Umlageschlüssel - Wie mache ich es?

Schrittweise Anleitungen zum Modul Umlageschlüssel

Umlageschlüssel anlegen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Bestätigen Sie den Registereintrag `Schlüssel`.
3. Wählen Sie die Funktion `Neuen Datensatz anlegen` aus der Kommandoleiste oder drücken Sie die Tastenkombination `Strg + N`. Es öffnet sich der Dialog `Umlagen bearbeiten`.
4. Geben Sie die gewünschten Daten ein und bestätigen Sie mit `Ok`.

Umlageschlüssel mit Flächen verknüpfen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Wählen Sie den Registereintrag `Schlüssel`.
3. Wählen Sie mit Mausklick den gewünschten Umlageschlüssel aus, zu dem Sie die Beteiligung(en) bearbeiten wollen.
4. Wählen Sie nun den Registereintrag `Beteiligung`.
5. Aufgelistet finden Sie alle zu diesem Objekt angelegten Flächen.

Im oberen Bereich der Maske `Beteiligungen` wird der zuvor ausgewählte Umlageschlüssel angezeigt; Sie können den gewünschten Umlageschlüssel auch mittels der `Auf- und Abschalter` einstellen.

1. Doppelklicken Sie die jeweiligen Flächen, um den Umlageschlüssel der Fläche zuzuordnen; in der Spalte `Zuordnung` wird ein [X] gesetzt. Mit Doppelklick löschen Sie eine bestehende Zuordnung.
   Achtung: Durch das Löschen einer Beteiligung am Umlageschlüssel entfernen Sie ebenfalls die ggf. damit verbundenen Anteile!
2. Mit der rechten Maustaste können Sie über ein Kontextmenü allen Flächen des aktiven Objektes den Umlageschlüssel zuordnen.
   Ebenso ist es möglich, hiermit einzelne Beteiligungen zu setzen oder zu löschen.

Umlagewerte anlegen

Umlagewerte sind die Anteile einzelner Flächen an einem Umlageschlüssel, also z. B. die m^2 -Zahl der angemieteten Fläche. Bevor Sie für eine Fläche Umlagewerte anlegen können, müssen Sie der Fläche den Umlageschlüssel zugeordnet haben. Die Anzeige der Umlagewerte hängt davon ab, ob der Umlageschlüssel jahresanteilig oder über eine Bezugsperiode abgerechnet wird.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.

2. Stellen Sie ggf. den gewünschten Schlüssel mittels der Auf- bzw. Abschalter ein.
3. Bestätigen Sie den Registereintrag Anteile. Die zum eingestellten Schlüssel angelegten Beteiligungen werden angezeigt.
4. Sie können jetzt die Werte zu den Anteilen eingeben bzw. ändern. Doppelklicken Sie hierzu den gewünschten Anteil in Maske, das Feld Neuer Betrag wird aktiviert.
5. Geben Sie jetzt den Wert ein. Verbrauchwerte können auch als Start-/Endewert eingegeben werden. Der Wert errechnet sich dann beim Speichern aus der Differenz.
6. Festwertbeträge geben Sie brutto ein, der MwSt.-Anteil wird automatisch berechnet.
7. Wenn Sie bei Festwert-Umlageschlüsseln die Option Erfassung HNDL-Wert bei Festwerten nutzen, geben Sie im Feld HNDL zusätzlich den jeweiligen HNDL-Wert an.
8. Der manuelle Wert für eine VSt-Korrektur nach Abrechnung spielt nur in der Betriebskostenabrechnung eine Rolle (s. u.).
9. Nach Speichern der Eingaben werden die Umlagewerte in der Tabelle eingetragen bzw. aktualisiert.

Die Doppeltilde ≈ vor einem Umlagewert zeigt an, dass dieser Wert zu einem früheren als dem aktuell angezeigten Bezugsdatum zugewiesen worden ist. Umlagewerte können auch im Vertragsmanagement im Registereintrag Umlage angelegt und bearbeitet werden. Die Bedienung der Funktion ist identisch wie im Flächenstamm.

Verbrauchswerte können im Modul Umlageschlüssel direkt oder über einen Start- und Endwert eingegeben werden. Start-/Endwerte werden durch das / -Zeichen getrennt eingegeben. Der Verbrauch in der Spalte Wert errechnet sich dann aus der Differenz. Die Anzeige in den Spalten Startwert und Endwert erfolgt nach dem Speichern der Eingabe. Die Eingabe 200/800 erzeugt einen Startwert 200, einen Endwert 800 und einen Verbrauch von 600. Wurden keine Start-/Endewerte zur Eingabe verwendet, zeigen die entsprechenden Spalten ./. an.

Festwerte von einem Heizkostendienst werden ohne detaillierte Information bzgl. der Vorsteuer übermittelt. Durch die Kombination von Steuersätzen für Warmwasser-Kosten entsteht ein Mix aus Steuerbeträgen. In der Betriebskostenabrechnung in iX-Haus wird anhand des gebuchten Aufwands und der Bruttoangabe aus dem Festwertanteil geschätzt, wie hoch der einzelne Vorsteueranteil ausfällt. Nach dem Buchen der Abrechnung einer gemischt genutzten Immobilie können Sie gegenüber dem FA den Anteil der nicht abzugsberechtigten Vorsteuer ausweisen und somit eine möglichst genaue Auskunft zu abzugsfähigen Steueranteilen geben. Sie können auch - anstelle des durch das Programm ermittelten Schätzwertes aus der Betriebskostenkalkulation - für die Festwertumlageanteile selbst ermittelte VSt.-Beträge angeben. In diesem Fall wird Ihre manuelle Angabe für die Korrektur von Vorsteuerbeträgen herangezogen. Durch die Angabe von mindestens einem manuellen Schätzwert wird die automatische Schätzung von VSt.-Anteilen in der Betriebskostenabrechnung deaktiviert. Wenn Sie einen Datensatz mit einer Angabe zu manueller VSt.-Schätzung versehen, müssen Sie daher für eine korrekte Verarbeitung der VSt.-Korrektur bei der Übernahme von Abrechnungsergebnissen aus Betriebskosten auch für die restlichen Datensätze dieses Umlageschlüssels einen manuellen VSt.-Schätzwert angeben. Buchen Sie bei der Übernahme der Abrechnungsergebnisse nur die Abrechnungsspitze, kann hierüber keine automatische VSt.-Korrektur erfolgen.

Schnelleingabe von Umlagewerten

Neben der selektiven Eingabe von Umlagewerten steht Ihnen die Funktion Schnelleingabe zur

Verfügung, mit der Sie Umlagewerte komfortabel auf einmal anlegen bzw. überarbeiten können. Bei sehr vielen Datensätzen ist es zwecks Fehlervermeidung sinnvoll, dass die Schnelleingabe nach der Bearbeitung eines Datensatzes nicht auf die erste Zeile zurückspringt. Daher bleibt der Marker bei dem zuletzt bearbeiteten Datensatz stehen und die Eingabe kann von hier aus fortgesetzt werden.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Stellen Sie ggf. den gewünschten Schlüssel mittels der Auf- bzw. Abschalter ein.
3. Bestätigen Sie den Registereintrag Anteile. Die zum eingestellten Schlüssel angelegten Beteiligungen werden angezeigt.
4. Bestätigen Sie die Funktion Schnelleingabe, das Feld Neuer Betrag wird aktiviert.
5. Geben Sie jetzt die Werte zu den Anteilen ein bzw. ändern Sie sie. Nach jedem Wert bestätigen Sie mit Enter. Der Wert für die MwSt. wird automatisch kalkuliert, kann jedoch auch manuell eingegeben werden. Verbrauchwerte können auch als Start-/Endewert eingegeben werden. Der Cursor springt ins nächste Feld zur Eingabe des Wertes. Sollten Sie bei einem Anteil eine manuelle Werteeingabe überspringen wollen, bestätigen Sie einfach mit Enter. Durch die Angabe von mindestens einem manuellen Schätzwert wird die automatische Schätzung von VSt.-Anteilen in der Betriebskostenabrechnung deaktiviert. Wenn Sie einen Datensatz mit einer Angabe zu manueller VSt. Schätzung versehen, müssen Sie daher für eine korrekte Verarbeitung der VSt-Korrektur bei der Übernahme von Abrechnungsergebnissen aus Betriebskosten auch für die restlichen Datensätze dieses Umlageschlüssels einen manuellen Vst.-Schätzwert angeben.
6. Nach gleichem Eingabeschema können Sie auch neue HNDL-Werte eingeben, wenn die Option Erfassung HNDL-Wert bei Festwerten nutzen.
7. Speichern Sie Ihre Eingabe.

Anteile am Umlageschlüssel löschen

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt.
2. Stellen Sie ggf. den gewünschten Schlüssel mittels der Auf- bzw. Abschalter ein.
3. Bestätigen Sie den Registereintrag Anteile. Die zum eingestellten Schlüssel angelegten Beteiligungen werden angezeigt.
4. Markieren Sie mittels Mausklick in der Maske Anteile die Zeile mit dem zu löschenden Umlagewert.
5. Betätigen Sie nun die Schaltfläche Datensatz Löschen aus der Kommandoleiste.
6. Nach Bestätigung der Sicherheitsabfrage wird der hinterlegte Wert entfernt.

Achtung: Durch Entfernen einer Beteiligung am Umlageschlüssel werden für eine Fläche ebenfalls die damit verbundenen Anteile gelöscht!

Text zu Umlageschlüsseln hinterlegen

Mit der Funktion Text können Sie einen Text zu jedem Umlageschlüssel hinterlegen, der in der Abrechnung dann als erklärender Text zum Umlageschlüssel ausgedruckt wird.

1. Wählen Sie den Registereintrag Schlüssel.
2. Wählen Sie mit Mausklick den gewünschten Umlageschlüssel aus, zu dem Sie einen Text

hinterlegen wollen.
3. Bestätigen Sie die Funktion Text. Es öffnet sich ein Fenster zum Hinterlegen des Textes. Hier stehen Ihnen drei Felder zur Verfügung.
4. Geben Sie den Text ein und bestätigen Sie mit OK.

Menüfunktionen

Die Menüfunktionen bieten Ihnen weitere Funktionen zur Verwaltung der Umlageschlüssel.

Umlageschlüsselanteile duplizieren

Mit der Menü-Funktion Anteile duplizieren können Sie innerhalb des eingestellten Objekts Anteile von einem Umlageschlüssel auf einen anderen Umlageschlüssel kopieren.

1. Wählen Sie das gewünschte Objekt aus.
2. Wählen Sie aus der Kommandoleiste den Menüpunkt Anteile duplizieren. Es öffnet sich der Dialog Anteile kopieren.
3. Geben Sie den Ausgangs-Umlageschlüssel und den Ziel-Umlageschlüssel an.
4. Nach Bestätigung der Sicherheitsabfrage wird der gewünschte Umlageschlüssel kopiert.

Das Kopieren erfolgt immer innerhalb des ausgewählten Objekts. Existiert der Ziel-Umlageschlüssel noch nicht, wird er angelegt. Beteiligungen und Umlagewerte aus dem Ausgangs-Umlageschlüssel werden übernommen, ggf. im Ziel existente Anteile überschrieben.

Umlageschlüssel duplizieren

Mit der Menü-Funktion Schlüssel duplizieren können Sie zwischen Objekten vorhandene Umlageschlüssel duplizieren bzw. kopieren. Wahlweise können vorhandene Umlageschlüssel im Zielobjekt überschrieben werden.

1. Wählen Sie den Registereintrag Schlüssel.
2. Wählen Sie aus der Kommandoleiste den Menüpunkt Schlüssel duplizieren. Es öffnet sich der Dialog Schlüssel kopieren.
3. Geben Sie die gewünschten Parameter ein.

Gesamtanteile setzen

Mit Gesamtanteile setzen können Sie die Gesamtwerte jahresanteiliger Umlageschlüssel, welche im Register Schlüssel in der Spalte Wert angezeigt werden, neu berechnen lassen. Geben Sie hierzu ein Objekt oder einen Objektbereich an.

Gesamtverbrauch setzen

Mit Gesamtverbrauch setzen können Sie die Gesamtwerte nicht jahresanteiliger Umlageschlüssel , welche im Register Schlüssel in der Spalte Wert angezeigt werden, neu berechnen lassen. Geben Sie hierzu ein Objekt oder einen Objektbereich an. Da diese Umlageschlüsselwerte datumsabhängig sind, geben Sie auch an, für welchen Stichtag die Neuberechnung erfolgen soll.

Stand-Datum setzen

Mit Stand-Datum setzen steht Ihnen alternativ zur manuellen Datumseingabe über das Feld Stand links oben in der Maske der Umlageschlüssel eine Datumsauswahl zur Verfügung. Hier finden Sie Vorschlags-Datumswerte, welche sich aus dem Bedienungskontext ergeben. Tagesdatum, Abrechnungsjahrbeginn, Datum der ersten Flächenbelegung.

Finden Sie als Datumswert für Flächenbelegungen den Datumswert 01.01.1931, wird dies mit großer Wahrscheinlichkeit ein vom System eingesetzter fiktiver Startwert sein, um eine Null-Anzeige (bei nicht angegebenem Belegungsbeginn) zu kompensieren.

Umlageschlüssel in iX-Haus plus anzeigen und bearbeiten

Mit der Schaltfläche iX-Haus plus in der Kommandoleiste kann das Modul Umlageschlüssel im Bereich Weitere Stammdaten in iX-Haus plus aufgerufen werden. Da die Bearbeitungsfunktion dort auch Multiselect unterstützt, können mehrere Datensätze gleichzeitig angepasst werden. Die Bearbeitung in iX-Haus plus ist beschränkt auf die Felder Bezeichnung, Kurzbezeichnung und Einheit. Eine Neuanlage von Umlageschlüsseln ist hierüber nicht möglich.



Im Menü oberhalb des Grids, kann der Stichtag eingestellt werden. In der Spalte Wert wird dieser dann dynamisch errechnet.