Personenkonten - Was mache ich hier?

Personenkonten werden für die Zahlungsüberwachung (Inkassokontrolle) benötigt und bilden einen speziellen Kontenkreis im Programmsystem. Jede Person (Vertragspartner) in iX-Haus hat i. d. R. Personenkonten. Die Existenz von einem Personenkonto ist streng an das Vorhandensein der zugehörigen Person gebunden (Personenstamm). Die vereinbarten Mietbeträge (Sollarten) werden monatlich ins „Soll“ gestellt. Zur Unterscheidung der verschiedenen Miet- und Vorauszahlungsarten werden 'Unterkonten' angelegt.

Diese 'Unterkonten' werden als sog. Kontenklassen (KKL) bezeichnet. Sowohl bei der Sollstellung wie auch bei Zahlungsvorgängen erfolgt eine Aufteilung der Beträge auf die einzelnen Unterkonten. Dies geschieht grundsätzlich über den einer Person zugeordneten Personentyp und die zugehörigen Sollarten. Zum Anlegen von Personentypen und Sollarten s. Abschnitt Sollarten.

Sonderbuchungen, die nicht mittels der angelegten Sollarten und Personentypen durchgeführt werden können, werden mittels eines Buchungsschlüssel durchgeführt. Diesen Buchungsschlüssel legen Sie für das entsprechende Personen- bzw. Personenunterkonto in der Maske `Personenkonten` an.

Hinweise:

Ein Buchungsschlüssel vom Gesamtkonto zu einem Sachkonto erzeugt ggf. Verteilungsdifferenzen, wenn dessen Unterkonten über die Sollarten ebenfalls Sachkonten ansprechen. Zur Planung und erstmaligen Anlage von Buchungsschlüsseln sollten Sie Ihren Consultant zur Beratung hinzuziehen, wenn Sie komplexe Vertrags- und Buchungskonstrukte planen.

Buchungen auf den Unterkonten werden automatisch auf dem Gesamtkonto konsolidierend dargestellt. Ein Buchungsschlüssel von einem Unterkonto auf das Gesamtkonto ist daher nicht erforderlich.

Beachten Sie, dass in der Personenkontenmaske die Sollbeträge nur eingesehen werden können. Sie werden Ihnen hier in zusammengefasster Form angezeigt. Das Anlegen von Sollbeträgen ist i. d. R. im Vertragsmanagement vorzunehmen. Es werden dann bei der Sollstellung die jeweils gültigen Sollbeträge automatisch in die jeweiligen Personenkonten übernommen. Weitere Sonderformen sind das Einzelsoll (ebenfalls im Vertragsmanagement) oder das Personensoll (Sollvereinbarungen unabhängig von einem einzelnen Vertrag) im Personenstamm.

Beispiele für typische Personenkonten

Personenkonten eines Mietobjektes / Bruttomieter

```
. Gesamt
.10 Miete brutto
.12 Stellplatzmiete brutto
.20 Betriebskosten-Vorauszahlung brutto
.22 Heizkosten-Vorauszahlung brutto
.30 sonstige Kosten brutto
```

```
.40 Abrechnung Vorjahr brutto
```

Personenkonten eines Mietobjektes / Nettomieter

```
. Gesamt
.11 Miete netto
.13 Stellplatzmiete netto
.21 Betriebskosten-Vorauszahlung netto
.23 Heizkosten-Vorauszahlung netto
.31 sonstige Kosten netto
.41 Abrechnung Vorjahr netto
```

Personenkonten eines WEG-Objektes

```
. Gesamt
.110 Hausgeld
.120 Instandhaltungsrücklage
.121 Sonderumlagen
.130 sonstige Kosten
.140 Abrechnungsergebnis Vorjahr
```

Bei der obigen Personenkontenlogik sind anhand der Nummerierung ganz bewusst die geraden Nummern für Bruttokontenklassen und die ungeraden für Nettokontenklassen gewählt worden. Dies hat den Vorteil, dass analog zum Sachkontenrahmen die Kontenklassen angelegt werden.

Beispiel:

Das Sachkonto 'Mieterlöse brutto' erhält die Nr. 8010, das Personenkonto erhält die Nr. .10

Das Sachkonto 'Mieterlöse netto' erhält die Nr. 8011, das Personenkonto erhält die Nr. .11

Diese Art der Einrichtung zeigt die Zusammenhänge von Sach- u. Personenkonten.

Buchungsschlüssel zu Personenkonten

Der Buchungsschlüssel legt die Ablaufsteuerung in einer Buchhaltung fest und regelt, welches Konto in welcher Art belastet wird. Das Grundprinzip besteht darin, dass ausgehend von einer ersten Buchung auf einem Konto ein fester Betrag oder ein bestimmter Anteil des Betrages auf andere Konten automatisch weitergebucht wird.

Das Immobilienverwaltungssystem iX-Haus ermöglicht die freie Gestaltung dieser Buchungsschlüssel und entlastet Sie damit weitgehend von manuellen Buchungen. So lassen sich z. B. auf Sachkontenebene verschiedene Betriebsbuchhaltungen eines Mandanten zu einer Finanzbuchhaltung konsolidieren. Buchungsschlüssel können sowohl für Sachkonten wie auch für Personenkonten eingerichtet werden.

Die Buchungsschlüssel der Personenkonten übernehmen die Steuerung der Sollstellung und automatisieren die Verteilung von Beträgen auf die Unterkonten der Personenkonten für Sonderbuchungen, die nicht mittels der Sollarten und des Personentyps abgearbeitet werden können.

Über die Sollarten kann zu einer Kontoklasse ein Sachkonto definiert werden. Dadurch wird ein automatischer Buchungsschlüssel des Unterkontos aktiv, der Buchungen nach der Buchungsschlüsselsystematik mit 100%* bei bilanzierender Buchhaltung bzw. mit 100% bei der E/A Rechnung auf das Sachkonto weiterleitet. Siehe hierzu auch das Kapitel Sollarten.

Wollen Sie davon abweichend eine andere Buchungssystematik verwenden, darf bei der jeweiligen Sollart kein Sachkonto angegeben werden. Dafür muss dann der Buchungsschlüssel des Personenkontos entsprechend eingerichtet werden. Zur Planung und erstmaligen Anlage von Buchungsschlüsseln sollten Sie Ihren Consultant zur Beratung hinzuziehen, wenn Sie komplexe Vertrags- und Buchungskonstrukte planen.

Zusätzliche Personenkonten außerhalb der Personentyp-Definition

Über `Buchhaltung, Konten, Personenkonten` können Sie ebenfalls Personenkonten bearbeiten und anlegen. Beachten Sie hierbei, dass Personenkonten außerhalb der in den Sollarten über den Personentyp zugeordneten Personenkonten in der Buchhaltung in den Personenbuchungen (GVC 4xx) in der Vorschlagsliste nicht angezeigt und bedient werden können! Theoretisch möglich sind hier Sonderfunktionen über Buchungsschlüssel, welche Sie mit Ihrem iX-Haus-Consultant planen und einrichten können.

Im Buchungsschlüssel der Personenkonten kann im Feld Kontonummer ein anderes Personenkonto oder ein Sachkonto als Ziel angegeben werden. Weitere Informationen siehe Buchungsschlüssel anlegen und bearbeiten.