Hypothekenbuchhaltung

Was mache ich hier?

Das Modul Hypothekenbuchhaltung ist eine Erweiterung zur Basisversion von iX-Haus, die Sie zusätzlich erwerben und in das Programm integrieren können. Weitere Informationen hierzu leitet Ihnen auf Anfrage gerne unser Vertrieb zu.

Im Modul Hypothekenbuchhaltung können Sie beliebig viele Zins- und Tilgungsfestschreibungen zu einem oder mehreren Darlehen erstellen und historisieren. Dies gilt nur für Darlehen, bei denen Sie bzw. Ihr Unternehmen als Darlehensnehmer bei einer Bank auftreten, z. B. zur Finanzierung Ihrer mit iX-Haus verwalteten Immobilie. Eine Verwaltung von Darlehen, bei denen Sie als Darlehensgeber z. B. einem anderen Unternehmen gegenüber auftreten, kann nicht abgebildet werden. Die Auszahlungsphase mit Tilgungs- und Zinsverlauf lässt sich mittels Zahlungsplan anzeigen, nach Excel exportieren und ausdrucken. Die Integration der Darlehensverwaltung in die Finanzbuchhaltung erfolgt über die Erzeugung offener Posten zu fälligen Leistungen.

Das Modul arbeitet im oberen Fensterbereich mit einem Grid zur Anzeige der schon erfassten Hypotheken und Registern zum Bearbeiten der Daten einer im Grid markierten einzelnen Hypothek (Stammdaten, Zinsbindung, Bereitstellungen, Sondertilgungen, Verwendungszweck, Zahlungsplan, Darlehenskonto). Die Reihenfolge der Spalten in dem Grid sowie der Register können Sie selbst mit der Maus bestimmen. Die Auswahl der im Grid dargestellten Spalten erfolgt über das Kontextmenü der rechten Maustaste. Nach der Anlage einer neuen Hypothek im Register `Stammdaten` pflegen Sie zu dieser Hypothek der Parameter in den weiteren Registern oder erhalten dort Informationen zur zeitlichen Entwicklung der Hypothek. Der `Zahlungsplan` kann verschiedene Status haben und ist je nach Status noch veränderbar (Anpassungen können Sie dann über den Schalter `Aktualisieren` neu berechnen).

Über das Menü der Kommandozeile stehen Ihnen diverse Werkzeuge zum Bearbeiten der Hypotheken zur Verfügung. Je nach Standort und Status der angezeigten Hypothek sowie dem gewählten Register sind bestimmte Funktionen inaktiv.



Parameter bereits verbuchter Hypotheken können i. d. R. nicht mehr bearbeitet werden. Grundsätzlich gilt, dass weiß hinterlegte Eingabefelder änderbar bleiben, während grau hinterlegte Felder festgeschrieben sind oder frei bleiben sollen. Im Administrationsmodus, der für die Migration von Hypotheken vorgesehen ist, sind die Änderungsrechte für Benutzer mit S-Rechten erweitert.

Wie mache ich es?

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

Prozesse

Eine Übersicht grundlegender Arbeitsprozesse in diesem Modul.

Hypothek anlegen

1. Öffnen Sie mit Strg + N den Dialog Neue Hypothek anlegen. Alternativ nutzen Sie die Schaltfläche Neuen Datensatz anlegen in der Kommandozeile.
2. Geben Sie die Parameter zu der neuen Hypothek an.
   Während die Interne Nummer einer Hypothek in iX-Haus immer eineindeutig sein muss, darf eine Darlehensnummer durchaus mehrfach in iX-Haus vorkommen.
3. Speichern Sie nach Eingabe der gewünschten Parameter die Änderungen mit Klick auf OK.
4. Eine neu angelegte Hypothek weist in der Übersicht den Status Simulation auf und ist nach dem Speichern aktuell markiert.
5. Definieren Sie für die neue Hypothek dann deren Zinsbindung. Markieren Sie bei Bedarf die Hypothek im oberen Fensterbereich und wechseln Sie auf das Register Zinsbindung.
6. Legen Sie mit der Tastenkombination Strg + N eine neuen Zinsbindung an. Alternativ nutzen Sie die Schaltfläche Neuen Datensatz anlegen in der Kommandoleiste.Mit der rechten Maustaste können Sie auch in die Übersicht klicken und dort ausdem Kontextmenü Neu auswählen. Der Dialog Neue Zinsbindung erzeugen wird geöffnet.
7. Geben Sie die Datumswerte für den Beginn und ggf. das Ende sowie den verwendeten Nominalzinssatz der Zinsbindung an.
8. Speichern Sie die Eingabe mit Klick auf OK. Mit Klick auf die Schaltfläche Abbrechen verlassen Sie die Eingabe der Zinsbindung ohne Speicherung.
9. Zur markierten Zinsbindung geben Sie im unteren Parameterbereich die weiteren Daten ein (s. nachfolgende Beschreibung zum Register Zinsbindung).
10. Speichern Sie die Eingabe mit der Tastenkombination Strg+S oder klicken in der Kommandoleiste auf denSchalter Änderungen speichern.
    Mit Klick auf die Schaltfläche zurücknehmen verlassen Sie die Eingabe ohne Speicherung.
11. Wechseln Sie in das Register Darlehenskonto, um dort die relevanten Konten der Bilanzbuchhaltung für die Buchungen der markierten Hypothek festzulegen. Ein Sachkonto kann mehrfach angegeben werden (vgl. nachfolgende Beschreibung zum Register Darlehenskonto).
12. Wechseln Sie in das Register Zahlungsplan, um den Zahlungsplan für die Hypothek zu kalkulieren und ggf. anzupassen. Ist die Kalkulation zu Ihrer Zufriedenheit eingerichtet, schreiben Sie den Zahlungsplan fest.

Bereitstellung erzeugen

Für neu erfasste Hypotheken wird die Bereitstellung anhand der von Ihnen vorgegebenen Hypothekendaten vorgeschlagen. Wenn die Bereitstellung hiervon abweichend realisiert wird, nehmen Sie hier entsprechende Änderungen an der Bereitstellung vor. Neue Bereitstellungen können Sie erzeugen, solange die Summe der Bereitstellungen dem in der Hypothek definierten Ursprungskapital noch nicht entspricht. Unterhalb des Datenfeldes Bereitstellungen/Auszahlungen wird eine Info angezeigt, falls die Darlehenssumme noch nicht vollständig ausgezahlt ist.

1. Um eine neue Bereitstellung zu erzeugen oder zu bearbeiten, öffnen Sie im Datenfeld des

Registers Bereitstellungen per Rechtsklick das Kontextmenü und wählen Sie die Menüpunkte Neu oder Bearbeiten. Es erscheint das Dialogfeld Bereitstellung bearbeiten.
2. Tragen Sie Betrag und Auszahlungsdatum der Bereitstellung ein. Vorgeschlagen wird jeweils der erforderliche Bereitstellungsbetrag, um den Betrag des Ursprungskapitals zu erreichen. Negative Beträge sind hierbei möglich. Das verbleibende Restkapital wird zur Information angezeigt.
3. Bestätigen Sie mit OK. Mit Abbrechen schließen Sie den Dialog ohne zu speichern.
4. Geben Sie in der Maske Bereitstellungen im Feld Bereitstellung ab ein Datum für den Beginn der Bereitstellung und im Feld Zins (%) einen entsprechenden Zinssatz.
Die angelegte Bereitstellung erscheint im Datenfeld Bereitstellungen/Auszahlungen und weist dort aber noch nicht den Status Verbucht auf.

Bereitstellung buchen

Bereitstellungen können nur für festgeschriebene Hypotheken gebucht werden. Ebenso müssen die erforderlichen Sachkonten im Register Darlehenskonto gesetzt sein. Die Bereitstellung mit Status Gebucht verweist somit auf eine Buchung mit Buchungsnummer auf dem zugeordneten Darlehenskonto. Davon unabhängig kann eine im gleichen Monat anstehende Buchung des Zahlungsplans für Annuitäten wie Zinsen oder Tilgung noch ungebucht sein. Die Bereitstellung erkennen Sie im Zahlungsplan an dem entsprechend erhöhten Schuldenstand.

1. Öffnen Sie per Rechtsklick im Datenfeld Bereitstellungen/Auszahlungen das Menü und wählen Sie den Menüpunkt Verbuchen. Es erscheint das Dialogfeld Zahlungen verbuchen. Sollte die Hypothek noch über keinen Zahlungsplan verfügen bzw. den Status Simulation tragen, erhalten Sie einen entsprechenden Hinweis mit der Möglichkeit, die Hypothek jetzt festzuschreiben.
2. Tragen Sie den Buchungstext und einen Belegtext ein.
Sie können hierzu Parameter über vordefinierte Platzhalter einfügen. F2 öffnet einen Dialog zur Konfguration des Buchungstextes bzw. des Buchungsbelegs. Die hiermit verfügbaren Platzhalter beginnen immer mit einem $-Zeichen und werden mit Doppelklick in die Bearbeitungszeile eingetragen und mit OK übernommen.
3. Bestätigen Sie mit Weiter.
Der hierauf folgende Dialog entspricht einer letzten Sicherheitsfrage mit einem integrierten Fortschrittsbalken. Mit Abbrechen können Sie den Vorgang ohne Datenänderung beenden. Der Schalter Hilfe ist derzeit ohne Funktion. Bestätigen Sie Fertig stellen, um die Verbuchung auszuführen.
Liegen noch keine Sachkontenzuordnungen für das Darlehenskonto vor, erhalten Sie einen Hinweis und die Verbuchung wird ergebnislos abgebrochen. Ansonsten wird die Verbuchung ausgeführt.
4. Nach dem erfolgreichen Verbuchen erhält die Bereitstellungszeile den Status Verbucht.

Zahlungsplan einsehen und ändern

Nicht verbuchte Zeilen im Zahlungsplan lassen sich via Kontextmenü der rechten Maustaste ändern. Verbuchte sowie vor dem Datum verbucht liegende Annuitäten können nicht geändert werden. Buchungen der Bereitstellungen machen sich hier im Zahlungsplan über die Änderung des

Schuldenstands bemerkbar.

1. Markieren Sie die gewünschte Zahlungsanweisung und wählen Sie den Menüpunkt Ändern. Sie rufen hiermit den Dialog Zahlung ändern auf.
2. Hier haben Sie die Möglichkeit, die Leistung, deren Aufteilung und/oder die Restschuld zu ändern. Derart vorgenommene Änderungen ermöglichen Ihnen, Zahlungsplananweisungen Ihrer Bank umzusetzen, falls diese nicht mit iX-Haus genauso vorausberechnet wurden. Dies kann vorkommen, wenn der Rechenweg oder die Zinsmethode von den Möglichkeiten in iX-Haus abweichen.
3. Der vorausberechnete Betrag der Leistung ist per Default fixiert. Sie können nach Aktivierung der Option Leistung ändern den Betrag jedoch auch manuell vorgeben.
   Der Betrag der Leistung ist aufgeteilt in Zinsen und Tilgung. Geben Sie einen abweichenden Zinsbetrag an, ändert iX-Haus den Tilgungsbetrag. Geben Sie einen abweichenden Tilgungsbetrag an, ändert iX-Haus den Zinsbetrag.
4. Zinsbetrag und Tilgungsbetrag ergeben in Summe immer den Betrag der Leistung. Sie können nach Aktivierung der Option Restschuld ändern auch den Betrag der Restschuld ändern.
5. Mit OK übernehmen Sie die Angaben in die Zeile des Zahlungsplans. Die Zeile erhält dann den Staus Manuell und kann dann auch mit den geänderten Vorgaben gebucht werden. Die Periodizität der Zeile ist nicht direkt änderbar. Um diese anzupassen müssen Sie Änderungen in der Zinsbindung definieren und den Zahlungsplan aktualisieren.
   Nach einer Änderung werden die nachfolgenden Anweisungen neu berechnet angezeigt. Weitere nachträgliche Änderungsmöglichkeiten bestehen für Objekt und Sachkonten. Das Löschen einer manuellen Anweisung ist nicht vorgesehen. Im Zweifelsfall können Sie diese aber erneut ändern, bis Sie Ihren Vorgaben entspricht.

Zahlungsplanberechnung anpassen

Es kann den Bedarf geben, wegen der Interpretation der Zinsbindung das Datum in Zinsbindung bzw. Hypothekendefinition anzupassen und z. B. vom 30. auf den 1. eines Monats zu ändern. Die Migrationsoption für Administratoren bietet diese Möglichkeit, wodurch nachträgliche Änderungen und entsprechende Anpassung des Zahlungsplans möglich sind.

1. Zunächst können bei eingeschalteter Option die Zinsbindung und Hypothekendefinition rückwirkend bearbeitet werden.
2. Berechnen Sie den Zahlungsplan neu.

Hypothek festschreiben

1. Markieren Sie im oberen Bereich der Maske Hypothekenverwaltung die gewünschte Hypothek.
2. Öffnen Sie im Datenfeld per Rechtsklick das Menü und bestätigen den Menüpunkt Festschreiben. Es erscheint eine Abfrage zur Statusänderung.
3. Nach dem Bestätigen der Statusänderung von Simulation auf Festschreiben können Sie nun einzelne Annuitäten für eine oder mehrere Hypotheken verbuchen.

Annuitäten verbuchen

Noch nicht verbuchte Zeilen können Sie via gleichnamigen Kontextmenübefehl Verbuchen. Voraussetzung ist, dass die beteiligten Sachkonten im Register Darlehenskonten definiert sind und der Zahlungsplan festgeschrieben ist. Wenn beim Buchen über mehrere Zeilen mindestens eine der zu buchenden Zahlungen abgewählt ist, muss das beim Klicken auf die Schaltfläche Weiter bestätigt werden, um auszuschließen, dass versehentlich einzelne Zahlungen nicht ausgeführt werden und bewusst nur ein Teil aller Buchungen ausgeführt werden soll.

1. Wählen Sie den Menüpunkt Verbuchen für eine oder mehrere markierte Hypotheken im oberen Bereich der Maske. Es erscheint das Dialogfeld Zahlungen verbuchen.
2. Geben Sie einen Zeitraum für die zu verbuchenden Zahlungen ein und bestätigen Sie mit Weiter. Es erscheint eine Übersicht der Zahlungen, die verbucht werden.
3. Der Dialog arbeitet mit einem Grid, welches Ihnen bei Mehrfachnennungen Sortiermöglichkeiten bietet. Hier werden die zu verbuchenden Hypotheken in der Spalte Ausgewählt markiert. Die mit dieser Verbuchung verbundene Aufteilung der Leistung wird hier zur Information angezeigt, kann aber nicht geändert werden.
4. Mit Klick auf den Schalter Weiter öffnen Sie die dritte Ebene der Verbuchung. Hier erhalten Sie eine Vorgabe für Buchungstext, Rechnungsnummer und Beleg, welche Sie nach eigenen Bedürfnissen auch anpassen können. Mit F2 können Sie die Texte mittels Platzhalter definieren (verfügbare Platzhalter [hypothekenbuchhaltung/platzhalter-in-der-hypothekenbuchhaltung.html]). Wenn mindestens eine der zu buchenden Zahlungenabgewählt ist, muss das beim Klicken auf die Schaltfläche Weiter bestätigt werden, um auszuschließen, dass versehentlich einzelne Zahlungen nicht ausgeführt werden und bewusst nur ein Teil aller Buchungen ausgeführt werden soll. Auch hier können Sie mit Zurück zur vorherigen Maske wechseln oder mit Abbrechen den Vorgang vorzeitig beenden.
5. Mit Klick auf den Schalter Weiter erhalten Sie eine Sicherheitsabfrage mit einem Fortschrittsbalken. Hier können Sie mit Fertig stellen die Verbuchung starten oder mit Abbrechen beenden. Der Hilfe-Schalter ist derzeit ohne Funktion
6. Nach dem Verbuchen erscheint eine Meldung über die Verbuchung. Bestätigen Sie die Meldung mit OK. Die verbuchten Annuitäten sind im Zahlungsplan in der Spalte Status entsprechend gekennzeichnet.

Sondertilgung buchen

Sondertilgungen können separat vom Zahlungsplan gebucht werden. Nach Neuanlage können Sie das Buchen direkt bestätigen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Sondertilgung über die Kontextmenüfunktion Buchen gebucht werden. Die nicht gebuchten Sondertilgungen werden weiterhin spätestens mit dem Buchen des Zahlungsplans automatisch gebucht.

1. Öffnen Sie im Datenfeld des Registers Sondertilgungen per Rechtsklick das Menü und wählen Sie den Menüpunkt Neu. Es erscheint das Dialogfeld Sondertilgung eingeben.
2. Tragen Sie Betrag, Auszahlungsdatum und eine Beschreibung zu der Sondertilgung ein. Wenn Sie bei der Eingabe eines Betrags für eine Sondertilgung ein negatives Vorzeichen setzen, bewirkt dies eine Darlehenserhöhung!
3. Bestätigen Sie mit OK.
4. Die Sondertilgungen können separat vom Zahlungsplan gebucht werden. Nach Neuanlage können Sie das Buchen direkt bestätigen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Sondertilgung über die Kontextmenüfunktion Buchen gebucht werden. Die nicht gebuchten Sondertilgungen werden weiterhin spätestens mit dem Buchen des Zahlungsplans automatisch gebucht.

Sondertilgungs- (sowie Tilgungs- und Kostenbuchungen) werden mit dem Brutto-Mwst-Code gebucht (vormals ohne MwSt-Code).

Sondertilgung erfassen aber nicht nicht buchen

Die Sondertilgungen können auch optional nicht gebucht werden. Dies kann notwendig sein, falls die Sondertilgungen auf einem anderen Wege ins System gebucht werden (z. B. Import von Buchungen). Das Buchen der Sondertilgungen kann über die Systemeinstellung `Kreditor` ⇒ `Hypo` ⇒ `SondertilgungenBuchen` deaktiviert werden. Achtung! Sobald eine Zahlungsplanzeile gebucht wird, werden die Sondertilgungen dennoch in der Spalte `(davon gebucht)` dargestellt, da hier die Annahme getroffen wird, dass zu diesem Zeitpunkt die Buchungen gebucht wurden.

Sondertilgung bzw. Bereitstellung rückwirkend ändern

Es kann den Bedarf geben, Sondertilgungen und/oder Bereitstellungen rückwirkend zu ändern (nachdem die betroffenen Zahlungen bereits im System gebucht wurden). Dies ist generell nicht erlaubt. Die Migrationsoption für Administratoren bietet diese Möglichkeit, wodurch nachträgliche Änderungen und entsprechende Anpassung des Zahlungsplans möglich sind.

1. Zunächst können bei eingeschalteter Option die Bereitstellungen und Sondertilgungen rückwirkend bearbeitet werden.
2. Anschließend stehen per Rechtsklick auf die Zahlungen zwei neue Optionen zur Verfügung, die eine Neuberechnung der bereits gebuchten Zahlungen ermöglichen.
    - 1. Option: Alle (inkl. gebuchten) Folgezahlungen neu berechnen (Status gebucht beibehalten)

      

      Hiermit werden alle Zahlungen ab der ausgewählten Stelle (inkl. der gebuchten) neu berechnet. Die gebuchten Zahlungen werden weiterhin als gebucht markiert. Dadurch können Differenzen zur Buchhaltung entstehen. Diese müssen entsprechend manuell korrigiert werden.

    - 2. Option: Alle (inkl. gebuchten) Folgezahlungen neu berechnen (Status gebucht zurücksetzen)

      

      Hiermit werden alle Zahlungen ab der ausgewählten Stelle (inkl. der gebuchten) neu berechnet. Die gebuchten Zahlungen werden auf Status manuell zurückgesetzt. Um Differenzen zur Buchhaltung zu vermeiden, müssen bestehenden Buchungen daher manuell storniert werden.

3. Die entsprechenden Buchungsdifferenzen müssen manuell ausgeglichen werden!

Multimediadatei für Hypothek bereitstellen

1. Wählen Sie im Modul Hypothekenbuchhaltung das gewünschte Darlehen aus und kopieren Sie sich je nach eigener Organisation die Darlehensnummer oder die interne Nummer. Diese können Sie dann in der Beschreibung zur Multimediadatei im Feld Bezeichnung sinnvoll nutzen.
2. Wählen Sie im Kommandozeilenmenü iX-Haus plus den Befehl iX plus Multimediadatei anlegen aus.
3. Melden Sie sich ggf. in iX-Haus plus an, wenn sie dazu aufgefordert werden.
4. Es öffnet sich der ix-Haus plus-Dialog Hypothekenbuchhaltung-Multimedia. Hinterlegen Sie hier die Multimediadatei über den Schalter Datei hinzufügen.
5. Wählen Sie im Dialog Datei hinzufügen die Datei aus und geben ihr ggf. eine adäquate Beschreibung - vorab wird der Dateiname als Beschreibung vorgeschlagen. Als Dokumenttypname wird Hypothekdokument verwendet.
6. Speichern Sie diese Angaben mit OK.
7. Hinterlegen Sie ggf. weitere Multimediadateien.
8. Speichern Sie die Mutlimediaeintragungen mit Speichern (Strg + S) und beenden Sie den Dialog. Sie können mit Strg + Return den Dialog auch in einem Schritt speichern und schließen.

Die Multimediaanlage kann nun je nach Einrichtung ebenfalls über den Schalter ix plus Multimdeiadatei anlegen indirekt aufgerufen werden, indem Sie im ix-Haus plus-Dialog Hypothekenbuchhaltung-Multimedia eine bestehende Multimediadatei per Doppelklick öffnen. In einem eingerichteten DMS wird die Anlage im Dokumentenmanagementsystem gespeichert und kann auch dort über eine geeigente Verschlagwortung gefunden und geöffnet werden. Weitere Details zu Multimediadateien in iX-Haus plus finden Sie hier.

Export

Stammdaten nach Excel exportieren

Die Stammdaten der Hypotheken können über das Kontextmenü der rechten Maustaste nach Excel exportiert werden. Beim Export werden die Stammdaten aller Hypotheken nach Excel übertragen.

- Markieren Sie im oberen Datenfeld der Maske Hypothekenverwaltung eine beliebige Hypothek. Beim Export werden die Stammdaten aller Hypotheken nach Excel übertragen.
- Öffnen Sie per Rechtsklick das Menü und wählen Sie den Menüpunkt Export . Dies ruft den Windowsdialog Speichern unter zum Speichern einer Excel-Datei mit Dateiendung .xls auf.
- Wählen Sie im Feld Speichern in das gewünschte Zielverzeichnis aus.
- Geben Sie im Feld Dateiname den gewünschten Dateinammen mit der Dateiendung an.
- Nach Klick auf den Schalter Speichern wird die Datei mit dem aktuellen Report über den Hypothekenstamm mit allen Hypotheken erzeugt.
  (Voraussetzung: Microsoft Excel muss auf der Workstation installiert sein.)
- Sie können den Report nun in Excel weiter bearbeiten.

Zahlungsplan nach Excel exportieren

Die Daten des Zahlungsplans einer Hypothek können über das Kontextmenü der rechten Maustaste

nach Excel exportiert werden. Beim Export werden alle Zahlungsanweisungen nach Excel übertragen.

- Markieren Sie im oberen Bereich der Maske Hypothekenverwaltung die Hypothek, zu der Sie Daten nach Excel exportieren möchten und markieren im Register Zahlungsplan eine beliebige Zeile.
- Öffnen Sie per Rechtsklick das Menü und wählen Sie den Menüpunkt Export . Dies ruft den Windowsdialog Speichern unter zum Speichern einer Excel-Datei mit Dateiendung .xls auf.
- Wählen Sie im Feld Speichern in das gewünschte Zielverzeichnis aus.
- Geben Sie im Feld Dateiname den gewünschten Dateinamen mit der Dateiendung an.
- Der Report enthält neben sämtlichen Zahlungsanweisungen zu einer Hypothek auch deren Stammdaten.

Die Spaltenzahl der exportierten Zahlungsanweisungen darf nicht kleiner sein als die Spaltenzahl der entsprechenden Stammdaten der Hypothek.

Was brauche ich dazu?

Hier finden Sie alle modulspezifischen Ansichten und Dialoge der Hypothekenbuchhaltung mit Eingabe- und Auswahlmöglichkeiten im Überblick. Die Reihenfolge der Register ist frei arrangierbar.

Register Bereitstellungen

Der Status der Kommandozeile wechselt vom Navigationsmodus zum Bearbeitungsmodus, sobald Sie das Register Bereitstellungen auswählen. In dem Fall sind Parametereingaben in dem Registerblatt möglich, welche sich dann auf die aktuell eingestellte Hypothek beziehen. Wenn Sie keine Änderungen vornehmen wollten, wählen Sie aus der Kommandoleiste den Schalter Änderungen verwerfen. Die Ansicht kann die Spalten Betrag, Voraussichtliche Auszahlung, Monat, Jahr und Gebucht aufweisen und nach diesen sortiert/gruppiert werden.

Die Maske Bereitstellung wurde für Rahmendarlehen die Prüfung des maximalen Bereitstellungbetrags angepasst. Ermittelt wird dieser wie folgt:
Ursprungskapital abzüglich erfasster Bereitstellungen zuzüglich erfasste Sondertilgungen. Sondertilgungen erhöhen somit den maximalen Bereitstellungbetrag. Es können mehrere Sondertilgungen erfasst werden.

Register Darlehenskonto

Im Register Darlehenskonto geben Sie den Kontenrahmen vor, mit dem die angezeigte Hypothek gebucht werden soll. Gläubiger und Objekt werden zu Information angezeigt. Hier geben Sie die Sachkonten vor, welche für Darlehenskonto , Tilgungskonto , Sondertilgungskonto , Zinskonto , Bereitstellungszinskonto und Sonstige Kosten genutzt werden sollen. Mittels F2 öffnen Sie jeweils eine Sachkontenauswahl. Sie können dabei in mehreren Feldern jeweils gleiche Konten angeben. Die Sachkonten müssen im Sachkontenrahmen existieren. Die Sachkonten können nachträglich in Administrationsmodus der Migration geändert werden. Das Register ist gegen Änderungen gesperrt, wenn die Hypothek den Status Geschlossen aufweist.

Parameter	Beschreibung
Gläubiger	Kreditornummer Kreditor aus dem iX-Haus Kreditorenstamm als Kredit gebende Bank. Achtung: Der Kreditor wird im Kreditorenstamm einem besonderen Verbindlichkeitskonto zugeordnet, z. B. 1601 Verbindlichkeiten gegen Banken
Objekt	iX-Haus Objektnummer des belasteten Objekts
Darlehenskonto	Sachkonto, auf dem das Darlehen gebucht wird
Tilgungskonto	Sachkonto, auf dem die Tilgung gebucht wird
Sondertilgungskonto	Sachkonto, auf dem die Sondertilgung gebucht wird
Zinskonto	Sachkonto, auf dem der Zins gebucht wird
Bereitstellungszinskonto	Sachkonto, auf dem der Bereitstellungszins gebucht wird
Sonstige Kosten	Sachkonto, auf dem Kosten und Gebühren gebucht werden

Register Sondertilgungen

Im Register der Sondertilgungen nehmen Sie diese vor, indem Sie via Kontextmenü der rechten Maustaste mit Neu eine neue Sondertilgung eingeben. Hier geben Sie den Betrag und den Auszahlungtag sowie eine Bemerkung zur vorgenommen Sondertilgung an. Überschneidet sich diese Sondertilgung mit schon getätigten Buchungen (Analyse des Wertstellungsdatums), erhalten Sie eine Hinweismeldung. Sie können die Sondertilgung nach Bestätigung dann aber immer noch anweisen und Speichern (Strg + S oder Klick auf Änderungen Speichern in der Kommandoleiste). Die Ansicht kann die Spalten Betrag, Datum, Monat, Jahr und Bemerkung aufweisen und nach diesen sortiert/gruppiert werden.

Sondertilgungen können nun separat vom Zahlungsplan gebucht werden. Nach Neuanlage können Sie das Buchen direkt bestätigen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Sondertilgung über die Kontextmenüfunktion Buchen gebucht werden. Die nicht gebuchten Sondertilgungen werden spätestens mit dem Buchen des Zahlungsplans automatisch gebucht!Tilgungs-, Sondertilgungs- und Kostenbuchungen werden mit dem Brutto-Mwst-Code gebucht.

Wenn bei einem bestehenden Darlehen eine Sondertilgung eingetragen wurde und daraus ein offener Posten beim Darlehensgeber erstellt werden sollte, war es bislang erforderlich, einen Zinslauf bis zum nächsten Stichtag zu buchen. Problematisch wird diese Vorgehensweise, wenn bis zu diesem Stichtag eine weitere Sondertilgung erfolgen soll, da zum gleichen Stichtagsdatum kein weiterer Zinslauf stattfinden kann. Daher wurde die Prozesse der Buchung der Sondertilgung und der Zins-/Raten-Verbuchung entkoppelt. Für die Erzeugung eines offenen Postens aus der Sondertilgung ist also kein Zinslauf notwendig.

Register Stammdaten

Im Register Stammdaten erzeugen Sie neue Hypotheken oder bearbeiten die Stammdaten schon angelegter Hypotheken. In der Hypothekenübersicht werden u. a. die Spalten FIBU und FIBU-Name angegeben. Außerdem wird dort auch das Wertstellungsdatum der letzten Buchung der Hypothek angezeigt. Im Rahmen dieser Erweiterung werden die gespeicherten Grideinstellungen einmalig zurückgesetzt.

Parameter	**Beschreibung**
Interne Nummer	frei wählbare Nummer als zusätzliche Darlehenskennung, 30 Zeichen alphanumerisch (indiziert) Sie erhalten beim Speichern einen Hinweis, wenn die von Ihnen vorgeschlagene interne Nummer schon vergeben ist. Tipp: Organisieren Sie die internen Nummern nach einem festen Schema, können Sie die Hypotheken anhand der internen Nummern sinnvoll sortieren.
Darlehensnummer	durch die Bank vergebene Nummer des Darlehens (nicht indiziert) Die Darlehensnummer lt. Bankbeleg muss innerhalb iX-Haus nicht eindeutig sein.
Gläubiger	Kreditor aus dem iX-Haus-Kreditorenstamm als Kredit gebende Bank; der Kreditor wird einem besonderen Verbindlichkeitskonto zugeordnet, z. B. `1601 Verbindlichkeiten gegen Banken`
Objekt	Objektnummer iX-Haus-Objektnummer des durch die Hypothek belasteten Objekts. Die Objektnummer kann nachträglich in Administrationsmodus der Migration geändert werden (s. Systemeinstellung `MigrationsAdmin`).
Gruppe	frei definierbare Gruppe Hypotheken können einer bestimmten Guppe zugeordnet werden. In der `Auswahl Gruppe` haben Sie (neben der Auswahl vorhandener Gruppen) mit dem Schalter **Neu…** die Möglichkeit, neue Gruppen zu definieren. Hierzu vergeben Sie eine neue Gruppennummer, einen Namen und eine Beschreibung der Gruppe. Gruppen können in diesem Dialog auch bearbeitet oder gelöscht werden. Abhängigkeiten zu verwendeten Gruppen werden nicht geprüft!
Sicherungsart	frei definierbare Sicherungsart Hypotheken können einer bestimmten Sicherungsart zugeordnet werden. In der `Auswahl Sicherungsart` haben Sie (neben der Auswahl vorhandener Sicherungsarten) mit dem Schalter **Neu…** die Möglichkeit, neue Sicherungsarten zu definieren. Hierzu vergeben Sie eine neue Nummer, einen Namen und eine Beschreibung der Sicherungsart. Sicherungsarten können in diesem Dialog auch bearbeitet oder gelöscht werden. Abhängigkeiten zu verwendeten Sicherungsarten werden nicht geprüft!
Ursprungskapital	Betrag Der Betrag des Ursprungskapitals mit zugeordneter Währung (i. d. R. EUR) Achtung: Da die Bereitstellung mit dem hier angegebenen Ursprungskapital abgeglichen wird, müssen Sie nach einer späteren Änderung des Ursprungskapitals ggf. weitere Bereitstellungen kalkulieren! Das Ursprungskapital kann nachträglich in Administrationsmodus der Migration geändert werden.
Buchen ab	Datum Ab diesem Datum soll in iX-Haus die Verbuchung der einzelnen Annuitäten vorgenommen werden.
Laufzeit von	Datum Anfangsdatum der Laufzeit der Hypothek
bis	Datum optionales Endatum der Laufzeit der Hypothek
Rahmendarlehen	Auswahl Ja/Nein Für Rahmendarlehen wird keine Standardbereitstellung zu Beginn des Darlehens angelegt, da hier i. d. R. individuelle Bereitstellungen benötigt werden. In der Übersicht der Hypotheken werden die Rahmendarlehen als Spalte angezeigt. Sie können so gezielt in einem Filter berücksichtigt werden. Bei Rahmendarlehen erhöht sich der ausbezahlte Betrag nicht um die Höhe der eingezahlten Sondertilgungen. In der Maske

Parameter	Beschreibung
Zahlungsart	Auswahl Automatische Abbuchung (kein DCL) Überweisung über den Zahlungsverkehr
Zinshochrechnung	Auswahl letztgültiger Zinssatz oder globaler Zinssatz Der hier genutzte fiktive Zinssatz wird für die Berechnung des Zahlungsplans nach der letzten Zinsbindung verwendet, falls noch einen Restschuld besteht.

Register Verwendungszweck

Im Register Verwendungszweck können Sie bis zu drei Verwendungszweckzeilen definieren. Die Vorschläge der Verwendungszweckangaben können Sie der F2 -Auswahl des Verwendungszwecks jeweils entnehmen oder dort auch neue Verwendungszwecke als Vorschlag definieren. Hierzu steht der Schalter Neu… zur Verfügung. Ebenso können Sie Vorgaben hier markieren und mit dem Schalter Bearbeiten … aufrufen und anpassen. Jeder Verwendungszweckvorschlag trägt eine Nummer und einen Namen . Verwendungzweckvorschläge lassen sich auch löschen. Hiervon sind schon gebuchte Vorgänge nicht betroffen. Diese Verwendungszweckdaten sind dann über Platzhalter bei der Definition von Buchungstext oder Beleg abrufbar (vgl. Bereitstellung)

Die Hypothek ist buchhalterisch einem Objekt zugeordnet. Sie können hier weitere Objekte zur Information angeben. Pro Verwendungszweckzeile geben Sie einen Teilbetrag an. Somit haben Sie hiermit die Möglichkeit, die Leistung über weitere Objekte zu gliedern und in Verwendungszweck zu konkretisieren. Welche weiteren Verwendungsmöglichkeiten hierdurch gegeben sind, erfahren Sie ggf. im Rahmen einer Schulung durch einen Consultant der CREM SOLUTIONS.

Register Zahlungsplan

Im Zahlungsplan werden im Rahmen der Aktualisierung die aktuellen Zahlungen berücksichtigt und die zukünftigen Zahlungen kalkuliert. Dynamische Zinsen können auch mit mehr als zwei Nachkommastellen kalkuliert werden. Die maximale Anzahl an Nachkommastellen wird über die Systemeinstellung ZPlanNKStellen eingestellt. Die Kalkulation ist ggf. unzulässig, z. B. wenn eine Zinsbindung mit ihrer Laufzeit die Grenzen der Laufzeit der Hypothek selbst überschreitet. Sie erhalten dann einen entsprechenden Hinweis.

Bei erstmals angelegten Hypotheken befindet sich der Zahlungsplan im Status Simulation, bei bereits verbuchten Hypotheken im Status Festgeschrieben.

Für Hypotheken mit den Status Teilweise Verbucht sowie Simulation können Sie über den Schalter Aktualisieren einen aktuellen Zahlungsplan anhand Ihrer Vorgaben in den Registern Stammblatt und Zinsbindung berechnen. Nicht verbuchte Zeilen im Zahlungsplan können Sie mit der rechten Maustaste markieren und dann Ändern oder Verbuchen. Ein Doppelklick auf eine Zeile des Zahlungsplans gibt die zugrundeliegenden Daten dieser Anweisung aus.

Ist der Status leer, ist die Zeile automatisch kalkuliert und noch nicht gebucht. Sie kann angepasst werden. Eine manuell angepasste Zeile im Zahlungsplan erhält den Status Manuell. Gebuchte Zeilen haben den Status Gebucht.

Doppelklick auf eine Zeile öffnet eine Information zur nn. Zahlung mit Eckdaten zur Berechnung und beteiligten Konten. Bei Änderungen wird benannt, wer die Änderung wann vorgenommen hat. Mit Markieren, Copy & Paste können Sie diese Informationen auch in eine andere Software, z. B. E-Mail oder Textdatei, kopieren. Sie erhalten die Info auch bei ruhendem Mauszeiger auf einer Zeile als Tooltip.

Bezieht sich die Kalulation auf eine Hochrechnung nach letztgültigem Zinssatz, ist die Zeile im Zahlungsplan farblich hervorgehoben. Sie kann dann jedoch nicht gebucht werden. Passen Sie in diesem Fall die erforderlichen Vorgaben im Register Zinsbindung an.

Register Zinsbindung

Solange noch keine Zinsbindung hinterlegt ist, ist eine Kalkulation im Zahlungsplan nicht möglich. Sie erhalten dann in dem Zahlungsplan-Register einen entsprechenden Hinweis. Der Schalter Aktualisieren hat dann dort keine Funktion! In dem Register Zinsbindung geben Sie vor, welcher Zinsatz in welchem Zeitraum der gewählten Hypothek anzuwenden ist. Hierzu geben Sie für eine neue Zinsbindung das Datum des Beginns dieser Zinsbindung und ggf. das Ende der Zinsbindung sowie den Nominalzinssatz in % an. Die weiteren Daten zu dieser Zinsbindung tragen Sie anschließend in dem darunterliegenden Parameterfenster ein. Hier finden Sie auch die zuvor angebotenen Parameter Beginn/Ende der Zinsbindung sowie Nominalzinssatz in %. Zusätzlich geben Sie dann weitere wesentliche Informationen zur Zinsrechnung der Hypothek in dieser Zinsbindung an. Die Hypothekenbuchhaltung unterstützt auch variablen Zinsen. Für diesen Zweck können Sie den Zinssatz der Zinsbindungen vom Typ Dynamischer Zinssatz mit einer dynamischen Zinstabelle verknüpfen. Zur besseren Übersicht werden die Änderungen des dynamischen Zinssatzes im Grid als farbig markierte Zinsbindungen dargestellt. Somit kann die Berechnung des Zahlungsplans besser nachvollzogen werden. Die entsprechenden Zinstabellen können Sie unter administrativ im Zinstabellenstamm erfassen.

Parameter	**Beschreibung**
Beginn der Zinsbindung	Datum, an welchem die Zinsbindung einsetzt.
Ende der Zinsbindung	Datum, an welchem die Zinsbindung endet. Ist keine weitere Zinsbindung definiert, werden per Hochrechnung nach letzgültigem Zinssatz weitere Zeilen im Zahlungsplan zur Information generiert. Diese können jedoch nicht gebucht werden!
Zinstyp	Auswahl Fester Zinssatz oder Dynamischer Zinssatz
Nominalzinssatz (%)	Zinssatz zu den Nominalzinsen in % Das Feld Nominalzinssatz (%) wird nur angeboten, wenn der Zinstyp Fester Zinssatz gewählt ist.
Zinstabelle	Auswahl Wählen Sie eine Zinstabelle aus, welche in der Fachadminstration im Zinstabellenstamm global gepflegt wird. Das Feld Zinsttabelle wird nur angeboten, wenn der Zinstyp Dynamischer Zinssatz gewählt ist.

Parameter	Beschreibung
Tilgungstyp	Auswahl • Freie Tilgung Die Tilgung unterliegt keiner festen Gesetzmäßigkeit und kann individuell erfolgen. • konstante Tilgung Bei Ratenkrediten wird die konstante Tilgung erreicht, indem tilgungsbedingt der Zinsaufwand und somit auch die Annuität mit der Zeit sinken. • konstante Annuität Annuitätsdarlehen zeichnen sich durch eine konstante Annuität aus. Der Zinsanteil wird hier zugunsten des Tilgungsanteils mit der Zeit verringert. • endfällige Tilgung Für die letzte Zinsbindung können Sie eine endfällige Tilgung vereinbaren. • keine Tilgung Nutzen Sie diesen Tilgungstyp, wenn die letzte Zinsbindung nicht mit einer endfälligen Tilgung verbünden ist und somit keine weitere Tilgung erwartet wird.
Annuität	Betrag Jahresbetrag, der sich aus Tilgung und Zinsen zusammensetzt. Mit F2 öffnen Sie einen `Annuität`-Dialog zum Berechnen der Annuität. Hier haben Sie die neben der Möglichkeit, die Annuität direkt als Betrag zu erfassen auch die Optionen der Berechnung via `Laufzeit` oder `Prozentannuität`. Für die Laufzeitberechnung geben Sie die gewünschte Laufzeit im Jahren und Monaten an. Geben Sie Monatswerte größer 12 an, interpretiert iX-Haus diese in Jahre und Monate umgerechnet. Haben Sie eine Dauer mit Jahreszahl und Monaten > 12 vorgegeben, wird die Laufzeit in Jahren addiert. Beispiel: Die Angaben von 1 Jahr und 17 Monaten oder von 0 Jahren und 29 Monaten ergeben jeweils eine Laufzeit von zwei Jahren und fünf Monaten. Für die Prozentannuität geben Sie die anfängliche Tilgung in % an. Im Annuität-Dialog werden der Annuitätsfaktor, das Kapital und der Zinssatz zur Information angezeigt. Mit OK bestätigen Sie die hier berechnete Annuität.

Parameter	Beschreibung
Kosten/Gebühren	Betrag Mit der Hypothek verbundene Kosten oder Gebühren. Kosten und Gebühren werden nach §367 Abs. 1 BGB vom Gläubiger zuerst verrechnet. • `Fester Betrag`: Es wird ein hier eingesetzter fester Betrag als Kosten angenommen. • `Prozent der Restschuld`: Die Kosten/Gebühren berechnen sich als prozentualer Wert des Restbuchwertes. Bei einer konstanten Annuität werden die Kosten/Gebühren zur Annuität angerechnet - die Leistung bleibt gleich. • `Prozent der Restschuld (zus. zur Annuität)`: Die Kosten/Gebühren berechnen sich als prozentualer Wert des Restbuchwertes. Die Kosten/Gebühren werden zusätzlich zur Annuität angerechnet, die Leistung ergibt sich aus der Annuität zzgl. der errechneten Kosten/Gebühren. Bei einer Prozentberechnung der Kosten wird im Feld `Kosten` der Prozentsatz eingetragen. Dieser darf nicht größer als 10% sein.
Tilgungbeginn	Datum Für die Definition eines Tilgungsplans ist der Tilgungsbeginn festzusetzen.
1. Zahlung fällig am	Datum Termin, zu dem der Gläubiger die erste Zahlung erwartet.
Zinsmethode	Auswahl iX-Haus bietet für die Zinsbindung folgende Zinsmethoden • Deutsche Zinsmethode (30/360) • US-Amerikanische Zinsmethode (30(29/28)/360) • Eurozinsmethode (act/360) • Englische Zinsmethode (act/365) • Effektivzinsmethode (ISMA-Rule (act/act) Eine Erläuterung zu den Zinsmethoden finden Sie hier [hypothekenbuchhaltung/zinsmethoden.html].
Zinsen am Tag der Auszahlung	Auswahl Am Tag der Auszahlung sind ggf. Zinsen fällig. Die Definition in iX-Haus lässt folgende Varianten zu: • keine • Zinsen • Bereitstellungszinsen
MwSt-Code (Zinsen)	Auswahl Für steuerbelastete Zinsen können Sie hier mit F2 einen MwSt-Code definieren, welcher für die Zinsbuchung genutzt wird.

Parameter	Beschreibung
Tilgungsverrechnung	Auswahl der Periodizität der Tilgungsverrechnung. • Jährlich • Halbjährlich • Quartalsweise • Je 12 Monate • Je 6 Monate • Je 3 Monate • Monatlich
Zinsabschluss	Auswahl der Periodizität des Zinsabschluss. • Jährlich • Halbjährlich • Quartalsweise • Je 12 Monate • Je 6 Monate • Je 3 Monate • Monatlich In Abhängigkeit von der Periodizität der Tilgungsverrechnung ist hier die Auswahl der verfügbaren Varianten ggf. eingeschränkt.
Zahlungsweise	Auswahl der Periodizität der Zahlungsweise. • Jährlich • Halbjährlich • Quartalsweise • Je 12 Monate • Je 6 Monate • Je 3 Monate • Monatlich In Abhängigkeit von der Periodizität der Tilgungsverrechnung ist hier die Auswahl der verfügbaren Varianten ggf. eingeschränkt.

Parameter	Beschreibung
Zahlung Kosten/Gebühren	Auswahl der Periodizität für Kosten und Gebühren. • Jährlich • Halbjährlich • Quartalsweise • Je 12 Monate • Je 6 Monate • Je 3 Monate • Monatlich In Abhängigkeit von der Periodizität der Tilgungsverrechnung ist hier die Auswahl der verfügbaren Varianten ggf. eingeschränkt.
Zahlung erfolgt jeweils zum … eines Monats	Auswahl Tag Beachten Sie bei Definition von Zahlungstagen > 28, wie diese je nach Zinsmethode in Monaten mit geringerer Tagesanzahl geregelt sind!

Abhängigkeit des Periodizitäten von Zinsabschluss, Zahlungsweise sowie Zahlung Kosten/Gebühren von der Periodizität der Tilgungsverrechnung

	Tilgungsverrechnung						
abh. Perioden:	**Jährlich**	**Halbjährlich**	**Quartalsweise**	**je 12 Monate**	**je 6 Monate**	**je 3 Monate**	**Monatlich**
Jährlich	X						
Halbjährlich	X	X					
Quartalsweise	X	X	X				
je 12 Monate				X			
je 6 Monate				X	X		
je 3 Monate				X	X	X	
Monatlich	X	X	X	X	X	X	X

Die Bearbeitung vorhandener Zinsbindungen ist abhängig vom Status der Hypothek. Geschlossene Hypotheken lassen keinerlei Veränderung der Zinsbindung(en) zu. Teilweise verbuchte Hypotheken lassen die Neueingabe weiterer Zinsbindungen sowie das Bearbeiten von Beginn und Ende einer existierenden Zinsbindung. Das Löschen ist nur dann zulässig, wenn keine Zahlungsanweisungen verbucht sind, welche auf die zu löschende Zinsbindung verweisen.

Dialog Information zur …ten Zahlung

Zugang: Buchhaltung > Hypothekenbuchhaltung > Hypothekenbuchhaltung > Register Zahlungsplan

Doppelklick auf eine Zeile im Zahlungsplan öffnet die Information zur nn. Zahlung mit Eckdaten zur Berechnung und beteiligten Konten. Bei Änderungen wird benannt, wer die Änderung wann vorgenommen hat. Mit Markieren, Copy & Paste können Sie diese Informationen auch in eine

andere Software, z. B. E-Mail oder Textdatei, kopieren.

Dialog Neue Hypothek anlegen

Zugang: Buchhaltung > Hypothekenbuchhaltung > Hypothekenbuchhaltung > Register Stammdaten > Kommandoleiste: Neuen Datensatz anlegen

verfügbare Parameter

Interne Nummer	frei wählbare Nummer als zusätzliche Darlehenskennung, 30 Zeichen alphanumerisch (indiziert) Sie erhalten beim Speichern einen Hinweis, wenn die von Ihnen vorgeschlagene interne Nummer schon vergeben ist. Organisieren Sie die internen Nummern nach einem festen Schema, können Sie die Hypotheken anhand der internen Nummern sinnvoll sortieren.
Darlehensnummer	Durch die Bank vergebene Nummer des Darlehens (nicht indiziert) Die Darlehensnummer lt. Bankbeleg muss innerhalb iX-Haus nicht eindeutig sein.
Gläubiger	Kreditor aus dem iX-Haus-Kreditorenstamm als Kredit gebende Bank Der Kreditor wird einem besonderen Verbindlichkeitskonto zugeordnet, z. B. 1601 Verbindlichkeiten gegen Banken.
Objekt	Objektnummer iX-Haus-Objektnummer des durch die Hypothek belasteten Objekts. Das Objekt kann im Administrationsmodus der Migration auch nach der Simulation geändert werden.
Gruppe	
Sicherungsart	frei definierbare Sicherungsart Hypotheken können einer bestimmten Sicherungsart zugeordnet werden. In der Auswahl Sicherungsart haben Sie (neben der Auswahl vorhandener Sicherungsarten) mit dem Schalter Neu… die Möglichkeit, neue Sicherungsarten zu definieren. Hierzu vergeben Sie eine neue Nummer, einen Namen und eine Beschreibung der Sicherungsart. Sicherungsarten können in diesem Dialog auch bearbeitet oder gelöscht werden. Abhängigkeiten zu verwendeten Sicherungsarten werden nicht geprüft!
Ursprungskapital	Betrag Der Betrag des Ursprungskapitals mit zugeordneter Währung (i. d. R. EUR) Da die Bereitstellung mit dem hier angegebenen Ursprungskapital abgeglichen wird, müssen Sie nach einer späteren Änderung des Ursprungskapitals ggf. weitere Bereitstellungen kalkulieren! Das Ursprungskapital kann im Administrationsmodus der Migration auch nach der Simulation geändert werden.
Währung	Währungskennzeichen des Ursprungskapitals
Buchungen ab	Datum Ab diesem Datum soll in iX-Haus die Verbuchung der einzelnen Annuitäten vorgenommen werden.
Laufzeit von	Datum Anfangsdatum der Laufzeit der Hypothek
bis	Datum optionales Enddatum der Laufzeit der Hypothek

Rahmendarlehen	Auswahl Ja/Nein Für Rahmendarlehen wird keine Standardbereitstellung zu Beginn des Darlehens angelegt, da hier i. d. R. individuelle Bereitstellungen benötigt werden.
Zahlungsart	Auswahl • Automatische Abbuchung (kein DCL) • Überweisung über den Zahlungsverkehr
Zinshochrechnung	Auswahl letztgültiger Zinssatz oder globaler Zinssatz Der hier genutzte fiktive Zinssatz wird für die Berechnung des Zahlungsplans nach der letzten Zinsbindung verwendet, falls noch einen Restschuld besteht.

Platzhalter in der Hypothekenbuchhaltung

Die Platzhalter werden bei Buchungsprozessen in der Hypothekenbuchhaltung eingesetzt, wo Sie per F2-Klick abrufbar sind. Mit Doppelklick übernehmen Sie einzelne Platzhalter und kombinieren diese ggf. mit festen Textbetandteilen.

Verfügbare Platzhalter für Buchungstext und Beleg in der Hypothekenbuchhaltung

${HypothekNr}	interne Nummer der Hypothek
${Darlehensnummer}	Darlehensnummer
${GläubigerName}	Name des Gäubigers
${GläubigerNr}	Interne Nummer des Gläubigers
${ObjektName}	Name des Objekts
${ObjektNr}	interne Nummer des Objekts
${ZlgFDat}	Fälligkeitsdatum der Zahlung
${ZlgFJahr}	Jahr des Fälligkeitsdatums der Zahlung
${ZlgFMon}	Monat des Fälligkeitsdatums der Zahlung
${ZlgFTag}	Tag des Fälligkeitsdatums der Zahlung
${Zweck1Nr}	Verwendungszweck 1 Nummer
${Zweck2Nr}	Verwendungszweck 2 Nummer
${Zweck3Nr}	Verwendungszweck 3 Nummer
${Zweck1}	Verwendungszweck 1 Name
${Zweck2}	Verwendungszweck 2 Name
${Zweck3}	Verwendungszweck 3 Name

Termine und Terminnotizen

Über das Kontextmenü oder das Menü in der Kommandoleiste können zu einer Hypothek Termine eingetragen werden. Diese sind jedoch nicht mit der restlichen Terminverwaltung in iX-Haus (oder iX-Haus plus) verknüpft. Zu jedem Termin kann via Kontextmenü auch eine Notiz eingetragen werden.

Zinsmethoden

Die zur Verfügung stehenden Zinsmethoden haben unterschiedliche Berechnungsmodi welche u. a. durch die hinter der Bezeichnung in Klammern stehenden Kürzel verdeutlicht werden, i.d. R. in Tagen pro Monat/Tage im Basisjahr).

vgl. http://zinsmethoden.de/

Deutsche Zinsmethode (30/360)

- Der Zinsmonat umfasst immer 30 Tage.
- Das Zinsjahr umfasst immer 360 Tage.
- In Monaten mit 31 Tagen werden der 30. und 31. als insgesamt ein Tag gezählt.
- Bei Geschäften, die per Ende Februar enden oder beginnen, wird der Februar mit 30 bzw. 0 Tagen gezählt.
  Beispiele:
  10. Januar 2001 bis 28. Februar 2001 ergibt 50 Tage (= 20 + 30) und nicht 48 Tage (= 20 + 28) oder
  28. Februar 2001 bis 10. März 2001 ergibt 10 Tage (= 0 + 10) und nicht 12 Tage (= 2 + 10)).
- Das Basisjahr wird ebenso wie Zinsmonat und Zinsjahr unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage mit 360 Tagen angesetzt.
- Je nach Anlageart wird entweder der letzte Anlagetag oder der erste Anlagetag verzinst und der andere nicht:
  Für Darlehen gilt die Verzinsung am letzten Tag. (Nur bei Spareinlagen erfolgt die Verzinsung am ersten Tag.)
- Die Deutsche Zinsmethode steht in der Kritik, da sie in Vergleich zu anderen Zinsmethoden ungenau ist (vgl. Effektivzinsmethode act/act).

US-amerikanische Zinsmethode (30(28/29)360)

- Die Methode lehnt sich an die deutsche kaufmännische Zinsmethode an, denn die Zinsmonate werden mit 30 Tagen und das Zinsjahr mit 360 Tagen angesetzt.
- Ausnahme ist der Februar, der kalendergenau mit 28 bzw. 29 Tagen genau angesetzt wird, sofern der Periodenanfang bzw. das Periodenende auf diese Tage fällt.
- Das Basisjahr wird ebenso wie Zinsmonat und Zinsjahr unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage mit 360 Tagen angesetzt.
- Der erste Anlagetag wird nicht verzinst, der letzte Anlagetag wird verzinst.

Eurozinsmethode (act/360)

- act steht für engl. actual, dt. tatsächlich. Die Zinstage werden kalendergenau bestimmt.
- Das Zinsjahr hat also 365 bzw. 366 Tage.
- Das Basisjahr wird unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage im Unterschied zu ACT/365 mit 360 Tagen angesetzt.
- Bei der Eurozinsmethode wird der erste Anlagetag verzinst, der letzte Anlagetag wird nicht verzinst.

Englische Zinsmethode (act/365)

- act steht für engl. actual, dt. tatsächlich. Die Zinstage werden kalendergenau bestimmt.
- Das Zinsjahr hat also 365 bzw. 366 Tage.
- Das Basisjahr wird unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Tage im Unterschied zu ACT/360 mit 365 Tagen angesetzt.
- Der erste Anlagetag wird nicht verzinst, der letzte Anlagetag wird verzinst.

Effektivzinsmethode (ISMA-Rule)(act/act)

- ISMA steht für International Securities Market Association. Die ISMA-Rules sind konform mit dem EU-Recht.
- Das erste act steht für engl. actual, dt. tatsächlich. Das zweite act steht in diesem Fall für englisch actual historical (dt. tatsächlich historisch).
- Die Zinstage werden kalendergenau bestimmt.
- Das Zinsjahr hat also 365 bzw. 366 Tage.
- Das Basisjahr hat wie das Zinsjahr kalendergenau 365 bzw. 366 Tage.
- Der erste Anlagetag wird nicht verzinst, der letzte Anlagetag wird verzinst.

Arbeitstagkonventionen

Bei Zinsberechnungen muss vertraglich geklärt sein, wie mit an Wochenenden und Feiertagen fälligen (Zins-) Zahlungen zu verfahren ist. Hier gibt es mehrere Möglichkeiten: „following“ (folgender Werktag), „modified following“ (folgender Werktag modifiziert), „modified following adjusted“(folgender Werktag modifiziert und individuell angepasst) .

- folgender Werktag
  Zahltag wird auf den nächsten Bankarbeitstag gelegt,
- folgender Werktag modifiziert
  Der Zahltag wird grundsätzlich wie beim Modus `folgender Werktag` gerechnet.
  Ausnahme: Falls der nächste Bankarbeitstag im nächsten Monat liegt, wird der vorhergehende Bankarbeitstag gewählt.
- folgender Werktag modifiziert und individuell angepasst
  Sind die Zinsperioden vertraglich festgelegt (etwa 30 Tage) und das `modified following` würde zu einer effektiven Zinsperiode von nur 28 Tagen führen, muss ein `modified following adjusted` vereinbart werden.

Bankarbeitstage und TARGET

`Bankarbeitstag` ist in Deutschland jeder Tag mit Ausnahme von Samstag und Sonntag, an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort: Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist.

Samstage und Sonntage sind also keine Bankarbeitstage im Sinne der Zinskalkulation. Zumindest bei rein regionalen Banken wie u. a. Volksbanken und Sparkassen, gelten darüber hinaus auch die regionalen Feiertage des jeweiligen Bundeslandes nicht als Bankarbeitstag (z. B. Heilige Drei Könige in Baden-Württemberg, Bayern und Sachsen-Anhalt).

`TARGET-Tag` ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Akronym für: Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden. Es wird

jeweils das Hauptfinanzzentrum des Staates benannt, dessen Währung Vertragsgegenstand ist. Neben den Samstagen und Sonntagen war das TARGET-System an europaweiten Feiertagen in allen Teilnehmerstaaten geschlossen. Hieraus abgeleitet sind die TARGET-Feiertage:

- Neujahr (1. Januar)
- Karfreitag (der gregorianische Termin, nicht der etwa im überwiegend orthodoxen Griechenland geltende julianische)
- Ostermontag (der gregorianische Termin, nicht der etwa im überwiegend orthodoxen Griechenland geltende julianische)
- Tag der Arbeit (1. Mai)
- Erster und Zweiter Weihnachtsfeiertag (25. und 26. Dezember)

Am 19.11.2007 wurde TARGET von TARGET2 abgelöst. TARGET2 (Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System) ist die zweite Generation des Zahlungsverkehrssystems TARGET. Seitdem stellt TARGET2 das gemeinsame Echtzeit-Brutto-Clearingsystem (RTGS) des Eurosystems dar. Gegenüber TARGET bringt TARGET2 den Nutzern ein Mehr an Effizienz, Sicherheit und Stabilität. Hierzu gehört u. a., dass nationale wie grenzüberschreitende Zahlungen gleich werden abgewickelt, wobei die Teilnehmer direkt adressiert werden. Die gemeinsame Plattform führt zu harmonisierten Leistungen, die zu einheitlichen Preisen angeboten werden. TARGET2 wickelt auch Interbank-Lastschriften ab. Zahlungsaufträge können in TARGET2 „vorab“ - bis zu 5 Geschäftstage im voraus -erteilt werden.

Welche TARGET-Tage bei Ihrem Vertragsparter zu berücksichtigen sind, können Sie i. d. R. auf deren Webseite abfragen. Die TARGET-Tage spielen auch beim SEPA-Bankverkehr als Geschäftstage eine Rolle.

Zinsrechnung

```
Z = K * p/100 * t/Tk
```

Zinsertrag = Kapital * Zinssatz/100 * Zinstage/Tage des Kalenderjahres.

Je nach Zinsmethode sind die ermittelten Zinstage und die Tage des Kalenderjahres unterschiedlich.

Zinstabellenstamm

Die Zinstabellen, welche Sie bei Auswahl vom Zinstyp `Dynamischer Zinssatz` auswählen können, werden in der Fachadministration gepflegt. Die Eingabemaske liefert auf der linken Seite eine Liste der Basis- und Zusatz-Zinstabellen. Diese haben eine eindeutige Nummer und einen Namen, welchen Sie bei der Eingabe vergeben. Zur hier ausgewählten Zinstabelle werden im rechten Bereich die Informationen zum Typ (aktuelle Zinstabelle und Basis-Zinstabelle) sowie die Register `Zinstabelle` und `Bericht` angeboten. In den einzelnen Zinstabellen legen Sie zu einem Datumswert einen Zinssatz in Prozent sowie ggf. eine Betragsabhängigkeit fest. Zu jeder Definition kann eine Notiz hinterlegt werden.

Durch die Kombination der Prozentpunkte von Zusatz-Zinstabellen zu einem Basiszinssatz kann ein weiterer Zinssatzanteil datums- und betragsabhängig definiert werden. Hieraus ergeben sich dann

dynamische Schnittmengen, deren Ausprägungen im Register `Bericht` dargestellt werden.

Der Zinstabellenstamm wird auch von anderen Modulen genutzt.

Details siehe Zinstabellenstamm

Administration

Die Installation der erforderlichen Lizenz für die Hypothekenbuchhaltung erfolgt administrativ.

Systemeinstellungen

Zugang: `Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank`
Die optimalen Einstellungen nehmen Sie in Rücksprache mit Ihrem Consultant der CREM SOLUTIONS vor. Voraussetzung: Lizenz für Hypothekenbuchhaltung.

Mithilfe der folgenden Systemeinstellungen definieren Sie individuelle Anpassungen für das Modul `Hypothekenbuchhaltung` im Bereich `Kreditor` > Abschnitt `Hypo`.

`MigrationsAdmin`	Wenn die Systemeinstellung 1.7.47.1 MigrationsAdmin aktiviert ist, befindet sich die Hypothekenbuchhaltung im Administrationsmodus. Dann dürfen Benutzer mit S-Rechten zusätzlich das Beginn- und das Ende-Datum bei den Zinsbindungen, das Ursprungskapital, das entsprechende Objekt und die Sachkonten auch nach der Simulation frei editieren. Standard: nicht inaktiv.
`ZPlanNKStellen`	Mit der Systemeinstellung 1.7.47.2 ZPlanNKStellen definieren Sie die Anzahl der Nachkommastellen für den Zahlungsplan von Hypotheken. Diese gelten dann sowohl für für die Kalkulation der dynamischen Zinsen als auch für die Anzeige. Der Standardwert ist 2.
`FiktiverZinsSatz`	Mit der Systemeinstellung 1.7.47.3 FiktiverZinsSatz können Sie einen Zinssatz für die Zinshochrechnung vorgeben. Die Standardeinstellung ist 0,00.
`ZinshochrechnungStandard`	Mit der Systemeinstellung 1.7.47.4 stellen Sie ein, wie der Vorschlag für den gültigen Zinssatz der Zinshochrechnung ermittelt wird. Die Standardeinstellung ist `0 - letzgültiger Zinssatz`. Zur Auswahl steht zudem `1 - globaler Zinssatz`. Der Globale Zinssatz wird in der Fachadministration gepflegt.
`ZinshochrechnungDisabled`	Mit der Systemeinstellung 1.7.47.5 kann die Zinshochrechnung ausgeschaltet werden. Im inaktiven Status wird die Zinshochrechnung berücksichtigt. Standard: nicht aktiv
`ZinshochrechnungMaxJahre`	Mit der Systemeinstellung 1.7.47.6 wird festgelegt, wieviele Jahre die Zinshochrechnung berücksichtigt. Standard: 50
`KostenAmAnfangderPeriode`	Mit der Systemeinstellung 1.7.47.7 definieren Sie ob die Kosten am Anfang oder am Ende der Perioden fällig sind. Standard: inaktiv ⇒ Kosten werden am Ende der Perioden fälllig.

SondertilgungenBuchen	Standardmäßig werden für die Sondertilgungen aus der Hypothekenverwaltung offene Posten erstellt und über den Zahlungsverkehr bzw. E-Banking ausgeglichen. Falls Sondertilgungen außerhalb von iX-Haus gezahlt werden und lediglich im Zahlungsplan der Hypothek dargestellt werden sollen, so können Sie über die Systemeinstellung 1.7.47.8 die Erstellung der offene Posten für Sondertilgungen abschalten. Hinweis: Sobald der Zahlungsplan in der Hypothekenbuchhaltung gebucht wird, werden auch die Sondertilgungen als gebucht dargestellt (d. h. faktisch gezahlt, aber außerhalb von iX-Haus). Standard: aktiv