Verwaltergebühren - Wie mache ich es?

Zur allgemeinen Vorbereitung der Moduleinrichtung der Verwaltergebühren gehören Systemeinstellungen und globale Einstellungen, die Sie einmalig vornehmen oder selten ändern. Dazu gehören u. a. die Definition von Regeln und die Vorbereitung von Vorlagen und Templates. Im späteren Verlauf stoßen Sie die Generierung von Verwaltergebühren an und generieren hierbei Word- und oder Excel-Dokumente. In bestimmten Fällen werden auch Buchhaltungsdaten erzeugt.

Abrechnungen erstellen

Bei der Abrechnung werden die für den Auswertungszeitraum angefallenen Gebühren anhand der Regeln berechnet. Wird zur Ermittlung ein Stichtag benötigt, wird das Ende des Auswertungszeitraums verwendet. Des Weiteren werden die geleisteten Abschlagszahlungen ermittelt. Basierend auf der ermittelten Gebühr wird ein neuer Abschlagsbetrag berechnet.

Die Beträge und weitere Daten können verwendet werden, um mit Hilfe einer Word-Vorlage (siehe Beispielvorlagen 1 und 2) eine Rechnung an den Eigentümer und einzelne Mieter (soweit für diese zu zahlende Beträge angefallen sind) zu generieren.

Zu jeder generierten Rechnung wird auch eine Excel-Datei ausgegeben, die die einzelnen Positionen auflistet, aus denen sich die Gebühr zusammensetzt. Der Detailgrad der Ausgabe wird über den Namen des Blattes in der Vorlage gesteuert. In einem weiteren Blatt können die Abschlagszahlungen des Eigentümers im Auswertungszeitraum aufgelistet werden (siehe Beispielvorlage 3). Bei Mietern wird die Tabelle der Abschlagszahlungen nicht gefüllt.

Die generierten Rechnungsdateien (DOCX/XLSX) werden in einem Verzeichnis abgelegt. Dort können sie gesichtet werden. Der Pfad zu diesem Verzeichnis muss per Systemeinstellung festgelegt werden. Des Weiteren werden die Rechnungsdaten als externe Rechnungen in der Faktura eingestellt. So können die Rechnungen auch über die Faktura zu einem späteren Zeitpunkt einzeln angesehen und gedruckt werden. Der Massendruck der generierten Rechnungen eines Laufs wird in der Verwaltergebührenabrechnung gestartet. Sowohl die Faktura, als auch der Massendruck greifen auf die Rechnungsdateien im Zielverzeichnis zu.

Die Hauptbereiche der Abrechnung sind Eigentümergebühren, Interneteinstellkosten, Mietergebühren, sonstige importierte Gebühren und sonstige Sachkontengebühren. Um für diese Bereiche unterschiedliche Rechnungen bzgl. Text und Layout generieren zu können, können unterschiedliche Vorlagen verwendet werden (siehe Systemeinstellungen). Durch Variation der mitgelieferten Beispielvorlagen können so passende Ausdrucke für die verschiedenen Gebührentypen und Adressaten generiert werden.

Zu jedem Bereich, der abgerechnet werden soll, muss zumindest eine Word-Rechnungsvorlage und/oder eine Excel-Vorlage als Template angegeben werden. Wenn für einen der Bereiche in den Systemeinstellungen keine Vorlage angegeben wird, wird der betreffende Bereich bei einem Lauf ausgeklammert. Es findet keine weitere Validierung der zugehörigen Parameter statt und es werden keine DOCX-/XLSX-Ausgaben für den Bereich erzeugt.

Die Einträge `TemplOwnerDoc`, `TemplOwnerXls`, `TemplInetDoc`, `TemplInetXls`, `TemplMieterDoc`, `TemplMieterXls`, `SonstGebImpDoc`, `SonstGebImpXls`, `SonstGebKtoDoc` und `SonstGebKtoXls` in der Systemeinstellung dienen somit auch als On/Off-Schalter für die Hauptbereiche. Werden hier keine Vorlagen angegeben, werden die betreffenden Bereiche deaktiviert.

1. Rechnungen parametrieren
2. ggf. Daten aus einer CSV-Datei einlesen (Internet-Gebührendaten, Sonstige Gebührendaten)
3. Rechnungen generieren
4. ggf. mit Prüfliste kontrollieren

Bei der Erstellung der Rechnungen mit GVC 701 werden für die Kontierungen Netto-Betrag, Steuerbetrag und Bruttobetrag anhand des MwSt.-Satz lt. Steuersatz des Objekts (vgl. U- und V-Marker der Personenmehrwertsteuer für Umsatzsteuer bzw. Vorsteuer), der MwSt.Code aus dem Sachkonto berücksichtigt. Das kann dazu führen, dass im GVC 701 für die gebuchte Verwaltergebühr informatorisch Netto- und Bruttobeträge benannt werden, obwohl aufgrund des kontierten Sachkontos kein MwSt.-Code (0) vorgegeben ist und der Aufwand daher brutto gebucht ist. Bei einer manuellen Änderung der Kontierung werden Brutto-, Netto, Steuer anhand des MwSt.-Codes des Kontierungskontos kalkuliert, wodurch dann ggf. der Steueranteil in der Ansicht auf 0,00 geht und Brutto- wie Nettowert auftritt. Im Buchungsblock ergeben sich hieraus jedoch keine Änderungen, da mit MwSt.-Code 0 keine Steuerbuchung ausgelöst wird, der Aufwand also weiterhin einen Bruttowert darstellt. Als Belegnummer wird automatisch die Rechnungsnummer verwendet.

Bei Generierung und Druck der Verwaltergebührenabrechnung wird am Ende des Laufs ein LOG (Logfile als Protokoll) angezeigt. So werden länger andauernde Läufe über mehrere Objekte nicht von Problemen in einzelnen Objekten angehalten und blockiert. Mehrere Läufe werden in eine LOG-Datei geschrieben. Die LOGs werden je iX-Haus Anwender und Tag generiert.

Verwaltungsabrechnung erstellen per Kommandozeilenaufruf

Der Prozess der Abrechnung findet hierbei in einem Kommandozeilenprogramm statt. Dieses kann über den Scheduler gestartet werden. Alternativ ist auch ein direkter Aufruf via Kommandozeile möglich. (Das Arbeitsverzeichnis beim Aufruf muss unbedingt das iX-Haus Verzeichnis sein). Die eher statischen Parameter (z. B. die Pfade der Vorlagendateien) werden weiterhin aus den Einstellungen von der Verwaltergebührenabrechnung ix3097 gelesen. Die Parameter werden hier via Kommandozeile gesetzt. Sie müssen dabei denselben Vorgaben entsprechen wie die Dialogparameter.

Die Parameter für das Programm `.\exe\ie3097.exe` sind wie folgt definiert:

- zwingend: `-Xx -Uu -OBob -GJgj (oder -GTgt) -RAra`
- zwingend wenn `-MOmo`: `-IM„pfaddatei.csv“`
- optional: `-RDrd -RTrt -GEge -NVnv -RUBrub -RUArua -Dd -Ll -Tt -Bb -Aa`

Schalter	Hinweise zum Schalter und dessen Parametern
x	Execute: 1: Generieren, 2: Drucken, 3: Generieren+Drucken, 4: Import PerSonderH
u	iX-Haus-UserID: User dessen Kontext für den Prozess genutzt wird
ob	Objektbereich: die abzurechnenden Objekte
gj	Abrechnungsjahr in JJJJ. Alternativ ist die Verwendung des Parameters '-GT'. Wenn nichts gegeben, wird Monat aus dem Rechnungsdatum ermittelt.
gt	Datumtyp laut Katalog mit [0..N], Standard: 1 → Aktuelles Datum
ra	Rechnungsart: 1: monatlich, 2: jährlich, 3: halbjährlich, 4: quartalsweise

Schalter	Hinweise zum Schalter und dessen Parametern
mo	Monat: Januar→Dezember mit [1..12] (zwingend bei Rechnungsart 1 oder 3). Alternativ ist die Verwendung des Parameters '-GT'. Wenn nötig, aber nichts gegeben, wird der Monat aus dem Rechnungsdatum ermittelt.
rd	Datum der Rechnung in TT.MM.JJJJ, Standard: aktuelles Datum
rt	Datumtyp laut Katalog mit [0..N], Standard: 1 → aktuelles Datum
ge	Gesellschaftsnr. mit [0..N], Standard: 0 (0: alle Ges. abrechnen)
nv	Neuverm.-Dokumente aus DMS holen: 0: Nein, 1: Ja, Standard: 0
im	Pfad+Dateiname für CSV-Import (eingefasst in „..“)
rub	Rundungstyp mit [1..5]: 1: kein Runden, 2: auf 1 EUR, 3: auf 10 EUR, 4: auf 100 EUR, 5: auf 1/10/100 EUR, Standard: 1
rua	Art der Rundung: 1: kaufmännisch Runden, 2:A brunden, 3: Aufrunden, Standard: 1
swa	Keine VW-Gebühren-Regeln abrechnen: 1, Standard: 0
swb	Keine NV-Gebühren-Regeln abrechnen: 1, Standard: 0
swc	Keine SH-Gebühren-Regeln abrechnen: 1, Standard: 0
swd	Keine LEV-Gebühren-Regeln abrechnen: 1, Standard: 0
d	Statusdialog anzeigen: 0:Nein, 1:Ja, Standard: 0
l	LOG-Datei: 0: Kein LOG, 1: LOG schreiben, 2: LOG+Öffnen, Standard: 0
t	Testlauf: 0: Nein, 1: Ja, Standard: 1
b	Buchung vorerf.: 0: Nein, 1: Ja, Standard: 0
a	Archivierung: 0: Nein, 1: Ja, 2: Nur archivieren (kein normaler Druck), Standard: 0



- Zwischen Schalter und Wert darf kein Leerzeichen sein. Richtig ist also z. B. `-u123` zur Angabe der UserID.
- Wenn ein Wert Leerzeichen enthält, was z. B. bei einem Objektbereich der Fall sein könnte, muss dieser in Gänsefüßchen eingefasst werden. z.B. `-Ob“603, 604“`



Soll der Kommandozeilenaufruf (also dessen Verarbeitungsroutinen) auch beim manuellen Starten der Verwaltungsabrechnung aus ix3097 heraus verwendet werden, muss zur Aktivierung im iX-Haus Verzeichnis die Datei `ix3097UseWorkerExe.ixh` hinterlegt werden. Sie braucht keinen Inhalt besitzen. Ein Vorhandensein in dem Verzeichnis genügt. Das Modul muss nach Anlage der Datei neu gestartet werden, damit die Änderung wirksam wird.

Ausgangsrechnung mit GVC 709 erstellen

Zusätzlich zu der für das jeweilige Objekt erstellten GVC 701 Buchung (Rechnungseingang) kann eine passende GVC 709 Buchung (Ausgangsrechnung) erstellt werden. Diese wird normalerweise in einem anderen Objekt angelegt, welches per Beschriebsfeld im abgerechneten Objekt hinterlegt wird. In diesem Fall wird die neue Rechnungsnummer für die Abrechnung basierend auf dem Buchungskreis der Ausgangsrechnung ermittelt. Als Belegnummer wird automatisch die Rechnungsnummer

verwendet.

Die folgenden Einstellungen sind hier relevant:

- Die Einstellungen `TemplFibuDoc`, `FibuAufwandKtoNr`, `FibuKreditorNr`, `FibuBuchungstext`, `EnableGvc709`, `709BsrObjNr`, `709BsrKostenstelle`, `709BsrFremd`, `709EigenErtragKtoNr` und `709FremdErtragKtoNr`
- Daten im Objektbeschrieb der abzurechnenden Objekte (siehe `709BsrObjNr`, `709BsrKostenstelle` und `709BsrFremd`).

Erklärung der Einstellung siehe Abschnitt FIBU-Modus.

Export der Mietergebühren nach DATEV

Die generierten Rechnungen werden in der Faktura eingetragen. Von dort aus können diese Rechnungen dann nach DATEV exportiert werden (Rechtsklick in der Rechnungstabelle der Faktura). Hierfür sind Zusatzinformationen bei den Gebührenregeln und einige Systemeinstellung nötig.

Ist der DATEV-Export aktiviert, können in dem Dialog `Rechnungen parametrieren` (bzgl. dem Festbetrag) und in den Registern zur Regeleingabe drei zusätzlichen Werte eingestellt werden. Zu jeder Regel kann dann eine Kontonummer, eine Kostenstelle und eine Debitornummer hinterlegt werden. Diese werden beim Export nach DATEV in die Ausgabedatei geschrieben und dienen der korrekten Zuordnung in DATEV.

Die DATEV-Datensätze werden mit einem leeren DATEV-BU-Schlüssel exportiert. Es wird angenommen, dass alle DATEV-Konten als Automatikkonten konfiguriert sind.

Das Eingeben/Bearbeiten der zusätzlichen Spalten in den Regel-Reitern ist massentauglich: D. h. es können eine oder mehrere Zeilen selektiert werden. Dann wird der entsprechende Eingabedialog per Popup-Menü (Rechtsklick in der Regelliste) geöffnet. Nach Eingabe und Bestätigung des gewünschten Werts wird dieser in allen selektierten Zeilen gesetzt.

In der Faktura können auch sogenannte `externe, manuelle Rechnungen` angelegt werden. Wenn der DATEV-Export aktiviert ist, werden bei der Eingabe dieser Rechnungen weitere Felder eingeblendet. Die möglichen Werte einiger dieser Felder sind voreingestellt und lassen sie auswählen. Welche Werte in diesen Feldern zur Verfügung stehen, wird per Systemeinstellung vorgegeben.

FIBU-Modus

Normalerweise werden bei einem Berechnungslauf ein oder mehrere Objekte angegeben. Für jedes dieser Objekte wird eine Abrechnung (Word/Excel) erstellt und optional eine Buchung (GVC 701) eingestellt.

Im `FIBU-Modus` kann man nur FIBU-Nummern angeben. Eingegebene Objektnummern von Unterobjekten werden ignoriert. Die Unterobjekte der jeweiligen FIBU werden automatisch ermittelt.

Für jedes Unterobjekt werden die angefallenen Gebühren berechnet und es kann, wenn ein entsprechendes Template angegeben ist auch pro Unterobjekt eine Excel-Datei generiert werden.

Gebucht werden die ermittelten Beträge allerdings nur im zugehörigen FIBU-Objekt. In der erstellten Split-Buchung wird eine Buchungszeile pro Unterobjekt eingetragen. Für die FIBU kann eine Word-Rechnung erstellt werden, die die summierten Beträge der einzelnen Unterobjekte auflistet.

Auch hier kann optional in einem anderen Objekt eine GVC 709 Ausgangsrechnung eingetragen werden.

Die für den FIBU-Modus relevanten, zusätzlichen Einstellungen sind:

- Die Einstellungen `EnableFibuCalc`, `TemplFibuDoc`, `FibuAufwandKtoNr`, `FibuKreditorNr`, `FibuBuchungstext`. (Erklärung siehe Abschnitt Systemeinstellungen.)
- Bei den abzurechenden FIBU-Objekten muss ein Eigentümer mit dem Attribut `Empfängt Verwaltergebührenrechnung` eingetragen sein.

Internet-Einstelldaten einlesen

Beim Import von Internetgebühren aus einer extern gelieferten CSV-Datei wird der Monat für die Datensätze automatisch je Datensatz aus dem Datum des Beginns ermittelt. Die Daten zu Beginn und Ende müssen dabei im selben Monat liegen. Dies ermöglicht es, die Daten mehrerer Monate in einem Vorgang gleichzeitig zu importieren und auf eine manuelle Angabe des Monats als Parameter zu verzichten.

Die Funktion für den Import der Interneteinstelldaten rufen Sie im Menü über `Internet-Einstelldaten einlesen` auf. Der Spaltenaufbau der hierzu verwendeten CSV-Datei muss wie folgt sein:

```
ID;ObjNr;FlNr;DatumVon;DatumBis;GebuehrenKlasse
1A12345;101;1001;01.01.2014;15.01.2014;Inetkosten1
…
```



Aus der Nummer des Monats, für den die CSV-Datei eingelesen wird und der `ID` wird eine eindeutige ID gebildet. Mit ihr wird verhindert, dass ein Datensatz für einen Monat mehrmals eingelesen wird.
Sind beim Import von Abrechnungsdaten für Internet-Einstellungen zu einer Datenzeile mehrere passende Regeln vorhanden, wird diejenige mit dem geringsten Einzelpreis verwendet.

Mieterweiterbelastung generieren

In der Verwaltergebührenabrechnung kann unter dem Menüpunkt `Mieterweiterbelastung` (per Systemeinstellung zu aktivieren) ein Bericht bzgl. Mieterweiterbelastung ausgegeben werden. Teile der für das Objekt angefallenen Verwaltergebühr (Gebühren für `laufende Miete`) können hiermit auf die einzelnen Mieter umgelegt werden. Es wird eine Excel-Datei erzeugt, in der die einzelnen Gebührenpositionen des Mieters aufgelistet sind. Darin enthalten sind die Weiterbelastungen aus den Mietverträgen bzw. Flächen und die evtl. für den Mieter angefallenen Sonderhonorare.

Wenn im Zuge der Abrechnung auch eine GVC709-Buchung (Ausgangsrechnung) angelegt wird, wird die Rechnungsnummer basierend auf dem GVC709-Buchungskreis erstellt.

Des Weiteren werden die Kostenstellen im Rahmen der Option 'FIBUCalc' (Systemeinstellung) hierarchisch ermittelt. D. h. wenn in der FIBU der GVC701-Buchung im Beschrieb eine entsprechende Kostenstelle angegeben ist, wird diese für alle Kontierungen der abgerechneten Unterobjekte herangezogen. Ist in der FIBU aber keine Kostenstelle hinterlegt, versucht iX-Haus eine passende Kostenstelle im Beschrieb des jeweiligen Unterobjekts zu finden und diese für die Kontierung zu nutzen. Mit dieser Variante ist es so möglich, zu jeder Unterobjektkontierung eine eigene Kostenstelle zu definieren.

1. Wählen Sie ob und wie eine Weiterbelastung erfolgen soll. \\Die Vorgabe zur Gebührenweiterbelastung des einzelnen Mieters kann im Vertragsmanagement für jeden Vertrag eingestellt werden! Der Dialog wird über die Schaltfläche `Weiterbelastung` in der Menüleiste des Moduls aufgerufen. Die Schaltfläche muss explizit per Systemeinstellung aktiviert werden.
2. In der Verwaltergebührenabrechnung öffnen Sie mit dem Menüpunkt `Mieterweiterbelastung` (per Systemeinstellung zu aktivieren) das gleichnamige Dialogfenster.
3. Wählen Sie als Excel-Vorlage eine XLS- bzw. XLSX-Vorlage aus (siehe Vorlagen, Beispielvorlage `T_VwGebühren.xlsx`).
4. Definieren sie ein Ausgabeverzeichnis, mindestens eine Objektnummer und ein Rechnungsdatum.
5. Starten Sie den Export.



Das Rechnungsdatum wird benötigt, um im Falle `Weiterberechnen gem. Verwaltervertrag` die beim zugehörigen Berechnungslauf ermittelten Gebühren laden zu können. Des Weiteren werden damit auch die Sonderhonorargebühren der Kostenstelle Person ermittelt. D. h., nur wenn zu diesem Rechnungsdatum auch ein Berechnungslauf stattgefunden hat, können diese Gebühren hier berücksichtigt werden!

Mieterweiterbelastung im Vertragsmanagement

Die Vorgabe zur Gebührenweiterbelastung des einzelnen Mieters kann im Vertragsmanagement (ix1072) für jeden Vertrag eingestellt werden. Der Dialog wird über eine extra Schaltfläche in der Menüleiste des Moduls aufgerufen. Die Schaltfläche `Weiterbelastung` muss explizit per Systemeinstellung aktiviert werden. Es stehen dann dort im Dialog Weiterbelastung folgende Optionen zur Verfügung:

`Keine Weiterberechnung`	Die aus dem Vertrag resultierenden Gebühren werden nicht an den Mieter weiterbelastet.

Weiterber. gem. Verwaltervertr.	Die aus dem Vertrag und der Fläche resultierenden Gebühren werden vollständig an den Mieter weiterbelastet.
Weiterber. gem. Mietvertrag	Die aus dem Vertrag resultierenden Gebühren werden anteilig an den Mieter weiterbelastet. Dazu können die zu berücksichtigenden Sollarten und ein Prozentwert angegeben werden. Aus den Sollarten wird ein Basisbetrag ermittelt, der mit dem Prozentwert verrechnet wird.

Einschränkungen werden hier über den angegebenen Prozentanteil und die Sollarten angeboten.

Prüfliste erstellen

Diese Funktion lässt sich über den Menüpunkt Prüfliste aufrufen. Hier werden für jedes Objekt die ermittelten Rahmenwerte jedes Abrechnungslaufs angezeigt.

Die hier angezeigten Daten können in eine XLSX-Datei exportiert werden. Hierfür ist eine entsprechende XLSX-Vorlage nötig (siehe Beispielvorlage T_VwGebührenPrf.xlsx).

Bei der Excel-Ausgabe werden auch in der Faktura angelegte manuelle ext. Rechnungen berücksichtigt und, soweit entsprechende Daten vorhanden sind, in den passenden Spalten ausgegeben. Es werden nur die manuellen ext. Rechnungen berücksichtigt, bei denen ein passendes (Unter-)Objekt angegeben ist.

Mit Hilfe der Eingabefelder ist es möglich, bei der Ausgabe nach Excel diverse Filterungen vorzunehmen, so dass nur bestimmte Datenzeilen exportiert werden.

Mit der Option Summiert pro Objekt werden die zu exportierenden Daten verdichtet. D. h.:

- Pro Objekt werden die Beträge summiert.
- Die Spalten Zeitraum von und Zeitraum bis enthalten das minimale bzw. maximale Datum aller verdichteten Zeilen des Objekts.
- Die Spalten Rechnungsdatum und Rechnungsnummer bleiben leer.

Zusätzlich kann der Block ${ObjkteVw … $}ObjekteVw zur Kontrolle ausgegeben werden. Er generiert zu jedem Objekt des gewählten Objektbereiches eine Ausgabezeile. Es werden nur Objekte ausgegeben, deren Verwaltungszeitraum den Auswertungszeitraum der Prüfliste tangiert. In der Zeile können die üblichen Objekt-Excel-Schlüsselworte verwendet werden. In dem Block werden so alle relevanten Objekte des Objektbereiches aufgelistet. Zu diesen Objekten sollte in der Regel auch eine Zeile mit Abrechnungsdaten vorhanden sein. So kann geprüft werden, ob die Objekte des Bereiches im Zeitraum abgerechnet wurden.

Rechnungen konfigurieren

Die Konfiguration der direkten Rechnungsparameter (Vorlagen, Konten und Buchungstexte) erfolgt im Modul der Verwaltergebührenabrechnung über das Kommandoleistenmenu Rechnungen

parametrieren und dort über Rechnungskonfigurationen. Im Dialog Rechnungskonfigurationen haben Sie die Möglichkeit, Gebühren, welche im Rahmen der Verwaltung berechnet werden, zu verschiedenen Konfigurationen zu bündeln und für jede Konfiguration eine eigene Rechnung zu erzeugen. Das kann dann sinnvoll sein, wenn Leistungs-Pakete einzeln abgerechnet und auf verschiedene Konten gebucht werden sollen, z. B. separate Gebühren für Property Management und Asset Management. Das Zuweisen einer Rechnungskonfiguration ist alternativ auch direkt im Parameterdialog der jeweiligen Regel möglich. In der Übersicht ist das Setzen einer Rechnungskonfiguration für mehrere Regeln gleichzeitig (via Mehrfachauswahl) verfügbar.

Für jede Konfiguration (Gebührenpaket) können dabei dezidierte Einstellungen getroffen werden. Sie können also Vorlagen, Konten und Buchungstexte pro Konfiguration hinterlegen. Die Möglichkeit, die Abrechnung von und zu unterschiedlichen Firmen zu steuern ermöglicht eine sehr hohe Flexibilität.

Abhängig von den aktivierten Abrechnungsbereichen des Moduls (siehe Systemeinstellungen) sind in diesem Dialog die zu konfigurierenden Felder zu finden. Es können fünf unterschiedliche Konfigurationsdatensätze verwaltet werden. Zur Erleichterung der Eingabe von ähnlichen Datensätzen kann ein bestehender Konfigurationsdatensatz in einen anderen kopiert und dann angepasst werden.

Jede einzelne Gebührenregel lässt sich in einem weiteren Schritt einer dieser Konfigurationen zuordnen. Bzgl. jeder Konfiguration wird bei einem Abrechnungslauf eine eigenständige Rechnung generiert, wenn passende Gebühren gegeben sind. Standardmäßig werden alle Regeln der Konfiguration 1 zugeordnet. Soll eine Regel einer anderen Konfiguration zugeordnet werden, kann für sie in der jeweiligen Listenansicht per Rechtsklick ein Popupmenü geöffnet werden. Unter dem Menüpunkt Rechnungskonfig. zuordnen kann die gewünschte Konfiguration ausgewählt werden. Eine Mehrfachauswahl der zu bearbeitenden Regeln ist möglich, so dass ein ganzer Satz von Regeln mit wenigen Mausklicks einer Konfiguration zugeordnet werden kann.

Regeln definieren

In dem Eingabefeld Filterung der Regeln auf den Objektbereich oberhalb der Regelregister kann ein Objekt oder ein Objektbereich angegeben werden. In den Registern werden nur die zu den so vorgegebenen Objekten passenden Regeln geladen. Ist das Feld leer, werden alle Regeln geladen. Beim Starten des Moduls wird das Eingabefeld automatisch mit dem aktuellen Objekt vorbelegt.

Für jede Regelkategorie steht ein entsprechender Parameterdialog zur Verfügung. Die Felder der einzelnen Dialoge werden je nach getätigten Eingaben aktiviert bzw. deaktiviert. Auch kann in manchen (wenigen) Fällen die Beschriftung wechseln (z. B. Mindestbetrag p.A. <> Festbetrag). Das Löschen von Gebührenregeln, Rechnungsregeln und Rechnungskonfigurationen ist nur für Anwender mit 'S'-Rechten möglich.

Kategorie ''Prozentuale Gebühren''

Die Regeln können pro Objekt und Flächenart angegeben werden. Generell werden hier Basisbeträge ermittelt. Von diesen abhängig wird eine prozentuale Gebühr erhoben. Ist diese anhand der Regel berechnete Gebühr kleiner als der Mindestbetrag, so wird der Mindestbetrag verwendet.

Unter Modus sind die Punkte Laufende Miete, Neuvermietung, Leerstandsgebühr und Umsatz Personen zu finden.

Laufende Miete	Der Basisbetrag wird anhand der Sollbeträge aus dem Vertragsmanagement ermittelt.
Neuvermietungen	Der Basisbetrag wird anhand der durchgeführten Neuvermietungen ermittelt. Er ist entweder abhängig von der vereinbarten Miete, oder anhand einer Pauschale pro Neuvermietung. Für eine direkte Anschlussvermietung kann mit dem Schalter Direkte Anschlußverm. und dem Feld Anschlußverm. Prozent ein abweichender Prozentwert als Faktor angegeben werden. Dieser wird nur berücksichtigt, wenn Vertragsende und Vertragsbeginn direkt aneinander anschließen.
Leerstandsgebühr	Der Basisbetrag wird anhand des letzten Vertrags oder der Planmiete ermittelt. Ist eine Sollart angegeben, wird der aktuellere der beiden Werte (Sollbetrag oder Planmiete) genutzt. Ist keine Sollart angegeben, wird direkt die Planmiete herangezogen.
Umsatz Personen	Der Basisbetrag wird anhand des Buchwerks ermittelt. Hierbei wird mit Personenbereich, Sollarten (Personenkonten) und Buchungsarten gefiltert. So können z. B. die tatsächlich eingegangenen Mietbeträge als Basisbetrag verwendet werden. Wird kein Personenbereich angegeben, findet keine Filterung statt, d. h. die betreffende Regel gilt für alle Personen. Um den Zeitraum für die Anrechnung eines evtl. anfallenden Mindestbetrags zu bestimmen, wird der Vertrag der jew. Person herausgesucht, der die kleinste Flächennummer besitzt.
Keine LEV-Teilnahme	Personen, die nicht am Lastschrifteinzugsverfahren (LEV) teilnehmen, kann eine monatliche Gebühr berechnet werden. Hierfür wird nach Buchungen bestimmter Buchungsarten (BA) gesucht. Existiert mindestens eine passende Buchung im Monat, wird die Gebühr fällig. Es werden nur Personen betrachtet, bei denen im Personenstamm (Register Sonstiges) die Option zur Abrechnung dieser Gebühren gesetzt ist. Die Anzeige dieser Option muss per Systemeinstellung AbrechnenKeinLEV aktiviert werden. Es kann im Dialog zur Rechnungsparametrierung ein Mindestbetrag für die LEV-Gebühren angegeben werden. Erst wenn dieser überschritten wird, werden die LEV-Gebühren in der Rechnung über die Mieter-Vorlage lt. Rechnungskonfiguration ausgewiesen.



In den Feldern Sollarten und Buchungsarten können Aliase verwendet werden. Wird hierfür der Alias-Klick verwendet, werden nur die KKL-Aliase bzw. die BA-Aliase angezeigt (siehe auch Systemeinstellungen). Ein Alias muss mit einem führenden Hashtag # eingegeben werden, z. B. #Miete oder #Miete,BKV.

Der Basiswert für die Berechnung kann über die Sollart oder über einen im Dialog anzugebenden Festbetrag bestimmt werden. Mindest- oder Maximalbeträge können je nach Modus als bis zu siebenstellige Beträge pro Jahr (Mindestbetrag p.A. und Maximalbetrag p.A. zu laufender Miete oder Umsatz Person, Mindestbetrag p.A. bei Leerstandsgebühr) definiert werden. Der Festbetrag (Basis) bei Neuvermietung wird bei einem Vertragswechsel mit Neuvermietung angeboten. Der Festbetrag p.M. wird bei Nichtteilnahme an LEV berücksichtigt, wenn mit entsprechender Buchungsart ein Zahlungseingang in einem Monat registriert wird.

Kategorie ''Pauschalen pro Flächenart''

Die Regeln können pro Objekt und Flächenart angegeben werden. Generell werden hier Beträge ermittelt. Es ist möglich, einzelne Flächen bei der Abarbeitung dieser Regeln auszunehmen. Dazu muss bei der betreffenden Fläche im Flächenstamm die Option `Pauschalen-Regeln für Fläche ignorieren` gesetzt werden.

Unter `Modus` sind die Punkte `Vermietet`, `Nicht vermietet`, `Unabhängig von Vermietung` und `Verwaltungsübernahme` zu finden. Je nach gewähltem Modus werden die übrigen Felder aktiviert/deaktiviert und ausgewertet.

`Vermietet`	Pauschaler Betrag pro vermieteter Fläche.
`Nicht vermietet`	Pauschaler Betrag pro nicht vermieteter Fläche.
`Unabhängig von Vermietung`	Pauschaler Betrag pro Fläche.
`Verwaltungsübernahme`	Pauschaler Betrag pro Fläche (einmalig, zu einem bestimmten Stichtag).

Kategorie ''Sonstige Einnahmen''

Die Regeln können pro Objekt angegeben werden. Ein Anwendungsfall für diese Regel wäre eine zusätzliche, einmalige Einnahme bzgl. eines Objekts, für die eine prozentuale Gebühr anfällt.

Kategorie ''Zusätzliche Gebühren''

Die Regeln können pro Objekt angegeben werden. Ein Anwendungsfall für diese Regel wäre eine zusätzliche, einmalige Gebühr bzgl. eines Objekts, z. B. Auslagen des Verwalters, die in voller Höhe an den Eigentümer weitergegeben werden.

Kategorie ''Objektmindestgebühr''

Die Regeln können pro Objekt angegeben werden. Wenn die für ein Objekt anfallende Gebühr kleiner als die hier angegebene Mindestgebühr ist, wird die Mindestgebühr verwendet. Die Regel wird bei den Abrechnungen (monatlich/jährlich/quartalsweise/...) ausgewertet, die im Punkt `Abrech.Verwalterhon.` angegeben sind (siehe `Abrechnungen parametrieren`).

Kategorie ''Sonderhonorartypen''

Die Regeln können pro Objekt angegeben werden.

In den Modi `Zähler`, `Zähler+Menge` oder `Zähler+Wert` können feste Vorgänge definiert werden. Vorgänge wie `Schlüssel für Mieter nachmachen` und `Grundriss kopieren` sind Beispiele dafür. Diese Regeln generieren nicht selber Gebühren. Sie bilden eine Grundlage, anhand der ein Sachbearbeiter häufig auftretende Vorgänge abrechnen kann. Der Sachbearbeiter kann zum Beispiel im Personenstamm eintragen, dass ein Mieter zwei Nachschlüssel beauftragt hat. Der dafür anfallende Betrag wird automatisch anhand der passenden Sonderhonorarregel berechnet und in der Gebührenberechnung entsprechend berücksichtigt. Anhand der Eingabe `Kostenstelle` kann bei der Rechnungserstellung der Eigentümer oder der Mieter mit diesem Betrag belastet werden.

Eine analoge Eingabe existiert auch im Objektstamm für Vorgänge, die ein Objekt betreffen.

Die obigen Modi unterscheiden sich in der Art der Eingaben, die der Sachbearbeiter bei der Erfassung eines solchen Vorgangs machen muss.

Im Modus `Einzelrechnung` können prozentuale Gebühren für Einzelrechnungen ermittelt werden. Dabei werden alle Rechnungen auf den einzugebenden Konten berücksichtigt, die einen Mindestbetrag überschreiten. Die Wertstellung der Buchung muss innerhalb des Auswertungszeitraums liegen.

Im Modus `Projekt` können prozentuale Gebühren für am Objekt durchgeführte Projekte (z. B. Renovierungen) ermittelt werden. Dabei können minimale und maximale Projektgesamtkosten angegeben werden. Projekte, die innerhalb dieser Grenzen liegen und im Auswertungszeitraum geendet haben, werden berücksichtigt.

Im Modus `Sonst. Gebühren (Imp.)` können weitere Positionen abgerechnet werden. Die einzelnen Positionen und deren Beträge werden per CSV-Dateiimport eingelesen. Den importierten Daten wird eine Regel dieses Typs zugeordnet und eine Gebührenposition wird erstellt. Die so angefallenen Gebühren werden in einer extra Rechnung ausgegeben.

Im Modus `Sonst. Gebühren (Kto.)` können Gebühren für Buchungen auf bestimmten Sachkonten ermittelt werden. Dabei werden alle Buchungen auf den einzugebenden Konten berücksichtigt, deren Wertstellung innerhalb des Auswertungszeitraums liegen. Die so angefallenen Gebühren werden in einer extra Rechnung ausgegeben. Der Betrag wird in der Dialogbuchhaltung eingestellt, wenn bei der Generierung der Abrechnung die entsprechende Option aktiviert wird.

Im Modus `Internet` können die Kosten für die Einstellung von Flächen in Internetbörsen abgerechnet werden. Die Information, welche Flächen wann in welcher Preiskategorie eingestellt waren, muss iX-Haus per CSV-Datei zum Import bereitgestellt werden. Durch Internetkosten angefallene Gebühren werden in einer extra Rechnung ausgegeben und können bei Aktivierung der entsprechenden Option in der Dialogbuchhaltung eingestellt werden.

Unter `Gesellschaft` kann ein bestimmter Rechnungsadressat ausgewählt werden. Vorher muss über den Menüpunkt `Gesellschaftenstamm` die entsprechende Gesellschaft angelegt worden sein. Das Feld ist nur aktiv, wenn der Gesellschaftenstamm per Systemeinstellung aktiviert ist. Wird keine Gesellschaft angegeben (=0), so wird die in den Systemeinstellungen hinterlegte Standardgesellschaft verwendet.

Kategorie ''Sonstige Daten''

Auf dem letzten Register finden sich die Eingaben, die von allgemeiner Natur sind. Zur Zeit kann hier angeben werden, auf welchen Konten die Vorauszahlungen (Abschläge) gebucht werden.

Sonderhonorare in Stammdaten eingeben

Im Register der Kategorie `Sonderhonorartypen` (s. Regeln definieren) können Sonderhonorare definiert werden. In dem Modul `Personenstamm` kann ein Sachbearbeiter Sonderhonorarvorgänge eingeben. Hierfür muss in den Modulen die Schaltfläche `S.-Honorare` aktiviert werden (Systemeinstellungen `EnableSonderhonorar` für VerwalterGebühr [1.21.125.43] und Stammdaten/Personenstamm [1.14.74.3] müssen aktiv sein).

🔧 Fix Me! In dem Modul `Objektstamm` steht die Schaltfläche `S-Honorare` zur Verfügung, wenn in der stamm.ini unter der Domäne `[Objektstamm]` der Schalter `EnableSonderhonorar=ON` gesetzt ist.

Bei Anklicken der Schaltfläche wird ein Dialog angezeigt. In ihm können Sie alle für das Objekt bzw. die Person angefallenen Sonderhonorare bearbeiten. Welche Felder bei Anlage des Sonderhonorars ausgefüllt werden müssen, hängt von der Art des Sonderhonorars ab. Die Felder werden je nach Bedarf aktiviert.



Bei der Eingabe im Personenstamm ist es zusätzlich noch möglich, die Rechnung für einen solchen Vorgang sofort generieren zu lassen. Es wird dabei auf die DOC-Vorlage für Mieter zurückgegriffen. Wenn die Rechnung für ein Sonderhonorar schon hier gedruckt wurde, wird der Eintrag entsprechend gekennzeichnet und bei einem Lauf der Verwaltergebührenberechnung ignoriert.

Für die hier generierten Rechnungen kann an dieser Stelle auch eine Storno-Rechnung erzeugt werden. Es wir dieselbe Vorlage verwendet. Bei der Generierung eines Stornos wird der Platzhalter `OrgRechNr` mit der Nummer der stornierten Rechnung gefüllt (bei einer normalen Rechnung bleibt er leer).

Sonstige Gebühren-Daten einlesen

Beim Import von sonstigen Gebühren aus einer extern gelieferten CSV-Datei wird der Monat für die Datensätze jetzt automatisch je Datensatz aus dem Datum des Beginns ermittelt. Die Daten zu Beginn und Ende müssen dabei im selben Monat liegen. Dies ermöglicht es, die Daten mehrerer Monate in einem Vorgang gleichzeitig zu importieren und auf eine manuelle Angabe des Monats als Parameter zu verzichten.

Die Funktion für den Import der sonstigen importierten Gebühren rufen Sie im Menü über `Sonst.Gebühren-Daten einlesen` auf. Der Spaltenaufbau der hierzu erforderlichen CSV-Datei muss wie folgt sein:

```
ObjNr;Info1;Info2;DatumVon;DatumBis;GebuehrenKlasse
101;001;Müller;01.01.2014;31.01.2014;LohnNormal …
```



Aus der Nummer des Monats, für den die CSV-Datei eingelesen wird, `ObjNr` und `Info1` wird eine eindeutige ID gebildet. Mit ihr wird verhindert, dass ein Datensatz für einen Monat mehrmals eingelesen wird.
Sind beim Import von Abrechnungsdaten für Sonstige Gebühren zu einer Datenzeile mehrere passende Regeln vorhanden, wird diejenige mit dem geringsten Einzelpreis verwendet.