Kautionsverwaltung - Was mache ich hier?

Die Kaution ist eine Sicherheitsleistung des Mieters an den Vermieter, die dem Vermieter für Kaution die Laufzeit des Mietvertrages überlassen wird. Sie dient in der Regel der Sicherung aller künftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

Die Kautionsverwaltung dient der Verwaltung der hinterlegten Kautionen. Die Verwaltung der Kautionsverwaltung erfolgt innerhalb von iX-Haus ohne Verbindung mit der übrigen Buchhaltung. Sie umfasst die Verwaltung zusätzlicher personenbezogener Daten, die Verwaltung eines speziellen Kautionskontos sowie die Kautionszinsberechnung.

iX-Haus ermöglicht innerhalb der Kautionsverwaltung die automatische Zinsberechnung für Kautionszinsberechnung Kautionen. Diese Berechnung kann für eine bestimmte Person, objektübergreifend oder auch gruppenübergreifend durchgeführt werden. Die Berechnung erfolgt nach banküblichen Verfahren.

Grundlage der Zinsberechnung bei Kautionen sind die Zinstabellen, in denen die Höhe der Zinstabelle Zinssätze sowie der Zeitraum für deren Gültigkeit festgelegt sind. iX-Haus ermöglicht die Verwaltung dieser Zinstabellen sowohl global als auch objekt- bzw. personenbezogen. Zinsen können automatisch gebucht werden.

Die gesetzlich gültigen Werte für die Zinsabschlagsteuer werden in der Tabelle für die Zinsabschlagsteuer (ZaSt-Tabelle) für den jeweils gültigen Zeitraum abgelegt. Die Tabelle ist global gültig. Die gesetzlich gültigen Werte für den Solidaritätszuschlag werden in der Tabelle für den Solidaritätszuschlag-Solidaritätszuschlag (SolZ-Tabelle) für den jeweils gültigen Zeitraum abgelegt. Die Tabelle ist global gültig. Ist der Mieter selbst Kontoinhaber (Sparbuch auf Namen des Mieters mit Verpfändungserklärung-Freistellung), kann der Mieter durch die Erteilung eines Freistellungsauftrages verhindern, dass von den anfallenden Zinsen die Zinsabschlagsteuer abgezogen wird.

Die `kompakte Kautionsanlage` ermöglicht Ihnen, Kautionen sehr einfach und komfortabel in iX-Haus anzulegen. Alle relevanten Informationen für Kautionen finden Sie übersichtlich und in einem Dialog aufbereitet. Für Sonderfälle wie mehrere Kautionsarten für eine Kaution steht Ihnen die bekannte Eingabe in der Kautionsverwaltung zur Verfügung. Zudem können Sie Kautionen auch an dem Punkt des Prozesses anlegen, wann Sie auch gebraucht werden, sprich im Vertragsmanagement, Personenstamm und an der lizenzierten Vertragsvorerfassung und der kompakten Vertragsanlage.

Einer Kautionsart kann die Sollart vom Typ `Kaution` zugeordnet werden, diese wird bei der Neuanlage von Kautionen mit dieser Kautionsart dann in die Kaution übernommen. Diese Vorgabe ist in erster Linie für Barkautionen sinnvoll, da diese über den Kautionszahlungsverkehr abgewickelt werden. Der Umstieg auf das Modul `Kautionzahlungsverkehr` gestaltet sich über die Möglichkeit zur Erstversorgung der Sollart in Kautionen komfortabel. Hierzu dient in der Kautionsart der Schalter `Erstversorgung`. Für alle entsprechenden Kautionen, die bislang keine Sollart hatten, wird die Sollart eingetragen. Der Schalter ist nur dann aktiv, wenn einer Kautionsart eine Sollart zugeordnet ist.

Zur lizenzpflichtigen DKB-Schnittstelle beachten Sie bitte die hierzu gelieferte separate Mini-Dokumentation. Die Abfrage von nicht zugeordneten Buchungen bei der DKB berücksichtigt alle DBK-IBANs in einem Aufruf. Wenn es zu einer der konfigurierten DKB-IBANs mindestens eine nicht zugeordnete Buchung gibt, wird eine entsprechende Meldung ausgegeben und der Wechsel in das DKB-Portal angeboten. Des Weiteren wird beim Batch-Synchronisationsprozess (Dkb2Ix) ebenfalls

nach nicht zugeordneten Buchungen gesucht. Wenn solche existieren, wird im Protokoll des Laufs (iX-Haus plus Protokollverwaltung) darauf hingewiesen (je IBAN inkl. Anzahl der nicht zugeordneten Buchungen).

Kaution

Kautionsstammdaten

Die Stammdaten, die für die Kautionsverwaltung benötigt werden, kommen aus dem Objektstamm und Personenstamm. Wird die Kautionsverwaltung geöffnet, wird im linken Navigationsfenster (Outlook Menü) automatisch das Register `Personen` aufgerufen.

In dem dort verwendeten Personen-Grid können Sie Personen markieren, deren Kautionen dann in der Kautionsverwaltung angezeigt und bearbeitet werden können. Neben diesen Stammdaten werden in der Kautionsverwaltung weitere Kautionsdaten personenabhängig verwaltet.

In dem Menü `Einstellungen` finden Sie Vorgaben, welche an verschiedenen Stellen der Kautionsverwaltung zum Einsatz kommen. (Zinstabellen (Global, Objekt und Person), Zinsmodus, Tabellen zu Zinssteuer und Solidaritätszuschlag, Auswahl der Bilanzierungsmonaten, Katalog der Terminarten sowie allgemeine Parameter.

In den allgemeinen Parametern bestimmen Sie, in welchem Modus eingesetzte Texte abgerufen werden sollen. Wird eine stichtagsabhängige Auswertung ohne weitere Datumsvorgabe erstellt, kann hier eingestellt werden, ob die Ausgabe das Tagesdatum ebenfalls berücksichtigen soll. Für den Kontoauszug und die Steuerbescheinigung geben Sie hier Textnummern (ASCII) vor, für die Mahnung offener Forderungen einen Wordtext vom Typ KT.

Zur optionalen `Deposits Solutions-Schnittstelle` geben Sie hier die zugeordneten Objekte bzw. eine Objektgruppe an.

Ampeldarstellung

Solange der vereinbarte Kautionsbetrag nicht komplett gebucht ist, erscheint vor der betroffenen Kaution eine rote Ampel. Sind keine Buchungen vorhanden, ist die Ampel gelb. Bei vollständiger Deckung der Kaution ist die Ampel grün.

Abweichende Kautionsgeber

Abweichende Kautionsgeber sind natürliche oder juristische Personen, die nicht mit dem Mieter lt. Vertragsmanagement identisch sind. Wird zu einer Kaution ein abweichender Kautionsgeber bestimmt, kann dieser im Dialog `Abweichender Kautionsgeber` ausgewählt werden. Beim Verlassen des Dialogs mit OK muss ein abw. Kautionsgeber selektiert sein.

Gegenforderungen

Gegenforderungen sind bei einer Auszahlung bei Auflösung einer Kaution relevant. Sie können hiermit den Auszahlungsbetrag kappen, um Forderungen gegenzurechnen. Über die Beschreibung und Bemerkung begründen Sie die Gegenforderung, z. B. geschätzte Kosten für eine ansonsten vereinbarte Instandsetzung der Mietsache oder bekannter Rückstände. Gegenforderungen können automatisch gebucht werden.

Kautionsbuchungen

Die Kautionsbuchungen werden als einzelne Buchungszeilen erfasst. In der Regel wird die Einzahlung von Kautionen manuell gebucht und alle weiteren Vorgänge wie Zinsbuchungen oder Kautionsauszahlungen über die Automatik (Funktion im Menü) abgearbeitet. Wenn Sie Kautionen über eine Schnittstelle außerhalb von iX-Haus buchen, entfällt ggf. die manuelle Buchungsfunktion, da die Buchungen dann über Synchronisationen importiert werden.

Kaution-Zahlungsverkehr: Für die Berechnung der Zinsen in den Kautionen ist es wichtig, dass das Wertstellungsdatum in der Kautionsverwaltung mit dem Valutadatum der Bankbuchung übereinstimmt. Bei Kautionszahlungen über das E-Banking wird daher das Bank-Valutadatum für die Zinsberechnung verwendet und als Wertstellungsdatum für die Kautionsverwaltung angenommen. Früher wurde dieses Datum auch als Wertstellungsdatum für die Zahlungseingangsbuchung verwendet. Da das Valutadatum aber auch in einer geschlossenen Buchungsperiode liegen kann, wird ab Service Pack 20.17.7 für die Zahlungseingangsbuchung das Wertstellungsdatum aus dem E-Banking verwendet. Siehe auch

```
Kautionsbuchungen anlegen
Kautionsbuchung ändern
Kautionsbuchung löschen
Kaution auszahlen
Kaution auflösen
```

Allgemeine Erläuterungen der Buchung der Kaution auf der Personenkonto-Kaution

Das Personenkonto `Kaution` entsteht aus der Definition der Sollart `Kaution`. Das Personenkonto dient dabei der Kommunikation mit der Kautionsverwaltung und ist nicht mit dem Gesamtkonto der Person verbunden. Das Personenkonto wird für zwei Anwendungsfälle benötigt.

Mit Beginn des Mietvertrags wird eine Kaution vereinbart und auf diesem Konto sollgestellt. Die allgemeine Sollstellung ermittelt aus dem Kautionskonto der Kautionsverwaltung die Forderung und stellt diese ins Soll.

Unter der Lizenz `Kautionen Zahlungsverkehr` kann damit die Kaution per Lastschrift über den Zahlungsverkehr Personen eingezogen werden. Das gilt auch für vereinbarte Ratenzahlungen. Zahlt der Mieter die vereinbarte Kaution, gleicht sich das Konto aus und verbleibt bis zur Auflösung der Kaution ohne Saldo. Die Kautionszahlung des Mieters wird auf dem Personenkonto Kaution gebucht und gleicht automatisch das Kautionskonto in der Kautionsverwaltung aus. Ein Rückstand auf dem

Personenkonto Kaution kann über das Mahnwesen gemahnt werden.

Erst zum Ende des Mietvertrags und der Auflösung der Kaution wird das Konto wieder gebucht. Das Kautionsguthaben wird in der Kautionsverwaltung aufgelöst und erzeugt über den verzinsten Kautionsbetrag, den der Mieter erhält (ggf. abzüglich rückständiger Mieter, Regressforderungen aus Schäden oder Einbehalte für die ausstehende Betriebskostenabrechnung) eine Buchung im Haben des Personenkontos. Über eine spezielle DCL-Tabelle kann dieser Betrag über den Zahlungsverkehr Personen überwiesen werden.

Sollstellung der Kaution auf der Sollart Kaution

Bei der Sollstellung der Personenkonten wird über die Option `Kautionen` die Kautionsforderung aus der Kautionsverwaltung auf dem definierten Kautions-Personenkonto sollgestellt. Buchungen auf dem Kautions-Personenkonto werden nicht auf das Gesamtkonto weitergeleitet.

Buchen der Kautionen

Unter der Lizenz `Kautionen Zahlungsverkehr` werden Zahlungseingänge über die Dialogbuchhaltung oder das Modul Electronic Banking gebucht. Über die zugeordnete Sollart Kaution werden Zahlungseingänge automatisch dem Kautionskonto innerhalb der Kautionsverwaltung gutgeschrieben. In der Dialogbuchhaltung verwenden Sie den GVC 402 um einen Zahlungseingang zu buchen. Sollte die Sollart `Kaution` hier nicht auswählbar sein, ist entweder dem Personentyp keine Sollart für Kautionen zugeordnet worden oder in der Kautionsverwaltung fehlt die Verbindung zwischen Kautionskonto und der Sollart Kaution.

Kautionsdruck

Die nachfolgend aufgeführten Listen dokumentieren die in der Kautionsverwaltung hinterlegten Daten. Beachten Sie, dass deaktivierte Kautionen nicht ausgewertet werden. Der Aufruf erfolgt über das Navigationsmenü `Kautions-Druck`, Kontextmenüfunktionen oder `Schreiben` aus der Kommandoleiste.

Der Zugriff auf Listen im `Kautions-Druck` kann über die Programmrechteverwaltung auf bestimmte Benutzerklassen beschränkt sein. Im `Kautions-Druck` stehen folgende Listen zur Verfügung:

- Kautionen Umsatzliste
- Kautionskontoauszug kompakt
- Bericht 'Kautionen'
- Abstimmliste Kautionen

Über Kontextmenüfunktionen sind folgende Listen verfügbar:

- `Kontoauszug (aktuelle Person)`: Druckt einen aktuellen Kontoauszug der markierten Person in der Kautionsverwaltung. Schnellzugriff: F6
- `Zinsbescheinigung (aktuelle Person)`: Druckt eine aktuelle Zinsbescheinigung der markierten Person in der Kautionsverwaltung. Schnellzugriff: F7
- `Kontoauszug Personen-Bereiche`: Für einen Objektbereich, Datumsbereich und Personenbereich mit einem Mustertext (Textbaustein) wird eine Serie von Kontoauszügen

erzeugt.
- `Personen-Bereiche (kompakt)`: Dieser Kontoauszug kann optional auch Notizen mit ausgeben. Er kann über einen Objekt-und Personenbereich definiert werden und bietet zwei Sortierungen an: `numerisch` und `alphabetisch`.

Über `Schreiben` in der Kommandoleiste sind folgende Listen verfügbar. Diese sind teilweise davon abhängig, dass Sie nur mit Vorlagen aus dem Vorlagenmanager funktionieren. Sind die Dokumenttypen hierzu nicht aktiviert, werden die betroffenen Menüpunkte ausgeblendet.

- Kautionskontoauszug Aktuelle Person ([F6])
- Kautionskontoauszug
- Zinsbescheinigung Aktuelle Person ([F7])
- Zinsbescheinigung
- Kautionsschreiben Aktuelle Person
- Kautionsschreiben
- Kautionsmahnschreiben

Weitere Details und Hinweise zu anderen Druckausgaben finden Sie weiter unten im Abschnitt Auswerten und Drucken.

Abstimmliste Kautionen

Die `Liste 123010 - Abstimmliste Kautionen` ist lizenzabhängig und wird daher nur bei entsprechender Lizenzierung angezeigt! Sie ermöglicht eine komplexe Analyse der Kautionen auf Basis einer Excel-Tabelle. Daher benötigen Sie zur Nutzung auf der jeweiligen Workstation auch Microsoft Excel. Nach Einstellung der Parameter, Filterkriterien und der Sortierung erfolgt die Ausgabe der Datei über den Schalter `Excel`. Die Abstimmliste wird nach der Erstellung automatisch geöffnet.

Die Liste enthält die aufbereiteten Kautionsdaten. Durch die farbige Formatierung des Status können die verschiedenen Status schnell voneinander unterschieden werden.

Bei Kautionsarten mit Zahlungsverkehr (in der Regel Barkautionen) werden darüber hinaus die Salden der Kautionen mit den Salden der beiden Sachkonten abgeglichen und eventuelle Differenzen erläutert. Damit lassen sich schneller Abweichungen zwischen dem Neben- und Hauptbuch finden.

Ein typisches Beispiel für die Anwendung ist eine Abweichung zwischen der Zinsgutschrift auf dem Bankkonto und der Summe der Verzinsung aller Kautionen zum Bilanzstichtag. Wenn die verwendete Zinstabelle in der Kautionsverwaltung andere Zinsbeträge ausweist als die Bank, können hier Differenzen entstehen. Diese Abweichungen macht die Abstimmliste dann transparent. In der Kautionsverwaltung können Sie die Zinstabellen jederzeit aktualisieren und eine neue Verzinsung durchführen. Beachten Sie dabei, dass bereits ausgezahlte Kautionen nicht mehr verändert werden können.

Parameter zur Abstimmliste Kautionen

`Objektbereich`	Objektbereich (inkl. Auswahldialog)
`Von Person / Bis Person`	Personenbereich (inkl. Auswahldialog)
`Wertstellung von / Wertstellung bis`	Definiert den Auswertungszeitraum von Buchungen.

Geldkonto Kautionen	Sachkonto (Bank) auf dem die Kautionen eingezahlt werden
Sammelkonto Kautionen	Sachkonto (Kautionen) auf dem die Kautionen (als Verbindlichkeit) gesammelt werden.
Ausgabedatei	Verzeichnis und Dateiname für die Ausgabe per Microsoft Excel
Filterkriterien	Filter für Kautionsarten und nach Kautionsstatus
Sortierung	Sortierkriterien für die Datenausgabe
Ausgabeoptionen	Bemerkungen, Sachkonten und Zinstabellen können für die Ausgabe deaktiviert werden.

Die Abstimmliste enthält zu den Kautionen folgende Informationen:

Objektnummer, Personennummer, Name des Kautionsgebers, Adressdaten (Straße und Ort), Kautionsart, Status (Status-Ziffer und Beschreibung), Soll-Kaution, Anfangsbestand, Einzahlung, Zinsen, Abgeltung, Soli, Auszahlung, Ist-Kaution, Bemerkung, Details.

Status-Ziffern und ihre Bedeutung

3: Kaution ist gedeckt

4: Kaution ist teilweise gedeckt

5: Kaution ist ausgezahlt oder Einzahlung nicht komplett

6: Kaution ist geschlossen



Sie können den tabellarischen Teil markieren und mit Hilfe des Excel Autofilters (Daten, Filtern) in eine dynamisch sortierbare Tabelle wandeln. Dann können Sie nach eigenem Ermessen die Spalten sortieren oder filtern.

Sie können die farbige Markierung der Status-Ziffernspalte mit Hilfe der Bedingten Formatierung von Excel auch nach eigenen Kriterien anpassen.

Die Betragsspalten werden zudem unterhalb des Kautionsblocks summiert. Nachfolgend werden die verwendeten Zinsstaffeln ausgegeben.

Kontoauszug Mustertext

Sie können Kontoauszüge für eine Kaution oder für ein Kautionskonto ausdrucken. iX-Haus benötigt für den automatischen Kontoauszug der Kautionen einen Mustertext, der mit Hilfe von Textplatzhaltern Stammdaten im Kontoauszug anzeigen kann.

Für den Kautionskontoauszug stehen Ihnen alle Standard-Textplatzhalter der Texterfassung zur Verfügung. Daneben können Sie noch die folgenden Textplatzhalter verwenden:

Textplatzhalter	Information
$APPL	Kontoauszug
$APPL2	Zinstabelle

Dieser Text ist einmalig mittels der iX-Haus-Texterfassung als ASCII-Text anzulegen (siehe Texterfassung. Sie können bei Bedarf den von der CREM SOLUTIONS angebotenen Mustertext nutzen oder für eigene Zwecks anpassen.

Kautionsverwaltung mit Zahlungsverkehr

Das Lizenzmodul `Kautionen Zahlungsverkehr` integriert die Kautionsverwaltung in die Buchhaltung und den Zahlungsverkehr von iX-Haus. Die Verbindung erfolgt dabei über spezielle Sollarten / Personenkonten für Kautionen. Über die in den Katalogen der Fachadministration gepflegte `Kautionsart` kann definiert werden, ob eine Sollart optional angegeben werden kann oder ob sie ein Pflichtfeld ist. So können einzelne Kautionsarten gezielt mit Sollarten verbunden werden. Mit der Funktionserweiterung lassen sich Kautionen per Lastschrift einziehen und als Zahlungseingang per Electronic Banking oder über die Dialogbuchhaltung buchen. Die Lösung ermöglicht zudem Mahnungen in Bezug auf rückständige Kautionen über das Personenkonto Kautionen.

Die Kautionen werden hierbei separat von Mieten- und Saldenclearings behandelt und werden entsprechend mit der Endung `(Kautionen)` im Zahlungsverkehr gekennzeichnet. Kautionen der DKB werden darüber hinaus auch separat dargestellt. Diese werden mit der Endung `(Kautionen DKB)` kenntlich gemacht. Diese werden automatisch als gebucht markiert, weil sie nicht auf den Personenkonten dargestellt werden und somit nicht gebucht werden sollen.

Anstelle des Standardverwendungszwecks wird der der Buchungstext der Kautionsauszahlung/-forderung als Verwendungszweck verwendet. Bei der DKB-Variante werden auf diese Weise die DKB-Referenzen übermittelt.

Für die Berechnung der Zinsen in den Kautionen ist es wichtig, dass das Wertstellungsdatum in der Kautionsverwaltung mit dem Valutadatum der Bankbuchung übereinstimmt. Bei Kautionszahlungen über das E-Banking wird daher das Bank-Valutadatum für die Zinsberechnung verwendet und als Wertstellungsdatum für die Kautionsverwaltung angenommen. Bislang wurde dieses Datum auch als Wertstellungsdatum für die Zahlungseingangsbuchung verwendet - da das Valutadatum aber auch in einer geschlossenen Buchungsperiode liegen kann, wird ab Service Pack 20.17.7 für die Zahlungseingangsbuchung das Wertstellungsdatum aus dem E-Banking verwendet.

In der Kautionsverwaltung werden Kautionen nominell für einen Mieter erfasst und bilden die Basis für die Sollstellung der Kaution im Personenkonto des Mieters. Einzahlungen auf das Bankkonto Kautionen (z. B. als Treuhand-Sammelkonto) werden über die verbundene Sollart in das Kautionskonto der Kautionsverwaltung weitergeleitet und dort dargestellt. Für die buchhalterische Abwicklung der Kautionen benötigen Sie ein Sachkonto als Bankkonto und ein Sammelkonto Kautionen als Verbindlichkeitskonto. Zinsgutschriften der Bank werden ebenfalls über die Dialogbuchhaltung erfasst (Bank an Sammelkonto Kautionen).

In der Kautionsverwaltung werden die Kautionen individuell oder kautionsübergreifend verzinst. Jederzeit kann für den Kautionsgeber ein Standardschreiben über den aktuellen Kautionsstand

erzeugt werden.

Die Umsätze der Kautionen werden ausschließlich per Sollart `Kaution` gebucht und auf dem Gesamtkonto der Person dargestellt.

Die Auflösung der Kaution erfolgt über die Kautionsverwaltung. Dabei werden automatisiert Buchungen auf dem Personenkonto ausgelöst, die wiederum die Basis für die Auszahlungen an den Kautionsgeber oder den Verwalter / Eigentümer darstellen.

Bestehen zum Zeitpunkt der Auflösung noch Forderungen des Verwalters / Eigentümers an den Kautionspflichtigen (z. B. Mietrückstände, vom Mieter verursachte Schäden etc.) werden diese vorab als Gegenforderungen in der Kautionsverwaltung erfasst. Die einzelnen Gegenforderungen lösen wiederum Überweisungen aus, die per Electronic Banking eingelesen werden und zur Verrechnung mit Forderungen auf die Personenkonten des Kautionspflichtigen gebucht werden. Die Gegenforderungen können auf einen abweichende Verwalterbank überwiesen werden. Die alternative Bank kann bei der Auszahlung eingegeben werden. Als Standard wird die Objektbank für Personenlastschriften verwendet. Kautionsgegenforderungen werden auch bei einer Auszahlungssperre einer Person oder Kaution ausgeführt. Gegenforderungen können alternativ auch auf eine abweichende Verwalterbank überwiesen werden. Die alternative Bank kann bei der Eingabe der Auszahlung eingegeben werden.

Beim Start des Auszahlungsprozess wird geprüft, ob eine Bankverbindung hinterlegt ist. Ist dies nicht der Fall, wird eine Abfrage eingeblendet. Sie können die fehlende Bankverbindung dann nachpflegen und so einen reibungslosen Auszahlungslauf sicherstellen. Auszahlungen können auch auf eine alternative Verwalterbank vorgenommen werden. Im Bankenstamm des Objekts verfügbare Verwalterbanken werden dabei zur Auswahl angeboten. Kautionsbankverbindungen können als solche markiert und aus der Auswahl herausgefiltert werden. Standardmäßig wird die erste Verwalterbank eines Objektes verwendet.

Spezielle Systemeinstellungen zu diesen lizenzabhängigen Features sind:

- `Auszahlung über Kreditor`: Alternativ können bei der Auflösung einer Kaution auch Kreditorenkonten verwendet werden.
- `Kreditornummer des Verwalter-Kreditors`: Wenn zur Auflösung von Kautionen Kreditorenkonten verwendet werden, ist hier das Verwalterkonto (Kreditor) anzugeben.
- `NurNachLetzterBKAbr`: Steuert, ob Einbehalte erst nach der letzten Betriebskostenabrechnung ausgezahlt werden können.
- `Manuelle Freigabe`: Wenn Einbehalte nach der letzten Betriebskostenabrechnung ausgezahlt werden können, kann über diese Einstellung das Feld Freigabe durch BK Abr manuell geändert werden.
- `ZinstabellePersonAktiv`: Aktivierung der Zinstabelle pro Person. Die globale Zinstabelle ist immer aktiv.
- `ZinstabelleObjektAktiv`: Aktivierung der Zinstabelle pro Objekt. Die globale Zinstabelle ist immer aktiv.
- `KMDepositInaktiv`: Das Inaktivdatum steuert die Deaktivierung der Schnittstelle KM zum Stichtag. Ab diesem Datum findet kein Datenaustausch mehr statt und die Zinsen werden erst ab diesem Datum neu berechnet. Die Kapitalisierung der Zinsen findet in der Regel zum 31.12. statt. Das Inaktivdatum wäre dann der 01.01.

Kompakte Kautionsanlage

Die kompakte Kautionsanlage ermöglicht Ihnen, Kautionen sehr einfach und komfortabel in iX-Haus anzulegen. Alle relevanten Informationen für Kautionen finden Sie übersichtlich und in einem Dialog aufbereitet. Zudem können Sie Kautionen auch an dem Punkt des Prozesses anlegen, wann Sie auch gebraucht werden (im Personenstamm, im Vertragsmanagement, in der kompakten Vertragsanlage und in der lizenzierten Vertragsvorerfassung). Für Sonderfälle wie mehrere Kautionsarten für eine Kaution steht Ihnen die bekannte Eingabe in der Kautionsverwaltung zur Verfügung.

Die ‚kompakte Kautionsanlage' ist als Schalter in der Kommandoleiste aus folgenden Modulen erreichbar:

- Personenstamm
- Vertragsmanagement
- Kompakte Vertragsanlage
- Vertragsvorerfassung (Lizenzmodul)
- Kautionsverwaltung



Wenn das Modul `Kompakte Kautionsanlage` aus der Vertragsvorerfassung aufgerufen wird, ist es nicht möglich, die Werte Nettokaltmiete, Anzahl Monatsmieten, Anzahl Raten und Forderung zu ändern, um Fehleingaben zu vermeiden. Die Raten neu zu berechnen ist dann ebenso nicht möglich.

Kompakte Vertragsanlage, Vertragsvorerfassung

Zugang: `Stammdaten > Personenstamm > Kommandoleistenmenü > kompakte Vertragsanlage`
Zugang: `Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Kommandoleistenmenü > kompakte Vertragsanlage`
Zugang: `Stammdaten > Flächenmanagement > Vertragsmanagement > Vertragsvorerfassung`

Über den Prozess `Vertrag anlegen` können Sie mit der Option `Kaution mit anlegen` festlegen, ob eine Kaution über die kompakte Kautionsanlage mit angelegt werden soll. Die kompakte Vertragsanlage und die Vertragsvorerfassung übergeben der kompakten Kautionsanlage das Datum des Vertragsbeginns und die Anzahl der Monatsmieten, falls vorhanden. Hierzu stehen Ihnen jeweils die Checkbox `Kaution` und daneben das Feld `Anzahl Monatsmieten` zur Verfügung.

Dialog Kompakte Kautionsanlage

Die Funktionen sind identisch mit der allgemeinen Bedienung der Kautionserfassung. Die Optionen, wie die Kaution ausgezahlt werden soll, können über die Systemeinstellungen vordefiniert werden.

Maskenbereich Kaution

Bezeichnung	Eindeutiger bezeichnender Titel der Kaution. Per Systemeinstellung kann eine feste Vorgabe der Bezeichnung erfolgen. Dann ist das Feld gegen manuelle Eingaben gesperrt. Ggf. ist dann auch nur eine Kaution pro Person möglich, da gleichlautende Kautionsbezeichnungen nicht zulässig sind. Wenn Sie in der Systemeinstellung keine feste Vorgabe machen, ist das Feld Bezeichnung offen für die manuelle Vergabe von Bezeichnungen.
Währung	Auswahl Vorbelegung ist EUR. Das Feld bietet bei Einsatz des Lizenzmoduls Mehrwährung entsprechende Währungen zur Auswahl an. Ansonsten ist es inaktiv. Legen Sie hier die Option fest, wie die Kaution ausgezahlt werden soll. Dazu stehen folgende Radiobuttons zur Verfügung, deren Verfügbarkeit durch Systemeinstellungen beeinflusst werden kann: ◎ Auszahlung der Kaution ist möglich ◎ Auszahlung bis zu einem Mindesteinbehalt ist möglich ◎ Auszahlung gesperrt
Kautionsgeber	Legen Sie hier den Kautionsgeber fest. Zur Auswahl stehen die aus dem Personenstamm ermittelten Namen. Alternativ kann ein abweichender Kautionsgeber benannt werden, zu welchem Sie Vorname, Nachname und Adressdaten pflegen müssen. • Name1 • Name2 • Name2/Name2 • Abweichender: Es öffnet sich der Dialog abweichender Kautionsgeber mit einem Grid, dessen Inhalt Sie über die rechte Maustaste bearbeiten können (Neuanlage, Ändern, Löschen). Wählen Sie hier den abweichenden Kautionsgeber aus und bestätigen Sie die Auswahl mit OK. Um den Kautionsgeber zu wechseln, wählen Sie erneut Abweichender aus.

Maskenbereich Kautionskonto

Die Funktionen sind identisch mit der allgemeinen Bedienung der Kautionserfassung. Die Funktionen sind von der bisherigen Bedienung übernommen. Die veralteten Felder für Kontonummer und Bankleitzahl werden hier nicht mehr angeboten.

Kautionsart	Art der Kaution. Die Erfassung erfolgt mit F2 oder Mausklick. Mögliche Kautionsarten sind: Bareinlage Bürgschaft Bürgschaft Bank Bürgschaft Stadt Kaution auf Eigentümerkonto Kautionsversicherung keine Kaution vereinbart Patronatserklärung Sparbuch Mieter Sparbuch Vermieter Verpfändungserklärung Wechsel Bareinlage DKB (Nur der Lizenz für Kautionsverwaltung mit DKB verfügbar.)

Bezeichnung	Beschreibende Bezeichnung für das Kautionskonto. Ist das Feld leer, wird bei Auswahl einer Kautionsart der Text der Kautionsart als Bezeichnung vorgeschlagen und kann dann sinnvoll ergänzt werden.
BIC	BIC der verwendeten Bank.
IBAN	IBAN des verwendeten Bankkontos.
Bank	Name der Bank, bei der die Kaution hinterlegt ist (z. B. für Kautionsarten mit Sparbuch).
Kontenklasse	Auswahl der Kautionskontenklasse. Für die Kautionskontenklasse muss in ihrer Definition unter Sollarten/Personentypen das Merkmal Kautionen aktiviert sein.
Zinsen	Checkbox Der Bereich Zinsen ist in Abhängigkeit der verwendeten Kautionsart aktivierbar (Bareinlagen oder Sparbücher). ☑ Wenn aktiv, können mit nachfolgenden Zinseinstellungen Zinsen berechnet werden. Je nach Systemeinstellung stehen hierzu Personen und/oder Objektzinstabellen zur Verfügung. Für DKB-Konten ist die Auswahl deaktiviert, die Zinsen werden von der DKB kalkuliert.
Abgeltungssteuer-Freistellung	Checkbox ☑ Wenn aktiv, wird keine Zinssteuer berechnet. Hierzu muss eine entsprechende Freistellungserklärung des Mieters vorliegen. Diese Auswahl ist abhängig von einer aktiven Einstellung für Zinsen.
Update DKB Konto	Checkbox Mit der Auswahl Bareinlage DKBist zusätzlich die Option Update DKB Konto zulässig. ☑ Wenn aktiv, können mit nachfolgender Angabe der KautionsID DKB für schon bestehende DKB-Konten Kautionen in iX-Haus erfasst werden (i. d. R. nur relevant für Datenübernahme vor historischen DKB-Kautionen).

Maskenbereich Vereinbarte Kaution

Die Forderung wird automatisch anhand der Nettokaltmiete und der Anzahl der Monatsmieten berechnet. Der Wert kann von dem Benutzer manuell geändert werden. Über die Systemeinstellungen kann festgelegt werden, ob der Betrag automatisch gerundet werden soll.

Maskenbereich Forderungsraten

Hier kann festgelegt werden, in wie vielen Raten die Kaution aufgeteilt werden soll. Maximal möglich sind fünf Monatsraten. Bei mehr Raten muss dieses dann über das angelegte Kautionskonto über den üblichen Weg über via Kontextmenü (Rechtsklick auf Kautionskonto, Befehl Kautionsraten) festgelegt werden. Mit einem Klick auf die Schaltfläche Berechnen werden die Monatsbeträge automatisch an der anhand der vorher eingestellten Werte berechnet. Sollte das Vertragsbeginn-Datum nicht auf dem Monatsersten liegen, wird automatisch der Erste des darauffolgenden Monats vorgeschlagen. Die automatisch berechneten Monatsraten können vom Benutzer manuell über das Grid geändert werden.

Anzahl Raten	Anzahl (1, 2, 3, 4 oder 5) Hier können Sie festlegen, in wie vielen Raten die Kaution in einer Berechnung aufgeteilt werden soll. Maximal möglich sind fünf Monatsraten. Sind mehr Raten erforderlich, können Sie diese später über den üblichen Weg über einen Rechtsklick auf das Kautionskonto mit dem Menüpunkt Kautionsraten festlegen.
Berechnen	Schalter Mit einem Klick auf die Schaltfläche Berechnen werden die Monatsbeträge automatisch anhand der vorher eingestellten Werte berechnet. Sollte das Vertragsbeginn-Datum im nicht auf dem Monatsersten liegen, wird automatisch der Erste des darauffolgenden Monats vorgeschlagen. Die automatisch berechneten Monatsraten können Sie manuell über das Grid ändern.
Abbrechen	Schalter Mit Klick auf Abbrechen schließen Sie die kompakte Kautionsanlage. Es wird keine Kautionsdefinition angelegt.
Anlegen	Schalter Mit Klick auf Anlegen wird die Kaution entsprechend der gewählten Parameter angelegt und der Dialog kompakte Kautionsanlage geschlossen. Sie können die Kaution dann in der Kautionsverwaltung weiterbearbeiten und nutzen.

Termine zu Kautionskonten

Mit der Terminerfassung der Kautionsverwaltung können Sie den Kautionskonten zeitliche Informationen zuordnen. In der Kautionsverwaltung angelegte Termine werden in der Hauptansicht in einer Übersicht angezeigt, die oberhalb der Buchungen platziert ist. Die Reihenfolge ist nach Datum sortiert - der Termin, der am weitesten in der Zukunft liegt, wird an erster Stelle angezeigt. So sind die Termine dem Sachbearbeiter sofort präsent.

Über das Kontextmenü können Sie Termine bearbeiten bzw. anlegen. Sie können Termine innerhalb einer Kaution zwischen verschiedenen Kautionskonten verschieben. Nutzen Sie hierzu die Aufteilung aus dem Kontextmenü der Kaution.

Jedem Termin kann zusätzlich eine Notiz zugeordnet werden. Diese nutzen Sie z. B. wenn der Terminkommentar als alleinige Information nicht ausreicht.



Deaktivierten Kautionskonten können Sie keine Termine zuordnen.

Details siehe

- Erinnerungstermine in iX-Haus plus
- Notiz zu einem Termin anlegen
- Notiz zu einem Termin anzeigen
- Notizen aufteilen (zwischen Kautionskonten verschieben)
- Termin für ein Kautionskonto anlegen
- Termin für Kautionskonto ändern
- Termin eines Kautionskontos löschen
- Termine aufteilen (zwischen Kautionskonten verschieben)

weitere Informationen zu Kautionen

Mit Hilfe von freien Beschrieben können Sie eine individuell konfigurierte Datenerfassung nutzen. Sie können aber auch beliebige, zusätzliche Notizen / Informationen zum aktuellen Kautionsblatt hinterlegen. Diese Notizen lassen sich für Kautionskonten und für Buchungen separat anlegen. Zum Aufruf der Notizen einer markierten Buchung steht Ihnen zusätzlich die F5-Taste zur Verfügung. Termine lassen sich ebenfalls mit Notizen ergänzen (siehe Termine zu Kautionskosten).

Freie Beschriebe

Neben den Terminen und Notizen können Sie individuell gestaltete freie Beschriebe nutzen, um weitere Daten zu Kautionen oder Kautionskonten strukturiert zu erfassen. Zur Einrichtung eines freien Beschriebs für die Kautionsverwaltung wenden Sie sich bitte an Ihren Administrator bzw. an Ihren Consultant. Der freie Beschrieb steht nach der Einrichtung über das Kontextmenü für Kautionen und Kautionskonten zur Verfügung.

Notizen anlegen und bearbeiten

1. Wählen Sie die gewünschte Kaution aus.
2. Wählen Sie über das Kontextmenü eines Kautionskontos oder einer Kautionsbuchung die Funktion `Notizen`.
   Es öffnet sich ein Fenster, in dem Sie eine freie Notiz zur Kaution erfassen können.
   Ist zu dem gewählten Datensatz schon eine Notiz vorhanden, wird diese angezeigt und kann bearbeitet werden.

Notizen aufteilen (zwischen Kautionskonto verschieben)

Sie können Notizen innerhalb einer Kaution zwischen verschiedenen Kautionskonten verschieben. Nutzen Sie hierzu die `Aufteilung` aus dem Kontextmenü der Kaution.

Zinsen

Zinstabellen

Grundlage der Zinsberechnung bei Kautionen sind die Zinstabellen, in denen die Höhe der Zinssätze sowie der Zeitraum für deren Gültigkeit festgelegt sind. iX-Haus ermöglicht die Verwaltung dieser Zinstabellen sowohl global als auch objekt- bzw. personenbezogen.

Globale Zinstabelle	Die globale Zinstabelle enthält alle objektübergreifenden Zinssätze. Wenn Sie nur mit einem Zinssatz arbeiten, reicht die globale Zinstabelle zur Kautionsberechnung aus.

Objektbezogene Zinstabelle	Die objektbezogene Zinstabelle enthält alle Zinssätze für das aktuell ausgewählte Objekt. Es können mehrere Objektzinstabellen angelegt werden. Dies ermöglicht die Zinsberechnung für Personengruppen innerhalb eines Objektes.
Personenbezogene Zinstabelle	Die personenbezogene Zinstabelle enthält nur die für die aktuell ausgewählte Person hinterlegten Zinssätze. Die personenbezogene Zinstabelle hat vor allen anderen Zinstabellen die höchste Priorität.

In der Buchungsübersicht werden in der Spalte Tab auf die jeweils verwendeten objekt- oder personenbezogenen Zinstabellen verwiesen. Bei Kautionensbuchungen ohne Verzinsung oder auf Basis globaler Verzinsung ist die Spalte Tab leer.

Zinssteuer-Tabelle

Die Kapitalertragssteuer (vormals Zinsabschlagsteuer) ist eine Abgeltungssteuer, gehört zur Einkommensteuer, ist eine Quellensteuer und dient dazu, die Zinsen von Kapitalanlagen mit einer Abgabepflicht zu belegen. Folgende Namen waren im Laufe der Zeit oder sind momentan für diese Form der Abgabe teilweise gebräuchlich: Zinsabschlagsteuer oder ZaSt (bis 2009), Abgeltungssteuer (ab 2009). Neben dieser Quellensteuer ist der Solidaritätszuschlag zu beachten. Die steuerliche Fragestellung ist nicht unschwierig: seit 2015 sind die Banken verpflichtet, (in Abhängigkeit von Freistellungsaufträgen) neben der Kapitalertragssteuer auf Zinserträge auch die darauf entfallenen Kirchensteuer direkt abzuführen. Da diese Quellensteuern von der Bank direkt abgeführt werden, fallen diese Beträge buchungstechnisch erst gar nicht als Aufwand gegenüber Zinserträge an. iX-Haus kann mit Hilfe der Zinssteuertabelle zumindest eine Aussage treffen, wie hoch der Anteil von Kapitalertragssteuer (und Soli) anhand der gesetzlichen Vorgaben sein wird - unabhängig von ggf. vorhandenen Freistellungsaufträgen und Konfession des Sparers. Es bietet sich an, den Empfänger von Kontoauszügen oder Berechnungen, die mit Ertragszinsen verknüpft sind, auf diesen Umstand mit einer passenden Formulierung hinzuweisen.

Die gesetzlich gültigen Werte für diese Kaptialertragssteuer werden in der Tabelle für die Zinssteuer-Tabelle für den jeweils gültigen Zeitraum abgelegt.

Siehe auch: Zinssteuertabelle bearbeiten

SolZ-Tabelle (Solidaritätszuschlag)

Der Solidaritätszuschlag wird prozentual von der Kapitalertragssteuer berechnet. Der jeweils gültige Prozentsatz wird in der SolZ-Tabelle hinterlegt. Die Tabelle ist global gültig und wird unter Mneü ⇒ Einstellungen ⇒ Solz-Tabelle gepflegt.

Siehe auch: SolZ-Tabelle bearbeiten

Zinsberechnung

iX-Haus ermöglicht innerhalb der Kautionsverwaltung die automatische Zinsberechnung für

Kautionszinsberechnung Kautionen. Diese Berechnung kann für eine bestimmte Person oder objektübergreifend durchgeführt werden. Die Berechnung erfolgt nach banküblichen Verfahren. Zinseszinsen werden bei der Verbuchung mit berücksichtigt.

Zinsbuchungen können wieder gelöscht werden. Hierzu dient ebenfalls die Kontextmenüfunktion.

Die automatische Zinsberechnung ist nur für die Kautionsart `Bareinlage` möglich sowie für aufgeteilte Kautionen, die eine Bareinlage enthalten.

Wird die Verzinsung der Kaution nach dem Datum der abgeschalteten `KM Schnittstelle` durchgeführt, wird als Beginn der Zinsrechnung das Datum der Abschaltung der KM Schnittstelle genutzt.

Siehe auch: Zinsberechnung automatisch, Zinsberechnung manuell, Zinsberechnung Objekt-Bereiche, Zinstabellenstamm