Hypothekenbuchhaltung - Wie mache ich es?

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

Prozesse

Eine Übersicht grundlegender Arbeitsprozesse in diesem Modul.

Hypothek anlegen

1. Öffnen Sie mit `Strg + N` den Dialog `Neue Hypothek anlegen`. Alternativ nutzen Sie die Schaltfläche `Neuen Datensatz anlegen` in der Kommandozeile.
2. Geben Sie die Parameter zu der neuen Hypothek an.
   Während die `Interne Nummer` einer Hypothek in iX-Haus immer eineindeutig sein muss, darf eine `Darlehensnummer` durchaus mehrfach in iX-Haus vorkommen.
3. Speichern Sie nach Eingabe der gewünschten Parameter die Änderungen mit `Klick auf OK`.
4. Eine neu angelegte Hypothek weist in der Übersicht den Status `Simulation` auf und ist nach dem Speichern aktuell markiert.
5. Definieren Sie für die neue Hypothek dann deren Zinsbindung. Markieren Sie bei Bedarf die Hypothek im oberen Fensterbereich und wechseln Sie auf das Register `Zinsbindung`.
6. Legen Sie mit der Tastenkombination `Strg + N` eine neuen Zinsbindung an. Alternativ nutzen Sie die Schaltfläche `Neuen Datensatz anlegen` in der Kommandoleiste.Mit der rechten Maustaste können Sie auch in die Übersicht klicken und dort ausdem Kontextmenü `Neu` auswählen. Der Dialog `Neue Zinsbindung erzeugen` wird geöffnet.
7. Geben Sie die Datumswerte für den Beginn und ggf. das Ende sowie den verwendeten Nominalzinssatz der Zinsbindung an.
8. Speichern Sie die Eingabe mit Klick auf `OK`. Mit Klick auf die Schaltfläche `Abbrechen` verlassen Sie die Eingabe der Zinsbindung ohne Speicherung.
9. Zur markierten Zinsbindung geben Sie im unteren Parameterbereich die weiteren Daten ein (s. nachfolgende Beschreibung zum Register `Zinsbindung`).
10. Speichern Sie die Eingabe mit der Tastenkombination `Strg+S` oder klicken in der Kommandoleiste auf denSchalter `Änderungen speichern`.
    Mit Klick auf die Schaltfläche `zurücknehmen` verlassen Sie die Eingabe ohne Speicherung.
11. Wechseln Sie in das Register `Darlehenskonto`, um dort die relevanten Konten der Bilanzbuchhaltung für die Buchungen der markierten Hypothek festzulegen. Ein Sachkonto kann mehrfach angegeben werden (vgl. nachfolgende Beschreibung zum Register `Darlehenskonto`).
12. Wechseln Sie in das Register `Zahlungsplan`, um den Zahlungsplan für die Hypothek zu kalkulieren und ggf. anzupassen. Ist die Kalkulation zu Ihrer Zufriedenheit eingerichtet, schreiben Sie den Zahlungsplan fest.

Bereitstellung erzeugen

Für neu erfasste Hypotheken wird die Bereitstellung anhand der von Ihnen vorgegebenen Hypothekendaten vorgeschlagen. Wenn die Bereitstellung hiervon abweichend realisiert wird, nehmen Sie hier entsprechende Änderungen an der Bereitstellung vor. Neue Bereitstellungen können Sie erzeugen, solange die Summe der Bereitstellungen dem in der Hypothek definierten Ursprungskapital noch nicht entspricht. Unterhalb des Datenfeldes Bereitstellungen/Auszahlungen wird eine Info angezeigt, falls die Darlehenssumme noch nicht vollständig ausgezahlt ist.

1. Um eine neue Bereitstellung zu erzeugen oder zu bearbeiten, öffnen Sie im Datenfeld des Registers Bereitstellungen per Rechtsklick das Kontextmenü und wählen Sie die Menüpunkte Neu oder Bearbeiten. Es erscheint das Dialogfeld Bereitstellung bearbeiten.
2. Tragen Sie Betrag und Auszahlungsdatum der Bereitstellung ein. Vorgeschlagen wird jeweils der erforderliche Bereitstellungsbetrag, um den Betrag des Ursprungskapitals zu erreichen. Negative Beträge sind hierbei möglich. Das verbleibende Restkapital wird zur Information angezeigt.
3. Bestätigen Sie mit OK. Mit Abbrechen schließen Sie den Dialog ohne zu speichern.
4. Geben Sie in der Maske Bereitstellungen im Feld Bereitstellung ab ein Datum für den Beginn der Bereitstellung und im Feld Zins (%) einen entsprechenden Zinssatz.
   Die angelegte Bereitstellung erscheint im Datenfeld Bereitstellungen/Auszahlungen und weist dort aber noch nicht den Status Verbucht auf.

Bereitstellung buchen

Bereitstellungen können nur für festgeschriebene Hypotheken gebucht werden. Ebenso müssen die erforderlichen Sachkonten im Register Darlehenskonto gesetzt sein. Die Bereitstellung mit Status Gebucht verweist somit auf eine Buchung mit Buchungsnummer auf dem zugeordneten Darlehenskonto. Davon unabhängig kann eine im gleichen Monat anstehende Buchung des Zahlungsplans für Annuitäten wie Zinsen oder Tilgung noch ungebucht sein. Die Bereitstellung erkennen Sie im Zahlungsplan an dem entsprechend erhöhten Schuldenstand.

1. Öffnen Sie per Rechtsklick im Datenfeld Bereitstellungen/Auszahlungen das Menü und wählen Sie den Menüpunkt Verbuchen. Es erscheint das Dialogfeld Zahlungen verbuchen. Sollte die Hypothek noch über keinen Zahlungsplan verfügen bzw. den Status Simulation tragen, erhalten Sie einen entsprechenden Hinweis mit der Möglichkeit, die Hypothek jetzt festzuschreiben.
2. Tragen Sie den Buchungstext und einen Belegtext ein.
   Sie können hierzu Parameter über vordefinierte Platzhalter einfügen. F2 öffnet einen Dialog zur Konfguration des Buchungstextes bzw. des Buchungsbelegs. Die hiermit verfügbaren Platzhalter beginnen immer mit einem $-Zeichen und werden mit Doppelklick in die Bearbeitungszeile eingetragen und mit OK übernommen.
3. Bestätigen Sie mit Weiter.
   Der hierauf folgende Dialog entspricht einer letzten Sicherheitsfrage mit einem integrierten Fortschrittsbalken. Mit Abbrechen können Sie den Vorgang ohne Datenänderung beenden. Der

Schalter Hilfe ist derzeit ohne Funktion. Bestätigen Sie Fertig stellen, um die Verbuchung auszuführen.
Liegen noch keine Sachkontenzuordnungen für das Darlehenskonto vor, erhalten Sie einen Hinweis und die Verbuchung wird ergebnislos abgebrochen. Ansonsten wird die Verbuchung ausgeführt.

4. Nach dem erfolgreichen Verbuchen erhält die Bereitstellungszeile den Status Verbucht.

Zahlungsplan einsehen und ändern

Nicht verbuchte Zeilen im Zahlungsplan lassen sich via Kontextmenü der rechten Maustaste ändern. Verbuchte sowie vor dem Datum verbucht liegende Annuitäten können nicht geändert werden. Buchungen der Bereitstellungen machen sich hier im Zahlungsplan über die Änderung des Schuldenstands bemerkbar.

1. Markieren Sie die gewünschte Zahlungsanweisung und wählen Sie den Menüpunkt Ändern. Sie rufen hiermit den Dialog Zahlung ändern auf.
2. Hier haben Sie die Möglichkeit, die Leistung, deren Aufteilung und/oder die Restschuld zu ändern. Derart vorgenommene Änderungen ermöglichen Ihnen, Zahlungsplananweisungen Ihrer Bank umzusetzen, falls diese nicht mit iX-Haus genauso vorausberechnet wurden. Dies kann vorkommen, wenn der Rechenweg oder die Zinsmethode von den Möglichkeiten in iX-Haus abweichen.
3. Der vorausberechnete Betrag der Leistung ist per Default fixiert. Sie können nach Aktivierung der Option Leistung ändern den Betrag jedoch auch manuell vorgeben.
Der Betrag der Leistung ist aufgeteilt in Zinsen und Tilgung. Geben Sie einen abweichenden Zinsbetrag an, ändert iX-Haus den Tilgungsbetrag. Geben Sie einen abweichenden Tilgungsbetrag an, ändert iX-Haus den Zinsbetrag.
4. Zinsbetrag und Tilgungsbetrag ergeben in Summe immer den Betrag der Leistung. Sie können nach Aktivierung der Option Restschuld ändern auch den Betrag der Restschuld ändern.
5. Mit OK übernehmen Sie die Angaben in die Zeile des Zahlungsplans. Die Zeile erhält dann den Staus Manuell und kann dann auch mit den geänderten Vorgaben gebucht werden. Die Periodizität der Zeile ist nicht direkt änderbar. Um diese anzupassen müssen Sie Änderungen in der Zinsbindung definieren und den Zahlungsplan aktualisieren.
Nach einer Änderung werden die nachfolgenden Anweisungen neu berechnet angezeigt.
Weitere nachträgliche Änderungsmöglichkeiten bestehen für Objekt und Sachkonten. Das Löschen einer manuellen Anweisung ist nicht vorgesehen. Im Zweifelsfall können Sie diese aber erneut ändern, bis Sie Ihren Vorgaben entspricht.

Zahlungsplanberechnung anpassen

Es kann den Bedarf geben, wegen der Interpretation der Zinsbindung das Datum in Zinsbindung bzw. Hypothekendefinition anzupassen und z. B. vom 30. auf den 1. eines Monats zu ändern. Die Migrationsoption für Administratoren bietet diese Möglichkeit, wodurch nachträgliche Änderungen und entsprechende Anpassung des Zahlungsplans möglich sind.

1. Zunächst können bei eingeschalteter Option die Zinsbindung und Hypothekendefinition rückwirkend bearbeitet werden.

2. Berechnen Sie den Zahlungsplan neu.

Hypothek festschreiben

1. Markieren Sie im oberen Bereich der Maske Hypothekenverwaltung die gewünschte Hypothek.
2. Öffnen Sie im Datenfeld per Rechtsklick das Menü und bestätigen den Menüpunkt Festschreiben. Es erscheint eine Abfrage zur Statusänderung.
3. Nach dem Bestätigen der Statusänderung von Simulation auf Festschreiben können Sie nun einzelne Annuitäten für eine oder mehrere Hypotheken verbuchen.

Annuitäten verbuchen

Noch nicht verbuchte Zeilen können Sie via gleichnamigen Kontextmenübefehl `Verbuchen`. Voraussetzung ist, dass die beteiligten Sachkonten im Register `Darlehenskonten` definiert sind und der Zahlungsplan festgeschrieben ist. Wenn beim Buchen über mehrere Zeilen mindestens eine der zu buchenden Zahlungen abgewählt ist, muss das beim Klicken auf die Schaltfläche `Weiter` bestätigt werden, um auszuschließen, dass versehentlich einzelne Zahlungen nicht ausgeführt werden und bewusst nur ein Teil aller Buchungen ausgeführt werden soll.

1. Wählen Sie den Menüpunkt `Verbuchen` für eine oder mehrere markierte Hypotheken im oberen Bereich der Maske. Es erscheint das Dialogfeld `Zahlungen verbuchen`.
2. Geben Sie einen Zeitraum für die zu verbuchenden Zahlungen ein und bestätigen Sie mit `Weiter`. Es erscheint eine Übersicht der Zahlungen, die verbucht werden.
3. Der Dialog arbeitet mit einem Grid, welches Ihnen bei Mehrfachnennungen Sortiermöglichkeiten bietet. Hier werden die zu verbuchenden Hypotheken in der Spalte `Ausgewählt` markiert. Die mit dieser Verbuchung verbundene Aufteilung der Leistung wird hier zur Information angezeigt, kann aber nicht geändert werden.
4. Mit Klick auf den Schalter `Weiter` öffnen Sie die dritte Ebene der Verbuchung. Hier erhalten Sie eine Vorgabe für Buchungstext, Rechnungsnummer und Beleg, welche Sie nach eigenen Bedürfnissen auch anpassen können. Mit F2 können Sie die Texte mittels Platzhalter definieren (verfügbare Platzhalter [hypothekenbuchhaltung/platzhalter-in-der-hypothekenbuchhaltung.html]). Wenn mindestens eine der zu buchenden Zahlungenabgewählt ist, muss das beim Klicken auf die Schaltfläche `Weiter` bestätigt werden, um auszuschließen, dass versehentlich einzelne Zahlungen nicht ausgeführt werden und bewusst nur ein Teil aller Buchungen ausgeführt werden soll. Auch hier können Sie mit `Zurück` zur vorherigen Maske wechseln oder mit `Abbrechen` den Vorgang vorzeitig beenden.
5. Mit Klick auf den Schalter `Weiter` erhalten Sie eine Sicherheitsabfrage mit einem Fortschrittsbalken. Hier können Sie mit `Fertig stellen` die Verbuchung starten oder mit `Abbrechen` beenden. Der `Hilfe`-Schalter ist derzeit ohne Funktion
6. Nach dem Verbuchen erscheint eine Meldung über die Verbuchung. Bestätigen Sie die Meldung mit OK. Die verbuchten Annuitäten sind im Zahlungsplan in der Spalte `Status` entsprechend gekennzeichnet.

Sondertilgung buchen

Sondertilgungen können separat vom Zahlungsplan gebucht werden. Nach Neuanlage können Sie das Buchen direkt bestätigen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Sondertilgung über die Kontextmenüfunktion Buchen gebucht werden. Die nicht gebuchten Sondertilgungen werden weiterhin spätestens mit dem Buchen des Zahlungsplans automatisch gebucht.

1. Öffnen Sie im Datenfeld des Registers Sondertilgungen per Rechtsklick das Menü und wählen Sie den Menüpunkt Neu. Es erscheint das Dialogfeld Sondertilgung eingeben.
2. Tragen Sie Betrag, Auszahlungsdatum und eine Beschreibung zu der Sondertilgung ein. Wenn Sie bei der Eingabe eines Betrags für eine Sondertilgung ein negatives Vorzeichen setzen, bewirkt dies eine Darlehenserhöhung!
3. Bestätigen Sie mit OK.
4. Die Sondertilgungen können separat vom Zahlungsplan gebucht werden. Nach Neuanlage können Sie das Buchen direkt bestätigen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Sondertilgung über die Kontextmenüfunktion Buchen gebucht werden. Die nicht gebuchten Sondertilgungen werden weiterhin spätestens mit dem Buchen des Zahlungsplans automatisch gebucht.

Sondertilgungs- (sowie Tilgungs- und Kostenbuchungen) werden mit dem Brutto-Mwst-Code gebucht (vormals ohne MwSt-Code).

Sondertilgung erfassen aber nicht nicht buchen

Die Sondertilgungen können auch optional nicht gebucht werden. Dies kann notwendig sein, falls die Sondertilgungen auf einem anderen Wege ins System gebucht werden (z. B. Import von Buchungen). Das Buchen der Sondertilgungen kann über die Systemeinstellung Kreditor ⇒ Hypo ⇒ SondertilgungenBuchen deaktiviert werden. Achtung! Sobald eine Zahlungsplanzeile gebucht wird, werden die Sondertilgungen dennoch in der Spalte (davon gebucht) dargestellt, da hier die Annahme getroffen wird, dass zu diesem Zeitpunkt die Buchungen gebucht wurden.

Sondertilgung bzw. Bereitstellung rückwirkend ändern

Es kann den Bedarf geben, Sondertilgungen und/oder Bereitstellungen rückwirkend zu ändern (nachdem die betroffenen Zahlungen bereits im System gebucht wurden). Dies ist generell nicht erlaubt. Die Migrationsoption für Administratoren bietet diese Möglichkeit, wodurch nachträgliche Änderungen und entsprechende Anpassung des Zahlungsplans möglich sind.

1. Zunächst können bei eingeschalteter Option die Bereitstellungen und Sondertilgungen rückwirkend bearbeitet werden.
2. Anschließend stehen per Rechtsklick auf die Zahlungen zwei neue Optionen zur Verfügung, die eine Neuberechnung der bereits gebuchten Zahlungen ermöglichen.
    - 1. Option: Alle (inkl. gebuchten) Folgezahlungen neu berechnen (Status gebucht beibehalten)



Hiermit werden alle Zahlungen ab der ausgewählten Stelle (inkl. der gebuchten) neu berechnet. Die gebuchten Zahlungen werden weiterhin als gebucht markiert. Dadurch können Differenzen zur Buchhaltung entstehen. Diese müssen entsprechend manuell korrigiert werden.

- 2. Option: Alle (inkl. gebuchten) Folgezahlungen neu berechnen (Status gebucht zurücksetzen)



Hiermit werden alle Zahlungen ab der ausgewählten Stelle (inkl. der gebuchten) neu berechnet. Die gebuchten Zahlungen werden auf Status manuell zurückgesetzt. Um Differenzen zur Buchhaltung zu vermeiden, müssen bestehenden Buchungen daher manuell storniert werden.

3. Die entsprechenden Buchungsdifferenzen müssen manuell ausgeglichen werden!

Multimediadatei für Hypothek bereitstellen

1. Wählen Sie im Modul Hypothekenbuchhaltung das gewünschte Darlehen aus und kopieren Sie sich je nach eigener Organisation die Darlehensnummer oder die interne Nummer. Diese können Sie dann in der Beschreibung zur Multimediadatei im Feld Bezeichnung sinnvoll nutzen.
2. Wählen Sie im Kommandozeilenmenü iX-Haus plus den Befehl iX plus Multimediadatei anlegen aus.
3. Melden Sie sich ggf. in iX-Haus plus an, wenn sie dazu aufgefordert werden.
4. Es öffnet sich der ix-Haus plus-Dialog Hypothekenbuchhaltung-Multimedia. Hinterlegen Sie hier die Multimediadatei über den Schalter Datei hinzufügen.
5. Wählen Sie im Dialog Datei hinzufügen die Datei aus und geben ihr ggf. eine adäquate Beschreibung - vorab wird der Dateiname als Beschreibung vorgeschlagen. Als Dokumenttypname wird Hypothekdokument verwendet.
6. Speichern Sie diese Angaben mit OK.
7. Hinterlegen Sie ggf. weitere Multimediadateien.
8. Speichern Sie die Mutlimediaeintragungen mit Speichern (Strg + S) und beenden Sie den Dialog. Sie können mit Strg + Return den Dialog auch in einem Schritt speichern und schließen.

Die Multimediaanlage kann nun je nach Einrichtung ebenfalls über den Schalter ix plus Multimdeiadatei anlegen indirekt aufgerufen werden, indem Sie im ix-Haus plus-Dialog Hypothekenbuchhaltung-Multimedia eine bestehende Multimediadatei per Doppelklick öffnen. In einem eingerichteten DMS wird die Anlage im Dokumentenmanagementsystem gespeichert und kann auch dort über eine geeigente Verschlagwortung gefunden und geöffnet werden. Weitere Details zu Multimediadateien in iX-Haus plus finden Sie hier.

Export

Stammdaten nach Excel exportieren

Die Stammdaten der Hypotheken können über das Kontextmenü der rechten Maustaste nach Excel exportiert werden. Beim Export werden die Stammdaten aller Hypotheken nach Excel übertragen.

- Markieren Sie im oberen Datenfeld der Maske Hypothekenverwaltung eine beliebige Hypothek. Beim Export werden die Stammdaten aller Hypotheken nach Excel übertragen.
- Öffnen Sie per Rechtsklick das Menü und wählen Sie den Menüpunkt Export . Dies ruft den Windowsdialog Speichern unter zum Speichern einer Excel-Datei mit Dateiendung .xls auf.
- Wählen Sie im Feld Speichern in das gewünschte Zielverzeichnis aus.
- Geben Sie im Feld Dateiname den gewünschten Dateinammen mit der Dateiendung an.
- Nach Klick auf den Schalter Speichern wird die Datei mit dem aktuellen Report über den Hypothekenstamm mit allen Hypotheken erzeugt.
  (Voraussetzung: Microsoft Excel muss auf der Workstation installiert sein.)
- Sie können den Report nun in Excel weiter bearbeiten.

Zahlungsplan nach Excel exportieren

Die Daten des Zahlungsplans einer Hypothek können über das Kontextmenü der rechten Maustaste nach Excel exportiert werden. Beim Export werden alle Zahlungsanweisungen nach Excel übertragen.

- Markieren Sie im oberen Bereich der Maske Hypothekenverwaltung die Hypothek, zu der Sie Daten nach Excel exportieren möchten und markieren im Register Zahlungsplan eine beliebige Zeile.
- Öffnen Sie per Rechtsklick das Menü und wählen Sie den Menüpunkt Export . Dies ruft den Windowsdialog Speichern unter zum Speichern einer Excel-Datei mit Dateiendung .xls auf.
- Wählen Sie im Feld Speichern in das gewünschte Zielverzeichnis aus.
- Geben Sie im Feld Dateiname den gewünschten Dateinamen mit der Dateiendung an.
- Der Report enthält neben sämtlichen Zahlungsanweisungen zu einer Hypothek auch deren Stammdaten.

Die Spaltenzahl der exportierten Zahlungsanweisungen darf nicht kleiner sein als die Spaltenzahl der entsprechenden Stammdaten der Hypothek.