Umlageschlüssel

Was mache ich hier?

Der Umlageschlüssel ist die Bezugsgröße zur Aufteilung von Nebenkosten bzw. Betriebskosten oder Hausgeld. Typische Bezugsgrößen sind z. B. die Fläche oder der Verbrauch an Strom, die Anzahl der Personen etc. Im Flächenmodell sind die Umlageschlüssel mit der angemieteten Fläche verknüpft. Auf diese Weise ist eine hohe Flexibilität bei der Beschreibung der Umlagen für die verschiedenen Flächen möglich. Insbesondere werden die Umlagewerte über ein Bezugsdatum verwaltet. Sie können somit Umlagewerte zu einem bestimmten Datum anlegen, ändern oder einsehen. Dadurch werden sämtliche Veränderungen einer Umlagegröße historisiert. Bei Aufruf des Umlageschlüssel-Stammblatts erhalten Sie eine Aufstellung der im aktuellen Objekt vorhandenen Umlageschlüssel.

Um die gewünschten Umlageschlüssel in Listen und Berichten auszugeben, kann im entsprechenden Listendialog per Filterzeile oberhalb der Umlageschlüsseltabelle nach `qm` (Einheiten m, m2, m3, qm), nach `Stück` (Einheiten ST, STCK, ANZ, AN) und nach `Alle` gefiltert werden. Dies erleichtert die Auswahl sinnvoller Umlageschlüssel. In folgenden Listen kann bei Einführung dieses Features die Auswahl entsprechend eingeschränkt werden:

- Flächenbestandsliste - 107122
- An und Vermietungen - 117235
- Anmietungen Bestandsliste - 11729
- Eigentümerbestandsliste - 11723
- Mieterbestandliste - 11722

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.

Was brauche ich dazu?

Dialoge und Register aus dem Modul Umlageschlüssel

Dialog Schlüssel kopieren

Feld	Bedeutung
Ausgang	Stichdatum, auf das sich die Anzeige der Umlagewerte bezieht. Beim erstmaligen Aufruf der Maske ist das Tagesdatum eingestellt. Sie können nach Klick auf das Datumsfeld ein anderes Datum eingeben.
Zielobjekte	ObjektnummerObjektnummernbereichGeben Sie das oder die Zielobjekte an. Kontrollieren Sie insbesondere bei Auswahl eines Objektbereichs, ob Ihre Auswahl sinnvoll ist und nur die gewünschten Zielobjekte enthält.
Schlüssel	Umlageschlüsselnummer(n)Geben Sie den Umlageschlüssel an, welcher vom Ausgangsobjekt kopiert werden soll. Sie können auch Umlageschlüsselbereiche angeben.
Überschreiben	Option zum Überschreiben vorhandener UmlageschlüsselOhne diese Option werden in das Zielobjekt nur die Umlageschlüssel kopiert, deren Umlageschlüsselnummern dort noch nicht vorhanden sind. Dies schützt Sie vor dem ungewollten Überschreiben vorhandener Informationen in den Zielobjekten. Wenn Sie diese Option nutzen, dürfen im jeweiligen Zielobjekt schon vorhandene Umlageschlüssel mit dem Umlageschlüssel des Ausgangsobjekts überschrieben werden.

Dialog Umlagen bearbeiten

Zugang: Stammdaten > Umlageschlüssel > Bearbeitung oder Neuanlage eines Umlageschlüssels im Register Schlüssel

Feld	Beschreibung
Nummer	Nummer des Umlageschlüssels. Jeder Umlageschlüssel ist durch eine dreistellige Nummer eindeutig gekennzeichnet. Das Nummernsystem ist weitgehend frei wählbar. Standardmäßig ist die Nummer 001 für die Hauptnutzfläche vorbelegt.
Bezeichnung	Bezeichnung des Umlageschlüssels. Beispiele: Wohnfläche Wasserverbrauch Anzahl Personen Anzahl Mieteinheiten
Einheit (z.B. m^2)	Abrechnungseinheit des Umlageschlüssels

Feld	Beschreibung
Anzahl Nachkommastelle	Die Anzahl der Nachkommastellen für die Werte des Umlageschlüssels kann variabel gewählt werden. Möglich sind Werte zwischen 1 und 6. Bei der Änderung der Umlage ist es möglich die Anzahl der Nachkommastellen zu ändern. Wird eine solche Änderung durchgeführt, wenn die Flächenanteile für diese Umlage schon eingepflegt wurden, kann es unter Umständen zu Rundungsdifferenzen und falschen Werten bei der Berechnung der Gesamtanteile kommen. Um das zu vermeiden, wird bei der Änderung der Anzahl der Nachkommastellen von einem höheren Wert auf einen niedrigeren Wert eine Sicherheitsabfrage erscheinen. Bestätigen Sie die Abfrage mit Ja, dann werden alle eingetragenen Anteile-Werte des Umlageschlüssels auf die neue Anzahl der Nachkommastellen gerundet.
Referenz Umlage	Nummer eines Umlageschlüssels (Referenz-Umlageschlüssel) Die Angabe wird in den Abrechnungsmodulen Betriebskostenabrechnung und Hausgeldabrechnung ausgewertet. Über den Referenzumlageschlüssel können Sie zu einem jahresanteiligen Umlageschlüssel eine Abrechnung ohne Berücksichtigung von Leerständen durchführen. In der Abrechnung werden die Parameter des Original-Umlageschlüssels, aber die Umlageanteile des Referenzschlüssels verwendet. Hierzu müssen beide Umlageschlüssel vom Typ Umlage mit Jahresanteilen sein. Die Referenzierung erfolgt nur für belegte Flächen. Hierdurch kann eine vollständige Kostenverteilung über belegte Flächen erreicht werden. (BeiFest- und Verbrauchswerten wird der Leerstand weiterhin berücksichtigt.) Die Referenz Umlage wird nur in Ausnahmefällen benötigt. Das Feld wird daher standardmäßig ausgeblendet. Es kann über die Systemeinstellung 1.14.107.2 AnzeigeFeldReferenzUmlage aktiviert werden. Bestandsschutz historischer Daten: Wenn bei einzelnen Umlageschlüsseln eine Referenz-Umlage erfasst ist, werden diese Eingaben angezeigt und bei der Abrechnung berücksichtigt, selbst wenn AnzeigeFeldReferenzUmlage inaktiv gesetzt ist. Es können dann nur keine neuen Referenz-Umlagen eingerichtet werden.
( ) Umlage mit Jahresanteil… ( ) Verbrauchswert… ( ) Festwert - direkte Beträge Vertrag ( ) Festwert - direkte Beträge Fläche	Radiobutton (Auswahlfeld) Bei Auswahl von Festwert muss die Einheit dem Objektwährungscode entsprechen und wird ggf. nach Hinweismeldung vom Programm vorgeschlagen. Festwert - direkte Beträge Vertrag wird z. B. für Festwertübernahmen in der Heizkostendienstschnittstelle benötigt, da diese Werte personenbezogen (pro Nutzer) übermittelt werden. Festwert - direkte Beträge Fläche erlaubt, einen einzelnen Festwert einer einzelnen Fläche zuzuordnen.
Erfassung HNDL-Werte bei Festwert	Diese Option kann nur bei Festwert-Umlageschlüsseln genutzt werden. Wenn Sie diese Option verwenden, werden HNDL-Werte für Kostenpositionen, welche mit diesem Umlageschlüssel abgerechnet werden, aus den in diesem Umlageschlüssel erfassten HNDL-Angaben genutzt. Zur Erfassung der HNDL-Werte erhalten Sie dann bei der Eingabe der Umlageschlüssel-Anteile ein zusätzliches Feld HNDL.
Bezugsdatum (Periodenbeginn)	Datum, die Schaltfläche neben dem Feld öffnet einen Kalender. Bei verbrauchsabhängigen Umlageschlüsseln oder bei einem Festwert können Sie hier den Beginn einer Abrechnungsperiode festlegen.
Periode (in Monaten)	Anzahl der Monate innerhalb einer Abrechnungsperiode (nur möglich bei einem Festwert oder einem verbrauchsabhängigen Umlageschlüssel).

Register Anteile

Zugang: Stammdaten > Umlageschlüssel > Register Anteile

Für die im Register Schlüssel markierten Umlageschlüssel aktivieren Sie im Register Beteiligung jeweils die Flächen, zu welchen eine Beteiligung via Umlageschlüssel erwünscht ist. Zu diesen Flächen können Sie dann im Register Anteile Daten anlegen, einsehen und bearbeiten. Beim Öffnen des Registers ist ein Datum einzugeben, damit die datumsabhängigen Umlageanteile korrekt dargestellt und ggf. einzugebende Werte diese Datumsbezug erhalten. Über das Menü in der Kommandoleiste können Sie mit Stand-Datum setzen eine Auswahl aufrufen, zu welchen Datumswerten Veränderungen eingetreten sind und hieraus ein Datum bequem auswählen. Mit derSuchen-Funktion (Fernglas) aus der Kommandoleiste können Sie in den angezeigten Anteilen über den Dialog Suchen nach Anteilen suchen nach Personennummer, Personenname, Flächennummer oder Flächenbezeichnung. Die Suche nach einem Wert wird nicht angeboten. Sie können die Liste aber nach der Größe der Werte sortieren und so relativ einfach nach einem konkreten Wert suchen.

Sie können den Umlageschlüssel auch mit den Kommandoleistenschaltern Vorheriger Datensatz und Nächster Datensatz durchblättern, ohne das Register Anteile zu verlassen. Nummer, Name Einheit und Typ des gewählten Umlageschlüssels werden oberhalb der Tabelle angezeigt. Der Typ des gewählten Umlageschlüssel entscheidet, welche Spalten Sie im Grid der Umlageanteile angeboten bekommen.

Wenn Sie zu einer bestimmten Fläche alle jahresanteiligen Umlagewerte in gesammelter Form einsehen wollen, können Sie dies im Flächenstamm über das Register Umlagen tun.

Umlageschlüssel mit Jahresanteil

Oberhalb der sortierbaren Tabelle werden das aktuell verwendete Stichdatum und die Summe der Anteile angezeigt. Über das Menü in der Kommandoleiste können Sie mit Gesamtanteile setzen die Summe aus den jahresanteiligen Werten erneut ermitteln, z. B. nach aktuellen Änderungen. Angezeigt werden die beteiligten Flächen, Belegungsinformationen und der Wert des Umlageschlüsselanteils mit seinem Gültigkeitsbeginn.

Per.-Nr	Personennummer lt. Flächenbelegung bzw. Vertragsmanagement
Fl.Nr	Flächennummer lt. Flächenstamm
Fl.Bezeichnung	Flächenbezeichnung lt. Flächenstamm
Person/Leerstand	Name der Person der Belegung zum Stichtag. Flächen ohne Belegung zum Stichdatum weisen die Anzeige ** Leerstand ** auf.
Bel.beginn	Beginn des Vertragsverhältnis der hier zugeordneten Person zur Fläche oder des Leerstands.
Wert	Wert des Umlageschlüsselanteils. Die Anzahl der Nachkommastellen ist abhängig von der Einstellung der einzelnen Umlageschlüsselreihe.
Gültig ab	Datum der Gültigkeit des einzelnen US-Wertes.
Ab einem früheren Zeitpunkt gültig	Wenn das Datum Gültig ab kleiner als der Stichtag ist, wird ein Ja ausgegeben, ansonsten ein Nein.
neuer Betrag	Eingabespalte zum Anlegen oder Ändern von Umlageanteilen über die Tabelle. Diese Änderung ist anschließend noch zu speichern.

Wenn beim Öffnen einer Anteileliste von Jahresanteilen erkannt wird, dass keine Startwerte für die Anteile vorliegen, schlägt iX-Haus die Aktion fehlende Anteile mit 0,00 vorbelegen vor. Dies beugt Kalkulationsfehlern in der Abrechnung vor und kann von Ihnen auch über das Kontextmenü gestartet werden. Dort können Sie auch den umgekehrten Prozess, Anteile mit 0,00-Werten entfernen aufrufen.

Mit Doppelklick auf eine Zeile öffnen Sie die zusätzliche Spalte neuer Betrag und können hier einen einzelnen Wert eingeben. Mit der Tastenkombination Strg + S oder Klick auf Änderungen speichern in der Kommandoleiste speichern Sie die Eingabe(n).

Verbrauchswert

Oberhalb der sortierbaren Tabelle werden die aktuell betroffenen Periode und die Summe der Verbräuche angezeigt. Über das Menü in der Kommandoleiste können Sie mit Gesamtverbrauch setzen die Summe aus den Werten pro Periode erneut ermitteln, z. B. nach aktuellen Änderungen. Angezeigt werden die beteilgten Flächen, Belegungungsinformationen und Verbrauchsdaten sowie dem alternativen Wert aus der Zählerverwaltung. Verbrauchswerte, die über die lizenzierte Zählerverwaltung gepflegt werden, sind gegen direkte Werteeingabe im Umlageschlüsselstamm gesperrt. Beim Löschen wird gewarnt, falls eine Abhängigkeit mit der Zählerstandsverwaltung existiert.

Fl.Nr	Flächennummer lt. Flächenstamm
Fl.Bezeichnung	Flächenbezeichnung lt. Flächenstamm
Bel.beginn	Beginn des Vertragsverhältnis der hier zugeordneten Person zur Fläche oder des Leerstands.
Per.-Nr	Personennummer lt. Flächenbelegung bzw. Vertragsmanagement
Person/Leerstand	Name der Person der Belegung zum Stichtag. Flächen ohne Belegung zum Stichdatum weisen die Anzeige ** Leerstand ** auf.
Startwert	Erster Wert eines beim Speichern von mit / getrennten Wertepaares.
Endwert	Zweiter Wert eines beim Speichern von mit / getrennten Wertepaares.
Wert	Wert des Umlageschlüsselanteils. Die Anzahl der Nachkommastellen ist abhängig von der Einstellung der einzelnen Umlageschlüsselreihe. Differenzbetrag aus den beim Speichern eines mit / getrennten Wertepaares oder absolut eingetragener Verbrauchswert (ohne Angabe von Start/Endwert zweier Verbrauchsablesungen).
neuer Betrag	Eingabespalte zum Anlegen oder Ändern von Umlageanteilen über die Tabelle. Diese Änderung ist anschließend noch zu speichern. Geben Sie den Startwert und den Endwert von zwei Ablesungen durch das /-Zeichen getrennt ein, werden diese beim Speichern dann als Startwert und Endwert übernommen und die ermittelte Differenz hieraus als Verbrauchswert in der Spalte Wert eingetragen. Beim Einsatz der Zählerverwahltung ist die direkte Eingabe von Werten hier gesperrt. Die Werte werden dann aus der Zählerverwaltung übernommen.

Mit Doppelklick auf eine Zeile öffnen Sie die zusätzliche Spalte neuer Betrag und können hier einen einzelnen Wert eingeben. Mit der Tastenkombination Strg + S oder Klick auf Änderungen speichern in der Kommandoleiste speichern Sie die Eingabe(n). Verbräuche aus Start-/Endwerten werden erst beim Speichern berechnet!

Festwert - direkte Beträge Vertrag

Oberhalb der sortierbaren Tabelle werden die aktuell betroffenen Periode und die Summe der Festwerte angezeigt. Über das Menü in der Kommandoleiste können Sie mit Gesamtanteile setzen die Summe aus den Werten pro Periode erneut ermitteln, z. B. nach aktuellen Änderungen. Angezeigt werden die beteiligten Flächen, Belegungungsinformationen und zugeordnete Beträge. In gewerblichen genutzten Immobilien unterliegen ggf. die vom Heizkostendienst übermittelten Werte einem Mischsteuersatz, wenn in der HK-Abrechnung Dienstleistung und Zählermiete zusammen mit Wasserverbräuchen kalkuliert werden. Hierzu ist daher eine manuelle Eingabe das Steueranteils am

Festwert-Umlageschlüssel möglich.

Fl.Nr	Flächennummer lt. Flächenstamm
Fl.Bezeichnung	Flächenbezeichnung lt. Flächenstamm
Bel.beginn	Beginn des Vertragsverhältnis der hier zugeordneten Person zur Fläche oder des Leerstands.
Per.-Nr	Personennummer lt. Flächenbelegung bzw. Vertragsmanagement
Person/Leerstand	Name der Person der Belegung zum Stichtag. Flächen ohne Belegung zum Stichdatum weisen die Anzeige ** Leerstand ** auf.
Bruttobetrag	Bruttobetrag des aktuell zugeordneten Festwertes
MwSt.-Anteil	Steueranteil aus dem Betrag Der Steueranteil wird bei Eingabe eines Betrags vorgeschlagen, kann aber manuell überschrieben werden.
VSt. Schätzung	In der Betriebskostenabrechnung kalkulierter Betrag zur Vorsteuer, welcher neben den gebuchten Aufwendungen und den erfassten Festwerten für Mischsteuersätze die Relation von Brutto- und Nettoflächen berücksichtigt. Der Betrag kann von iX-Haus zur Ermittlung der Vorsteuerkorrektur bei der Übernahme von Abrechnungsergebnissen mit Sachkontenbuchungen berücksichtigt werden. Ohne einen Berechnungslauf aus der Betriebskostenabrechnung bleibt das Feld leer.
VSt. manuell	Manuell erfasster Betrag zur Vorsteuer. Haben Sie mindestens einen Vorsteuerbetrag manuell erfasst, findet in der Betriebskostenabrechnung der betroffenen Abrechnungsperiode keine VSt.-Schätzung statt. Für die Ermittlung der Vorsteuerkorrektur bei der Übernahme von Abrechnungsergebnissen mit Sachkontenbuchungen werden dann nur die über VSt. manuell erfassten Steuerbeträge berücksichtigt.
Währung	Währungskennzeichen zu den verwendeten Beträgen, i. d. R. EUR
neuer Betrag	Eingabespalte zum Anlegen oder Ändern von Bruttoanteilen über die Tabelle.
neue MWst	Eingabespalte zum Anlegen oder Ändern von Mehrwertsteueranteilen über die Tabelle.
neue VSt. manuell	Eingabespalte zum Anlegen oder Ändern von Vorsteueranteilen über die Tabelle. Ein einzelner manuell erfasster Vorsteueranteil verhindert die automatische VSt.-Schätzung in der Abrechnungsperiode. Sie müssen dann ggf. auch die VSt-Beträge für weitere Flächen manuell eingeben, wenn Sie eine Vorsteuerkorrektur bei der Übernahme von Abrechnungsergebnissen mit Sachkontenbuchungen buchen wollen.
neue Währung	Spalte zur Auswahl oder Ändern des Währungskennzeichens.

Mit Doppelklick auf eine Zeile öffnen Sie die zusätzlichen Spalten zur Eingabe/Korrektur von Daten. Mit der Tastenkombination Strg + S oder Klick auf Änderungen speichern in der Kommandoleiste speichern Sie die Eingabe(n).

Festwert - direkte Beträge Fläche

Oberhalb der sortierbaren Tabelle werden die aktuell betroffenen Periode und die Summe der Festwerte angezeigt. Über das Menü in der Kommandoleiste können Sie mit Gesamtanteile setzen die Summe aus den Werten pro Periode erneut ermitteln, z. B. nach aktuellen Änderungen. Angezeigt werden die beteiligten Flächen, Belegungungsinformationen und zugeordnete Beträge.

Fl.Nr	Flächennummer lt. Flächenstamm
Fl.Bezeichnung	Flächenbezeichnung lt. Flächenstamm

Bel.beginn	Beginn des Vertragsverhältnis der hier zugeordneten Person zur Fläche oder des Leerstands.
Per.-Nr	Personennummer lt. Flächenbelegung bzw. Vertragsmanagement
Person/Leerstand	Name der Person der Belegung zum Stichtag. Flächen ohne Belegung zum Stichdatum weisen die Anzeige ** Leerstand ** auf.
Bruttobetrag	Bruttobetrag des aktuell zugeordneten Festwertes
MwSt.-Anteil	Steueranteil aus dem Betrag Der Steueranteil wird bei Eingabe eines Betrags vorgeschlagen, kann aber manuell überschrieben werden.
VSt. Schätzung	In der Betriebskostenabrechnung kalkulierter Betrag zur Vorsteuer, welcher neben den gebuchten Aufwendungen und den erfassten Festwerten für Mischsteuersätze die Relation von Brutto- und Nettoflächen berücksichtigt. Der Betrag kann von iX-Haus zur Ermittlung der Vorsteuerkorrektur bei der Übernahme von Abrechnungsergebnissen mit Sachkontenbuchungen berücksichtigt werden. Ohne einen Berechnungslauf aus der Betriebskostenabrechnung bleibt das Feld leer.
VSt. manuell	Manuell erfasster Betrag zur Vorsteuer. Haben Sie mindestens einen Vorsteuerbetrag manuell erfasst, findet in der Betriebskostenabrechnung der betroffenen Abrechnungsperiode keine VSt.-Schätzung statt. Für die Ermittlung der Vorsteuerkorrektur bei der Übernahme von Abrechnungsergebnissen mit Sachkontenbuchungen werden dann nur die über VSt. manuell erfassten Steuerbeträge berücksichtigt.
HNDL	Optionaler Betrag für Haushaltsnahe Dienstleistungen.
Währung	Währungskennzeichen zu den verwendeten Beträgen, i. d. R. EUR
neuer Betrag	Eingabespalte zum Anlegen oder Ändern von Bruttoanteilen über die Tabelle.
neue MWst	Eingabespalte zum Anlegen oder Ändern von Mehrwertsteueranteilen über die Tabelle.
neue VSt. manuell	Eingabespalte zum Anlegen oder Ändern von Vorsteueranteilen über die Tabelle. Ein einzelner manuell erfasster Vorsteueranteil verhindert die automatische VSt.-Schätzung in der Abrechnungsperiode. Sie müssen dann ggf. auch die VSt-Beträge für weitere Flächen manuell eingeben, wenn Sie eine Vorsteuerkorrektur bei der Übernahme von Abrechnungsergebnissen mit Sachkontenbuchungen buchen wollen.
neue HNDL	Eingabespalte für optionalen Betrag für Haushaltsnahe Dienstleistungen. Der HNDL-Wert darf die Höhe des parallel erfassten Betrags nicht überschreiten.
neue Währung	Spalte zur Auswahl oder Ändern des Währungskennzeichens.

Mit Doppelklick auf eine Zeile öffnen Sie die zusätzlichen Spalten zur Eingabe/Korrektur von Daten. Mit der Tastenkombination Strg + S oder Klick auf Änderungen speichern in der Kommandoleiste speichern Sie die Eingabe(n).

Register Beteiligung

Zugang: Stammdaten > Umlageschlüssel > Register Beteiligung

Zum ausgewählten Schlüssel wird im Kopf der Tabelle die Umlageschlüsselnummer und seine Bezeichnung angegeben. In der Tabelle werden die Flächennummer, ihre Bezeichnung und Name der Person der Belegung zum Stichtag angegeben. In der Spalte Zuordnung können Sie pro Fläche eine Beteilugung setzen

- Nr. - Flächennummer
- Bezeichnung - Flächenbezeichnung
- Person - Personenkurzbezeichnung der Belegung zum Stichtag. Eine fehlende Belegung zum Stichtag wird als '*** Leerstand ** ausgewiesen.
- Zuordnung - Zugeordnete Flächen sind mit einem [X] gekennzeichnet

Beachten Sie, dass Sie beim Entziehen der Beteiligung einer Fläche auch deren ggf. schon gepeicherte Umlageanteile löschen! Bei einer erneuten Beteiligung müssen Sie diese dann neu erfassen. Die Zuordnungen werden direkt gespeichert. Anteile im Register Anteile können nur zu Flächen mit einer Zuordnung hinterlegt werden.

Über das Kontextmenü können Sie

- Beteiligung setzen (analog zum Doppelklick auf eine Zeile ohne Beteiligung)
- Beteiligung löschen (analog zum Doppelklick auf eine Zeile mit Beteiligung)
- Alle Beteiligungen setzen (Setzen der Beteiligungsmarker für alle Flächen dieses Umlageschlüssels)

Register Schlüssel

Zugang: Stammdaten > Umlageschlüssel > Register Schüssel

Das Register Schlüssel zeigt tabellarisch alle angelegten Umlageschlüssel mit ihren Merkmalen auf. Zu jedem Umlageschlüssel wird neben seinen Stammdaten auch der Gesamtwert der erfassten Anteile ausgegeben.

Über das Kontextmenü stehen die Funktionen Neu, Ändern und Löschen zur Verfügung. Eine Löschung erfolgt erst nach einer Sichereheitsabfrage.

Über die Kommandoleiste stehen neben Standardfunktionen zum Blättern, Suchen (nach einer US-Nummer), Anlegen, Löschen, Excelausgabe der Tabelle weitere spezifische Funktionen zur Verfügung.

Text

Mit der Schaltfläche Text können Sie pro Umlageschlüssel drei Textzeilen erfassen. Wenn Sie in der Betriebskostenabrechnung das Layout 3 für die Ausgabe der Abrechnung verwenden, wird diese Beschreibung zusätzlich zur Bezeichnung des Umlageschlüssels ausgegeben, um diesen genauer zu erläutern.

iX-Haus pLus

Die Schaltfläche iX-Haus plus öffnet eine allgemeine Übersicht der Umlageschlüssel in iX-Haus plus. Diese erlaubt durch den Einsatz von Filtern und Sortieren differenzierte Darstellungen komplexer Umlageschlüssel und Suchfunktionen. Der in iX-Haus in einer Spalte zu findende Typ der Umlageschlüssel wird hier durch einzelne Spalten dargestellt und erlaubt das Einstellen spezifischerer Sichten. Mit der Funktion ausgewählte Umlageschlöüssel ändern können Sie hier umnfangreichere Änderungen an Bezeichnung, Kurzbezeichnung oder Einheit bequemer vornehmen. Dies kann insbesondere zur Vorbereitung für die Anbindung der Zählerverwaltung genutzt werden. Die Änderungsfunktion erlaubt auch die Löschung von Bezeichnung, Kurzbvezeichnung oder Einheit. Nutzen Sie diese Funktion daher mit der gegebenen Sorgfalt, um ungewollte Datenverluste zu

vermeiden.

Menü-Funktionen

Über dasMenü in der Kommndoleiste stehen folgende Funktioenn zur Verfügung:

- Anteile duplizieren
- Schlüssel duplizieren
- Anteile von Vorperiode übernehmen
- Gesamtanteile setzen
- Gesamtverbrauch setzen
- Stand-Datum setzen
- Umlageschlüssel-Nr. umbenennen

Spaltenübersicht

- Nummer - Umlageschlüsselnummer
- Bezeichnung - Umlageschlüsselbezeichnung
- Kurzbezeichnung
- Einheit
- Typ - Jahresanteil, Verbrauch, Festwert-Vertrag, Festwert-Fläche, Festwert-Fläche (HNDL)
- Bezug - Datum des Bezugs für Perioden (nicht bei US mit Jahresanteil)
- Periode - Anzahl der Monate der Periodendefinition (nicht bei US mit Jahresanteil)
- Wert - Gesamtwert der Anteile

Übersicht

Bei Aufruf des Umlageschlüssel-Stammblatts erhalten Sie eine Aufstellung der im aktuellen Objekt vorhandenen Umlageschlüssel.

Angezeigte Informationen

Feld	Bedeutung
Stand: Datum links oben)	Stichdatum, auf das sich die Anzeige der Umlagewerte bezieht. Beim erstmaligen Aufruf der Maske ist das Tagesdatum eingestellt. Sie können nach Klick auf das Datumsfeld ein anderes Datum eingeben. Beachten Sie die alternative Datumseingabe via Menü-Funktion Stand-Datum setzen. Historisierende Gesamtsichten: Im Register Umlagen des Flächenstamms können Sie eine Übersicht über die Umlageschlüssel einer Fläche als Tabelle unabhängig unabhängig von einem Stichtag einsehen. Im Register Umlage im Vertragsmangement können Sie eine Übersicht über die Umlageschlüssel einer Vertragsfläche als Tabelle unabhängig unabhängig von einem Stichtag einsehen.
Nr.	Nummer des Umlageschlüssels. Jeder Umlageschlüssel ist durch eine dreistellige Nummer eindeutig gekennzeichnet. Das Nummernsystem ist weitgehend frei wählbar. Standardmäßig ist die Nummer 001 für die Hauptnutzfläche vorbelegt.

Feld	Bedeutung
Bezeichnung	Bezeichnung des Umlageschlüssels. Beispiel: Wohnfläche Wasserverbrauch Anzahl Personen Anzahl Mieteinheiten
Einheit	Abrechnungseinheit des Umlageschlüssels.
Ja	Markiert bei jahresanteiliger taggenauer Abrechnung für Personen, die nicht während des gesamten Jahres Mieter sind.
Festwert	Markiert, wenn der Umlageschlüssel über Festwerte abgerechnet wird. **Verbrauchswerte** Finden Sie unter Ja und Festwert keine Markierung, stellt der jeweilige Umlageschlüssel einen Verbrauchswert dar. Verbrauchswerte, die über die lizenzierte Zählerstandsverwaltung gepflegt werden, sind gegen direkte Werteeingabe im Umlageschlüsselstamm gesperrt. Beim Löschen wird gewarnt, falls eine Abhängigkeit mit der Zählerstandsverwaltung existiert.
Bezug	Beginn der Ableseperiode i. d. R. = Beginn Abrechnungsperiode.
Periode	Anzahl der Monate in einer Ableseperiode. 12 = Werteerfassung alle zwölf Monate
Wert	Gesamtwert des Umlageschlüssels zum angezeigten Datum.

Verfügbare Tasten und Funktionen in der Übersicht

Pfeil nach oben und nach oben	Umlageschlüssel wählen.
Neu	Nach rechtem Mausklick in Tabelle
Strg + N	Neuen Umlageschlüssel erfassen.
Ändern	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: Einstellungen des gewählten Umlageschlüssels ändern. Alternativ kann die Eingabemaske zum Ändern des Umlageschlüssels mit einem Doppelklick geöffnet werden.
Löschen	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: Bestehenden Umlageschlüssel und dessen Anteile löschen. Sie müssen hierzu eine Sicherheitsabfrage bestätigen.
Kopieren	Nach rechtem Mausklick auf bestehenden Eintrag: derzeit inaktiv
Beteiligung	Register der Maske Beteiligung: Hier legen Sie fest, welche Flächen am gewählten Umlageschlüssel beteiligt sind. Sie können mit Doppelklick auf eine Zeile den Beteiligungsmarker setzen bzw. löschen. Das Kontextmenü via rechter Mausklick bietet zusätzlich die Möglichkeit, alle Beteiligungen zu setzen.
Anteile	Register der Maske Anteile Aufruf der Anteile des markierten Umlageschlüssels für die beteiligten Flächen. Die Anzeige erfolgt datumsabhängig (automatische Datumsabfrage).

Nächster und vorheriger Datensatz	Navigationsschalter für Umlageschlüsselauswahl Die mit einem Dreiecksymbol nach unten und nach oben zeigenden Schalter dienen der Navigation zwischen den einzelnen Umlageschlüsseln. So können Sie auch im Register Beteiligung oder Anteile stehend den aktuellen Umlageschlüssel wechseln.
Datensatz suchen	Navigationsschalter für die Suchabfrage Der mit dem Fernglas gekennzeichnete Schalter öffnet eine Suchabfrage. Hier können Sie durch Eingabe einer dreistelligen Ziffer direkt zu einem vorhandenen Umlageschlüssel springen.
Neuen Datensatz anlegen	Schalter für Neuanlage Alternativ zum Kontextmenü oder des Tastaturkommandos Strg + N können Sie mit diesem Schalter den Dialog zur Anlage eines neuen Umlageschlüssels aufrufen.
Datensatz löschen	Schalter zum Löschen eines Umlageschlüssels Alternativ zum Kontextmenü können Sie hiermit den aktuell markierten Umlageschlüssel nach einer Sicherheitsabfrage löschen. Sie verlieren hierbei die Informationen zu Beteiligungen und Umlageschlüsselanteile des betroffenen Umlageschlüssels!
Excel	Schalter zum Exportieren nach Excel Mit diesem Schalter können Sie nach entsprechender Angabe eines Speicherpfads und Dateinamens eine Ausgabe der Umlageschlüsseldaten des aktuellen Registers in ein Exceldatenblatt starten. Hierzu muss das Programm Microsoft Excel auf der Workstation des Benutzers verfügbar sein.
Menü	Der Schalter Menü in der Kommandoleiste bietet weitere Funktionen.
Menü > Anteile duplizieren	Anteile eines Umlageschlüssels innerhalb des Objekts in einen anderen (neuen) Umlageschlüssel kopieren. Sie geben den in der Parametermaske Anteile kopieren den Ausgangs-Umlageschlüssel und den Ziel-Umlageschlüssel an. Existiert der Ziel-Umlageschlüssel noch nicht, wird er angelegt.
Menü > Schlüssel duplizieren	Umlageschlüssel in andere Objekte kopieren. Sie geben hierzu in der Parametermaske Schlüssel Kopieren das Ausgangsobjekt und das oder die Zielobjekt(e) an. Sie können optional auch schon vorhandene Umlageschlüssel überschreiben.
Menü > Gesamtanteile setzen	Summe der Anteile neu berechnen (bei Schlüsseln mit jahresanteiliger Abrechnung).
Menü > Gesamtverbrauch setzen	Summe der Anteile neu berechnen (bei Schlüsseln mit Abrechnung nach Verbrauch).
Menü > Stand-Datum setzen	Auswahl eines Datums Hiermit können Sie regelmäßig genutzte Datumswerte schnell abrufen: z. B. Tagesdatum, Abrechnungsjahrbeginn, Datum der ersten Flächenbelegung.
Text	Schalter Text in Kommandoleiste: Erfassen einer max. dreizeiligen Beschreibung des gewählten Umlageschlüssels. Bei der BK-Abrechnung wird diese Beschreibung zusätzlich zur Bezeichnung ausgegeben, um den Umlageschlüssel genauer zu erläutern. Relevant für Layout 3.