Index-Erhöhung

Zugang: `Mietanpassungen > Index > Indexanpassung (alt) > Index-Erhöhung`

Nachdem Sie die Index-Prüfliste bzw. die Index-Anschreiben erzeugt haben, sind die Allgemeinen Indexparameter für die Indexerhöhung schon vorgegeben. Für die Index-Mieterhöhung stehen diese Parameter daher schon fest und können hier nicht mehr geändert werden. Spezielle Parameter beeinflussen daher nur noch, in welcher Art der neue Index-Bezug in der jeweiligen Indexvereinbarung gesetzt wird. Beachten Sie hierbei die hieraus entstehenden Abhängigkeiten, wann eine Indexmiete anschließend erneut erhöht werden darf. Ggf. können Sie hier bzw. im Vorfeld durch Nutzung von Filtern wie dem Leistungsvorbehalt, Berechnungsergebnis, Berechnungsmodell oder durch Objektbereiche geeignete Einschränkungen vornehmen.

Zudem können Sie hier (je nach Systemeinstellung) entscheiden, ob eine Nachberechnung gebucht werden soll.

Der Nachberechnungszeitraum bei einer Steueränderung kann Zeiträume mit unterschiedlichen MwSt.-Sätzen erfassen, z. B. 19 % und 16 % in 2020/2021. In diesem Fall wird der Nachberechnungsbetrag je MwSt.-Satz gesplittet. Es werden gegebenenfalls mehrere Einzelsollbeträge und Buchungen erfasst. Sollte in dieser Zeit auch eine mietfreie Zeit Vereinbarung vorliegen, werden die mietfreie Beträge ebenfalls gesplittet. Für diese werden auch einzelne Einzelsollbeträge und Buchungen erstellt. Um die MwSt.-Perioden im Schreiben darzustellen, stehen entsprechende Serienbriefvariablen zur Verfügung.

Mit der Systemeinstellung `ModulIndexanpassungVerwenden` wird gesteuert, welche Module (`Index-Prüfliste` lx404051, `Index-Anschreiben` lx404052 und `Index-Erhöhung` lx404053 aus `Indexanpassung (alt)` oder das neuere Modul `Indexanpassung` ix404050) mit Info-Rechten belegt werden. So wird sichergestellt, dass nur eine der beiden Varianten der Indexanpassung eingesetzt wird. Beim Start des alten Moduls erhalten Sie einen Hinweis (wie auch in den Modulen zur Indexprüfliste und zum Indexanschreiben), welche zwecks zeitnahen Wechsels auf die Nutzung des neuen Moduls `Indexanpassung` hinweist.

Indexmiet-Erhöhung

Haben Sie die Index-Prüfliste zur vorherigen Prüfung genutzt und Indexanschreiben erstellt, werden die dort verwendeten Parameter größtenteils hier übernommen und angeboten. So stellen Sie sicher, dass die Indexerhöhung im Vertrag gleichlautend mit dem erzeugten idealerweise auch archiverten Anschreiben erfolgt.

- Stellen Sie die speziellen Parameter für die Index-Mieterhöhung ein:
  - `Neuer Indexbezug wird gesetzt auf` ...
    in der Regel auf `das Berechnungsdatum der Indexhöhung` (insbesondere bei rückwirkenden Indexmieterhöhungen), optional auf das `Wirksamkeitsdatum der Indexerhöhung` oder das `Mitteilungsdatum der Indexerhöhung`.
  - `Nachberechnung buchen` (optional) (vgl. Systemeinstellungen zu Indexmieten). Die Nachberechnung wird als Einzelsollbetrag gebucht und kann somit im Register

`Einzelsoll` des jeweiligen Vertrages nachvollzogen werden. Wenn die Nachberechnung verbucht wird, wird das Soll-Flag bei den Einzelsollbeträge gesetzt, sonst nicht. Im Rahmen der automatischen Sollstellung berücksichtigen Sie somit die Einzelsollbeträge optional, wenn Nachberechnung buchen nicht eingesetzt wurde.

- Starten Sie den Prozess mit Klick auf den Schalter `Erhöhen`.
- Nach dem Lauf wird ein Protokoll angezeigt worin alle Änderungen protokolliert werden.

Rücknahme einer Indexmiet-Erhöhung

Sollte ein Indexmietvertrag nach einer Erhöhung auf den vorherigen Zustand zurückgesetzt werden müssen, so können Sie dies mit Hilfe mehrerer Schritte in den Stammdaten manuell durchführen. Kontrollieren Sie im Vorfeld, ob schon buchhalterische Auswirkungen eingetreten sind (Kontoauszug) - ggf. müssen Buchungen auf Basis einer versehentlichen Erhöhung storniert werden!

1. Öffnen Sie den betroffenen Vertrag im `Vertragsmanagement`.
2. Im Register `Soll` markieren und löschen Sie die Zeile mit dem Indexmietsoll, welche durch die Indexmiet-Erhöhung erzeugt wurde.
3. Im Register `Einzelsollbeträge` prüfen Sie eine ggf. existente Eintragung auf Basis einer Nachberechnung aus der Indexmiet-Erhöhung.
   Sollte hierzu eine Buchung existieren, muss auch die Buchung storniert werden! Löschen Sie Definition des relevanten Einzelsollbetrags. Bei rückwirkender Sollstellung muss ggf. ein aufhebender Einzelsollbetrag definiert werden, wenn die Einzelsollvereinbarung zur obsolet gewordenen Nachberechnung nicht mehr gelöscht werden kann. Diese korrigierende Eintragung muss dann das selbe Wertstellungsdatum und die selbe Leistungszeitraumdefinition aufweisen wie die der aufzuhebenden Einzelsollvereinbarung!
4. Im Register `Index` wählen Sie die neue Indexvereinbarung. Diese weist noch den neuen Indexbezug und den Status `Neu` auf. Ggf. hilft zur Auswahl auch die Darstellung durch den Schalter `Kompakt` aus der Kommandoleiste. Löschen Sie die neue Indexvereinbarung.
5. Passen Sie die vorherig gültige Indexvereinbarung, welche nun wieder die Basis für zukünftige Indexmiet-Erhöhungen sein soll, an: Stellen Sie bei dieser den Status von `Alt` auf `Neu` zurück.