# Wie mache ich es?

## Buchen im Modul EWB

Für die geladenen Daten erfolgt der Buchungslauf für die bearbeiteten Personen.

Die Buchungstexte für EWB und Abschreibungen sind Pflichtfelder. Geben Sie daher in beiden Feldern Buchungstexte ein, auch wenn Sie nur EWB oder nur Abschreibungen geplant haben.

Die Buchungen der EWB und Abschreibungen erfolgen über die folgenden GVC's:

```
431 – Abschreibung
440 – Einzelwertberichtigung Zuführung
441 – Einzelwertberichtigung Auflösung
442 – Einzelwertberichtigung Verbrauch
```



- Beim Buchen der Abschreibung wird verhindert, dass die Personenunterkonten nach der Abschreibung ins Haben umschlagen. Sie können diese Prüfung per Systemeinstellungen aufheben ( `Buchhaltung`, `EWB`, `SollNachAbschreibungPflicht`). Wenn die Option ausgeschaltet ist, wird nur eine Warnung ausgegeben, die Person aber dennoch bebucht.
- Beim Buchen von Abschreibungen kann ein abweichender MwSt.-Code angegeben werden. Auf diese Weise können in zwei Schritten Abschreibungen mit 19% und 16% gesplittet gebucht werden.

## Buchen von EWB in der Dialogbuchhaltung

Die obengenannten GVC stehen auch in der Dialogbuchhaltung zur Verfügung. So können Sie beispielsweise zum Start mit dem EWB-Modul den bestehenden EWB-Wert stornieren und in Einzelbuchungen je Person wieder einbuchen.

Die in der Dialogbuchhaltung gebuchten Abschreibungen und Mietminderungen (Buchungen über GVC 431) werden als geplante Abschreibung in das EWB-Modul übertragen. Der geplante Abschreibungsbetrag wird immer um den direkt in der Dialogbuchhaltung gebuchten Abschreibungsbetrag erhöht.

Die EWB-GVC unterscheiden sich von reinen Sachkontenbuchungen (GVC 001) dadurch, dass intern zur Buchung auch die Person gespeichert wird (als Buchungsdimension 5).

## Einzelwertberichtigung Lauf erzeugen

Der Buchungslauf Buchen nach Regeln wird aus dem Modul Einzelwertberichtigung unter dem Schalter Buchen nach Regeln gestartet. Das Programm wertet die definierten Regeln und bucht die errechneten EWB Beträge. Vorab kann der Lauf als Simulationslauf gestartet werden. Am Ende des Laufs wird ein Protokoll angezeigt. Dort werden die Personen dargestellt, welche in die Regel-Bedingungen passen.

Sofern Sie sowohl EWB mit Regeln als auch manuelle EWB im Einsatz haben (Wohnungsmieter nach Regeln, Gewerbemieter manuelle EWB-Planung), so müssen Sie die beiden erläuterten EWB-Buchungsläufe separat starten.

## Ersteinrichtung Lizenz und Parameter

Spielen Sie die erworbene Lizenz ein. Danach steht Ihnen unter dem Bereich Buchhaltung das Modul Einzelwertberichtigung zur Verfügung. Bevor Sie loslegen, sind als Basis für die Buchungsprozesse noch ein paar Systemvorgaben notwendig:

Unter Fachadminstration, Kataloge, fachadministration:kataloge:start#katalog_einzelwertberichtigung_regeln|Katalog Einzelwertberichtigung Regeln]] definieren Sie einzelne Regeln für die Kalkulation einer EWB. Aus diesen können Sie dann für jede FIBU bzw. jeden Hauptbuchungskreis eine Zuordnung treffen.

Unter der Stammdaten, Objektauswahl legen Sie für die Hauptbuchungskreise die Sachkonten für die EWB- Buchungen fest. Je nach Ihrer Systemeinrichtung ist diese Eingabe auf den Administrator beschränkt. Über das Menü der Kommandoleiste im FIBU- bzw. Hauptbuchungsobjekt rufen Sie Einzelwertberichtigung - Konten und Regeln auf. Hier geben Sie im Dialog Einzelwertberichtigung - Konten und Regeln Editor folgende Daten ein bzw. wählen diese mit F2 aus:

- Konto EWB
- Konto EWB Zuführung
- Konto EWB Auflösung
- Konto EWB Verbrauch und
- EWB Regeln

Über Hauptbuchungskreis-Parameter kopieren können Sie diese Einstellung leicht auf andere Hauptbuchungskreise übernehmen.

In der Fachadministration, Sollarten/Personentypen tragen Sie je Sollart das entsprechende Sachkonto für die Abschreibungen ein.

## Einzelwertberichtigung Regeln

Die Regeln selbst werden im Modul Kataloge unter dem Menüauswahlpunkt Einzelwertberichtigung Regeln angelegt. Sie finden dort eine Übersichtin einem Grid. Im gleichnamigen Dialog bearbeiten Sie eine einzelne Regel.

| **Parameter** | **Beschreibung** |
|---|---|
| Nummer | Nummer der Regel |
| Bezeichnung | Bezeichnung der Regel |
| Definition relevanter Personen | |
| Personentyp | Filter auf Personentyp |
| Definition beendeter Mieter/Verträge | |
| Ausgeschlossene Flächenarten | Hier werden Flächenarten eingetragen, die nicht berücksichtigt werden. |
| Vertragsende für Berechnung verschieben um Tage | Verschiebt das Datum zur Ermittlung der Verträge. |
| Definition Rückstände | |
| Ausgeschlossene Sollarten | Hier werden Sollarten eingetragen, die nicht berücksichtigt werden müssen. |
| Fälligkeit Tage nach Wdat | Verschiebt das Wertstellungsdatum um die Anzahl der angegeben Tage nach hinten. Für neu angelegte EWB-Regeln wird der Wert 10 vorgeschlagen. |

### Anlage der Kriterien

Es gibt zwei Arten von Kriterien: Kriterien für aktive Mieter und für beendete Mieter. Hier werden die Anzahl der Monatsmieten und die Einzelwertberichtigung in Prozent eingetragen.

### Zur Erläuterung

#### Ausgeschlossene Flächenarten

Hierüber können Sie beispielsweise steuern, dass ein Wohnungsmieter auch dann als beendet gilt, wenn diesem noch ein aktiver Stellplatzvertrag oder Keller zugeordnet ist. Für die EWB-Einsortierung aktives/beendetes Mietverhältnis dürften solche Flächen in der Regel nicht relevant sein.

#### Vertragsende für Berechnung, verschieben um Tage

So können Sie steuern, dass ein ganz aktuell beendeter Vertrag nicht sofort als beendet eingestuft. Sonst würde direkt mit beispielsweise 100 % wertberichtigt werden. Bei Eingabe von beispielsweise 10 Tagen hätte der Mieter noch ausreichend Gelegenheit, die letzte Sollstellung zu zahlen, bevor die Wertberichtigung greift.

#### Ausgeschlossene Sollarten

Hierüber steuern Sie, welche Sollarten für die Berechnung der Anzahl der rückständigen Monatsmieten herangezogen werden. In der Regel dürften Sollarten wie Abrechnungsergebnis nicht mit in die Berechnung einfließen. Der über die Regel errechnete EWB-Satz wird aber dann auf den Gesamtrückstand des Mieters angewendet, hierbei werden also alle Sollarten berücksichtigt.

#### Fälligkeit Tage nach Wdat

Mietsollstellungen sind in iX-Haus zum Wertstellungsdatum fällig. Über die hier zu definierende Fälligkeit steuern Sie, welche Mieterbuchungen bei der Berechnung des Rückstands betrachtet

werden. Bei Eingabe von 10 Tagen würden also bei der Ermittlung der fälligen Beträge auf die Wertstellung 10 Tage aufgeschlagen. In den meisten Fällen ist dann neben der Sollstellung des Folgemonats auch der dazugehörige Ausgleich der Forderung im Folgemonat zu erwarten. Tragen Sie in der EWB-Regel als `Fälligkeit nach Wdat` 0 Tage ein, werden die Mieterbuchungen genau zum Wertstellungsdatum ermittelt.

**Zuordnung der EWB-Regeln**

Die Zuordnung erfolgt im Objektstamm → Menü → Einzelwertberichtigung – Konten und Regeln bearbeiten.

## Individueller Excel-Bericht zu EWB

Über das Excel-Reporting können Sie die Einzelwertberichtigungen (EWB) zu einer Person auswerten. Hierzu stehen Schlüsselworte zum Bereich Personen/EWB zur Verfügung. Die Vorlagen für solche Berichte erstellen Sie individuell. Bei einer ersten Einrichtung solcher Vorlagen nutzen Sie am besten das Angebot eines Consultants der CREM SOLUTIONS.

## Start mit EWB - Saldovorträge

Falls Sie ein Objekt übernehmen, für welches bereits EWB gebucht sind, so können Sie in der Dialogbuchhaltung über den `GVC 440 EWB Zuführung` die Saldovorträge mit der Buchungsart 99 einstellen. Systemintern werden diese Buchungen wie `BA 77 Zuführung EWB` interpretiert. Es ist auf jeden Fall notwendig, die Eröffnungssalden auf dem EWB-Bilanzkonto nach Personen aufgeteilt zu buchen.

Das Zusatzmodul `Buchungsimport` bietet auch die Möglichkeit, diese Saldovorträge über Excel oder csv-Dateien zu importieren.