Bank	Name der Bank Der Name wird anhand des BIC aus dem Bankenverzeichnis vorgeschlagen.
Absender Zahlungsverkehr	Kontoinhaber. Dieser Text erscheint als Datenabsender beim Data-Clearing im Zahlungsverkehr.
Kontogruppe	Auswahl DCL-Bankdateien können pro Kontogruppe erstellt werden. Die Angabe einer Kontogruppe erfolgt auf Basis des Katalogs Objektbank Kontoinhaber. Hierdurch können Gruppierungen vorgenommen werden, damit z. B. nur bestimmte Konten auf einem Begleitzettel einem Unterschriftsberechtigten vorgelegt werden können.
Verwalter	Auswahl Die Auswahl mit F2 öffnet den Dialog Zuordnung Verwalter . Hier können Sie aus dem Verwalterstamm (s. Fremdverwaltung im Rahmen des Komfortpakets) einer Bank einen oder mehrere Verwalter zuordnen. Per Systemeinstellung kann dies auf einen Verwalter je Bank eingeschränkt werden. Mit dem Schalter Ansicht wechseln schalten Sie zwischen einem zweispaltigen Auswahllisten-Modus und einem Grid-Modus zur Definition der Verwalterzuordnung um.
Interimskonto DCL (Kreditor)	Sachkonto Geben Sie hier das iX-Haus-Sachkonto an, welches als Interimskonto für das kreditorische DataClearing (Zahllauf Kreditoren/Debitoren) vorgeschlagen wird. Dieses Konto wird in den Zahlungsverkehr-Modulen verwendet und steuert auch die Kontenrechte der Verwalter-Benutzer im FIBU-Objekt (s. Fremdverwaltung im Rahmen des Komfortpakets).
Interimskonto DCL (Person)	Sachkonto Geben Sie hier das iX-Haus-Sachkonto an, welches als Interimskonto für das Personen-DataClearing (Zahllauf Personen) vorgeschlagen wird. Dieses Konto wird in den Zahlungsverkehr-Modulen verwendet und steuert auch die Kontenrechte der Verwalter-Benutzer im FIBU-Objekt (s. Fremdverwaltung im Rahmen des Komfortpakets).
Bankkonto	Sachkonto Geben Sie hier das iX-Haus-Sachkonto an, welches als Bankonto für diese Bankverbindung geführt wird. Dieses Konto wird in den Zahlungsverkehr-Modulen verwendet und steuert auch die Kontenrechte der Verwalter-Benutzer im FIBU-Objekt (s. Fremdverwaltung im Rahmen des Komfortpakets).

virtuelle Konten verwenden	Auswahl keine virtuellen Konten Areal Account DKB Virtuelle Konten können Sie erst nach entsprechender Lizenzierung nutzen. Virtuelle Konten richten Sie erstmals mit Hilfe des Consultings der CREM SOLUTIONS ein. Die Schnittstelle Virtuelle Konten mit Aareal Account ermöglicht die Kommunikation mit der Aareal Bank über feste Standards im Electronic Banking. Analog werden auch virtuelle Konten der DKB (Deutsche Kreditbank) unterstützt. Im Modul E-Banking werden dann Zahlungen oder Überweisungen auf die virtuellen Konten über die Regel $VirtuelleKonten automatisch dem entsprechenden Zahlungspflichtigen / Zahlungszweck zugeordnet. Damit können Sie die Vorteile von virtuellen Konten mit iX-Haus nutzen (in den Bereichen Personen, Sachkonten und WKZ). Der wesentliche Vorteil liegt darin, Umsätze direkt einem Geschäftspartner zuordnen zu können. Dank der eindeutigen Kontonummer kann auf eine Interpretation des Verwendungszwecks, der Angaben zum Auftraggeber oder des Betrags verzichtet werden. Über Ihre Bank reservieren Sie sich eine Anzahl solcher virtueller Kontonummern pro realem Konto. Die Geschäftspartner können dann zugunsten dieser virtuellen Kontonummern überweisen oder Lastschriftabbuchungen von diesen Kontonummern initiieren. Wenn Sie einen Account für virtuelle Konten ausgewählt haben, werden zwei zusätzliche Register parallel zum Register Bankenstamm eingeblendet: Virtuelle Konten und Virtuelle Konten Historie. In diesen Register sehen Sie die vorhandenen virtuellen Konten und können diese je nach den gewählten Einstellungen einlesen. Details hierzu entnehmen Sie bitte der Dokumentation zur Schnittstelle. Im Serienbrief werden die Schlüsselwörter rund um die Bank (iban und oiban) für die virtuellen Konten, sofern vorhanden, ausgegeben. Damit wird die Bank bei den Personen mit virtueller IBAN anstelle der Objektbank ausgegeben und bei den Personen ohne virtuelle IBAN wird wie gehabt die Objektbank gezeigt. Eine Anpassung Ihrer Serienbriefe ist daher nicht erforderlich.
SEPA-Sammler deaktiviert	Auswahl Die aus im Zahlungsverkehr von iX-Haus erstellten Bankdateien werden standardmäßig als Sammler ausgeführt, d. h. auf den Kontoauszügen ist die Gesamtsumme ausgewiesen. Dies kann über die Option SEPA-Sammler im Bankenstamm einzeln pro Bank deaktiviert werden. Standardmäßig ist der Sammler aktiviert. Die Einstellung beeinflusst den Status des SEPA-Sammlers (BatchBooking-Flag) in der erzeugten XML-Datei. Die Angabe des BtchBookg-Flag in der SEPA-XML-Datei ist optional, wird aber von vielen Banken vorausgesetzt. Ihr Defaultwert ist „true“, d. h. die Zahlungen werden i. d. R. als Sammler übertragen und weisen bei der Bank und den hieraus generierten Kontoauszügen nur die Gesamtsumme aus. Mit der Einstellung „false“ liefern DCL-Zahlläufe eine Darstellung der Einzelposten. Per Systemeinstellung BtchBookg(SEPA-Sammler) kann die Sammler-Funktion für alle Objekte deaktiviert und die Auswahl im Bankenstamm generell ausgeblendet werden. Bei einer Deaktivierung überprüfen Sie bitte beim Einsatz des E-Bankings, ob dort die Funktionsweise der $DCL-Regel durch die Deaktivierung beeinträchtigt wird.

- Mit den Auf/AB-Tasten neben der Bank-Nummer blättern Sie über alle bereits erfassten

Bankverbindungen.

SEPA-Sammler

Die aus im Zahlungsverkehr von iX-Haus erstellten Bankdateien werden standardmäßig als Sammler ausgeführt, d. h. auf den Kontoauszügen ist die Gesamtsumme ausgewiesen. In der XML-Datei des Zahlungsverkehrs wird der Status des SEPA-Sammlers über das BatchBooking-Flag (<BtchBookg>) gesteuert. Die Angabe des BtchBookg-Flag in der SEPA-XML-Datei ist optional, wird aber von vielen Banken vorausgesetzt. Ihr Defaultwert ist „true“, d. h. die Zahlungen werden i. d. R. als Sammler übertragen und weisen bei der Bank und den hieraus generierten Kontoauszügen nur die Gesamtsumme aus. Mit der Einstellung „false“ liefern DCL-Zahlläufe eine Darstellung der Einzelposten. Per Systemeinstellung `BtchBookg(SEPA-Sammler)` kann die Sammler-Funktion für alle Objekte deaktiviert werden. Bei einer Deaktivierung überprüfen Sie bitte beim Einsatz des E-Bankings, ob dort die Funktionsweise der $DCL-Regel durch die Deaktivierung beeinträchtigt wird. Ein Problem mit den „Sammelüberweisungen“ kann bei der Kommunikation mit Eigentümern sein, dass die Eigentümer dann nicht sehen, was im Einzelnen bezahlt wurde. Sie können dem anfragenden Eigentümer die Begleitliste vom DataClearing bereitstellen. Hierüber kann nachvollzogen werden, welche Einzelpositionen in der Sammelüberweisung enhalten sind.

Dialog Kundennummer anlegen

Zugang: `Stammdaten` > `Objektauswahl` > Register `Firmenzuordnung`, Kontextmenüfunktion `Neu` bzw. `Ändern` einer bestehenden Firmenzuordnung > Kontextmenüfunktion `Neu` im tabellarischen Abschnitt der `Kundenummer` oder bei Erfassung einer neuen Rechnung (GVC 701) über `Neu` in der Übersicht der Kundennummern vom Kreditor.

Für die Erfassung mehrfacher Kundennummern pro Kreditor ist eine Lizenz für das Featurepaket 20.23 erforderlich.

`Kundennummer`	Kundennummer des Kreditors (Text) Die Kundennummer kann über einen Suchfilter bei der Kundennummernauswahl im Rahmen der Rechnungserfassung durchsucht werden.
`Beschreibung`	Erläuternde Beschreibung zur Kundennummer, z. B. wenn es sich bei mehreren Kundennummern pro Kreditor um eine spezielle Zuordnung handelt wie eine Zählernummer. Die Beschreibung kann über einen Suchfilter bei der Kundennummernauswahl im Rahmen der Rechnungserfassung durchsucht werden.
`Bemerkung`	interne Bemerkung
`gilt für alle Objekte des aktuellen Hauptbuchungskreises`	Checkbox [ ] Die Kundennummer gilt nur für das aktuell eingestellte Objekt. [X] Die Kundennummer gilt nicht nur für das aktuell eingestellte, sondern auch für alle anderen Objekte des aktuellen Hauptbuchungskreises.

Standard	Checkbox [ ] Die Kundennummer ist nicht als Standard definiert. [X] Die Kundennummer ist als Standard definiert. Eine definierte Standard-Kundennummer wird im Feld Kundennummer bei der Rechnungserfassung vorbelegt. Diese Vorbelegung kann über die Systemeinstellung StandardKundenNrAktiv (Buchhaltung > Dialogbuchhaltung > Allgemein) deaktivert werden. Wird ein Kreditor mit bestehender Firmenzuordnung und mehreren Kundennummer für ein Objekt zugeordnet, so werden dann alle Kundennummern zur Auswahl angeboten oder die Kundennummer kann dann auch leer bleiben.
Deaktiviert	Checkbox Deaktivierte Kundennumern werden nicht zur Auswahl angeboten. So behalten Sie einen Überblick über früher verwendete Kundennummern, welche in historischen Rechnungen zum Einsatz gekommen sind.

Dialog Objekt-Firmenzuordnung

Zugang: Stammdaten > Objektauswahl > Register Firmenzuordnung, Kontextmenüfunktion Neu bzw. Ändern einer bestehenden Firmenzuordnung.

Zum aktuell ausgewählten Objekt können Sie hier Kreditoren mit individuellen Kundennummern hinterlegen. Geben Sie die Obj. Kundennummer an. Die Angabe von Kreditor Gewerk ist optional. Die Auswahl der Kreditoren ist dann auf Kreditoren mit diesem Gewerk eingeschränkt und die Kundennummer kann später auch über einen Gewerkfilter schneller gefunden werden. Über die Vorgabe iX-Haus plus ist wahlweise Vorschlag oder Exklusiv auswählbar. Im Rahmen der Partnerverwaltung kann auch eine Niederlassung ausgewählt werden, wenn der Kreditor hierzu entsprechende Daten aufweist.

Für die Erfassung mehrfacher Kundennummern pro Kreditor ist eine Lizenz für das Featurepaket 20.23 erforderlich. Im unteren Bereich des Dialogs werden hierzu tabellarisch die bislang erfassten Kundennummern des Kreditors mit den individuellen Daten zu Kundennummer, Beschreibung, Bemerkung, Objekt, Standard und Deaktiviert-Status angezeigt.

Erfassen Sie eine Kundennummer als Standard in der FIBU, gilt diese für alle Unterobjekte. Beim Wechsel von pauschaler Kundennummer (im Kreditorenstamm) zu objektspezifischen Kundennummern entfällt die Angabe dieser pauschalen Kundennummer. Sie ist ggf. dann eine von mehreren objektspezifischen Kundennummern.

Register Belegung/Zuweisung

Belegungs-/Zuweisungsberechtigte

Belegungs-/Zuweisungsberechtigte sind Personen oder Gesellschafter, die einem Objekt als Zuweisungsberechtigte zugeordnet sind, z. B. der Beirat einer

Wohnungseigentümergemeinschaft oder Sachbearbeiter einer Stadt für den soz. Wohnungsbau. Das Register dient nur der Pflege des Berechtigtenstamms und der Zuordnung und Darstellung dieser Personen zu einzelnen Objekten. Die Personen müssen nicht zwangsläufig Personen aus den Objekten selbst sein. Daher können Sie hier rudimentäre Kontaktdaten zu den Berechtigten pflegen. Druckfunktionen für diese optionalen Informationen werden nicht angeboten, die Daten werden nur am Bildschirm abgerufen und objektübergreifend gepflegt.

Berechtigtenstamm

Belegungs- oder Zuweisungsberechtigte werden objektübergreifend in einem Berechtigtenstamm erfasst. Aus diesem Stamm können den einzelnen Objekten jeweils bis zu 99 Berechtigte zugeordnet werden.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag `Belegung/Zuweisung.`
3. Bestätigen Sie die Funktion `Berechtigtenstamm.`
   Es öffnet sich das Eingabefenster `Berechtigtenstamm.`

Berechtigten erfassen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag `Belegung/Zuweisung`.
3. Bestätigen Sie die Funktion `Berechtigtenstamm`.
4. Geben Sie eine freie Ordnungsnummer ein.
5. Tragen Sie die gewünschten Daten in die Maskenfelder ein.
6. Bestätigen Sie die Eingabe mit OK.

Berechtigten anzeigen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag `Belegung/Zuweisung`.
3. Bestätigen Sie die Funktion `Berechtigtenstamm`.
4. Geben Sie im Feld `Nummer` die gewünschte Nummer ein und bestätigen Sie mit `Enter`.

Berechtigten löschen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag `Belegung/Zuweisung`.
3. Bestätigen Sie die Funktion `Berechtigtenstamm`.
4. Stellen Sie den zu löschenden Berechtigten in der Anzeige ein.
5. Bestätigen Sie mit `Löschen`.
6. Nach Bestätigen einer Sicherheitsabfrage wird der Datensatz aus dem Berechtigtenstamm gelöscht.
   Achtung! iX-Haus überprüft beim Löschen nicht, ob der zu löschende Berechtigte einem Objekt zugeordnet war!

Berechtigte zu einem Objekt

Übersicht

Jedem Objekt können bis zu 99 Berechtigte aus dem Berechtigtenstamm zugeordnet werden.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.

2. Wählen Sie den Registereintrag Belegung/Zuweisung

Bereits zugeordnete Berechtigte werden angezeigt.

Folgende Funktionen stehen zur Verfügung.

Berechtigten dem Objekt zuordnen

Mit der Funktion Einfügen wählen Sie einen neuen Berechtigten zu dem aktuellen Objekt aus.

Informationen zu Berechtigtem einsehen

Mit der Funktion Berechtigtenstamm werden die erfassten Daten zu dem ausgewählten Berechtigten angezeigt. Durch Eingabe der Nummer des Berechtigten im Feld Nummer können Sie die Daten anderer Berechtigter aufrufen. Sie können mit dieser Funktion auch neue Berechtigte im Berechtigtenstamm anlegen.

Zuordnung aufheben

1. Mit der Funktion Entfernen wird eine bestehende Zuordnung aufgehoben.
2. Markieren Sie zunächst mit der Maus den gewünschten Berechtigten.
3. Nach Bestätigen einer Sicherheitsabfrage wird der Datensatz aus dem Berechtigtenstamm gelöscht.

Berechtigte zuordnen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag Belegung/Zuweisung.
3. Um dem aktuellen Objekt einen (weiteren) Berechtigten aus dem Berechtigtenstamm zuzuordnen, bestätigen Sie die Funktion Einfügen.
   Die im Berechtigtenstamm erfassten Personen werden angezeigt. Eine doppelte Zuordnung innerhalb eines Objektes ist nicht möglich. Mit F2 können Sie von dieser Maske aus auch einen neuen Eintrag im Berechtigtenstamm vornehmen.
4. Wählen Sie die gewünschte Person mit der Maus aus und bestätigen Sie mit OK oder wählen Sie sie per Doppelklick aus.
   Die ausgewählte Person wird daraufhin in der Liste der Zuweisungsberechtigten eingetragen.

Register Beschrieb

Das Register Beschrieb liefert in der Objektauswahl den sogenannten Objektbeschrieb, wie Sie ihn mit Hilfe des Beschriebeditors in der Fachadministration definiert haben. Die hiermit individuell definierten Stammdaten zum Objekt können bei der Erstellung von Schriftstücken genutzt werden, wenn die Vorlagen den Zugriff auf Objektbeschriebdaten zulassen und für das jeweilige Feld auch ein Variablenname hinterlegt wurde. Diese individuellen Variablennamen lösen das alte System der rein nummerischen Adressierung über nicht näher bezeichnete Objektstammdatennummern (z. B. $ostm7 für das siebte Feld im Objektbeschrieb) ab.

Der Objektbeschrieb kann für Objektarten differenziert aufgebaut werden. Dies ermöglicht den Einsatz unterschiedlicher Beschriebsfelder (z. B. für Mietobjekt, WEG, Hauptbuchhaltung), um so

jeweils nur relevante Beschriebsfelder im Beschrieb anzubieten.

Änderungen in den Beschriebsdaten speichern Sie mit Klick auf den Schalter `Änderungen speichern` in der Kommandoleiste oder mit Tastenkombination `Strg + S`. Wurden Änderungen in den Beschriebsdaten noch nicht gespeichert, erfolgt bei Modulwechsel eine Sicherheitsabfrage.

Systemeinstellungen

Mit der Systemeinstellung 1.14.198.1 `BaujahrBsrVarName` können Sie definieren, in welcher Objektbeschriebsvariable das Baujahr des Objekts gespeichert wird. Dieser Wert wird dann mit dem Wert im Feld `Baujahr` im Register `Gebäudedaten` synchronisiert.

In Abhängigkeit vom `Objekttyp` können bestimmte Bereiche des allgemeinen Objektbeschriebs angezeigt bzw. ausgeblendet werden. Zur konkreten Einstellung dieser Abhängigkeiten nutzen Sie im Modul Systemeinstellungen Datenbank die einzelnen Objekttypen zugeordneten Beschriebsfilter (System-IDs 1.14.127....).

Register Eigentümer

Eigentümer im Sinne von iX-Haus sind Personen oder Gesellschaften, denen ein verwaltetes Objekt ganz oder teilweise gehört.

Die Verwaltung der Eigentümer erfolgt in zwei Stufen:

1. Im Eigentümerstamm werden gruppenübergreifend Adress- und Bankdaten der Eigentümer angelegt.
2. Einem iX-Haus-Objekt wird einer oder mehrere Eigentümer aus dem Eigentümerstamm mit ihren jeweiligen Eigentumsanteilen zugeordnet.

Beachten Sie, dass Eigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) wie normale Personen angelegt und daher nicht als Eigentümer behandelt werden. Für Informationen zum Anlegen von Personen siehe Abschnitt Personen neu anlegen im Personenstamm.

Im Eigentümerstamm finden Sie eine optionale `Serviceportal-Sperre`. Diese ist nur dann sichtbar, wenn das Serviceportal für Eigentümer (Investor) aktiviert ist. Dort kann eingestellt werden, ob der Eigentümer einen casavi-Account erhalten soll oder nicht. Standardmäßig erhalten neu angelegte Eigentümer keinen Account (die Sperre ist aktiv).

Eine Zusammenfassung über die Tätigkeiten zum Eigentümerstamm finden Sie unter Was brauche ich dazu? - Eigentümer bearbeiten.

- Eigentümer anlegen
- Eigentümer anzeigen
- Eigentümer bearbeiten
- Eigentümer einem Objekt zuordnen
- Eigentümerdaten bearbeiten
- Eigentümerdaten einsehen
- Eigentümer im Eigentümerstamm löschen
- Eigentümerzuordnung aufheben

- Eigentümer auflisten
- Eigentumsanteile ändern

Bedeutung der Felder im Eigentümerstamm

Maskenbereich Eigentümerbasisdaten

Nummer	Nummer des Eigentümers Eigentümer werden objektübergreifend (global) angelegt und sind durch eine vierstellige Nummer eindeutig gekennzeichnet. Es können Nummern zwischen 0001 und 9999 verwendet werden. Mit F2 wird die Liste der Eigentümer geöffnet.
Typ	Eigentümertyp Mit F2 wird die Liste der Eigentümertypen geöffnet. Via Kontextmenü der rechten Maustaste können Sie in der Liste Eigentümertypen einfügen, bearbeiten bzw. entfernen.
Anrede	Anrede des Eigentümers innerhalb einer Adresse.
Name 1	Vor- und Nachname bzw. Name der Firma.
Name 2	Ergänzungsmöglichkeit für Name des Eigentümers.
Straße	Straße und Hausnummer des Eigentümers.
PLZ u. Ort	Postleitzahl und Wohnort bzw. Sitz des Eigentümers.
Bemerkung	Bemerkungen zum Eigentümer
Debitor-Nr.	Mit F2 wird die Liste der Debitoren/Kreditoren geöffnet. Sie können hier einen Datensatz zuordnen. Der Verweis auf die Debitor-Nr. wird derzeit nicht genutzt!

Maskenbereich Kommunikation

Telefon	Telefon-Nr. des Eigentümers.
Fax	Telefax-Nr. des Eigentümers
E-Mail	E-Mail-Adresse des Eigentümers
Ansprechpartner	Ansprechpartner für diese(n) Eigentümer
Druckname	Für den Druck des Namens stehen der Schriftguterstellung damit 150 Zeichen zur Verfügung. Der entsprechende Platzhalter lautet OwnDruckName.

Maskenbereich Bankverbindung

Bank	Bank des Eigentümers, über die der Zahlungsverkehr zwischen Verwaltung und Eigentümer abgewickelt wird. Dieser Zahlungsverkehr erfolgt nicht automatisch.
Bankleitzahl BIC	Inländische Bankleitzahl zur Bankverbindung des Eigentümers. Internationale Bankleitzahl (BIC: bank identifier code bzw. SWIFT-Code: Society of worldwide Interbank financial telecommunication) der Bankverbindung des Eigentümers. 8- oder 11-stelliger internationaler Code zur weltweiten Identifikation von Kreditinstituten. Ab 01.02.2016 ist die Angabe der BIC bei SEPA-Transaktionen nicht mehr erforderlich und wird dann nur noch für internationale Transaktionen außerhalb des SEPA-Raums benötigt.
Kontonummer IBAN	Inländische Kontonummer des Eigentümers. Internationale Kontonummer des Eigentümers.

Maskenbereich Persönliche Anrede

Begrüßung 1	Persönliche Anrede für den Schriftverkehr mit Bezug auf für das erste Namensfeld. In der Anrede können Sie die Kurzform %S für die Floskel „Sehr geehrte“ in der Begrüßung verwenden. Beachten Sie die Groß-/Kleinschreibung! Beispiel: %S Frau Müller steht für Sehr geehrte Frau Müller
Begrüßung 2	Persönliche Anrede für den Schriftverkehr mit Bezug auf das zweite Namensfeld.In der Anrede können Sie die Kurzform %s für die Floskel „sehr geehrte“ in der Begrüßung verwenden. Beachten Sie die Groß-/Kleinschreibung! %sr Herr Meier steht für sehr geehrter Herr Meier

Register Firmenzuordnung

Hier können Sie Kreditoren einzelner Gewerke dem zugehörigen Objekt zuordnen. Sie bestimmen hierbei, ob der jeweilige Kreditor bei der Vergabe eines Auftrages zu dessen Gewerk nur als Vorschlag dient und somit vom Benutzer noch gegen einen anderen Kreditor gleichen Gewerks gewechselt werden kann, oder ob der Kreditor in seinem Gewerk exklusiv für dieses Objekt vorbelegt wird. In diesem Fall können Sie keine weiteren Kreditoren mit gleichem Gewerk diesem Objekt zuordnen.

Sie können pro Zuordnung eine Obj.-Kundennummer für einen Kreditor hinterlegen, unter welcher dieser das Objekt führt. Da bei einigen Kreditoren die Kundennummer nicht pro Rechnungsanschrift (Buchungskreis Fibu-Objekt) oder pro Objekt eindeutig ist, können Sie pro Objekt und Gewerk auch mehrere Kundennummern anlegen und verwalten (Featurepaket 20.23 erforderlich). Wählen Sie hierzu im Dialog zur Zuordnung eines neuen Kreditors im unteren Grid den Kontextmenüeintrag Neu und ordnen dem Kreditor beliebige weitere Objekt-Kundennummern zu. Nutzen Sie diese Möglichkeit, wenn z. B. im Falle eines Energieversorgers keine feste Kundennummer vorliegt, um mehrere Zählernummern als Kundennummern zuzuordnen. Unverändert bleibt, dass im Feld Obj. Kundennummer per F2-Klick eine Standard-Objekt-Kundennummer definiert oder geändert werden kann, um z. B. den meistverwendeten Kreditor abzubilden.
Die mehreren hinterlegten Kundennummern werden bei der Buchung der entsprechenden Rechnungen im Rechnungseingangsbuch angeboten, weiterhin zur Erstellung von zugehörigen Serienbriefen per Platzhalter sowie beim Objektimport in iX-Haus plus.
Führt der Kreditor für mehrere Objekte eine übergeordnete, allgemeine Kundennummer, hinterlegen Sie diese im Kreditorenstammblatt. Ist diese für das aktuelle Objekt identisch, erübrigt sich bei der Firmenzuordnung ein Eintrag im Feld Obj.-Kundennummer. Zu einem Objekt können pro Kreditor maximal 20 objektspezifische Kundennummern hinterlegt werden. Neben der manuellen Anlage hier im Register können die objektspezischen Kundennummern während der Rechnungserfassung oder über den XML-Import angelegt werden.

Das Register Firmenzuordnung wird bei aktivierter Fremdverwaltung im Rahmen des Komfortpakets benötigt, um hier die Objektzuordnung zu einem Fremdverwalter über einen Kreditor mit dem Gewerk Verwalter zu steuern. Pro Objekt kann daher nur ein Verwalter-Kreditor zugeordnet werden. Die Zuordnung eines Verwalters wird automatisch exklusiv definiert. Die dem jeweiligen Verwalter-Kreditor zugeordneten Benutzer werden automatisch Verwalter in diesem Objekt. Sie haben keinen Zugriff auf andere Objekte, selbst wenn diese in der Benutzerverwaltung im zulässigen Objektbereich des Benutzers benannt sind. Dort ist jedoch eine weitere Einschränkung auf einen Teil der Objekte möglich.

Register Gebäudedaten

In der Maske Gebäudedaten können Sie zusätzliche Informationen zu einem Objekt erfassen. Die meisten der Felder sind rein nachrichtlich und werden von iX-Haus nicht weiter verarbeitet. Beleihungswert und Beleihungsgrenze werden vom Zusatzmodul Hypothekenbuchhaltung [../../buchhaltung/hypothekenbuchhaltung.html] ausgewertet, das Feld Deckungsstockwerk vom Zusatzmodul Anlagenbuchhaltung [../../buchhaltung/anlagenbuchhaltung.html] .

- Wählen Sie das gewünschte Objekt.
- Wählen Sie den Registereintrag Gebäudedaten.
  Geben Sie die gewünschten Daten ein und speichern Sie mit OK.

Anzahl Häuser	Tragen Sie die Anzahl der Häuser ein, die zu dem Gebäude gehören.
Anzahl Wohnungen	Tragen Sie die Anzahl der Wohnungen ein.
Anzahl Gewerbeeinheiten	Tragen Sie die Anzahl der Gewerbeeinheiten ein.
Anzahl Garagen	Tragen Sie die Anzahl der Garagen ein
Gesamt-Wohnfläche	Geben Sie die gesamte Wohnfläche in m² an.
Gewerbe- / Nutzfläche	Bestimmen Sie die Gewerbe- bzw. Nutzfläche in m².
Garagenfläche	Geben Sie die Garagenfläche in m² an.
Baujahr	Tragen Sie das Gebäude-Baujahr ein.
Beleihungswert	Geben Sie den Beleihungswert des Gebäudes an.
Beleihungsgrenze	Tragen Sie die Beleihungsgrenze des Gebäudes ein.
Deckungsstockwert	Geben Sie den Deckungsstockwert des Gebäudes an.
Aktueller Marktwert	Geben Sie den aktuellen Marktwert des Gebäudes an.

Register Parameter (1)

Objektparameter

Die Parameter eines Objektes bestimmen die Art der Gewinnermittlung und die Behandlung der Umsatzsteuer. Der Objekttyp beschreibt den Charakter des einzurichtenden Objektes. Beachten Sie die Zweiteilung der Parameter-Register. In Register Parameter (1) finden Sie die meisten Parameter, welche in den Vorversionen im Register Parameter zu finden waren. Weitere Parameter sind in Parameter(2) einstellbar.

Um die Objektparameter festzulegen oder zu ändern, gehen Sie wie folgt vor:

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag Parameter (1).
3. Geben Sie die gewünschten Daten ein.
4. Weitere Parametereingaben sind in Register Parameter (2) möglich.

Die Bedeutung der einzelnen Felder ist nachfolgend erläutert:

Modell … Erfolgsmodell (**B,E**)	Optionsfeld zur Art der Gewinnermittlung Das Verfahren der Gewinnermittlung kann festgelegt werden, das für Objekte angewendet werden soll. **B** Bilanzverfahren. Eingangs- und Ausgangsrechnungen bei Rechnungserfassung werden als Verbindlichkeiten bzw. Forderungen gebucht (Soll-Buchhaltung mit Soll-Versteuerung). **E** Einnahme/Überschussrechnung. Kosten und Erlöse werden erst bei Zahlungsfluss gebucht (Ist-Buchhaltung). Falls die Art der Gewinnermittlung objektübergreifend für die gesamte Datengruppe bzw. den Buchungskreis festgelegt wurde, lässt sich dieses Feld nicht editieren und wird nur angezeigt.
Modell … Steuermodell (**N,B**)	Optionsfeld Art des verwendeten Modells zur Behandlung der Umsatzsteuer **B** Bruttobuchhaltung. Kosten und Erlöse werden Brutto auf den entsprechenden Konten erfasst. Es findet keine getrennte Erfassung von Umsatzsteueranteilen statt. Lediglich bei Abrechnungen werden enthaltene Vorsteuern zur Information dargestellt. N Nettobuchhaltung. Vor- und Umsatzsteuerbeträge werden aus den Kosten und Erlösbuchungen herausgerechnet und auf separate Konten gebucht. Die Kosten und Erlöskonten enthalten daher nur Nettowerte. iX-Haus kann für beide Modelle Umsatzsteuervoranmeldungen und Abrechnungen mit Umsatzsteuernachweis erstellen. Falls das Steuermodell bei der Anlage der Datengruppe bzw. des Buchungskreises objektübergreifend festgelegt wurde, wird der Eintrag an dieser Stelle nur angezeigt und kann nicht verändert werden.
Buchhaltung … Landeskennzeichen	zweistellige Länderkennung Das Landeskennzeichen ist voreingestellt DE. Bei aktiviertem Sondermodul Fremdwährung wird das Landeskennzeichen zum Pflichtfeld. Es werden hier nur Eingaben gemäß dem Register Länderkennzeichen aus dem Modul Länderkennzeichen akzeptiert. Jedem Objekt kann über das Landeskennzeichen ein eigener Mehrwertsteuersatz für die Sollstellung zugeordnet werden. Die Änderung der Zuordnung ist nicht mehr möglich, sobald dem Objekt Konten zugeordnet sind (Sachkonten, Personenkonten, Kreditoren usw.)!
Buchhaltung … Bundesland/Region	Bei aktiviertem Sondermodul Fremdwährung können Sie hier dem Objekt neben dem Landeskennzeichen eine Region bzw. ein Bundesland zuordnen. Die Zuordnung basiert auf den erfassten Regionen aus dem Register Bundesländer/Regionen aus dem Modul Länderkennzeichen. Ist das Sondermodul nicht aktiviert, bekommen Sie beim Aufruf der Auswahl eine leere Tabelle und das Feld Bundesland/Region bleibt leer.

Buchhaltung … Hauswährung	Hauswährung des Objekts. Die Hauswährung wird anhand des Länderkennzeichens bestimmt. Bei dem Länderkennzeichen DE ist dies EUR.
Buchhaltung … Mehrwertsteuertabelle	aktuell verwendete MwSt-Tabelle Die MwSt-Tabelle wird über die Objektgruppe des Objekts vordefiniert. Sie können hier die Benutzung einer abweichenden Mehrwertsteuertabelle bestimmen. F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet ein Auswahlfenster der verfügbaren MwSt-Tabelle.
Buchhaltung … Weiterleitung in das Hauptbuch	Kontrollfeld Das Feld ist bei Objekten ohne Hauptbuchhaltung bzw. in einem Hauptbuchhaltungsobjekt (Finanzbuchhaltungsobjekt = FIBU) inaktiv. ☑ Sie benötigen i. d. R.keine Buchungsschlüssel auf den Sachkonten. Es stehen Ihnen über Radiobuttons verschiedene Weiterleitungsmodelle zur Verfügung, von welchen Sie eines auswählen können. Nachdem die erste Buchung getätigt ist, ist eine Änderung des Weiterleitungsmodells nicht mehr möglich! ◻ 1:1 Es werden alle Sachkonten 1:1 in die FIBU zu 100% gebucht (Default-Einstellung): Objekt+654321 –> FIBU+654321 Gibt es zum Objekt-Sachkonto keine identische Kontonummer im Sachkontenrahmen des FIBU-Objekts, wird die Buchung nicht ausgeführt (rote Ampel). ◻ 6:6 Es werden alle Sachkonten 1:1 in die FIBU zu 100% gebucht. Gibt es zum Sachkonto keine identische Kontonummer im Sachkontenrahmen des FIBU-Objekts, wird versucht, dort auf einem übergeordneten sechsstelligen Sachkonto (letzte beiden Ziffern sind 00) zu buchen: Objekt+654321 –> FIBU+654321 (Prio 1) Objekt+654321 –> FIBU+654300 (Prio 2) Gibt es zum Objekt-Sachkonto keine passenden Kontonummern im Sachkontenrahmen des FIBU-Objekts, wird die Buchung nicht ausgeführt (rote Ampel). ◻ 6:4 Es werden alle Sachkonten 1:1 in die FIBU zu 100% gebucht. Gibt es zum Sachkonto keine identische Kontonummer im Sachkontenrahmen des FIBU-Objekts, wird versucht, dort auf einem übergeordneten vierstelligen Sachkonto zu buchen. Objekt+654321 –> FIBU+654321 (Prio 1) Objekt+654321 –> FIBU+6543 (Prio 2) Gibt es zum Objekt-Sachkonto keine passenden Kontonummern im FIBU-Objekt, wird die Buchung nicht ausgeführt (rote Ampel). Zur Fehlervermeidung sollten Sie dann nur vier- und/oder sechsstellige Kontonummern im Sachkontenrahmen verwenden.
Summierungskontenlänge	Auswahl keine Vorgabe, 3-stellig, 4-stellig, 6-stelig 00 am Ende.

Buchhaltung … Sonderbuchungsperioden	Auswahl Wenn Sonderbuchungsperioden via Systemeinstellung freigeschaltet sind, können Sie hier festlegen, welche Sonderbuchungsperioden im Objekt genutzt werden können. Standardeinstellung: keine Beachten Sie, dass der jeweilige Nutzer in der Dialogbuchhaltung eine gewährte Sonderbuchungsperiode nur dann auswählen kann, wenn er lt. Buchungssperren für diese Periode im jeweiligen Buchungskreis auch freigeschaltet ist.
Buchhaltung … Bauleistungserbringer im Sinne des §13b UStG	Kontrollfeld ☑ Das Objekt hat den Status Bauleistungserbringer im Sinne des §13b UStG (vgl. hier §13 in MwSt-Tabelle).
Buchhaltung … Bescheinigung USt 1 TG (Gültigkeit ab Datum)	Datum Drei Jahre nach Ablauf des hier hinterlegten Gültigkeitsdatums erhalten Sie einen Hinweis auf die abgelaufene Bescheinigung. Die hier postulierte Drei-Jahres-Frist beruht auf der gesetzlichen Regelung, dass die Bescheinigung längstens für drei Jahre gültig ist und nur mit Wirkung für die Zukunft widerrufen oder zurückgenommen werden kann (§ 13b Abs. 5 S. 2 UStG). Das Feld ist aktiv, wenn das Kontrollfeld Bauleistungserbringer im Sinne des §13b UStG markiert ist (vgl. hier §13 in MwSt-Tabelle.
Instandhaltungsbeteiligung Mieter (IHB)… Mieten immer belasten, wenn möglich	Kontrollfeld ☑ Eine Belastung des Mieters bei Instandhaltung zulassen (vgl. doku_mieterinstandhaltung.pdf).
Instandhaltungsbeteiligung Mieter (IHB)… Sachkonten	Sachkonto Sie hinterlegen hier das bzw. die für eine Mieter-Instandhaltungsbeteiligung zulässige Sachkonto/Sachkonten für Instandhaltungsbeteiligung. Das Feld ist aktiv, wenn das vorstehende Kontrollfeld Mieter immer belasten, wenn möglich markiert ist (vgl. doku_mieterinstandhaltung.pdf).
Schadenersatz… Mieter immer belasten	Kontrollfeld ☑ Eine Belastung des Mieters bei Schadensersatzbuchung zulassen (vgl. doku_mieterinstandhaltung.pdf).
Schadenersatz… Sachkonten	Sachkonto Sie hinterlegen hier das bzw. die für Mieter-Instandhaltungsbeteiligung zulässige Sachkonto/Sachkonten für Schadensersatz. Das Feld ist aktiv, wenn das vorstehende Kontrollfeld Mieter immer belasten markiert ist. (vgl. doku_mieterinstandhaltung.pdf)
SEV … Parameter	Auswahl nur in SEV-Objekten Für eine SEV-Zuordnung wählen Sie hier einen Parametersatz aus, welcher in der Fachadministration im Modul SEV-Parameter definiert ist. Hierdurch wird u. a. festgelegt, welche Personennummern für Mieter und welche für Kapitalanleger berücksichtigt werden.
SEV … Bankverbindung je Kapitalanleger	Kontrollfeld (Auswahl nur in SEV-Objekten). ☑ pro Kapitalanleger wird eine eigene Bankverbindung genutzt. Die Definitionen im Maskenbereich Bank bzgl., Per. Lastschrift und Per. Überweisung werden dann gelöscht, da diese Informationen dann aus der Bankverbindung des Kapitalanlegers kommen. Im Modul Personenstamm können dann im Register Zahlungsverkehr je Kapitalanleger eine eigene Bankverbindung und Gläubiger-ID definiert werden.

Objekteigenschaften … Typ	Objekttyp zur Charakterisierung eines Objektes (Pflichtfeld) F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet ein Auswahlfenster der verfügbaren Typen. Auswahl: Mietobjekt WEG WEG mit Sondereigentum WEG mit Garantiemiete WEG mit SE und Grantiem. Mietobjekt in der SE Mietobjekt in der Grantiem. Mietobjekt SE & Garantiemiete Sondereigentumsobjekt Garantiemietobjekt Hauptbuchhaltung Mitgliederverwaltung Objektkostenstelle Mandantenobjekt Flurstück Verwaltungsobjekt Der gewünschte Objekttyp zur Charakterisierung eines Objektes kann nach dem Öffnen des Auswahlfensters gewählt werden. Die Hauptbuchhaltung wird i. d. R. für ein FIBU-Objekt genutzt. In einer Hauptbuchhaltung (der FIBU) laufen alle relevante Buchungen i. d. R. durch automatische Weiterleitung gespiegelt zusammen. Hier wird dann auch auf die Buchungslogik geprüft. Falls Buchungsanweisungen nur unvollständig an die Hauptbuchhaltung weitergeleitet werden sollten, werden diese nicht ausgeführt. Ein Verwaltungsobjekt wird in einer Gruppe mit FIBU-Objekt eingesetzt, um dort diejenigen Buchungen zu verorten, welche nicht objektspezifisch sind. Zudem kann für ein Verwaltungsobjekt ein Mischsteuersatz auf Basis der untergeordneten Mietobjekte ermittelt werden. Für bestimmte Abrechnungsmodalitäten von Wohnungseigentümergemeinschaften können die diversen WEG-Objekttypen eingesetzt werden. Ebenso gibt es für die Abbildung von Mietobjekten diverse Objekttypen, welche teilweise auch mit WEGs korrespondieren können. Eine Deaktivierung von Objekttypen ist in den Systemeinstellungen unter Stammdaten, Objektbereich, InaktiveObjekttypen möglich. Über diese Einstellung legen Sie fest, welche Objekttypen nicht zur Auswahl angeboten werden.
Objekteigenschaften … Art	Auswahl F2 oder die Schaltfläche neben dem Feld öffnet ein Auswahlfenster der verfügbaren Objektarten. Die hier auswählbaren Objektarten werden in Katalogen gepflegt und dienen einer weiteren Kategorisierung von Objekten.

Mietverhältnis … Vermietung/Anmietung	Optionen zum Verwaltungstyp des Objekts. ◉ Vermietung verwaltet werden vermietete Einheiten. Ggf. ist die Benennung eines zugehörigen Anmietungsobjekts möglich (s. u.) ◉ Anmietung verwaltet werden angemietete Einheiten. Die Erfassung des Verwaltungstyps ist sinnvoll, wenn sowohl die Anmietung als auch die Vermietung derselben realen Einheiten verwaltet wird. Im Vertragsmanagement kann eine Verbindung zwischen dem Anmietungs- und dem Vermietungsvertrag erzeugt werden (siehe Beschreibung: Dokumente zu Verträgen und doku_liste_gegenüberstellunganmietungvermietung.pdf). Anmietungsverträge werden gesammelt in einem (oder mehreren) Anmietungs-Objekt(en) erfasst. Vermietungsverträge werden nur dann erfasst, wenn angemietete Flächen an Dritte untervermietet werden. Vermietungen werden in einem gesonderten Objekt erfasst. Die Zuordnung von Anmietungsobjekt zum Vermietungsobjekt wird in den Parametern der Maske Objektauswahl im Maskenbereich Mietverhältnis … vorgenommen. Eine Zuordnung von Anmietungsvertrag zum Vermietungsvertrag wird in der Maske Vertragsmanagement getroffen. Die Liste 117235 stellt die Anmietungen und Vermietungen gegenüber.
Mietverhältnis … zugehörige Anmietung	Nummer des zugeordneten Anmietungsobjekts. Wenn die Systemeinstellung Anmietung aktiviert ist, wird bei Objekten mit dem Mietverhältnis Vermietung das Feld für eine zugehörige Anmietung angezeigt. Damit kann der Nummer des Anmietobjektes definiert werden. Hinweis: Ist die Systemeinstellung Anmietung deaktiviert, ist eine Zuordnung eines Anmietungsobjekts nicht möglich. Das Vermietungsobjekt wird in diesem Fall i. d. R. für einen oder mehrere Auftraggeber verwaltet, welche im Objektstamm im Register Eigentümer benannt werden. Bei Anmietungen ist eine Zuordnung nicht vorgesehen. Achtung: Beim Wechsel eines Objekts von Anmietung zu Vermietung werden keine Abhängigkeiten geprüft. Einzelne Flächen von zugeordneten Vermietungsobjekten zum ehemaligen Anmietungsobjekt fallen dann in den Status Vermietung ohne Anmietungsobjekt. Prüfen Sie daher ggf. ob der Verweis von betroffenen Vermietungsobjekten auf ein existentes Anmietungsobjekt zeigt.
Prozesse … Sollstellung ausschalten	Markierungsfeld zur Steuerung der automatischen Sollstellung (GVC 400). Unabhängig von der Schalterstellung sind manuelle Sollstellungen immer möglich! Über Buchungssperren können Sie aber jegliche Buchungsprozesse unterbinden. ☑ Das Objekt wird von der automatischen Sollstellung ausgeschlossen. ☐ Das Objekt wird bei der vom Programm durchgeführten Sollstellung berücksichtigt und wird nur von einem ggf. festgelegten Verwaltungszeitraum eingeschränkt.

Prozesse … Per. Lastschrift/Überweisung ausschalten	Markierungsfeld zum Data-Clearing-Verfahren von Personen (Lastschrifteinzüge für Personenkonten/Überweisungen für Personenkonten) ☑ Das Objekt wird beim Personen-Data-Clearing (GVC 401) nicht berücksichtigt. ❒ Das Objekt wird bei der vom Programm durchgeführten Personen-Data-Clearing berücksichtigt und wird nur von einem ggf. festgelegten Verwaltungszeitraum eingeschränkt.
Prozesse … Kred./Deb. Lastschrift/Überweisung ausschalten	Markierungsfeld zum Data-Clearing-Verfahren von Kreditoren und Debitoren (Lastschrifteinzüge für Debitoren/Überweisungen für Kreditoren) ☑ Das Objekt wird beim kreditorischen Data-Clearing (GVC 703) nicht berücksichtigt. ❒ Das Objekt wird bei der vom Programm durchgeführten kreditor. Data-Clearing berücksichtigt und wird nur von einem ggf. festgelegten Verwaltungszeitraum eingeschränkt.
Mahnvorschlag nach Verwaltungsende aussschalten	Der Schalter kann für ein eingetragenes Verwaltungsende automatisch gesetzt werden. Als Standard ist ein Mahnvorschlag nach Verwaltungsende generell nicht zulässsig. Der Schalter wird nur angezeigt, wenn auch ein Verwaltungsende eingetragen ist. Die Systemeinstellung KeinVorschlagBeiVerwaltungsende beeinflusst (ProObjekt, Ja, Nein (Standard)), ob ein Mahnvorschlag ggf. auch nach Verwaltungsende zulässig ist. Bei der Einstellung ProObjekt ist der Schalter hier aktiv und sein Status kann in jedem Objekt manuell bestimmt werden. Bei Ja wäre ein Mahnvorschlag nach Verwaltungsende generell zulässig.

Prozesse … Mandatsreferenz manuell vorgeben	Das einzelne SEPA-Laschriftmandat wird durch die Gläubiger-ID und eine eindeutige Mandatsreferenz eindeutig gekennzeichnet. Die Mandatsreferenz wird von iX-Haus fortlaufend eindeutig vergeben. Verwenden Sie auch in anderen Bereichen Ihres Hauses eine Mandatsverwaltung? Dann stellen Sie sicher, dass sich die Kombination von Gläubiger-ID und Mandatsreferenz nicht überschneidet. Hierzu bieten wir das Identifikationspräfix (im Standard IX-) an, so werden die iX-Haus Mandate eindeutig gekennzeichnet. Standardmäßig ist die Mandatsreferenz daher wie folgt voreingestellt: IX-fortlaufende 8-stellige Nummer. Sie können auch einstellen, dass die Mandatsreferenz innerhalb des Hauptbuchungskreises fortlaufend vergeben wird. Dann wird die Nummer der FIBU bzw. Objektnummer noch mit integriert (Beispiel: IX-$FIBU fortlaufende 8-stellige Nummer). Ein Platzhalter für die jeweilige Objektnummer eines Nebenbuchs unterhalb einer FIBU ist derzeit nicht vorgesehen. Im Rahmen der SEPA-Einstellungen legen Sie über Einstellungen Mandatsreferenz die allgemeine Bildungsregel einmalig fest. Stimmen Sie den Aufbau der Mandatsreferenz daher vorab in Ihrem Hause final ab. Die automatische Struktur der Mandatsreferenz kann nach der Festlegung nicht mehr geändert werden! Für danach angelegte Einzugsermächtigungen kann iX-Haus dann automatisch die Mandatsreferenz generieren, ebenso für neu angelegte SEPA-Mandate. Über die Systemeinstellung Mandatsreferenz im Bereich Buchhaltung, Abschnitt Sepa steuern Sie, ob iX-Haus die Mandatsreferenz automatisch vergeben soll oder ob eine manuelle Vergabe zulässig ist. Bei Einstellung Pro Objekt können Sie den Schalter Mandatsreferenz manuell vorgeben als Objektparameter nutzen. ☐ Die Mandatsreferenznummer wird nach der zum Objekt hinterlegten Bildungsregel gebildet. ☑ Die Mandatsreferenznummer darf in diesem Objekt manuell vorgegeben werden. Sie entscheiden hiermit selbst über die Vergabe einer eindeutigen Mandatsreferenz.
Prozesse … Manuelle Eingabe von virtuellen Konten erlaubt	☐ Virtuelle Konten werden in dem Objekt nur durch Importprozesse in iX-Haus gebildet. ☑ Virtuelle Konten können in dem Objekt auch manuell gebildet werden.
Prozesse … Buchen auf Objektebene… DCL-Interimskonto	Das Buchen des DCL-Interimskonto auf Objektebene kann bei bestimmten Buchungskontrukten relevant sein. Wenn Sie die Steuerung auf Objektebene umstellen, achten Sie auch auf eine entsprechende Anpassung des Sachkontenrahmens der Objekte und die Weiterleitung in das FIBU-Objekt. Eine Umstellung in bebuchten Objekten ist nicht möglich. ☐ Das DCL-Innterimskonto wird per Default in FIBU-Objekten im FIBU-Objekt gebucht. ☑ Das DCL-Interimskonto wird auf Objektebene gebucht.

Bank …	Die Auswahl erfolgt jeweils mit F2 oder mittels der Schaltflächen neben den Feldern In der Bankenauswahl wird die IBAN der Banken zur Information angezeigt. So können beim Auftreten mehrerer Konten bei einer Bank diese unterschieden werden. Zuvor müssen im Bankenstamm des Objekts die entsprechenden Bankverbindungen hinterlegt werden (siehe Abschnitt Bankenstamm). Falls ein eigenes Objekt für die Finanzbuchhaltung (FIBU-Objekt) verwendet wird, so können die Bankverbindungen aus diesem Objekt verwendet werden. Dies muss bei der Anlage der Datengruppe unter Bankverbindung mit F (für Finanzbuchhaltung) vermerkt sein. In diesem Fall ist ein Eintrag an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Mit der Einstellung unter Bankverbindung mit 0 erfolgt die Bankenzuordnung pro Objekt. Mit der Einstellung unter Bankverbindung mit A können in Unterobjekten optional von der FIBU-Definition abweichende Banken genutzt werden. Informationen hierzu finden Sie in der Gruppenverwaltung von iX-Haus. Je nach Systemeinstellung Datenbank, Stammdaten, Verwalter, BankProVerwalter dürfen Bankkonten ggf. nur genau einem Verwalter zugeordnet werden.
Bank … Per. Lastschrift	Angabe von Bankverbindungen, die für den automatischen Zahlungsverkehr von Personen für den Lastschrifteinzug verwendet werden sollen. Vorgeschlagen werden Banken aus dem Bankenstamm, welche dort für Zahlungsverkehr Person für Lastschrift freigegeben sind.
Bank … Per. Überweisung	Angabe von Bankverbindungen, die für den automatischen Zahlungsverkehr von Personen bei Zahlungsvorgängen verwendet werden sollen. Vorgeschlagen werden Banken aus dem Bankenstamm, welche dort für Zahlungsverkehr Person für Überweisung freigegeben sind.
Bank … Kred./Deb. Lastschrift	Zahlungsverkehr mit Kreditoren/Debitoren im Lastschriftverfahren. Für einzelne Kreditoren oder Debitoren kann im Feld Zielbank des Kreditorenstamms eine abweichende Bankverbindung erfasst werden. Vorgeschlagen werden Banken aus dem Bankenstamm, welche dort für Zahlungsverkehr Kred./Deb. Lastschrift freigegeben sind.
Bank … Kred./Deb. Überweisung	Zahlungsverkehr mit Kreditoren/Debitoren für Überweisungen. Für einzelne Kreditoren oder Debitoren kann im Feld Zielbank des Kreditorenstamms eine abweichende Bankverbindung erfasst werden. Vorgeschlagen werden Banken aus dem Bankenstamm, welche dort für Zahlungsverkehr Kred./Deb. Überweisung freigegeben sind.
Bank … Bank für Kautionen	Angabe von Bankverbindungen, die für den automatischen Zahlungsverkehr von Personen für das Clearing von Kautionen verwendet werden sollen. Vorgeschlagen werden Banken aus dem Bankenstamm, welche dort für Zahlungsverkehr Person für Lastschrift und Überweisung freigegeben sind. (Kautionsverwaltung mit Zahlungsverkehr ist ein lizenzpflichtiges Zusatzmodul.)
Bank … Gläubiger-ID	Gläubiger-ID Die Gläubiger-ID wird für das SEPA-Lastschriftverfahren benötigt. Die Gläubiger-ID wird im Hauptbuchungskreis, bei FIBU-Konstrukten im FIBU-Objekt gepflegt. Auf Ebene der Unterbuchungskreise wird die Gläubiger-ID angezeigt, kann aber nicht geändert werden.

Zugeordnete Gewerke	Mehrfachauswahl Auswahl der Gewerke, die bei einer Kreditorenauswahl berücksichtigt werden sollen, im Rahmen des Komfortpakets. Die Zuordnung von Gewerken kann zur komfortableren Kreditorauswahl genutzt werden. Eine spätere Auswahl über die Kreditornummer ist unabhängig dieses Filters möglich. Die Definiton der Gewerkezuordnung ist nur in einem Hauptbuchungskreis bzw. dem FIBU-Objekt möglich. (s. a. Komfortpaket, Definition zuständiger Firmen)
Zugeordnete Kautionsarten	Mehrfachauswahl Die hier zugeordneten Kautionsarten können in dem Objekt genutzt werden. Hierdurch vermeiden Sie, unnötige Kautionsarten in einem Objekt in der Auswahl anzubieten.
Zugeordnete Kautionsarten… Standard	Eine Kautionsart, die bei Definition einer neuen Kaution als Standard vorgeschlagen wird. Die Auswahl kann nur aus zuvor zugeordneten Kautionsarten erfolgen. Sie müssen daher die Zuordung gespeichert haben, bevor Sie daraus eine Auswahl treffen können.

Register Parameter (2)

Ab Programmversion Service Pack 17.0 sind aus Gründen der Übersichtlichkeit die Parameter-Register aufgeteilt. Im Register Parameter (2) finden Sie nun Einstellungen des Objekts bzw. des FIBU-Objekts zu den Bereichen Umsatzsteuervoranmeldung und E-Banking. Weitere Objektparameter finden Sie im Register Parameter (1).

Umsatzsteuervoranmeldung	
VN Rückbuchung VSt	Kontrollfeld ☑ Wenn der Parameter im Hauptbuchungskreis gesetzt ist, dann wird bei den VN-Steuercodes von Nettoobjekten die entsprechende MwSt-Rückbuchung mit Steuerkonto und Satz lt. MwSt-Tabelle durchgeführt. Die Buchung erfolgt netto auf dem Aufwandskonto. Die nicht abzugsfähige Vorsteuer wird zunächst auf dem Steuerkonto gebucht. Mit Berechnung der Umsatzsteuervoranmeldung und Rückrechnung wird der Steuerbetrag mit der Buchungsart 30 auf das Aufwandskonto zurückgebucht. Damit können Sie auf individuelle Anforderungen Ihrer Investoren eingehen und den Ausweis der nicht abzugsfähigen Vorsteuer je FIBU entsprechend steuern. ☐ Ist der Schalter nicht gesetzt, erfolgt bei Nettoobjekten die Buchung netto auf dem Aufwandskonto und die nicht abzugsfähige Vorsteuer wird auf dem Steuerkonto lt. MwSt-Tabelle gebucht. Ist dort kein Steuerkonto definiert, erfolgt die Buchung brutto auf dem Aufwandskonto.
UStVA - Opt. Satz von Beteiligungskreisen berücksichtigen	Kontrollfeld ☐ Ist der Schalter nicht gesetzt, werden Beteiligungskreise bei der umsatzsteuerlichen Mietflächenaufteilung nicht berücksichtigt. ✔ In der Tabelle der Optionssätze zur Umsatzsteuervoranmeldung ist die Auswahl von Beteiligungskreisen zulässig. Es werden nur die Optionssätze der nicht gegen Buchen gesperrten Beteiligungskreise ermittelt.

VT Korrektur Konto (außer Anlagenbuchhaltung)	Auswahl Wenn hier ein VT-Korrekturkonto definiert ist, werden die VT-Rückbuchungen auf dieses Konto gebucht. Falls es dennoch Konten gibt, bei denen die Rückbuchung auf das Ursprungskonto gebucht werden soll, können diese Konten in der Option der FIBU-Parameter VT Rückbuchung auf Ursprungskonto für Kontenbereich eingetragen werden. Das Eingabefeld ist dort nur sichtbar, wenn auch ein VT-Korrekturkonto benannt ist.
VT Korrektur Konto (Anlagenbuchhaltung 15a UStG Fall)	Auswahl Wenn hier ein VT-Korrekturkonto definiert ist, werden die VT-Rückbuchungen aus der Anlagenbuchhaltung im Rahmen von §15a UStG auf dieses Konto gebucht. Falls es dennoch Konten gibt, bei denen die Rückbuchung auf das Ursprungskonto gebucht werden soll, können diese Konten in der Option der FIBU-Parameter VT Rückbuchung auf Ursprungskonto für Kontenbereich eingetragen werden. Das Eingabefeld ist dort nur sichtbar, wenn auch ein VT-Korrekturkonto benannt ist.
VT Rückbuchung auf Ursprungskonto für Kontenbereich	Anzeige der definierten Ausnahmekonten. VT-Rückbuchungen für diese Konten erfolgen erfolgen direkt auf das jeweilige Ursprungskonto, auch wenn ein VT-Korrekturkonto benannt ist.
ELSTER	Einstellungen zur elektronischen Steuererklärung ELSTER. Bei fehlenden Informationen kann die Plausibilitätsprüfung im Rahmen der elektronischen Steuererklärung (XML-Erstellung für ELSTER im Rahmen der UStVA) eine Übertragung blockieren.
Bundeslandkennung	Auswahl Bundeslandkennung Zur Weitergabe in der Exportdatei für eine elektronische Steuererklärung. Für einzelne Bundesländer können unterschiedliche Bundeslandkennungen existieren. Beachten Sie daher die Informationen des zuständigen Finanzamtes in den Steuerunterlagen des Objekts. Mit F2 öffnen Sie die Auswahl der Bundeslandkennungen.
ELSTER … Steuernummer	Steuernummer des Objekts zur Weitergabe in der Exportdatei für eine elektronische Steuererklärung. Beachten Sie hierzu die Informationen des zuständigen Finanzamtes in den Steuerunterlagen des Objekts.
ELSTER … USt-ID	Umsatzsteuer-ID Beachten Sie hierzu die Informationen des zuständigen Finanzamtes in den Steuerunterlagen des Objekts. Die Umsatzsteuer-ID kann bis zu 14-stellig sein. Sie wird zusammen mit Bundeslandkennung und Steuernummer im Rahmen des ELSTER-XML Exports der Umsatzsteuervoranmeldung benötigt.
E-Banking	

Zwischenkonto für nicht kontierte Zeilen	Auswahl Sachkonto Sie können hier hinterlegen, ob ein bzw. welches Sachkonto im E-Banking genutzt werden kann. F2 öffnet eine Sachkontenauswahl. Diese Auswahl ist ist nur in FIBU- bzw. Hauptbuchungsobjekten aktiv. Da die nicht kontierten Kontoauszugszeilen im E-Banking in einigen Fällen die Abstimmung der Bankkonten erschweren können (wenn die Reihenfolge der Buchungen des Bankkontos und das entsprechende Bankkonto in iX-Haus nicht übereinstimmen), können die nicht kontierten Kontoauszugszeilen vom E-Banking automatisch auf das jeweils hier definierte Zwischenkonto umgebucht werden. Diese umgebuchten Kontoauszugszeilen bleiben im E-Banking weiterhin im Status Nicht kontiert und können aus dem Zwischenkonto gebucht werden.
Fremdsystem-Nr.	Dieses Feld ermöglicht die Erfassung der Objektnummer aus einem Fremdsystem wie z. B. SAP. Sie finden das Feld auch im Register Übersicht des Flächenstamms.
Intercompany	
Intercompany Rechnungen aktiv	Der Maskenbereich ist nur aktiv, wenn Intercompany-Rechnungen per Systemeinstellung freigeschaltet sind und das Faktura-Modul lizenziert ist. Kontrollfeld ☐ Ist der Schalter nicht gesetzt, sind Intercompany-Rechnungen mit diesem Objekt nicht zulässig. ☑ In diesem Objekt sind Intercompany-Rechnungen zulässig.
Cash Pooling Konten	
	Mit einer Lizenz für Faktura und via Systemeinstellung aktiviertem Cash Pooling (s. Faktura ⇒ Cash-Pooling ⇒ Zinslauf) können Sie hier die Zinskonten des Cash Poolings benennen.
Zinsaufwand	Sachkonto für den Zinsaufwand des Cash Poolings.
Zinsaufwand periodenfremd	Sachkonto für den periodenfremden Zinsaufwand des Cash Poolings.
Zinsertrag	Sachkonto für den Zinsertrag des Cash Poolings.
Zinsertrag periodenfremd	Sachkonto für den periodenfremden Zinsertrag des Cash Poolings.

Register Verantwortlicher

Im Rahmen des lizenzpflichtigen Komfortpakets können Sie im Register Verantwortlicher objektverantwortliche Teams hinterlegen. Beachten Sie, dass Verantwortliche in iX-Haus plus in Modulen und Terminen ebenfalls geändert werden, wenn Sie die Objekt-Rechte des Benutzers anpassen.

1. Mit Kontextmenü Neu , Strg+N oder Neuen Datensatz anlegen in der Kommandoleiste legen Sie einen neuen Team-Verantwortlichen an.
2. Im Feld Team wählen Sie mit F2 das gewünschte Team aus.
3. Im Feld Kurzname wählen Sie mit F2 den Verantwortlichen aus.
4. Bestätigen Sie die Zuordnung mit OK.

Register Verwaltung

Verwalter zuordnen

Bei Lizenzen mit mehreren Verwaltungs-Headern kann jedem Objekt ein bestimmter Verwalter zugeordnet werden, in allen anderen Fällen ist der Verwalter natürlich für sämtliche Objekte fest vorgegeben. Änderungen des Verwaltungs-Headers können nur durch CREM SOLUTIONS erfolgen (⇒ Formular zur Beantragung einer Headeränderung oder weiterer Header:

header_aenderung_formular.pdf

).

Um einem Objekt einen Verwaltungs-Headers zuzuordnen, gehen Sie wie folgt vor:

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag `Verwaltung`.
3. Der eingestellte Header wird angezeigt.
4. Mit den AUF/AB -Schaltflächen neben den Feldern `Verwaltung wählen` wechseln Sie zwischen den verfügbaren Headern.
5. Bestätigen Sie die neue Auswahl mit `Speichern`.

Im Rahmen der Texterfassung von iX-Haus können Sie auf die drei Zeilen des Verwaltungsheaders über die Platzhalter `$vhdr1`, `$vhdr2` und `$vhdr3` zugreifen (siehe auch Kapitel: Textplatzhalter und Steuerzeichen im Abschnitt Texte und Listen).

Verwalteradresse

1. Jedem Verwaltungs-Header können Sie eine Adresse zuordnen.
2. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
3. Wählen Sie den Registereintrag `Verwaltung`.
4. Geben Sie die gewünschten Daten in den Feldern ein und bestätigen Sie mit `Speichern`.

Im Rahmen der Texterfassung von iX-Haus können Sie auf die Adressinformationen über die Platzhalter `$vstr, $vort, $vtel, $vabs` (siehe auch Kapitel: Textplatzhalter und Steuerzeichen im Abschnitt Texte und Listen) zugreifen.

Verwalteradresse bearbeiten

- Geben Sie hier Straße, PLZ+Ort, Telefonnummer und Absender ein.

Verwaltungsbeginn /-ende

Sie können zu jedem Objekt ein Datum für den Beginn der Verwaltung bzw. das Ende erfassen. Dies ermöglicht die Abrechnung von Rumpfjahren oder begrenzt Funktionen wie z. B. die automatische Sollstellung, Clearingprozesse oder Abrechnungen. Unabhängig vom Verwaltungsbeginn/-ende können Sie jedoch auch im Register Parameter (1) Prozessparameter setzen, z. B. `Sollstellung ausschalten` (beispielsweise wenn ein Objekt in einer Einrichtungsphase ist).

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Bestätigen Sie den Registereintrag `Verwalten`.

3. Geben Sie ein Datum für den Verwaltungsbeginn und /oder das Verwaltungsende mittels des Kalenders ein.
4. Bestätigen Sie mit `Speichern`.

Beispiele, wo Verwaltungsbeginn/-ende als Parameter genutzt werden:

- Stammdaten → Objektauswahl: Option „Mahnvorschlag nach Verwaltungsende ausschalten“ Standardmäßig wird auch nach Verwaltungsende bei Mahnung geprüft.
- Stammdaten → Abrechnungsarten: Das Verwaltungsende wird zur Information eingeblendet.
- Buchhaltung → Sollstellung: Die automatische Sollstellung wird abgewiesen, wenn das Wertstellungsdatum nach einem Verwaltungsende liegt.
- Buchhaltung → Zahllauf Personen: Der Zahllauf wird abgewiesen, wenn das Wertstellungsdatum nach einem Verwaltungsende liegt.
- Abrechnungen: Verwaltungsbeginn/-ende führen zu Kappungen.
- Verwaltungsabrechnung (Excel): Im Modus `Jahresabrechnung` wird das gesamte Geschäftsjahr als Abrechnungszeitraum genutzt (Attributsfilter: jährlich) und ggf. auf Verwaltungsbeginn und Verwaltungsende eingeschränkt.
- Fachadministration → Objekt beenden: Hierbei kann auch das Verwaltungsende gesetzt werden.
- Fachadministration → Buchungskreisstamm: Mit der Funktion `Beendete Objekte löschen` können ältere Objekte anhand des eingegebenen Verwaltungsendes ermittelt und gelöscht werden. Es werden so vollständige Hauptbuchungskreise mit allen Unterobjekten nur dann gelöscht, wenn das Verwaltungsende aller bezogenen Objekte erreicht ist.
- Fachadministration → System → Benutzerverwaltung: In der `Liste Objekte je Mitarbeiter` können wahlweise Verwaltungsende oder Vertragsende-Daten als Filter genutzt werden.
- Komfortpaket → Alt-Daten Kenner: Der Altdaten-Kenner nutzt auch Verwaltungsende-Datum (Standard: Objekte mit Verwaltungsende vor mehr als 2 Monate).
- Komfortpaket → Dynamische Objektgruppen: Es ist es möglich, den Inhalt der dynamischen Gruppen anhand Verwaltungsbeginn/-Ende zu filtern. Wenn der die Checkbox `Verwaltungsende berücksichtigen` markiert ist, sind nur Objekte in den dynamischen Gruppen enthalten, die innerhalb des Berichtszeitraumes bzw. zum Stichtag unter Verwaltung stehen.
- Zensus → Eigentümerliste: In der Eigentümerliste werden automatisch die Wohnungen gelistet, die Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft sind oder die zu Objekten zugeordnet sind, deren Verwaltungsende überschritten worden sind. Voraussetzung ist, dass unter Gebäudedaten ein iX-Haus Objekt eingerichtet worden ist.

Register weitere Adressen

Im Kopf der Objektauswahl tragen Sie für das Objekt eine `Bezeichnung` sowie die Hauptadresse (`1. Straße` sowie `PLZ u. Ort` ein. Im Register `weitere Adressen` stehen Ihnen vier weitere Adressfelder mit `Straße` und `Postleitzahl` zur Verfügung. Somit können Sie insgesamt fünf Adressen für ein Objekt pflegen.

From:
iX-Wiki

Last update: **2023/03/30 22:11**