SEV-Parameter

Einrichtung für Sondereigentumsverwaltung (SEV)

Für die die Verwaltung von Sondereigentum bietet iX-Haus eine komfortable Einrichtung, um die Buchungsprozesse wie Mieteingang, Ausschüttung und Zahlung von Verwaltergebühren zu automatisieren. Im Folgenden wird diese SEV-Einrichtung erläutert. Zum einen werden in iX-Haus die Beziehung zwischen Mieter und Kapitalanleger (also Eigentümer der Wohnung), zum anderen zwischen Kapitalanleger und Verwalter konfiguriert. Dies erfolgt im Modul SEV-Parameter unter Bereich Fachadministration. Die erste Einrichtung einer Sondereigentumsverwaltung sollten Sie am besten zusammen mit einem Consultant der CREM SOLUTIONS vornehmen.

Die Einrichtung erfordert eine Einnahmen/Ausgaben-Buchhaltung (E/A) ⇒ Erfolgsmodell **E** unter Sonstige Parameter (1) der Objektauswahl.

Die Einrichtung erfordert eine Definition in der verwendeten DCL-Tabelle, wenn Ausschüttungen via DataClearing vorgenommen werden sollen.

Register Mieter - Kapitalanleger

Anhand der beiden Personenbereiche werden die Personennummernkreise für die Mieter und Kapitalanleger definiert, z. B. 0001-4999 für Personennummernkreis der Mieter und 5000-9999 für Personenkreis der Kapitalanleger.

Falls in Ihrer Einrichtung die Personennummer der Mieter und Kapitalanleger voneinander abgeleitet werden können, können diese mit der nächsten Einstellung aneinander gekoppelt werden. Die Kopplung kann die Anlage von neuen Mieter und Kapitalanleger erleichtern, indem die Beziehung der beiden automatisch von iX-Haus gesetzt wird. Hierzu kann ein Offset-Wert eingesetzt werden, welcher die Nummernkreiskonstellation berücksichtigt, z. B. 5000.

Der Bereich Sollarten Zuordnung definiert die Weiterleitung der Mieteingänge auf die Kapitalanleger. Die Weiterleitung erfolgt dann automatisch. Bitte beachten Sie, dass Sie bei einer gewünschten Weiterleitung von Ratenzahlungen die Ratenzahlungssollart UND die Stundungssollart beim Mapping berücksichtigt werden müssen. Sie erhalten sonst eine rote Ampel mit Hinweis auf eine fehlende Sollart mit entsprechendem Sollarttyp.

Folgendes Beispiel zeigt die Funktionsweise der automatischen Weiterleitung: Kopplung Mieter zu Kapitalanleger mit Offset-Wert 5000 zu Personennummernkreis 0001-4999 ergibt potentielle Kapitalanlegernummern 5001 bis 9999, Kopplung: Vorschlag.

Die Sollstellung des Mieters löst keine SEV Buchungsprozesse aus.

Wenn der Mieter 0003 die Miete zahlt, werden die Zahlungsbeträge mit Buchungsart 10 (Haben-Stellung) automatisch auf die zugeordneten Unterkonten des Kapitalanlegers 5003 weitergeleitet.

(0003+5000=5003).

Register Kapitalanleger - Verwalter

Der Verwalter wird als spezielle Verwalter-Person im Personenstamm angelegt. Die Nummer dieser Person wird unter Verwalternummer eingetragen. Diese kann entweder in jedem SEV Objekt selbst erfolgen oder – bei Einrichtung der SEV als FIBU – in der FIBU gesammelt für alle SEV-Objekte erfolgen.

Das virtuelle Bankkonto zeigt die Liquidität des SEV Objektes, wenn die Bank auf FIBU Ebene geführt wird. Falls dies nicht erwünscht ist, kann diese Einstellung auch leer gelassen werden. Das virtuelle Bankkonto darf nicht in die FIBU weitergeleitet werden. Zu diesem Zweck setzen Sie bitte die Weiterleitungssperre (Weiterleitung ins Hauptbuch sperren) im Sachkontenstamm.

Der Bereich `Sollarten Zuordnung` definiert die Weiterleitung der Verwaltergebühren auf den Verwalter. Dies kann je nach Vereinbarung zwischen Verwalter und Kapitalanlage entweder

1. direkt bei der Sollstellung, d. h. Verwaltergebühren werden unabhängig vom Mieteingang sofort beim Verwalter sollgestellt oder
2. erst bei der DCL-Ausschüttung – Verwaltergebühren werden erst sollgestellt, wenn auch eine Ausschüttung an den Kapitalanleger erfolgt (also der Mieter eine Zahlung geleistet hat, welche die Verwaltergebühren übersteigt)

erfolgen.

Für die erste Variante muss die Spalte „Sollart 2“ leer gelassen werden. Dann werden Sollstellung und Zahlungen des Kapitalanlegers auf den Verwalter weitergeleitet.

Die Ausschüttung an den Kapitalanleger erfolgt über den iX-Haus Zahlungsverkehr auf Basis einer DCL-Tabelle mit Vorgabe des Kapitalanleger-Unterkontos für die Buchung der Ausschüttungen (Checkbox `SEV-Ausschüttung` markiert, `Konto` ...).