Wie mache ich es?

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

UST-Mietflächenaufteilung berechnen

Den jeweils gültigen Aufteilungssatz für den Vorsteuerabzug können Sie automatisch vom Programm bestimmen lassen. Dabei werden für einen anzugebenden Zeitraum die Belegungen der relevanten Flächen analysiert. Die Aufteilung erfolgt anhand der MwSt.-Einstellungen der Verträge. Für Leerstände wird der in der Fläche hinterlegte MwSt.-Code verwendet. Um die automatische Mietflächenaufteilung separat zu starten, nutzen Sie die Schaltfläche UST-`Mietflächenaufteilung berechnen`. Berechnungsdatum und Berechnungszeitraum der letzten umsatzsteuerlichen Mietflächenaufteilung werden zum einzelnen Vorgang der Umsatzsteuervoranmeldung angezeigt. Hierüber können Sie erkennen, wann die entsprechende Quote zuletzt ermittelt wurde und ob eine erneute Berechnung ggf. sinnvoll ist.



Im Rahmen einer Umsatzsteuerberechnung im Modul `Umsatzsteuervorgänge` können Sie mit dem Schalter `Optionssatz berechnen` die automatische Mietflächenaufteilung auch direkt vor der Umsatzsteuerberechnung ausführen lassen. Auch hier wird über den Umlageschlüssel die Größe der beteiligten Flächen ermittelt und Sie können dann die Schalter `bisherigen Finanzamtwert übernehmen` sowie `§15a Meldungen` verwenden.

Wurden eine Objektstruktur und hierzu Beteiligungskreise definiert, werden die Optionssätze optional auch für die Beteiligungskreise berechnet und ausgegeben. Diese Option steht für Objekte zur Verfügung, bei denen per Systemeinstellung `VT Opt.Satz der Beteiligungskreise berücksichtigen` oder per Einstellung in der Objektauswahl im Register Parameter (2) die Optionsätze der Beteiligungskreise in der Umsatzsteuervoranmeldung berücksichtigt werden sollen.

Optionssätze ermitteln und eintragen

1. Wählen Sie das Objekt, zu welchem die Optionssätze ermittelt werden sollen.
2. Mit der Schaltfläche UST-`Mietflächenaufteilung berechnen` öffnen Sie den Dialog `Optionssätze berechnen`.
3. Geben Sie die Parameter ein.
4. Bestätigen Sie `Eintragen`.

Mit dem Schalter `Eintragen` wird der anhand der Parameter ermittelte Prozentsatz von iX-Haus in der `Umsatzsteuer VT- Tabelle` in der Spalte `Mietfläche` eingetragen.



Wenn die Mietflächenberechnung denselben Prozentsatz ergibt, der bereits in der Umsatzsteuer VT- Tabelle als letzter gültiger Eintrag eingetragen ist, wird kein neuer Eintrag erzeugt.

Beachten Sie hierzu bitte auch die Stammdatendruckliste Liste 107049 - USt Mietflächenaufteilung (107049): Die Liste liefert eine Information über die umsatzsteuerlichen Mietflächenaufteilungen. Alle Flächen oder Flächenarten der Mietobjekte der FIBU werden ausgegeben. Vor den Flächen oder Flächenartenbezeichnung wird die Nummer des Mietobjektes geschrieben.

Die dort verfügbare Filterung auf Beteiligungskreise spielt für die umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung bei entsprechender Lizenzierung eine Rolle. Gegen Buchen gesperrte Beteiligungskreise werden bei der umsatzsteuerlichen Mietflächenaufteilung nur dann berücksichtigt, wenn in der Objektauswahl die Option Opt. Satz von Beteiligungskreisen berücksichtigen gesetzt ist. Die Beteiligungskreisstruktur hat daher keinen Einfluss auf die Berechnung der Optionssätze.



Sie können bei Berechnungen der UStVA im Modul Umsatzsteuervorgänge die automatische Mietflächenaufteilung vor der UStVA-Berechnung ausführen lassen. Damit stellen Sie sicher, dass zur UStVA-Berechnung die aktuellen Optionssätze lt. Stammdaten berücksichtigt werden. Es stehen dort zur automatischen Mietflächenaufteilung ebenfalls die Parameter Bisherigen Finanzamtwert übernehmen und §15a Meldungen wie in einer Mietflächenaufteilung über das Modul Übersicht Optionssätze zur Verfügung.

Optionssätze manuell eintragen

Die Art der manuellen Festlegung bzw. Ermittlung des Aufteilungssatzes stellt eher einen Sonderfall dar, da in der Regel der Aufteilungssatz aus den im System hinterlegten Daten ermittelt wird. Ein Aufteilungssatz ungleich 0 in der Spalte Finanzamt wird bei der Kalkulation einem Aufteilungssatz aus der automatischen Mietflächenaufteilung vorgezogen.

1. Öffnen Sie das Modul Übersicht Optionssätze.
2. Stellen Sie zunächst das gewünschte Objekt ein über die Funktion Datensatz suchen oder mittels der Auf- und Abschalter.
3. Wählen Sie aus dem Kontextmenü Neu oder die Funktion Neuen Datensatz anlegen aus der Kommandoleiste. Es öffnet sich das Eingabefenster Umsatzsteuer VT-Tabelle zum Hinterlegen des mit dem Finanzamt vereinbarten Prozentsatzes.
4. Tragen Sie in der Spalte Datum den Gültigkeitsbeginn ein, ab welchem der Prozentsatz Finanzamt für das Objekt gültig ist.
5. Tragen Sie in der Spalte Finanzamt den zugehörigen Aufteilungssatz in Prozent ein.
6. Bestätigen Sie mit OK. Die eingegebenen Daten werden in die Tabelle übertragen.

Einträge in der Spalte Mietfläche werden von iX-Haus erzeugt und können nicht manuell erfasst oder verändert werden. Ein Eintrag zu einem Aufteilungssatz kann jedoch komplett aus der Übersicht der Optionssätze gelöscht werden.

Bedeutung der Felder bzw. Spalten

Datum	Datum, ab dem der jeweilige Aufteilungssatz gilt. Ist für einen Monat kein Aufteilungssatz erfasst, gilt der nächstältere Wert. Die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender.
Mietfläche	Aufteilungsprozentsatz, der sich aus dem Vermietungstand ergibt. Werte in dieser Spalte werden von iX-Haus automatisch durch die Funktion Umsatzsteuerl. Mietflächenaufteilung eingetragen und können vom Anwender nicht geändert werden.
Finanzamt	Aufteilungsprozentsatz, der für das Finanzamt relevant ist (Optionssatz). Bei der Berechnung der Voranmeldung haben Einträge in dieser Spalte Vorrang vor den Werten unter Mietfläche.

Manuelle Optionssätze für Beteiligungskreise

Sie können bei der Bearbeitung von Optionssätzen manuelle Optionssätze auch für Beteiligungskreise anlegen. Die Anlage erfolgt über die Option Neu (Beteiligungskreis) im Kontextmenü. Die Option steht nur für Objekte zur Verfügung, bei denen per Systemeinstellung oder Einstellung in der Objektauswahl die Optionsätze der Beteiligungskreise in der Umsatzsteuervoranmeldung berücksichtigt werden.

1. Stellen Sie zunächst das gewünschte Objekt ein über die Funktion Datensatz suchen oder mittels der Auf- und Abschalter.
2. Wählen Sie aus dem Kontextmenü Neu (Beteiligungskreis).
3. Wählen Sie im Dialog Umsatzsteuer VT-Tabelle den gewünschten Beteiligungskreis aus.
4. Geben Sie das Datum an, ab welchem der Prozentsatz Finanzamt für den Beteiligungskreis gültig ist.
5. Geben Sie den Prozentsatz Finanzamt ein.
6. Bestätigen Sie mit OK.

Optionssätze bearbeiten

1. Stellen Sie zunächst das gewünschte Objekt ein über die Funktion Datensatz suchen oder mittels der Auf- und Abschalter.
2. Markieren Sie einen Aufteilungssatz mit der rechten Maustaste und wählen Sie die Funktion Ändern.
   Verändern lassen sich das Gültigkeitsdatum und der für das Finanzamt relevante Prozentsatz.
3. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit OK.

Optionssätze löschen

1. Stellen Sie zunächst das gewünschte Objekt ein über die Funktion `Datensatz suchen` oder mittels der `Auf-` und `Abschalter`.
2. Markieren Sie einen Aufteilungssatz mit der rechten Maustaste und wählen Sie die Funktion `Löschen` oder löschen Sie einen markierten Eintrag über die Schaltfläche `Datensatz löschen` der Kommandoleiste.
3. Bestätigen Sie die Sicherheitsabfrage. Die Daten werden daraufhin endgültig gelöscht.

Optionssätze als Simulation ermitteln

1. Wählen Sie das Objekt, zu welchem die Optionssätze ermittelt werden sollen.
2. Mit der Schaltfläche `UST-Mietflächenaufteilung berechnen` öffnen Sie den Dialog `Optionssätze berechnen`.
3. Geben Sie die Parameter ein.
4. Bestätigen Sie `Simulation`.

VT-Tabelle drucken

Im Stammdatendruck stehen die Listen `UST-Mietflächenaufteilung (107049)` und `UST-Mietflächenaufteilung (Excel)(107055)` zur allgemeinen Auswertung zur Verfügung. Für ein Verwaltungsobjekt in einem FIBU-Konstrukt können Sie den Misch-Aufteilungssatz über alle weiteren Nebenbücher über die Stammdatendruck-Liste UST-Mietflächenaufteilung über die Darstellung der Objektsummen zu einem Stichtag ermitteln. Im Modul `Übersicht Optionssätze` öffnen Sie mit der Kommandoleistenschaltfläche `Ausgabe VT Tabelle` eine Abfrage, über die Sie den Ausdruck der aktuellen VT-Tabelle eines Objekts oder Objektbereichs erzeugen können. Der Ausdruck kann auch als Excel-Tabelle exportiert werden.

1. Wählen Sie den in der Kommandoleiste die Schaltfläche `Ausgabe VT Tabelle`. Es öffnet sich ein gleichnamiger Dialog.
2. Geben Sie das Objekt oder einen Objektbereich ein. Mit F2 oder Mausklick können Sie von Ihnen vordefinierte Objektbereiche aus der Auswahl nutzen.
3. Geben Sie ggf. einen Speicherort für die Erstellung einer Excel-Datei an. Mit F2 oder Mausklick auf die Schaltfläche `Auswahl` öffnen Sie ein Fenster `Speichern unter`. Hier stehen Ihnen die Windows-typischen Möglichkeiten zur Verfügung. Navigieren Sie zum gewünschten Speicherort und geben einen Dateinamen an, unter dem die VT-Tabelle gespeichert werden soll. Der gesamte Dateipfad darf inklusive Dateinamen nicht mehr als 36 Zeichen beinhalten. Die Endung `.XLSX` wird automatisch an den Namen angehängt. Mit der Schaltfläche `Speichern` übernehmen Sie den Vorschlag.
4. Mit der Schaltfläche `Ausgabe Beteiligungskreise` erhalten Sie in der Excel-Ausgabe zusätzliche eine Auflistung der Beteiligungskreise.
5. Entsprechend Ihrer Vorgaben wird die VT-Tabelle entweder als Bildschirmdruck angezeigt

(Schaltfläche Drucken) oder mittels Schaltfläche Excel als xlsx-Datei nach Ihren Vorgaben im Feld Excel-Datei gespeichert.