

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, featuring multiple balconies with glass railings.

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Darlehensverwaltung – Teil 2 Darlehen mit Einheitenbezug

Art: Ablaufbeschreibung RELion 7

Zuständig QS/Doku: Sandra Kübrich
Programmierung: Klaus Schneider
mse RELion GmbH

Stand: März 2015



Copyright © 2015 mse RELion GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen stellen den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Funktionsumfang der Software dar. Der Funktionsumfang setzt sich aus einzelnen Modul- und User-Lizenzen zusammen, die zum Teil aufeinander aufbauen und neben dem Grundpaket zum Teil optional zur Verfügung stehen. Dieses E-Book ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der mse RELion GmbH vorbehalten. Die Übersetzung, die Vervielfältigung oder die Verbreitung, im Ganzen oder in Teilen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der mse RELion GmbH gestattet. Die mse RELion GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, für die Fehlerfreiheit, für die Aktualität, für die Kontinuität und für die Eignung dieses E-Books zu dem von dem Verwender vorausgesetzten Zweck. Die Haftung der mse RELion GmbH ist, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Personenschäden, ausgeschlossen. Alle in diesem Werk enthaltenen Namen oder Bezeichnungen können Marken der jeweiligen Rechteinhaber sein, die markenrechtlich geschützt sein können. Die Wiedergabe von Marken in diesem Werk berechtigen nicht zu der Annahme, dass diese frei und von jedermann verwendet werden dürfen. Microsoft, Great Plains, Dynamics NAV, Apertum, Axapta, Attain, Excel und Outlook sind eingetragene Warenzeichen oder Warenzeichen der Microsoft Corporation oder Great Plains in den Vereinigten Staaten und/oder anderen Ländern.

Inhaltsverzeichnis

Allgemein	4
Einrichtung	4
Darlehen Einrichtung	4
Darlehen Neuaufteilung.....	7
Die Vorgänge	7
Darlehen Neuaufteilung Karte	9
Die wichtigsten Felder	10
Einheitenanteile anpassen (z.B. Bauendabrechnung).....	12
Anlegen der Darlehen Neuaufteilung Karte.....	12
Zeilen holen.....	13
Manuelles eintragen der Änderungen	13
Saldo prüfen	13
Zeilen freigeben	13
Planposten Bestandsänderung erstellen.....	14
Planposten für rückwirkende Korrektur erstellen.....	14
Stapelbuchen.....	14
Gebucht setzen	15
Planposten neu berechnen	15
Einheitenanteile erzeugen (1. Aufteilung bei Erstbezug).....	15
Anlegen des Darlehens (zunächst ohne Einheitenbezug).....	16
Zeilen holen.....	17
Saldo prüfen	17
Zeilen freigeben	17
Planposten Bestandsänderung erstellen.....	18
Stapelbuchen	18
Gebucht setzen	18
Planposten neu berechnen	18
Abschließende Arbeiten	19
Finanzierungsbeitrag Neuanlage	19
Anlegen der Darlehen Neuaufteilung Karte.....	19
Zeilen holen.....	21
Saldo prüfen	21
Zeilen freigeben	22
Planposten Bestandsänderung erstellen.....	22
Stapelbuchen	22
Gebucht setzen	23

Planposten neu berechnen.....	23
-------------------------------	----

Finanzierungsbeitrag Mieterwechsel 23

Anlegen der Darlehen Neuaufteilung Karte.....	23
Zeilen holen.....	24
Saldo prüfen	25
Zeilen freigeben	25
Planposten Bestandsänderung erstellen.....	25
Stapelbuchen.....	26
Gebucht setzen	26
Planposten neu berechnen.....	27

Allgemein

Für bestimmte Zwecke wie z.B. Abrechnung der Darlehensanteile gegenüber den Mietern ist es notwendig Darlehen nicht nur auf die Objekte zu verteilen sondern die Einheitenanteile ebenfalls mitzuführen.

Bei debitorischen Darlehen (wie z.B. Kautio) wird dies bereits automatisch erledigt. Es existiert immer eine objektbezogene und eine einheitenbezogene Mittelverwendungszeile:

Die einheitenbezogene Zeile hat immer den Anteil 100% sowie die objektbezogene Zeile.

Kautionen und Gewährte Darlehen sind logisch immer mit einem Einheitenvertrag und damit mit ein und demselben Debitor verbunden.

Bei Mieterwechsel wird für den neuen Mieter eine neue Kautio angelegt. Die Kautio des alten Mieters bleibt bestehen bis sie ausgezahlt wird.

Im folgenden Abschnitt werden die Vorgänge erläutert die bei Darlehen mit **Verteilung auf mehrere Einheiten** zum Tragen kommen. Folgende Darlehensarten kommen dafür in Frage:

- Alle kreditorischen Darlehen (z.B. Finanzierungsdarlehen, Sanierungsdarlehen usw.)
- Finanzierungsbeiträge (für Österreich)

HINWEIS

Detaillierte Erklärungen aller Felder erhalten Sie in der Online-Hilfe des Programms. Diese rufen Sie mit F1 auf.

Grundlage für die Abbildungen in dieser Ablaufbeschreibung ist das deutsche Standard-RELion 7. Aufgrund von Benutzerrechten und umfangreichen Möglichkeiten zur Anpassung, Konfiguration und den Lizenzeinstellungen in Ihrem Unternehmen kann Ihre Benutzeroberfläche in RELion von den Darstellungen in dieser Ablaufbeschreibung abweichen. Falls Sie nicht auf das Standard-RELion zugreifen können und Schwierigkeiten bei der Arbeit im Testmandanten Ihres Unternehmens haben, wenden Sie sich am besten an Ihren Systemadministrator.

Je nach verwendetem Betriebssystem kann die Fensterdarstellung geringfügig abweichen.

Einrichtung

In diesem Abschnitt werden die zusätzlichen Einrichtungsparameter für die einheitenbezogenen Darlehen erläutert.

Nähere Informationen zur Einrichtung der Darlehen entnehmen Sie der Ablaufbeschreibung *Darlehensverwaltung*.

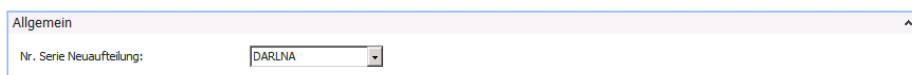
Darlehen Einrichtung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Buchhaltung / Darlehen**.
2. Öffnen Sie im Bereich *Verwaltung* die **Darlehen Einrichtung**.

Die **Darlehen Einrichtung** dient zur Zentralen Einrichtung für die Darlehensverwaltung insbesondere im Zusammenhang mit den Darlehensassistenten und der Darlehen Neuaufteilung.

Ein Großteil der Felder in dieser Karte wird beim ersten Aufruf automatisch vorbelegt.

Darlehen Einrichtung



Wählen Sie im Inforegister **Allgemein** im Feld **Nr. Serie Neuaufteilung** eine Nummernserie aus, die als **Standardnr.** definiert ist.

Diese Nummernserie wird für die Vergabe der Nummern im Bereich Darlehen Neuaufteilung benötigt.

Buchung	
Buch.-Blatt Vorlage Neuaufteilung:	DARLEHEN
Buch.-Blatt Name Neuaufteilung:	NEUAUFT
Text für Mieterwechsel:	BN-Wechsel zum %1 Einheit %3 %4/%5
Text für Neuaufteilung:	Neuaufteilung zum %1 Einheit %3 %4...
Text Neuanlage:	Neuanlage zum %1 %3 %4/%5
Text Berechnungsart Normale Darlehen:	1. Zinsfestschreibung
Postenart für 1. Buchung:	Zuschreibung

Inforegister **Buchung**

Bezeichnung	Beschreibung
Buch.-Blatt Vorlage Neuaufteilung	Hier belegen Sie die Standard Buch.-Blatt Vorlage für die Buchungen aus der Darlehen Neuaufteilung vor. Der Wert wird beim Anlegen einer Darlehen Neuaufteilung übernommen.
Buch.-Blatt Name Neuaufteilung	Hier können Sie den Standard Buch.-Blatt Name für die Buchungen aus der Darlehen Neuaufteilung vorbelegen. Der Wert wird beim Anlegen einer Darlehen Neuaufteilung übernommen.
Text für Mieterwechsel	Hier können Sie einen Buchungstext für die Bestandnehmerwechsel in der Darlehen Neuaufteilung vorbelegen. Der Text wird in die Darlehen Neuaufteilung Karte übernommen sobald Sie den Vorgang Finanzierungsbeitrag Mieterwechsel wählen. Die %-Felder werden beim Erstellen der Planposten wie folgt ersetzt: %1 Startdatum %2 Code für Darlehen Neuanlage %3 Eigentümer/Mieter (nur der Anfangsbuchstabe und die Objektnummer) %4 Einheitennummer %5 Einheitenhistorie
Text für Neuaufteilung	Hier können Sie einen Buchungstext für die Buchung der Bestandsveränderung bei Darlehen Neuaufteilung für den Vorgang Einheitenanteil anpassen definieren. Die %-Felder werden wie folgt ersetzt: %1 Startdatum %2 Code für Darlehen Neuanlage %3 Eigentümer/Mieter (nur der Anfangsbuchstabe und die Objektnummer) %4 Einheitennummer %5 Einheitenhistorie
Text Neuanlage	Dieser Text wird bei den Assistenten für die Vorbelegung der Beschreibung der ersten Berechnungsart verwendet. Dies gilt für alle kreditorischen Darlehen und für alle debitorischen Darlehen außer der Darlehensart <i>Finanzierungsbeitrag</i> .

Weiterberechnung	
Verwendung:	Mietkomponenten Anpassung
Verwohung Abrechnungsart:	600_INSTANDHALTUNG

Inforegister **Weiterberechnung**

Bezeichnung Verwendung	Beschreibung
	Das Feld steuert die Weiterberechnung von einheitenbezogenen Darlehensanteilen.
	Definieren Sie hier die Verwendung der Darlehensdaten. Zur Auswahl stehen:
	<i>Abrechnung</i> <i>Wirtschaftsplan</i> <i>Mietkomponenten Anpassung</i> <i>Alles</i>

Dieser Wert wird bei der Neuanlage über den Assistenten oder Darlehen Neuaufteilung in das Feld **Verwendung** in die Darlehenskarte eingetragen.

HINWEIS

Bitte beachten Sie dass eine Änderung hier nicht automatisch in die laufenden Finanzierungsbeiträge übernommen wird!

Verwohung Abrechnungsart	Beschreibung
	Tragen Sie hier eine Abrechnungsart für die Verwohung ein, wenn die USt. auf Verwohung über die Abrechnung berechnet werden soll.
	Dieser Wert belegt das Feld Verwohung Abrechnungsart in den Darlehenskarten vor.

HINWEIS

Bitte beachten Sie dass eine Änderung hier nicht automatisch in die laufenden Finanzierungsbeiträge übernommen wird!

Version Österreich	
Text Berechnungsart Finanzierungsbeitrag (A):	Verwohung
Text Verwohung Korrektur (A):	Korr. Verwohung zum %1 Einheit %3 %...
Verwohung % (p.a.):	1,000
Zahlungsweise Verwohung:	Monatlich
Verwohung Fälligkeitsformel (A):	+LM
Leerstand passiv verwalten:	☒

Inforegister **Version Österreich:**

Bezeichnung	Beschreibung
Text Berechnungsart Finanzierungsbeitrag (A)	Dieser Text wird beim Assistenten für debitorische Darlehen für die Beschreibung der ersten Berechnungsart verwendet, sofern die Darlehensart <i>Finanzierungsbeitrag</i> ist.
Text Verwohung Korrektur (A)	Hier können Sie einen Buchungstext für die rückwirkende Korrektur der Verwohung Einheitenanteile vorbelegen. Dieser Text wird für die Vorgangsart <i>Einheitenanteile anpassen</i> und Darlehensart <i>Finanzierungsbeitrag</i> verwendet. Die %-Felder werden beim Erstellen der Planposten wie folgt ersetzt: %1 Startdatum %2 Code für Darlehen Neuanlage %3 Eigentümer/Mieter (nur der Anfangsbuchstabe und die Objektnummer) %4 Einheitennummer %5 Einheitenhistorie

Verwohnung % (p.a.)

Tragen Sie hier die jährliche Verwohnungsrate ein. Dieser Wert wird bei der Neuanlage von Darlehen über die Assistenten verwendet.

HINWEIS

Bitte beachten Sie dass eine Änderung hier nicht automatisch in die laufenden Finanzierungsbeiträge übernommen wird!

Zahlungsweise Verwohnung

Hier können Sie einstellen in welchem Zyklus die Verwohnungsbuchungen stattfinden sollen.

Zur Auswahl stehen:

Monatlich
Vierteljährlich
Halbjährlich
Jährlich
Einmalig

Dieser Wert wird bei der Neuanlage von Darlehen über die Assistenten verwendet.

HINWEIS

Bitte beachten Sie dass eine Änderung hier nicht automatisch in die laufenden Finanzierungsbeiträge übernommen wird!

Verwohnung Fälligkeitsformel (A)

Tragen Sie hier eine Fälligkeitsformel für die Verwohnung ein. Als Standard wird *1M-1T* verwendet.

Leerstand passiv verwalten

Dieses Feld bezieht sich ausschließlich auf Finanzierungsbeiträge.

Wenn dieses Feld auf *Ja* steht, wird in den Neuaufteilungszeilen bei leerstehenden Einheiten das Häkchen auf **Passive Verwaltung** auf *Ja* gesetzt.

Damit kann bei Leerständen die Verwohnung rechnerisch weitergeführt werden ohne in der Finanzbuchung Aufwand für Verwohnung zu buchen.

Darlehen Neuaufteilung

Bisher war die Darlehensverwaltung immer aus Sicht des einzelnen Darlehens. Nur über bestimmte Listen war eine zusammenfassende Übersicht z.B. über Objekte möglich.

Bei bestimmten Vorgängen ist eine objektbezogene Vorgehensweise wesentlich übersichtlicher, die Abstimmung der einzelnen Darlehensanteile untereinander wird wesentlich einfacher und damit die Fehlergefahr deutlich verringert.

Beispiele dafür sind die Bauendabrechnung, bei der Einheitenanteile neu definiert werden oder auch das Anlegen von Finanzierungsbeiträgen im Stapel.

Die Vorgänge

■ Einheitenanteile erzeugen

Hiermit können kreditorische Darlehen mit Einheitenbezug versehen werden. Wenn z.B. am Ende der Bauphase die Aufteilung der Wohnungen mit exakten Flächen feststeht.

■ Einheitenanteile anpassen

Mit diesem Vorgang können Sie bei laufenden Darlehen die Anteile zwischen den Einheiten neu festlegen. Dies gilt sowohl für alle kreditorischen Darlehen als auch in Österreich für die Neuaufteilung von Finanzierungsbeiträgen.

■ Finanzierungsbeitrag Neuanlage

Ähnlich dem Vorgang „Einheitenanteile erzeugen“ werden die Finanzierungsbeiträge für die Einheiten eines Objekts automatisch ermittelt und die Darlehen (je Einheit zwei Finanzierungsbeiträge) eingerichtet und mit den notwendigen Buchungen versehen.

■ **Finanzierungsbeitrag Mieterwechsel**

Für alle vorhandenen Finanzierungsbeiträge kann periodisch im Stapel geprüft werden, ob Mieterwechsel stattgefunden haben.

Ist dies der Fall, werden die Finanzierungsbeiträge der alten Mieter zur Auszahlung vorbereitet und der Anteil für den jeweiligen neuen Mieter eingetragen und als Zuschreibung oder Forderung gebucht.

Für alle Vorgänge kann der komplette Ablauf in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** durchgeführt werden. Die Darlehen sind nach dem Abschluss wieder im „Normalzustand“ d.h. sie können z.B. anhand der Darlehen Stapelbuchung bei den periodischen Buchungen angesprochen werden.

Dazu die folgende Schnellübersicht:

Arbeitsschritt	Vorgänge			
 Neu Darlehen Neuaufteilung anlegen und Vorgang wählen	Einheiten- anteile anpassen	Einheiten- anteile erzeugen	Finanzierungs- beitrag Mieterwechsel	Finanzierungsbeitrag Neuanlage
Filterfelder im Inforegister Allgemein Filter für Darlehensart und Darlehennr.	Filter E/M und Objektnr. müssen gefüllt sein Optional	Filter E/M und Objektnr. müssen gefüllt sein Filter Darlehennr. muss gefüllt sein Für die weiteren Schritte	Eigentümer /Mieter = Mieter wird bereits durch Auswählen des Vorgangs vorgegeben Filter Darlehensart <i>Finanzierungsbeitrag</i> wird bereits durch Auswählen des Vorgangs vorgegeben	
Weitere Felder in der Darlehen Neuaufteilung Karte füllen	Buch.-Blatt-Vorlage und -Name	Karte für die Neuaufteilung anlegen	Ja	Buch,-Blatt-Vorlage und -Name Inforegister Finanzierungsbeitrag Neuanlage muss ausgefüllt werden.
 Zeilen holen	Mittelverwendungen mit neuem Startdatum werden angelegt, Status = Inaktiv			
Manuelle Änderungen	Veränderung Betrag mit +/- Vorzeichen	Veränderung Betrag mit pos. Vorzeichen	i.R. keine Änderungen	Höhe des FB im Feld Veränderung Betrag
 Saldo prüfen	Ja	Ja	Ja	Ja
 Zeilen freigeben	Saldo pro Darlehen und Gesamt werden automatisch geprüft			
				Finanzierungsbeiträge werden komplett angelegt und auf <i>Laufendes Darlehen</i> gesetzt.
Neue Mittelverwendungen werden auf Status = Aktiv gesetzt				

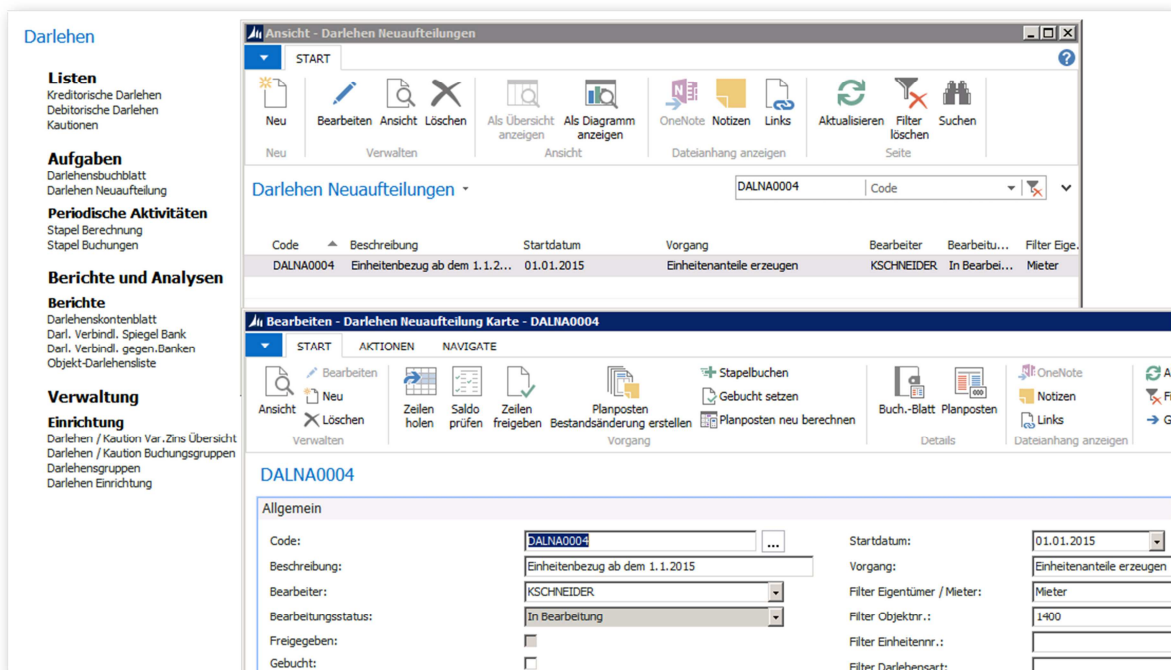
 Planposten Bestandsänderung erstellen	Sondertilgung und Zuschreibung	Restsaldoposten mit aktuellem Darlehensstand	Sondertilgung und Zuschreibung	Zuschreibung, Restdarlehen oder Forderung
 Planposten für rückwirkende Korrektur erst	Nur bei Finanzierungs- beiträgen	Nicht notwendig	Nicht notwendig	Nicht notwendig
 Stapelbuchen	Ja	Ja	Ja	Ja
 Gebucht setzen	Ja	Ja	Ja , alte Mittelverwendu- ngen werden auf Status = Inaktiv gesetzt	Ja
 Planposten neu berechnen	Ja	Ja	Ja	Ja

Darlehen Neuaufteilung Karte

Die Darlehen Neuaufteilung wird als Karte angelegt und dauerhaft gespeichert. Damit ist es später jederzeit möglich, z.B. vom einzelnen Darlehen aus nachzuprüfen, wie eine Neuaufteilung zu einem bestimmten Zeitpunkt angelegt wurde.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Buchhaltung / Darlehen**.
2. Öffnen Sie im Bereich **Aufgaben** die **Darlehen Neuaufteilung**.

Öffnen Sie mit einem Doppelklick eine bestehende Aufgabenseite oder legen mit Neu eine leere **Darlehen Neuaufteilung Karte** an.



Darlehen

Listen
Kreditrisiko Darlehen
Debitorisches Darlehen
Kautionen

Aufgaben
Darlehensbuchblatt
Darlehen Neuaufteilung

Periodische Aktivitäten
Stapel Berechnung
Stapel Buchungen

Berichte und Analysen

Berichte
Darlehenskontenblatt
Darl. Verbindl. Spiegel Bank
Darl. Verbindl. gegen Banken
Objekt-Darlehensliste

Verwaltung
Einrichtung
Darlehen / Kautions Var. Zins Übersicht
Darlehen / Kautions Buchungsgruppen
Darlehensgruppen
Darlehen Einrichtung

Ansicht - Darlehen Neuaufteilungen

START

Neu Bearbeiten Ansicht Löschen Als Übersicht anzeigen Als Diagramm anzeigen OneNote Notizen Links Aktualisieren Filter löschen Suchen

Darlehen Neuaufteilungen

DALNA0004 Code

Code	Beschreibung	Startdatum	Vorgang	Bearbeiter	Bearbeitungsstatus	Filter Eigentümer / Mieter
DALNA0004	Einheitenbezug ab dem 1.1.2015	01.01.2015	Einheitenanteile erzeugen	KSCHNEIDER	In Bearbeitung	Mieter

Bearbeiten - Darlehen Neuaufteilung Karte - DALNA0004

START AKTIONEN NAVIGATE

Ansicht Bearbeiten Neu Löschen Zellen holen Saldo prüfen Zellen freigeben Planposten Bestandsänderung erstellen Planposten Gebucht setzen Buch-Blatt Planposten Details OneNote Notizen Links Datenanhang anzeigen

DALNA0004

Allgemein

Code: DALNA0004

Beschreibung: Einheitenbezug ab dem 1.1.2015

Bearbeiter: KSCHNEIDER

Bearbeitungsstatus: In Bearbeitung

Freigegeben: ☐

Gebucht: ☐

Startdatum: 01.01.2015

Vorgang: Einheitenanteile erzeugen

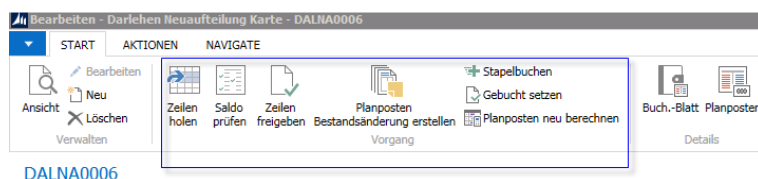
Filter Eigentümer / Mieter: Mieter

Filter Objektnr.: 1400

Filter Einheitennr.:

Filter Darlehensart:

Die notwendigen Arbeitsschritte sind im Menüband der **Darlehen Neuaufteilung Karte** alle der Reihe nach angeordnet:



Falls Sie bestimmte Schritte während der Bearbeitung rückgängig machen wollen, nutzen Sie die im Menüband in der Registerkarte **Aktionen** enthaltenen Schaltflächen Zellen zurücksetzen, Freigabe zurücksetzen bzw. Planposten löschen.

Diese Aktionen sind je nach Bearbeitungsstufe freigegeben oder nicht.

Die wichtigsten Felder

Inforegister **Allgemein**:

Bezeichnung Code	Beschreibung
	Code unter dem die Neuaufteilung gespeichert wird. Dieser Code wird auch in die Mittelverwendungszeilen und in den Planposten eingetragen. Damit bleibt später die Information erhalten mit welcher Neuaufteilung das Darlehen neu aufgeteilt wurde.
Beschreibung	Tragen Sie hier kurze Beschreibung für den Grund der Neuaufteilung. Beispiele wären <i>Bauendabrechnung</i> , <i>Umbau Wohnungen OG</i> usw.
Bearbeiter	Hier kann ein Bearbeiter eingetragen werden, der die Neuaufteilung vornimmt. Das Feld wird automatisch mit der Benutzer-ID vorbelegt.
Gebucht	Wenn die Neuaufteilung auf Gebucht gesetzt wird sind die meisten Bearbeitungsschritte abgeriegelt.
Gesperrt	Vorübergehende Sperren können Sie setzen, wenn Sie den Bearbeitungsstatus auf Gesperrt setzen.
Startdatum	Zu diesem Datum wird die Neuaufteilung wirksam.
Vorgang	Folgende Auswahlen stehen Ihnen in diesem Feld zur Verfügung: <i>Einheitenanteile anpassen</i> <i>Einheitenanteile erzeugen</i> <i>Objektanteile anpassen</i> <i>Objekt- und Einheitenanteile anpassen</i> <i>Finanzierungsbeitrag Mieterwechsel</i> <i>Finanzierungsbeitrag Neuanlage</i>
Filter Eigentümer/Mieter	Nähere Informationen entnehmen Sie dem Kapitel Die Vorgänge .
Filter Objektnr.	Mieter bzw. Eigentümerkennzeichen des Objekts das betrachtet werden soll.
Filter Einheitennr.	Nr. des Objekts das betrachtet werden soll.
Filter Darlehensart	Sie können beim Vorgang <i>Finanzierungsbeitrag Mieterwechsel</i> hier gezielt auf eine bestimmte Einheit filtern.
Filter Darlehensnr.	Filter auf die Darlehensart
	Filter auf ein bestimmtes Darlehen

Berechnung

Veränderung auf Nominalbetrag: ☐

Veränderung auf Verwöhnung Berech.Basis: ☐

Aufteilung für kreditorische Darlehen

Nominalbetrag:

Restdarlehen:

Abrechnungskreis:

Verteilungscode:

Verteilungsfaktor:

Inforegister **Berechnung**

Bezeichnung	Beschreibung
Veränderung auf Nominalbetrag	Aktivieren Sie dieses Feld, wenn der im Inforegister Darlehen Neuaufteilung Zeilen im Feld Veränderung Betrag eingegebene Betrag sich auf den Nominalbetrag auswirken soll.
Veränderung auf Verwöhnung Berech.Basis	Aktivieren Sie dieses Feld, wenn der im Inforegister Darlehen Neuaufteilung Zeilen im Feld Veränderung Betrag eingegebene Betrag sich auf die Verwöhnung Berechnungsbasis neu auswirken soll (dies ist nur bei Finanzierungsbeiträgen relevant).

Buchung

Buchungstext Bestandsänderung:

Buch.-Blatt Vorlage:

Buchungstext Verwohn.Korrektur (A):

Buch.-Blatt Name:

Mietanpassungsvorschlag:

Inforegister **Buchung**

Bezeichnung	Beschreibung
Buchungstext Bestandsänderung	Dieser Text wird für die Buchungen der Bestandsveränderungen verwendet.
Buchungstext Verwohn.Korrektur (A)	Dieser Text wird für die Buchungen der Verwöhnungskorrektur verwendet.
Buch.-Blatt Vorlage	Zum Buchen der Darlehensbuchungen
Buch.-Blatt Name	Zum Buchen der Darlehensbuchungen
Mietanpassungsvorschlag	Zum Einstellen der neuen Vorauszahlungen vor die Verwöhnung

Darlehen Neuaufteilung Zeilen

Zelle Suchen Filter Filter löschen

Darlehensnr.	Status	Eig... / Mi...	O.	Anteil aktuell %	E...	Ein...	D.	Pas... Ver...	Nominaldarlehen	Restdarlehen Neu	Veränderung Betrag	Veränderung %	Basis für Differenz Betrag
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	100,00				☐	1.200.000,00	1.170.560,92			1.170.560,92
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	26,18	001	01	6.	☐	319.601,99	307.907,82	1.400,00	0,46	306.507,82
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	31,59	002	01	6.	☐	385.538,97	369.043,36	-700,00	-0,19	369.743,36
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	12,20	011	02	L.	☒	148.855,72	142.757,07			142.757,07
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	15,67	012	01	6.	☐	191.310,12	183.172,10	-300,00	-0,16	183.472,10
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	12,67	021	01	6.	☐	154.693,20	167.670,57	-410,00	-0,26	168.080,57

Inforegister **Darlehen Neuaufteilung Zeilen**

Bezeichnung	Beschreibung
Veränderung Betrag	Tragen Sie hier die Veränderung am Darlehen ein. Das Restdarlehen wird jetzt entsprechend verändert. Ja nachdem wie Sie die Felder im Inforegister Berechnung eingestellt haben werden auch die Verwöhnung Berechnungsbasis neu oder der Nominalbetrag angepasst.
Basis für Differenz Betrag	In diesem Feld steht das ursprüngliche Restdarlehen, wie es aus dem Darlehen übernommen wurde. Anhand dieses Werts werden die Veränderung % ermittelt.

Einheitenanteile anpassen (z.B. Bauendabrechnung)

Anlegen der Darlehen Neuaufteilung Karte

1. Wählen Sie im Navigationsbereich Abteilungen die Navigationsoption **RELion / Buchhaltung / Darlehen**.
2. Öffnen Sie im Bereich *Aufgaben* die **Darlehen Neuaufteilung**.

Legen Sie mit Neu eine leere **Darlehen Neuaufteilung Karte** an.

DALNA0008

Allgemein	
Code:	DALNA0008
Beschreibung:	FD-M1400-71004-001 auf Endabrechnung
Bearbeiter:	KSCHNEIDER
Bearbeitungsstatus:	In Bearbeitung
Freigegeben:	☐
Gebucht:	☐
Gesperrt:	☐
Startdatum:	01.02.2016
Vorgang:	Einheitenanteile anpassen
Filter Eigentümer / Mieter:	Mieter
Filter Objektnr.:	1400
Filter Einheitennr.:	
Filter Darlehensart:	
Filter Darlehensnr.:	FD-M1400-70014-001

Inforegister **Allgemein**:

Im Feld **Code** wird die in der **Darlehen Einrichtung** definierte Nummernserie gezogen. Mit diesem Code wird die Neuaufteilung gespeichert und wird auch in die Mittelverwendungszeilen und in die Planposten eingetragen. Damit bleibt später die Information erhalten mit welcher Neuaufteilung das Darlehen neu aufgeteilt wurde.

Tragen Sie im Feld **Beschreibung** den Grund der Neuaufteilung ein. (*Beispiele wären Bauendabrechnung, Umbau Wohnung OG etc.*)

Geben Sie im Feld **Startdatum** das Datum ein, zu dem die Neuaufteilung wirksam wird.

Wählen Sie im Feld **Vorgang** *Einheitenanteile anpassen* aus.

Bestimmen Sie über die Felder **Filter Eigentümer/Mieter** und **Filter Objektnr.** das entsprechende Objekt.

Bei Bedarf können Sie über die Felder **Filter Darlehensart** und **Filter Darlehensnr.** einzelne Darlehen angeben.

Buchung	
Buchungstext Bestandsänderung:	Neuaufteilung zum %1 Ein...
Buchungstext Vewohn.Korrektur (A):	Korr.Verwohng.zum %1 Ei...
Buch.-Blatt Vorlage:	DARLEHEN
Buch.-Blatt Name:	NEUAUFT
Mietanpassungsvorschlag:	

Inforegister **Buchung**:

Wählen Sie über die Felder **Buch.-Blatt Vorlage** und **Buch.-Blatt Name** das Buchblatt aus, mit dem Sie die Darlehensbuchungen durchführen möchten.

Zeilen holen

Im Menüband der **Darlehen Neuaufteilung Karte** ziehen Sie über Zeilen holen die Darlehen unter dem im Inforegister **Allgemein** eingetragenen Filter.

Dabei werden berücksichtigt:

- alle kreditorischen Darlehen mit Einheitenbezug.
- alle Finanzierungsbeiträge.

Alles andere wie z.B. gewährte Darlehen oder Kauttionen werden von RELion automatisch gefiltert.

Darlehensnr.	Status	Eig... / Mi...	O.	Anteil aktuell %	E...	Ein...	D.	Pas... Ver...	Nominaldarlehen	Restdarlehen Neu	Veränderung Betrag	Veränderung %	Basis für Differenz Betrag
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	100,00				☐	1.200.000,00	1.170.560,92			1.170.560,92
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	26,18	001	01	6.	☐	319.601,99	307.907,82	1.400,00	0,46	306.507,82
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	31,59	002	01	6.	☐	385.538,97	369.043,36	-700,00	-0,19	369.743,36
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	12,20	011	02	L.	☒	148.855,72	142.757,07			142.757,07
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	15,67	012	01	6.	☐	191.310,12	183.172,10	-300,00	-0,16	183.472,10
FD-M1400-70014-001	Inaktiv	Mieter	1400	12,67	021	01	6.	☐	154.693,20	167.670,57	-410,00	0,2%	168.080,57

Im Inforegister **Darlehen Neuaufteilung Zeilen** werden Mittelverwendungen mit neuem Startdatum angelegt, deren **Status Inaktiv** ist.

Manuelles eintragen der Änderungen

Nehmen Sie in der Spalte **Veränderung Betrag** die Änderungen vor.

HINWEIS

Mittelverwendungszeilen die nicht angepasst werden sollen, können herausgelöscht werden. Filtern Sie dabei am besten immer komplette Darlehen.

Saldo prüfen

Im Anschluss starten Sie im Menüband Saldo prüfen. Damit wird geprüft ob durch die Verteilung Differenzen entstanden sind.

Saldo Zuschuss:	0,00	Saldo Zuschuss Gesamt:	0,00
Saldo Restdarlehen:	10,00	Saldo Restdarlehen Gesamt:	10,00
Saldo Nominal:	0,00	Saldo Nominal Gesamt:	0,00

Diese werden dann im Inforegister **Saldo** eingetragen.

In diesem Fall sind 10,- € Differenz. Der Betrag auf der letzten Zeile wird von 410€ auf 400€ geändert. Damit wird der Saldo Restdarlehen = 0 (=1400 -700 -300 -400)

Zeilen freigeben

Nachdem Sie den Saldo geprüft haben geben Sie im Menüband über Zeilen freigeben diese frei.

Sie werden noch einmal gefragt, ob Sie wirklich freigeben wollen. Danach sind keine Änderungen an den Beträgen mehr möglich.

Jetzt sind die Mittelverwendungszeilen aktiv geschaltet. Die alten Mittelverwendungen bekommen jetzt ein Enddatum einen Tag vorher.

Durch das Freischalten werden die neuen Mittelverwendungszeilen beim Planposten berechnen oder manuell einfügen (z.B. über die Belegbuchung) ab dem neuen Startdatum berücksichtigt.

Bleiben die Zeilen auf „Inaktiv“ wird beim **Planposten berechnen** nur bis zum neuen Startdatum berechnet. Bei manuellem Einfügen erscheint eine Fehlermeldung, die darauf hinweist, dass es zu diesem Darlehen geplante Neuaufteilungen gibt.

Planposten Bestandsänderung erstellen

Erstellen Sie im Menüband über Planposten Bestandsänderung erstellen neue einheitenbezogene Planposten.

Je nach Anpassung werden Planposten mit der Postenart *Zuschreibung* oder *Sondertilgung* erstellt.

Diese können Sie sich in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** im Menüband in der Registerkarte **Navigate** über Planposten anzeigen:

Darlehen Planposten Analyse ▾

Ergebnisse anzeigen:

✗ Wenn Neuaufteilung Code ist DALNA0008

+ Filter hinzufügen

Darle...	...	Ge...	Eige...	Objek...	Ein...	Ein...	Start...	Post...	Beschreibung	Fälligkeits...	Betrag
		zu									
		Lf...	Mieter								
FD-M1400...	10000	0					01.02.2016	Zuschreib...	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit...	01.02.2016	1.400,00
FD-M1400...	10001	10000	Mieter	1400	001	01	01.02.2016	Zuschreib...	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit...	01.02.2016	1.400,00
FD-M1400...	10000	0					01.02.2016	Sondertilg...	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit...	01.02.2016	700,00
FD-M1400...	10001	10000	Mieter	1400	002	01	01.02.2016	Sondertilg...	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit...	01.02.2016	700,00
FD-M1400...	20001	0					01.02.2016	Sondertilg...	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit...	01.02.2016	300,00
FD-M1400...	20002	20001	Mieter	1400	012	01	01.02.2016	Sondertilg...	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit...	01.02.2016	300,00
FD-M1400...	30002	0					01.02.2016	Sondertilg...	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit...	01.02.2016	400,00
FD-M1400...	30003	30002	Mieter	1400	021	01	01.02.2016	Sondertilg...	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit...	01.02.2016	400,00

HINWEIS

Diese Ansicht eignet sich auch sehr gut für die Übergabe nach Excel für weitere Analysen.

Planposten für rückwirkende Korrektur erstellen

In der **Darlehen Neuaufteilung Karte** können Sie im Menüband in der Registerkarte **Aktionen** über Planposten für rückwirkende Korrektur erstellen eine Verwohnungskorrektur erstellen um die Änderung der Finanzierungsbeiträge rückwirkend zu korrigieren.

Dabei wird der Wert in der Spalte **Gebuchte Verwohnung** mit dem Prozentsatz in **Veränderung %** multipliziert und als Planposten ins Darlehen eingestellt.

HINWEIS

Dies ist nur bei der Endabrechnung von Finanzierungsbeiträgen notwendig.

Stapelbuchen

Im nächsten Schritt buchen Sie die neu erstellten Planposten im Stapel. Dazu starten Sie in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** im Menüband über Stapelbuchen den Report **Buchen Darlehen/Kautionskonto Stapel**.

Bearbeiten - Buchen Darlehen/Kautionskonto Stapel

AKTIONEN

Optionen

Fälligkeitsdatum von: 01.02.2016

Fälligkeitsdatum bis: 01.02.2016

Übergabe an Buchblatt: ☒

Buchungsnr. überschreiben: ☐

Buch.-Blatt Vorlage: DARLEHEN

Buch.-Blatt Name: NEUAUFT

Sofort buchen: ☒

Darlehen

Sortieren: Nr. ▾

Ergebnisse anzeigen:

✗ Wenn Nr. ist Geben Sie einen Wert ein.

✗ Und Darlehensgeber (Kreditor) ist Geben Sie einen Wert ein.

✗ Und Darlehensart ist Wählen Sie einen Wert aus.

✗ Und Darlehensgruppe ist Geben Sie einen Wert ein.

✗ Und Status ist Wählen Sie einen Wert aus.

+ Filter hinzufügen

Summenberechnung einschränken auf:

+ Filter hinzufügen

OK Abbrechen

ACHTUNG

Die Filter und Optionen die in der Darlehen Neuaufteilung beim Stapelbuchen eingetragen werden, dürfen nicht verändert werden.

Mit OK starten Sie die Verarbeitung.

Gebucht setzen

Nachdem Sie alle Buchungen durchgeführt und geprüft haben, kennzeichnen Sie mit Gebucht setzen die Darlehen Neuaufteilung als gebucht und abgeschlossen.

Planposten neu berechnen

Zum Abschluss berechnen Sie noch die Planposten neu mit Planposten neu berechnen, damit auch die weiteren Annuitäten die Einheitenzeilen bekommen.

Nach diesem Schritt ist die Darlehen Neuaufteilung abgeschlossen und das Darlehen auf dem aktuellen Stand.

Darlehen Planposten

Start...	Postenart	Beschreibung	Betrag	Restbetrag nach Zahlung	Gebucht	Buchung lfd.Nr.
05.12.2014	Zuschreibung		900.000,00	900.000,00	☒	DABU02566
30.01.2015	Zuschreibung		300.000,00	1.200.000,00	☒	DABU02567
01.02.2015	Zins	Rückwirkender Zinsabschluss	3.985,58	1.200.000,00	☒	DABU02574
01.02.2015	Zins		6.367,50	1.200.000,00	☒	DABU02575
01.02.2015	Tilgung		11.132,50	1.188.867,50	☒	DABU02575
01.05.2015	Zins		8.411,24	1.188.867,50	☒	DABU02576
01.05.2015	Tilgung		9.088,76	1.179.778,74	☒	DABU02576
01.08.2015	Restsaldo	FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug	1.179.778,74	1.179.778,74	☒	
31.10.2015	Zuschreibung	Mieter/Eigentümerwechsel	143.881,24	1.323.659,98	☒	
31.10.2015	Sondertilgung	Mieter/Eigentümerwechsel	143.881,24	1.179.778,74	☒	
01.11.2015	Zins		8.282,18	1.179.778,74	☒	DABU02721
01.11.2015	Tilgung		9.217,82	1.170.560,92	☒	DABU02721
01.02.2016	Zuschreibung	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit M1400 00...	1.400,00	1.171.960,92	☒	DABU02726
01.02.2016	Sondertilgung	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit M1400 00...	700,00	1.171.260,92	☒	DABU02727
01.02.2016	Sondertilgung	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit M1400 01...	300,00	1.170.960,92	☒	DABU02728
01.02.2016	Sondertilgung	Neuaufteilung zum 01.02.16 Einheit M1400 02...	400,00	1.170.560,92	☒	DABU02729
01.05.2016	Zins		8.281,72	1.170.560,92	☐	
01.05.2016	Tilgung		9.218,28	1.161.342,64	☐	

Einheitenanteile erzeugen (1. Aufteilung bei Erstbezug)

Mit *Einheitenanteile erzeugen* kann der Einheitenbezug für jedes kreditorische Darlehen zu einem bestimmten Zeitpunkt hergestellt werden.

HINWEIS

Dieser Vorgang ist ausschließlich für kreditorische Darlehen vorgesehen!
Finanzierungsbeiträge werden mit dem **Vorgang Finanzierungsbeiträge Neuanlage** erstellt.

Oft ist die Aufteilung auf die Einheiten erst mit der Fertigstellung des Objekts möglich, da hier erst die exakten Flächenangaben vorliegen.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird das Darlehen ohne Einheitenbezug angelegt und bebucht.

In der Regel kommen hier die Darlehensabrufe für die einzelnen Bauphasen zum Tragen.
Die Aufteilung wird anhand der zum festgelegten Stichtag vorhandenen Einheitenverträge berechnet.

ACHTUNG

Für die Bearbeitung sind Einheitenverteilungen und ein Abrechnungskreis notwendig, in dem die beteiligten Einheiten enthalten sind.

Anlegen des Darlehens (zunächst ohne Einheitenbezug)

Es wurde für das Objekt 1400 das Darlehen FD-M1400-710014-001 angelegt und die Annuitäten bis einschließlich 31.07.2015 gebucht.

FD-M1400-70014-001 · Baudarlehen für Komplettisanierung

Allgemein		Darlehensdetails	
Nr.:	FD-M1400-70014-001	Nr.:	FD-M1400-70014-001
Status:	Laufendes Darlehen	Darlehensart:	Finanzierungsdarlehen
Darlehensgruppe:		Bearbeiter:	KSCHNEIDER
Beschreibung:	Baudarlehen für Komplettisanierung	Beschreibung:	Baudarlehen für Komplett...
Darlehensnr. Bank:	521212010	Letzte Buchung z...:	31.07.2015
Nominalbetrag:	1.200.000,00	Nächste Fälligkeit:	31.10.2015
Restdarlehen:	1.179.778,74	Gesamtlaufzeit:	
Bearbeiter:	KSCHNEIDER	Restlaufzeit:	
		Anzahl Objekte:	1
		Anzahl Einheiten:	
		Anzahl Berechnun...:	2
		Neuberechnung n...:	Nein
		IBAN:	AT641200000432534534
		BIC:	BKAUATWW
Vertragslaufzeit		Darlehen Buchungsgruppe	
Buchung	01.11.2014	Code:	FIN
Einheitenbezug	FIN	Beschreibung:	
Einheitenbezug:	☐	Planungshorizont:	31.12.2020
Einheitenbezug ab Datum:		Buchen an Verrechnungskonto:	Nein
		Konto Darlehen:	414000
		Konto Darlehen Verrechnung:	4455
		Konto Tilgung:	414000
		Konto Sondertilgung:	414000
		Konto Zinsverrechnung:	414000
Weiterberechnung			
Sonstige			

Ab dem 1.8.2015 soll das Darlehen mit Einheitenbezug weiterverwaltet werden.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich Abteilungen die Navigationsoption **RELion / Buchhaltung / Darlehen**.
2. Öffnen Sie im Bereich *Aufgaben* die **Darlehen Neuaufteilung**.

Legen Sie mit Neu eine leere **Darlehen Neuaufteilung Karte** an.

Neu - Darlehen Neuaufteilung Karte	
START AKTIONEN NAVIGATE	
Ansicht	Verwalten
Verwalten	Vorgang
Darlehen Neuaufteilung Karte	
Allgemein	
Code:	DALNA005
Beschreibung:	FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug
Bearbeiter:	KSCHNEIDER
Bearbeitungsstatus:	In Bearbeitung
Freigegeben:	☐
Gebucht:	☐
Gesperrt:	☐
Startdatum:	01.08.2015
Vorgang:	Einheitenanteile erzeugen
Filter Eigentümer / Mieter:	Mieter
Filter Objektnr.:	1400
Filter Einheitennr.:	
Filter Darlehensart:	
Filter Darlehensnr.:	FD-M1400-70014-001
Darlehen Neuaufteilung Zeilen	
Saldo	0,00 0,00
Berechnung	1.200.000,00 1.179.778,74
Buchung	DARLEHEN NEUAUFT
Finanzierungsbeitrag Neuanlage (AT)	
OK	

Inforegister **Allgemein**:

Im Feld **Code** wird die in der **Darlehen Einrichtung** definierte Nummernserie gezogen. Mit diesem Code wird die Neuaufteilung gespeichert und wird auch in die Mittelverwendungszeilen und in die Planposten eingetragen. Damit bleibt später die Information erhalten mit welcher Neuaufteilung das Darlehen neu aufgeteilt wurde.

Tragen Sie im Feld **Beschreibung** den Grund der Neuaufteilung ein. (Beispiele wären *Bauendabrechnung, Umbau Wohnung OG etc.*)

Geben Sie im Feld **Startdatum** das Datum ein, zu dem die Neuaufteilung wirksam wird.

Wählen Sie im Feld **Vorgang** *Einheitenanteile erzeugen* aus.

Bestimmen Sie über die Felder **Filter Eigentümer/Mieter**, **Filter Objektnr.** und **Filter Darlehensnr.** das entsprechende Objekt mit dem dazugehörigen Darlehen.

Zeilen holen

Im Menüband der **Darlehen Neuaufteilung Karte** ziehen Sie über Zeilen holen die Darlehen unter dem im Inforegister **Allgemein** eingetragenen Filter.

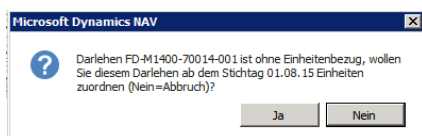
Dabei werden berücksichtigt:

- alle kreditorischen Darlehen mit Einheitenbezug.
- alle Finanzierungsbeiträge.

Alles andere wie z.B. gewährte Darlehen oder Kautionen werden von RELion automatisch gefiltert.

Mit dieser Aktion werden die aktuellen Einheitenverträge unter dem gewählten Abrechnungskreis ermittelt.

Auf der Darlehenskarte zum gewählten Darlehen wird der Haken **Einheitenbezug** gesetzt. Dazu müssen Sie die folgende Meldung mit Ja bestätigen.



Anschließend werden die Einheitenzeilen im Inforegister **Darlehen Neuaufteilung Zeilen** eingestellt.

Darlehen Neuaufteilung Zeilen													
Zeile	Suchen	Filter	Filter löschen										
Darlehens...	Status	Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Anteil aktuell %	Einheitennr.	Einheiten...	Debit...	Debitornamen	Pas...	Nominaldarlehen	Restdarlehen Neu	Veränderung Betrag	Veränderung %
FD-M140...	Inaktiv	Mieter	1400	100,00					☐	1.200.000,00	1.179.778,74		
FD-M1400...	Inaktiv	Mieter	1400	26,18	001	01	60061	Fruchthaus Müller	☐	319.601,99	314.216,36	314.216,36	999,99
FD-M1400...	Inaktiv	Mieter	1400	31,59	002	01	60062	Deutsche Bank	☐	385.538,97	379.042,24	379.042,24	999,99
FD-M1400...	Inaktiv	Mieter	1400	12,20	011	01	60063	Klaus Schneider	☐	148.855,72	146.347,35	146.347,35	999,99
FD-M1400...	Inaktiv	Mieter	1400	15,67	012	01	60064	Günther Neumann	☐	191.310,12	188.086,34	188.086,34	999,99
FD-M1400...	Inaktiv	Mieter	1400	12,67	021	01	60065	Helga Krause	☐	154.693,20	152.086,46	152.086,46	999,99

Bei der Berechnung können Differenzen entstehen. Diese sind i.R. auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen und müssen durch manuelle Änderungen an den Einheitenbeträgen korrigiert werden.

Wenn beispielsweise 1.000,- Euro auf 3 Einheiten verteilt werden, bekommt jede Einheit zunächst 333,33 €, der verbleibende Cent Differenz muss nun auf eine der drei Einheiten ergänzt werden.

Saldo prüfen

Im Anschluss starten Sie im Menüband Saldo prüfen. Damit wird geprüft ob durch die Verteilung Differenzen entstanden sind.

Saldo			
Saldo Zuschuss:	0,00	Saldo Zuschuss Gesamt:	0,00
Saldo Restdarlehen:	0,00	Saldo Restdarlehen Gesamt:	0,00
Saldo Nominal:	0,00	Saldo Nominal Gesamt:	0,00

Diese werden dann im Inforegister **Saldo** eingetragen.

Zeilen freigeben

Nachdem Sie den Saldo geprüft haben geben Sie im Menüband über Zeilen freigeben diese frei.

Sie werden noch einmal gefragt, ob Sie wirklich freigeben wollen. Danach sind keine Änderungen an den Beträgen mehr möglich.

Jetzt sind die Mittelverwendungszeilen aktiv geschaltet. Die alten Mittelverwendungen bekommen jetzt ein Enddatum einen Tag vorher.

Durch das Freischalten werden die neuen Mittelverwendungszeilen beim Planposten berechnen oder manuell einfügen (z.B. über die Belegbuchung) ab dem neuen Startdatum berücksichtigt.

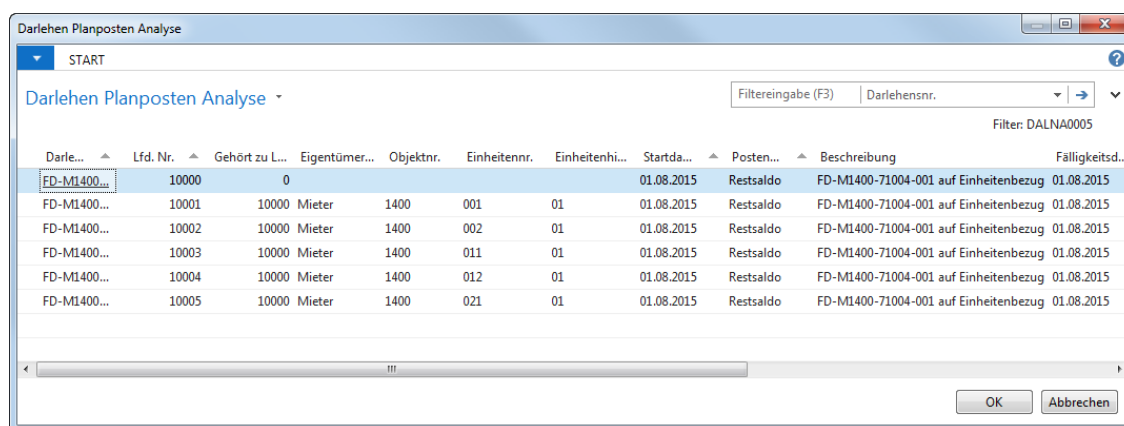
Bleiben die Zeilen auf „Inaktiv“ wird beim **Planposten berechnen** nur bis zum neuen Startdatum berechnet. Bei manuellem Einfügen erscheint eine Fehlermeldung, die darauf hinweist, dass es zu diesem Darlehen geplante Neuaufteilungen gibt.

Planposten Bestandsänderung erstellen

Erstellen Sie im Menüband über Planposten Bestandsänderung erstellen neue einheitenbezogene Planposten.

Damit wird im Darlehen ein Restsaldoposten mit den Einheitenzeilen darunter erstellt.

Diese können Sie sich in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** im Menüband in der Registerkarte **Navigate** über Planposten anzeigen:



The screenshot shows a window titled 'Darlehen Planposten Analyse' with a 'START' button. Below the title bar is a search bar with 'Filtereingeabe (F3)' and 'Darlehensnr.' and a filter dropdown set to 'DALNA0005'. The main area contains a table with the following columns: Darle..., Lfd. Nr., Gehört zu L..., Eigentümer..., Objektnr., Einheitennr., Einheitenhi..., Startda..., Posten..., Beschreibung, and Fälligkeitsd... The table lists several entries for 'FD-M1400...' with various loan numbers (10000, 10001, 10002, 10003, 10004, 10005) and descriptions related to 'FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug'. The first row is highlighted. At the bottom right are 'OK' and 'Abbrechen' buttons.

Darle...	Lfd. Nr.	Gehört zu L...	Eigentümer...	Objektnr.	Einheitennr.	Einheitenhi...	Startda...	Posten...	Beschreibung	Fälligkeitsd...
FD-M1400...	10000	0					01.08.2015	Restsaldo	FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug	01.08.2015
FD-M1400...	10001	10000	Mieter	1400	001	01	01.08.2015	Restsaldo	FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug	01.08.2015
FD-M1400...	10002	10000	Mieter	1400	002	01	01.08.2015	Restsaldo	FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug	01.08.2015
FD-M1400...	10003	10000	Mieter	1400	011	01	01.08.2015	Restsaldo	FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug	01.08.2015
FD-M1400...	10004	10000	Mieter	1400	012	01	01.08.2015	Restsaldo	FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug	01.08.2015
FD-M1400...	10005	10000	Mieter	1400	021	01	01.08.2015	Restsaldo	FD-M1400-71004-001 auf Einheitenbezug	01.08.2015

HINWEIS

Diese Ansicht eignet sich auch sehr gut für die Übergabe nach Excel für weitere Analysen.

Stapelbuchen

Im nächsten Schritt buchen Sie die neu erstellten Restsaldoposten im Stapel. Dazu starten Sie in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** im Menüband über Stapelbuchen den Report **Buchen Darlehen/Kautionskonto Stapel**.

Mit OK starten Sie die Verarbeitung.

Gebucht setzen

Nachdem Sie alle Buchungen durchgeführt und geprüft haben, kennzeichnen Sie mit Gebucht setzen die Darlehen Neuaufteilung als gebucht und abgeschlossen.

Planposten neu berechnen

Zum Abschluss berechnen Sie noch die Planposten neu mit Planposten neu berechnen, damit auch die weiteren Annuitäten die Einheitenzeilen bekommen.

Nach diesem Schritt ist die Darlehen Neuaufteilung abgeschlossen und das Darlehen auf dem aktuellen Stand.

Abschließende Arbeiten

Das Darlehen steht jetzt auf Einheitenbezug

FD-M1400-70014-001 · Baudarlehen für Komplettsanierung

Allgemein		Darlehensdetails	
Nr.:	FD-M1400-70014-001	Nr.:	FD-M1400-70014-...
Status:	Laufendes Darlehen	Darlehensart:	Finanzierungsdarl...
Darlehensgruppe:		Bearbeiter:	KSCHNEIDER
Beschreibung:	Baudarlehen für Komplettsanierung	Beschreibung:	Baudarlehen für K...
Darlehensnr. Bank:	521212010	Letzte Buchung zum:	01.08.2015
Nominalbetrag:	1.200.000,00	Nächste Fälligkeit:	31.10.2015
Restdarlehen:	1.170.625,67	Gesamtlaufzeit:	
Bearbeiter:	KSCHNEIDER	Restlaufzeit:	
		Anzahl Objekte:	1
		Anzahl Einheiten:	5
		Anzahl Berechnungsarten:	2
		Neuberechnung notwendig:	Nein
		IBAN:	AT641200000432...
		BIC:	BKAUATWW
Vertragslaufzeit		Darlehen Buchungsgruppe	
Buchung		Code:	
Einheitenbezug		Beschreibung:	
Einheitenbezug:		Planungshorizont:	
Einheitenbezug ab Datum:		Buchungen an Verrechnungskonto:	
		Konto Darlehen:	
Verteilung nach:			
Verteilungscode:			
Verteilungsfaktor:			

ACHTUNG

- Abschließend sollte im Darlehen im Inforegister **Einheitenbezug** das Feld **Verteilung nach** auf **Restdarlehen** umgestellt werden.
- Damit wird gewährleistet, dass z.B. nach Sondertilgungen einzelner Einheiten die Weiterberechnung entsprechend der tatsächlichen Darlehensstände läuft!

Finanzierungsbeitrag Neuanlage

Anlegen der Darlehen Neuaufteilung Karte

- Wählen Sie im Navigationsbereich Abteilungen die Navigationsoption **RELion / Buchhaltung / Darlehen**.
- Öffnen Sie im Bereich **Aufgaben** die **Darlehen Neuaufteilung**.

Legen Sie mit **Neu** eine leere **Darlehen Neuaufteilung Karte** an.

Allgemein	
Code:	DALNA0006
Beschreibung:	Finanzierungsbeiträge für Objekt M1400
Bearbeiter:	KSCHNEIDER
Bearbeitungsstatus:	In Bearbeitung
Freigegeben:	☐
Gebucht:	☐
Gesperrt:	☐
Startdatum:	01.08.2015
Vorgang:	Finanzierungsbeitrag Neuanlage
Filter Eigentümer / Mieter:	Mieter
Filter Objektnr.:	1400
Filter Einheitennr.:	
Filter Darlehensart:	Finanzierungsbeitrag
Filter Darlehensnr.:	

Inforegister **Allgemein**:

Im Feld **Code** wird die in der **Darlehen Einrichtung** definierte Nummernserie gezogen. Mit diesem Code wird die Neuaufteilung gespeichert und wird auch in die Mittelverwendungszeilen und in die Planposten eingetragen. Damit bleibt später die Information erhalten mit welcher Neuaufteilung das Darlehen neu aufgeteilt wurde.

Tragen Sie im Feld **Beschreibung** den Grund der Neuaufteilung ein. (Beispiele wären **Bauendabrechnung**, **Umbau Wohnung OG** etc.)

Geben Sie im Feld **Startdatum** das Datum ein, zu dem die Finanzierungsbeiträge angelegt werden sollen (Vertragsbeginn).

Wählen Sie im Feld **Vorgang** **Finanzierungsbeitrag Neuanlage** aus.

Dadurch werden im Inforegister **Allgemein** die Felder **Filter Eigentümer/Mieter**, **Darlehensart** und **Darlehensnr.** vorbelegt und deaktiviert.

Geben Sie im Feld **Filter Objektnr.** das Objekt an.

Berechnung	
Veränderung auf Nominalbetrag:	☐
Veränderung auf Verwohnung Berechnungs.Basis:	☒

Aufteilung für kreditorische Darlehen	
Nominalbetrag:	0,00
Restdarlehen:	0,00
Abrechnungskreis:	
Verteilungscode:	
Verteilungsfaktor:	0,00

Inforegister **Berechnung:**

Die Felder **Veränderung auf Nominalbetrag** und **Veränderung auf Verwohnung Berechnungs.Basis** ist durch die Vorgangsart *Finanzierungsbeitrag Neuanlage* aktiviert.

Buchung	
Buchungstext Bestandsänderung:	Neuanlage zum %1 %3 %4/%5
Buchungstext Verwohnung Korrektur (A):	Korr. Verwohnung zum %1 Einheit %3 %4/%5
Buch.-Blatt Vorlage:	DARLEHEN
Buch.-Blatt Name:	NEUAUF
Mietanpassungsvorschlag:	STANDARD

Inforegister **Buchung:**

Die Felder **Buchungstext Bestandsänderung**, **Buch.-Blatt Vorlage** und **Buch.-Blatt Name** wird aus der **Darlehen Einrichtung** vorbelegt.

Der **Mietanpassungsvorschlag** wird durch die Vorgangsart *Finanzierungsbeitrag Neuanlage* mit *Standard* vorbelegt.

HINWEIS

Diese Funktion ist in RELion 7.0 noch nicht verfügbar.

Finanzierungsbeitrag Neuanlage (AT)	
Darl. Buch.-Grp. Grundkosten:	FINT GKB
Darl. Buch.-Grp. Baukosten:	FINT BKB
Verwohnung % (p.a.):	1,000
Postenart für 1. Buchung:	Forderung
Verwendung:	Alles
Abrechnungsart Verwohnung Grundkosten (A):	VERW
Abrechnungsart Verwohnung Baukosten (A):	VERW

Aufteilung Fin.Beitrag Grundkosten (A)	
Nominalbetrag Grundkosten:	140.000,00
Abrechnungskreis Grundkosten:	OBJEKT
Verteilungscode Grundkosten:	WE
Verteilungsfaktor Grundkosten:	5,00

Aufteilung Fin.Beitrag Baukosten (A)	
Nominalbetrag Baukosten:	130.000,00
Abrechnungskreis Baukosten:	OBJEKT
Verteilungscode Baukosten:	M²
Verteilungsfaktor Baukosten:	452,25

Inforegister **Finanzierungsbeitrag Neuanlage (AT):**

Bezeichnung
Darl. Buch.-Grp
Grundkosten

Beschreibung

Dieser Wert wird in der Tabelle **Darlehen / Kautions Buchungsgruppen** über den Filter ermittelt:

Darlehensart = Finanzierungsbeitrag
Finanzierungsbeitragsart (A) = Baukosten
Standard für Darlehensart = JA

Wird unter diesem Filter nichts gefunden, muss die Buchungsgruppe manuell gewählt werden.

Darl. Buch.-Grp Baukosten

Dieser Wert wird in der Tabelle **Darlehen / Kautions Buchungsgruppen** über den Filter ermittelt :

Darlehensart = Finanzierungsbeitrag
Finanzierungsbeitragsart (A) = Grundkosten
Standard für Darlehensart = JA

Wird unter diesem Filter nichts gefunden, muss die Buchungsgruppe manuell gewählt werden.

Verwohnung % (p.a.)

Wird aus der **Darlehen Einrichtung** vorbelegt.

Postenart für 1. Buchung	Der Bestand kann über drei verschiedene Möglichkeiten gebucht werden. ■ Forderung - Die Debitoren bekommen eine Rechnung, der Finanzierungsbeitrag wird erst mit der Zahlung zugeschrieben. ■ Zuschreibung - Falls das Geld bereits gebucht wurde kann direkt eine Zuschreibung gebucht werden. ■ Restsaldo - Dies wird nur verwendet wenn FIBU-seitig keine Buchung erfolgen soll.
Verwendung	Wird aus der Darlehen Einrichtung vorbelegt. Damit wird bestimmt ob eine Weiterberechnung über <i>Abrechnung, Wirtschaftsplan</i> oder <i>Mietkomponentenanpassung</i> erfolgen soll.
Abrechnungsart	Die Abrechnungsart kann erst gewählt werden, wenn im Feld Verwendung etwas ausgewählt wurde.
Verwohnung Grundkosten	Die Abrechnungsart kann erst gewählt werden, wenn im Feld Verwendung etwas ausgewählt wurde.
Abrechnungsart	Die Abrechnungsart kann erst gewählt werden, wenn im Feld Verwendung etwas ausgewählt wurde.
Verwohnung Baukosten	Über dieses Feld kann ein Gesamtbetrag für die Finanzierungsbeiträge vorgegeben werden, der dann auf die Einheiten verteilt wird.
Nominalbetrag Grundkst.	Dieser wird über den Verteilungscode Grundkst. auf die am Abrechnungskreis beteiligten Einheiten umgelegt. Nach der Eingabe des Verteilungscodes Grundkst. wird automatisch der Gesamtfaktor ermittelt und in das entsprechende Feld eingestellt.
Nominalbetrag Baukosten	Über dieses Feld kann ein Gesamtbetrag für die Finanzierungsbeiträge vorgegeben werden, der dann auf die Einheiten verteilt wird. Dieser wird über den Verteilungscode Baukosten auf die am Abrechnungskreis beteiligten Einheiten umgelegt. Nach der Eingabe des Verteilungscodes Baukosten wird automatisch der Gesamtfaktor ermittelt und in das entsprechende Feld eingestellt.

Zeilen holen

Im Menüband der **Darlehen Neuaufteilung Karte** ziehen Sie über Zeilen holen die Darlehen unter dem im Inforegister **Allgemein** eingetragenen Filter.

Darlehen Neuaufteilung Zeilen																
Zeile	Suchen	Filter	Filter löschen													
Darlehe...	Status	Eige... / Mieter	O...	Anteil aktuell %	E	E..	Debit...	Debitortname	Nominal...	Restdarlehen Neu	Veränderung Betrag	Veränd... %	Vert...	Verteilung...	Verwohnung Berechnungs... neu (A)	Verwohnung pro Monat neu (A)
14008KB001	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	001	01	60061	Edgar Wasserm...	34.623,55	34.623,55	34.623,55	999,99	M²	120,450	34.623,55	28,85
M14008KB002	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	002	01	60062	Alwin Sutterlüty	41.766,72	41.766,72	41.766,72	999,99	M²	145,300	41.766,72	34,81
M14008KB011	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	011	01	60063	Klaus Schneider	16.126,04	16.126,04	16.126,04	999,99	M²	56,100	16.126,04	13,44
M14008KB012	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	012	01	60064	Günther Neumann	20.725,26	20.725,26	20.725,26	999,99	M²	72,100	20.725,26	17,27
M14008KB021	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	021	01	60065	Helga Krause	16.758,43	16.758,43	16.758,43	999,99	M²	58,300	16.758,43	13,97
M1400GKB001	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	001	01	60061	Edgar Wasserm...	28.000,00	28.000,00	28.000,00	999,99	WE	1,000	28.000,00	23,33
M1400GKB002	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	002	01	60062	Alwin Sutterlüty	28.000,00	28.000,00	28.000,00	999,99	WE	1,000	28.000,00	23,33
M1400GKB011	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	011	01	60063	Klaus Schneider	28.000,00	28.000,00	28.000,00	999,99	WE	1,000	28.000,00	23,33
M1400GKB012	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	012	01	60064	Günther Neumann	28.000,00	28.000,00	28.000,00	999,99	WE	1,000	28.000,00	23,33
M1400GKB021	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	021	01	60065	Helga Krause	28.000,00	28.000,00	28.000,00	999,99	WE	1,000	28.000,00	23,33

Beim Holen der Zeilen werden im Inforegister **Darlehen Neuaufteilung Zeilen** für jede Einheit jeweils ein Finanzierungsbeitrag für Baukosten und Grundkosten eingerichtet. Einheiten ohne Beteiligung am Abrechnungskreis sind zunächst auch vorhanden, sie können bei Bedarf gelöscht werden (Filter auf Nominalbetrag = 0).

Sollten noch weitere Änderungen notwendig sein, können Sie diese jetzt direkt in den Zeilen im Feld **Veränderung Betrag** eintragen.

Saldo prüfen

Aufgrund der kaufmännischen Rundung kann es zu Verteilungsdifferenzen kommen, diese müssen ggf. manuell korrigiert werden.

Diese Aktion wird beim Freigeben automatisch gestartet, sie kann aber auch vorab im Menüband über Saldo prüfen gestartet werden, um die Aufteilung zu prüfen.

Evtl. Differenzen werden im Inforegister **Saldo** ausgewiesen.

Zeilen freigeben

Nachdem Sie den Saldo geprüft haben geben Sie im Menüband über Zeilen freigeben diese frei.

Sie werden noch einmal gefragt, ob Sie wirklich freigeben wollen. Danach sind keine Änderungen an den Beträgen mehr möglich.

Mit dieser Aktion werden unter Vorgang *Finanzierungsbeitrag Neuanlage* die neuen Finanzierungsbeiträge komplett mit Berechnungsart und Mittelverwendung angelegt.

Bei Freigabe der Finanzierungsbeträge neu werden die Darlehen jetzt mit Status *Laufendes Darlehen* eingestellt. Bisher standen sie auf *Neuanlage*.

Planposten Bestandsänderung erstellen

Erstellen Sie im Menüband über Planposten Bestandsänderung erstellen neue einheitenbezogene Planposten. Diese werden dann je nach Einstellung im Inforegister **Finanzierungsbeitrag Neuanlage (AT)** im Feld **Postenart für 1. Buchung** erstellt.

Diese können Sie sich in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** im Menüband in der Registerkarte **Navigate** über Planposten anzeigen:

Darle...	Lfd. Nr.	Gehört zu L...	Eigentümer...	Objektnr.	Einheitennr.	Einheitenhi...	Startda...	Posten...	Beschreibung	Fälligkeits...
M1400KB...	10000	0					01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 001/01	01.08.2015
M1400KB...	10001	10000	Mieter	1400	001	01	01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 001/01	01.08.2015
M1400KB...	10000	0					01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 002/01	01.08.2015
M1400KB...	10001	10000	Mieter	1400	002	01	01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 002/01	01.08.2015
M1400KB...	10000	0					01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 011/01	01.08.2015
M1400KB...	10001	10000	Mieter	1400	011	01	01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 011/01	01.08.2015
M1400KB...	10000	0					01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 012/01	01.08.2015
M1400KB...	10001	10000	Mieter	1400	012	01	01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 012/01	01.08.2015

HINWEIS

Diele Ansicht eignet sich auch sehr gut für die Übergabe nach Excel für weitere Analysen.

Stapelbuchen

Im nächsten Schritt buchen Sie die neu erstellten Planposten im Stapel. Dazu starten Sie in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** im Menüband über Stapelbuchen den Report **Buchen Darlehen/Kautionskonto Stapel**.

Bearbeiten - Buchen Darlehen/Kautionskonto Stapel

AKTIONEN

Optionen

Fälligkeitsdatum von: 01.01.2015

Fälligkeitsdatum bis: 31.03.2015

Übergabe an Buchblatt: ☒

Buchungsnr. überschreiben: ☒

Buch.-Blatt Vorlage: DARLEHEN

Buch.-Blatt Name: STANDARD

Sofort buchen: ☐

Darlehen

Sortieren: Nr. 1

Ergebnisse anzeigen:

☒ Wenn Status ist Laufendes Darlehen

☒ Und Darlehensart ist Finanzierungsbeitrag

☒ Und Restdarlehen ist >0

+ Filter hinzufügen

Summenberechnung einschränken auf:

+ Filter hinzufügen

OK Abbrechen

ACHTUNG

Die Filter und Optionen die in der Darlehen Neuaufteilung beim Stapelbuchen eingetragen werden, dürfen nicht verändert werden.

Mit **OK** starten Sie die Verarbeitung.

Falls Sie **Sofort buchen** leer gelassen haben, öffnet sich anschließend das Buch.-Blatt:

RE Darlehensbuchblatt

Filtereingabe (F3) | Buchungsdatum
Keine Filter an

Allgemein

Buch.-Blattname: NEUAUFT

Buchungs...	Belegart	B...	Belegnr.	Externe Belegnu...	Eige... / Mieter	Objektnr.	Objektko... Nr.	Darlehen Nr.	D. Darlehen B. Planposten Buchungsnr	Darlehen Planpostenart	Darlehen Planposten Lfd.Nr.	Kontoart	Kontonr.	B...	Betrag	Fälligkeits...
1.08.2015	Rechnung	DABU02634			Mieter	1400		M1400BK001	0. DABU02634	Forderung	0	Debitor	60061	N...	34.623,55	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02634			Mieter	1400	414000	M1400BK001	0. DABU02634	Forderung	10000	Sachkonto	414000	M...	-34.623,55	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02635			Mieter	1400		M1400BK002	0. DABU02635	Forderung	0	Debitor	60062	N...	41.766,72	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02635			Mieter	1400	414000	M1400BK002	0. DABU02635	Forderung	10000	Sachkonto	414000	M...	-41.766,72	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02636			Mieter	1400		M1400BK011	0. DABU02636	Forderung	0	Debitor	60063	N...	16.126,04	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02636			Mieter	1400	414000	M1400BK011	0. DABU02636	Forderung	10000	Sachkonto	414000	M...	-16.126,04	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02637			Mieter	1400		M1400BK012	0. DABU02637	Forderung	0	Debitor	60064	N...	20.725,26	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02637			Mieter	1400	414000	M1400BK012	0. DABU02637	Forderung	10000	Sachkonto	414000	M...	-20.725,26	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02638			Mieter	1400		M1400BK021	0. DABU02638	Forderung	0	Debitor	60065	N...	16.758,43	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02638			Mieter	1400	414000	M1400BK021	0. DABU02638	Forderung	10000	Sachkonto	414000	M...	-16.758,43	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02639			Mieter	1400		M1400GKB001	0. DABU02639	Forderung	0	Debitor	60061	N...	28.000,00	01.08.2015
01.08.2015	Rechnung	DABU02639			Mieter	1400	414000	M1400GKB001	0. DABU02639	Forderung	10000	Sachkonto	414000	M...	-28.000,00	01.08.2015

Anschließend kann das Buchblatt gebucht werden.

Gebucht setzen

Nachdem Sie alle Buchungen durchgeführt und geprüft haben, kennzeichnen Sie mit **Gebucht setzen** die Darlehen Neuaufteilung als gebucht und abgeschlossen.

Planposten neu berechnen

Zum Abschluss berechnen Sie noch die Planposten neu mit **Planposten neu berechnen**, damit auch die weiteren Annuitäten die Einheitenzeilen bekommen.

Nach diesem Schritt ist die Darlehen Neuaufteilung abgeschlossen und das Darlehen auf dem aktuellen Stand.

Darlehen Neuaufteilung Zeilen											
Zelle	Suchen	Filter	Filter löschen								
Darlehen	Status	Eige... / Mieter	O...	Anteil aktuell %	E	E..	Debit...	Debitortname			
M1400BK001	Aktiv	Mieter	1400	100,00	001	01	60061	Edgar Wasserm...			
M1400BK002	Aktiv	Mieter	1400	100,00	002	01	60062	Alwin Sutterlüty			
M1400BK011	Aktiv	Mieter	1400	100,00	011	01	60063	Klaus Schneider			
M1400BK012	Aktiv	Mieter	1400	100,00	012	01	60064	Günther Neumann			
M1400BK021	Aktiv	Mieter	1400	100,00	021	01	60065	Helga Krause			
M1400GKB001	Aktiv	Mieter	1400	100,00	001	01	60061	Edgar Wasserm...			
M1400GKB002	Aktiv	Mieter	1400	100,00	002	01	60062	Alwin Sutterlüty			
M1400GKB011	Aktiv	Mieter	1400	100,00	011	01	60063	Klaus Schneider			
M1400GKB012	Aktiv	Mieter	1400	100,00	012	01	60064	Günther Neumann			
M1400GKB021	Aktiv	Mieter	1400	100,00	021	01	60065	Helga Krause			

Finanzierungsbeitrag Mieterwechsel

Anlegen der Darlehen Neuaufteilung Karte

1. Wählen Sie im Navigationsbereich Abteilungen die Navigationsoption **RELion / Buchhaltung / Darlehen**.
2. Öffnen Sie im Bereich Aufgaben die **Darlehen Neuaufteilung**.

Legen Sie mit **Neu** eine leere **Darlehen Neuaufteilung Karte** an.

Darlehen Neuaufteilung Karte

Allgemein	
Code:	DALNA0007
Beschreibung:	Finanzierungsbeiträge Mieterwechsel zum 1.11.11...
Bearbeiter:	KSCHNEIDER
Bearbeitungsstatus:	In Bearbeitung
Freigegeben:	☐
Gebucht:	☐
Gesperrt:	☐
Startdatum:	01.11.2015
Vorgang:	Finanzierungsbeitrag Mieterwechsel
Filter Eigentümer / Mieter:	Mieter
Filter Objektnr.:	
Filter Einheitennr.:	
Filter Darlehensart:	Finanzierungsbeitrag
Filter Darlehensnr.:	

Inforegister **Allgemein**:

Im Feld **Code** wird die in der **Darlehen Einrichtung** definierte Nummernserie gezogen. Mit diesem Code wird die Neuaufteilung gespeichert und wird auch in die Mittelverwendungszeilen und in die Planposten eingetragen. Damit bleibt später die Information erhalten mit welcher Neuaufteilung das Darlehen neu aufgeteilt wurde.

Tragen Sie im Feld **Beschreibung** den Grund der Neuaufteilung ein. (Beispiele wären Bauendabrechnung, Umbau Wohnung OG etc.)

Geben Sie im Feld **Startdatum** das Datum ein, zu dem die Finanzierungsbeiträge angelegt werden sollen (Vertragsbeginn).

Wählen Sie im Feld **Vorgang** *Finanzierungsbeitrag Mieterwechsel* aus.

Dadurch werden im Inforegister **Allgemein** die Felder **Filter Eigentümer/Mieter** und **Darlehensart** vorbelegt und deaktiviert.

Bei Bedarf geben Sie im Feld **Filter Objektnr.** das Objekt an. Sofern Sie das Feld leer lassen können Sie die Mieterwechsel über alle Objekte hinweg ermitteln

Berechnung	
Veränderung auf Nominalbetrag:	☒
Veränderung auf Verwohung Berechnungsbasis:	☒
Aufteilung für kreditorische Darlehen	
Nominalbetrag:	0,00
Restdarlehen:	0,00
Abrechnungskreis:	
Verteilungscode:	
Verteilungsfaktor:	0,00

Inforegister **Berechnung**:

Die Felder **Veränderung auf Nominalbetrag** und **Veränderung auf Verwohung Berechnungsbasis** ist durch die Vorgangsart *Finanzierungsbeitrag Neuanlage* aktiviert.

Buchung	
Buchungstext Bestandsänderung:	BN-Wechsel zum %1 Einheit %3 %4/%5
Buchungstext Verwohungskorrektur (A):	Korr.Verwohung.zum %1 Einheit %3 %4/%5
Buch.-Blatt Vorlage:	DARLEHEN
Buch.-Blatt Name:	NEUAUFT
Mietanpassungsvorschlag:	STANDARD

Inforegister **Buchung**:

Die Felder **Buchungstext Bestandsänderung**, **Buch.-Blatt Vorlage** und **Buch.-Blatt Name** wird aus der **Darlehen Einrichtung** vorbelegt.

Zeilen holen

Im Menüband der **Darlehen Neuaufteilung Karte** ziehen Sie über Zeilen holen die Darlehen unter dem im Inforegister **Allgemein** eingetragenen Filter.

Für alle Finanzierungsbeiträge unter dem Filter Darlehensnr. werden die Mittelverwendungen geprüft ob die aktuelle Historie bereits eingetragen ist.

Einheitenvertragsübersicht

Filter: Mieter • 1400 Summenberechnung einschränken: "...25.02.15 • "26.02.15.. • RElion Fremdverwaltun...

Vertragsnr.	Eigen...	Obj...	Nr.	Historie	Debitorennr.	Debitorenname	MwSt Ges...	Suchbegriff	Vertragsb...	Vertrags
1400.600...	Mieter	1400	001	01	60061	Edgar Wassermann	NETTO+M...	MÜLLER	01.05.1994	
1400.600...	Mieter	1400	002	01	60062	Alwin Sutterlüty	WHG10%	BANK	01.08.2002	
1400.600...	Mieter	1400	011	01	60063	Klaus Schneider	WHG10%	SCHNEIDER	01.03.2004	31.10.20
	Mieter	1400	011	02	LEER	Leerstand	INLAND	LEERSTAND	01.11.2015	
1400.60064	Mieter	1400	012	01	60064	Günther Neumann	WHG10%	GÜNTHER ...	01.01.2006	
1400.600...	Mieter	1400	021	01	60065	Helga Krause	NETTO+M...	KRAUSE	01.04.2001	

Für die alte Mittelverwendung wird eine Sondertilgung eingestellt, die dann später in Form einer Gutschrift gebucht wird.

Für die neuen Historien wird eine Zuschreibung eingestellt. Je nach der Einstellung im Feld **Postenart für 1. Buchung** werden Forderungen, Restsalden oder Zuschreibungen gebucht.

Darlehen Neuaufteilung Zeilen

Zeile Suchen Filter Filter löschen

Darle...	Status	Eigen... / Mieter	O...	Anteil aktuell %	E	Ein...	Debitornr.	Debitorenname	Pas... Ver...	Nominaldarlehen	Restdarlehen Neu	Veränderung Betrag
M1400BKB...	Aktiv	Mieter	1400	100,00	011	01	60063	Klaus Schneider	☐	16.126,04	0,00	-16.085,72
M1400BKB...	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	011	02	LEER	Leerstand	☒	16.126,04	16.085,72	16.085,72
M1400GKB...	Aktiv	Mieter	1400	100,00	011	01	60063	Klaus Schneider	☐	28.000,00	0,00	-27.930,01
M1400GKB...	Inaktiv	Mieter	1400	100,00	011	02	LEER	Leerstand	☒	28.000,00	27.930,01	27.930,01

Die Folgeeinheit 02 ist ein Leerstand und in der **Darlehen Einrichtung** ist vorgegeben, dass Leerstand passiv verwaltet werden soll, also ohne Buchung in der Finanzbuchhaltung.

Darlehen Einrichtung

Allgemein

Buchung

Weiterberechnung

Version Österreich

Text Berech.Art Finanzierungsbeitrag (A): Verwöhnung

Text Verwöhnung.Korrektur (A): Korrr.Verwöhnung.zum %1 Einheit %3 %...

Verwöhnung % (p.a.): 1,000

Zahlungsweise Verwöhnung: Monatlich

Verwöhnung Fälligkeitsformel (A): +LM

Leerstand passiv verwalten: ☒

Saldo prüfen

Im Anschluss können Sie im Menüband Saldo prüfen starten. Es sollten i.R. keine Differenzen entstehen, da sich Zuschreibung und Sondertilgung beitragsmäßig aufheben.

Zeilen freigeben

Nachdem Sie den Saldo geprüft haben geben Sie im Menüband über Zeilen freigeben diese frei.

Sie werden noch einmal gefragt, ob Sie wirklich freigeben wollen. Danach sind keine Änderungen an den Beträgen mehr möglich.

Jetzt sind die Mittelverwendungszeilen aktiv geschaltet. Die alten Mittelverwendungen bekommen jetzt ein Enddatum einen Tag vorher.

Durch das Freischalten werden die neuen Mittelverwendungszeilen beim Planposten berechnen oder manuell einfügen (z.B. über die Belegbuchung) ab dem neuen Startdatum berücksichtigt.

Bleiben die Zeilen auf „Inaktiv“ wird beim **Planposten berechnen** nur bis zum neuen Startdatum berechnet. Bei manuellem Einfügen erscheint eine Fehlermeldung, die darauf hinweist, dass es zu diesem Darlehen geplante Neuaufteilungen gibt.

Planposten Bestandsänderung erstellen

Erstellen Sie im Menüband über Planposten Bestandsänderung erstellen neue einheitenbezogene Planposten. Diese werden dann je nach Einstellung im Inforegister **Finanzierungsbeitrag Neuanlage (AT)** im Feld **Postenart für 1. Buchung** erstellt.

Diese können Sie sich in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** im Menüband in der Registerkarte **Navigate** über Planposten anzeigen:

Darlehen Planposten Analyse

Ergebnisse anzeigen:

✗ Wenn Neuaufteilung Code ist DALNA0007

+ Filter hinzufügen

Darleh...	Lfd. Nr.	Gehört zu Lfd. Nr.	Eige... / Mieter	Ob...	Ei...	E...	Start...	Post...	Beschreibung	Fälligkeits...	Betrag	Restbetrag nach Zahlung	Geb...
M1400KB011	10000	0					31.10.2015	Sondertlg...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Ein...	31.10.2015	16.085,72	0,00	☐
M1400KB011	10001	10000	Mieter	1400	011	01	31.10.2015	Sondertlg...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Ein...	31.10.2015	16.085,72	0,00	☐
M1400KB011	10000	0					01.11.2015	Zuschreib...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Ein...	01.11.2015	16.085,72	16.085,72	☐
M1400KB011	10001	10000	Mieter	1400	011	02	01.11.2015	Zuschreib...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Ein...	01.11.2015	16.085,72	16.085,72	☐
M1400GB011	10000	0					31.10.2015	Sondertlg...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Ein...	31.10.2015	27.930,01	0,00	☐
M1400GB011	10001	10000	Mieter	1400	011	01	31.10.2015	Sondertlg...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Ein...	31.10.2015	27.930,01	0,00	☐
M1400GB011	10000	0					01.11.2015	Zuschreib...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Ein...	01.11.2015	27.930,01	27.930,01	☐
M1400GB011	10001	10000	Mieter	1400	011	02	01.11.2015	Zuschreib...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Ein...	01.11.2015	27.930,01	27.930,01	☐

HINWEIS

Diese Ansicht eignet sich auch sehr gut für die Übergabe nach Excel für weitere Analysen.

Stapelbuchen

Im nächsten Schritt buchen Sie die neu erstellten Planposten im Stapel. Dazu starten Sie in der **Darlehen Neuaufteilung Karte** im Menüband über Stapelbuchen den Report **Buchen Darlehen/Kautionskonto Stapel**.

Bearbeiten - Buchen Darlehen/Kautionskonto Stapel

AKTIONEN

Optionen

Fälligkeitsdatum von: 31.10.2015

Fälligkeitsdatum bis: 01.11.2015

Übergabe an Buchblatt: ☒

Buchungsnr. überschreiben: ☐

Buch.-Blatt Vorlage: DARLEHEN

Buch.-Blatt Name: NEUAUFT

Sofort buchen: ☒

Darlehen

Sortieren: Nr. 2

Ergebnisse anzeigen:

✗ Wenn Nr. ist Geben Sie einen Wert ein.

✗ Und Darlehensgeber (Kreditor) ist Geben Sie einen Wert ein.

✗ Und Darlehensart ist Wählen Sie einen Wert aus.

✗ Und Darlehensgruppe ist Geben Sie einen Wert ein.

✗ Und Status ist Wählen Sie einen Wert aus.

+ Filter hinzufügen

Summenberechnung einschränken auf:

+ Filter hinzufügen

OK Abbrechen

ACHTUNG

Die Filter und Optionen die in der Darlehen Neuaufteilung beim Stapelbuchen eingetragen werden, dürfen nicht verändert werden.

Mit OK starten Sie die Verarbeitung.

Falls Sie **Sofort buchen** leer gelassen haben, öffnet sich anschließend das Buch.-Blatt.

Anschließend kann das Buchblatt gebucht werden.

Gebucht setzen

Nachdem Sie alle Buchungen durchgeführt und geprüft haben, kennzeichnen Sie mit Gebucht setzen die Darlehen Neuaufteilung als gebucht und abgeschlossen.

Planposten neu berechnen

Zum Abschluss werden mit Planposten neu berechnen die zukünftigen Verwohnungen neu berechnet. Für die Leerstandseinheiten mit **Passiver Verwaltung** sind jetzt die Planposten erstellt.

Nach diesem Schritt ist die Darlehen Neuaufteilung abgeschlossen und das Darlehen auf dem aktuellen Stand.

Darlehen Planposten Analyse ▾

Filtereingabe (F3) | Darlehensnr. ▾ | ➔

Ergebnisse anzeigen:

✗ Wenn Darlehensnr. ▾ ist M1400GKB011

+ Filter hinzufügen

Darle...	...	Ge...	Eige...	Objek...	Ein...	Ein...	Start...	Post...	Beschreibung	Fälligkeits...	Betrag	Restbe...	Geb...	Buchung	Man...	Man...	Keine
		zu										nach		lfd.Nr.	Geß...	Ang...	Fibu...
		Lf...	Mieter									Zahlung					
M1400GKB...	10000	0					01.08.2015	Zuschreib...	Klaus Schneider	01.08.2015	28.000,00	28.000,00	✓	M1400GKB...			✓
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	01	01.08.2015	Zuschreib...	Klaus Schneider	01.08.2015	28.000,00	28.000,00	✓	M1400GKB...			✓
M1400GKB...	10000	0					01.08.2015	Verwohnung		31.08.2015	23,33	27.976,67	✓	DABU02713			
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	01	01.08.2015	Verwohnung		31.08.2015	23,33	27.976,67	✓	DABU02713			
M1400GKB...	10000	0					01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 01...	01.08.2015	28.000,00	27.976,67	✓	DABU02641			✓
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	01	01.08.2015	Forderung	Neuanlage zum 01.08.15 M1400 01...	01.08.2015	28.000,00	27.976,67	✓	DABU02641			✓
M1400GKB...	10000	0					01.09.2015	Verwohnung		30.09.2015	23,33	27.953,34	✓	DABU02714			
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	01	01.09.2015	Verwohnung		30.09.2015	23,33	27.953,34	✓	DABU02714			
M1400GKB...	10000	0					01.10.2015	Verwohnung		31.10.2015	23,33	27.930,01	✓	DABU02715			
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	01	01.10.2015	Verwohnung		31.10.2015	23,33	27.930,01	✓	DABU02715			
M1400GKB...	10000	0					31.10.2015	Sonderfölg...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Einheit ...	31.10.2015	27.930,01	0,00	✓	DABU02720			✓
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	01	31.10.2015	Sonderfölg...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Einheit ...	31.10.2015	27.930,01	0,00	✓	DABU02720			✓
M1400GKB...	10000	0					01.11.2015	Zuschreib...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Einheit ...	01.11.2015	27.930,01	27.930,01	✓				✓
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	02	01.11.2015	Zuschreib...	BN-Wechsel zum 01.11.15 Einheit ...	01.11.2015	27.930,01	27.930,01	✓				✓
M1400GKB...	10000	0					01.11.2015	Verwohnung		30.11.2015	23,33	27.906,68					✓
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	02	01.11.2015	Verwohnung		30.11.2015	23,33	27.906,68					✓
M1400GKB...	10000	0					01.12.2015	Verwohnung		31.12.2015	23,33	27.883,35					✓
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	02	01.12.2015	Verwohnung		31.12.2015	23,33	27.883,35					✓
M1400GKB...	10000	0					01.01.2016	Verwohnung		31.01.2016	23,33	27.860,02					✓
M1400GKB...	10001	10000	Mieter	1400	011	02	01.01.2016	Verwohnung		31.01.2016	23,33	27.860,02					✓