Erlösschmälerung

Was mache ich hier?

Die Erlösschmälerungsfunktionalität ist im Menü der Buchhaltung unter Buchungen erfassen eingebunden. Die Erlösschmälerung besteht aus mehreren Modulen:

- Erlösschmälerung Parameter
- Erlösschmälerung buchen (Modul zum automatischen Buchen der Erlösschmälerung)
  Die Erlösschmälerung kann nicht nur automatisch, sondern auch manuell gebucht werden. Die manuelle Buchung erfolgt über die Dialogbuchhaltung mit dem GVC 411. Über diesen GVC können auch automatisch erzeugte Buchungen geändert werden.
- Entgangene Mieten (Flächenleerstand)
  Die Auswertung für Erlösschmälerung erfolgt über die Liste Entgangene Mieten (Flächenleerstand). Diese Liste mit der Listennummer 1061 befindet sich auch in den Druck-Menüs Stammdaten-Druck und Buchhaltung-Druck.

Wie mache ich es?

Entgangene Mieten wg. Leerstand auswerten

Die Auswertung der Erlösschmälerung erfolgt über die Druckliste Entgangene Mieten wg. Leerstand) (1061).

Die Berechnung von entgangenen Mieten erfolgt entweder nach der letzten Ist-Miete, nach Planzahlenoder über eine Berechnung analog Erlösschmälerung. Bei letzterer Berechnungsmethode erfolgt die Berechnung wie in dem Modul Erlösschmälerung buchen.

Zusätzlich ist es auch möglich, diese Auswertung Taggenau oder Halbmonatlich durchzuführen. Eine ausführliche Beschreibung zu dieser Liste finden Sie im Stammdatendruck im Abschnitt zur Liste [stammdaten:stammdaten_druck:start#entgangene_mieten_wg_leerstand|Entgangene Mieten wg. Leerstand]].

Erlösschmälerung automatisch buchen

Das Modul Erlösschmälerung Buchen ähnelt dem Modul Sollstellung und ist analog zu bedienen. Beim Betätigen des Buchen- oder Erfassen-Schalters wird die Erlösschmälerung gebucht bzw. erfasst (GVC 411). Danach erscheint ein Ergebnisprotokoll analog zu dem im Modul Sollstellung. Über die Protokollverwaltung können alle gespeicherten Erlösschmälerungsprotokolle angezeigt werden. Die Anzeige der Protokolle erfolgt kontrolliert nach Objektrechten. Fremdverwalter erhalten so nur zu ihren Objekten Protokollzugang.

Beim Buchen der Erlösschmälerung werden folgende Punkte berücksichtigt:

- Bei der Ermittlung der Erlösschmälerung wird die letzte gültige Miete berücksichtigt. Ist diese Miete – 0 €, dann wird Planmiete gebucht.
- Wenn die Erlösschmälerungsbuchungen pro Fläche und nicht pro Objekt erzeugt werden, wird in der automatischen Buchung auch die Kostenstelle der entsprechenden Fläche bebucht. Die Kostenstelle wird auf der Soll- und Habenseite bebucht.

Die Anzeige der automatischen Erlösschmälerungsbuchungen in der Dialogbuchhaltung weist als Gegenkonto das Sollkonto aus.

Erlösschmälerung buchen

1. Geben Sie unter Erlösschmälerung Parameter die für die Kalkulation der Erlösschmälerung erforderlichen Parameter an.
2. Buchen Sie die die Erlösschmälerung oder erzeugen Sie vorerfasste Buchungsanweisungen. Hierzu stehen Ihnen die Schalter Buchen bzw. Vorerfasst zur Verfügung. Mit der Kalkulation der Erlösschmälerung wird ein Protokoll erzeugt.

Erlösschmälerung manuell buchen

Für die manuelle Buchung einer Erlösschmälerung kann in der Dialogbuchhaltung der GVC 411 verwendet werden. Dieser GVC ist analog zu GVC 001 zu bedienen.



- Als Konto Soll und Konto Haben sind die Erlösschmälerungskonten auswählbar, welche im Modul Erlösschmälerung Parameter eingetragen sind.
  - Als Kostenstelle wird die Fläche eingetragen.
  - Die in dem Buchungskreis nicht vorhandenen Erlösschmälerungskonten sind auch nicht auswählbar.
  - Die über Sachkontenstamm gesetzte Buchungssperre wird hier ignoriert. Das Konto wird trotz der Sperre bebucht.
  - Analog zu der automatischen Buchung von Erlösschmälerung wird Konto Haben als Konto und Konto Soll als Gegenkonto verbucht.
- Im Moment unterstützt die manuelle Variante des GVC 411 nur die Buchungsvariante Sollbuchung (BA10).

Es wird im Hauptbuchwerk eine Sollbuchung mit Forderung und Konto Soll an Konto Haben und Forderung erzeugt. Im Nebenbuchwerk erfolgt optional die Buchung über die Kostenstelle (Personengesamtkonto), falls die Kostenstelle mit angegeben wurde.

Erlösschmälerung-Protokollverwaltung

Mit der Protokollverwaltung aus der Kommandoleiste können Sie Informationen über die Protokolle durchgeführter Erlösschmälerungen abrufen. Es stehen folgende Informationen in einem Grid zur Verfügung: LfdNr, Datum, Objekte, Wertstellung, Typ, Personen, Sollgestellt, Verträge/Flächen, Summe, Gesamt, Fehler und Währung.

Analog zur Sollstellungsprotokollverwaltung können Sie ein oder zwei Protokolle auswählen und dann entsprechende Auswertungen über das Kontextmenü der rechten Maustaste abrufen. Die Vergleichsanalysen stehen nur dann zur Verfügung, wenn Sie zwei Protokolle zum Verleichen markiert haben:

- Ergebnisprotokoll Vorschau (Liste 200082)
- Ergebnisprotokoll Drucken (Liste 200082)
- Fehleranalyse Vorschau (Liste 200083)
- Fehleranalyse Drucken (Liste 200083)
- Vergleichsanalyse Summe Fläche/Sollart (Liste 200084)
- Vergleichsanalyse Summe Fläche/Sollart nur Differenzen (Liste 200084)
- Vergleichsanalyse Summe Person (Liste 200084)
- Vergleichsanalyse Summe Person nur Differenzen (Liste 200084)
- Sollstellung - Details (Liste 2000841)



Benutzer, die einem Fremdverwalter zugeordnet sind, sehen in der Protokollverwaltung nur die Protokolle der Benutzer desselben Fremdverwalters. Eine analoge Anpassung im Rahmen des lizenzpflichtigen Komfortpakets wirkt auch für die Module Sollstellung, Sollstellungssimulation, BK-unterjährig und IntReal-Buchungsexport.

Erlösschmälerung zurücksetzen

Unter Fachadministration, Umsetzer und Tools steht Ihnen das administrative Tool Erlösschmälerung zurücksetzen zur Verfügung, um die internen Marker der Erlösschmälerung zurückzusetzen. Dieses Tool ist nur mit S-Rechten aufrufbar!

Nach Eingabe der Parameter für Objektbereich, Monat und Buchungsjahrgang und Klick auf den Start-Schalter werden die vorhandenen Marker der Erlösschmälerung im betrachteten Bereich zurückgesetzt. Danach kann in diesem Bereich eine erneute Erlösschmälerung kalkuliert werden.

Was brauche ich dazu?

Entgangene Mieten wegen Leerstand

Zugang: Buchhaltung > Erlösschmälerung > Erlösschmälerung-Druck > Entgangene Mieten wg. Leerstand (Modul lx1061)
Entgangene Mieten aufgrund von Leerständen können mit dieser Liste im gewählten Objekt-, Flächen- und Datumsbereich ermitteln. Bei dieser Auswertung wird pro Fläche der Zeitraum des Leerstands datumsgenau angegeben und Einheitspreise (z. B. qm-Preise) und Anzahl der Einheiten (Anzahl der qm) dargestellt. Daraus wird die monatliche Dauer des Leerstands, das Monatsoll und die entgangene Netto- und Bruttomiete sowie der Mehrwertsteuerbetrag der einzelnen Flächen errechnet. Am Ende der Liste werden die einzelnen entgangenen Flächenmieten für den gewählten Objektbereich zu Netto-, Mehrwertsteuer- und Bruttogesamtbeträgen zusammengerechnet und dargestellt.

Die Bedienung der Liste 1061 - entgangene Mieten (Flächenleerstand) ist im Stammdatendruck beschrieben.

Entgangene Mieten Parameter

Zugang: Buchhaltung > Erlösschmälerung > Erlösschmälerung-Druck > Entgangene Mieten Parameter (Modul lx200010)
Die Liste 200010 liefert die Parameter als Übersicht für die angegebenen Gruppe in einem Ausgabepfad, welchen Sie vorgeben. Die Ausgabe erfolgt als xceldatei. Daher muss hierzu Excel auf der Workstaion instaliert sein. Mit Klick auf Excelausgabe wird die Datei generiert und angezeigt.

Erlöschmälerung Parameter

Zugang: Dialogbuchhaltung > Erlösschmälerung > Erlösschmälerung Parameter (Modul ix200010)
Für die Kontenzuordnung stellen Sie unter einem frei wählbaren Namen die Parameter für die Erlösschmälerung pro Attribut zusammen. Aus diese Weise definieren Sie für einzelne Attribute die Erlösschmälerung z. B. für Planmiete oder Marktmiete über getrennte Sachkonten oder mit unterschiedlichen Buchungs-, oder Berechnungsvarianten.

Name	**Text** **Name der Definition**
Attr. für KKL/Planwert	Zahl Mit F2 öffnen Sie die Auswahl Attribute. Über das Attribut legen Sie fest, auf welcher Grundlage die entgangene Miete durch Leerstand kalkuliert werden soll. Beachten Sie, dass die Werte des Attributs im Flächenstamm gepflegt sein müssen.
Attr. Bezeichnung	Zur Information wird die Bezeichnung des gewählten Attributs auch in der tabellarischen Übersicht der Kontenzuordnung angezeigt.
Konto Soll	Sachkonto Sachkonto für die Sollbuchung aus der Erlösschmälerung. Mit F2 öffnen Sie die Auswahl Sachkonto.
Konto Haben	Sachkonto Sachkonto für die Habenbuchung aus der Erlösschmälerung. Mit F2 öffnen Sie die Auswahl Sachkonto.
Konto Forderung	Sachkonto Sachkonto für die Forderung im Rahmen der Erlösschmälerung. Mit F2 öffnen Sie die Auswahl Sachkonto. Das Forderungskonto kann optional angegeben werden. Die Erlösschmälerungsbuchungen können auch ohne Forderungskonto gebucht werden, um den Umsatz dort nicht auszuweisen. Wenn das Konto nicht angegeben ist, wird der Lauf nicht abgelehnt, sondern die Buchungen ohne Forderungskonto erzeugt.

Name	**Text** **Name der Definition**
Buchungsvariante	Auswahl Es stehen zwei Buchungsvarianten zur Auswahl: • Sollbuchung • -Habenbuchung
Berechnungsvariante	Auswahl Es stehen zwei Berechnungsvarianten zur Auswahl: • tagenau • halbmonatlich

In der Tabelle Ausnahmen Flächenarten definieren Sie, welche Flächenarten von der Erlösschmälerung ausgeschlossen sind. Neben der ausgewählten Flächenart wird die Bezeichnung der Flächenart zur Information angezeigt. Die Ausnahmedefinitionen gelten allgemein für alle Attribute und deren Kontenzuordnungen.

Parameter Erlösschmälerung buchen

Zugang: Buchhaltung > Erlösschmälerung > Erlösschmälerung buchen (Modul ix200010BU)

Parameter	**Beschreibung**
Wertstellung	Datum Wertstellungsdatum der Erlösschmälerungsbuchung. Die Erlösschmälerung wird in Abhängigkeit des Wertstellungsdatums ermittelt.
Buchungsschlüssel	Zahl Buchungsschlüssel, mit welchem die Erlösschmälerungsbuchung ausgeführt werden soll. Als Standard wird BS 1 verwendet.
Buchungstext	Text Vorgabe für die Erstellung des Sollstellungs-Buchungstextes. Es stehen Platzhalter für eine Datumsangabe zur Verfügung, welche Sie mit F2 anzeigen und auswählen können: $MMMM ⇒ Vollständiger Monatsname $MMM ⇒ Abgekürzter Monatsname $MM ⇒ Monat als vierstellige Zahl $JJJJ ⇒ Jahr - vierstellig $JJ ⇒ Jahr - zweistellig Beispiel: Mietausfall $MM/$JJJJ Der Buchungstext wird entsprechend des Wertstellungsdatums zur Information unterhalb des Eingabefeldes angezeigt.
Objektbereich	Objektbereich oder Objektgruppe Geben Sie hier den Objektbereich (Objektnummern mit Komma oder Bindestrich getrennt) oder mit F2 eine Objektgruppe an.
Periode	inaktives Feld, wird derzeit nicht ausgewertet.

Parameter	Beschreibung
Beleg	Beleg Der Buchungsbeleg kann wie der Buchnungstext mit Platzhaltern gebildet werden. Der Buchungsbeleg sollte im Ergebnis fünf Zeichen nicht überschreiten! Es stehen Platzhalter für eine Datumsangabe zur Verfügung, welche Sie mit F2 anzeigen und auswählen können: $MM ⇒ Monat als vierstellige Zahl $JJ ⇒ Jahr - zweistellig Beispiel: $MM_$JJ Der Belegtext wird entsprechend des Wertstellungsdatums zur Information unterhalb des Eingabefeldes angezeigt, z. B. 11_15 bei Wertstellung in November 2015 und vorgenanntem Beispiel der Vorbelegung.
Quartalsweise-Einzelsoll mit Abg.	Checkbox Mit dieser Option kann das Einzelsoll von Quartalssollbeträgen abgegrenzend gebucht werden. Ohne diese Einstellung wird das Einzelsoll nur dann berücksichtigt, wenn die Definition zum Wertstellungsdatum passend im selben Monat aktiv ist (analoge Betrachtung wie bei einer automatischen Sollstellung).