Beteiligungskreise - Was mache ich hier?

Beteiligungskreise bieten die Möglichkeit, mehrere Flächen eines Objektes zusammenzufassen und somit zu strukturieren. Es wird unterschieden in:

- Freie Beteiligungskreise
- Dynamische Beteiligungskreise
- Kombinierte Beteiligungskreise

Bei freien Beteiligungskreisen erfolgt die Zuordnung der Flächen manuell. Dies hat zur Folge, dass bei Veränderungen die entsprechenden Beteiligungskreise geprüft und, falls erforderlich, angepasst werden müssen.

Bei dynamischen Beteiligungskreisen erfolgt die Zuordnung der Flächen automatisch nach den hinterlegten Kriterien. Zu den Kriterien für die Ermittlung der Flächen gehört die Objektstruktur und / oder die Nutzungsarten und / oder der Beschrieb. Über das Kriterium `Objektstruktur` können einzelne Gebäude, Gebäudeteile oder Geschosse zugeordnet werden, z. B. Objektstruktur = Gebäude 1 und Gebäude 3. Über das Kriterium `Flächenart` können einzelne Flächenarten zugeordnet werden, z. B. alle 1- bis 3-Zimmerwohnungen. Der Beschrieb bietet Ihnen die Möglichkeit, bis zu drei Eigenschaften einer Fläche als zusätzliches Kriterium einem dynamischen Beteiligungskreis zuzuordnen. Bei Angabe aller Kriterien bedeutet dies, dass die Fläche alle Kriterien erfüllen muss, damit sie automatisch zugeordnet werden kann.

Die große Stärke der dynamischen Beteiligungskreise liegt darin, dass Veränderungen in der Flächenart, Objektstruktur oder im Beschrieb sich unmittelbar auf die zugeordneten Flächen auswirken. Wenn sich beispielsweise der Beschrieb, die Flächenart oder auch eine vollständige Objektstruktur nachträglich ändert, so werden automatisch die betreffenden Flächen entfernt oder neu zugeordnet.

Bei kombinierten Beteiligungskreisen handelt es sich um eine Mischung aus freien und dynamischen Beteiligungskreisen. Dies wird durch die manuelle Zuordnung von Flächen zu einem dynamischen Beteiligungskreis erreicht.

Ein weiterer Vorteil von Beteiligungskreisen ist die Möglichkeit des Buchens, also die Verknüpfung von Kostenstellen (manuelle Buchungen und Buchungsimporte) sowie die Auswertung der Kosten eines Beteiligungskreises über die entsprechende Kostenstelle.

Beteiligungskreise modulübergreifend

In der Projektverwaltung

Beteiligungskreise können einem Projekt als Kostenstelle zugeordnet werden. Die Beteiligungskreise werden im Kostenstellen-Klick zur Auswahl angeboten: `ObjektNummer/BTBeteiligungskreisNummer`. Die Zuordnung von Beteiligungskreise zu einem Projekt wird für die Auswertung des steuerlichen Optionssatzes je Projekt benötigt.



Das Eintragen von umsatzsteuerlich relevanten Aufteilungen bzgl. Beteiligungskreise (BTK) ist derzeit nicht möglich! Zum Berechnen und Eintragen nutzen Sie in iX-Haus die Funktion `UST-Mietflächenaufteilung berechnen` in der Übersicht Optionssätze.

In der Buchhaltung

Das `Kürzel Kostenstellen` eines Beteiligungskreis-Typen (Definition im Katalog `Beteiligungskreis-Typen`) wird für die Definition der Kostenstellennummer genutzt. Zum Beispiel der Beteiligungskreis mit der Nummer `2.1` vom Typ `Wohnung` besitzt in der Buchhaltung die Kostenstellennummer `WHG2.1`.

Beteiligungskreise können über das Kostenstellen-Feld in der Dialogbuchhaltung bebucht werden. Sie können also entweder auf Flächen oder Beteiligungskreise buchen. Die Beteiligungskreise werden in der Kostenstellen-Auswahl aufgelistet und können bequem ausgewählt, gefiltert und gesucht werden.

Der Filter auf den Typ reduziert die Auswahl und erhöht so die Übersichtlichkeit. Sie können auch direkt im Feld Kostenstelle zum Beispiel GB, also das Kürzel für Gebäude, eingeben und filtern dann im F2-Klick auf die Gebäude-Beteiligungskreise. Das Kürzel „F“ ist fest belegt für die Flächen.

Die Kostenstellen-Auswahl ist beschränkt auf „für das direkte Buchen freigegebene“ Kostenstellen. Die bekannte Flächen-Prüfung auf den passenden Mehrwertsteuercode erfolgt auf bei Beteiligungskreisen. Zum Beispiel: Steuercode VV (Vorsteuer voll abzugsfähig) passt nicht bei einem Beteiligungskreis mit reinen Brutto-Flächen bzw. Verträgen.

In der Betriebskostenabrechnung

In der `Betriebskostenabrechnung` sind Beteiligungskreise verfügbar, wenn Sie das `Layout 3` einsetzen und im Register `Sonstige Parameter` die Option `KST Beteiligungskreise berücksichtigen` aktiviert haben. Die Zuordnung von Beteiligungskreisen kann auch in der Etattabelle erfolgen.



Setzen Sie Beteiligungskreise im Rahmen einer SEV-Abrechnung ein, müssen diese im WEG-Objekt wie im Mietobjekt identisch angelegt sein. Das heißt, sowohl die Nummern des Beteiligungskreises, als auch die daran beteiligten Flächen, müssen identisch sein. Die Anzahl und die Nummer der zugeordneten Flächen muss identisch sein.

In der Umsatzsteuervoranmeldung

Standardmäßig berücksichtigt die Umsatzsteuervoranmeldung die Optionssätze der Beteiligungskreise nicht, d. h. für alle teilweise abzugsfähigen Vorsteuerbuchungen (VT) wird der Objekt-Optionssatz verwendet. Dieses ist insbesondere für unsere Kunden wichtig, die seit Jahren den Objekt-Optionssatz nutzen, damit durch das Buchen auf Beteiligungskreise nicht plötzlich die bekannte VT-Steuerrückrechnung verändert wird. Sie schalten die Variante `Optionssatz je Beteiligungskreis` also explizit frei, global oder je Objekt.

Über die unten aufgelisteten Systemeinstellungen können Sie vorgeben, ob diese Variante immer

oder nie verwendet wird oder ob diese je Objekt festgelegt wird. Bei `je Objekt` setzen Sie die Vorgabe bei den gewünschten Objekten in der Objektauswahl unter dem Register `Parameter`.

`Buchhaltung` > `UstVa` > `VT Opt.Satz der Beteiligungskreise berücksichtigen`

- `Immer`: VT Opt. Satz der Beteiligungskreise wird in allen Objekten berücksichtigt.
- `Nie` : VT Opt. Satz der Beteiligungskreise wird nicht berücksichtigt.
- `ProObjekt`: VT Opt. Satz der Beteiligungskreise wird je nach Objekteinstellung berücksichtigt. Aktivieren Sie in diesem Fall die Option `UStVA Opt Satz von Beteiligungskreise berücksichtigen` bei den entsprechenden Objekten.

Die Berechnung der Optionssätze der Beteiligungskreise erfolgt automatisch und analog zur Berechnung der Objekt-Optionssätze. Im Modul `Umsatzsteuervoranmeldung` finden Sie in der Übersicht der Optionssätze (nach Freischaltung für das Objekt s. o.) auch die Beteiligungskreis-Optionssätze.

Die Umsatzsteuervoranmeldung weist die teilabzugsfähigen Buchungen dann je Beteiligungskreis mit dem entsprechenden Optionssatz aus. Im Protokoll der Optionssätze (Modul `Umsatzsteuervoranmeldung` > Menü > `Protokoll anzeigen`) können Sie die Optionssätze der Beteiligungskreise mit ausgeben.

In der Heizkostenschnittstelle

Die iX-Haus plus-Schnittstelle Heizkosten plus basiert auf Heizkreisen und bietet so eine hohe Flexibilität, um auch mehrere Heizkreise je Objekt komfortabel abzubilden. Diese Heizkreise werden über freie Beteiligungskreise abgebildet. Hierzu wurde ein neuer Beteiligungskreistyp `Heizkreis (HZK)` generiert. Die freien Beteiligungskreise für die Heizkreise werden automatisch über die Heizkostenschnittstelle erstellt und ebenso automatisch werden die Flächen zugeordnet. Daher sind die Beteiligungskreise für die Heizkreise besonders geschützt, zugeordnete Flächen können nur von einem Benutzer mit S-Rechten modifiziert werden.