Flächenumsatzmieten

Was mache ich hier?

Im Rahmen des iX-Haus-Vertragsmanagements können die Konditionen von Umsatzmietvereinbarungen erfasst und ausgewertet werden. Meldungen und Abrechnungen können monatlich, quartalsweise oder jährlich erfolgen, jeweils bezogen auf das Kalenderjahr oder das Wirtschaftsjahr des Objekts.

Begriffsdefinitionen

Umsatzmiete

Die Umsatzmiete berechnet sich als prozentualer Anteil am Umsatz eines Gewerbemieters. Oft wird der Anteil als Prozentstaffel vereinbart (z.B. 5% bei Umsatz bis 10.000 EUR, 7% bis 20.000 EUR, 9% darüber). Die Umsatzmiete kann mit einer Festmiete kombiniert werden (Mindestmiete oder Sockelmiete).

Mindestmiete

Bei Umsatzmietvereinbarungen kann eine Mindestmiete festgelegt werden, die auch für den Fall zu zahlen ist, dass der Umsatz einen bestimmten Wert unterschreitet.

Beispiel: Die Miete betrage 10% vom Umsatz, mindestens jedoch 1.000 EUR. Bei Umsätzen unter 10.000 EUR ergibt sich somit eine gleich bleibende Miete von 1.000 EUR, bei Umsätzen über 10.000 EUR greift die prozentuale Abhängigkeit.

Sockelmiete

Die Sockelmiete kann als Bestandteil neben einer Umsatzmiete vereinbart werden. Die Sockelmiete in jedem Fall zu zahlen, d. h. unabhängig vom Umsatz.

Beispiel: Die Miete betrage 10% vom Umsatz zuzüglich eines Sockelanteils von 1.000 EUR. Bei einem Umsatz von z. B. 10.000 EUR ergeben sich somit 1.000 EUR Umsatzmiete (10% von 10.000 EUR) zuzüglich 1.000 EUR Sockelmiete, also zusammen 2.000 EUR.

Umsatzmietspitze

Bei Mietvereinbarungen mit Mindestmiete wird der Mietanteil, der die Mindestmiete übersteigt, auch Umsatzmietspitze genannt.

Grenzumsatz

Bei Prozentstaffeln gilt jeder Prozentsatz für die Mietberechnung nur bis zu einem bestimmten Grenzumsatz. Für höhere Umsätze gilt dann ein anderer (höherer) Prozentsatz.

Fixumsatz

Bei Prozentstaffeln ohne Grenzumsätze (außer dem Grenzwert für die Mindestmiete) wird ein einziger Fixumsatz berücksichtigt.

Gesamtumsatz

Der gemeldete Gesamtumsatz ist die Basis für eine prozentuale Umsatzmiete ohne Berücksichtigung von Grenzumsätzen.

Die Verwaltung von Umsatzmietverträgen umfasst in iX-Haus folgende Bereiche:

- Anlage von Umsatzmietkonditionen
- Erfassen der Umsatzmeldungen
- Abrechnung der Miete

Die umsatzbezogenen Mietkonditionen werden im Rahmen des Vertragsmanagements unter dem Register `Umsatz` angelegt. Die festen Mietanteile (Mindestmiete, Sockelmiete) werden als 'normale' Sollbetragsvereinbarungen angelegt.

Sie können so auch Vorauszahlungen auf die Umsatzmietspitze erfassen. Dazu legen Sie über eine entsprechende Sollart ein zusätzliches Personenunterkonto an und erfassen eine Sollbetragsvereinbarung im Flächenmanagement.

Die Abrechnung der Umsatzmiete kann entweder auf Ist- oder auf Soll-Basis erfolgen.

Umsatzmietabrechnung auf Ist-Basis

Bei der Abrechnung auf Ist-Basis wird davon ausgegangen, dass die Mindest- oder Sockelmiete sowie die Vorauszahlung auf die Umsatzmietspitze regelmäßig sollgestellt werden. Dazu können Sie die automatische Sollstellung von iX-Haus verwenden.

Bei der Abrechnung der Umsatzmiete analysiert iX-Haus das Buchwerk und verrechnet die geleisteten Mieterzahlungen gegen die berechnete Umsatzmiete.

Umsatzmietabrechnung auf Soll-Basis

Auch bei der Sollabrechnung legen Sie Sollbeträge für die Mindest- oder Sockelmiete an. Dies gilt natürlich nur, wenn diese Mietbestandteile vereinbart sind. Wenn Vorauszahlungen auf die Umsatzmietspitze erfolgen sollen, legen Sie auch hierzu eine entsprechende Sollbetragsvereinbarung an.

Bei der Abrechnung der Umsatzmiete werden die Sollbeträge gegen die berechnete Umsatzmiete verrechnet. Abweichungen zwischen Sollstellung und Mieterzahlungen werden hier nicht erkannt.

Wie mache ich es?

Umsatzmietvereinbarung anlegen

Um eine Umsatzmietvereinbarung in iX-Haus abzubilden, sind folgende Stammdaten zu erfassen:

1. allgemeine Vertragsdaten
2. Sollbeträge für den Mindest- oder Sockelmietanteil und die Vorauszahlung auf die Umsatzmietspitze
3. Stammdaten zur Umsatzmiete und Vertragskonditionen (z. B. Intervall der Umsatzmeldungen, Abrechnungen, Prozentanteile und Grenzumsätze) (siehe Abschnitt 02.1).

Die Konditionen einer Umsatzmietvereinbarung werden in einer oder mehrerer Berechnungszeilen erfasst. Für einfache Verträge genügt oft eine einzelne Zeile, bei komplexen Vertragsbedingungen - etwa gestaffelte Prozentsätze - sind mehrere Zeilen erforderlich.

Hinweis:

Damit die Mietkonditionen historisiert werden können, wird jede Zeile mit einem Gültigkeitsdatum versehen. Anhand dieses Datums erkennt iX-Haus die jeweils gültigen Konditionen. Dies bedeutet für mehrzeilige Konditionen, dass bei Änderung einer Zeile auch die übrigen Zeilen mit dem neuen Datum angelegt werden müssen!

Stammdaten

Bevor Sie die Stammdaten zur Umsatzmiete erfassen können, müssen Sie zunächst einen Vertrag anlegen. Die für eine Umsatzmietvereinbarung zu erfassenden Daten unterteilen sich in Stammdaten und die eigentlichen Berechnungsmodalitäten. Letztere sind nachfolgend erläutert.

- Öffnen Sie unter Stammdaten, Flächenmanagement das Modul Vertragsmanagement.
- Stellen Sie evtl. das gewünschte Objekt und den Vertrag.
  Bei mehreren Flächen der Person können Sie mit einem Mausklick im oberen Vertragsfenster die gewünschte Fläche einstellen.
  Die zu diesem Vertrag existierenden Umsatzmietvereinbarungen werden im unteren Fenster angezeigt.
- Öffnen Sie das Register `Umsatz`.
- Über den Schalter `Neuen Datensatz anlegen` öffnen Sie den Dialog `Umsatzstamm`.
- Geben Sie die gewünschten Werte ein.
- Speichern Sie die Eingaben.

Dialog Umsatzstamm

Objekt	Infofeld; Objektnummer und Objektbezeichnung
Person	Infofeld; Personennummer und Suchbegriff aus Personenstamm
Fläche	Infofeld; Flächennummer und Flächenkurzbezeichnung

Warengruppe	Warengruppe, auf die sich die Kondition bezieht. Die Auswahl erfolgt mit F2. Innerhalb des Auswahlfensters können Sie über das Kontextmenü Warengruppen anlegen oder umbenennen. Wenn in ihren Verträgen keine Trennung nach Warengruppen vorgesehen ist, legen Sie eine Warengruppe `Alles` o. ä. an. Warengruppen werden jeweils innerhalb einer iX-Haus-Gruppe verwaltet. Neben der Nummer muss die Warengruppe eine Bezeichnung tragen.
Gültig	Wirksamkeitsbereich der Mietkondition
Modus	Modus der Umsatzmiete; Die Auswahl erfolgt mit F2. * Grenzumsatz * Gesamtumsatz *Fixumsatz
Bemerkung	Für eigene Bemerkungen zur Umsatzmietvereinbarung (max. 64 Zeichen).

Mindestmiete

Tragen Sie ein, ob neben der umsatzabhängigen Miete eine Sockel- oder Mindestmiete vereinbart ist. Dieser Mietanteil wird als 'normale' Sollbetragsvereinbarung erfasst.

Sollart	Auswahl der Sollart für eine Sockel- oder Mindestmiete; Auswahl mit F2 möglich.
Sockelbetrag	Markierungsfeld `[ ]` Ohne Markierung wird der Sollbetrag der angegbenen Sollart als `Mindestmiete` interpretiert. `[X]` Der Sollbetrag der angegebenen Sollart wird als Sockelbetrag interpretiert, wenn das Feld angekreuzt ist. Vom Sockelbetrag kann bei Unterschreitung eines Mindestumsatzes eine prozentuale Gutschrift abgezogen werden.
Anpassung	Anpassungsmodus für die Mindestmiete `Keine` Es wird keine automatische Anpassungvorgenommen. `Staffel` Die Mindestmiete wird im Rahmen einer Staffelmietvereinbarung angepasst. `Indizierung` Anpassungen der Mindestmiete erfolgen über eine Indexmietvereinbarung.

Abrechnung

Sollarten Vorauszahlung	Sollart für die Umsatzmietvereinbarung (Häufigkeit)
Sollart Abr. Ergebnis	
kumultative Abrechnung	Möglichkeit zur Kennzeichnung der Umsatzmietvereinbarungen, so dass bei der Umsatzmietrechnung innerhalb des Kalenderjahres diese immer vom Beginn des Kalenderjahres aus abgerechnet wird. Erfolgt also beispielsweise die Abrechnung der Umsatzmiete für das zweite Quartal 2019, so werden die Umsatzzahlen, geleisteten Vorauszahlungen und bereits abgerechnete Beträge ab dem 01. Januar 2019 berücksichtigt.
Kalenderjahr / Wirtschaftsjahr	Auswahl des der Abrechnung zugrunde liegenden Zeitraums
monatlich, quartalsweise, halbjährlich, jährlich	Auswahl für die Häufigkeit der Umsatzmietberechnungen
Kalenderjahr / Wirtschaftsjahr	Auswahl des der Umsatzmietmeldung zugrunde liegenden Zeitraums
monatlich, quartalsweise, halbjährlich, jährlich	Auswahl für die Häufigkeit der Umsatzmietmeldungen

Umsatzmietberechnung

Grenzumsatz	Angabe von Schwellenwerten für Grenzumsätze; Sie können bis zu sechs Grenzumsätze definieren. Dabei geben Sie Schwellenwerte in EUR vor sowie die dazugehörigen Prozentsätze für Umsatzmiete bzw. Gutschrift an.
Prozent	Prozentsatz; Anteil, mit dem der Umsatz der entsprechenden Warengruppe in die Berechnung der Miete eingeht.
Gutschrift	Prozentanteil für Gutschrift; Dieser Anteil wird vom Sockelbetrag abgezogen, wenn der Umsatz unterhalb des Grenzwertes liegt. Hierzu muss im Bereich Mindestmiete das Feld Sockelbetrag angekreuzt sein!
Max/Fix Miete	Bei der Variante Fix/Max Miete wird in der Umsatz-Tabelle die Miete statt des Prozentsatzes eingetragen. Dabei wird als Umsatzmiete der Wert aus der entsprechenden Zeile eingetragen und nicht als Prozentsatz aus dem Umsatz berechnet.

Umsatzmeldungen erfassen

Der Programmteil zur Erfassung von Umsatzmietmeldungen kann über zwei Zugänge aufgerufen werden:

Im Vertragsmanagement stehend können Sie mit dem Kommanoleistenschalter Umsatzzahlen direkt zu dem Modul Umsatzmietmeldungen wechseln. Alternativ nutzen Sie den Menübaum Mietanpassungen, Flächenumsatzmieten, Umsatzmietmeldungen. Über den Kommandomenüschalter Vertragsmanagement wechseln Sie von dem Modul Umsatzmietmeldungen zu dem Modul Vertragsmanagement, um dort ggf. fehlende Umsatzmietdefinitionen nachzutragen oder anzupassen, z. B. eine Zuordnung zu einer Warengruppe.

- Stellen Sie evtl. das gewünschte Objekt ein (bei abweichender Gruppe vor Bestätigung von Umsatzmietmeldungen).
  Angezeigt werden alle Flächen zur aktuellen Person, für die Umsatzmietvereinbarungen vorhanden sind.
- Wählen Sie die gewünschte Person.
- Wählen Sie mit den Pfeiltasten. die Fläche, zu der Sie Umsatzmeldungen erfassen möchten. Die Fläche kann auch in der Erfassungsmaske gewechselt werden.
  Es werden nur die Flächen angezeigt, welche Definitionen für Flächenumsatzmieten aufweisen und die einer Warengruppe zugeordnet sind.
- Bestätigen Sie Umsatzzahlen.
- Stellen Sie mit den Buchungsjahrgang ein, für den Sie Umsätze eintragen möchten (Feld Jahrgang in der rechten oberen Maskenecke).
- Geben Sie die gewünschten Daten ein, bzw. modifizieren Sie vorhandene Daten.
  Bei Datenveränderung wechselt der Status der Kommandoleiste. Sie können nun wahlweise Änderungen speichern oder die Änderungen zurücknehmen.

Bedeutung der Felder

Objekt	Nummer und Bezeichnung des eingestellten Objekts.
Person	Nummer der eingestellten Person.
Fläche	Nummer und Bezeichnung der eingestellten Fläche. Die Fläche kann über die Pfeiltasten oder die Kommandoleiste gewechselt werden. Bezieht sich die Umsatzmietvereinbarung der jeweiligen Fläche auf eine Warengruppe, so wird diese mit Nummer und Bezeichnung angezeigt. Andernfalls wird KEINE WARENGRUPPE im Bezeichnungsfeld eingeblendet.

Warengruppe	Nummer der Warengruppe, auf die sich der Umsatz bezieht. Bei aktivem Feld kann die Warengruppe mit F2 gewechselt werden.
Jahrgang	Buchungsjahrgang, für den Umsatzmeldungen erfasst werden. Der Jahrgang kann mit den Pfeiltasten neben dem Jahrgangsfeld gewechselt werden.
Umsatzzahlen	Zeiträume, auf die sich der gemeldete Umsatz bezieht. Das Jahr wird automatisch aus dem eingestellten Wirtschaftsjahr übernommen. Dieses kann vom Kalenderjahrgang abweichen. Um einzelne Monatsumsätze einzugeben, ist links in der ersten Spalte der gemeldete Umsatz einzutragen. Die Eingabefelder rechts davon (Quartalsumsatz, Halbjahres- oder Jahresumsatz) müssen für Monatsumsatzeingaben leer sein. Quartalsumsätze geben Sie über die zweite Spalte ein. Die Eingabefelder rechts davon (Halbjahres- oder Jahresumsatz) müssen für Quartalsumsatzeingaben leer sein. Monatsumsatzzahlen werden für diesen Zeitabschnitt ignoriert. Halbjahressumsätze geben Sie über die dritte Spalte ein. Das Eingabefelder rechts davon (Jahresumsatz) muss für Halbjahresumsatzeingaben leer sein. Monats- und Quartalsumsätze werden für diesen Zeitabschnitt ignoriert. Den Jahresumsatz geben Sie über das Feld in der vierten Spalte ein. Monats-, Quartals- und Halbjahresumsätze werden ignoriert.
Summen	Quartals- und Jahressummen des eingestellten Jahrgangs. Zur Berechnungsweise siehe die vorstehenden Bemerkungen.

Umsatzmiete abrechnen

Übersicht

iX-Haus unterstützt sowohl eine Abrechnung der Umsatzmiete auf Ist- als auch auf Soll-Basis. Bei Abrechnung der Umsatzmiete auf Ist-Basis wertet iX-Haus das Buchwerk aus, wobei Sollstellungen und Zahlungen gesucht werden. Bei Abrechnung auf Soll-Basis werden die Sollbetragsvereinbarungen aus dem Vertragsmanagement berücksichtigt.

Die Zuordnung der relevanten Buchungen bzw. Sollbeträge erfolgt durch die Angabe von Personenkontenklassen für die Sockel- bzw. Mindestmiete und die Vorauszahlung auf die Umsatzmietspitze.

Aus den gemeldeten Umsätzen im Abrechnungszeitraum und den erfassten Mietbedingungen berechnet iX-Haus die zu zahlende Umsatzmiete und ermittelt den Nachzahlungs bzw. Gutschriftsbetrag.

Die Berechnung erfolgt zusammen mit dem Druck der Abrechnungsschreiben mit der Listenfunktion `Umsatzmiete Abrechnung Zeitraum`. Zur vorherigen Kontrolle dient die Liste `Umsatzmiete/Nachzahlungen Zeitraum (40609)`.

Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

- Abgerechnet werden nur Umsatzmietvereinbarungen, bei denen die beiden Felder `Rechnungen` und `Abrechnungen` markiert sind.
- Abgerechnet werden nur ’fällige’ Umsatzmieten gemäß dem erfassten Abrechnungsmodus. Zum Beispiel werden Umsatzmietvereinbarungen mit Modus QK (quartalsweise im Kalenderjahr) nicht berücksichtigt, wenn als letzter Abrechnungsmonat 10/18 angegeben wird.
- Der Abrechnungszeitraum ergibt sich aus dem letzten abzurechnenden Monat und dem erfassten Abrechnungsmodus. Wenn z. B. 12/18 als letzter Abrechnungsmonat angegeben wird,

wird für eine Fläche mit Modus QK der Zeitraum 10/18 bis 12/18 abgerechnet, für eine Fläche mit Modus JK der Zeitraum 01/18 bis 12/18.
- Das Programm erkennt nicht, welche zurückliegenden Perioden bereits abgerechnet wurden. Wurde z. B. für eine Vereinbarung mit Modus QK die Abrechnung in 09/18 versäumt, wird bei der Abrechnung in 12/18 nur der Zeitraum 10/18 bis 12/18 berücksichtigt.

Umsatzmiete auf Ist-Basis abrechnen

Zur Abrechnung der Umsatzmiete auf Ist-Basis steht die Listenfunktion ABRECHNUNG UMSATZMIETE ZEITRAUM zur Verfügung. Für die betroffenen Flächen einer Person wird eine gemeinsame Abrechnung erzeugt.

Abrechnung durchführen

Zur Abrechnung der Umsatzmiete auf Ist-Basis und zum Druck der Abrechnungsschreiben gehen Sie wie folgt vor.

`Mietanpassungen ⇒ Flächenumsatzmieten ⇒ Umsatzmietmeldungen`

1. Bestätigen Sie `Druck`.
2. Stellen Sie den gewünschten Ausgabedrucker ein.
3. Bestätigen Sie den Eintrag `Abrechung Umsatzmiete Zeitraum (40610)`.
4. Geben Sie die gewünschten Daten ein.

Was brauche ich dazu?

Liste Umsatzmiete-Einzelabrechnung

Zur Darstellung der Abrechnung und der Gutschrift bzw. Nachforderung verwenden Sie die Liste `Umsatzmiete-Einzelabrechnung (40611)`. Für die Eingabe eines KKL-Abrechnungsergebnisses können Sie hier eine Bereichseingabe vornehmen. Die erste passende Sollart für den aktuellen Mieter wird dabei für die Buchung des Abrechnungsergebnisses verwendet. Somit können Sollarten für steuerfreie und steuerpflichtige Mieter angegeben werden.

Wordvorlagen

Vorlage aus dem Vorlagenmanager

Für die Mitteilungen pflegen Sie Vorlagen Textvorlagen vom Typ AU (Abrechnung Umsatzmiete) alternativ zur Texterfassung im Vorlagenmanager. Dazu muss unter `Fachadministration ⇒ System ⇒ Systemeinstellungen Datenbank` in der Systemeinstellung `AktiviereNeuenSerienbrief` das Modul `Lx40611` aktiviert sein.

Nach Umstellung der AU-Vorlagen aus der Texterfassung auf den `Vorlagenmanager` stehen

alternative Platzhalter zur Verfügung s. u. Abrechnung Umsatzmieten (AU). Bei der Übernahme alter Vorlagen sind manuelle Anpassungen erforderlich, da hier erstmals bedingte Textblöcke zur Darstellung in Abhängigkeit von Ergebnis (ERG), Saldo (SALDOERG), Steuerpflicht (STPFLICHT) oder Art der Miete (MIETEART) angeboten werden. Als Tabellen stehen $$VZ und $$UA zur Verfügung. Die Tabelle $$ sollte nach der Migration einer alten Vorlage in $$UA umbenannt werden.

Download Platzhaltertest AU (ohne Gewähr)

Abrechnung Umsatzmieten (AU)

Platzhalter Abrechnung Umsatzmieten (AU)

Vorlagen zur Abrechnung Umsatzmiete können Sie im Vorlagenmanager mit Texttyp AU pflegen. Dazu muss unter Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank in der Systemeinstellung AktiviereNeuenSerienbrief das Modul Lx40611 aktiviert sein. Achtung! Bei der Übernahme alter Vorlagen sind manuelle Anpassungen erforderlich bzw. sinnvoll, da hier erstmals bedingte Textblöcke zur Darstellung in Abhängigkeit von Ergebnis (ERG), Saldo (SALDOERG), Steuerpflicht (STPFLICHT) oder Art der Miete (MIETEART) angeboten werden. Als Tabellen stehen $$VZ und $$UA zur Verfügung. Die Tabelle $$ sollte nach der Migration einer alten Vorlage in $$UA umbenannt werden.

Verfügbare Platzhaltergruppen

- Umsatzmiete_Einzelabrechnung
- Allgemein
- Objekt
- Empfänger
- Person
- Fläche
- Eigentümer
- Gesellschaft
- Wahlfelder (falls vorhanden, Partnerverwaltung)
- Teamdaten (falls vorhanden, Komfortpaket)
- Objektbeschrieb (falls vorhanden)
- FIBU_Objektbeschrieb (falls vorhanden)
- Personenbeschrieb (falls vorhanden)

bedingte Textblöcke

Ergebnis (ERG)

Bei der Migration zu beachten in Verbindung mit den Platzhaltern

UmsMAbrGutschriftBrutto	Gutschrift aus Abrechnung (brutto)
UmsMAbrMwstGutschrift	Gutschrift aus Abrechnung (Steueranteil)
UmsMAbrGutschrift	Gutschrift aus Abrechnung (netto)
UmsMAbrNachzahlung	Nachzahlung lt. Abrechnung (netto)
UmsMAbrMwstNachzahl	Nachzahlung lt. Abrechnung (Steueranteil)
UmsMAbrNachzahlBrutto	Nachzahlung lt. Abrechnung (brutto)

Bedingte Textblöcke in Abhängigkeit des Ergebnisses der Umsatzmietabrechnung:

[ERG_PLUS]

Es besteht ein Guthaben in Höhe von xxxxx xxx aus der Umsatzmietmeldung.

[ERG_NULL]

Aus der Umsatzmietmeldung ergibt sich keine Nachforderung und auch kein Guthaben.

[ERG_MINUS]

Es besteht eine Nachforderung in Höhe von xxxxx xxx aus der Umsatzmietmeldung.

[ERG]

Hieraus ergibt sich ein aktueller Saldo von xxxxx xxx.

Saldo (SALDOERG)

Bei der Migration zu beachten in Verbindung mit den Platzhaltern

UmsMAbrErgebnisRueckstand	Abrechnungsergebnis ergibt einen Rückstand.
UmsMAbrErgebnisUeberzahl	Abrechnungsergebnis ergibt eine Überzahlung.

Bedingte Textblöcke in Abhängigkeit des Saldos nach Abrechnung der Umsatzmiete:

[SALDOERG_PLUS]

Der Saldo ergibt unter Berücksichtigung der aktuellen Umsatzmietabrechnung ein Guthaben.

[SALDOERG_MINUS]

Der Saldo ergibt unter Berücksichtigung der aktuellen Umsatzmietabrechnung eine Nachforderung

[SALDOERG_NULL]

Der Saldo ergibt unter Berücksichtigung der aktuellen Umsatzmietabrechnung einen Null-Betrag.

[SALDOERG]

Der aktuelle Saldo beträgt nach Abrechnung xxxxx xxx.

Steuerpflicht (STPFLICHT)

Bedingte Textblöcke in Abhängigkeit der Steuerpflicht. Deaktiviert wird diese Textblockschaltung mit [STPFLICHT].

Bei der Migration zu beachten in Verbindung mit den Platzhaltern

UmsMAbrMwstNachzahl	Steueranteil der Nachzahlung
UmsMAbrMwstGutschrift	Steueranteil der Gutschrift
UmsMAbrMwst	Steueranteil

[STPFLICHT_JA]

Hier stehen Informationen für steuerpflichtige Mieter (Netto plus Steuer).

[STPFLICHT_NEIN]

Hier stehen Informationen für steuerfreie Mieter (Brutto).

[STPFLICHT]

Informationen unabhängig der Steuerpflicht.

Art der Miete (MIETEART)

Umsatzmieten können unterschiedlich definiert sein, mit Sockel oder mit Mindestmiete. Hierzu stehen bedingte Textblöcke zur Verfügung. Deaktiviert wird diese Textblockschaltung mit [MIETEART].

Bei der Migration zu beachten in Verbindung mit dem Platzhalter `UmsMAbrUmsatzmieteArt`.

[MIETEART_SOCKEL]

Informationen für Mieter mit Sockelmietvertrag.

[MIETEART_MINDEST]

Information für Mieter mit Mindestmietvertrag

[MIETEART]

Informationen unabhängig von der Art der Umsatzmiete.

Tabellen

$$VZ

In der VZ-Tabelle für Vorauszahlungen können Sie folgende Platzhalter einsetzen:

Platzhalter	**Beschreibung**
`UmsMAbrVzKklNr`	Kontenklassennummer für Vorauszahlung Umsatzmiete
`UmsMAbrVzKklBez`	Kontenklassenbezeichnung
`UmsMAbrVzKklBetrag`	Vorauszahlungsbetrag

Beispiel:

Kontenklasse	Bezeichnung	Vorauszahlungsbetrag
$$VZ «UmsMAbrVzKklNr»	«UmsMAbrVzKklBez»	«UmsMAbrVzKklBetrag»

$$UA

In der UA-Tabelle für die Umsatzmietabrechnung (bis 20.107.7 als allgemeine Tabelle $$) können Sie folgende Platzhalter einsetzen:

Platzhalter	**Beschreibung**
`UmsMAbrPerErgebnis`	Ergebnis der Abrechnungsperiode
`UmsMAbrUmsatzmieteBerAnteil`	berücksichtigter Anteil

Platzhalter	Beschreibung
UmsMAbrBerProzentsatz	berücksichtigter Prozentsatz
UmsMAbrMaxGrenzUmsatz	maximaler Grenzumsatz
UmsMAbrRelatUmsatz	relativer Umsatz
UmsMAbrGrenzumsatz	Grenzumsatz
UmsMAbrTblZrBeginn	Beginn Abrechnung
UmsMAbrTblZrEnde	Ende Abrechnung

Beispiel:

Ergebnis	Berechneter Anteil	Prozentsatz	...
$$UA «UmsMAbrPerErgebnis»	«UmsMAbrUmsatzmieteBerAnteil»	«UmsMAbrBerProzentsatz»	...

Platzhalter Umsatzmiete Einzelabrechnung

UmsMAbrJahr	Abrechnungsjahr
UmsMAbrJahrTyp	Typ des Abrechnungsjahres (liefert den Text Geschäftsjahr oder Kalenderjahr)
UmsMAbrSumSol	
UmsMAbrErgebnisRückstand	Abrechnungsergebnis-Rückstand in EUR. Empfohlene Anwendung im Textblock SALDOERG_MINUS.
UmsMAbrErgebnisÜberzahl	Abrechnungsergebnis-Überzahlung in EUR. Empfohlene Anwendung im Textblock SALDOERG_PLUS.
UmsMAbrMwstSatz	MwSt-Satz in %
UmsMAbrUmsatz	relevanter Umsatz im Abrechnungszeitraum (basierend auf UmsMAbrUmsatzzahl und Parametern der Umsatzmietdefinition).
UmsMAbrUmsatzmieteBetr	Berechnete Höhe der Umsatzmiete
UmsMAbrMindestSolMiete	Sollgestellte Mindest- bzw. Sockelmiete
UmsMAbrVzSollMiete	Sollgestellte Vorauszahlung auf die Umsatzmietspitze
UmsMAbrNachzahlung	Nachzahlung lt. Abrechnung (netto) in EUR. Empfohlene Anwendung im Textblock STPFLICHT_JA oder ERG_MINUS.
UmsMAbrNachzahlMwst	Nachzahlung lt. Abrechnung (Steueranteil) in EUR. Empfohlene Anwendung im Textblock STPFLICHT_JA oder ERG_MINUS.
UmsMAbrNachzahlBrutto	Nachzahlung lt. Abrechnung (brutto) in EUR. Empfohlene Anwendung im Textblock STPFLICHT_NEIN oder ERG_MINUS.
UmsMAbrGutschriftBrutto	Gutschrift aus Abrechnung (brutto) in EUR. Empfohlene Anwendung im Textblock STPFLICHT_NEIN oder ERG_PUS.
UmsMAbrGutschriftMwst	Gutschrift aus Abrechnung (Steueranteil) in EUR. Empfohlene Anwendung im Textblock STPFLICHT_JA oder ERG_PUS.
UmsMAbrGutschrift	Gutschrift aus Abrechnung (netto) in EUR. Empfohlene Anwendung im Textblock STPFLICHT_JA oder ERG_PUS.
UmsMAbrUmsatzmieteArt	Art der Umsatzmiete. Empfohlene Anwendung im Textblock MIETEART_SOCKEL oder MEITEART_MINDEST.
UmsMAbrFlWarenGrpBez	Flächenwarengruppenbezeichnung

UmsMAbrUmsatzzahl	Umsatzzahl
UmsMAbrUmsatzmieteVertrag	Umsatzmiete pro Vertrag
UmsMAbrUmsatzmieteAlleVerträge	Umsatzmiete gesamt über alle Verträge
UmsMAbrUmsatzmieteModus	Umsatzmiet-Modus (W = Grenzumsatz, F = Fixumsatz, G = Gesamtumsatz)
UmsMAbrZuZahlendeMiete	
UmsMAbrVzKklNr	Kontenklassennummer für Vorauszahlung Umsatzmiete. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$VZ.
UmsMAbrVzKklBez	Kontenklassenbezeichnung. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$VZ.
UmsMAbrVzKklBetrag	Vorauszahlungsbetrag. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$VZ.
UmsMAbrPerErgebnis	Ergebnis der Abrechnungsperiode. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$UA.
UmsMAbrUmsatzmieteBerAnteil	berücksichtigter Anteil. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$UA.
UmsMAbrBerProzentsatz	berücksichtigter Prozentsatz. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$UA.
UmsMAbrMaxGrenzUmsatz	maximaler Grenzumsatz. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$UA.
UmsMAbrRelatUmsatz	relativer Umsatz. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$UA.
UmsMAbrGrenzumsatz	Grenzumsatz. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$UA.
UmsMAbrTblZrEnde	Ende Abrechnung. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$UA.
UmsMAbrTblZrBeginn	Beginn Abrechnung. Empfohlene Anwendung in Tabelle $$UA.
UmsMAbrZrBeginn	Beginn der Abrechnungsperiode.
UmsMAbrZrEnde	Ende der Abrechnungsperiode.
UmsMAbrMwst	Steueranteil

Siehe auch Platzhalter Abrechnung Umsatzmieten (AU)

Allgemein

AktDatum	Aktuelles Systemdatum im 10-stelligen Format dd.mm.jjjj
AktDatumGanzLang	Aktuelles Systemdatum mit Wochentag, z. B. Freitag, 04. Mai 2018
AktDatumKurz	Aktuelles Systemdatum im kompakten Format dd.mm.jj
AktDatumLang	Aktuelles Systemdatum im Format dd. Mmm jjjj, z. B. 01. Februar 2018
AktWJahr	Aktuelles Wirtschaftsjahr
ArchQrCodeDatei	Dateiname inkl. Pfad zu Datei mit QR-Code-Image (erweiterte Daten für Archivsystem)
BnkAutoBICBez	Automatischer Bezeichner zu ObjKreÜbBnkBIC („BIC“ oder „BLZ“)
BnkAutoIBANBez	Automatischer Bezeichner zu ObjKreÜbBnkIBAN („IBAN“ oder „Kontonummer“)
Icru	Währungskennzeichen eines Betrages, i. d. R. €
IcruLang	Währung eines Betrages ausgeschrieben, i. d. R. Euro

LfdNr	laufende Nummer (z. B. als inkrementeller Bestandteil von Rechnungsnummern, s. Feld Laufende Nr. ab oder Start ab Rechnungsnr. in Parametermaske eines Druckdialogs)
Obsolete	für weggefallene Platzhalter ohne eindeutige Entsprechung durch neuen Platzhalter
SeiteMitCIHintergrundbild	Der Pfad zu einem Unternehmens CI-Hintergrundbild im A4 Hochformat wird über die Systemeinstellung Datenbank 1.14.117.3. CI-Hintergrundbild benannt. Die Eingabe ist auch relativ zum iX-Haus Pfad möglich. Das Bild wird automatisch als Hintergrundbild der Seiten gesetzt, welche die Seriendruckvariable SeiteMitCiHintergrundbild enthalten.
SepaDatum	Datum der SEPA-Umstellung/SEPA-Einzug gültig ab dd.mm.jjjj
Stichjahr	Jahr der Auswertung z. B. in Zahlungsplan im Format jjjj, z. B. 2018
StichjahrKurz	Jahr der Auswertung z. B. in Zahlungsplan im Format jj, z. B. 18
Stichmonat	Monat der Auswertung z. B. in Zahlungsplan im Format mmm z. B. Jan
StichmonatLang	Monat der Auswertung z. B. in Zahlungsplan ausgeschrieben z. B. Januar
Stichtag	Stichtag der Auswertung z. B. in Zahlungsplan im Format dd.mm.jjjj
UserAnmeldename	Anmeldename des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserFax	Telefaxnummer des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserKürzel	Kürzel des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung. Ist das Feld Kürzel (Initialen) in der Benutzerverwaltung leer, wird hier der Anmeldename (vgl. UserAnmeldename) des Benutzers ausgegeben. Somit liefert dieser Platzhalter immer einen Hinweis zum Ersteller des Dokuments.
UserMail	E-Mail-Adresse des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserNachname	Nachname des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserName	Name des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserNiederlassung	zugeordnete Niederlassung des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserNr	BenutzerId des Benutzers
UserPlzOrt	Postleitzahl und Ort des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserStrNr	Straße und Hausnummer des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserTel	Telefonnummer des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserUntersPräfix	Präfix für Unterschriftzeile des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
UserVorname	Vorname des Benutzers lt. System/Benutzerverwaltung
ZrBeginn	Beginn des Zeitraums einer Periodenauswertung tt.mm.jj
ZrBeginnGanzLang	Beginn des Zeitraums einer Periodenauswertung ausführlich
ZrBeginnLang	Beginn des Zeitraums einer Periodenauswertung tt.mm.jjjj
ZrEnde	Ende des Zeitraums einer Periodenauswertung tt.mm.jj
ZrEndeGanzLang	Ende des Zeitraums einer Periodenauswertung ausführlich
ZrEndeKurz	Beginn des Zeitraums einer Periodenauswertung tt.mm
ZrEndeKurz	Ende des Zeitraums einer Periodenauswertung tt.mm
ZrEndeLang	Ende des Zeitraums einer Periodenauswertung tt.mm.jjjj
ZrJahr	Jahr des Zeitraums jjjj

Objekt

ObjBaujahr	Gebäudedaten: Baujahr
ObjBez	Objektbezeichnung
ObjGewerbeAnz	Gebäudedaten: Gewerbeanzahl
ObjGewerbeM2	Gebäudedaten: Gewerbefläche
ObjGläubigerId	Gläubiger-ID
ObjHäuserAnz	Gebäudedaten: Häuseranzahl
ObjHausnr1	Hausnummer zu Straße 1
ObjHausnr2	Hausnummer zu Straße 2
ObjHausnr3	Hausnummer zu Straße 3
ObjHausnr4	Hausnummer zu Straße 4
ObjHausnr5	Hausnummer zu Straße 5
ObjKreLaBnkAutoBIC	Automatisch BIC oder BLZ der Bank Kreditor/Debitor-Lastschrift
ObjKreLaBnkAutoIBAN	Automatisch IBAN oder Kontonummer der Bank Kreditor/Debitor-Lastschrift
ObjKreLaBnkBIC	BIC der Bank Kreditor/Debitor-Lastschrift
ObjKreLaBnkBLZ	BLZ der Bank Kreditor/Debitor-Lastschrift
ObjKreLaBnkIBAN	IBAN der Bank Kreditor/Debitor-Lastschrift
ObjKreLaBnkInhaber	Inhaber zur Bank Kreditor/Debitor-Lastschrift
ObjKreLaBnkKto	Kontonummer der Bank Kreditor/Debitor-Lastschrift
ObjKreLaBnkName	Name der Bank Kreditor/Debitor-Lastschrift
ObjKreÜbBnkAutoBIC	Automatisch BIC oder BLZ der Bank Kreditor/Debitor-Überweisung
ObjKreÜbBnkAutoIBAN	Automatisch IBAN oder Kontonummer der Bank Kreditor/Debitor-Überweisung
ObjKreÜbBnkBIC	BIC der Bank Kreditor/Debitor-Überweisung
ObjKreÜbBnkBLZ	BLZ der Bank Kreditor/Debitor-Überweisung
ObjKreÜbBnkIBAN	IBAN der Bank Kreditor/Debitor-Überweisung
ObjKreÜbBnkInhaber	Inhaber zur Bank Kreditor/Debitor-Überweisung
ObjKreÜbBnkKto	Kontonummer der Bank Kreditor/Debitor-Überweisung
ObjKreÜbBnkName	Name der Bank Kreditor/Debitor-Überweisung
ObjKtnBnkBic	BIC der Bank Kaution
ObjKtnBnkIban	IBAN der Bank Kaution oder Virtuelles Kautionskonto
ObjKtnBnkInhaber	Inhaber zur Bank Kaution
ObjKtnBnkName	Name der Bank Kaution
ObjNr	Objektnummer
ObjOrt	Ort
ObjPerLaBnkAutoBIC	Automatisch BLZ oder BIC der Bank Person-Lastschrift
ObjPerLaBnkAutoIBAN	Automatisch KTO oder IBAN der Bank Person-Lastschrift
ObjPerLaBnkBIC	BIC der Bank Person-Lastschrift
ObjPerLaBnkBLZ	BLZ der Bank Person-Lastschrift
ObjPerLaBnkIBAN	IBAN der Bank Person-Lastschrift
ObjPerLaBnkInhaber	Inhaber zur Bank Person-Lastschrift (Information aus dem Eingabefeld Absender Zahlungsverkehr)
ObjPerLaBnkKto	Kontonummer der Bank Person-Lastschrift
ObjPerLaBnkName	Name der Bank Person-Lastschrift
ObjPerÜbBnkAutoBIC	Automatisch BLZ oder BIC der Bank Person-Überweisung

ObjPerÜbBnkAutoIBAN	Automatisch KTO oder IBAN der Bank Person-Überweisung
ObjPerÜbBnkBIC	BIC der Bank Person-Überweisung
ObjPerÜbBnkBLZ	BLZ der Bank Person-Überweisung
ObjPerÜbBnkIBAN	IBAN der Bank Person-Überweisung, ggf. des virtuellen Kontos
ObjPerÜbBnkInhaber	Inhaber zur Bank Person-Überweisung
ObjPerÜbBnkKto	Kontonummer der Bank Person-Überweisung
ObjPerÜbBnkName	Name der Bank Person-Überweisung
ObjPlz1	PLZ 1
ObjPlz2	PLZ 2
ObjPlz3	PLZ 3
ObjPlz4	PLZ 4
ObjPlz5	PLZ 5
ObjPlzOrt1	PLZ Ort 1
ObjPlzOrt2	PLZ Ort 2
ObjPlzOrt3	PLZ Ort 3
ObjPlzOrt4	PLZ Ort 4
ObjPlzOrt5	PLZ Ort 5
ObjStellpAnz	Gebäudedaten: Stellplatzanzahl
ObjStellpM2	Gebäudedaten: Stellplatzfläche
ObjSteuerNr	Steuernummer
ObjStraße1	Straße 1 ohne Hausnummer
ObjStraße2	Straße 2 ohne Hausnummer
ObjStraße3	Straße 3 ohne Hausnummer
ObjStraße4	Straße 4 ohne Hausnummer
ObjStraße5	Straße 5 ohne Hausnummer
ObjStrNr1	Straße 1 mit Hausnummer
ObjStrNr2	Straße 2 mit Hausnummer
ObjStrNr3	Straße 3 mit Hausnummer
ObjStrNr4	Straße 4 mit Hausnummer
ObjStrNr5	Straße 5 mit Hausnummer
ObjStrNrAlle	Alle Straßen des Objekts (kommagetrennt) mit Hausnummer
ObjUstId	Umsatzsteuer-ID
ObjVhdrAbsender	Verwaltungsheader Absender
ObjVhdrOrt	Verwaltungsheader Ort
ObjVhdrPlz	Verwaltungsheader PLZ
ObjVhdrPlzOrt	Verwaltungsheader Plz Ort
ObjVhdrStrNr	Verwaltungsheader Straße mit Hausnummer
ObjVhdrTel	Verwaltungsheader Telefon
ObjVhdrZeile1	Verwaltungsheader Zeile 1
ObjVhdrZeile2	Verwaltungsheader Zeile 2
ObjVhdrZeile3	Verwaltungsheader Zeile 3
ObjVwBeginn	Beginn der Objektverwaltung
ObjVwEnde	Ende der Objektverwaltung
ObjWohnAnz	Gebäudedaten: Wohnungsanzahl
ObjWohnM2	Gebäudedaten: Wohnfläche

Empfänger

EmpfAdresszusatz	Adresszusatz *
EmpfAnrede	Anrede
EmpfAnredePers1	Persönliche Anrede 1 (nicht für alle Typen)
EmpfAnredePers2	Persönliche Anrede 2 (nicht für alle Typen)
EmpfAnspPartner	Empfänger: Ansprechpartner
EmpfAnsZeile1	Anschrift Zeile 1 (1-7 „rutscht“ zusammen)
EmpfAnsZeile2	Anschrift Zeile 2 (1-7 „rutscht“ zusammen)
EmpfAnsZeile3	Anschrift Zeile 3 (1-7 „rutscht“ zusammen)
EmpfAnsZeile4	Anschrift Zeile 4 (1-7 „rutscht“ zusammen)
EmpfAnsZeile5	Anschrift Zeile 5 (1-7 „rutscht“ zusammen)
EmpfAnsZeile6	Anschrift Zeile 6 (1-7 „rutscht“ zusammen) *
EmpfAnsZeile7	Anschrift Zeile 7 (1-7 „rutscht“ zusammen) *
EmpfBnkAutoBIC	BIC oder BLZ automatisch
EmpfBnkAutoIBAN	IBAN oder Kontonummer automatisch
EmpfBnkBIC	BIC der Bank
EmpfBnkBLZ	BLZ der Bank
EmpfBnkIBAN	IBAN der Bank
EmpfBnkKto	Kontonummer der Bank
EmpfBnkName	Name der Bank
EmpfFax	Telefaxnummer
EmpfHausnr	Hausnummer
EmpfHomepage	Homepage *
EmpfLandLang	Land (lange Bezeichnung, z. B. Deutschland) *
EmpfMail	E-Mail-Adresse
EmpfMitBrief	Partner erhält eigene Korrespondenz Dieser Platzhalter macht Sinn nur in der Tabelle $$ALLEPRTNJa- wenn Vertragspartner den Brief bekommt Nein - wenn Vertragspartner den Brief nicht bekommt.
EmpfName	Name 1+2
EmpfName1	Name 1
EmpfName2	Name 2
EmpfNr	Nummer des Empfängers
EmpfOrt	Ort
EmpfPartnerNummer	Nummer des Partners *
EmpfPlz	PLZ
EmpfPlzOrt	PLZ Ort
EmpfRolleInfo	Rolleninfo aus dem Partnerverwaltung
EmpfStraße	Straße ohne Hausnummer
EmpfStrNr	Straße mit Hausnummer
EmpfTel1	Telefonnummer 1
EmpfTel2	Telefonnummer 2

*wird nur über iX-Haus plus Partner gefüllt

Empfänger im Modul Partner

Wenn die iX-Haus plus Partnerverwaltung aktiv ist, ist es möglich, in dem Brief die Vertragspartner des Adressaten aufzulisten.

Das ist über die folgenden expandierenden Tabellen realisierbar. Das Steuerzeichen wird ohne Leerzeichen in der zweiten Tabellenzeile in der ersten Spalte vor den dort verwendeten Platzhalter gesetzt. Es beginnt mit einem doppelten $-Zeichen:

$$ALLEPRTN	In dieser Tabelle werden alle Vertragspartner des Adressaten aufgelistet.
$$PRTNMI	In dieser Tabelle werden alle Vertragspartner des Adressaten aufgelistet, die diesen Brief auch bekommen.
$$PRTNOHNE	In dieser Tabelle werden alle Vertragspartner des Adressaten aufgelistet, die diesen Brief nicht bekommen.

Falls der Briefempfänger keine Partner hat, können die partnerrelevanten Texbereiche aus dem Serienbrief entfernt werden. Verwenden Sie dafür folgende bedingte Textblöcke:

[ALLEPRTN_JA][ALLEPRTN]	Ein Textblock beginnt mit dem Platzhalter der Bedingung und endet mit dem Platzhalter des Bedingungsendes. Text innerhalb dieser Blöcke wird nur angezeigt, wenn die jeweilige Bedingung erfüllt ist. Bedingung für [ALLEPRTN_JA]: Empfänger hat mindestens einen Vertragspartner
[PRTNMIT_JA][PRTNMIT]	Ein Textblock beginnt mit dem Platzhalter der Bedingung und endet mit dem Platzhalter des Bedingungsendes. Text innerhalb dieser Blöcke wird nur angezeigt, wenn die jeweilige Bedingung erfüllt ist. Bedingung für [PRTNMIT_JA]: Empfänger hat mindestens einen Vertragspartner, der diesen Brief auch bekommt.
[PRTNOHNE_JA][PRTNOHNE]	Ein Textblock beginnt mit dem Platzhalter der Bedingung und endet mit dem Platzhalter des Bedingungsendes. Text innerhalb dieser Blöcke wird nur angezeigt, wenn die jeweilige Bedingung erfüllt ist. Bedingung für [PRTNOHNE_JA]: Empfänger hat mindestens einen Vertragspartner, der diesen Brief nicht bekommt.

Beispiel:

[ALLEPRTN_JA]

Der Empfänger hat mindestens einen Vertragspartner.

Alle Vertragspartner sind in der expandierenden TabelleALLEPRTN aufgeführt:

EmpfNr	Partnernummer	Name Vertragspartners	Mit Brief?
$$ALLEPRTN«EmpfNr»	«EmpfPartnerNummer»	«EmpfName»	«EmpfMitBrief»

[ALLEPRTN]

[PRTNMIT_JA]

Der Empfänger hat mindestens einen Vertragspartner, welcher auch einen Brief erhält.

Vertragspartner mit Brief sind in der expandierenden TabellePRTNMI aufgeführt:

EmpfNr	Partnernummer	Name Vertragspartners	Mit Brief? Hier sollte immer „Ja“ kommen…
$$PRTNMI«EmpfNr»	«EmpfPartnerNummer»	«EmpfName»	«EmpfMitBrief»

[PRTNMIT]

[PRTNOHNE_JA]

Der Empfänger hat mindestens einen Vertragspartner, welcher keinen Brief erhält.

Vertragspartner ohne Brief sind in der expandierendenTabelle PRTNOHNE aufgeführt:

EmpfNr	Partnernummer	Name Vertragspartners	Mit Brief? Hier sollte immer „Nein“ kommen…
$$PRTNOHNE«EmpfNr»	«EmpfPartnerNummer»	«EmpfName»	«EmpfMitBrief»

[PRTNOHNE]

Person

Per1Anrede	Anrede („ans1“) automatisch aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1AnredePers1	Persönliche Anrede 1 aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1AnredePers2	Persönliche Anrede 2 aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1AnredeZeile	Anredezeile („ans1+ans2+ans3“) aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1AnsZeile1	Anschrift 1 Zeile 1 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per1AnsZeile2	Anschrift 1 Zeile 2 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per1AnsZeile3	Anschrift 1 Zeile 3 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per1AnsZeile4	Anschrift 1 Zeile 4 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per1AnsZeile5	Anschrift 1 Zeile 5 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per1AnsZeile6	Anschrift 1 Zeile 6 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)(**)
Per1AnsZeile7	Anschrift 1 Zeile 7 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)(**)
Per1Fax	Telefaxnummer aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Hausnr	Hausnummer aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Homepage	Homepage aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Mail	E-Mail-Adresse aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Name	Name 1+2 („ans2 ans3“) aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Name1	Name 1 („ans2“) aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Name2	Name 2 („ans3“) aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Ort	Ort („ans5“) aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Plz	PLZ („ans5“) aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1PlzOrt	PLZOrt („ans5“) aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Straße	Straße ohne Hausnummer aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1StrNr	Straße („ans4“) mit Hausnummer aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Tel1	Telefonnummer 1 aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1Tel2	Telefonnummer 2 aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per1UstId	Personen-Umsatzsteuer-ID aus Adresse 1 (Adressstamm Adam1) (*)
Per2Anrede	Anrede („ans1“) automatisch aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)

Per2AnredePers1	Persönliche Anrede 1 aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2AnredePers2	Persönliche Anrede 2 aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2AnredeZeile	Anredezeile („ans1+ans2+ans3“) aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2AnsZeile1	Anschrift 2 Zeile 1 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per2AnsZeile2	Anschrift 2 Zeile 2 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per2AnsZeile3	Anschrift 2 Zeile 3 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per2AnsZeile4	Anschrift 2 Zeile 4 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per2AnsZeile5	Anschrift 2 Zeile 5 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)
Per2AnsZeile6	Anschrift 2 Zeile 6 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)(**)
Per2AnsZeile7	Anschrift 2 Zeile 7 (1-7 werden bei Leerzeilen zusammengeschoben) (*)(**)
Per2Fax	Telefaxnummer aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Hausnr	Hausnummer aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Homepage	Homepage aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Mail	E-Mail-Adresse aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Name	Name 1+2 („ans2 ans3“) aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Name1	Name 1 („ans2“) aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Name2	Name 2 („ans3“) aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Ort	Ort („ans5“) aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Plz	PLZ („ans5“) aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2PlzOrt	PLZ Ort („ans5“) aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Straße	Straße ohne Hausnummer aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2StrNr	Straße („ans4“) mit Hausnummer aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Tel1	Telefon 1 aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2Tel2	Telefon 2 aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
Per2UstId	Personen-Umsatzsteuer-ID aus Adresse 2 (Adressstamm Adam2) (*)
PerAnrede	Anrede („ans1“) automatisch aus Adresstamm (Adam1/2)
PerAnredePers1	Persönliche Anrede 1 automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerAnredePers2	Persönliche Anrede 2 automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerAnredeZeile	Anredezeile („ans1+ans2+ans3“) automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerBnkAutoBIC	BIC oder BLZ automatisch
PerBnkAutoIBAN	IBAN oder Kontonummer automatisch
PerBnkBIC	BIC der Bank
PerBnkBLZ	BLZ der Bank
PerBnkIBAN	IBAN der Bank
PerBnkInhaber	Inhaber zur Bank
PerBnkKto	Kontonummer der Bank
PerBnkName	Name der Bank
PerEinzug	Person hat zum Stichtag eine Einzugsermächtigung (Ja/Nein)
PerFax	Telefaxnummer automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerGeburtstag	Datum Geburtstag des ersten Partners **)
PerGeburtstag1	Datum Geburtstag des ersten Partners, z. B. bei Eheleuten, identisch mit PerGeburtstag (**)
PerGeburtstag2	Datum Geburtstag des zweiten Partners, z. B. bei Eheleuten (**)
PerHausnr	Hausnummer automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerHinweis1	Hinweisfeld 1
PerHinweis2	Hinweisfeld 2

PerHinweis3	Hinweisfeld 3
PerHinweis4	Hinweisfeld 4
PerHinweis5	Hinweisfeld 5
PerHinweis6	Hinweisfeld 6
PerHinweis7	Hinweisfeld 7
PerHinweis8	Infofeld 1
PerHinweis9	Infofeld 2
PerHomepage	Homepage automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerInfo	Personeninfo „ObjNr+PerNr Suchname“
PerLastGültAb	Das kleinste gültig ab-Datum ermittelt über alle zum Stichtag des Schreibens aktiven Lastschriften der Person.
PerLastGültBis	Das größte gültig bis-Datum ermittelt über alle zum Stichtag des Schreibens aktiven Lastschriften der Person.
PerMail	E-Mail-Adresse automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerMandatRef	Mandatsreferenznummer
PerName	Name 1+2 („ans2 ans3“) automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerName1	Name 1 („ans2“) automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerName2	Name 2 („ans3“) automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerNotiz1	Notiz 1
PerNotiz2	Notiz 2
PerNotiz3	Notiz 3
PerNr	Nummer der Person
PerObjNrPerNr	„Wohneinheit“-Nummer „ObjNr+PerNr“
PerOrt	Ort („ans5“) automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerPlz	PLZ („ans5“) automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerPlzOrt	PLZ Ort („ans5“) automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerStraße	Straße ohne Hausnummer automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerStrNr	Straße („ans4“) mit Hausnummer automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerSuchname	Suchname
PerTel1	Telefonnummer 1 automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerTel2	Telefonnummer 2 automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerTyp	Personentyp
PerUstId	Personen-Umsatzsteuer-ID automatisch aus Adressstamm (Adam1/2)
PerWohnTyp	Wohnungstyp (Wohnkataster)

(*):Im Vorlagenmanager nur verwendbar, wenn die Systemeinstellung Serienbrief > `AktivierePerAdr1Adr2Kontaktplatzhalter` aktiv ist.

Adam1 = Adresstammdatensatz 1. Anschrift, Adam2 = Adressstammdatensatz 2. Anschrift einer Person. (S. a. Register `Anschrift` im Personenstamm.)

(**) wird nur über iX-Haus plus Partner gefüllt

Fläche





Die Ausgabe im Serienbrief erfolgt ggf. nur unter der Option `Brief/Fläche`.

FlArtBez	Bezeichnung der zugeordneten Flächenart
FlArtNr	Flächenartnummer
FlBeginn	Beginn der Flächenexistenz
FlBeschreibung1	Beschreibung (Lage)1
FlBeschreibung2	Beschreibung (Lage)2
FlBeschreibung3	Beschreibung (Lage)3
FlBez	Flächenbezeichnung
FlEnde	Ende der Flächenexistenz
FlGrösse	Flächengröße laut Umlage der Flächenart
FlHausnr	Hausnummer zu Straße
FlHeizkostenDienst	Name des Heizkostendienstes
FlHeizkostenKundenNr	Kundennummer beim Heizkostendienst
FlHeizkostenOrdnungsnummer	Ordnungsnummer der Fläche beim Heizkostendienst
FlHeizkostenVersion	verwendete ARGE-Version des Heizkostendienstes. Wenn in der Fläche keine Version vorliegt, bedeutet dies, dass keine Version im Katalog Heizkostendienst definiert ist. In diesem Fall wird angenommen, dass der Heizkostendienst die bisherige ARGE Version 2.1 benutzt.
FlLage	Lage
FlNr	Flächennummer
FlOrt	Ort
FlPlz	Plz
FlPlzOrt	PlzOrt
FlStatus	Status der Fläche
FlStock	Stock
FlStraße	Straße ohne Hausnummer
FlStrNr	Straße mit Hausnummer
FlVermarktung	Vermarktung Ja/Nein
FlVermarktungAb	VermarktungAb (Datum)

Eigentümer

OwnAnrede	Anrede („ans1“) des Eigentümers
OwnAnredePers1	Persönliche Anrede 1 des Eigentümers
OwnAnredePers2	Persönliche Anrede 2 des Eigentümers
OwnAnspPartner	Ansprechpartner des Eigentümers
OwnBnkAutoBIC	BIC oder BLZ (automatisch) des Eigentümers
OwnBnkAutoIBAN	IBAN oder Kontonummer (automatisch) des Eigentümers
OwnBnkBIC	BIC des Eigentümers
OwnBnkBLZ	BLZ des Eigentümers
OwnBnkIBAN	IBAN des Eigentümers
OwnBnkKto	Kontonummer des Eigentümers
OwnBnkName	Banknamedes Eigentümers

OwnDruckName	Name des Eigentümers lt. Feld Druckname im Eigentümerstamm. Es kann bis zu 150 Zeichen nutzen.
OwnFax	Telefaxnummer des Eigentümers
OwnHausnr	Hausnummerdes Eigentümers
OwnMail	E-Mail-Adresse des Eigentümers
OwnName	Name 1+2 („ans2 ans3“) des Eigentümers
OwnName1	Name 1 („ans2“) des Eigentümers
OwnName2	Name 2 („ans3“) des Eigentümers
OwnNameEmpfRech	Name desjenigen Eigentümers, der zum angesteuerten Objekt das Attribut „Empfängt Rechnung: Verw.Gebühren/iX-Haus plus“ gesetzt hat (Faktura-Rechnung). Wenn es mehrere solcher Eigentümer gibt, wird der erste Treffer verwendet.
OwnNameEmpfRech1	Name des ersten Eigentümers (vgl. OwnNameEmpfRech).
OwnNameEmpfRech2	Name des zweiten Eigentümers (vgl. OwnNameEmpfRech).
OwnNotiz	Notiztext des Eigentümers
OwnNr	Nummer des Eigentümers (Owner) (4-stellig mit führenden 0)
OwnObjAnteil	Anteil des Eigentümers am Objekt in %
OwnOrt	Ort („ans5“) des Eigentümers
OwnPlz	PLZ („ans5“) des Eigentümers
OwnPlzOrt	PLZ Ort („ans5“) des Eigentümers
OwnStraße	Straße (ohne Hausnummer) des Eigentümers
OwnStrNr	Straße („ans4“) mit Hausnummer des Eigentümers
OwnTel	Telefonnummer des Eigentümers

Gesellschaft

Platzhalterguppe Gesellschaft z. B. im Texttyp VG. Daten der zugeordneten Gesellschaft bzw. des Gesellschafters.

GesAnrede	Anrede
GesAnredePers1	persönliche Anrede zu Name1 (erste Person)
GesAnredePers2	persönliche Anrede zu Name2 zweiteOerson)
GesName	Name (zusammengefasst)
GesName1	Name 1
GesName2	NAme 2
GesStraße	Straße
GesHausnr	Hausnummer
GesStrNr	Straße und Hausnummer
GesOrt	Ort
GesPlz	Postleitzahl
GesPlzOrt	Postleitzahl und Ort
GesMail	E-Mail-Adresse
GesTel	Telefonnummer
GesFax	Telefaxnummer
GesBnkName	Name der Bank
GesBnkBLZ	BLZ

GesBnkKto	Konto
GesBnkIBAN	IBAN
GesBnkBIC	BIC
GesBnkAutoBIC	automatische BIC
GesBnkAutoIBAN	automatische IBAN
GesBnkInhaber	Kontoinhaber

Wahlfelder

Diese Platzhaltergruppe bietet individuell definierte Wahlfelder an, zu denen im Katalog Wahlfelddefinition Partner in der Partnerverwaltung entsprechende Namen für Wordvariablen vorgegeben sind.

Teamdaten

Die Platzhalter der Platzhaltergruppe `Teamdaten` werden individuell anhand der Konfiguration in der Teamverwaltung generiert. Es stehen dort Serienbriefvariablen für Kürzel, Vorname, Nachname, Vorname+Nachname, Telefon, Fax, E-Mail, Niederlassung und das Präfix der Unterschriftsvollmacht zur Verfügung. Die Teamverwaltung ist ein Bestandteil im Komfortpaket.

Sind keinerlei Platzhalter aus diesem Bereich definiert, wird die Platzhaltergruppe in der Auswahl der verfügbaren Seriendruckfelder nicht angezeigt.

Es ist ratsam, die Variablen in der Teamverwaltung strukturiert anzulegen, z. B. in Anlehnung an die Kurzbezeichnung des jeweiligen Teams nachvollziehbare Variablennamen zu bilden. Beispiel: Objektmanagement (OM) oder Buchhaltung (BU) ⇒ TeamOmTel = Telefon Objektmanagement-Team oder TeamBuMail = E-Mailadresse Team Buchhaltung.

Werden Variablen in der Teamverwaltung nachträglich geändert, müssen Vorlagen, die auf hierdurch weggefallene Variablen zugreifen, angepasst werden! Solche scheinbar nicht öffnende Vorlagen liefern zu unbekannten Variablen eine Wordanfrage im Hintergrund, die Sie z. B. mit `Alt + Tab` oder dem Taskmanager in den Vordergund des Windowsdesktop holen können.

Objektbeschrieb

Objektbeschrieb

Der Objektbeschrieb wird über den Beschriebeditor definiert. Zu jedem Beschriebfeld kann eine Variable für den Einsatz im Serienbrief definiert werden. Die Datenpflege erfolgt in der Objektauswahl. Ist kein Beschrieb definiert, wird die Platzhaltergruppe nicht angezeigt.

FIBU_Objektbschrieb

Zu allen Objektbeschriebsplatzhaltern werden passende FIBU-Objektbeschriebsplatzhalter angeboten. Diese werden gegen den entsprechenden Wert des jeweiligen FIBU-Objekts ersetzt. Die Namen der

FIBU-Platzhalter werden gebildet, indem dem Beschriebskürzel `FIBU_` vorangestellt wird. Wenn also bei einem Unterobjekt das Beschriebskürzel `AnspPartner` lautet, ist der Name des FIBU-Platzhalters `FIBU_AnspPartner`. Hierdurch lassen sich Stammdaten aus Verwaltungsobjekten von denen reiner FIBU-Objekte unterscheiden und zusammen in einem Dokument darstellen.

Personenbeschrieb

Der Inhalt der Platzhaltergruppe `Personenbeschrieb` wird über den Beschriebeditor definiert. Zu jedem Beschriebfeld kann eine Variable für den Einsatz im Serienbrief individuell definiert werden. Die Datenpflege erfolgt im Personenstamm. Ist kein Beschrieb definiert, wird die Platzhaltergruppe nicht angezeigt.

Vorlage aus der Texterfassung

Für die Mitteilungen legen Sie in der integrierten iX-Haus-Texterfassung eine Textvorlage vom Typ AU (Abrechnung Umsatzmiete) an (siehe auch Texterfassung Typen von Word-Texten).

Alle verfügbaren allgemeinen Platzhalter werden in der iX-Haus Benutzerhilfe beschrieben. Eine Aufstellung der zur Verfügung stehenden Textplatzhalter finden Sie hier. Beachten Sie bitte auch die allgemeinen Erläuterungen zu Wordvorlagen in der Texterfassung.

Platzhalter	Beschreibung
`flnr`	Flächennummer
`flname`	Flächenname
`avon`	Beginn Abrechnungszeitraum
`abis`	Ende Abrechnungszeitraum
`jahr`	Abrechnungsjahr
`g_k_jahr`	Typ des Abrechnungsjahres (Geschäftsjahr oder Kalenderjahr)
`umsatz`	Gemeldeter Umsatz im Abrechungszeitraum
`umiete`	Berechnete Höhe der Umsatzmiete
`mmisol`	Sollgestellte Mindest- bzw. Sockelmiete
`vmisol`	Sollgestellte Vorauszahlung auf die Umsatzmietspitze
`nazahl`	Umsatzmietnachzahlung
`nzMwst`	Mehrwertsteueranteil der Nachzahlung
`gsMwst`	Mehrwertsteueranteil der Gutschrift
`nzBrut`	Umsatzmietnachzahlung brutto
`gsBrut`	Gutschrift brutto
`gutsch`	Gutschrift
`umart`	Art der Umsatzmiete(Mindestmiete/Sockelmiete)
`wrng`	Währungskennzeichen
`apwg`	Flächenwarengruppenbezeichnung
`apgr`	Grenzumsatz
`apru`	Relativer Umsatz

Platzhalter	Beschreibung
apmm	Maximaler Grenzumsatz (Bereich)
appr	Prozentsatz (Bereich)
apum	Umsatzmiete (Bereichsanteil)
apus	Umsatzzahl
apsm	Umsatzmiete pro Vertrag
apgs	Umsatzmiete gesamt über alle Verträge
aper	Ergebnis (Summe aller Umsatzmieten apum)
apmo	Umsatzmiet-Modus (W = Grenzumsatz, F = Fixumsatz, G = Gesamtumsatz)

Alternativ nutzen Sie AU-Vorlagen aus dem Vorlagenmanager (s. o.).