Wie mache ich es?

Hier finden Sie schrittweise Anleitungen zu allen modulspezifischen Prozessen und Funktionen.

Definition der Sollarten

Personen, welche an der Ratenvereinbarung teilnehmen, benötigen eine Stundungs-Sollart und eine Raten-Sollart in der Definition ihres Personentyps.

Es sind in der Fachadministration über die Kataloge drei Sollart-Typen automatisch definiert:

- Stundung Ratenvereinbarung
- Stundung ohne Ratenvereinbarung
- Rate Ratenvereinbarung

Diese werden in der Fachadministration für die Definition von mindestens zwei Sollarten genutzt:

- Stundungs-Sollart mit dem Sollart-Typ Stundung Ratenvereinbarung
- Raten-Sollart mit dem Sollart-Typ Rate Ratenvereinbarung
- ggf. auch eine Stundungs-Sollart ohne Ratenvereinbarung mit dem Sollart-Typ Stundung ohne Ratenvereinbarung



Wenn Sie für eine Person mehrere Ratenvereinbarungen parallel anlegen, prüfen Sie am besten im Vorfeld, ob es nicht sinnvoller wäre, ein weiteres Set für Stundungs- und Raten-Sollart anzulegen um so der zweiten Definition eigene Sollarten zuweisen zu können. Damit ermöglichen Sie, dass die in den Zahlungsplänen benannten Monatsraten separat nachvollzogen werden können. Verwenden Sie nur eine Stundungs- bzw. Raten-Sollart, werden dort bzw. im Personensoll kumulierte Zahlen auftreten, welche mit einem einzelnen Zahlungsplan pro Ratenvereinbarung nicht eindeutig nachvollziehbar sind.

Sachkontenzuordnung

Je nach Buchhaltungssystem (bilanzierende und/oder Einnahmen/Ausgaben-Buchhaltung) müssen den Sollarten bestimmte Sachkonten zugeordnet werden.

Für die Stundungs-Sollart müssen Sie für eine bilanzierende Buchhaltung ein Forderungs-Sachkonto angeben. Dieses ist in der Regel das Sachkonto Forderung aus Stundung. Mit der Stundungsbuchung eines bilanzierenden Objekts wird der Stundungsbetrag dann von Forderung aus Vermietung auf das Sachkonto Forderung aus Stundung umgebucht. Mit Sollstellung der

Rate wird die Forderung aus Stundung dann reduziert und ein Sollbetrag auf Forderung aus Vermietung aufgebaut, die entsprechenden Konten werden aus dem Personentyp und der Stundungssollart ermittelt. In einer E/A-Buchhaltung erfolgt bei der Sollstellung keine Sachkonten-Buchung.

Für die Raten-Sollart geben Sie für den Einsatz in E/A-Buchhaltungen als Sammelkonto das Sachkonto Einnahmen aus Rate vor. Bei Zahlung auf der Raten-Sollart führt dies dann in E/A-Modellen zu entsprechenden Einnahmen aus Rate.

Übersicht Sachkonten und ihrer Verwendung für Sollarten der Stundung- und Ratenvereinbarungen

Nachfolgend die häufigsten beispielhaften Konstellationen für die Erfolgsmodelle Bilanzierend (B) und Einnahme/Ausgabe (E/A):

Nr	Art	Bezeichnung	Kontoart1	Kontoart2	Anzeige	Steuerbehandlung	Vorgabe-steuercode	B:	E/A: Brutto	E/A: Brutto- und Netto-Objekte	B und E/A: Brutto und Netto-Objekte
721000	Ertragskonto	Erträge aus Stundungen und Raten stfr.	Passiva/ Ertrag		Standard-konto				x	x	x
722000	Ertragskonto	Erträge aus Stundungen und Raten stpfl.	Passiva/ Ertrag		Standard-konto	kann mit Steuercode gebucht werden	UV19%			x	x
120100	Forderungskonto	Forderungen aus Stundung mit Rate	Aktiva/ Aufwand		Standard-konto	darf nicht mit Steuercode gebucht werden		x			x
120200	Forderungskonto	Forderungen aus Stundung ohne Rate	Aktiva/ Aufwand		Standard-konto	darf nicht mit Steuercode gebucht werden		x			x

Prozesse im Mahnwesen

Im Mahnwesen brauchen Sie sich um nichts zu kümmern. Das Modul ermittelt automatisch über die Sollarttypen die Sollart für Stundung. Diese Sollart wird bei Mahnen automatisch ausgeklammert. Bei Mahnen auf Unterkonten werden die Beträge auf den Personenkonten von Typ Stundung Ratenvereinbarung auch dann nicht berücksichtigt, wenn diese Konten für Mahnen eingetragen sind. Bei Mahnen auf Gesamtkonten werden die Beträge, die auf das Stundungsunterkonto gebucht wurden, nicht berücksichtigt. Die Rückstände auf den Personenkonten von Typ Rate Ratenvereinbarung können wie üblich angemahnt werden. Beim Mahnen auf Unterkonten sollte die entsprechende Kontenklasse evtl. unter Parameter eingetragen werden, falls sie unter den Kontenklassen noch nicht eingetragen ist.

Ratenvereinbarung bearbeiten

Eine Ratenvereinbarung kann nur im Status in Arbeit bearbeiten werden. Bei Neuanlage wird dieser Status automatisch gesetzt. Falls Sie eine aktive Rate bearbeiten möchten, müssen Sie den Status zuerst von aktiv auf in Arbeit verändert werden. Nach der Bearbeitung müssen Sie den Status wieder auf aktiv setzen und die Änderungen mit Speichern bestätigen, damit diese Ratenvereinbarung wieder berücksichtigt wird.

Beim Setzen des Status auf `aktiv` erfolgen zwei Prozesse:

- Zuerst wird der eingegebene Stundungsbetrag auf die Stundungs-Sollart umgebucht. \\Die Wertstellung entspricht dem Datum erste Rate ab. Bei gesperrten Buchungsmonaten wird das nächst freie Wertstellungsdatum ermittelt.
- Dann werden die Ratensollbeträge als Sollbeträge im Personenstamm angelegt. Diese Sollbeträge können mit dem Sollstellungsprozess `Personensoll` sollgestellt werden. (`Buchhaltung` > `Buchungen erfassen` > `Sollstellung` bzw. `Sollstellung Simulation` > Checkbox `Personensoll` muss angehakt sein.)

Wenn man in einem Sonderfall die Vereinbarung vor Ablauf deaktivieren möchte, kann man dies mit dem Status `deaktiviert zum` darstellen. Zu diesem Status wird dann ein Deaktivierungs-Datum eingeblendet. Die Datumseingabe ist obligatorisch, es wird eine Sollbetrag-Zeile mit dem Betrag 0,00 erzeugt und alle nachfolgenden Sollbeträge werden gelöscht. Sollte die Rate erneut auf aktiv gesetzt werden, werden die ausgesetzten Raten über die rückwirkende Sollstellung nachgebucht.



Wenn die Ratenvereinbarung deaktiviert wird, muss der Stundungsbetrag manuell vom Benutzer auf die Personenkonten zurückgebucht werden!
Wenn die Sollstellung auf den letzten Sollbetrag läuft, wird der Status `systemseitig beendet` gesetzt. Die Ratenvereinbarung ist in diesem Status beendet.

Ratenvereinbarung deaktivieren

Wenn die Sollstellung auf den letzten Sollbetrag läuft, wird der Status `systemseitig beendet` gesetzt. Die Ratenvereinbarung ist in diesem Status beendet. Wenn Sie in einem Sonderfall die Vereinbarung noch vor Ablauf deaktivieren möchten, nutzen Sie den Status `deaktiviert`. Zu diesem Status wird ein `Deaktivierungs-Datum` eingeblendet. Die Datumseingabe ist obligatorisch, es wird im Personensoll für die Ratensollart eine Sollbetrag-Zeile mit dem Betrag `0,00` erzeugt und alle nachfolgenden Sollbeträge der Ratensollart werden gelöscht. In diesem Fall müssen Sie im Vorfeld darauf achten, dass diese Person keine weitere Ratenvereinbarung mit der selben Ratensollart aufweist, damit deren Sollbeträge im Personensoll nicht ebenfalls gelöscht werden.

Sollte die Rate erneut auf `aktiv` gesetzt werden, werden die ausgesetzten Raten über die rückwirkende Sollstellung nachgebucht.



Wenn die Ratenvereinbarung deaktiviert wird, muss der Stundungsbetrag manuell vom Benutzer auf die Personenkonten zurückgebucht werden!

Ratenvereinbarungen auswerten

Ratenvereinbarungen können Sie im Excelreporting in der Objektsicht auswerten. Wir stellen Ihnen ein Mustertemplate `T_Ratenvereinbarungen.xlsx` zur Verfügung. Sie finden es im Verzeichnis `Vorlagen_Excelreporting` im Unterverzeichnis `Objektsicht`. Alle verfügbaren Platzhalter finden Sie in den laufend aktualisierten Dokumentationen `AllKontoDef_Liste.pdf` und `AllgKontoDef_Module.pdf` im `Doku`-Verzeichnis der iX-Haus-Installation.

Rate für Sonderzahlungen hinzufügen

Falls der Mieter eine Sonderzahlung ankündigt und dadurch eine Verkürzung der Ratenvereinbarung wünscht, können Sie eine Sonderrate erfassen. Dieses führt zu einer erhöhten Sollstellung in dem jeweiligen Monat und einer verkürzten Ratenvereinbarung. Nach dem `Berechnen` bzw. `Berechnen und Speichern` wird die Ratenvereinbarung unter Berücksichtigung der Sonderraten angepasst.

1. Öffnen Sie die betroffene Ratenvereinbarung.
2. Öffnen Sie das Register `Sonder-Raten`.
3. Geben Sie über das Kontextmenü `Neu` die angekündigte Sonderrate im Dialog `Sollbetrag anlegen` ein.
4. Speichern Sie die Eingabe.

Sollbetrag generieren

Die Ratenvereinbarungen sind systemseitig mit den Personensollbeträgen gekoppelt. Bei Aktivierung der Ratenvereinbarung werden die Personensollbeträge angelegt und gegen manuelle Änderungen gesperrt. Die aus der Ratenvereinbarung generierten Personensollbeträge können also nur über die Ratenvereinbarung geändert werden, damit die Eingabe zueinander konsistent bleiben. Die Sollstellung erfolgt über die Personensollbeträge. Diese müssen Sie daher bei der automatischen Sollstellung dann auch berücksichtigen, wenn Sie die Ratenbuchungen im Rahmen der Sollstellung ausführen!

Wenn alle Parameter eingetragen sind, werden die Personen-Sollbeträge generiert. Dies kann man entweder durch die Schaltfläche `Berechnen` oder `Berechnen und Speichern` starten. Die errechneten Beträge werden im Register `Standard-Soll` angezeigt.



Die Sollbeträge wurden in diesem Moment noch nicht im Personen-Soll angelegt, erst nachdem der Ratenvereinbarungsstatus auf aktiv gesetzt wird, werden die Sollbeträge im Personenstamm Register `Soll` angelegt und können dann im Rahmen der Sollstellung Personenkonten (Personensoll). mit GVC 400 bzw. bei nachgeschalteten Buchungsprozessen zur Zahlung geforderter Raten berücksichtigt werden.

Weiterhin können Sollbeträge (im Personensoll) generiert werden, indem Raten für Sonderzahlungen hinzugefügt werden.

Stundung

Stundung in der Umsatzsteuervoranmeldung

In der Umsatzsteuervoranmeldung werden die Stundungen durch die automatische Umbuchung auf das Stundungskonto berücksichtigt und als Info „Davon Umsatzsteuer der gestundeten Miete“ ausgewiesen. Sollten Sie bei der UStVA die Option `Elster XML-Export (Direktübertragung)` nutzen, können Sie hier auch bei Bedarf einen Widerruf des SEPA-Lastschriftmandates durchführen. Die Finanzämter stellen ggf. für COVID-19 passende Formulare für ergänzende Informationen zur Steuererklärung zur Verfügung. Mit dem Schalter `Manuelle Anlage ‚ergänzende Angaben zur Steueranmeldung‘` ermöglichen Sie, im nachfolgenden Dialog ein Infofeld mit bis zu 180 Zeichen zu füllen, das für ergänzend zur UStVA z. B. für den Hinweis bzgl. COVID-19-Stundungen genutzt werden kann.

Stundung aus Rückstand

Stundungen auf Rückstand basieren auf dem Buchwerk, i. d. R. gebuchter, aber noch nicht ausgeglichener Sollbeträge. Mit der Stundung aus Rückstand (Variante 2) definieren Sie hier Stundungen. Gestundete Beträge werden umgebucht und sind so vor der Auswertung durch das Mahnwesen geschützt. Alternativ definieren Sie neue Stundungsvereinbarungen über das Personenstammregister `Raten/Stundungen`.

1. Wählen Sie im Modul Raten-/Stundungsvereinbarungen mit `Neu` eine neue Vereinbarung.
2. Wählen Sie die Variante `2. Stundung (aus Rückstand)`.
3. Wählen Sie eine Stundungssollart ohne Ratenvereinbarung. Sind mehrere vorhanden, wird die mit der kleinsten Nummer vorgeschlagen.
4. Im Feld `Betrag` öffnen Sie mit F2 die Personenkontensicht. Diese zeigt von der gewählten Person, nur die Personenkonten mit Rückstand auf. Es werden die Sollsalden vor Stundung und abzgl. Stundung angezeigt sowie die ggf. schon gebuchten Stundungen.
5. In der Spalte `Stundung erh./mind.` geben Sie den geplanten Stundungsbetrag an. Dementsprechend ändert sich zur Information der Betrag in der Spalte `Saldo abzgl. Stundung`.
    1. Speichern Sie die Parameter mit `OK`.
    2. Geben Sie im Feld `Wertstellung` an, zu welchem Wertstellungsdatum der Stundungsbetrag umgebucht werden soll.
    3. Setzen Sie die Stundungsvereinbarung auf `aktiv`. Im Rahmen der Sollstellung werden die aktivierten Stundungsvereinbarungen berücksichtigt und umgebucht.

Stundung für COVID-19

Voraussetzungen: Für die Stundung mit dem Merkmal `COVID-19` benötigen Sie eine entsprechende Lizenz. Ist diese nicht installiert, sind damit verbundene Schalter und Optionen nicht verfügbar. Der Person muss eine Sollart mit dem Sollarttyp `Stundung ohne Ratenvereinbarung` zugeordnet sein.

Die Stundungen für COVID-19 sind vom Gesetzgeber zeitlich beschränkt und sollen Mieter vor Kündigung bedingt durch Mietrückstände aufgrund der Auswirkungen des COVID-Pandemiegesetzes schützen. Dementsprechend sind die hiermit verbundenen Stundungs-Sollarten vom Mahnwesen ausgeschlossen. Durch die Auswahl der COVID-19-Variante sind einige Felder der Stundungsdefinition inaktiv oder werden vorbelegt.

1. Wählen Sie die Person aus.
2. Öffnen Sie eine neue Stundungsvereinbarung mit Variante `4. Stundung (Soll z. T. nicht gebucht)`.
3. Markieren Sie den Schalter `COVID-19`.
4. Wählen Sie die Stundungssollart aus (Stundung ohne Ratenvereinbarung).
   Öffnen Sie die neue Vereinbarung im Personenstamm im Register Rate/Stundung mit Neu (COVID-19) bzw. aus dem Menü mit Stundungsvereinbarung anlegen (COVID-19), sind die meisten Parameter schon korrekt voreingestellt und der Cursor steht im Feld `Betrag`.
5. Öffnen Sie im Feld `Betrag` des Abschnitts Stundung mit der F2-Taste die Auswahl Personenkonten.
   Sortieren Sie hier zuerst nach Sollart. So finden Sie die relevanten Monatsmieten untereinander. Ggf. vorhandene Stundungen aus anderen Vereinbarungen werden zur Information angezeigt.
6. In der Spalte `Stundung (diese Vereinbarung)` hinterlegen Sie den Stundungsbetrag, bequem mit F2 pro Zeile. Mit F4 übernehmen Sie den maximalen Betrag aus der vertraglichen Sollvereinbarung. Beachten Sie bitte: In der Stundungsvereinbarung werden auch bei einer Netto-Buchhaltung Bruttobeträge benannt! Mit F8 übernehmen Sie die Beträge für alle Zeilen (für Stundung von Mietsoll wg. COVID-19 i. d. R: nicht relevant). Multiselect wird unterstützt. Sie können also mehrere Zeilen markieren und für diese z. B. mit F4 den vollen Stundungsbetrag vorgeben. Die Summen für Sollbetrag bzw. Summe Stundung gesamt werden unterhalb der Tabelle zur Information ausgegeben.
7. Mit OK bestätigen Sie die Definition.
8. Aktivieren Sie die Stundungsvereinbarung durch Wechsel des Status von `in Arbeit` in `aktiv`. Zur späteren Bearbeitung einer vorhandenen Stundungsvereinbarung müssen Sie diese zuerst aktiv auf `in Bearbeitung` umstellen.
9. Mit dem Schalter `Speichern` schließen Sie die Definition der Stundung ab.

Stundungsbeträge umbuchen

Im Rahmen der Sollstellung (Vertragssoll) werden die vereinbarten Stundungsbeträge automatisch umgebucht. Sie erhalten dort (wie auch in der Sollstellungs-Simulation) entsprechende Hinweise zu den Auswirkungen aus der Stundungsvereinbarung. Die Ermittlung der COVID-19-Stundungsbeträge nutzt eine integrierte rückwirkende Betrachtung von Sollbeträgen ab dem 01.01.2020. Bei einer nachträglichen Sollstellung werden entsprechend nur die Umbuchungen für die Stundung erzeugt. Die Stundungsdefinition wechselt in den Buchungsstatus `Teilgebucht`.



- Hinweis für überweisende Mieter oder E-Banking: Wenn der Mieter eine Teilzahlung leistet, wird der Zahlungsbetrag direkt auf das Stundungskonto gebucht.
- Bei der manuellen Erfassung der Zahlungseingänge mit GVC 402 in der Dialogbuchhaltung können Sie die Vorschläge mit F8 im Betragsfeld auf Saldensicht umstellen und so einzelne Beträge leichter übernehmen.

Teilstundung für COVID-19

Teilstundungen für COVID-19 werden prinzipiell wie Stundungen mit Variante 4 angelegt. Im Unterschied zu diesen ist der Stundungsbetrag jedoch geringer als der Vertragssollbetrag. Öffnen Sie daher für die Eingabe des individuellen Stundungsbetrags für die markierte Zeile mit F2 das Feld `Stundung (diese Vereinbarung)`. Zu hohe Beträge werden nicht akzeptiert.

COVID-19-Stundung von Teilbeträgen kombiniert mit Ratenvereinbarung

In der Praxis kommt es oft vor, dass im Rahmen einer teilweisen Stundungsvereinbarung für den verbliebenen Teilbetrag eine Ratenvereinbarung abgeschlossen wird. Für COVID-19-Stundungen wird diese in einem zweiten Schritt definiert. Diese Ratenvereinbarung kann sich auf auch noch nicht gebuchte oder teilgebuchte Sollbeträge beziehen!

1. Vereinbaren Sie eine Stundung für Teilbeträge (s. o.).
2. Öffnen Sie mit Neu eine neue Ratenvereinbarung mit der Variante `3. Rate (Soll z. T. nicht gebucht)`.
3. Wählen Sie die betroffene Person.
4. Gibt es nur eine Sollart mit dem erforderlichen Ratentypen, wird diese automatisch vorgeschlagen. Ansonsten wählen Sie eine geeignete Stundungssollart mit Ratenvereinbarung aus.
5. Setzen Sie den Schalter `COVID-19`.
6. Öffnen Sie die Personenkonten mit F2 im Betragsfeld.
7. Wählen Sie die zu ratierenden Sollvereinbarungen.
8. Kalkulieren Sie die Ratenbasis mit F4 (vollständige Berücksichtigung des Restsollbetrages für die Ratenkalkulation) oder geben Sie mit F2 Teilbeträge an. Verbleibende Beträge werden im Rahmen der Sollstellung sollgestellt und können auch angemahnt werden!
9. Bestätigen Sie mit OK.
10. Geben Sie an, wann die erste Zahlung der ersten Rate erwartet wird.
11. Definieren Sie die Betragskonfiguration.
12. Speichern Sie die Ratenvereinbarung



Für COVID-19-Ratenvereinbarungen werden die dort speziell definierten Wertstellungsdaten berücksichtigt, da diese Raten oftmals wesentlich später anfangen, als zum Zeitpunkt der Vereinbarung der COVID-19-Stundung.

Wordschreiben erstellen

Sie können aus dem Modul `Raten-/Stundungsvereinbarung` Wordschreiben zu den jeweiligen Vereinbarungen erstellen. Dazu markieren Sie die entsprechende Ratenvereinbarung und öffnen mit rechten Maustaste das Kontextmenü. Hier klicken Sie auf `Wordschreiben erstellen` klicken. So können Sie die Vereinbarung vorerfassen, ausdrucken und nach Unterschrift aktivieren.

Als Vorlage dienen Vorlagen des Vorlagenmanagers vom Typ RT. Ggf. müssen Sie für die Verwaltung der Vorlage im `Vorlagenmanager` die Raten-/Stundungsvereinbarung unter dem Systemparameter

`AktiviereNeuenSerienbrief` freischalten. Im Schreiben können neben allgemeinen Platzhaltern spezielle Platzhalter aus der Ratenvereinbarung genutzt werden sowie ein Zahlungsplan über eine expandierende Tabelle (mit Tabellencode $$) erstellt werden.

Für die Ausgabe des Zahlungsplans sollte die Vorlage folgende Tabelle enthalten (Beispiel):

Datum	Betrag
$$«RateZpDatum»	«RateZpBetrag»

Unterstützt werden hier folgende Platzhalter:

`RateZpNr`	Nummer der Rate
`RateZpDatum`	Datum der Fälligkeit
`RateZpBetrag`	Betrag der einzelnen Rate

Zahlungsplan in Excel erstellen

Man kann aus dem Modul einen Excel-Zahlungsplan erstellen. Excel muss auf der Workstation installiert sein.

1. Markieren Sie die gewählte Ratenverarbeitung.
2. Rufen Sie mit rechter Maustaste das Kontextmenü auf.
3. Wählen Sie `Zahlungsplan`.
4. Es wird eine Excel-Datei generiert. Sie erhalten eine Übersicht über die Anzahl der Raten. Besonders bei manuellen Raten erkennen Sie über den Zahlungsplan auch schnell, ob sich die vereinbarte Stundung mit der Summe der vereinbarten Raten deckt.