Einzelwertberichtigung

Was mache ich hier?

Leistungsumfang und Nutzen der Einzelwertberichtigung und ihrer Auswertungen

Optimieren Sie mit dem Modul Einzelwertberichtigung den Prozess von der Planung und Buchung bis hin zur Auswertung von Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen. Sie haben jederzeit den Überblick über die geplanten Einzelwertberichtigungen und daraus resultierende Ergebniseffekte. Das Modul integriert sich nahtlos in iX-Haus.

Die Objektmanager kennen Ihre Problemmieter und können mögliche Wertberichtigungen und Abschreibungen am besten einschätzen. Diese Planung erfolgt jetzt nicht mehr in separaten Excel-Listen, sondern direkt im EWB-Modul zum jeweiligen Mieter. Über Kommentarfelder können zudem Erläuterungen hinterlegt werden. Alternativ können Wohnungsmieter und/oder Gewerbemieter nach einer definierten Regel per EWB-Buchungslauf wertberichtigt werden. Die EWB-Regeln ermöglichen je FIBU die Festlegung prozentualer Wertberichtigungen, bei Bedarf gefiltert auf Personentypen. So können Sie beispielsweise definieren

- aktive Wohnungsmieter, Rückstand bis 3 Monatsmieten = 25% EWB
- aktive Wohnungsmieter Rückstand über 3 Monatsmieten = 50% EWB
- beendete Wohnungsmieter = 100% EWB

Mieter mit anderen Personentypen, also insbesondere Gewerbemieter, unterliegen in dem genannten Beispiel dann nicht dieser Regel. Hierfür können individuelle EWB's geplant werden.

Über das bewährte Excel-Reporting kann auf die EWB-Werte zugegriffen werden. Eine vordefinierte Musterauswertung zeigt Ihnen auf Knopfdruck die geplanten EWB mit den Ergebniseffekten. So behalten Sie den Überblick.

Die Prüfung und Buchung der EWB und Abschreibungen liegen typischerweise in der Verantwortung der Buchhaltung. Nach der Prüfung können die geplanten Werte automatisch gebucht werden.

Die gebuchte EWB wird je Person gespeichert, damit können Sie Ihre Bilanzposition, Einzelwertberichtigung, über die Mieter erklären und nachweisen.

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.

Parameter	Beschreibung
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.

Was brauche ich dazu?

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

Einzelwertberichtigung (Hauptmaske)

Bei Aufruf des Moduls über `Buchhaltung, Einzelwertberichtigung` filtern Sie die zu bearbeitenden Objekte und Personen und laden diese Daten. Sie können auch FIBU-übergreifend arbeiten, sofern alle Objekte dasselbe Geschäftsjahr haben. Über das erste Objekt wird systemintern das Geschäftsjahr festgelegt, nicht passende Objekte werden übersprungen.

Im Grid können Sie wie gewohnt sortieren und filtern.

Bei einem Rechtsklick im Grid stehen Ihnen folgende Optionen im Kontext zur Verfügung:

Funktion	Erläuterung
`Bearbeiten`	Hierüber erreichen Sie die Bearbeitungsmaske.
`Unterkonten`	Standardmäßig werden zu den eingestellten Parametern nur die Hauptkonten der gefundenen Personen angezeigt. Über den Eintrag können Sie die Ansicht umschalten.
`Grid anpassen`	Hiermit können Sie Spalten im Grid ausblenden bzw. wieder anzeigen lassen. So können Sie die Ihre Anzeige kompakt halten und können auf Spalten bzw. Werte zugreifen wenn sie benötigt werden.
`Excel Export`	Für eine schnelle Auswertung können Sie die geladenen Daten nach Excel übergeben. Hiermit werden die Daten im Grid nach Excel exportiert.

Einzelwertberichtigung (Detailmaske)

Oberer Block: Geb., d. h. gebuchte Werte

Wert	Bemerkung
Stand [Datum]	Es werden immer die EWB-Werte des zu bearbeitenden Jahrgangs und des Vorjahres angezeigt.
Kaution	Die Kautionseinzahlung aus der Kautionsverwaltung.
Werthaltig	Prozentsatz der Werthaltigkeit der Kaution im Vorjahr (was ist realistisch für die Rückstandstilgung zu verwerten?) Vorjahr – nicht veränderbar.
Rückstand	Rückstand gesamt der Person zum Wirtschaftsjahresende (!! Rückstand hier positiv)
geb. EWB Anfangsbestand	Auf dem EWB-Sachkonto für die Person gebuchter Werte der Vorjahre.
geb. EWB Zuführung	Auf dem EWB-Sachkonto für die Person gebuchte Werte mit der Buchungsart 77 in dem jeweiligen Jahr.
geb. EWB Auflösung	Auf dem EWB-Sachkonto für die Person gebuchte Werte mit der Buchungsart 78 in dem jeweiligen Jahr.
geb. EWB Verbrauch	Auf dem EWB-Sachkonto für die Person gebuchte Werte mit der Buchungsart 79 in dem jeweiligen Jahr.
Rückstand nach gebuchter EWB	Hier erkennen Sie den verbleibenden Rückstand, wenn Sie Abschreibungen in Höhe der EWB vornehmen würden.

Unterer Block: Gepl., d. h. geplante Werte

Wert	Bemerkung
Gepl. EWB Zuführung / Auflösung gegenüber dem Vorjahr	Erfassung der geplanten EWB Veränderung gegenüber dem Vorjahr. Auflösungen werden negativ erfasst. Unterliegt das Objekt bzw. die ausgewählte Person einer EWB-Regel (s. u.), dann wird die manuelle Erfassung der EWB Zuführung gesperrt. So ist sichergestellt, dass die vereinbarte EWB-Regeln nicht versehentlich durch manuelle Vorgaben verändert wird. In diesem Fall wird die entsprechende Regel angezeigt, damit der Grund der Sperre für den Anwender deutlich wird.
/ davon zu buchen	Haben Sie in dem Jahr bereits EWB gebucht, so erkennen Sie direkt den noch zu buchenden Betrag – also den Ergebniseffekt aus der korrigierten EWB Planung.
Gepl. maximal möglicher EWB Verbrauch	Geplanter maximal möglicher EWB-Verbrauch unter Berücksichtigung der geplanten EWB Zuführung.
Rückstand nach gepl. EWB Zuführung / Auflösung	Rückstand nach geplanter EWB-Zuführung / Auflösung ohne Berücksichtigung des EWB Verbrauchs.
Gepl. Abschreibung / davon zu buchen	Abschreibungen planen Sie je Personenunterkonto, da die Buchung der Abschreibungen auch je Personenunterkonto erfolgt (blauer Bereich). Mit F2 gelangen Sie direkt zu den Personenkonten.
Gepl. Verbrauch EWB durch Abschreibung / davon zu buchen	Entscheiden Sie, in welcher Höhe die EWB für die Abschreibungen in Anspruch genommen werden soll.

Wert	Bemerkung
Rückstand nach gepl. Abschreibung und EWB	Saldierter Rückstand nach geplanter Abschreibung und EWB.

Info

Hier können Sie eingeben, welche Annahmen und Informationen der Planung der EWB und Abschreibungen zugrunde lagen.

Status

Der Status wird je Wirtschaftsjahr automatisch gesetzt.

Status	Bedeutung
nicht bearbeitet	Für die Person ist bislang nichts geplant.
bearbeitet	Planung für die Person ist erfolgt und kann damit gebucht werden.
teilweise verbucht	Person ist teilweise gebucht. Einige der geplanten Werte wurden nicht verbucht. Kontrollieren und korrigieren Sie ihre Eingaben.
teilweise verbucht und korrigiert	Nach dem Buchungslauf sind die geplanten Werte geändert worden, Person steht damit wieder zum Buchen bereit.
verbucht	Person ist erfolgreich gebucht.
verbucht und korrigiert	Nach dem Buchungslauf sind die geplanten Werte geändert worden, Person steht damit wieder zum Buchen bereit.

Dialog Einzelwertberichtigung - Konten und Regeln Editor

Zugang: Stammdaten > Objektauswahl > Menü > Einzelwertberichtigung - Konten und Regeln bearbeiten
Die Zuordnung einzelner Regeln erfolgt in der Objektauswahl der FIBU oder Hauptbuchhaltung über das Kommandoleistenmenü im Einzelwertberichtigung - Konten und Regeln Editor. Pro Objekt kann eine Regel zugeordnet werden.

^Parameter^Beschreibung^

Konto EWB	Auswahl Sachkonto
Konto EWB Zuführung	Auswahl Sachkonto
Konto EWB Auflösung	Auswahl Sachkonto
Konto EWB Verbrauch	Auswahl Sachkonto
EWB Regeln	Auswahl Regel
OK	Schaltfläche
Abbrechen	Schaltfläche

Dialog Einzelwertberichtigung Regeln

Zugang: Fachadministration > Kataloge > Einzelwertberichtigung Regeln
Die Zuordnung einzelner Regeln erfolgt in der Objektauswahl der FIBU oder Hauptbuchhaltung über das Kommandoleistenmenü.

Parameter	**Beschreibung**
Nummer	Nummer der Regel
Bezeichnung	Bezeichnung der Regel
Definition relevanter Personen	
Personentyp	Filter auf Personentyp. Wenn leer, ist die Definition für alle Personentypen verfügbar.
Definition beendeter Mieter/Verträge	
Ausgeschlossene Flächenarten	Hier werden Flächenarten eingetragen, die nicht berücksichtigt werden. (Definition max. 100 Zeichen) 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	Verschiebt das Datum zur Ermittlung der Verträge. 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.
Definition Rückstände	
Ausgeschlossene Sollarten	Hier werden Sollarten eingetragen, die nicht berücksichtigt werden müssen. 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	Verschiebt das Wertstellungsdatum um die Anzahl der angegeben Tage nach hinten. Für neu angelegte EWB-Regeln wird der Wert 10 vorgeschlagen. 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.
Einzelwertberichtigung Kriterien aktive Mieter	Kriterien für aktive Mieter. Mit Doppelklick oder mit Neu öffen Sie den Dialog EWB / Abschreibung Kriterien. Hier werden jeweils die Anzahl der rückständigen Monatsmieten und die hierzu vorgesehene Einzelwertberichtigung in Prozent eingetragen und mit OK gespeichert.
Einzelwertberichtigung Kriterien für beendete Mieter	Kriterien für beendete Mieter. Mit Doppelklick oder mit Neu öffen Sie den Dialog EWB / Abschreibung Kriterien. Hier werden jeweils die Anzahl der rückständigen Monatsmieten und die hierzu vorgesehene Einzelwertberichtigung in Prozent eingetragen und mit OK gespeichert.