Umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung

Was mache ich hier?

Den jeweils gültigen Aufteilungssatz für den Vorsteuerabzug können Sie automatisch vom Programm bestimmen lassen. Dabei werden für einen anzugebenden Zeitraum die Belegungen der relevanten Flächen analysiert. Die Aufteilung erfolgt anhand der MwSt-Einstellungen der Verträge. Für Leerstände wird der in der Fläche hinterlegte MwSt-Code verwendet. Die umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung kann mit der Schaltfläche `Simulation` gestartet werden, ohne dass zum Abschluss ein Eintrag in die Aufteilungstabelle erfolgt. So können Sie in Testfällen (z. B. Wechsel des zugrunde gelegten Umlageschlüssels) eine Liste der optionssatzrelevanten Flächen bzw. Flächenänderungen generieren, ohne im Anschluss den Eintrag in der Tabelle löschen zu müssen. Berechnungsdatum und Berechnungszeitraum für das jeweilige Objekt werden auch in der Umsatzsteuervoranmeldung angezeigt. So können Sie auch dort erkennen, wann die entsprechende Quote zuletzt ermittelt wurde und ob eine erneute Berechnung ggf. sinnvoll ist.

Wie mache ich es?

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

Prozentsätze als Simulation ermitteln

1. Geben Sie die Parameter ein.
2. Bestätigen Sie `Simulation`.

Prozentsätze ermitteln und eintragen

1. Geben Sie die Parameter ein.
2. Bestätigen Sie `Eintragen`.

Mit dem Schalter `Eintragen` wird der anhand der Parameter ermittelte Prozentsatz von iX-Haus in der `Umsatzsteuer VT- Tabelle` in der Spalte `Mietfläche` eingetragen.



Wenn die Mietflächenberechnung denselben Prozentsatz ergibt, der bereits in der `Umsatzsteuer VT- Tabelle` als letzter gültiger Eintrag eingetragen ist, wird kein neuer Eintrag erzeugt.

Beachten Sie hierzu bitte auch die Stammdatendruckliste `Liste 107049 - USt Mietflächenaufteilung (107049)`: Die Liste liefert eine Information über die umsatzsteuerlichen Mietflächenaufteilungen. Alle Flächen oder Flächenarten der Mietobjekte der FIBU werden ausgegeben. Vor den Flächen oder Flächenartenbezeichnung wird die Nummer des Mietobjektes geschrieben.

Die dort verfügbare Filterung auf Beteiligungskreise spielt für die Umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung bei entsprechender Lizenzierung eine Rolle. Gegen Buchen gesperrte Beteiligungskreise werden bei der umsatzsteuerlichen Mietflächenaufteilung



nur dann berücksichtigt, wenn in der Objektauswahl die Option `Opt. Satz von Beteiligungskreisen berücksichtigen` gesetzt ist. Die Beteiligungskreisstruktur hat daher keinen Einfluss auf die Berechnung der Optionssätze.

Was brauche ich dazu?

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

Dialog UST-Mietflächenaufteilung

`Zugang: Buchhaltung > Umsatzsteuervoranmeldungen > Umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung`

Parameter	**Beschreibung**
`Objektbereich`	Objekte, für welche die Berechnung durchgeführt wird. Einzelne Objektnummern sind durch Komma zu trennen, Bereiche durch Bindestrich. Über die Schaltfläche neben dem Feld können Sie eine Objektgruppe auswählen. Beispiel: `9900,9910-9950,9978` Geben Sie als Objekt nur ein Verwaltungsobjekt einer FIBU-Gruppe ein, wird für dieses der Steuersatz aus den Mietobjekten der FIBU-Gruppe als steuerlicher Mischoptionssteuersatz ermittelt, der dann bei VT-Buchungen im Verwaltungsobjekt angewendet wird.
`Datum von`	Beginn des Zeitraums für die Umsatzsteuervoranmeldung, auswählbar über den Kalender.
`Datum bis`	Ende des Zeitraums für die Umsatzsteuervoranmeldung, auswählbar über den Kalender.
`Umlagesschlüssel`	Nummer des iX-Haus-Umlageschlüssels, nach dem der Aufteilungssatz für Hauptflächen berechnet wird (in der Regel die Hauptnetto-Nutzfläche in m²).
`Unterflächen-Uml.`	Nummer des iX-Haus-Umlageschlüssels, nach dem der Aufteilungssatz für Unterflächen berechnet wird. Nur aktiv, wenn die Systemeinstellung `AktiviereUnterflaechen` aktiviert ist.
`Bisherigen Finanzamtwert übernehmen`	[X] Checkbox Hiermit kann gesteuert werden, ob der bisherige Finanzamtwert für die neuberechnete Aufteilung in der Spalte Finanzamt (%) übernommen werden soll. [ ] Wird diese Option nicht genutzt, erfolgt nur ein Eintrag in der Spalte Mietfläche (%) anhand der Berechnung der Aufteilung über die Analyse der Flächen.

Parameter	Beschreibung
Protokoll	[X] Checkbox Es wird ein Protokoll erzeugt. Flächen die innerhalb der Abfrageperiode Veränderungen im Steuerstatus erfahren haben, treten hier mit entsprechendem Datumsbezug mehrfach auf. In diesem Fall wird der alte und der neue Wert der Größe und/oder des MwstTyps angegeben. Im Kopf des Protokolls finden Sie zudem Hinweise, falls der hierüber berechnete Aufteilungssatz von einem ggf. vorgegebenen Finanzamt-Aufteilungssatz abweicht. Es stehen Ihnen zwei Protokoll-Varianten zur Verfügung: • Vollständig Es werden alle Flächen mit ihrem Beginn (Anfang der Datumsperiode der Abfrage oder Gültigkeitsbeginn der Fläche innerhalb der Periode) • Nur Veränderungen Es werden nur die Flächen ausgegeben, welche im Datumsbereich Veränderungen im Umlageschlüssel oder der Steuerbetrachtung aufweisen.
§ 15a Meldungen	[X] Checkbox $15a-Konten werden berücksichtigt. Beachten Sie beim Nutzen von Buchungen lt. § 15a UStG deren erweiternden Einfluss auf den Berichtigungszeitraum der USt. Ändert sich der Optionssatz um mindestens 4,00%, erhalten Sie eine Hinweismeldung, da diese Änderung auch für die Buchungen lt. § 15a relevant sein kann. In der 15a-relevanten Meldung werden bei Änderung des Optionssatzes über 4% auch die Kostenstellen benannt. Die Checkbox kann über die Systemeinstellung 15a (§15a-Logik aktivieren) eingeschaltet werden. Sie ist per Default nicht aktiv und das Feld § 15a Meldungen ist i. d. R. ausgeblendet.
Simulation	Schalter Berechnung der Daten ohne Eintragung in die Aufteilungstabelle.
Eintragen	Schalter Berechnung der Daten und Eintragung in die Aufteilungstabelle, wenn diese Aufteilung aktuell noch nicht existiert.