Glossar

Abrechnungsart

Die Abrechnungsart klassifiziert die einzelnen Konten. Je nach Verwendungszweck gibt es verschiedene Abrechnungsarten, wie z. B. die Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung für Mieter oder die Hausgeldabrechnung für den Eigentümer.

Abgeltungsteuer

Ab dem 01.01.2009 ersetzt die Abgeltungsteuer die Kapitalertragsteuer (ZaSt). Gesetzliche Grundlage sind die Änderungen durch das Unternehmensteuergesetz 2008.

AGT

Abkürzung für Auseinandersetzungsguthaben (im Rahmen der Mitgliederverwaltung)

Akkolade

Geschweifte Klammer. Im normalen Text mit einer Tastatur deutscher Belegung mittels `AltGr + 7` bzw. `AltGr + 0` generiert. In Winword gibt es zudem Felder die nur per Tastenkombination `Strg + F9` gesetzt werden können, erkennbar an den zugleich erzeugten Akkoladen: `{ }`. Wird ein solches Feld markiert, umdasst die optische Markierung das gesamte Feld (Akkoladen und Inhalt). Klicken Sie hingegen in einen Textabschnitt, der mit geschweifter Klammer mittels `AltGr + 7` begonnen und mit `AltGr + 0` beendet wurde, wird nur das Wort oder der mit der Maus gezielt markierte Abschnitt hervorgehoben. So erkennen Sie i. d. R. mit einem Klick in der Platzhalteransicht (`Alt + F9`), ob Sie ein Wordfeld oder ggf. nur einen Textabschnitt vorliegen haben.

ANSI

Abkürzung für American National Standards Institute, ein Nachfolgeinstitut der ASA.
ANSI setzte die Entwicklung des ASCII-Codes bis 1986 fort (siehe ASCII)

Ampel-Symbole

In iX-Haus werden Ampel-Symbole in verschiedenem Kontext genutzt. Ein Beispiel ist die Einblendungen einer roten Ampel im Rahmen des Vier-Augen-Prinzips für gesperrte Daten nach einer relevanten Veränderung oder in der Kautionsverwaltung für eine gesperrte Kaution. In der Dialogbuchhaltung werden differenzierte Ampelsymbole (aus Platzgründen auf eine einzelnes rundes Symbol mit Ampelfarbe(n) reduziert) genutzt, um den Status einer Buchungsanweisung optisch darzustellen. Es gibt dort acht Status, welche Sie als Filter zur Eingrenzung für anzuzeigende Buchungen nutzen können:

- Gebucht (grün)
- Fehler (rot)
- Vorerfasst (grau)
- In Warteschlange
- Gelöscht (Mülleimersymbol)
- In Bearbeitung (gelb)
- Fehler/In Bearbeitung (Doppelfarbe rot-gelb)

Eine schon gebuchte Anweisung, welche durch Änderung auf einen Fehler gelaufen ist, wird rot/grün dargestellt (Gebucht/Fehler) und kann auch über die Funktion `Fehlerhafte anzeigen` gefunden werden.
In dem iX-Haus plus-Modul der Abrechnungsampel werden die Ampelfarben rot/gelb/grün für die Prognose der Abrechnungsfähigkeit genutzt.

ARGE

Der Begriff `Arge` ist u. a. eine Abkürzung für „Arbeitsgemeinschaft“. Er steht für den Zusammenschluss natürlicher oder juristischer Personen zu einer koordinierten, informativen Zusammenarbeit. Sinn einer Arge ist die Nutzung von Synergieeffekten vor allem durch Zusammenlegung von Wissen.
In iX-Haus tritt der Begriff im Zusammenhang mit der Schnittstelle Heizkosten auf. ARGE steht hier für `ARGE HeiWaKo (Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.)`, einem von 1978 bis 2024 bestehenden Fachverband bedeutender Dienstleister im Bereich der Ermittlung und verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten. Dieser definierte u. a. die für den Datenaustausch verwendbaren Dateiformate. Nachfolgeorganisation ist der 2024 aus der ARGE hervorgegangene `Bundesverband für Energie- und Wasserdatenmanagement e.V. (bved)`. Website des Verbandes: https://bved.info/

ASCII

Abkürzung für „American Standard Code for Information Interchange“ (alternativ auch US-ASCII)
ASCII steht für eine 7-Bit-Zeichenkodierung und entspricht der US-Variante von ISO 646 von der ASA (American Standards Association). Sie dient als Grundlage für spätere, auf mehr Bits basierende Kodierungen für Zeichensätze. Die Entwicklung des 7-bit-Codes zwischen 1963 und 1986 erfolgte in Amerika durch die ASA bzw. später durch das ANSI (American National Standards Institut) und wird heute noch immer benutzt. Die ASCII-Zeichenkodierung definiert 2^7 = 128 Zeichen und besteht aus 33 nicht druckbaren sowie 95 darauf folgenden druckbaren Zeichen, beginnend mit dem Leerzeichen. Die druckbaren Zeichen umfassen das lateinische Alphabet in Groß- und Kleinschreibung, zehn indisch-arabische Ziffern sowie einige Interpunktions- und andere Sonderzeichen. Der Zeichenvorrat entspricht weitgehend dem einer Tastatur oder Schreibmaschine für die englische Sprache. Daher ist er im Sprachräumen mit zusätzlichen Zeichen, z. B. Umlaute nur bedingt geeignet. In Computern und anderen elektronischen Geräten, die Text darstellen, wird dieser Code in der Regel gemäß ASCII oder abwärtskompatibel (ISO 8859, Unicode) dazu gespeichert. Die nicht druckbaren Steuerzeichen enthalten Ausgabezeichen wie Zeilenvorschub oder Tabulatorzeichen, Protokollzeichen wie Übertragungsende oder Bestätigung und Trennzeichen wie Datensatztrennzeichen. Pro Zeichen wurde ein Byte zum Speichern genutzt. Das 8. Bit in dem Byte blieb im US-ASCII undefiniert. ASCII-Varianten mit einem 8-Bit-Zeichensatz erweiterten den Zeichenvorrat auf 2^8 = 256 Zeichen, ohne auf eine Kompatibilität zum US-ASCII-Code zu verzichten. Als Nachfolger der ASCII-Codierung sind der 32-

Bit-starke Unicode bzw. das hieraus entwickelte schlankere UTF-8-Format als 8-Bit-Derivat nennenswert. In iX-Haus findet sich der ASCII-Code z. B. noch in der Definition der Trennzeichen für die Bildung einer Ausgabedatei im Listgenerator. Hier wird als Standard der ASCII-Code (dezimal) 009 noch als nicht in Textform darstellbares Tabulatorzeichen für die Feld-Trennung definiert, als mögliche Zeichen für ein Datensatzende die dezimalen ASCII-Codes 013 (CR Carriage Return) bzw. 010 (LF Line Feed = Zeilenvorschub).

Automatische Sollstellung

Über die automatische Sollstellung werden monatsbezogen die fälligen Sollbeträge auf die Personenkonten gebucht. Dazu ermittelt iX-Haus, welche Personen zum Sollstellungstermin ein gültiges Vertragsverhältnis haben. Anschließend werden die Beträge beim Flächenmodell aus dem Vertragsmanagements ermittelt und der Buchungsablauf gemäß Buchungsschlüssel ausgeführt. Die automatische Sollstellung kann mit einem Aufruf für mehrere Objekte durchgeführt oder im Batchbetrieb ausgeführt werden. Erfolgreich durchgeführte Sollstellungen werden in den Sollmonaten der Personen- und Flächenkonten protokolliert. Eine doppelte Sollstellung ist daher ausgeschlossen.

B2B

Abkürzung für „Business To Business“

Das SEPA-Firmen-Lastschriftverfahren (SEPA Business to Business Direct Debit, SDD B2B) ist der Nutzung von Geschäftskunden vorbehalten.tritt auf z. B. bei SEPA Firmen-Lastschrift (SEPA Business to Business Direct Debit). Lt. den SEPA-Rulebooks des EPC müssen einmalige, erstmalige oder Folgelastschriften bei der SEPA-Firmen-Lastschrift einen Tag vor Fälligkeit bei der Zahlstelle vorliegen. Demgegenüber steht das SEPA-Basis-Lastschriftverfahren (SEPA Core Direct Debit, SDD CORE - und bis November 2017 auch SDD COR1), welches von allen Bankkunden genutzt werden kann. Bei der SEPA Firmen-Lastschrift besteht keine Möglichkeit zum Widerspruch einer SEPA-Lastschrift, weil der Zahlungsdienstleister des Zahlers (Zahlstelle) verpflichtet ist, die SEPA-Mandatsdaten bereits vor der Belastung auf Übereinstimmung mit der vorliegenden Zahlung zu prüfen!

Belegung

Eine Belegung bezeichnet die Verknüpfung von Person und Fläche für einen bestimmten Zeitraum. Inhaltlich wird mit einer Belegung ein Vertragsverhältnis abgebildet und in iX-Haus verwaltet.

Belegungsberechtigter

Belegungs-/Zuweisungsberechtigte sind Personen oder Gesellschaften, die den Objekten zugeordnet sind.

Belegungsdaten

In den Belegungsdaten lassen sich eine Vielzahl von Daten über das Vertragsverhältnis speichern. Sie beinhalten somit die diversen Merkmale bzw. Vertragsbestandteile.

Betriebskosten

Betriebskosten sind allgemeine Kosten, wie z. B. Heizkosten, Reinigungskosten oder Grundsteuer, die auf die einzelnen Mieter umgelegt werden. Man unterscheidet zwischen umlagefähigen Kosten und nicht umlagefähigen Kosten.

Betriebskostenabrechnung

In der Betriebskostenabrechnung werden umlagefähige Kosten (z. B. Reinigungskosten, Grundsteuer etc.) auf die einzelnen Mietparteien umgelegt. Grundprinzip ist die Verteilung von Kosten über einen Umlageschlüssel. Innerhalb von iX-Haus hängt die Art der Abrechnung von dem Objektmodell ab, mit dem das entsprechende Objekt verwaltet wird:

Im Flächenmodell werden die Betriebskosten auf Flächenbelegungen verteilt.

BIC

Abkürzung für „Business Identifier Code“, internationaler Standard zur eindeutigen Bezeichnung von Kreditinstituten auf Basis von ISO 9362, s. auch SWIFT-Code.

Bilanz

Die Bilanz dokumentiert das Verhältnis zwischen Vermögen und Schulden eines Unternehmens an einem festgelegten Stichtag (Bilanzstichtag). Die Aktivseite stellt das Vermögen aller im Betrieb eingesetzten Wirtschaftsgüter und Geldmittel dar. Die Passivseite dagegen das Kapital, als Summe aller Schulden des Betriebes gegenüber Gesellschaftern und Gläubigern. Die Differenz zwischen dem Bilanzvermögen (Anlage- und Umlaufvermögen) und dem Fremdkapital bezeichnet man als Eigenkapital, welches als Saldo auf der Passivseite ausgewiesen wird.

Bildbetrachter

Der Bildbetrachter ist ein Programmbestandteil in iX-Haus plus, mit welchem Grafikdateien aus dem Multimediabereich direkt angezeigt werden können. Er unterstützt die Formate folgender Dateitypen: `.jpg` bzw. `.jpeg` (Joint Photographic Experts Group Interchange Format), `.png` (Portable Network Graphics), `.bmp` (Windows Bitmap Graphics), `.gif` (Graphics Interchange Format) und `.svg` (Scalable Vector Graphics). Daher muss zur Anzeige dieser Dateien kein spezielles Grafikprogramm installiert sein.

Bildschirmausdruck

Bildschirmschnappschuss, siehe Screenshot.

Bildschirmdruck

Viele Druckausgaben von iX-Haus können als Vorschau auf dem Bildschirm ausgegeben werden. Dieser Bildschirmdruck wird in einem separaten Programmfenster, dem `iX-PrintViewer`, geöffnet und kann dort durchsucht, in der Größe gezoomt, ausgedruckt oder gespeichert werden. So wie Sie neue iX-Haus-Programmfenster als Sessions parallel öffnen können, wird auch ein erneuter Bildschirmdruck ein neues Vorschaufenster generieren. Somit können Sie mehrere Bildschirmdrucke parallel geöffnet haben, z. B. um Daten zu vergleichen oder mehrere unterschiedliche Kontrolllisten gleichzeitig zu nutzen. Oftmals kann der Bildschrimdruck die zuletzt generierte Bildschirmdruckdatei eines Anwenders auch zu einem späteren Zeitpunkt aufrufen, ohne dass diese gezielt über Datei öffnen gesucht werden muss. Als eigenes Dateiformat verwendet der Bildschirmdruck Dateien mit der Dateiendung `.lis`. Benutzerspezifische Listendateien können auch die dreistellige UserId der Erstellers als Dateityp tragen. Diese Dateien sind ASCII-Dateien mit Layoutinformationen, welche vom PrintViewer interpretiert werden können. Ein allgemeines Speicherformat ist `.htm` bzw. .`html`. Als html-Datei gespeicherte Bildschirmdruckdaten können von gängigen Browsern geöffnet werden, ein spezielles iX-Haus-Programm ist hierzu nicht erforderlich. Zu Verarbeitung tabellarischer Bildschirmdruck-Daten bietet sich das Speichern als csv-Datei an. In diesem Fall verlieren Sie Layoutinformationen und reduzieren die Ausgabe auf die angezeigten Zeichen ohne weitere Formatierung. Spaltenwerte werden dann durch Semikolon getrennt. Eine weitere Verarbeitung kann dann in einer Tabellenkalkulation, z. B. in Excel erfolgen.

Tastaturkommandos in Print View Plus

- `Bild runter` oder V / `Bild hoch` oder Z: Seitenwechsel vor/zurück
- `Strg + F`: Suchen
- `F3`: Weiter zum nächsten Suchergebnis
- `Strg + F3`: Sprung zum vorherigen Suchergebnis
- `Strg + G`: Gehe zu Seite …
- `Pos1`: Zum Seitenanfang der aktuellen Seite
- `Ende`: Zum Seitenende der aktuellen Seite
- `Strg + Pos1`: Zum Seitenanfang erste Seite
- `Strg + Ende`: Zum Seitenende letzte Seite
- `Strg + Pfeiltaste nach links`: zum linken Seitenrand springen
- +-Taste: Ansicht vergrößern
- --Taste: Ansicht verkleinern
- R: letzen Shritt rückgängig machen
- W: letzten Schritt wiederholen

Funktionen aus dem Datei-Menü

- `Druckerauswahl…`: Wählen Sie hiermit den Drucker aus, welche als zum Drucken aus der Druckvorschau heraus genutzt werden soll. Dies kann ein beliebiger Drucker sein, welcher unter Windows eingerichtet ist.
- `Drucken … Strg + P`: Aufruf zum Drucken auf den ausgewählten Drucker.
- `Öffnen … Strg + O`: Auswahl von Dateien zur Anzeige im PrintViewer. Das iX-Haus Unterverzeichnis `tmp\spool` wird als Standard vom PrintView genutzt. Die automatisch generierten Bildschirmdruckdateien von Listen haben entweder die Endung mit der Benutzernummer oder die Endung `lis`.
- `Speichern unter … Strg + S`: Speichern des aktuellen Bildschirmdruckdokuments als

.HTM oder .LIS-Datei. Für die spätere Anzeige der Datei ist HTM für Browser, LIS nur für den PrintViewer selbst geeignet.
- Suchen Strg + F: Öffnet den Suchdialog.
- Sicherungsabfrage: Wenn angehakt, wird beim Schließen des Fensters gefragt, ob die Datei gespeichert werden soll.
- Optionen …: Unter Optionen können Sie die Darstellung von Rahmen einstellen (durch gezeichnete Linien oder mit Unicode-Zeichensatz dargestellte Rahmenlinien), die Farbe der Suchmarkierung bestimmen, die Farbe des geteilten Fensters bestimmen, im Windows-Explorer den Dateityp *LIS für das PrintView-Progamm registrieren. Dann lasssen sich LIS-Dateien per Doppelklick aus dem Windowsexplorer öffnen, ohne dass Windows nach einem Programm zur Darstellung fragt. Die Registrierung kann durch Sysstemrichtlinien unterbunden sein - fragen Sie im Zweifel Ihren Windows- bzw. Netzwerkadministrator.
- Beenden: schließt das Programmfenster des PrintViewers. Sie erhalten Sie eine Sicherungsabfrage, falls diese Funktion aktiviert ist.

Funktionen aus dem Bearbeiten-Menü

- Letzten Schritt rückgängig machen R
- Letzten Schritt wiederholen W

Funktionen aus dem Text-Menü

- Schriftart… → Ändern der Schriftart: Hier können Sie neben Courier New und Consolas auch weitere nichtproportionale Schriftarten verwenden. Sie können damit die Schriftart für Dokumente wie die Betriebskostenabrechnung individuell anpassen. Die neuen Schriftarten können Sie über den Menüpunkt Text über Schriftart… ändern. Möchten Sie die Schriftarten Ihren Anwendern vorgeben, können Sie diese über die Systemeinstellungen Allgemein für die Systemparameter zu IX-HAUS im der Domäne PrintView vornehmen. Folgende Parameter sind zulässig:
  ```
  [PrintView]
  FIXED_FONT=ON ;Zum Einschalten der Sperre
  FIXED_FONT_TYPE= ;Ihre Schriftart
  ```
- Größer +
- Kleiner -
- Original (Zoom 1:1)
- Fensterbreite
- Ganzes Fenster: Versucht den Inhal komplett in einem Fenster zu zeigen. Bei größeren Seiten wird kleinste Zoom-Einstellung gewählt.

Bruttobuchhaltung

Bei der Bruttobuchhaltung werden alle Beträge innerhalb des Buchungssystems (Aufwands- und Ertragskonten) inklusive Umsatzsteuer verbucht. Umsatzsteuer und Vorsteuer werden nicht getrennt ausgewiesen, d. h., es existieren keine gesonderten Steuerkonten. iX-Haus ermöglicht die Umsatzsteuervoranmeldung auch für die Bruttobuchhaltung. Die Bruttobuchhaltung wird unterschieden von der Nettobuchhaltung.

BTC

Abkürzung für „Bank Transaction Code“. Die Bank-GVCs welche im Datenformat MT940 verwendet werden, werden bei Verwendung von CAMT in iX-Haus automatisch gemappt. Eine vollständige Mapping-Übersicht ist bei www.ebics.de im Bereich der Datenformate abrufbar.

Buchhaltung

Die iX-Haus-Buchhaltung ist eine „Journalbuchhaltung“, bei der aus einer einzigen Erfassungsmaske sämtliche Konten bebucht werden können. Die Verarbeitung der Buchungssätze erfolgt „online“, d. h. jeder Buchungssatz wird sofort nach der Erfassung verarbeitet. Dennoch können Buchungen - wie bei einer Stapelbuchhaltung - bis zu einem gewissen Zeitpunkt geändert werden.

Es obliegt Ihnen als Anwender, diese „Änderungssperre“ regelmäßig fortzuschreiben und so ein prüfungssicheres Buchwerk zu garantieren. Jede Buchungsänderung wird in eine Protokolldatei eingetragen und ist später jederzeit nachvollziehbar.

Der Buchungsmechanismus entspricht einer „doppelten Buchführung“, wobei die Gegenbuchung vom Programm automatisch erzeugt wird. Jede einzelne Buchung wird in einem „Buchungsjournal“ protokolliert. Der Ausdruck des Journals kann jederzeit erfolgen.

Buchhaltung, allgemein

Die Aufgabe der Buchhaltung besteht darin, alle in Zahlenwerten festgestellten wirtschaftlich bedeutsamen Vorgänge (Geschäftsvorfälle), die sich im Betrieb ereignen, in chronologischer Reihenfolge festzuhalten. Sie beginnt mit der Gründung und endet mit der Liquidation eines Betriebes. Wirtschaftlich bedeutsam sind alle Vorgänge, die zur Änderung der Höhe und/oder der Zusammensetzung des Vermögens und des Kapitals eines Betriebes führen. Alle in der Buchhaltung erfassten Bestands- und Bewegungsgrößen werden in Geldeinheiten ausgedrückt.

Die Buchhaltung ist also eine Zeitrechnung. Sie kann Finanzbuchhaltung (Geschäftsbuchhaltung) oder Betriebsbuchhaltung sein.

Die Finanzbuchhaltung erfasst den gesamten Wertzuwachs oder Wertverbrauch während einer Zeitperiode (Jahr, Monat).

Die Betriebsbuchhaltung liefert alle Zahlenwerte, die zur Erstellung von Bilanzen benötigt werden. Außerdem stellt sie das für Liquiditäts- und Finanzkontrollen erforderliche Zahlenmaterial zur Verfügung.

Die in der Buchhaltung an einem Stichtag (Bilanzstichtag) erfassten Bestände an Vermögen und an Kapital werden in der Bilanz, die erfassten Aufwendungen und Erträge einer Abrechnungsperiode in der Erfolgsrechnung (Gewinn- und Verlustrechnung) gegenübergestellt.

Buchungsperiode

Buchungen werden lt. Wertstellungsdatum einer Buchungsperiode zugeordnet. Im einfachen Fall ist dies der Buchungsjahrgang. Der Buchungsjahrgang ist durch ein Start- und Enddatum seiner Buchungsperiode definiert, z. B. 01.01.2017 - 31.12.2017. Die Jahrgangszahl wird über das Enddatum ermittelt, hier 2017. Ein verschobenen Wirtschaftsjahr wäre z. B. mit 01.04. - 31.03. für die Zeiträume

2017 (01.4.2016 - 31.03.2017) oder 2018 (01.04.2017 - 31.12.2018) definiert. eine Besonderheit stellen die erweiterten Buchungsperioden dar, welche als Parameter in der Objektauswahl berücksichtigt und in den Buchungssperren gezielt für bestimmte Benutzer freigegeben werden können. Per Systemeinstellung wird zudem konfiguriert, welche Buchungsprozesse in diesen erweiterten Buchungsperioden zulässig sind. So kann dann z. B. ein '13. Buchungsmonat' definiert werden, um Jahresabschlussbuchungen zu tätigen, obwohl die allgemeine Buchungsperiode schon gesperrt ist.

Buchungsschlüssel

Der Buchungsschlüssel legt die Ablaufsteuerung in einer Buchhaltung fest und stellt die Weichen, 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.

iX-Haus ermöglicht die freie Gestaltung dieser Buchungsschlüssel und entlastet so 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. In vielen Fällen kann die Buchungstechnik mit Buchungsschlüsseln durch Funktionen der 'Weiterleitung an das Hauptbuch' ersetzt werden.

Buchungsschlüssel Personenkonten

In den meisten Fällen sind durch automatischen Weiterleitungen an das Hauptbuch oder die Definition von Sollarten und Personentypen individuelle Buchungsschlüssel nicht erforderlich. Die Buchungsschlüssel der Personenkonten übernehmen vor allem in der Classic-Version die Steuerung der Sollstellung und automatisieren die Verteilung von Beträgen auf die Unterkonten der Personen bei Zahlungsvorgängen. Mit den Buchungsschlüsseln kann auch die Verbindung zu den Konten der Finanzbuchhaltung (Sachkonten) hergestellt werden.

Buchungsschlüssel Sachkonten

Buchungsschlüssel werden für Sachkonten vor allem bei objektübergreifenden Strukturen außerhalb eines Fibu-Konstrukts benötigt. Ein Beispiel dafür ist die Einrichtung eines Objektes als zentrale Finanzbuchhaltung, das mit einer Reihe von Einzelobjekten (Mietobjekten) verknüpft ist. In dem Objekt Finanzbuchhaltung haben die Mietobjekte dann die Funktion von Kostenstellen. Über die Buchungsschlüssel der Sachkonten wird sichergestellt, dass jede Buchung, die innerhalb einzelner Mietobjekte durchgeführt wird, auch in das zentrale Objekt 'Finanzbuchhaltung' durchgebucht wird. In den meisten Fällen greift in der aktuellen Programmversion die Funktion 'Weiterleitung an Hauptbuch', ohne dass explizite Buchungsschlüssel definiert werden müssen.

bved

Bundesverband für Energie- und Wasserdatenmanagement e.V. (bved). Der bved ist eine in 2024

gegründete Nachfolgeorganisation, welche aus dem Fachverband ARGE HeiWaKo (Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.) hervorgegangen ist. Website: https://bved.info/. In Bezug auf Heizkosten- Wasser- und Energieabrechnung werden die Akronyme ARGE und bved in iX-Haus synonym verwendet.

BZSt

Abkürzung für „Bundeszentralamt für Steuern“. Das BZSt stellt z. B. das EIBE Portal zur Onlineabfragen zur Gültigkeit von Freistellungsbescheinigungen zur Verfügung.

B2B

Abkürzung für „Business-to-Business“, also einer Geschäftsbeziehung zwischen zwei gewerblichen Geschäftspartnern. Für B2B-Beziehungen gelten teilweise schärfe Regelungen gegenüber Geschäftsbeziehungen zu oder zwischen Privatpersonen, z. B. bzgl. SEPA-Verfahren oder E-Rechnung.

B2C

Abkürzung für „Business-to-Customer“, also einer Geschäftsbeziehung zwischen gewerblichem Geschäftspartner und Privatperson als Endkunde.

B2G

Abkürzung für „Business-to-Government“, also einer Geschäftsbeziehung zwischen Unternehmen und der öffentlichen Verwaltung oder staatlichen Stellen.

Checkbox

siehe Kontrollfeld

CDD

Abkürzung für „Core Direct Debit“

Das SEPA-Basis-Lastschriftverfahren (SEPA Core Direct Debit, SDD CORE - und bis November 2017 auch SDD COR1) kann von allen Bankkunden genutzt werden.

Lt. den SEPA-Rulebooks des EPC müssen bei der SEPA-Basis-Lastschrift erstmalige Lastschrifteinzüge stets unter Berücksichtigung der Bestimmungen des TARGET Kalenders fünf Bankgeschäftstag (bei SEPA CORE) bzw. ein Bankgeschäftstag (bei SEPA COR1) vor Fälligkeit bei der Zahlstelle - darauf folgende Zahlungen bei SEPA CORE mindestens noch zwei Bankgeschäftstage vor Fälligkeit - vorliegen.Die Vorlauffrist für einmalige SEPA Lastschriften CORE beträgt ebenfalls fünf Bankgeschäftstage. Achtung: Ab November 2017 wird nur noch CORE verwendet - mit den Fristen wie

bei COR1.

Eine autorisierte SEPA-Basis-Lastschrift kann innerhalb von acht Wochen nach Kontobelastung widersprochen werden. Der Belastungsbetrag wird in solchen Fällen dem widersprechenden Bankkunden wieder valutengerecht gutgeschrieben. Bei einem nicht autorisierten SEPA Lastschrifteinzug - d. h. ohne gültiges SEPA-Mandat - kann der Zahler innerhalb von 13 Monaten nach Belastung die valutengerechte Erstattung des eingezogenen Lastschriftbetrages verlangen.

CDB

Abkürzung für „SEPA Direct Debit B2B“, deutsch: SEPA-Firmenlastschrift, nur für Kunden, die keine Verbraucher sind.

CAMT

Cash-Management-Nachricht. Im SEPA-Zahlungsverkehr werden diverse CAMT-Formate genutzt. iX-Haus unterstützt im E-Banking neben dem mt940-Dateiformat die SEPA-XML-Formate CAMT.053 und CAMT.054. Die CAMT.053-Datei entspricht dem bisherigen Format MT940 (und MT 950) und informiert über gebuchte Umsätze auf den betreffenden Konten. Darin enthalten sind die gebuchten Umsätze, Details zu den jeweiligen Buchungen sowie die Saldenmitteilungen der Konten. Die CAMT.054-Datei entspricht dem bisherigen MT 900 / 910 oder auch DTI-Datei. Sie informiert über anstehende und gebuchte Umsätze sowie zu deren Details.

CTI

CTI ist eine Abkürzung für „Computer Telephony Integration“. Eine häufig damit in Verbindung auftretende Integrationsanwendung ist ein TAPI-Treiber (Telephony Application Programming Interface), welcher einen Telefonapparat mit dem PC koppelt. So kann vom PC aus mit einer Software das Telefon angesteuert werden und ankommende Anrufe anhand der mitgeteilten Anrufernummer in einer Software wiederum Aktionen auslösen. Dass ein CTI/TAPI-gestütztes Informationsfeld nicht automatisch auf der Desktopoberfläche als aktives Fenster eingeblendet wird, macht Sinn. Falls Sie sich nämlich aktuell innerhalb irgendeiner Dateneingabe befinden, soll hierdurch verhindert werden, dass Ihre Dateneingaben unterbrochen und versehentlich an das CTI-gesteuerte Fenster gesendet werden.

CCT

Abkürzung für „Customer Credit Transfer“, eine (einmal) Zahlung an Kreditor im Rahmen von SEPA-Überweisung. Im SEPA Austauschformat UTF-8, Latin, folgende Zeichen zulässig:

```
a b c d e f g h i j k l m n o p q r s t u v w x y z
A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
/ - ? : ( ) . , , +
Space
```

Für Umlaute und Sonderzeichen wird, wo es sinnvoll möglich ist, seitens iX-Haus eine Zeichenersetzung gemacht, z. B. wird aus ä → ae, ß → ss. Andere nicht zulässige Zeichen werden durch das zulässige Fragezeichen ? ersetzt, so z. B. das kaufmännische 'und' &. Ersetzen Sie beim Anlegen von Kreditornamen das kaufmännische & mit einem Plus-Zeichen oder schreiben Sie und aus, z. B. `Mustermann GmbH und Co. KG` statt `Mustermann GmbH & Co. KG`. So vermeiden Sie in späteren SEPA-Verfahren eine Firmenbezeichnung wie `Mustermann GmbH ? Co. KG`.

CSV

Abkürzung für „Comma Separated Value“: In vielen Fällen wird für eine tabellarische Ausgabe als csv-Datei erzeugt. Wird diese mit einem Texteditor oder dem Empfängerprogramm geöffnet 'nutzt' dies die Daten korrekt. Ist Excel zur Anzeige von CSV-Dateien eingerichtet (Windowseinstellung bzgl. Standardprogramm zum Öffnen des Dateityps '.csv') interpretiert Excel beim Öffnen bestimmte Zeichenfolgen als Zahlen (reine Ziffernfolgen, führende Nullen werden im Standardzahlenformat nicht angezeigt) oder ggf. als Datumswerte. Dies kann man vermeiden, indem man die Datei mit der rechten Maustaste anklickt und über 'Öffnen mit' einen Texteditor auswählt. Dort erfolgt die Anzeige so wie in der Datei vorgegeben.

Cursor

Der Cursor (engl. für Eingabemarke) kennzeichnet auf dem Bildschirm die Position, an der das Programm eine Eingabe erwartet. In iX-Haus wird als Cursor ein blinkender Unterstrich verwendet. Meist können Sie mit den Pfeiltasten oder der Tabulatortaste den Cursor verschieben. In Analogie zu einem Markierung mit einem Cursor werden Felder oftmals farbig hervorgehoben, wenn sie gerade den Fokus haben.

Data-Clearing

Data-Clearing ist ein Sammelbegriff für beleglose Geldverkehrsverfahren mit Banken. Im Gegensatz zu papiergebundenen Verfahren - wie z. B. Überweisungen oder Schecks - werden die Daten auf elektronisch lesbaren Medien (z. B. Dateien in Verzeichnissen auf USB-Sticks) bereitgestellt. Der Vorteil liegt in einer erheblichen Arbeitszeitersparnis bei der Bearbeitung, da die Daten direkt auf die Großrechnersysteme übernommen werden können.

Innerhalb von iX-Haus umfasst das Data-Clearing die Bearbeitung, Steuerung und Kontrolle aller Zahlungsanweisungen (Last- und Gutschriften). Sämtliche Anweisungen werden im Data-Clearing gesammelt und an die beauftragte Bank weitergereicht. Die Weitergabe erfolgt beleglos, entweder über einen Datenträger oder mittels Electronic Banking.

Unabhängig vom Programm iX-Haus müssen Sie mit Ihren Banken eine „Vereinbarung über die Durchführung von beleglosem Zahlungsverkehr“ abschließen. Das Verfahren des Data-Clearings ist seit vielen Jahren erprobt und für nahezu alle deutschen Banken standardisiert.

Data-Clearing-Tabelle

Die Abläufe des Data-Clearings für Personen (Mieter, WEG-Eigentümer) werden über Tabellen

gesteuert, die vom Systemadministrator global angelegt werden.

Datei

Eine Datei ist die Einheit, in der Informationen in elektronischer Form auf Ihrem Computer gespeichert werden. Dateien werden über ihren Dateinamen angesprochen. Entsprechende Begriffe der Bürowelt sind Akte oder Karteikarte.

Dateiendung / Extender

Dateinamen bestehen aus vom Betriebssystem abhängigen zulässigen Zeichen und sind oftmals aufgeteilt in den eigentlichen Dateinamen und einer nach einem Punkt nachfolgenden Dateiendung oder Erweiterung (Extender). Je nach Einstellung ist diese Erweiterung im Windowsexplorer nicht sichtbar. Sie wird ausgeblendet, wenn in der Ansichtsoption die Funktion 'Erweiterungen bei bekannten Dateitypen ausblenden' aktiv ist. In diesem Fall können Dateinamen im Windowsexplorer mittels Umbenennen geändert werden, deren Erweiterungen jedoch nicht.

Daten

Daten sind die in Dateien gespeicherten Informationen.

Datenbank

Eine Datenbank (oder ein Datenbanksystem) ist ein System zur elektronischen Datenverwaltung. Sie soll große Datenmengen effizient, widerspruchsfrei und dauerhaft speichern und benötigte Teilmengen der Daten den Benutzern bedarfsgerecht bereitstellen.

Datenbanksystem

Ein Datenbanksystem (z. B. Oracle) besteht aus einer Verwaltungssoftware, dem Datenbankmanagementsystem und der Menge der zu verwaltenden Daten, der Datenbank im engeren Sinn. Die Verwaltungssoftware organisiert intern die strukturierte Speicherung der Daten und kontrolliert alle Zugriffe auf die Datenbank. Das Datenbanksystem nutzt eine Datenbanksprache (z. B. SQL) zur Abfrage und Verwaltung der Daten.

Datengruppe

Einzelne Objekte werden innerhalb von iX-Haus zu Datengruppen zusammengefasst. Diese Datengruppen zeichnen sich dadurch aus, dass gewisse Einstellungen festgelegt werden können, die für die Steuerung der Objekte einer Gruppe gültig sind. So werden etwa die Kreditoren oder die Mehrwertsteuertabellen jeweils für eine Datengruppe definiert. Technisch bildet jede Datengruppe ein eigenes Verzeichnis auf der Festplatte.

Welche Datengruppen gebildet werden, hängt von den gewünschten Zielen und Auswertungen der Verwaltung ab.

Einstellungen, die für die Datengruppe festgelegt wurden, haben grundsätzlich Vorrang vor den Einstellungen innerhalb eines einzelnen Objektes. Der Bezug eines Objektes zu einer Datengruppe kann nachträglich nicht mehr verändert werden.

Datengruppen dürfen nicht mit Objektgruppen verwechselt werden.

Datensatz

In einem Datensatz werden zusammengehörige Informationen gespeichert. Zum Beispiel bilden ein Personenstammblatt oder ein Sachkonto einen Datensatz.

DCL

Abkürzung in iX-Haus für Data-Clearing

Dialog / Maske

Ein Dialog bzw. eine Maske bezeichnet eine Bildschirmdarstellung, in der Datensätze angezeigt, erfasst und verändert werden können.

DMS

Dokumentenmanagementsystem, i. d. R. wird hiermit DocuWare gemeint.

Dynamische Datumsparameter

In einigen Dialogen, insbesondere Buchhaltungsdruck und Berichte, werden ein Stichdatum oder ein Datumsbereich als Parameter benötigt. In vielen Fällen können dort alteranativ dynamische Datumsparameter ausgewählt werden.
`Heute`, `Monat, Erster`, `Monat, Ultimo`, `Vormonat, Erster`, `Vormonat, Ultimo`, `Vorvormonat, Erster`, `Vorvormonat, Ultimo`, `Folgemonat, Erster`, `Folgemonat, Ultimo`, `Monat, Erster +/-15 Tage`, `Monat, Ultimo +/-15 Tage`). Die Daten `VorvorMonat` und `VorvorMonat Ultimo` sowie der Zeitraum `VorvorMonat` werden per automatischer Datumsvorgabe vorbelegt. Die Datumsvorgabe für den Zeitraum wird zu Beginn standardmäßig deaktiviert und kann nach Bedarf aktiviert werden.

EIBE

EIBE steht für „**Ei**ndämmung illegaler **Be**tätigungen im Baugewerbe“. Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) erlaubt die Abfrage und Bestätigung von Freistellungsbescheinigungen (FSB) nach §

48b EStG – Bauleistungen online nach einer Registrierung (siehe https://eibe.bff-online.de/eibe/index.xhtml). Die lizenzpflichtige iX-Haus plus Schnittstelle `EIBE Portal` ermöglicht Ihnen, die in iX-Haus bei den Kreditoren hinterlegten FSB zu prüfen bzw. das Freistellung bis-Datum zu aktualisieren. Sie benötigen hierzu das Featurepaket 20.23 und eine Konfiguration mit Ihren Anmeldedaten in der Schnittstellenadministration, welche Sie im Rahmen Ihrer Registrierung erhalten.

Eigentümer

Eigentümer im Sinne von iX-Haus sind Personen oder Gesellschaften, denen ein verwaltetes Objekt ganz oder teilweise gehört. Beachten Sie, dass Eigentümer eines Objektes vom Typ 'Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)' wie normale Personen angelegt und daher nicht als 'Eigentümer' behandelt werden.

Einnahmen- / Ausgabenrechnung

Die Einnahmen- / Ausgabenrechnung bezeichnet die Gewinnermittlung nach dem Einkommenssteuergesetz §4, Absatz 3. Der Gewinn einer Periode (Kalenderjahr) wird als Überschuss der Einnahmen über den Ausgaben definiert. Einlagen sind vom Überschuss abzuziehen, private Entnahmen sind hinzuzurechnen.

E-Mail

Abkürzung für elektronische Post (nach dem engl. email für „electronic mail“). Die E-Mail-Adresse ist eine eindeutige elektronische Kennung, die einen Absender oder Empfänger im E-Mail-Verkehr weltweit identifiziert. Sie besteht immer aus einem lokalen Namensbestandteil vor einem @-Zeichen und einem Domänenteil nach dem @-Zeichen. Letzterer enthält die Domain des E-Mail-Anbieters und weist immer einen Punkt zwischen dem Domain-Namen und der sogenannten Top-Level-Domain (TLD) an. Die vollständige Struktur weist bestimmte Beschränkungen auf: Vor dem @ dürfen Buchstaben (`a-z`, A-Z, Groß-/Kleinschreibung ist egal), Zahlen (`0-9`) und bestimmte Sonderzeichen (`. ! # $ % & ' * + - / = ? ^ _ ` { | } ~`) stehen. Festlegungen hierzu finden Sie in internationalen Normen wie RFC 5322 und RFC 2822. Der Punkt `.` darf nicht als erstes Zeichen, nicht als letztes Zeichen und nicht mehfach direkt hintereinander im lokalen Teil der Adresse vorkommen. Der Bindestrich `-` darf nicht am Anfang und nicht am Ende im lokalen Teil der Adresse stehen. Im Domain-Teil sind Buchstaben (meist nur Kleinbuchstaben `a-z`) und Zahlen (`0-9`), der Bindestrich `-` (nur zwischen den Zeichen, nicht am Anfang oder Ende der Domain) sowie der Punkt `.` (als Trenner unterschiedlicher Bereiche der Domain) zulässig. Leerzeichen, Umlaute und andere Sonderzeichen sind in klassischen E-Mail-Adressen oft nicht erlaubt. Ab 2010 sind zwar offiziell nach RFC 6530 Nicht-ASCII-Zeichen erlaubt, werden aber nicht vollumfänglich unterstützt. Welche Zeichen zusätzlich erlaubt sind, hängt oft auch von einer länderspezifischen TLD ab. So sind vor einer deutschen TLD `.de` ggf. die deutschen Umlaute wie ä, ö, ü, ß zulässig. Länder mit romanischen Sprachen mit TLDs wie .fr, .es, .ch. weisen teilweise andere oder weitere zulässige Umlaute auf wie z. B. das é. Da diese Sonderzeichen aber nicht von allen Mail-Servern und Clients unterstützt werden und die Umwandlung der sogenannten IDN als ACE-String zu einem weiteren Zeichenbedarf führt (z. B. wird aus der IDN `grüße.tld` der ACE-String `xn—grsse-lva.tld`) ist deren Einsatz in der praktischen Verwendung eingeschränkt. Generische TLDs wie `.com`, `.net`, `.info` oder `.org` erlauben meist keine Sonderzeichen im Domain-Namen, nur lateinische Buchstaben, Ziffern und Bindestriche. Eine typische E-Mail-Adresse hat die

Struktur `benutzer.name-123@example-domain.de` und sollte insgesamt nicht mehr als 55 Zeichen beinhalten.

Energieausweis

Der Energieausweis liefert standardisierte Daten zur Energieeffizienz und zu den anfallenden Energiekosten eines Gebäudes. Intention ist, einen energetischen Vergleich zwischen Immobilien ermöglichen, z. B. für Miet- oder Kaufentscheidungen von Miet- oder Kaufinteressenten. Seit 2009 ist der Energieausweis bei allen Wohngebäuden in Deutschland Pflicht. Bei Vermietung oder Verkauf muss der Energieausweis potenziellen Mietern oder Käufern spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt und nach Vertragsschluss übergeben werden. Seit der Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) müssen Verkäufer oder Vermieter den Energie-Effizienzstandard bereits in der Immobilienanzeige nennen. Wer dies vorsätzlich oder leichtfertig nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig macht, muss mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro rechnen. (quelle: wikipedia)

EnSikuMav

Im Rahmen der EnSikuMaV (Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung) ergibt sich ggf. ein Informationsbedarf, weshalb Gas- und Wärmelieferanten dazu verpflichtet sind, Ihnen bzw. den Mietern Auskunft zu Energieverbrauch, -kosten und -einsparpotenzialen zu liefern. Das schließt sowohl aktuelle Entwicklungen und Auswirkungen als auch zukünftige Preissteigerungen mit ein. Lt. § 9 EnSikuMaV leiten Vermieter oder Verwalter diese Informationen an Ihre Mieter jeweils bis zum 28.02.2023 weiter. Details zur EnSikuMaV finden Sie im Internet, z. B. auf den Seiten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (https://www.bmwk.de) bzw. im Bundesgesetzblatt Teil I, Nr. 31 vom 31. August 2022.
Hieraus ergibt sich, dass Verwalter und Vermieter diese Energiekostenprognosen zeitnah an die Mieter weiterleiten. Die CREM SOLUTIONS bietet mit Personen plus eine komfortable Möglichkeit, solche Dateien (i. d. R. als einzelne PDF-Dateien) einzulesen und manuell oder automatisch den einzelnen Mietern zuzuordnen. Dann kann über Serienbrieffunktionen das Schreiben konform zu EnSikuMaV für die Mieter mit Ergänzung durch Multimediadateien als Anlagen generiert werden.

E-Rechnung

Kurzform für Rechnung, welche in einem strukturierten elektronischen Format ausgestellt, übermittelt und empfangen wird und eine unterbrechungsfreie elektronische Verarbeitung ermöglicht. Eine zulässige Form der E-Rechnung ist z. B. das hybride ZUGFeRD-Format (s. u.), dessen maschinenlesbarer Rechnungsteil als strukturierte XML-Datei geliefert wird. Bei einer E-Rechnung im ZUGFeRD-Format liegt diese XML (factur-x.xml oder ZUGFeRD-invoice.xml) in der PDF eingebettet vor und kann mit diversen Programmen sichtbar gemacht oder ausgelesen werden.

Rechnungsrelevant ist nur der XML-Teil einer E-Rechnung! Zusätzlich kann ein Anwender den Schriftsatz der Rechnung jedoch auch mit einem PDF-Viewer lesen.

Die von iX-Haus generierte XML-Struktur der E-Rechnung erfüllt den normierten Standard EN16931. Seit dem 01. Januar 2025 ist die E-Rechnung im B2B-Bereich (Unternehmen zu Unternehmen) verpflichtend, jedoch bestehen Übergangsregelungen bis 31.12.2026 und Kleinunternehmer sind von

der Ausstellungspflicht befreit, müssen aber ggf. E-Rechnungen empfangen können. Details finden Sie auf der Infoseite des Bundesfinanzmisterium: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/e-rechnung.html. Entspricht eine Rechnung nicht dem Typ einer E-Rechnung, wird sie i. d. R. als `sonstige Rechnung` betrachtet. Solange eine sonstige Rechnung ausgestellt werden darf, gilt eine solche Rechnung für den Vorsteuerabzug weiterhin als ordnungsmäßige Rechnung. Ein Unternehmen muss seit dem 1. Januar 2025 den Empfang einer E-Rechnung sicherstellen. Dazu reicht bereits ein E-Mail-Postfach aus. Der Rechnungsempfänger ist nicht verpflichtet, tatsächlich eine weitergehende elektronische Verarbeitung durchzuführen, als dies ohnehin schon durch die Regelungen zur Aufbewahrung erforderlich ist. Allerdings sollte er im eigenen Interesse sicherstellen, dass er für die buchhalterische Verarbeitung einer empfangenen E-Rechnung deren verbindliche XML-Information auswertet.
s. a. E-Rechnung

Erfolgsrechnung

iX-Haus unterstützt zwei Arten der Erfolgsrechnung: Einnahme-Überschussrechnung und Bilanz.

Erhaltungsrücklage

s. Rücklage

EStG

Einkommensteuergesetz

Extender

s. Dateiendung

Feldbezeichnung

Die Feldbezeichnung ist der Name eines Maskenfeldes.

FeRD

Abkürzung für „Forum elektronische Rechnung Deutschland“, https://www.ferd-net.de/

FIBU

Abkürzung für Finanzbuchhaltung. Alternative Schreibweisen der Abkürzung sind ggf. auch: `FiBu` oder `Fibu`. Das FIBU-Objekt stellt in iX-Haus immer eine Hauptbuchhhaltung dar. Zu welcher FIBU ein Objekt ggf. als Nebenbuch gehört, wird Ihnen a) in den Stammdaten in der Objektauswahl als

`Objektnr. der FiBu` zur Information angezeigt und b) in der Fachadministration im Buchungskreisstamm als übergeordnetes Hauptbuch über den (in der Darstellung einklappbaren) zugeordneten Nebenbüchern.

Finanzbuchhaltung

Die Finanzbuchhaltung (FIBU) ermöglicht eine objektübergreifende Buchhaltung. Durch die Definition eines „FIBU-Objektes“ werden die Objekte einer Gruppe zusammengefasst. Alle Buchungen dieser Objekte werden unter diesem FIBU-Objekt gespeichert. Soll einer Gruppe jedes einzelne Objekt eine Hauptbuchhaltung darstellen, darf in der Gruppendefinition kein FIBU-Objekt festgelegt sein.

Fläche

Im Flächenmodell ist die Fläche der Oberbegriff für die zu vermietende Einheit. In den meisten Fällen ist dies tatsächlich eine physikalisch vorhandene Fläche, z. B. ein Büro, eine Wohnung oder ein Pkw-Stellplatz. Auch andere vermietbare Objekte wie etwa ein Schaufenster oder eine Vitrine werden innerhalb von iX-Haus unter dem Oberbegriff Fläche verwaltet. Die einzelne Fläche kann in der Buchhaltung als Kostenstelle angesprochen werden. Mehrere Flächen können über die Definition der Beteiligungskreise organisatorisch zusammengelegt werden.

Flächenanteil

Als Flächenanteil werden im Flächenmodell die Quadratmeter einer angemieteten Wohnung, die Miteigentumsanteile der Fläche eines Eigentümers sowie die gemessenen Verbräuche an Strom oder Wasser bezeichnet. Die Summe der Flächenanteile ergibt einen Gesamtwert, beispielsweise den gesamten Stromverbrauch oder die gesamte Mietfläche.

Flächenart

Die Flächenart kennzeichnet innerhalb von iX-Haus den Verwendungszweck einer Fläche (Büro, Pkw-Stellplatz etc.). Jeder Fläche ist eine bestimmte Flächenart zugeordnet. Auf diese Weise lassen sich gezielt Auswertungen bezüglich einer bestimmten Flächenart durchführen.

Flächenbelegung

Siehe Belegung.

Flächenmodell

iX-Haus bietet die Verwaltung von Immobilienbeständen auf Basis einer Flächenverwaltung. Hierzu dient das Objektmodell „Flächenmodell“. Bei dieser Art der Verwaltung werden Flächen und Personen jeweils in getrennten Datenbeständen gepflegt. Mietverträge werden durch die Verknüpfung von Fläche und Person erzeugt. Die Flächenverwaltung eignet sich besonders zur Verwaltung von

Gewerbe-Immobilien. Siehe auch Objektmodell.

Flächenstamm

Der Flächenstamm beinhaltet die elementaren Daten der vermietbaren oder angemieteten Flächen, wie z. B. die Größe, die Anschrift oder die Nutzungsmöglichkeiten. Die inhaltlichen Definitionen hängen dabei stark von den Auswertungsbedürfnissen der Verwaltung ab. Die Flächenstammdaten werden ausschließlich innerhalb des Flächenmodells verwaltet.

Flächenverwaltung

Die Flächenverwaltung erlaubt die zeitabhängige Pflege der Daten zu einer Fläche (dynamische Datenverwaltung). Das heißt, es wird nicht nur die aktuelle Nutzung der Fläche im Datenbestand gehalten, sondern auch alle vergangenen Perioden. Auf diese Weise wird eine detaillierte Übersicht und Auswertung zur zeitabhängigen Nutzung von Flächen möglich. iX-Haus stellt innerhalb des Flächenmodells die Möglichkeit zur dynamischen Flächenverwaltung zur Verfügung.

Fremdwährung

Siehe Mehrwährung.

FSB

Abkürzung für „Freistellungsbescheinigung“

GAG

Abkürzung für „Gezeichnete Anteile Geschäftsguthaben“ (im Rahmen der Mitgliederverwaltung)

Gesetzlicher Kündigungstermin

Siehe Kündigungsmodalität.

Grundmiete

Die Grundmiete bezeichnet in iX-Haus die Miete laut Mietvertrag ohne Nebenkosten-Vorauszahlungen und ohne Heizkosten.

Gruppe

Siehe Datengruppe.

GVC

Abkürzung für „Geschäftsvorfallcode“. Es gibt GVCs im Datenformat elektronischer Kontoauszüge und Geldverkehr, welche wir hier zur Unterscheidung mit den iX-Haus-internen GVC auch als Bank-GVCs bezeichnen. Im Rahmen des Wechsels von MT940 zu CAMTt werden die Bank-GVCs durch BTCs (Bank Transaction Codes) ersetzt. Die im Rahmen der Systemeinstellungen benannten Bank-GVCs werden bei Verwendung von CAMT in iX-Haus automatisch gemappt. Eine vollständige Mapping-Übersicht ist bei www.ebics.de im Bereich der Datenformate abrufbar. Eine Übersicht der iX-Haus-GVCs finden Sie hier.

Hauptfläche/Unterfläche

Die Begriffe Haupt- und Unterfläche werden ausschließlich zur Verknüpfung von Flächen eingesetzt. Mit Hilfe dieser Verknüpfung ist es möglich, eine Zusammengehörigkeit von Flächen, auch objektübergreifend, herzustellen. Über diese Verknüpfung lassen sich Buchungsabläufe automatisieren und Auswertungen erstellen.

Verwendet werden diese Verknüpfungen beispielsweise bei der Einrichtung von Sondereigentums- und Garantiemietverwaltungen. Verknüpft werden in diesem Fall tatsächlich identische Flächen, die in iX-Haus zweifach verwaltet werden müssen. So kann eine Fläche einerseits innerhalb der WEG (als selbständige Wirtschaftseinheit) und zugleich innerhalb des Mietobjektes existieren.

Hauptbuch

Ein Objekt dessen Objektnummer auch führend für die dortige Buchhaltung ist. Im Hauptbuch werden die Buchungsnummern (Primanota) aufsteigend und lückenlos pro Jahrgang eineindeutig generiert. Sind dem Hauptbuch Nebenbücher untergeordnet, kann in diesen Unterobjekten ebenfalls gebucht werden, die Primanpta wird aber im Hauptbuch geführt - selbst wenn im Einzelfall die einzelnen Buchungszeilen nur das Nebenbuch betreffen. In der Regel findet aber eine Weiterleitung der Buchungszeilen ins Hauptbuch statt, sodass dort eine zusammenfassende Analyse sämtlicher Buchungen des Hauptbuchs ermöglicht wird (siehe auch FIBU und Finanzbuchhaltung).

Hauptkonto

In der Buchhaltung von iX-Haus werden bei Personen Hauptkonten und Unterkonten unterschieden. Das Hauptkonto besteht aus der Nummer der Person und ist durch einen abschließenden Punkt gekennzeichnet: Beispiel: `445.` Hauptkonto der Person mit der Nr. 445

Hausgeld

Vorauszahlung der festgelegten Betriebskosten für Wohnungseigentum gemäß dem Wirtschaftsplan der WEG.

Hausgeld-Einzelabrechnung

Bei der Hausgeld-Einzelabrechnung werden die Kosten eines Geschäftsjahres auf die Eigentümer umgelegt. Ein Nachweis über die Rücklagekonten ist möglich. Den Rücklagekonten werden i. d. R. einmal jährlich durch Umbuchungen Hausgeld und Zinserträge zugeführt und Mittel für Instandhaltungsmaßnahmen abgezogen.

IBAN

Der Euro-Zahlungsverkehrsraum („Single Euro Payments Area“/SEPA) umfasst die 27 Staaten der Europäischen Union sowie Großbritannien, Norwegen, Liechtenstein, Island, die Schweiz, Monaco, Andorra, Vatikanstadt und San Marino. Die hier verwendete IBAN („International Bank Account Number“) standardisiert und beschleunigt Überweisungen, Lastschriften und Kartenzahlungen in diesen 36 Ländern grenzüberschreitend.

IBAN-Namensabgleich

Ab dem 09.10.2025 für EU-Banken vorgeschrieben Prüfung, ob IBAN und angegebener Empfänger bei einer Zahlung im EURO-Raum mit den Kontodaten der Zielbank übereinstimmen. Der Zahlende wird binnen Sekunden über das Ergebnis des Checks informiert und kann auf dieser Basis entscheiden, ob er das Geld transferiert oder nicht. Eine solche Prüfung war zuvor nicht verpflichtend. Die Empfängerüberprüfung (Verification of Payee, kurz: VOP) ist Teil der EU-Verordnung (EU 2024/886). Insbesondere beim Online-Banking soll die Prüfung für zusätzliche Sicherheit zu sorgen. Sie wird bei Euro-Überweisungen wird auch am Bankschalter durchgeführt, wenn dort ein Überweisungsbeleg abgeben wird. Vom 09.07.2027 an gilt die EU-Vorgabe innerhalb der gesamten Europäischen Union. Die Prüfung soll kostenfrei sein. Nicht-EU-Staaten können entscheiden, die Empfängerprüfung nicht auszuführen. Für die Länder Großbritannien und Schweiz ist sie z. B. nicht vorgesehen.

Indextabelle

In der Indextabelle wird die Veränderung der Lebenshaltungskosten, wie sie von den statistischen Bundes- und Landesämtern (www.destatis.de) veröffentlicht wird, gepflegt. Die Indextabelle gibt Auskunft darüber, in welcher Höhe die Miete bei anpassungsfähigen Verträgen erhöht werden kann. Sie pflegen Index-Tabellen im Rahmen der Indexverwaltung im Menübaum unter den Mietanpassungen.

Indexverwaltung

Die Indexverwaltung dient der Erfassung von Indexbedingungen (Wertsicherungsklauseln) aus Mietverträgen zur Ermittlung anpassungsfähiger Verträge.

Die Indexverwaltung ist aufgeteilt in die Indextabelle und eine personenbezogene/vertragsbezogene Indexverwaltung. Sie finden die Indexverwaltung zur Verwaltung der Indexreihen wie auch Module zur Indexanpassung (Index-Prüfliste, Index-Anschreiben und Index-Erhöhung) im Menübaum unter den Mietanpassungen, die vertragsbezogene Indexverwaltung im Vertragsmanagement (Register Index).

Instandhaltungsrücklage

s. Rücklage

ISO 20022-Standard

Der `ISO 20022-Standard` ist ein internationaler Standard für den elektronischen Datenaustausch im Finanzdienstleistungssektor. Er wurde von der International Organization for Standardization (ISO) entwickelt und bietet eine einheitliche Plattform für die Modellierung, Erstellung und den Austausch von Finanznachrichten. Nachrichten werden mithilfe von UML (Unified Modeling Language) modelliert und in XML-Syntax umgesetzt. ISO 20022 deckt zahlreiche Bereiche ab, darunter Zahlungsverkehr, Wertpapierhandel, Handelsfinanzierung sowie Kredit- und Debitkartentransaktionen. Er ersetzt nationale und proprietäre Formate durch einen universellen Standard, z. B. MT940 (Swift) durch CAMT.053.

JSON

Abkürzung für „JavaScript Object Notation“, eine schemafreie, textbasierte Darstellung strukturierter Daten, die auf Schlüssel-Wert-Paaren und geordneten Listen basiert. Obwohl JSON von JavaScript abgeleitet ist, wird es entweder nativ oder durch Bibliotheken in den meisten wichtigen Programmiersprachen unterstützt. JSON wird häufig, aber nicht ausschließlich, zum Austausch von Informationen zwischen Web-Clients und Web-Servern verwendet.

Kappungsgrenzen (neue Bundesländer)

Die Kappungsgrenzen sind die oberen Grenzen für die abrechenbaren bzw. umlegbaren Neben-/Heizkosten pro Quadratmeter.

Katalog

Kataloge sind Listen mit Vorschlägen, welche in iX-Haus meist administrativ gepflegt werden. Programmmodule können dann auf diese Vorschläge zugreifen. In einem Katalog kann ein Listenelement oftmals auch deaktiviert werden. dann ist es zwar im Katalog weiterhin enthalten, wird jedoch bei einer Auswahl in einem zugreifenden Modul nicht angeboten.

Kaution

Die Kaution ist eine Sicherheitsleistung des Mieters an den Vermieter, die dem Vermieter für die Laufzeit des Mietvertrages überlassen wird. Sie dient der Sicherung aller künftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

Kautionsverwaltung

Die Kautionsverwaltung dient der Verwaltung der hinterlegten Kautionen. Die Verwaltung erfolgt innerhalb von iX-Haus in der Grundversion ohne Rückgriff auf die übrige Buchhaltung, also als Nebenbuch. Die Kautionsverwaltung umfasst die Verwaltung zusätzlicher personenbezogener Daten, die Verwaltung eines speziellen Kautionskontos sowie die Kautionszinsberechnung. Mit einer lizenzpflichtigen Erweiterung können Kautionen in iX-Haus auch über den Zahlungsverkehr bedient werden.

Kautionszinsberechnung

iX-Haus ermöglicht innerhalb der Kautionsverwaltung die automatische Zinsberechnung für Kautionen. Diese Berechnung kann für eine bestimmte Person oder objektübergreifend durchgeführt werden. Die Berechnung erfolgt nach banküblichen Verfahren.

Kennwort

s. Passwort

Konten

Konten dienen innerhalb der Buchhaltung zur Dokumentation der Geldflüsse. Aus den Konten ist ablesbar, wann wieviel Geld wohin geflossen ist. Innerhalb von iX-Haus werden Personenkonten, Sachkonten sowie Debitoren- und Kreditorenkonten geführt. Weitere Nebenbuchhaltungen nutzen ebenfalls Konten, z. B. Anlagekonten oder Kautionskonten. Über Konten können i. d. R. Kontoauszüge für eine Listendarstellung einzelner Buchungen oder Saldenlisten für die summierte Darstellung von Beträgen generiert werden. Je nach Kontotyp werden die Konten jahrgangsbezogen oder jahrgangsübergreifend geführt. Für jahrgangsbezogenen Konten kann mit einem Saldovortrag der Saldo der vorherigen Buchungsperiode in die Folgeperiode übernommen werden. Da Saldovorträge selber keinen Geldfluss darstellen, werden diese mit einer besonderen Buchungsart ausgeführt.

Kontenklasse

Alle Kontenklassen dienen der näheren Identifizierung der Beträge, die einem bestimmten Konto zugeordnet werden. Es werden Hauptkonten und Unterkonten unterschieden.

Kontenplan

Siehe Kontenrahmen.

Kontenrahmen

Der Kontenrahmen legt die numerische Bezeichnungsweise (das Nummersystem) für einzelne Konten fest.

Beispiele: SKR03, IKR, Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft etc.

Innerhalb von iX-Haus können beliebige Kontenrahmen verwendet werden.

Die Kontenrahmen werden objektbezogen verwaltet. Die Kontenpläne der einzelnen Objekte sind daher unabhängig. Kontenpläne können von einem auf ein anderes Objekt kopiert werden.

Hinsichtlich der Auswertbarkeit ist zu beachten, dass eine Auswertung über mehrere Objekte hinweg nur durchgeführt werden kann, wenn jeweils der gleiche Kontenrahmen verwendet wird.

Kontrollfeld

In Eingabemasken, in denen Sie verschiedene Parametern wählen können, stehen Ihnen Kontrollfelder zur Verfügung. Hier können Sie pro Parameter mit dem Kontrollfeld eine Auswahl treffen - somit sind über mehrere Parameter Mehrfachauswahlen möglich. Nicht selektierte Kontrollfelder werden in iX-Haus als leere rechteckige Kästchen dargestellt - in der iX-Wiki mit [ ], alternativ mit ☐. Eine Auswahl wird mit einem Häkchen oder einem X in der Box dargestellt. Diesen aktiven Zustand stellen wir in der iX-Wiki mit [X] dar, alternativ mit ☑. Wegen der Darstellung des aktiven Status mit einem Häkchen werden die Kontrollfelder in der EDV-Fachsprache auch als Checkboxen bezeichnet (vgl. Radiobutton).

Kreditoren-/ Debitorenkonten

Kreditoren- und Debitorenkonten bilden neben den Personen- und Sachkonten den dritten Kontenkreis in iX-Haus mit fünfstelligen numerischen Kontonummern.

Die Trennung zwischen Kreditoren und Debitoren wird vom Administrator im Datengruppenstamm festgelegt. Ziel des Kreditorenmoduls ist die automatische beleglose Überweisung sowie die Auftragserteilung im

Zusatzmodul 'Technische Objektverwaltung' bzw. iX-Haus^{plus}.

Kreditoren-Buchhaltung

Die Kreditoren-Buchhaltung ist eine Nebenbuchhaltung über spezielle Personenkonten, den Debitoren- und Kreditorenkonten. Sie trägt wesentlich zur rationellen und übersichtlichen Zahlungsabwicklung bei. Rechnungen werden bei Ein- und Ausgang erfasst und stehen anschließend zur vollautomatischen Weiterverarbeitung zur Verfügung. iX-Haus erstellt fristgerecht Überweisungsaufträge im Data-Clearing-Verfahren und verbucht diese Zahlungen auf Wunsch.

Aus der Kreditoren-Buchhaltung lassen sich Statistiken, wie z. B. der Bestand unbezahlter Rechnungen pro Objekt, erzeugen.

Kreditoren/Debitoren Kreditoren und Debitoren sind ausschließlich Stammdaten der Buchhaltung.

Als Debitoren kommen Leistungsempfänger der Objektgesellschaft, also z. B. Eigentümer bei Auftragsverwaltungen, in Frage. Kreditoren sind typischerweise die Handwerker- und Versorgungsfirmen des Objektes. Die Daten der Kreditoren und Debitoren werden gruppenspezifisch gespeichert. Mit Hilfe dieser Daten wird vor allem der beleglose automatische Zahlungsverkehr ermöglicht.

Kündigungsmodalitäten

Bei einer Kündigung werden je nach vorliegendem Vertragsverhältnis unterschiedliche Kündigungsmodalitäten unterschieden:

Ein Mietverhältnis, dessen Ende nicht durch den Kalender bestimmt werden kann, nennt das Gesetz Mietverhältnis von unbestimmter Dauer (UNB).

Mietverhältnis von bestimmter Dauer (BDA) sind Mietverträge, deren Ende bei Vertragsabschluss feststeht. Bei Mietverträgen von bestimmter Dauer sind Vereinbarungen über die Kündigung vor regulärem Vertragsende möglich. Solche Vereinbarungen nennt man Sonderkündigungstermine (SKT).

Gesetzlicher Kündigungstermin (GES): Für den Fall, dass bei Vertragsabschluss die Kündigung nicht explizit geregelt worden ist, gelten die Bestimmungen des BGB.

Leerstandsalarm

Das Zusatzmodul Leerstandsalarm unterstützt die Anwender von iX-Haus plus, Leerstand von Wohn- und Gewerbeimmobilien frühzeitig entgegenzuwirken. Im Rahmen der gesammelten Daten im iX-Haus plus-Modul Leerstandsalarm haben Sie alle notwendigen Informationen im Blick. Im Rahmen der Kundentage 2019 wurde das Modul erstmals vorgestellt und ist bis zum 30. Juni 2019 mit Sonderrabatt in Höhe von 20% auf den Lizenzpreis erhältlich. Es ist ab Release 20.19 verfügbar.

Leerstandsbuchung

Für Objekte, die im Flächenmodell eingerichtet sind, kann anhand der Liste 'Entgangene Mieten/Leerstand' (1061) eine ausführliche Übersicht über entgangene Mieten für einen bestimmten Zeitraum ausgedruckt und ggf. manuell nachgebucht werden.

Für Objekte, die in der Classic-Version im Personenmodell eingerichtet sind, können bei der automatischen Sollstellung Leerstandsbuchungen erzeugt werden. Damit können direkt aus der Buchhaltung die Opportunitätskosten für Leerstände ermittelt werden.

Liegenschaft

Eine Liegenschaft bezeichnet den Grundbesitz eines Grundstückes. Ein auf allen Seiten abgegrenzter Teil der Erdoberfläche (Grundstück im tatsächlichen Sinne) wird durch Eintragung im Grundbuch unter einer Nummer zum Grundstück im Rechtssinn. Der Grundbesitz kennzeichnet das Eigentum am bebauten oder unbebauten Grundstück.

Listen ohne Mehrwährung

Listen aus Buchhaltungsdruck, Stammdatendruck oder Berichte, die eine dynamische Mehrwährungsdarstellung nicht unterstützen. Sie sind fest auf EUR als Währung eingestellt. Siehe Mehrwährung.

Log-Datei

Log-Dateien sind Protokolle, welche i. d. R. den Ablauf einer Schnittstellenaktion aufzeigen. Gegebenenfalls wird eine Log-Datei direkt nach dem Lauf einer Schnittstelle zur Information angezeigt. Manchmal wird die Protokolldatei (insbesondere nach erfolgreichem Ablauf oder bei automatisierten Läufen) nur gespeichert. Über Gridfunktionen sind die meisten Protokolle auch nachträglich abrufbar. Hierzu wird bei vielen Modulen ein Register `Historie` angeboten. In der Schnittstellenadministration in iX-Haus plus gibt es hierzu das Register `LOG-Daten`.

LST-Datei

LST-Dateien sind Textdateien, die das Layout einer Liste festlegen. Es werden einzelne Blöcke definiert. Z. B. Listenkopf, Tabellenüberschrift und Datenzeile. Diese werden von iX-Haus in der benötigten Reihenfolge angesteuert. In der Regel wird erst der Listenkopf, dann die Tabellenüberschrift und danach für jeden Datensatz eine Datenzeile gedruckt. Nach einem Seitenumbruch folgen wieder der Block mit den Tabellenüberschriften und dann die Datenzeilen. Somit sind die LST-Dateien Vorlagen für Listen. Für die Einrichtung der Mehrsprachigkeit werden bestimmte LST-Dateien in gesonderten spool-Unterverzeichnissen (S02 bis S10) geführt und individuell vom Anwender angepasst. Außer zu diesem Zweck ist eine weitere Anpassung von LST-Dateien nicht sinnvoll, da die z. B. im spool-Verzeichnis selbst ggf. durch Updates überschrieben werden.
Da in der LST-Datei auch grafische Zeichen aus dem DOS-Zeichensatz Verwendung finden, ist es bei einer Bearbeitung für Varianten im Rahmen der Einrichtung für mehrsprachige Listenausgaben wichtig, unter Windows einen Editor zu verwenden, der diese Zeichen korrekt anzeigen kann. Die Anzeige sollte Elemente der einfachen Rahmenlinien darstellen. Sind statt Umlauten und Linien irgendwelche Sonderzeichen zu sehen, so wird nicht der richtige Zeichensatz verwendet! Generell muss ein Text-Editor verwendet werden. Ein Textverarbeitungsprogramm wie MS Word oder OpenOffice ist nicht geeignet. Details werden bei Bedarf in einer Dokumentation zur Mehrsprachigkeit bereitgestellt.
Fertig mit Daten befüllt werden die LST-Dateien dann als Druckausgaben oder im Bildschirmdruck mit der Druckvorschau ausgegeben.

Mahnverfahren

Das Mahnverfahren vollzieht sich in fünf Phasen:

Die erste Phase dient der Vorbereitung des Mahnverfahrens und wird im Prinzip nur bei der Programmeinrichtung durchlaufen.

Mit der zweiten Phase beginnt der fortlaufende Mahnvorgang. Es erfolgt eine Berechnung bzw. Auflistung säumiger Personen zu einem Stichtag.

In der dritten Phase werden aus dieser Datenbasis ggf. bestimmte Personen für den Mahnlauf selektiert.

In der vierten Phase schließlich werden die Mahnungen gedruckt, die Verbuchung der Mahnkosten gesteuert und über die Aufnahme in die Mahnkartei entschieden.

Die fünfte und letzte Phase dient der Pflege der Mahnkartei.

Mahnwesen

Das Mahnwesen in iX-Haus ist ein automatisches Auswertungsprogramm für die Buchungen der Personenkonten. Schuldsalden der Personen zu einem bestimmten Stichdatum werden in Rückstandslisten dargestellt und in versandfertige Mahnschreiben umgesetzt. Das Programm arbeitet mit vier Mahnstufen, die durch Berechnung oder Auswertung einer Protokolldatei ermittelt werden. Auf jeder Stufe können unterschiedliche Texte und Mahnkostensätze verwendet werden.

Maske

Eine Maske bezeichnet eine Bildschirmdarstellung, in der Datensätze angezeigt, erfasst und verändert werden können.

Maskenfeld

Ein Maskenfeld (kurz: Feld) ist eine Stelle in einer Maske, an der Informationen eingetragen werden können. Zum Beispiel enthält die Maske `Personenstamm` (unter anderem) die Felder `Anrede`, `Name` und `Straße`.

Mehrsprachigkeit

Unter `Mehrsprachigkeit` ist in iX-Haus die Eingabe und Ausgabe mehrsprachiger Texte an bestimmten Stellen zu verstehen. Z. B. ist es möglich, die Bezeichnung einer Fläche in mehreren Sprachen einzugeben. In einer entsprechend vorbereiteten Liste kann dann diese Bezeichnung in der jeweils für den Druck selektierten Sprache ausgegeben werden. Einzelne Listen weisen hierzu den Parameter `Listensprache` auf. Zur Vorbereitung dienen einerseits Systemeinstellungen zu Sprachen und zur Steuerung des Programmverhaltens, andererseits müssen Vokabellisten und Vorlagen angepasst werden (lst- und xls-Vorlagen). Hierzu dienen u. a. die Module ix1910 und ix1920, welche gesondert eingebunden werden müssen. Die derzeitige Implementierung ist auf Basis eines Kundenprojekts entstanden und entsprechend spezifisch. Details erfahren Sie auf Anfrage.

Mehrwährung

In der Regel wird als Währung EUR angenommen, für Altdaten vor der Euroumstellung `DM`. Falls das Lizenzmodul `Fremdwährung` aktiviert ist, können auch Fremdwährungen über eine Umrechnungstabelle gepflegt und bei der Darstellung in dafür kompatiblen Listen und Berichten genutzt werden. Neben der kostenpflichtigen Lizenz ist die Einstellung `Mehrwaehrung` in den

Systemeinstellungen Datenbank erforderlich, damit dieses Feature nutzbar ist. Da nicht alle Listen mehrwährungsfähig sind, werden dann Berichte, Buchhaltungsdrucklisten und Stammdatendrucklisten im Menübau separiert. Das Modul wurde kundenspezifisch entwickelt. Eine weitere Anpassung ist nicht vorgesehen. Zentrales Leistungsmerkmal des Moduls ist es, Sachkontenbuchungen in Fremdwährung zu buchen und über ausgewählte SuSa-Listen nach der Stichtagsmethode auszuwerten bzw. in EURO umzurechnen. So ist z. B. die Unterstützung des Zahlungsverkehrs für Fremdwährung nicht vorgesehen. Neben dem Währungsfeld werden bzgl. des Fremdwährungsmoduls situativ weitere begleitende Datenfelder angeboten und vorbereitend gepflegt: Länderkennzeichen, Bundesländer und Regionen, spezielle landesspezifische Kontenschlüssel, Währungen und Wechselkurse.

Menü

Ein Menü ist eine Liste von Wahlmöglichkeiten, aus der ein bestimmter Menüpunkt ausgewählt werden kann. In iX-Haus erreichen Sie die einzelnen Programmteile wie z. B. `Vertragsmanagement` oder `Betriebskostenabrechnung` durch die Auswahl aus Menüs und Untermenüs. Dies geschieht in iX-Haus in der Baumstruktur der `Navigationsleiste`, die die einzelnen Menüs und Untermenüs unter `Menü` oder auch `Favoriten` auflistet. Am oberen Fensterrand sind Fenstermenüs thematisch sortiert zu finden: `Datei`, `Bearbeiten`, `Fenster`, `Extras` und `Hilfe`. Weitere Menüs finden Sie je nach Modul auch in der Kommandoleiste am unteren Fensterrand oder kontextsensitiv nach Klick mit der rechten Maustaste (Kontextmenü).

Mieteinheit

Siehe Fläche.

Mieter / Nutzer

Siehe Person.

Mietfaktor

Mit Mietfaktoren kann unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen einzelner Wohnungen Rechnung getragen werden. Ein Mietfaktor ist ein Umlageschlüssel in Prozent. Die errechnete Miete wird mit dem Mietfaktorschlüssel multipliziert und durch 100 geteilt). Die vollständige Deckung der Aufwendungen ist bei nicht ausgewogenen Mietfaktoren allerdings nicht mehr gewährleistet.

Mindestmiete

Siehe Sockelmiete.

MSB

Interne Abkürzung für Minderungs-Sollbetrag im Rahmen von Mietminderung und mietfreie Zeit (vgl. Vertragsmanagement)

MT940

Bei einer MT940-Datei handelt es sich um einen älteren Standard, der zur Übermittlung von Kontoauszugs-Dateien verwendet wird. Die Abkürzung steht für den von der Organisation SWIFT entwickelten `Message Type 940` als Banking Communication Standard. MT940-Dateien sind Textdateien im ASCII-Format, die meist per Programm-Software vom Bankenrechner abgeholt und später in einer Finanzbuchhaltung-Software wie iX-Haus verarbeitet werden. iX-Haus verschiebt die eingelesene Datei vom Einleseort in das Backup-Verzeichnis mt940bak. In der Regel hat die mt940-Datei den Dateiextender `.sta`. Nachfolger des MT940-Formats ist das SEPA-XML-Format CAMT.053. Nach einer längeren Migrationsphase endet der Einsatz von ASCII-Dateien im MT940-Format zugunsten der in XML formulierten CAMT.053 (und CAMT.054) gemäß dem internationalen ISO-20022-Standard im November 2025. Siehe auch Dateiformate im E-Banking.

Multiselect

Mehrfachauswahl. Unter Windows üblich sind Markierungen über Bereiche mit Hilfe von Tastatur und Maus. Nachdem man das erste Element für einen Bereich markiert hat, wird der Bereich bis zum letzten Element gebildet, indem man dieses mit gedrückter Shift-Taste anklickt. Um ein einzelnes Element zu markieren oder dessen Markierung aufzuheben, hält man die Strg-Taste gedrückt, während man das Element anklickt. In iX-Haus angebotenen Listen mit Checkboxen sind deren Elemente oftmals auch Multiselect-fähig. Dies kann ggf. auch mit den Windows-Funktionen erfolgen oder durch einfaches Anklicken. Häufig werden auch Schalter angeboten, um alle Elemente zu markieren oder die Auswahl aufzuheben.

MwSt.-Code

Der MwSt.-Code definiert innerhalb von iX-Haus, welcher Mehrwertsteuersatz gültig ist und welches Steuerkonto für die Buchung zu verwenden ist.

MwSt.-Typ

Der MwSt.-Typ legt innerhalb von iX-Haus fest, in welcher Weise eine Person mehrwertsteuerpflichtig ist. Verwendet werden grundsätzlich nur die beiden Einstellungen Brutto und Netto+. Gleichzeitig wird bei Verwendung des Personenmodells in der Classic-Version über den MwSt.-Typ der Person die Darstellung der anteiligen Kosten in Abrechnungen eingestellt.

MwSt.-Typ der Flächen

Brutto: In der vermieteten Fläche werden keine umsatzsteuerpflichtigen Umsätze erzielt. Dies ist z. B. der Fall bei einer Bank, bei einer normalen Wohnung, bei Ärzten oder Rechtsanwälten. In diesem Fall wird die Miete ohne Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt.

Brutto mit Nachweis (Sonderfall): auf Anfrage,

Netto + MwSt.: Mietflächen, in denen umsatzsteuerbehaftete Umsätze getätigt werden, z. B. Boutique, Kiosk etc., zahlen die Nettomiete zuzüglich der vorgeschriebenen Mehrwertsteuer.

Netto (Sonderfall): auf Anfrage

Nebenbuch

Ein Nebenbuch ist in iX-Haus buchhalterisch gesehen ein Unterobjekt eines übergeordneten Hauptbuchs (i. d. R. ein FIBU-Objekt). Das Nebenbuch führt daher für seine Buchungen keine eigene Primanota, die Buchungsnummern werden über das Hauptbuch eineindeutig aufsteigend pro Jahrgang vergeben (Siehe Haptbuch, FIBU und Finanzbuchhaltung).

Nettobuchhaltung

In einer Nettobuchhaltung werden Vor- und Umsatzsteuer getrennt ausgewiesen und in separaten Konten verwaltet. Aufwands- und Ertragskonten enthalten stets die Nettowerte. Eine Umsatzsteuervoranmeldung ist möglich.

Siehe auch Bruttobuchhaltung.

Nummernkreise

Zu Nummernkreisen können Zahlen zusammengefasst werden, indem ihre gemeinsame Eigenschaft angegeben wird. Möglich ist die Spezifikation eines Zahlenbereiches mit unterer und oberer Grenze oder die Angabe anderer Eigenschaften wie z. B. 'gerade' oder 'ungerade'. Dadurch kann inhaltlich zusammengehörendes gekennzeichnet werden. Anwendung finden Nummernkreise bei der Vergabe von Objektnummern, Sachkontonummern, Flächennummern etc.. Die Kriterien nach denen Nummernkreise gebildet werden können, sind meist buchhalterischer oder sachlicher Natur.

Nummernsystem

Alle Objekte, Flächen, Personen etc. werden innerhalb von iX-Haus über Nummern eindeutig identifiziert und verwaltet. Die Art und Weise, wie diese Nummern zugeordnet und aufgebaut sind, wird als Nummernsystem bezeichnet. Der Aufbau dieses Nummernsystems richtet sich in erster Linie nach den Anforderungen des Immobilien-Managements.

Nutzungsart

Die Nutzungsart einer Fläche ist in der Flächenart festgelegt (z. B. Büro, Wohnung, Verkaufsraum, etc.). Die verwendeten Flächenarten sind innerhalb von iX-Haus beliebig definierbar (Flächenartenstamm) und können so unterschiedlichen Erfordernissen angepasst werden.

Objekt

Der Begriff Objekt hat im Programmkonzept von iX-Haus eine ganz spezielle Bedeutung, die von der allgemein üblichen Verwendung des Begriffes Objekt abweicht.

Ein Objekt kann innerhalb von iX-Haus eine beliebig definierte Verwaltungs- oder Firmeneinheit sein. Im häufigsten Fall ist ein Objekt eine Immobilie oder eine Gruppe von Immobilien (z. B. benachbarte Häuser).

Gleichzeitig ist aber auch jede Firma, die ausschließlich einen Mandanten in der Finanzbuchhaltung von iX-Haus bildet, ein 'Objekt'.

Ein weiteres Beispiel für die Verwendung von Objekten sind Wohnungseigentümergemeinschaften. Hier wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Objekt definiert und eingerichtet.

In der Datenstruktur von iX-Haus bildet das Objekt unterhalb der Objektgruppen die höchste Einheit des Programmsystems.

Objektdaten

Siehe Stammdaten.

Objektgruppe

Einzelne Objekte können zu einer Objektgruppe zusammengefasst werden. Diese Objektgruppe wird von vielen Auswertungen erfragt. Anzugeben ist jeweils das Objekt mit der kleinsten Nummer und das Objekt mit der größten Nummer. Die Auswertung bezieht sich dann auf sämtliche Objekte die innerhalb des genannten Bereiches liegen, einschließlich der angegebenen Objekte. Die Objekte können aus verschiedenen Datengruppen stammen.

Objektgruppen lassen sich auch mit einem Namen versehen und anschließend über diesen Namen ansprechen.

Objektinformationen

Zu den zusätzlichen Informationen eines Objektes gehören u. a. die Objektbeschreibungen (Objektbeschrieb und Objektstamm) sowie die Gebäudedaten.

Objektmodell

In iX-Haus-Classic werden die beiden Objektmodelle Personenmodell und Flächenmodell unterschieden.

Objektnummer

Objekte werden innerhalb von iX-Haus mit einer vierstelligen Nummer eindeutig gekennzeichnet, z. B. `3452 - Mietobjekt XY`

Objektnummernkreis

Siehe Nummernkreis.

Objektparameter

Die Parameter eines Objektes bestimmen u. a. die Art der Gewinnermittlung und die Behandlung der Umsatzsteuer sowie die Einrichtung im Flächen- bzw. Personenmodell (nur iX-Haus Classic) und den Objekttyp.

Objektstammdaten

Siehe Stammdaten.

Objekttyp

Der Objekttyp beschreibt den Charakter eines Objektes, z. B. Mietobjekt oder WEG-Objekt.

Objektübergreifende Buchhaltung

Die objektübergreifende Buchhaltung entspricht der Finanzbuchhaltung eines Mandanten. iX-Haus lässt die Einrichtung von einer FIBU als Hauptbuch mit untergeordneten Nebenbüchern (Verwaltungsobjekt, Abrechnungsobjekte) zu. Zusätzlich kann ein Konsolidierungsobjekt bestimmt werden, welche zusammenfassende Auswertungen von Buchhaltungsdaten ermöglicht. Innerhalb einer Fibu werden Buchungsdaten meist mit Weiterleitung an das Hauptbuch 'in die FIBU gereicht'. Für Sonderkonstrukte sind parallel hierzu auch Buchungsschlüssel einsetzbar.

Outputmanagement

Mit Hilfe dieser Funktion des lizenzpflichtigen Komfortpakets können Sie bei der Abrechnung jeder Person ergänzende Unterlagen mit ausdrucken. Informieren Sie Ihre Mieter beispielsweise über die Gründe einer Preissteigerung und vermindern Sie so die Rückfragen zur Abrechnung. Teilen Sie den Mietern frühzeitig anstehende Renovierungsmaßnahmen mit oder werben Sie für besondere Serviceleistungen Ihres Hauses. Fügen Sie der Wohngeldabrechnung den neuen Wirtschaftsplan bei. Hierzu nutzen Sie das Outputmanagement in den Modulen Serienbrief, Betriebskosten- oder WEG-Abrechnung. In der Vertragsvorerfassung eingesetzt können flächenart- und/oder objektspezifischen Anlagen sowie ein Energieausweis und eine Lastschriftvereinbarung beigefügt werden. Letztere wird

separat archiviert, sodass sie als Dokument auch separat weiterverwendet werden kann.

Ordner

In einem Ordner (auch Verzeichnis genannt) werden auf Ihrem Computer Dateien gespeichert. Verzeichnisse sind wie in einer Baumstruktur angeordnet; in einem Verzeichnis können sich wiederum Unterverzeichnisse befinden. Entsprechende Begriffe der Bürowelt sind Aktenordner, Mappe, Aktenschrank, ...

Passwort

Die Anmeldung in iX-Haus erfolgt mit einem benutzerspezifischen Login-Namen und ggf. einem Passwort. Das Passwort wird administrativ in der Benutzerverwaltung angelegt und kann später ggf. vom angemeldeten Benutzer geändert werden. Das Passwort kann zudem zeitlich begrenzt gültig sein und muss dann erneuert werden. s. a. Passwortfestlegung.

PDF

Das Dateiformat „portable document format“ wurde von Softwarehersteller Adobe entwickelt und 1993 erstmals veröffentlicht. Eine PDF-Datei kann neben Text und Grafiken auch Hyperlinks, Videoinhalte oder Animationen unterstützen. Ein großer Vorteil ist die Plattform-Unabhängigkeit, da für nahezu jedes Betriebssystem auch PDF-Viewer existieren. Ein weiterer Vorteil dieses Dateiformats ist, dass der Empfänger einer PDF-Datei diese immer in der Form betrachten und ausdrucken kann, die der Autor festgelegt hat. Jedoch sind je nach Berechtigung ggf. auch nachträgliche Kommentierung oder auch Bearbeitung möglich, ohne den ursprünglichen Text zu verändern. Zur Erstellung von PDF-Dateien werden u. a. Druckertreiber genutzt, die den Text über PostScript (oder öffentliche Varianten wie GhostScript) speichern. Neben etlichen kostenpflichtigen gibt es hier auch viele kostenfreie Lösungen. Zum Drucken als PDF und nachfolgendem Archivieren in einem DMS verwendet iX-Haus den Druckertreiber BioPdf. Dieser sollte jedoch dann nur zum Archivieren im DMS eingesetzt werden. Wollen Sie zusätzlich Druckausgaben in eine PDF-Datei umleiten, installieren Sie sich bitte einen weiteren PDF-Druckertreiber Ihrer Wahl. PDF/A ist speziell für die Langzeitspeicherung entwickelt worden. Der Normteil 3 von PDF/A ist im Oktober 2012 unter der Bezeichnung 19005-3:2012 bei der ISO erschienen und ist somit ein internationaler Standard. So wird durch PDF/A-3 (z. B. in ZUGFeRD oder einem DMS eingesetzt) sichergestellt, dass das bildliche Abbild des Dokuments dauerhaft visualisiert werden kann.

Person

Personen im Sinne von iX-Haus sind Vertragspartner, z. B. Mieter, Eigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft etc. Unter dem Sammelbegriff „Personenstammdaten“ werden alle Datenbereiche zusammengefasst, die für die Erfassung der Vertragsverhältnisse mit Mietern und Eigentümern (einer WEG) erforderlich sind.

In iX-Haus plus können Personen im Rahmen der Partnerverwaltung diverse Rollen annehmen. Hier wird dann auch zwischen natürlichen und juristischen Personen unterschieden. Ebenso können Interessenten (aus der Interessentenverwaltung) zu Mietern werden, oder Personen als Betreuer oder

Mitbewohner angelegt werden, welche im Schriftverkehr als (zusätzliche) Ansprechpartner genutzt werden können. Beziehungen zwischen Personen können hierzu gespeichert werden.

Personenanteile

Als Personenanteil werden im Personenmodell in iX-Haus Classic die Quadratmeter einer angemieteten Wohnung, die Miteigentumsanteile eines Eigentümers sowie die gemessenen Verbräuche an Strom oder Wasser bezeichnet. Die Summe der Personenanteile ergibt einen Gesamtwert, beispielsweise den gesamten Stromverbrauch oder die gesamte Mietfläche. Im Flächenmodell werden diese Anteil mit der jeweiligen Fläche als Flächenanteile verwaltet.

Personenkonten

Unabhängig von den Sachkonten verfügt iX-Haus über einen eigenen Kreis für Personenkonten. Diese Konten sind direkt an eine Person und deren Nummer gebunden. Die Nummer eines Personenkontos entspricht der Nummer der zugehörigen Person. Zur Unterscheidung wird die Personennummer um einen Punkt ergänzt. Ohne die Person gibt es daher auch keine Personenkonten.

Für jede Person wird ein Hauptkonto und eine Reihe von Unterkonten für die einzelnen Sollarten (Miet- bzw. Vorauszahlungsarten) angelegt. Mit jedem Unterkonto lassen sich individuelle Erlöskonten, Fälligkeitsmodalitäten und Beträge verbinden. Die Unterkonten unterscheiden sich vom Hauptkonto durch eine oder mehrere Ziffern nach dem Punkt.

Personenkonten werden über den Personentyp definiert und bei Anlage einer Person automatisch angelegt.

Personenmodell

Im Personenmodell von iX-Haus Classic erfolgt die Immobilienverwaltung auf Basis einer Personenverwaltung. Das Personenmodell eignet sich besonders für einfache Mietobjekte.

Siehe auch Flächenmodell.

Personennummer

Jeder Vertragspartner ist innerhalb eines Objektes eindeutig mit einer bis zu 6-stelligen Nummer gekennzeichnet.

Diese Nummer ist eine Zahlenfolge, die aus maximal 6 Ziffern bestehen darf.

Personen, die ähnliche Kriterien aufweisen, sollten zusammenhängend nummeriert werden.

Beispiel:

Wohnungsmieter: 100 - 199

Stellplatzmieter: 300 - 499

Gewerbemieter 500 - 699

Siehe auch Nummernkreise

Personenstamm

Siehe Stammdaten.

Personentyp

Personentypen werden als Set von Sollarten und deren Reihenfolge und Klassifizierung in der Verarbeitung administrativ definiert (s.Sollarten). Der Personentyp ist ein zwingendes Merkmal beim Anlegen von neuen Datensätzen im Personenstamm.

Preisklausel

Siehe Wertsicherungsklausel.

Programmmodule

iX-Haus ist ein Programmsystem, dass aus vielen einzelnen Programmen (Modulen) besteht. Durch diese Modularisierung wird es möglich, das System iX-Haus schnell an sich ändernde Bedingungen anzupassen.

QR-Code

QR = engl.„Quick Response“. Ein QR-Code ist ein optischer, zweidimensionaler Code auf Basiseiner meist quadratischen Grafik mit schwarzen und weißen Quadraten zurDarstellung binär kodierter Daten. Diese Grafiken können nach dem Einlesen mit einem Scanner von entsprechenderSoftware wieder in Daten umgewandelt werden kann. Gegenüber einem QR-Code ist ein Barcode(dt. Strichcode) ein eindimensionaler optischer Code. Ein QR-Code kann in iX-Haus z. B. im Serienbriefdruck als ArchivQrCodeDatei generiert werden, um aus iX-Haus erstellte Dokumente eindeutig zu markieren und ihre Herkunft zu beschreiben. Die QR-Codes werden im Dokumentenmanagementsystem DocuWare beim Archivieren erkannt und liefern diverse Informationen zum Dokument.

Radiobutton

In Eingabemasken, in denen Sie zwischen verschiedenen Parametern wählen müssen, stehen Ihnen Radiobuttons zur Verfügung. Hier können Sie nur eine Auswahl treffen. Radiobuttons fordern somit eine Entscheidung. Symbolisiert werden Sie durch die Darstellung eines gedrückten und eines oder mehreren nicht gedrückten runden Knöpfen, im iX-Wiki ggf. mit Klammerzeichen () oder dem Symbol ◉ gekennzeichnet (siehe auch Kontrollfeld/Checkbox)

Im Einzelfall kann es nach Update zu dem Zustand kommen, dass kein Radiobutton gewählt ist. In diesem Zustand verwendet iX-Haus den zuerst auftretenden Radiobutton als Default.

Regläre Ausdrücke

Reguläre Ausdrücke (regular expressions) sind formelartige Ausdrücke, mit welchen Datenmengen oder Begriffe beschrieben werden können. Die leistungsstarke Sprache erlaubt komplexe Formulierungen zur Beschreibung. Dementsprechend gibt es auch interaktive Webseiten wie https://regexr.com/ oder https://www.rexegg.com/regex-quickstart.html, die sich der Erklärung dieser Ausdrücke widmen. Einige der wichtigsten Ausdrücke sind:

^	Anfang des Strings
$	Ende des Strings
.	Beliebiges Zeichen
*	0 oder mehr Zeichen (nur in Kombination mit einem Ausdruck davor)
\	Escape Zeichen für Zeichen mit einer besonderen Bedeutung
[0-9]	Ein Zeichen aus dem Bereich 0,1,2,3,4,5,6,7,8,9
[0-9]*	0 oder mehr Zahlen
\s	Leerzeichen

Wichtig ist zu wissen, dass je nach Abfrage bei mehreren Ausdrücken ggf. keine bestimmte Reihenfolge bei der Bearbeitung beachtet wird. Man kann also keinen ELSE-Fall aufbauen. Der erste Treffer wird benutzt und danach kein weiteres Suchen/Ersetzt ausgeführt.

Restant

Als Restanten werden innerhalb von iX-Haus ehemalige Mieter bezeichnet, die ausgezogen sind. Die Identifizierung ehemaliger Mieter erfolgt je nach Modell unterschiedlich:

Bei Verwendung des Personenmodells in iX-Haus Classic wird zur Kennzeichnung der Restanten an die ursprüngliche Personennummer eine fortlaufende Zahl angehängt:

Aktueller Mieter: - 01

1. Restant (Vormieter): - 01-1

2. Restant (Vormieter davor) - 01-2

Je nach Nummernkreis ist die Anzahl der hierdurch definierbaren Restanten pro Personennummer eingeschränkt. Beim Wechsel der Personennummer werden die mit der Person verbundenen Personenkonten ebenfalls umbenannt (interne Zuordnung über unveränderliche Konten-IDs) und die Dokumentzuordnung im Adressstamm bleibt ebenfalls erhalten (interne Zuordnung über unveränderliche ADAM-Nummer).

Im Flächenmodell wird diese Nummerierungsart i. d. R. nicht verwendet. Die Kennzeichnung von Restanten erfolgt hier durch das Kriterium, dass einer Person zum Stichtag keine Fläche im Vertragsmanagement zugeordnet ist.

RPC

Remote Procedure Call (Aufruf einer fernen Prozedur) Das EIBE Portal erlaubt eine Massendatenabfrage zur Kontrolle von Freistellungsbescheinugungen über XML-RPC (s. auch XML).

Rücklage

Lt. Wikipedia sind Rücklagen (englisch: reserves) bei Unternehmen oder sonstigen Personenvereinigungen im Rechnungswesen Bestandteile des Eigenkapitals, die weder als gezeichnetes Kapital, Gewinnvortrag noch als Jahresüberschuss ausgewiesen und entweder auf gesonderten Rücklagenkonten bilanziert werden (offene Rücklagen) oder im Jahresabschluss nicht erkennbar sind (stille Rücklagen). Während die Rücklagen dem Eigenkapital zuzurechnen sind, handelt es sich bei Rückstellungen um Fremdkapital.
In Ix-Haus treten offene Rücklagen z. B. bei Wohnungseigentümergemeinschaften auf. Früher als `Instandhaltungsrücklagen` tituliert, heißen sie lt. WEG ab 01.12.2020 `Erhaltungsrücklagen`. Diese Rücklagen erlauben als verfügbares Vermögen der Wohnungseigentümer, künftig anstehende Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung finanzieren zu können, sie sind diesbezüglich also zweckgebunden. Die Erhaltungsrücklage wird BGH-konform parallel zum Hausgeld geführt und ihre Entwicklung in der Jahresabrechnung getrennt von den Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung dargestellt.

Sachkonten

Unter der Bezeichnung Sachkonten werden in iX-Haus die Konten der Finanzbuchhaltung geführt, also Kosten-, Erlös-, Bestands- und Abschlusskonten. Hinsichtlich des Kontenrahmens liegen keinerlei Einschränkungen oder Vorgaben vor, daher können Sie jeden beliebigen Kontenrahmen in iX-Haus speichern.

Die Kontenpläne der einzelnen Objekte sind unabhängig, d. h. sie werden pro Objekt gespeichert, können aber bei Bedarf von einem Objekt in ein anderes kopiert werden. Die Sachkonten erhalten eine i. d. R. 6-stellige Nummer. Die erste Ziffer wird zur Identifizierung der Kontenklasse verwendet, weitere Unterscheidungen in Kontengruppen oder Unterkonten werden vom Programm nicht vorgenommen.

Eine inhaltliche Bedeutung für Kontenklassen gibt es vom Programm nicht. Zu jedem Sachkonto werden Auswertungskodierungen für den Buchhaltungs- und Abrechnungsbereich sowie eine Vorbelegung für die Mehrwertsteuerbehandlung im Kontenplan hinterlegt.

Saldovortragsbuchung

Der Saldovortrag entspricht dem Endsaldo der Vorperiode. Zu Beginn einer Geschäftsperiode wird dieser Saldovortrag als Anfangsbestand gebucht.

Saldovorträge gibt es in iX-Haus sowohl auf den Sachkonten als auch in der Nebenbuchhaltung auf den Personen- und Kreditorenkonten oder Anlagenkonten. Sie können beliebig oft gebucht werden, z. B. nach einer Buchwerksänderung im Vorjahr (s. Saldovortragskorrektur).

Saldovortragskorrektur

Die bereits vorgetragenen Buchungen der Vorperiode auf die entsprechenden Konten können nachträglich korrigiert und erneut vorgetragen werden.

Siehe auch Saldovortragsbuchung.

SAVO

Abkürzung für den Begriff `Saldovortrag`. Da Saldovorträge keinen Geldfluss darstellen, sondern nur den Vortrag des Kontosaldos aus der Vorperiode, werden diese SAVOs mit einer besonderen Buchungsart ausgeführt, z. B. BA 99 für Sachkontensaldovorträge.

Scheduler

Lizenzpflichtiger Programmbestandteil in iX-Haus plus zur Organisation von periodischen Abfragen als Hintergrundprozesse. In Kombination mit einem Datenbanktool lassen sich so bestimmte Prozesse in bzw. für iX-Haus zeitbezogen automatisieren, z. B. der Import von elektronischen Kontoauszügen für das E-Banking oder Werten von Indexreihen, die monatliche Sollstellung, Lastschriftläufe oder die Erstellung von Berichten. Hiermit lassen sich derart steuerbare Prozesse regelmäßig und zu bestimmten Zeiten ausführen.

Schwellenwert

Grenzwert, der erreicht oder überschritten werden muss, z. B. in Indexverträgen zur Definition einer Mindestabweichung von einem Ausgangswert (Indexwert lt. letzter Anpassung). Die Rechenmodelle des Statistischen Bundesamtes gehen von einem Erreichen oder Überschreiten des Schwellenwertes aus. Ist also der Basiswert 100,0 und der Schwellenwert durch eine Veränderung von 2,55% definiert, wäre der obere Schwellenwert von 102,6 Punkten für eine Steigerung relevant (oder der untere Schwellenwert von 97,5 Punkten für eine Minderung). Die Indexwerte der VPI vom Statistischen Bundesamt haben nur eine signifikante Nachkommastelle. Daher ergeben 100,0-100,0*2,55%=97,45 gerundet 97,5 Punkte bzw. 100,0+100,0*2,55%=102,55 gerundet 102,6 Punkte.

Schwellwert

Siehe Schwellenwert.

Screenshot

Der Screenshot (dt.: Bildschirmschnappschuss) ist ein optisches Abbild des Computerbildes mit den darauf angezeigten Informationen. Als Datei gespeichert kann der Screenshot so als Erläuterung für einen bestimmten Zustand von Parametern oder angezeigten Informationen dienen. Einen vollständigen Screenshot erzeugen Sie mit der Taste `Druck` bzw. `Prt` (Print) oder `PrtScr` (PrintScreen). Hierbei wird eine Grafik in die Zwischenablage kopiert und kann in einem geeigneten

Programm (einem Grafikprogramm, Winword oder Excel) mit der Einfügen-Funktion (meist mit der Tastenkombination `Strg + V`) eingefügt werden. Mit der Tastenkombination `Alt + Druck` erzeugen Sie einen selektiven Screenshot von gerade aktuellen Programmfenster. Es gibt auch Hilfsprogramme wie `Snipping Tool`, welche die Erstellung von Screenshots unterstützen und zugleich erlauben, mit Markierungen oder Stiften zu arbeiten, bevor der Screenshot dann (gewissermaßen grafisch kommentiert) als Datei gespeichert oder in die Zwischenablage zur weiteren Verwendung abgelegt werden kann. In Grafikprogrammen (z. B. Paint oder IrfanView) eingefügt ergeben sich noch mehr Bearbeitungsmöglichkeiten, z. B. das Hinzufügen von Texteinblendungen, Rahmen oder Pfeilen. Im Internet finden Sie diverse Anleitungen zum Thema Screenshot. Erzeugen Sie einen Screenshot für den Support der CREM SOLUTIONS, stellen Sie am besten das gesamte Fenster dar. Wenn Sie nur einen Ausschnitt aus einem Fenster weitergeben, könnte es sein, dass dann erforderliche Informationen fehlen (z. B. Spaltenbezeichnungen oder Versionsnummern) und der Screenshot dann nur mit speziellen Vorkenntnissen interpretiert werden kann. Dies führt dann ggf. zu weiteren Rückfragen.

Script

Schriftlich vorgegebene Handlungsanweisung oder -abfolge (von lateinisch *scriptum* „geschrieben“). Über die Sprachwissenschaft hat sich hierzu der Begriff `Script` etabliert. Die Schreibweise `Skript` wurde später als Anglizismus im deutschen Vokabular aufgenommen. Im Bereich der EDV sind daher im deutschsprachigen Raum beide Schreibweisen des Begriffs anzutreffen.

SEV

Abkürzung für Sondereigentumsverwaltung

Site

Die **Site** (engl. Kurzform für website) ist die Gesamtheit der einzelnen Webseiten (=einzelne Seiten) eines Internetauftritts. Beispiel: Die Gesamtheit der Unterseiten von https://sites.google.com/a/crem-solutions.de/doku ist eine Web**site**. Die einzelne Unterseite Legende mit der URL https://sites.google.com/a/crem-solutions.de/doku/home/legende ist eine Web**seite**. Um Missverständnisse zu vermeiden kann für eine Gesamtheit aller Webseiten auch das Wort Web (als Synonym für Website) verwendet werden. Jedoch grenzt Web hier nicht den Bereich eines einzelnen Internetauftritts gegenüber anderen Webauftritten im Internet ab.

Sockelmiete

Im Zusammenhang mit Umsatzmietvereinbarungen können Sockelmieten zur Berechnung herangezogen werden.

Sollstellung

Die Sollstellung bezeichnet die Belastung eines Kontos. Eine Forderung wird auf der Sollseite des

Kontos gebucht, z. B. die Buchung einer Mietforderung. Auch eine negative Sollstellung ist möglich. In diesem Fall wird dem Konto ein Betrag gutgeschrieben.

Sondereigentumsverwaltung

Die Sondereigentumsverwaltung (kurz: SEV) bezeichnet die Verwaltung von Eigentumswohnungen, die als Mietwohnungen genutzt werden.

Sonderkündigungstermin

Siehe Kündigungsmodalitäten.

Sonstige Rechnung

Eine unter bestimmten Voraussetzungen ausgestellte ordnungsmäßige Rechnung, welche keine E-Rechnung ist (z. B. Rechnung in gedruckter Form oder als PDF, s. o. E-Rechnung). Die PDF-Ausgabe einer solchen Rechnung enthält dementsprechend auch keine XML-Struktur.

Splitbuchung

Mit Hilfe einer Splitbuchung (engl. split = trennen, getrennt) können Sie einen Betrag beim Buchen auf mehrere Konten aufteilen. Dies ist eine gängige Methode bei der Rechnungserfassung, um eine Rechnung auf mehrere Kostenpositionen aufzuteilen. Anlog hierzu wird auch die Gesamtzahlung eines Mieters oftmals in Positionen wie Betriebskostenvorauszahlung und Miete aufgeteilt. In der Dialogbuchhaltung und im E-Banking steht auch eine Splitbuchung für reine Sachkontenbuchungen im GVC 001 zur Verfügung. Hierüber lassen sich Teilbeträge einer Buchung unterschiedlichen Sachkonten zuordnen. Möglich ist auch eine differenzierte Steuerbetrachtung, da jede Buchungszeile einen eigenen MwSt-Code nutzen kann.

Splittbuchung

Siehe Splitbuchung

Splittung von Kontoauszugszeilen

Im E-Banking eingelesene Kontoauszüge können gesplittet werden, damit diese z. B. verschiedenen Sachbearbeitern zugeordnet werden können.

sta-Datei

Siehe MT940. Textbasierte Datei für elektronische Kontoauszüge im SWIFT-Standard (Tagesendauszug), welche bis November 2025 zur Übermittlung zwischen verschiedenen

Softwareprogrammen genutzt wird. Ablöser ist das XML-basierte Formate nach ISO 20022 CAMT.053 (Tagesendauszug mit detaillierten Transaktionen und Salden). CAMT.054 dient zu Benachrichtigung über einzelne Kredit-/Debitbuchungen.

Stammdatenparameter

Flexible Voreinstellungsmöglichkeiten und Zusätze zu den Stammdaten, die mittels F2 aus einem Menü ausgewählt werden können.

SWIFT

Abkürzung für „Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication“. Diese Organisation wurde 1973 gegründet, ist in Belgien ansässig und betreibt ein besonders sicheres Telekommunikationsnetz (SWIFTNet), welche von Kreditinstituten weltweit für den bargeldlosen Auslandszahlungsverkehr genutzt wird. Die beteiligten Kreditinstitute verfügen über ein eindeutiges Bezeichnungsformat, den BIC (Business Identifier Code, welcher auch SWIFT-Code genannt wird). Der BIC oder SWIFT-Code hat eine Länge von 8 oder 11 aplfanumerischen Zeichen. Die ersten vier Zeichen sind der Bankcode,dann folgen zwei Zeichen als Ländercode und zwei Zeichen als Codierung des Ortes. Die nächsten drei Zeichen kennzeichnen optional die Filiale oder Abteilung innerhalb des Kreditinstitus. Soll ein 11-stelliger SWIFT-Code verwendet werden und liegen keine optionalen Filial/Abteilungskennzeichen vor, werden als letzte drei Zeichen XXX gesetzt. Im inländischen Zahlungsverkehr ist der SWIFT-Code nicht zwingend erforderlich, da die Zielbank mit Hilfe der IBAN eindeutig benannt werden kann.

TAPI

Abkürzung für Telephony Application Programming Interface. TAPI-Programme werden meist als Treibersoftware eingesetzt, um Telefonanlagen bzw. einzelne Telefone mit einem PC zu koppeln. Der PC kann dann das Telefon ansteuern und Sie können per Mausklick oder Hotkey ausgehende Telefonate initiieren. Ankommende Anrufe können anhand der mitgeteilten Anrufernummer in einer Software wiederum Aktionen auslösen. Die Software benötigt hierzu eine CTI-Anbindung, welche auf die TAPI-Information reagiert. Dass ein CTI/TAPI-gestütztes Informationsfeld nicht automatisch auf der Desktopoberfläche als aktives Fenster eingeblendet wird, macht Sinn. Falls Sie sich nämlich aktuell innerhalb irgendeiner Dateneingabe befinden, soll hierdurch verhindert werden, dass Ihre Dateneingaben unterbrochen und versehentlich an das CTI-gesteuerte Fenster gesendet werden.

Terminattribut

iX-Haus bietet die Möglichkeit, Termine mit Terminattributen zu versehen. Diese Terminattribute ermöglichen eine Klassifizierung der Termine nach verschiedenen Kategorien. Terminattribute werden objektübergreifend, bezogen auf eine Datengruppe, angelegt. Beispiele für Terminattribute sind Vertragsdaten oder Wartungstermine.

Testsystem

Parallel zum Produktivsystem, in welchem Sie Ihre aktuellen Daten in iX-Haus und iX-Haus plus pflegen, können Testsysteme genutzt werden, um neue Funktionen zu prüfen oder Bedienungsschritte zu üben oder auszuprobieren, ohne hierbei z. B. Abrechnungen oder Auswertungen im Produktivsystem zu gefährden. Das Testsystem läuft i. d. R. über die Datenbank `IXTEST` und seine Daten liegen in einem entsprechenden Verzeichnis getrennt vom Produktivsystem `IXHAUS`. Mittels Batchsteuerung und Systemeinstellungen können Produktivsystem und Testsytem(e) voneinander getrennt verwaltet werden und Daten aus dem Produktivsystem in ein Testsystem übernommen werden. Die Lizenzen werden getrennt gepflegt. Beim Einsatz von einem Dokumentenmanagementsystem (DMS) oder automatisierten Exportprozessen z. B. der DATEV-Schnittstelle sind besondere Vorkehrungen zu treffen, damit hier keine ungewollte Datenübertragung aus dem Testsystem an Empfänger erfolgt, welche Produktivdaten erwarten. Ein korrekt eingerichtetes Testsystem ist bei der Anmeldung wie auch optisch durch Einblendungen in der Programmoberfläche als solches sofort erkennbar - wichtig, wenn Sie Test- und Produktivsystem parallel einsetzen. Nutzen Sie zur Einrichtung eines Testsystems am besten das Beratungsangebot unseres Consultings.

Textplatzhalter

Textplatzhalter werden in der iX-Haus-Texterfassung verwendet, um die im System vorhandenen Daten in einem Text darzustellen. Zum Beispiel steht `$pnr` für die Nummer einer Person im iX-Haus-Personenstamm. Beim Druck des Textes wird der Platzhalter durch die konkrete Information ersetzt. Einige Textplatzhalter wie z. B. $ZPLAN werden auch in Wordtexten genutzt. Sie lösen dort intern bei der Dokumentenerstellung einen Prozess aus, welcher im Hintergrund über eine Excel-Funktion Tabellen generiert und diese dann an der Position des Textplatzhalters einfügt. Daher sollten diese zu Tabellen führenden Textplatzhalter auch nur zu Beginn eines Absatzes bzw. einer Zeile als einziger Eintrag stehen.

TLD

Abkürzung für „Top-Level-Domain“. Die TLD ist der letze Teil einer Internet-Adresse nach dem letzten Punkt und wird daher oft auch Domainendung genannt. Als höchste Ebene im Domain Name System (DNS) dient sie der Einordnung und Strukturierung von Internetadressen. Sie kann dabei helfen, den Zweck z. B. `.edu` für Bildungseinrichtungen, `.gov` für staatliche Behörden oder eine geografische Zugehörigkeit einer Webseite zu erkennen, z. B. `.de` für deutsche Domains. Generische TLDs (gTLD) werden ohne geografische Zuordnung weltweit genutzt, z. B. `.com`, `.org`, `.net`, `.info`. Länderspezifische TLDs (ccTLD) sind oft zweistellig.

Tooltipp

Tooltipps helfen Ihnen beim Verständnis einzelner Funktionen oder Status. Vorhandene Tooltipps werden angezeigt, wenn Sie eine gewisse Zeit mit dem Mauscursor auf einer Stelle verharren, zu der ein Tooltipptext hinterlegt ist. Für den Kontoauszug Sachkonten gibt z. B. ein Tooltipp für die Schaltfläche der Sicht `Bebucht` Aufschluss über Auswirkung dieses Schalters (Auswahl der angebotenen Sachkonten wird eingeschränkt auf bebuchte Konten).

Umlageanteil

Der Umlageanteil ist der Einzelwert eines Umlageschlüssels zur Berechnung der Einzelabrechnung.

Umlageschlüssel

Der Umlageschlüssel ist die Bezugsgröße zur Aufteilung von Nebenkosten bzw. Hausgeld. Typische Bezugsgrößen sind z. B. die Fläche, der Stromverbrauch oder die Personenzahl. Der Wert eines Umlageschlüssels kann sich stichtagsbezogen ändern.

Im Flächenmodell sind die Umlageschlüssel nicht mit einer Person, sondern mit der Fläche verknüpft. Auf diese Weise ist eine hohe Flexibilität bei der Beschreibung der Umlagen für die verschiedenen Flächen möglich. Im Flächenstamm erhalten Sie daher auch eine Übersicht über die einzelnen zugeordneten Umlageschlüssel einer Fläche.

Im Personenmodell (nur in iX-Haus Classic) sind die Umlageschlüssel verknüpft mit der Person, welche die Mieteinheit gemietet hat. Diese Verknüpfung ist in den meisten Fällen der normalen Wohnungsvermietung ausreichend.

Mit der Zählerverwaltung können Verbräuche erfasst und bereitgestellt werden.

Umsatzmiete

Bei einer Umsatzmietvereinbarung wird die zu zahlende Miete aus den gewerblichen Umsätzen errechnet.

Umsatzmietspitze

Die Umsatzmietspitze ist der prozentual berechnete Anteil der Umsatzmiete, der die vereinbarte Sockelmiete übersteigt.

umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung

Die umsatzsteuerliche Mietflächenaufteilung gibt an, zu welchen Anteilen die vermieteten Flächen mit einer Mehrwertsteuer beaufschlagt sind. Daraus wird abgeleitet, welchen Anteil an Vorsteuer ein Vermieter bei eingehenden Rechnungen anrechnen darf.

Unterfläche

Siehe Hauptfläche/Unterfläche.

Unterkonten

Siehe Personenkonten.

UStG

Abkürzung für „Umsatzsteuergesetz“

UTF-8

Abkürzung für „8-Bit UCS Transformation Format“, (UCS steht hier als Abkürzung für „Universal Coded Character Set“)
UTF-8 ist die am weitesten verbreitete Kodierung für Unicode-Zeichen. Die ersten 128 Unicodezeichen (entsprechend den Positionen 0–127 in allen ISO-8859-Varianten, welche auch als 7-bit-ASCII bezeichnet werden können) sind in UTF-8 deckungsgleich durch nur ein Byte dargestellt. Dies umfasst unter anderem die Ziffern und die Groß- und Kleinbuchstaben des lateinischen Grundalphabets. Zusätzliche Zeichen in europäischen Sprachen mit lateinischer Schrift, z. B. ä, ß, é, ł und Š, werden durch zwei Byte dargestellt. Texte in solchen Sprachen benötigen daher nur wenig mehr als ein Byte pro Zeichen. UTF-8 hat das ältere 7-bit-ASCII-Format faktisch ersetzt.

Vermieter

Besitzer eines Mietobjektes. Siehe auch Eigentümer.

Verprobung

Die Verprobung ist gemäß den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchhaltung ein Überprüfen der Vollständigkeit der einzelnen Buchungssätze.

Verprobungssumme

Die Verprobungssumme ist der Differenzbetrag einer Buchung auf der Soll- und Habenseite.

Vertragswechsel

Beendigung des Mietvertrages zu einem Stichtag und / oder Mietneubeginn mit der Möglichkeit, den Nachfolger automatisch zu produzieren.

Verwaltungsabrechnung

Die Verwaltungsabrechnung dient zur Berichterstattung an den Eigentümer bei Fremd- bzw.

Auftragsverwaltung. Innerhalb eines beliebig zu wählenden Zeitraums weist die Verwaltungsabrechnung die Einnahmen und Ausgaben für das Objekt nach. Die Verwaltungsabrechnung ist kein Erfolgsnachweis, sondern ein strikter Geldflussnachweis. Zur Kontrolle wird am Anfang und am Ende der Verwaltungsabrechnung der reale und der rechnerische Geldbestand gedruckt. Eventuelle Abweichungen lassen auf einen Erfassungs-Fehler oder einen 'unzulässigen Geldtransfer' schließen.

Beachten Sie, dass für die Steuererklärung des Eigentümers keine Verwaltungsabrechnung, sondern eine Einnahme-Überschussrechnung und eine Vermögensaufstellung benötigt werden.

Verzeichnis

Siehe Ordner.

Vertragsdaten

Als Vertragsdaten werden in iX-Haus die allgemeinen Informationen des geschlossenen Vertrages, wie z. B. Vertragsbeginn und -ende oder Einzugsermächtigungen bezeichnet. Sie werden im Vertragsmanagement gepflegt und verwenden hierbei weitere Stammdaten (z. B. Personenstamm- und Flächenstammdaten).

VOK

Abkürzung für „Vertrag-Option-Kündigung“. Vertragsendedaten sind entweder festgelegt (Vertrag), oder sie ergeben sich aus Anworten oder auch nicht realisiserten Anfragen aus den Bereichen der Optionen oder Kündigungsvereinbarungen aus Verträgen. Das VOK-Datum ist also ein hypothetisches oder reales Kündigungsdatum und wird regelmäßig vom iX-Haussystem ermittelt, um in diversen Listen oder Auswertungen das frühestmögliche potentielle Vertragsende offener Verträge anzugeben. Hierbei wird eine Priorisierung anhand der Datenquellen vorgenommen (Vertragsende aus Vertrag > potentielles Vertragsende aus genutzter Sonderkündigungsvereinbarung > potentielles Vertragsende aus Option (nicht genutzte Vertragsverlängerung) > potentielles Vertragsende aus genutzter Kündigungsvereinbarung).

VOP

Abkürzung für `Verification of Payee`. Diese Empfängerüberprüfung ist Teil einer EU-Verordnung (EU 2024/886), gültig ab 09.10.2025. Sie erlaubt die Unterbrechung einer Zahlung an eine IBAN von einer Bank im SEPA-Raum, wenn die Angabe des Empfängernamens nicht mit dem Namen des Kontoinhabers lt. kontoführendem Institut übereinstimmt. Siehe oben: IBAN-Namensabgleich

Wertsicherungsklausel

Die Wertsicherungsklausel war nach §10a des Miethöhegesetzes, abgelöst durch an folgende Bedingungen gebunden:

1. Genehmigung der Landeszentralbank (LZB).

2. Die Miete muss mindestens 12 Monate unverändert bleiben.

3. Die Anpassung der Miete muss schriftlich erklärt werden.

4. Die Anpassung der Miete kann ab Beginn der Erklärung frühestens zum Beginn des übernächsten Monats erfolgen.

Sind die vorstehenden Kriterien erfüllt, wird von der echten Wertsicherungsklausel gesprochen.

Mit Wirkung zum 1. September 2001 wurde das MHG durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149, 1175) aufgehoben und sein Regelungsgehalt in das BGB integriert. Im BGB stehen die für Miete relevanten Vorschriften ab § 535 BGB, die Vorschriften über die Miethöhe finden sich in den § 557 bis § 561 BGB.Bei der Wertsicherungsklausel (sofort wirksam) wird wie vorstehend beschrieben verfahren, allerdings erfolgt die Anpassung zeitgleich mit der Erklärung. Eine Wartezeit zwischen der Erklärung der Anpassung und der erhöhten Mietforderung wird nicht eingehalten.

Die unechte Wertsicherungsklausel ist nicht an die Einhaltung der vorgenannten Kriterien gebunden. Dieses Verfahren findet Einsatz im Bereich der gewerblichen Vermietung.

Synonym wird für Wertsicherungsklausel oft auch der Begriff Preisklausel genutzt. Für die in Mietverträgen übliche Indexmiete nach § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuches gilt eine Bereichsausnahme im PreisklauselG. Ebenso werden dort Ausnahmen für Leistungsvorbehaltsklauseln definiert (siehe § 1 Abs. 2 PreisklauselG).

Wertstellungsdatum

Das Wertstellungsdatum entspricht weitgehend dem Buchungsdatum. Es wird im Rahmen bilanzierender Buchhaltung zur Bestimmung des Steuermonats herangezogen. Bei Erfolgsermittlung nach dem Zahlungsfluss ist dieses Datum identisch mit dem tatsächlichen Zahlungsfluss. Auch hier wird es für steuerliche Auswertungen verwendet.

Wiki

Das Wiki ist: Eine Sammlung von Informationen und Beiträgen im Internet zu einem bestimmten Thema, die von den Nutzern selbst bearbeitet werden können. Oder ein System zur einfachen Bearbeitung eines Wikis (Definition lt. Duden Rechtschreibung). Aus fachlichen und organisatorischen Gründen ist die Mitarbeit der Kunden an dem iX-Wiki auf Kritik und Kommentare beschränkt, welche an den Support gesendet werden können. In der internen Bearbeitung ist das iX-Wiki ein Multiautorenprodukt zu iX-Haus- und iX-Haus plus-Produkten der Crem-Solutions und basiert auf der Wiki-Software DokuWiki.

Wohngeld

Korrekterweise wird der Begriff Wohngeld für öffentlich-rechtliche Mietzuschüsse verwendet. Der Begriff Wohngeld wird manchmal aber auch irrigerweise synonym zum Begriff Hausgeld verwendet, desssen Grundlage ein beschlossener Wirtschaftsplan einer Eigentümergemeinschaft ist.

Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) entsteht rechtlich mit Entstehung des Sondereigentums bei vertraglicher Begründung und dem sachenrechtlich wirksamen Erwerb des ersten Sondereigentums durch einen Dritten bei Teilung durch den Veräußerer (Teilungserklärung).

Mit Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft (spätestens mit Eintragung des ersten Erwerbers im Grundbuch neben dem Veräußerer) existiert auch eine Verwaltungsnotwendigkeit der gemeinschaftlichen Werte der Wohnungseigentümer bzw. Eigentumsanwärter.

Die Verwaltung des von mehreren Personen erworbenen Gemeinschaftseigentums bedeutet in erster Linie Werterhaltung, in beschränktem Umfang auch Wertverbesserung.

Hauptanliegen der Verwaltung sind dabei insbesondere die laufende Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, die Störungs- und Schadensabwehr von innen und außen, die Organisation und Durchführung von Eigentümerversammlungen und die treuhänderische Abwicklung des auf die Gemeinschaft bezogenen Zahlungsverkehrs. Zur finanziellen Part gehören u. a. die Erstellung eines Wirtschaftsplanes und das Verwalten des hierauf gezahlten Hausgelds, der Instandhaltungsrücklage und ggf. Sonderumlagen.

XML

XML = Extensible Markup Language (Erweiterbare Auszeichnungssprache)
Dateien im XML-Format werden zu unterschiedlichsten Zwecken im Datenaustausch eingesetzt, da sie neben dem eigentlichen Dateninhalt auch gleichzeitig eine Beschreibung zu den Daten liefern können und hierdurch plattform- und programmübergreifend auch maschinenlesbar sind. Zum Beispiel werden XML-Dateien im Bereich des E-Bankings und im Zahlungsverkehr, bei der elektronischen Übermittlung von Steuerdaten, in der digitalen Buchprüfung und in Schnittstellen eingesetzt. Die E-Rechnung nutzt ebenfalls eine XML-Struktur für die digitale Übermittlung der Rechnungsdaten, welche bei ZUGFeRD in einer PDF-Datei eingebettet ist.
Die Struktur einer XML-Datei wird entweder durch ein zuvor vereinbartes XML-Schema oder eine begleitende DTD (Document Type Definition) festgelegt. Die wichtigsten Merkmale in einer XML-Datei sind die „Elemente“ in welchen Inhalte (Daten) oder untergeordnete Elemente (für verschachtelte Strukturen) definieren. Für die Auszeichnung von Elementen werden „Tags“ (Auszeichnungen) mit spitzen Klammern verwendet:

- ein Starttag für den Beginn eines Elementes: <Elementname>
- ein Endtag für das Ende eines Elementes: </Elementname>
- ein Leertag für ein Element ohne Inhalt: <Elementname/>

Als Standardzeichenformat wird UTF-8 verwendet. Hierdurch sind XML-Dateien mit nahezu jedem Texteditor lesbar. Zur optimierten Anzeige von XML-Daten gibt es diverse Programme, welche die Elemente durch farbige Unterscheidungen oder durch Zeilenumbrüche und Einrückungen die Strukturebenen verschachtelter Elemente für den Leser verständlicher darstellen können.

```
<Document xmlns="urn:iso:std:iso:20022:tech:xsd:camt.053.001.02"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xsi:schemaLocation="urn:iso:std:iso:20022:tech:xsd:camt.053.001.02
camt.053.001.02.xsd">
  <BkToCstmrStmt>
```

```
    <GrpHdr>
      <MsgId>camt53_20230204194356_T140_SBIDB001</MsgId>
      <CreDtTm>2023-02-04T19:43:56+02:00</CreDtTm>
      <MsgPgntn>
      <PgNb>1</PgNb>
      <LastPgInd>true</LastPgInd>
      </MsgPgntn>
    </GrpHdr>
  ...
  </BkToCstmrStmt>
</Document>
```

Zählerverwaltung

Die Zählerverwaltung ist ein lizenzpflichtiges iX-Haus plus-Modul und ergänzt ab Release 20.19 dort die technischen Objekte. Auf Basis einer hierarchischen Zählerverwaltung bietet sie eine Zählerstandsverwaltung, deren Ablesewerte und ermittelten Verbräuche in Abrechnungen in iX-Haus genutzt werden können. Im Rahmen der Kundentage 2019 wurde das Modul erstmals vorgestellt und ist bis zum 30. Juni 2019 mit Sonderrabatt in Höhe von 20% auf den Lizenzpreis erhältlich.

Zinsabschlagsteuer

Zur Bestimmung einer auszuzahlenden Kaution kann die Zinsabschlagsteuer (ZaSt) berücksichtigt werden. Die gesetzlich gültigen Werte für die ZaSt werden in der Tabelle für die ZaSt (ZaSt-Tabelle) für den jeweils gültigen Zeitraum abgelegt. Die Tabelle ist global gültig. Die ZaSt wurde ab dem 01.01.2009 durch die Abgeltungssteuer ersetzt.

Zinstabellen

Grundlage der Zinsberechnung bei Kautionen sind die Zinstabellen, in denen die Höhe der Zinssätze sowie der Zeitraum für deren Gültigkeit festgelegt sind. iX-Haus ermöglicht die Verwaltung dieser Zinstabellen sowohl global als auch objekt- bzw. personenbezogen.

ZIP-Datei

Eine ZIP-Datei (Namensbildung nach dem engl. Zipper, Reißverschluss) ist ein komprimiertes Archiv, das mehrere Dateien und Ordner in einer einzigen Datei verzahnt zusammenfasst, um Speicherplatz zu sparen und Datentransfers zu erleichtern. Sie bündelt Dateien und Verzeichnisse und kann dabei deren Größe reduzieren, ohne die Qualität zu beeinträchtigen. Das Öffnen (Entpacken, Entzippen) einer ZIP-Datei setzt die enthaltenen Dateien wieder in ihren Originalzustand zurück und prüft hierbei die Datenintegrität. Die Dateiendung ist `.zip`. Im E-Banking-Modul können z. B. auch zip-Dateien eingelesen werden, wodurch die hierüber gelieferten Einzeldateien der elektronischen Kontoauszüge (i. d. R. XML- oder STA-Dateien) gegen Veränderung besser geschützt sind.
Der optionale Passwortschutz einer zip-Datei erhöht die Datensicherheit, falls die zip-Datei in fremde Hände fällt. Er verlangt aber auch den manuellen Eingriff bzw. manuelles Entpacken, da dann beim Entpacken eine Passworteingabe erforderlich ist. Das ZIP-Format wurde 1989 entwickelt und

benötigte anfangs die damit gekoppelten Programme PKZIP und PKUNZIP. Es trat in Konkurrenz zu anderen Kompressionsverfahren für Dateien auf und verdrängte z. B. das Format ARC. Etliche Kompressionsprogramme können ZIP-Dateien generieren oder entpacken, der Quellcode für das grundsätzliche Packen/Entpacken ist öffentlich. Eine einfache Variante des ZIP-Verfahrens wurde u. a. auch in Windows integriert, weshalb hier oftmals kein Zusatzprogramm mehr zum Entpacken von ZIP-Dateien erforderlich ist. Das „Zippen“ bezeichnet im EDV-Jargon allgemein das komprimiernde Speichern unabhängig davon, ob hierbei nur eine oder mehrere Dateien enthalten sind oder ob die resultierende Archivdatei in einen ZIP-Format oder einem anderen Kompressionsformat resultiert.

Zugang

Mit Zugang bezeichnen wir den Weg zu einem bestimmten Programmteil, also die Abfolge von Menüpunkten, die - ausgehend vom Hauptmenü - auszuwählen sind, um zu diesem Programmbereich zu gelangen. So lautet z. B. der Zugang zum Vertragsmanagement: `Stammdaten ⇒ Flächenmanagement ⇒ Vertragsmanagement`. Die Struktur der iX-Wiki ist dem Menübaum von iX-Haus nur bedingt nachempfunden und oftmals alphabetisch oder in Reihenfolge eines logischen Workflows strukturiert. Einige Kapitel enthalten daher zu Beginn der Beschreibung ergänzend hierzu zu Beginn eine Angabe zum Zugang.

ZUGFeRD

Abkürzung für `Zentraler User Guide des Forums elektronische Rechnung Deutschland`. ZUGFeRD ist eine Spezifikation für das gleichnamige Format elektronischer Rechnungen. Das Format wurde vom Forum elektronische Rechnung Deutschland (FeRD, https://www.ferd-net.de/) in Zusammenarbeit mit Verbänden, Ministerien und Unternehmen entwickelt. ZUGFeRD bettet maschinenlesbares UN/CEFACT-XML in menschenlesbare PDF-Dateien (PDF-A-3) ein. Es entspricht der Richtlinie EU/2014/55 und dem Standard EN16931. Das PDF dient bei ZUGFeRD als Container für den Transport der XML-Daten und kann parallel hierzu die visuelle Darstellung der Rechnung ermöglichen. Beachten Sie, dass bei Abweichungen zwischen PDF und XML nur das XML der E-Rechnung buchhalterisch relevant ist. Bei einer E-Rechnung im ZUGFeRD-Format liegt die XML in der PDF-Datei eingebettet vor (z. B. als factur-x.xml oder ZUGFeRD-invoice.xml). Die XML kann mit diversen Programmen sichtbar gemacht oder ausgelesen werden.

Zuweisungsberechtigter

Siehe Belegungsberechtigter.