Raten-/Stundungsvereinbarung

Was mache ich hier?

Ratenvereinbarung

Buchhaltung > Raten-Stundungsvereinbarung > Raten-Stundungsvereinbarung

Das Modul Raten-/Stundungsvereinbarung bietet eine komfortable Erfassung von Mieter-Ratenvereinbarungen. Der Prozess von der Vorerfassung, Druck der Ratenvereinbarung, Aktivierung bis hin zur Sollstellung auch über das Vertragsende hinaus wird umfassend abgebildet.

Über das Modul Raten-/Stundungsvereinbarung können Sie die mit den Mietern vereinbarten Raten komfortabel abbilden. Eine Ratenvereinbarung kann nur dann definiert werden, wenn der Saldo auf dem Personengesamtkonto negativ ist und im Personentyp mindestens eine Sollart vom Typ Ratensollart und eine Sollart vom Typ Stundungssollart verfügbar sind. Das Mahnwesen klammert den Saldo auf der Stundungskontoklasse automatisch aus, neue Rückstände sowie nicht gezahlte Raten können damit problemlos gemahnt werden. Die Raten- bzw. Personensollstellungen laufen auch nach einem möglichen Vertragsende bis zum Ende der Ratenvereinbarung weiter.

Die Ratenvereinbarung kann auch direkt über das Kommandoleistem-Menü im Personenstamm für eine Person aufgerufen werden. In diesem Fall sind bestimmte Datenfelder schon vorbelegt.

Sollbetrag Generierung

Die Ratenvereinbarungen sind systemseitig mit den Personensollbeträgen gekoppelt. Bei Aktivierung der Ratenvereinbarung werden die Personensollbeträge angelegt und gegen manuelle Änderungen gesperrt. Die aus der Ratenvereinbarung generierten Personensollbeträge können also nur über die Ratenvereinbarung geändert werden, damit die Eingabe zueinander konsistent bleiben. Die Sollstellung erfolgt über die Personensollbeträge. Hieraus ergibt sich, dass Sie, wenn Sie eine Stundung vorzeitig aufheben wollen, diese nicht direkt umbuchen, sondern in der relevanten Ratenvereinbarung den Stundungsbetrag auf 0,00 setzen und die Vereinbarung als Grundlage für eine automatische Sollstellung anpassen.

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



Die Sollbeträge wurden in diesem Moment noch nicht im Personen-Soll angelegt, erst nachdem der Ratenvereinbarungsstatus auf aktiv gesetzt wird, werden die Sollbeträge im Modul Personenstamm im Register Soll angelegt.

Wie mache ich es?

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

Definition der Sollarten

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

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

- Stundung Ratenvereinbarung
- Stundung ohne Ratenvereinbarung
- Rate Ratenvereinbarung

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

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



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

Sachkontenzuordnung

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

Für die Stundungs-Sollart müssen Sie für eine bilanzierende Buchhaltung ein Forderungs-Sachkonto angeben. Dieses ist in der Regel das Sachkonto Forderung aus Stundung. Mit der Stundungsbuchung eines bilanzierenden Objekts wird der Stundungsbetrag dann von Forderung aus Vermietung auf das Sachkonto Forderung aus Stundung umgebucht. Mit Sollstellung der Rate wird die Forderung aus Stundung dann reduziert und ein Sollbetrag auf Forderung aus Vermietung aufgebaut, die entsprechenden Konten werden aus dem Personentyp und der Stundungssollart ermittelt. In einer E/A-Buchhaltung erfolgt bei der Sollstellung keine Sachkonten-

Buchung.

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

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

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

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

Prozesse im Mahnwesen

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

Ratenvereinbarung bearbeiten

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

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

- Zuerst wird der eingegebene Stundungsbetrag auf die Stundungs-Sollart umgebucht. \\Die Wertstellung entspricht dem Datum erste Rate ab. Bei gesperrten Buchungsmonaten wird das nächst freie Wertstellungsdatum ermittelt.

- Dann werden die Ratensollbeträge als Sollbeträge im Personenstamm angelegt. Diese Sollbeträge können mit dem Sollstellungsprozess `Personensoll` sollgestellt werden. (`Buchhaltung` > `Buchungen erfassen` > `Sollstellung` bzw. `Sollstellung Simulation` > Checkbox `Personensoll` muss angehakt sein.)

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



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

Ratenvereinbarung deaktivieren

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

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



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

Ratenvereinbarungen auswerten

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

Rate für Sonderzahlungen hinzufügen

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

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

Sollbetrag generieren

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

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



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

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

Stundung

Stundung in der Umsatzsteuervoranmeldung

In der Umsatzsteuervoranmeldung werden die Stundungen durch die automatische Umbuchung auf das Stundungskonto berücksichtigt und als Info „Davon Umsatzsteuer der gestundeten Miete“ ausgewiesen. Sollten Sie bei der UStVA die Option `Elster XML-Export (Direktübertragung)`

nutzen, können Sie hier auch bei Bedarf einen Widerruf des SEPA-Lastschriftmandates durchführen. Die Finanzämter stellen ggf. für COVID-19 passende Formulare für ergänzende Informationen zur Steuererklärung zur Verfügung. Mit dem Schalter Manuelle Anlage ‚ergänzende Angaben zur Steueranmeldung' ermöglichen Sie, im nachfolgenden Dialog ein Infofeld mit bis zu 180 Zeichen zu füllen, das für ergänzend zur UStVA z. B. für den Hinweis bzgl. COVID-19-Stundungen genutzt werden kann.

Stundung aus Rückstand

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

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

Stundung für COVID-19

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

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

1. Wählen Sie die Person aus.
2. Öffnen Sie eine neue Stundungsvereinbarung mit Variante 4. Stundung (Soll z. T. nicht gebucht).
3. Markieren Sie den Schalter COVID-19.
4. Wählen Sie die Stundungssollart aus (Stundung ohne Ratenvereinbarung).
   Öffnen Sie die neue Vereinbarung im Personenstamm im Register Rate/Stundung mit Neu (COVID-19) bzw. aus dem Menü mit Stundungsvereinbarung anlegen (COVID-19), sind die meisten Parameter schon korrekt voreingestellt und der Cursor steht im Feld Betrag.

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

Stundungsbeträge umbuchen

Im Rahmen der Sollstellung (Vertragssoll) werden die vereinbarten Stundungsbeträge automatisch umgebucht. Der hierbei verwendete Leistungszeitraum entspricht dem der Ratenvereinbarung entsprechend vom Datum der ersten Rate bis zum Datum der letzten Rate. Damit werden die Raten auf dem Stundungskonto automatisch verrechnet. Sie erhalten dort (wie auch in der Sollstellungs-Simulation) entsprechende Hinweise zu den Auswirkungen aus der Stundungsvereinbarung. Die Ermittlung der COVID-19-Stundungsbeträge nutzt eine integrierte rückwirkende Betrachtung von Sollbeträgen ab dem 01.01.2020. Bei einer nachträglichen Sollstellung werden entsprechend nur die Umbuchungen für die Stundung erzeugt. Die Stundungsdefinition wechselt in den Buchungsstatus `Teilgebucht`.



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

Teilstundung für COVID-19

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

COVID-19-Stundung von Teilbeträgen kombiniert mit Ratenvereinbarung

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

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



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

Wordschreiben erstellen

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

Als Vorlage dienen Vorlagen des Vorlagenmanagers vom Typ RT. Ggf. müssen Sie für die Verwaltung der Vorlage im `Vorlagenmanager` die Raten-/Stundungsvereinbarung unter dem Systemparameter `AktiviereNeuenSerienbrief` freischalten. Im Schreiben können neben allgemeinen Platzhaltern spezielle Platzhalter aus der Ratenvereinbarung genutzt werden sowie ein Zahlungsplan über eine expandierende Tabelle (mit Tabellencode $$) erstellt werden.

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

Datum	Betrag
$$«RateZpDatum»	«RateZpBetrag»

Unterstützt werden hier folgende Platzhalter:

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

Zahlungsplan in Excel erstellen

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

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

Was brauche ich dazu?

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

Dialog Personenkonten

Übersicht über Rückstände einer Person im Rahmen von Raten- oder Stundungsvereinbarungsdefinitionen. Zur Betragsermittlung können die vorhandenen Rückstände unter Berücksichtigung der Stundungsbeträge aus den Varianten 3 und 4 der raten- und Stundungsvereinbarungen herangezogen werden. Die Daten werden tabellarisch in Spalten sortiert angezeigt und können dort zeilenweise bearbeitet werden. Die Anzeige ist jahrgangsabhängig. Stellen Sie daher zuvor den gewünschten Objektjahrgang ein.

- Kalenderjahr
- Monat
- Tag
- Sollart
- Bezeichnung
- Brutto-Sollbetrag
- Enthaltene MwSt.
- Stundung aus anderen Verreinbarungen
- Stundung (diese Vereinbarung)

Summiert werden folgende Daten:

- Sollbetrag
- Stundung

Mit Funktionstasten, welche auch im Dialog erläutert werden, können Sie Anpassungen vornehmen:

- F2 - Betrag eingeben in selektierter Zeile
- F4 - Beträge übernehmen in selektierten Zeilen
- F8 - Beträge übernehmen in allen Zeilen
- F9 - Beträge zurücksetzen in selektierten Zeilen

Dialog Personenkonten (nur Rückstände)

Der Dialog wird über das Betragsfeld der Stundung aufgerufen. Er liefert eine Übersicht über Rückstände einer Person im Rahmen von Raten- oder Stundungsvereinbarungsdefinitionen. Zur Betragsermittlung können die vorhandenen Rückstände herangezogen werden. Die Daten werden tabellarisch in Spalten sortiert angezeigt und können dort zeilenweise bearbeitet werden. Die Anzeige ist jahrgangsabhängig. Stellen Sie daher zuvor den gewünschten Objektjahrgang ein.

- Konto
- Kontobezeichnung
- Saldo vor Stundung
- Saldo abzgl. Stundung
- Stundung gebucht
- Stundung erh./mind.

Summiert werden folgende Daten:

- Saldo vor Stundung
- Saldo abzgl. Stundung
- Stundung gebucht
- Stundung erh./gem. gesamt

Dialog Ratenvereinbarung Anlage/Änderung

Zugang: Buchhaltung > Raten-Stundungsvereinbarung > Raten-Stundungsvereinbarung > Doppelklick auf eine Vereinbarung bzw. Kontextmenüfunktion Neu

Variante	Zur Auswahl stehen lizenzabhängig bis zu vier Varianten. 1. Rate (aus Rückstand) 2. Stundung (aus Rückstand) 3. Rate (Soll z. T. nicht gebucht) 4. Stundung (Soll z. T. nicht gebucht) Die Auswahl kann über die Systemeinstellung [1.1.238.1] Varianten im Bereich Buchhaltung, Abschnitt Raten-/Stundungsvereinbarung eingeschränkt werden, z. B. um Stundungen nur für COVID-19 (mit Variante 4), nicht jedoch die Variante 2 anzubieten. In Abhängigkeit von der Variante werden nachfolgend bestimmte weitere Parameter abgefragt und Informationen angeboten. Bei Anlage ist das Feld offen zum Bearbeiten.
Objekt	Auswahl Objektnummer, voreingestellt ist das aktuell eingestellte Objekt.
Person	Auswahl Personennummer, Nummer der aktuell eingestellten Person (F2-Klick öffnet im Bearbeitungsmodus die Auswahl Personen.) Der Name bzw. Suchbegriff lt. Personenstamm wird zur Information angezeigt.
Laufende Nummer	Laufende Nummer der Vereinbarung. Die laufende Nummer wird vom System fortlaufend vergeben. So können mehrere Vereinbarungen mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Status verarbeitet werden.

Status	Abhängig vom Status ist eine Bearbeitung möglich oder untersagt. Es gibt vier Status, von welchen eine Rate einen annehmen kann: • in Arbeit Die Rate wird angelegt und bearbeitet. • aktiv Die Rate wurde aktiviert und gebucht, Personensoll wird angelegt. • deaktiviert zum Die Rate wird zum angegebenen Datum deaktiviert. Das Personensoll wird ab diesem Datum auf 0,00 gesetzt. • systemseitig beendet Die Rate wird vom System nach dem letzten Sollstellen deaktiviert.
Unterschrift Mieter	Datum Auswahl des Datum für den Zeitpunkt der Unterschrift des Mieters. F2 öffnet das Kalendermodul.
Unterschrift Vermieter	Datum Auswahl des Datum für den Zeitpunkt der Unterschrift des Vermieters. F2 öffnet das Kalendermodul.
Verhandlungsstatus	Auswahl Nicht begonnen, Begonnen oder Erfolgreich beendet. Der Verhandlungsstatus ist nur bei in Bearbeitung befindlichen Vereinbarungen sichtbar.
Stundung Ausfallrisiko in %	Prozentsatz Einschätzung des Anwenders, wie hoch das Ausfallrisko ist, dass die Stundung nicht ausgeglichen wird.
COVID-19	Option [ ] Normale Raten- oder Stundungsvereinbarung [X] Stundungsvereinbarung auf Basis von COVID-19-Regeln. Bei einer COVID-19 relevante Stundung sind bestimmte Datumsgrenzen verbunden, welche sich aus gesetzlichen Vorgaben ableiten. Lizenzabhängige Zusatzinfo zur vereinfachten Verwaltung von COVID-19-bedingten Vereinbarungen. Der Schalter hat keine buchhalterischen Auswirkungen. Buchhalterisch relevant sind die verwendete Variante und die damit verbundenen Sollartentypen.
Stundungs-Sollart mit Ratenvereinbarung	Sollart vom Typ Stundung Rate, F2 öffnet Auswahl geeigneter Sollarten Auf diese Sollart wird der Stundungsbetrag umgebucht und durch Ratensollstellung (Personensoll) gemindert. (Varianten 1 und 3)
Stundungs-Sollart ohne	Sollart vom Typ Stundung ohne Rate, F2 öffnet Auswahl geeigneter Sollarten Auf diese Sollart wird der Stundungsbetrag umgebucht. (Variante 2)
Stundungs-Sollart ohne Ratenvereinbarung	Sollart vom Typ Stundung ohne Rate, F2 öffnet Auswahl geeigneter Sollarten Auf diese Sollart wird der Stundungsbetrag umgebucht. (Variante 4)

Betrag	ermittelter Stundungsbetrag Der Stundungsbetrag wird über die Tabelle der Kontensalden ermittelt. Dies ist nur möglich, wenn der Gesamtsaldo kleiner 0,00 ist. F2 oder Klick auf die Schaltfläche **…** öffnet den Dialog Personenkonten (nur Rückstände). Es werden Konto, Kontobezeichnung, Saldo vor Stundung, Saldo abzgl. Stundung, Stundung gebucht und Stundung als Spalten angeboten. Hier kann für jedes Konto mit Rückstand eine Stundung angeben werden. Konten, die in den Sollarten als Stundungskonto oder Ratenzahlungskonto definiert sind, werden hier nicht angezeigt! Stundungsbeträge werden manuell als positive Beträge eingegeben. Stundungsbeträge einzelner Personenkonten dürfen nicht höher sein als deren jeweilige Rückstände. Über das Kontextmenü der rechten Maustaste besteht die Möglichkeit, die Stundung über alle Rückstände zu kalkulieren, wenn eine der angegebenen Kontenzeilen angeklickt wird. Unterhalb der Tabelle werden die Werte zusammenfassend dargestellt. Die Summe der Stundungen Stundung gesamt liefert dann den Betrag in der Hauptmaske. Zum Zurücksetzen dient die Schaltfläche Sollbeträge wiederherstellen auf gebuchte Beträge (mit Sicherheitsabfrage). Mit OK wird der Dialog Personenkonten (nur Rückstände) verlassen und der ermittelte Stundungsbetrag übernommen.
Wertstellung	Datum Auswahl des Datum für den Zeitpunkt der Umbuchung der Stundung. Standardvorbelegung ist das Datum von ersten Rate ab.
erste Rate ab	Eingabefelder für Tag, Monat und Jahr Datum der ersten Rate ((nur für Varianten 1 und 3), als Tag ist der Monatserste vorbelegt.
Datum letzte Rate	Datum Datum der letzten Rate. Dieses Datum wird vom System ermittelt und zur Information angezeigt.
Rate: Sollbetrag ermitteln	Radiobutton Die Ermittlung des Sollbetrags der Rate erfolgt entweder automatisch oder manuell. Hierzu stehen zwei Radiobuttons zur Verfügung: • automatisch berechnen Die nachfolgenden Felder pflegen Sie zur Einstellung der automatischen Berechnung. Das Register Standard-Soll wird automatisch gefüllt. • manuelle Eingabe Die nachfolgenden Felder sind inaktiv. Sie geben dann im Register Standard-Soll die Raten über das Kontextmenü der rechten Maustaste mit Neu bzw. Bearbeiten. manuell an. Hierzu öffnet sich der Dialog Sollbetrag anlegen.
Betragskonfiguration: Raten-Sollart	Sollart Die Ratensollart wird anhand der Zuordnung im Personentyp vorgeschlagen. Falls mehrere Ratensollarten zur Auswahl stehen, kann die gewünschte Ratensollart manuell angegeben oder über die F2-Auswahl selektiert werden.

Solltag	Zahl Solltag für die Ratensollstellung, vorgeschlagen wird der Monatserste 01.
Betrag	Radiobuttons für den Modus der Betragskalkulation • Monatliche Rate Im dazugehörigen Betragsfeld wird der monatlichen Ratenbetrag eingegeben. Zu beachten ist ggf. die nachfolgende Definition über den Mindestbetrag der letzten Rate. • Ratendauer Ratendauer in Jahren und Monaten an. Die Höhe der monatlichen Rate berechnet sich dann aus dem Stundungsbetrag, der Laufzeit und dem Mindestbetrag für die letzte Rate.
Mindestbetrag für die letzte Rate	Betrag Damit kann eine zu geringe letzte Rate vermieden werden. Mit Änderung des Mindestbetrages wird vorgeschlagen, die Ratensollbeträge neu zu berechnen.
Rundung	Radiobutton Die Rundung wird nur für die Betragskalkulation über die Ratendauer angeboten. • glatte Beträge, ohne Nachkommastellen Die Ratenbeträge werden bis auf die letzte Rate als glatte Beträge kalkuliert, nur die letzte Rate kann ggf. Nachkommastellen enthalten. • kaufmännisch Die Ratenbeträge werden auf zwei Nachkommastellen genau kaufmännisch gerundet kalkuliert.
Berechnen	Schalter Mit Berechnen wird die Kalkulation der Standard-Raten gestartet. Sie folgt den Maßgaben der zuvor eingetragenen Parameter in einer automatischen Berechnung. In einzelnen Situationen wird vom Programm automatisch nachgefragt, die Kalkulation der Raten neu durchzuführen. Eine Dialogbox liefert eine Zusammenfassung der aktuell durchgeführten Kalkulation. Dementsprechend werden die Sollvereinbarungen im Register Standard-Soll der Person eingetragen. Es werden i. d. R. drei Zeilen erzeugt: eine Anweisung für die periodisch identischen Raten, eine Anweisung für die letzte Rate und eine Anweisung mit 0,00 für den Folgemonat, nachdem der Stundungsbetrag durch die Raten planmäßig beglichen ist. Eine manuelle Bearbeitung ist dann noch möglich.
Berechnen + Speichern	Schalter Mit Berechnen + Speichern wird die Ratenvereinbarung gespeichert. zu beachten sind ggf. auftretende Hinweise, welche durch individuelle Eintragungen begründet sind. Wenn als letzter Schritt die Berechnung nicht durchgeführt wurde, wird ein Sicherheitshinweis angezeigt.

Stundung

Hier werden die Stundungs-Sollart ohne Ratenvereinbarung mit Nummer (F2-Klick für Auswahl beim Anlegen) und Beschreibung sowie der Betrag angezeigt. F2-Klick hinter dem Betrag öffnet eine Übersicht der Personenkonten, in welcher die Stundungsbeträge aus diversen Varianten

berücksichtigt werden. Im Rahmen einer Neuanlage können Sie hier mit Funktionstasten bearbeiten. Die Funktionstasten sind links unten im Dialog benannt und beschrieben. (F2 - Betrag eingeben in selektierter Zeile, F4 - Beträge übernehmen in selektierten Zeilen, F8 - Beträge übernehmen in allen Zeilen, F9 - Beträge zurücksetzen in selektierten Zeilen). Unterhalb der Tabelle werden die Sollbeträge und Stundungen summiert dargestellt.

Bei Neuanlage werden abhängig von der gewählten Variante bestimmte Datenfelder abgefragt.

1. Rate (aus Rückstand)

- Stundungs-Sollart mit Ratenvereinbarung
- Betrag: F2 öffnet den Dialog `Personenkonten (nur Rückstände)`
- erste Rate ab (Tag | Monat| Jahr)
- Datum letzte Rate (zur Information)
- Sollbetrag ermitteln: () automatisch berechnen () manuelle Eingabe
- Raten-Sollart
- Solltag
- Mindestbetrag für letzte Rate
- Betrag monatliche Rate oder Ratendauer
- Rundung: () glatte Beträge, ohne Nachkommastellen oder () kaufmännisch
- Berechnen: Schalter
- Register Standard-Soll
- Register Sonder-Raten

2. Stundung (aus Rückstand)

- Stundungs-Sollart (ohne Ratenvereinbarung)
- Betrag: F2 öffnet den Dialog `Personenkonten (nur Rückstände)`
- Wertstellung: Datum

3. Rate (Soll z. T. nicht gebucht)

- Stundungs-Sollart mit Ratenvereinbarung
- Betrag: F2 öffnet den Dialog `Personenkonten`. Hier werden Stundungsbeträge aus den Varianten 3 und 4 berücksichtigt. (s. u.)
- erste Rate ab (Tag | Monat| Jahr)
- Datum letzte Rate (zur Information)
- Sollbetrag ermitteln: () automatisch berechnen () manuelle Eingabe
- Raten-Sollart
- Solltag
- Mindestbetrag für letzte Rate
- Betrag monatliche Rate oder Ratendauer
- Rundung: () glatte Beträge, ohne Nachkommastellen oder () kaufmännisch
- Berechnen: Schalter
- Register Standard-Soll
- Register Sonder-Raten

4. Stundung (Soll z. T. nicht gebucht)

- Stundungs-Sollart (ohne Ratenvereinbarung)
- Betrag: F2 öffnet den Dialog `Personenkonten`. Hier werden Stundungsbeträge aus den Varianten 3 und 4 berücksichtigt. (s. u.)

- Wertstellung: Datum

Notiz

Notizfeld mit Zeitstempelfunktion zum hinterlegen relevanter Zusatzinformationen für den Bearbeiter.

Liste - Ratenvereinbarung

Zugang: Buchhaltung > Raten-/Stundungsvereinbarung > Raten-/Stundungsvereinbarung > Kommandoleiste: Schaltfläche Liste-Ratenvereinbarung

Es wird eine Liste als Exceldatei erzeugt. Excel muss hierzu auf der Workstation verfügbar sein.

Objektbereich	Objektnummer, Bereich oder Objektgruppe
Person	Auswahl oder Angabe von Personen über die Personennummer (von - bis)
Zeitraum	Datum (von - bis) auszuwertender Datumsbereich
Status	Auswahl. Filter für den Status. Eine Auswahl mehrerer Status ist möglich.
Excel-Ausgabepfad	Pfad und Dateiname der auszugebenden Exceldatei. Sie müssen im Pfad Schreibrechte besitzen.
Alle mit Rückstand von mehr als <n> Raten	Filter für die Ausgabe von Rückständen mit mindestens n Raten. Lassen Sie das Feld leer, werden alle Vereinbarungen berücksichtigt.
Excelausgabe	Schaltfläche zur Dateiausgabe

Register im Personenstamm

Im Personenstamm stehen für Mietobjekte zwei Register zur Verfügung: Soll und Rate/Stundung. Im Register Soll werden alle Sollbeträge der Person angezeigt. Auch die Sollbeträge, die im Modul Ratenvereinbarung angelegt wurden, sind hier sichtbar. Zudem können Sie in diesem Register Sollbeträge erfassen (Personensoll). Das Register Rate/Stundung zeigt die vereinbarten Raten und Stundungen. Man kann Raten und Stundungen im Personenstamm anlegen, ändern oder löschen. Außerdem stehen hier Word- und Zahlungsplan-Ausgaben zur Verfügung.

Administration

Systemeinstellungen

Mithilfe der folgenden Systemeinstellungen definieren Sie in diversen Bereichen individuelle Anpassungen für den Personenstamm und der Ratenvereinbarung.

Fachadministration > System > Systemeinstellungen Datenbank

Systemeinstellung	System-ID	Beschreibung
TabRatenvereinbarung	[1.14.72.6]	Mit der Systemeinstellung TabRatenvereinbarung kann im Personenstamm der Reiter für das Register Ratenvereinbarung ein- oder abgeschaltet werden. Der Standard ist: aktiv.
Varianten	[1.1.238.1]	Mit der Systemeinstellung Varianten steuern Sie, welche Varianten der Ratenvereinbarung angezeigt werden. Zur Auswahl stehen • 1. Rate (aus Rückstand), • 2. Stundung (aus Rückstand), • 3. Rate (Soll z. T. nicht ausgebucht) und • 4. Stundung (Soll z. T. nicht ausgebucht). Im Standard werden alle Varianten angeboten.
StundungsMonate	[1.1.238.2]	Die Systemeinstellung definiert die Monate, für die eine Stundung eingetragen werden kann. Standardwert ist 01.2020,05.2020,06.2020
UmbuchungRuekstandAufStundungInSoll	[1.1.238.3]	Die Systemeinstellung UmbuchungRuekstandAufStundungInSoll steuert, ob beim Umbuchen der Rückstände auf das Stundungskonto die Rückstände auf der Soll-Seite mit Vorzeichentausch gebucht werden. Standard: nicht aktiv ⇒ Standardmäßig werden die Rückstände auf der Haben-Seite des Kontos gebucht.