



MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Sonderumlage

Art: Ablaufbeschreibung RELion 6.3 RTC

Zuständig QS/Doku: Michael Ernst
Programmierung: Waldemar Walter
Im Auftrag der mse RELion GmbH

Stand: Januar 2013



Copyright © 2013 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

Allgemeines zur Sonderumlage	2
Einrichtung	2
Einrichten der Abrechnungsart	2
Objektkonten für die Sonderumlage	3
Erstellen der Abrechnungsart Buchungsmatrix	5
Zwischenkonto für Ratenzahlungen	6
RE-Berichtstext für Sonderumlagedruck	8
Sonderumlage erstellen	9
Grunddaten	9
Sonderumlage nur für bestimmte Eigentümer	10
Sonderumlage Zeilen	10
Sonderumlage berechnen	11
Sonderumlage buchen	13
Ratenzahlung erstellen	15
Sonderumlage einziehen	17
Drucken der Sonderumlage	18
Sonderumlage Übersicht	18
Sonderumlage drucken	19

Allgemeines zur Sonderumlage

Eine Sonderumlage kann als Nachtrag des Wirtschaftsplans für ein bestimmtes Wirtschaftsjahr gesehen werden. Die unter anderem dazu dient, außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen zu finanzieren, Lücken in der Rücklage aufzufüllen, Engpässe auf dem Girokonto zu umgehen, Hausgeldausfälle auszugleichen oder unvorhergesehene Ausgaben zu finanzieren.

Die Sonderumlage muss in einer Eigentümerversammlung beschlossen werden. Als Inhalt sind der Verwendungszweck, der Kostenverteilungsschlüssel, Höhe der Gesamtsonderumlage und die Angabe der Einzelbeträge zwingend vorgeschrieben. Die Art der Bezahlung (Überweisung, Lastschriftinzug), Kontoverbindung und Fälligkeit sollten, müssen aber nicht, dokumentiert werden.

Da eine Sonderumlage als nachträgliche Erhöhung des Hausgeldes anzusehen ist, müssen die auf sie geleisteten Beträge im Grundsatz wie das im Übrigen gezahlte Hausgeld in die nachfolgende Jahresabrechnung eingestellt werden.

RELion bietet Ihnen die Möglichkeit der Berechnung und Verteilung des beschlossenen Sonderumlagebetrages auf die jeweiligen Eigentümer sowie der Erstellung der Anforderungsschreiben. Ergänzend können Sie Sonderumlagen auf verschiedene Fälligkeitstermine aufteilen.

Darüber hinaus stehen Ihnen ein Abstimmprotokoll zur Kontrolle und eine Gesamtliste der Sonderumlage zur Verfügung. Zusätzlich erfolgt ein gesonderter Ausweis in der Hausgeldabrechnung.

HINWEIS

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

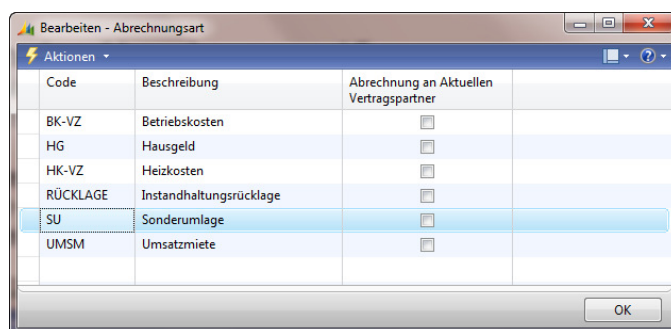
Einrichtung

Für die problemlose Erstellung einer Sonderumlage in RELion sind bestimmte Einrichtungsparameter zu hinterlegen. Es sind spezielle Konten sowie eine Abrechnungsart erforderlich. Beides sollte im Vorfeld der Erstellung der Sonderumlage eingerichtet werden. Diese Einstellungen werden später auch für die Hausgeldabrechnung verwendet.

Einrichten der Abrechnungsart

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Abrechnung**.
2. Öffnen Sie im Bereich **Verwaltung** die Liste **Abrechnungsart**.

Richten Sie für die Sonderumlage zunächst eine eigene Abrechnungsart ein. Tragen Sie hierzu in einer freien Zeile im Feld **Code** das gewünschte Kürzel und im Feld **Beschreibung** einen entsprechenden Hinweistext ein.



Objektkonten für die Sonderumlage

Damit die Sonderumlage später bei der Jahresabrechnung dargestellt werden kann, legen Sie vorab Konten für die Sonderumlage an. Zunächst werden diese Konten als Objekt-Vorlagekonten eingerichtet und anschließend in die Kontenpläne der WEG-Objekte übertragen.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Allgemeine Einrichtung**.
2. Öffnen Sie im Bereich **Verwaltung** die Liste **Objekt-Vorlagekonten**.

Im Feld **Objekt-Vorl. Kto. Code** wählen Sie den Code für den Kontenplan der WEG-Verwaltung aus. In folgender Beispielabbildung wurde der Filter außerdem noch auf Sonderumlage gesetzt, um die Beispieleinrichtung für Sonderumlagekonten zu zeigen.

Code	Nr.	Name	RE Kontogruppe	Sachkontonr.	Rücklagenart	Verteilungsc...	Sollstellungs...	Nebenkoste...	Abrechnung...	Verwendung	Direkt	Kontoart	Zusammenzählung
WEG	380060	Rücklage Sonderumlage	Rücklagen	380010	Anfangsbest...						☐	Überschrift	
WEG	380061	Rücklage Sonderumlage Bestand	Rücklagen	380010	Zugang						☒	Konto	
WEG	380062	Rücklage Sonderumlage Zuführ...	Rücklagen	380010	Zugang						☒	Konto	
WEG	380070	Rücklage Sonderumlage Entnah...	Rücklagen	380010	Zugang						☐	Bis-Summe	3..380070
WEG	808200	Sonderumlage	Kosten/Zahl...	808200		MEA	Nebenkosten	Bewirtschaft...	SU	Alles	☒	Konto	

Folgende Konten werden für die Sonderumlage benötigt:

■ Überschriftskonto (im Beispiel 380060)

RE Kontogruppe Rücklagen
Kontoart Überschrift

■ Bestandskonto (im Beispiel 380061)

RE Kontogruppe Rücklagen
Rücklagenart Anfangsbestand
Direkt Ja
Kontoart Konto

■ Zuführungskonto (im Beispiel 380062)

RE Kontogruppe Rücklagen
Rücklagenart Zugang
Direkt Ja
Kontoart Konto

■ Entnahmekonto (im Beispiel 380070)

Zusammenzählen Tragen Sie hier die Kontonummer des Überschriftskontos, gefolgt von zwei Punkten und dann die Nummer des Summenkontos ein. Im Beispiel: 380060..380070.

Kontoart Bis-Summe

■ Erlöskonto (im Beispiel 669770)

RE Kontogruppe Forderungen/Erlöse
Abrechnungsart Abrechnungsart für Sonderumlage
Direkt Ja
Nicht umlagefähig Ja
Kontoart Konto

■ **Aufwandskonto (im Beispiel 808200)**

RE Kontogruppe	Kosten/Zahlung
Abrechnungsart	Abrechnungsart für Sonderumlage
Direkt	Ja
Nicht umlagefähig	Ja
Kontoart	Konto

Sind die Konten erstellt, übertragen Sie diese in die Kontenpläne der WEG-Objekte. Wählen Sie hierzu Aktionen / Funktion / Objektkonten erstellen auf.

Im Report **Objektkonten erstellen** grenzen Sie zunächst über das Inforegister **RE Objekt** mit Hilfe des Eigentümer-/Mieter-Kennzeichens *Eigentümer* auf ihre WEG-Objekte ab.

Im Inforegister **Objekt-Vorlagekonto** wählen Sie den Vorlagen-Code für den Kontenplan der WEG-Verwaltung aus.

Wenn Sie im Inforegister **Optionen** das Feld **Überschreiben zulassen?** aktivieren, werden eventuell vorhandene Konten überschrieben bzw. aktualisiert. Andernfalls fügt die Stapelverarbeitung lediglich die neu erstellten Konten den Objekt-Kontenplänen hinzu.

Starten Sie die Verarbeitung mit OK.

Anschließend empfiehlt es sich, die Gegenprüfung auf dem Objekt-Kontenplan Ihrer WEG-Objekte durchzuführen.

Kontonr.	Beschreibung Konto	Verwendung	Sollstellungs...	Nebenkoste...	Abrechnung...	Rangfolge Z...	Verteilungsc...
380060	Rücklage Sonderumlage					0	
380061	Rücklage Sonderumlage Bestand					0	
380062	Rücklage Sonderumlage Zuführ...					0	
380070	Rücklage Sonderumlage Entnah...					0	
808200	Sonderumlage	Alles	Nebenkosten	Bewirtschaft...	SU	0	MEA

Erstellen der Abrechnungsart Buchungsmatrix

Zusätzlich zur Abrechnungsart wird die Liste **Abrechnungsart Buchungsmatrix** benötigt. Hier können Sie für jede von Ihnen verwendete Kombination aus Abrechnungsart – in diesem Fall für die Berechnung der Sonderumlage - und MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe jeweils einen Eintrag mit den dazugehörigen Konten anlegen. Diese Konten werden beim Buchen der Abrechnung verwendet.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Abrechnung**.
2. Öffnen Sie die Liste **Abrechnungsart Buchungsmatrix**.

Abrechnungsart	MwSt.-Gesc...	Abrechnungsart Beschreibu...	Ste...	Guthaben A...	Nachzahlun...	Rundungsdif...
HG	ST.FREI	Hausgeld	Ja	649000	649000	259100
SU	ST.FREI	Sonderumlage	Ja	669770	669770	259100

Wählen Sie im Feld **Abrechnungsart** das entsprechende Kürzel aus. Das Feld **Abrechnungsart Beschreibung** wird daraufhin automatisch gefüllt.

Im Feld **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe** tragen Sie anschließend die erforderliche Buchungsgruppe ein.

Geben Sie in den weiteren Feldern die benötigten Konten für die Buchungen ein.

HINWEIS

Diese Buchungsmatrix wird für alle Abrechnungen in RELion verwendet. Sie wird somit in Ihrem Umfeld wesentlich mehr Einträge ausweisen, als in diesem Beispiel für die Sonderumlagen-Berechnung.

Sofern Sie in einer älteren Version von RELion die Konten in der Liste **Abrechnungsart** gepflegt haben, können Sie mithilfe von Aktionen / Funktion / Konvertierung aus Abrechnungsart die neue Liste **Abrechnungsart Buchungsmatrix** füllen.

Dabei werden sowohl Ihre Kombinationen aus Abrechnungsart und MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe angelegt, als auch die bisher verwandten Konten übernommen.

ACHTUNG

Die Konvertierung der Abrechnungsart kann beliebig oft wiederholt werden. Dabei ist zu beachten, dass manuelle Änderungen in der **Abrechnungsart Buchungsmatrix** dabei überschrieben werden.

Über Aktionen / Funktion / Hole neue Kombinationen werden für alle Abrechnungs-Codes und MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen Zeilen erstellt. Dies ist insbesondere im Umfeld der Einrichtung von RELion für Ihr Unternehmen von Interesse.

Zwischenkonto für Ratenzahlungen

Bei größeren Maßnahmen fällt möglicherweise der Zahlungsbetrag der Sonderumlage pro Eigentümer relativ hoch aus. In solchen Fällen wird die Eigentümergemeinschaft eventuell eine Ratenzahlung beschließen. Hierzu ist einmalig ein Zwischenkonto für die Ratenzahlung anzulegen.

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

Nr.	Name	Bankkonton...	Währ...
BANK00016	Fürst Fugger Privat...	121212	
BANK00017	Hafner, Anton - Ba...	787878	
BANK00018	Fürst Fugger Privat...	121212	
BANK00019	Fürst Fugger Privat...	454545	
BANK00020	Stadtsparkasse Aug...	121212	
BANK00021	Stadtsparkasse Aug...	565656	
	MUSTERBANK		
	RATENZAHLUNG INTERIM		

In der **RE Einrichtung** wählen Sie im Inforegister **Allgemein** im Feld **Bankkonto für Ratenzahlung** das System-Bankkonto für Ratenzahlungen aus. Es handelt sich hierbei um kein echtes Bankkonto, sondern um ein Konto, welches RELion in der Buchungssystematik verwendet.

Wichtig ist, dass auf der **Bankkontokarte** im Inforegister **Buchen** eine **Bankkontobuchungsgruppe** für Ratenzahlungen hinterlegt ist.

Weisen Sie dieser Bankkontobuchungsgruppe ein Sachkonto für System-Zwischenbuchungen bei Ratenzahlungen zu.

Nr.	Name	GuV/Bilanz	Kontoart	Buchungsart	Geschäftsbu...	Produktbuc...	D...	A...
270000	Schecks	Bilanz	Konto				☐	☒
271000	Kasse	Bilanz	Konto				☐	☒
274000	Bankkonto	Bilanz	Konto				☐	☒
274900	Bankverrechnung (LEV, UEB)	Bilanz	Konto				☐	☒
275000	Systembankkonto Ratenzahlung	Bilanz	Konto				☒	☐
277500	Transitkonto	Bilanz	Konto				☐	☐
29	Aktive Rechnungsabgrenzung	Bilanz	Überschrift				☐	☐
291000	Aktive Rechnungsabgrenzung	Bilanz	Konto				☐	☐
292000	Aktive Steuerabgrenzung	Bilanz	Konto				☐	☐

ACHTUNG

Ratenzahlungen können auch in anderen Bereichen der Immobilienverwaltung zum Einsatz kommen. Das bedeutet, dass RELion auch bei anderen Ratenvereinbarungen über dieses Konto im Feld **Bankkonto für Ratenzahlung** zwischenbucht und somit nicht nur Bewegungen aus der Sonderumlage auf diesem Konto gebucht werden.

Damit das System auf dieses Zwischenkonto buchen kann, stellen Sie außerdem sicher, dass das Sachkonto der Bankkontobuchungsgruppe für Raten als Objektkonto in den Kontenplänen Ihrer WEG-Objekte angelegt ist.

RE-Berichtstext für Sonderumlagedruck

Der Bericht **5052260 Sonderumlage drucken** druckt die einzelnen Anforderungsschreiben der Sonderumlage an die WEG-Eigentümer. Für die Anschreiben kann ein individueller Vor- sowie Nachtext erfasst werden

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Allgemeine Einrichtung**.
2. Öffnen Sie im Bereich **Verwaltung** die Liste **Berichtstexte**.

Erfassen Sie im Inforegister **RE Berichtstext Zeilen** einen neuen **RE Berichtstext** mit den gewünschten Vor- und Nachtexten. Bei Bedarf können Sie im Inforegister **Allgemein** die Kriterien für die Verwendung der Vor- und Nachtexte weiter eingrenzen. So ist es beispielsweise möglich pro Objekt individuelle Texte zu hinterlegen.

Über Aktionen / Funktionen / Berichtszuordnung tragen Sie abschließend im Feld **Bericht ID** die Kennung **5052260** ein.

Die weiteren Felder werden automatisch gefüllt.

Sonderumlage erstellen

Wie Sie die Sonderumlage erstellen und buchen, möchten wir Ihnen anhand des folgenden Beispiels zeigen.

Geschäftsvorfall:

Eine kleine Eigentümergemeinschaft beschließt in der Eigentümerversammlung vom 15. Juli 2012 eine Sonderumlage in Höhe von € 7.500,00 für die Instandsetzung der Heizanlage.

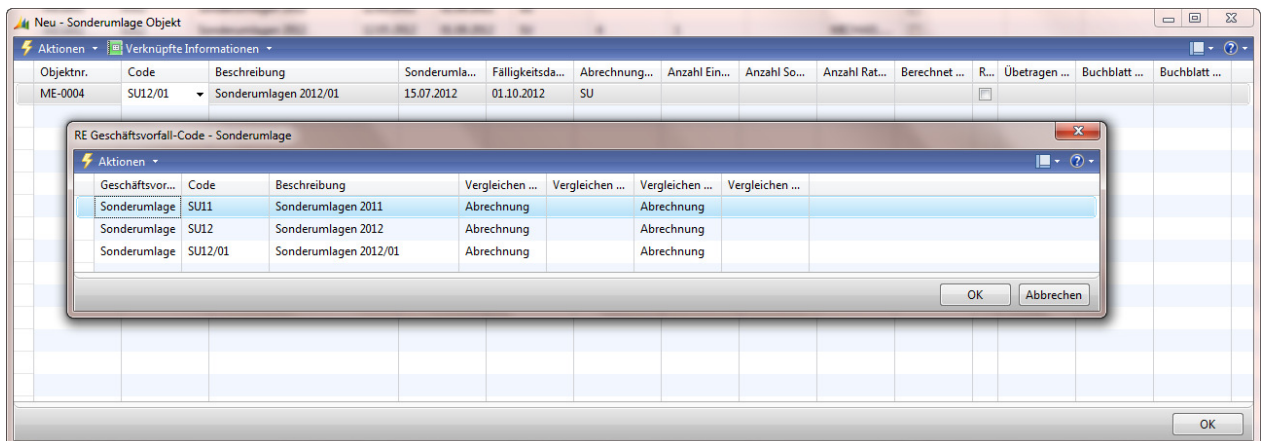
Da die Arbeiten erst in der zweiten Jahreshälfte durchgeführt werden und die finanzielle Belastung für die einzelnen Eigentümer hoch ausfällt, wurde zusätzlich eine Ratenzahlung über drei Monate beschlossen.

Grunddaten

1. Wählen sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / WEG Verwaltung**.
2. Öffnen Sie die Liste **Sonderumlage**.

HINWEIS

Sie können die Liste **Sonderumlage Objekt** auch objektbezogen über die Aufgabenseite **RE Objekt**, **Verknüpfte Informationen** / **Sonderfunktionen** / **Sonderumlage** öffnen.



Erfassen Sie mit **Aktionen / Neu** eine neue Sonderumlage, indem Sie zunächst das betreffende WEG-Objekt auswählen. Anschließend wählen Sie im Feld **Code** einen geeigneten Code aus bzw. erfassen diesen neu. Nun geben Sie noch das Beschlussdatum der Sonderumlage sowie deren Fälligkeitsdatum zur Zahlung ein und wählen die eingerichtete Abrechnungsart für Sonderumlagen aus.

Die weiteren Felder werden im Laufe der weiteren Bearbeitung von RELion automatisch gefüllt.

ACHTUNG

Eine Abrechnungsart wird immer als Abrechnungsblock in der Jahresabrechnung dargestellt. Da die Sonderumlage nicht im Abrechnungsblock „Betriebskosten“ erscheinen soll, sondern getrennt verrechnet bzw. angezeigt werden muss, haben Sie eine Abrechnungsart „Sonderumlage“ definiert.

Sollte der Fall eintreten, dass Sie für das gleiche WEG-Objekt in einem Wirtschaftsjahr zwei oder mehr Sonderumlagen erheben müssen, sollten Sie hierfür jeweils eine eigene Abrechnungsart (Sonderumlage 1, Sonderumlage 2, etc.) erstellen und weitere Sonderumlage-Buchhaltungskonten hinterlegen. Die einzelnen Sonderumlagen werden dann in getrennten Abrechnungsböcken in der Jahresabrechnung dargestellt.

Sonderumlage nur für bestimmte Eigentümer

Sollte von der Eigentümergeinschaft ein Beschluss für eine Sonderumlage gefasst werden, der nur bestimmte Eigentümer betrifft, kann dies über einen entsprechenden Verteilcode gelöst werden. Beispielsweise könnte beschlossen werden, die Garagentore der Einzelgaragen zu streichen und hierfür eine Sonderumlage zu erheben. Die Kosten der Einzelgaragen dürfen allerdings nur auf die Garagen-Eigentümer verteilt werden.

In diesem Fall könnten Sie einen Verteilcode *Einzelgaragen* für das WEG Objekt anlegen und nur bei den Einheiten mit **Nutzungsart** *Garage* Verteilwerte erfassen.

Sonderumlage Zeilen

Die Grunddaten für die Sonderumlage sind nun erfasst. Als nächsten Schritt erstellen Sie die Zeilen. Diese enthalten u.a. die Kontierung, Verteilungscode, Gesamtbetrag.

Hierzu öffnen Sie in der Liste **Sonderumlage Objekt** zunächst über Verknüpfte Informationen / Sonderumlage / Zeilen die Liste **Sonderumlage Zeilen**. Hier erstellen Sie über Aktionen / Funktion / Sonderumlagezeilen holen einen neuen Eintrag.

Kontonr.	Verteilungs...	Gesamtfaktor	Datum	Beschreibung	Betrag
808200	MEA	1.000,00	15.07.2012	Instandsetzung Heizanlage	0,00

Eigentümer	Objekt	ME	PERS	QM	STIMMEN	WWFL

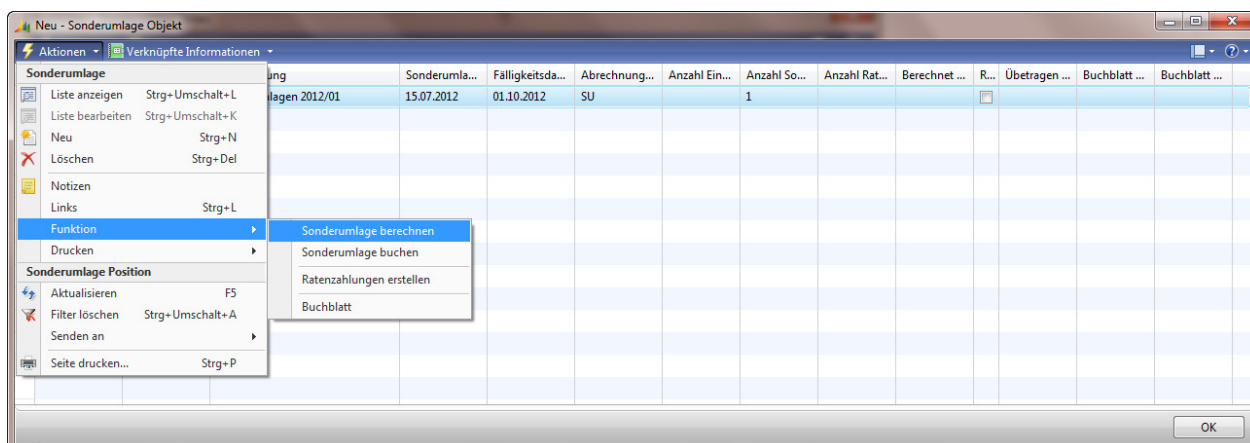
Summe: 0,00

Das System hat nun eine Zeile erzeugt, in der bereits **Kontonr.**, **Verteilungscode** (nur soweit dieser zum Objektkonto vorgegeben wurde), **Datum** und **Beschreibung** vorbelegt sind. Das Konto wurde aus dem Sollstellungskonto der Sonderumlage-Abrechnungsart ermittelt. Die Beschreibung können Sie an dieser Stelle überschreiben (z.B., *Instandsetzung Heizanlage*). Das Datum ist das zuvor eingegebene Beschlussdatum der Sonderumlage.

Über das Feld **Verteilungscode** haben Sie die Möglichkeit, den Verteilungsschlüssel nach dem die Sonderumlage auf die WEG-Eigentümer umgelegt werden soll, auszuwählen bzw. abweichend vorzugeben.

[illegible]

Ist die Gesamtbetrags-Zeile mit entsprechendem Verteilungsschlüssel für die Sonderumlage erfasst, so können Sie diese vom System berechnen lassen, indem Sie in der Liste **Sonderumlage Objekt** Aktionen / Funktion / Sonderumlage berechnen aufrufen.



Bearbeiten - Sonderumlage berechnen

Aktionen ▾

Optionen ▲

Diese Stapelverarbeitung berechnet die Umlageposten für die beteiligten Einheiten. Anschliessend können Sie die Beträge prüfen buchen und bei Bedarf Ratenzahlungen erstellen.

OK Abbrechen

Ablaufbeschreibung: Sonderumlage
Erstellt von: RELion Entwicklung / Michael Ernst / Stand: Januar 2013

Neu - Sonderumlage Objekt

Objektnr.	Code	Beschreibung	Sonderumlage...	Fälligkeitsda...	Abrechnung...	Anzahl Ein...	Anzahl So...	Anzahl Rat...	Berechnet ...	R...	Übetragen ...	Buchblatt ...	Buchblatt ...
ME-0004	SU12/01	Sonderumlagen 2012/01	15.07.2012	01.10.2012	SU	4	1		MICHAEL...	☐			

Ansicht - Einheit Sonderumlage - 1 - SU12/01 - ME-0004

Einheitennr.	Einheit Beschreibung	Debitornr.	Kontakt Nr.	Kontakt Name	Zahlungsfor...	Sonderumlage B...	Anzahl Rat...	Ratenzahlg...
001		60083	KON000121	Thomas Maier	LS	1.875,00		
002		60084	KON000122	Gerlinde Schön	LS	1.687,50		
003		60085	KON000123	Walter Bauer	LS	1.687,50		
004		60084	KON000122	Gerlinde Schön	LS	2.250,00		

Um die Verteilung der errechneten Beträge einzusehen, klicken Sie im Feld **Anzahl Einheiten** auf das jeweilige Ergebnis.

HINWEIS

Besteht für das Vertragsverhältnis mit dem Debitor eine aktuelle Einzugsvereinbarung, trägt das System beim Berechnen der Sonderumlage den Zahlungsformcode für Lastschriftinzug in das Feld **Zahlungsformcode** der Liste **Einheit Sonderumlage** ein.

Möchten Sie die Sonderumlage nicht per Lastschrift einziehen, können Sie das Feld leeren oder einen anderen Zahlungsformcode als Kennzeichen für eine zu erwartende Überweisung eintragen.

Ansicht - Einheit Sonderumlage - 1 - SU12/01 - ME-0004

Einheitennr.	Einheit Beschreibung	Debitornr.	Kontakt Nr.	Kontakt Name	Zahlungsformcode	Sonderumlage B...	Anzahl Rat...	Ratenzahlg...
001		60083	KON000121	Thomas Maier	LS	1.875,00		
002		60084	KON000122	Gerlinde Schön				
003		60085	KON000123	Walter Bauer				
004		60084	KON000122	Gerlinde Schön				

Zahlungsformcode Dropdown:

Code	Beschreibung
ABB	Abbuchungsauftrag
DAU	Dauerauftrag/Wiederkehr.Bu...
DIV	Dividende Mitglied
ERBEN	Ergenzauszahlung Mitglied
LS	Lastschrift
LS.MG	Lastschrift Mitglied
ÜB	Überweisung

Eine weitere Möglichkeit die berechnete Sonderumlage zu prüfen sind die Sonderumlageposten; Sie rufen diese in der Liste **Sonderumlage Objekt** über Verknüpfte Informationen / Sonderumlage / Posten auf.

Einheitennr.	Einheiten...	Kontonr.	Beschreibung	Verteilung...	Gesamtfaktor	Faktor Einheit	Gesamtbetrag	Betrag
001	001	808200	Sonderumlage vom 15.07.12	MEA	1.000,00	250,00	7.500,00	1.875,00
002	001	808200	Sonderumlage vom 15.07.12	MEA	1.000,00	225,00	7.500,00	1.687,50
003	001	808200	Sonderumlage vom 15.07.12	MEA	1.000,00	225,00	7.500,00	1.687,50
004	001	808200	Sonderumlage vom 15.07.12	MEA	1.000,00	300,00	7.500,00	2.250,00

Die Sonderumlage wurde nun eingerichtet, berechnet und auf die Einheiten verteilt. Sie können nun die Sonderumlage buchen sowie eine Übersicht bzw. die Benachrichtigungsschreiben drucken.

Sonderumlage buchen

Um die Sonderumlage zu buchen, wählen Sie in der Liste **Sonderumlage Objekt** Aktionen / Funktion / Sonderumlage buchen.

The screenshot shows the 'Neu - Sonderumlage Objekt' window. The 'Aktionen' menu is open, showing options like 'Liste anzeigen', 'Liste bearbeiten', 'Neu', 'Löschen', 'Notizen', 'Links', 'Funktion', 'Drucken', 'Sonderumlage Position', 'Aktualisieren', 'Filter löschen', 'Senden an', and 'Seite drucken...'. The 'Funktion' sub-menu is open, showing 'Sonderumlage berechnen', 'Sonderumlage buchen' (highlighted), 'Ratenzahlungen erstellen', and 'Buchblatt'. The background table shows data for 'Sonderumlage 2012/01' with a date of '15.07.2012' and a calculated amount of '1.875,00'.

Durch den Funktionsaufruf haben Sie die Verarbeitung **Sonderumlage buchen** gestartet, in der Sie zunächst eine Buchblatt-Vorlage sowie ein Buchblatt angeben. Die Option **Buchblatt vorher löschen** stellt sicher, dass eventuell bereits vorhandene Buchblattzeilen gelöscht werden bevor die Buchungszeilen für die Sonderumlage in das Buchblatt übertragen werden.

Die **Beschreibung** wird aus dem jeweiligen **RE-Geschäftsvorfall-Code** vorgeblendet und kann bei Bedarf geändert werden. Das **Buchungsdatum** wird mit dem Beschlussdatum der Sonderumlage vorgelegt. Im Feld **Sonderumlage Konto** wählen Sie das Erlöskonto für die Sonderumlage aus.

The screenshot shows the 'Bearbeiten -' window with the 'Optionen' dialog box open. The options are: 'Abrechnung: SOLL-E', 'Buchblatt Name: STANDARD', 'Buchblatt vorher löschen: ☒', 'Sonderumlage: SU12/01', 'Objektnr.: ME-0004', 'Belegnr.: SU12/01-00000', 'Beschreibung: Instandsetzung Heizanlage', 'Buchungsdatum: 15.07.2012', and 'Sonderumlage Konto: 669770'. A note at the bottom states: 'Dieses Konto muss RE Kontogruppe "Forderungen/Erlöse" und die Abrechnungsart wie in Sonderumlage Objekt haben.' The 'OK' button is highlighted.

Haben Sie alle Eingaben vorgenommen, starten Sie die Verarbeitung mit OK.

Navigieren Sie anschließend über Aktionen / Funktion / Buchblatt zum Buchblatt, überprüfen Sie die Buchblattzeilen und buchen Sie diese mit F9.

Buchungsda...	Belegart	Belegnr.	Eigentümer...	Objektnr.	Einheitennr.	Einheitenhist...	Kontoart	Kontonr.	Objekt-Gege...	Beschreibung	Betrag	Gegenkto. M...
15.07.2012	Rechnung	SUI2/01-000...	Eigentümer	ME-0004	001	001	Debitor	60083	669770	Instandsetzung Heizanlage	1.875,00	ST.FREI
15.07.2012	Rechnung	SUI2/01-000...	Eigentümer	ME-0004	002	001	Debitor	60084	669770	Instandsetzung Heizanlage	1.687,50	ST.FREI
15.07.2012	Rechnung	SUI2/01-000...	Eigentümer	ME-0004	003	001	Debitor	60085	669770	Instandsetzung Heizanlage	1.687,50	ST.FREI
15.07.2012	Rechnung	SUI2/01-000...	Eigentümer	ME-0004	004	001	Debitor	60084	669770	Instandsetzung Heizanlage	2.250,00	ST.FREI

Kontenname: Thomas Maier
Gegenkontenname: Erl. Sonderumlage

Berechnete Summe: 0,00
Buch-Blatt Summe: 7.500,00
Buch-Blatt-Objekt: 7.500,00

HINWEIS

Wurde die Stapelverarbeitung **Sonderumlage buchen** einmal gestartet, setzt RELion über das Feld **Buch.Blatt übertragen** in der Sonderumlage ein Kennzeichen.

Sollte der Fall auftreten, dass Sie die Buchblattzeilen löschen müssen, können Sie die Funktion Sonderumlage buchen nur dann erneut aufrufen, wenn Sie sich das Feld **Buch.Blatt übertragen** einblenden und den Haken entfernen und die anschließende Abfrage mit *Ja* bestätigen.

Microsoft Dynamics NAV

Sind Sie sicher dass Sie das Feld Buch.Blatt übertragen auf zurücksetzen wollen?

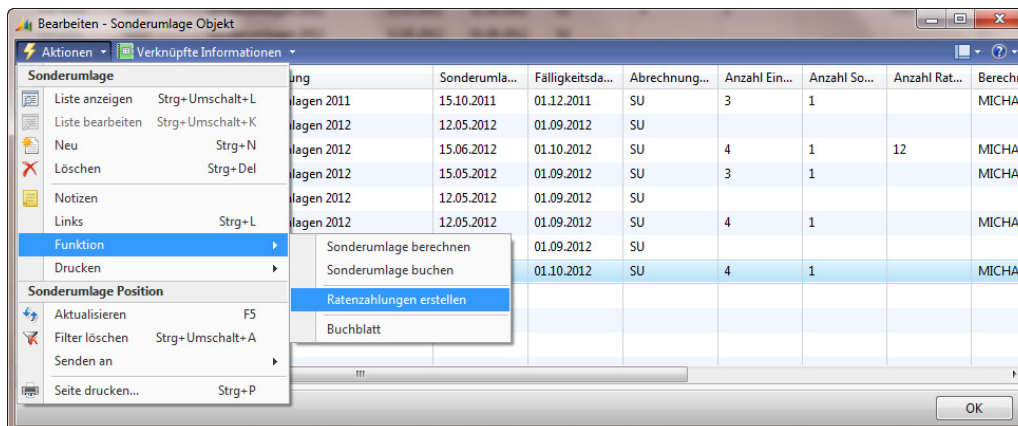
Ja Nein

OK

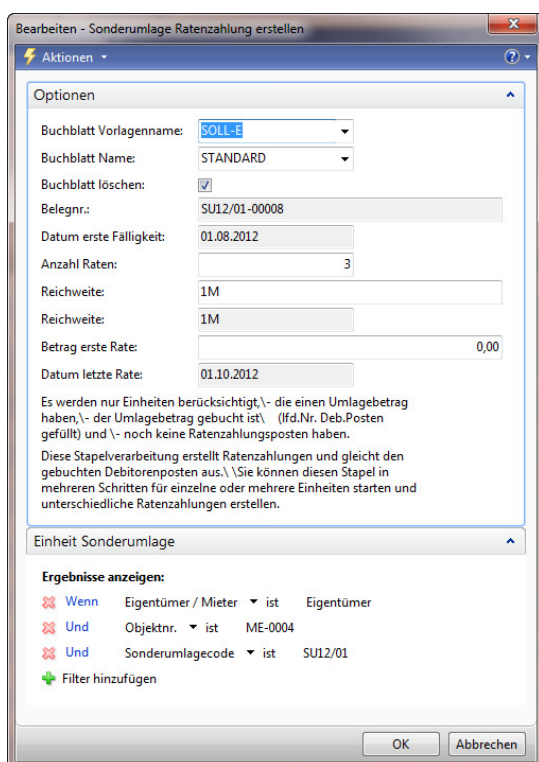
Ratenzahlung erstellen

Bei großen Sonderumlagebeträgen wird die Eigentümergemeinschaft ggf. eine Ratenzahlung beschließen.

Voraussetzung ist die komplette Bearbeitung der Sonderumlage inklusive der Punkte Sonderumlage berechnen und Sonderumlage buchen. Wenn dies erfolgt ist, rufen Sie über Aktionen / Funktion / Ratenzahlung erstellen den Report **Sonderumlage Ratenzahlung erstellen** auf.



Über die markierte Zeile ist im Inforegister **Einheit Sonderumlage** bereits der Filter auf die Sonderumlage, aus welcher der Report gestartet wurde, gesetzt. Eine Änderung des Filters ist nur notwendig, wenn die Ratenzahlung nicht für alle Eigentümer der WEG erstellt werden soll.



Im Inforegister **Optionen** werden Buchblatt-Vorlage und Buchblatt bereits mit den Werten vorbelegt, die auch bei der Buchung der Sonderumlage verwandt wurden. Wenn Sie einen Haken im Feld **Buchblatt löschen** setzen, löscht die Stapelverarbeitung eventuell vorhandene Buchblattzeilen bevor die neuen Zeilen erstellt werden.

Das Feld **Datum erste Fälligkeit** wird vom System automatisch in Abhängigkeit des Sonderumlagedatums vorbelegt und kann bei Bedarf geändert werden.

Füllen Sie die Felder **Anzahl Raten**, **Reichweite** und bei Bedarf auch **Betrag erste Rate** aus.

Anhand der Ratenanzahl und der Reichweite errechnet RELion zusätzlich den Wert des Feldes **Datum letzte Rate**.

Starten Sie die Verarbeitung mit **OK**.

Anschließend öffnen Sie in der Liste **Sonderumlage Objekt** über **Aktionen / Funktion / Buchblatt** das Buchblatt und prüfen die Buchblattzeilen bevor Sie diese mit F9 buchen.

Buchungsda...	Belegart	Belegnr.	Eigentümer ...	Objektnr.	Einheitennr.	Einheitenhist...	Kontoart	Kontonr.	Obj...	Beschreibung	Betrag	Zahlungsfor...
15.07.2012	Zahlung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	001	001	Debitor	60083		Ausgleichsbuchung	-1.875,00	
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	001	001	Debitor	60083		Rate-1	625,00	LS
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	001	001	Debitor	60083		Rate-2	625,00	LS
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	001	001	Debitor	60083		Rate-3	625,00	LS
15.07.2012	Zahlung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	002	001	Debitor	60084		Ausgleichsbuchung	-1.687,50	
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	002	001	Debitor	60084		Rate-1	562,50	LS
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	002	001	Debitor	60084		Rate-2	562,50	LS
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	002	001	Debitor	60084		Rate-3	562,50	LS
15.07.2012	Zahlung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	003	001	Debitor	60085		Ausgleichsbuchung	-1.687,50	
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	003	001	Debitor	60085		Rate-1	562,50	LS
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	003	001	Debitor	60085		Rate-2	562,50	LS
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	003	001	Debitor	60085		Rate-3	562,50	LS
15.07.2012	Zahlung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	004	001	Debitor	60084		Ausgleichsbuchung	-2.250,00	
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	004	001	Debitor	60084		Rate-1	750,00	LS
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	004	001	Debitor	60084		Rate-2	750,00	LS
15.07.2012	Rechnung	SU12/01-000...	Eigentümer	ME-0004	004	001	Debitor	60084		Rate-3	750,00	LS

Kontoname: Thomas Maier
 Gegenkontoname:
 Berechnete Summe: 0,00
 Buch.-Blatt Summe: 0,00
 Buch.-Blatt-Objekt: 0,00

OK

Wie Sie der oben gezeigten Beispielabbildung entnehmen können, wurden die Gesamtbeträge der Sonderumlage pro Debitor ausgeglichen und stattdessen die Raten als Einzelposten mit unterschiedlichen Fälligkeitsdaten eingestellt.

HINWEIS

Wurde die Stapelverarbeitung **Ratenzahlung erstellen** einmal gestartet, setzt das System über das Feld **Ratenzahlung erstellt** in der Sonderumlage ein Kennzeichen.

Sollte der Fall auftreten, dass Sie die Ratenzahlungsposten löschen müssen, können Sie **Aktionen / Funktion / Ratenzahlung erstellen** nur dann erneut aufrufen, wenn Sie sich das Feld **Ratenzahlung erstellt** einblenden und den Haken entfernen.

Wenn Sie dann erneut **Aktionen / Funktion / Ratenzahlung erstellen** starten, werden Sie gefragt, ob die bereits bestehenden Ratenzahlungsposten gelöscht werden sollen. Bestätigen Sie dies mit **Ja**.

Nach dem Buchen von Sonderumlage und Raten stellen sich die Debitorenposten wie folgt dar:

Buchungs...	Postenart	B...	Belegnr.	Debitorennr.	W..	Betrag	Betrag (MW)	Objektnr.	Urspr. Post...	Lfd. Nr.	Genossens...
15.07.2012	Urspr. Posten	R...	SU12/01-0...	60083		1.875,00	1.875,00	ME-0004	01.10.2012	2654	
15.07.2012	Urspr. Posten	Z...	SU12/01-0...	60083		-1.875,00	-1.875,00	ME-0004	15.07.2012	2658	
15.07.2012	Urspr. Posten	R...	SU12/01-0...	60083		625,00	625,00	ME-0004	01.10.2012	2661	
15.07.2012	Urspr. Posten	R...	SU12/01-0...	60083		625,00	625,00	ME-0004	01.11.2012	2662	
15.07.2012	Urspr. Posten	R...	SU12/01-0...	60083		625,00	625,00	ME-0004	01.12.2012	2663	

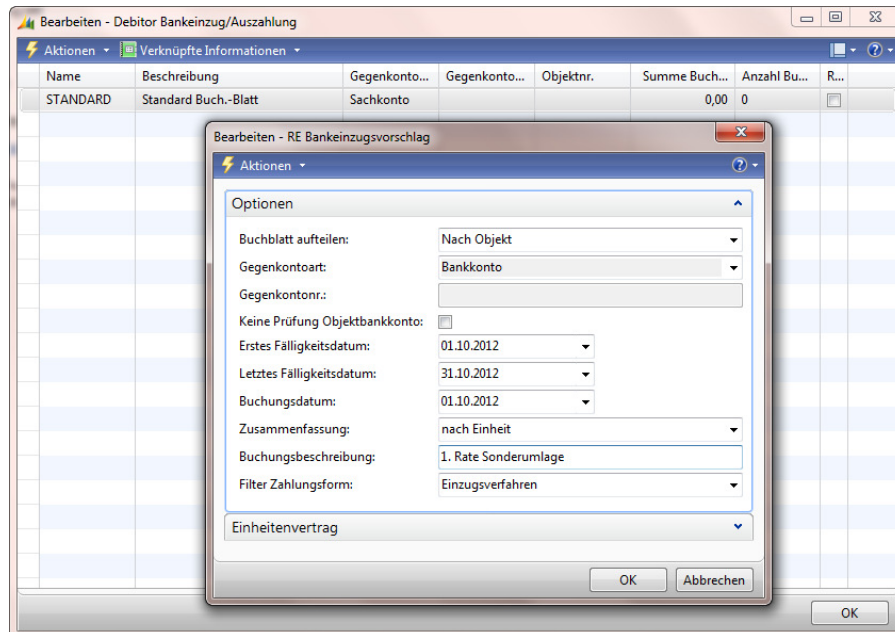
Schließen

Sonderumlage einziehen

Sind für die Eigentümer der WEG Einzugsvereinbarungen im System angelegt, trägt das System automatisch den Zahlungsformcode für Einzugsvereinbarungen in das Feld **Zahlungsformcode** der Liste **Einheit Sonderumlage** ein. Sofern Sie an dieser Stelle keine Änderungen vornehmen, erhalten die Posten beim Buchen das Kennzeichen, dass diese per Lastschrift eingezogen werden können.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Zahlungsverkehr / Aufgaben**.
2. Öffnen Sie die **RE Debitor Bankeinzug/Ausz..**

Starten Sie anschließend im Fenster **Debitor Bankeinzug/Auszahlung** über Aktionen / Funktionen / Bankeinzugsvorschlag den **RE Bankeinzugsvorschlag**.



Tragen Sie Ihre Filterkriterien ein und starten Sie die Verarbeitung mit OK. Anschließend können Sie die Zahlungsdatei erstellen und den Vorgang buchen.

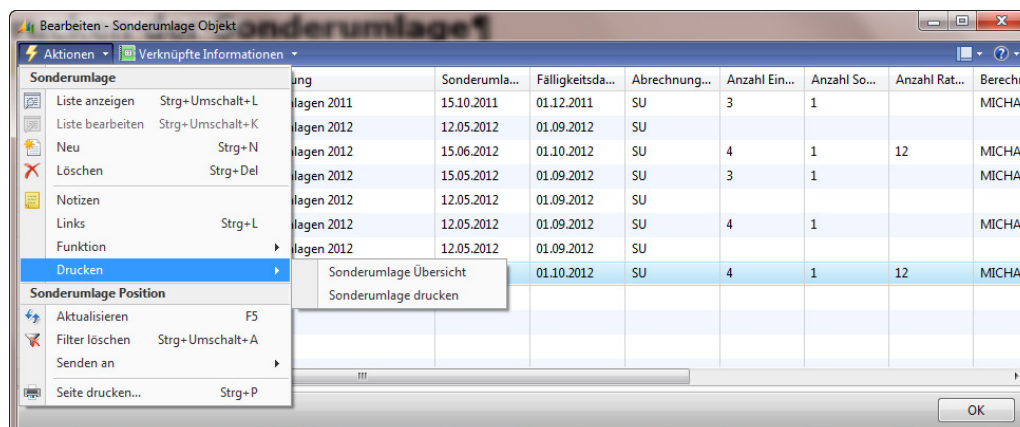
HINWEIS

- Eine detaillierte Darstellung der Erstellung, Verarbeitung und Buchung von Zahlungsdateien finden Sie in der Ablaufbeschreibung **Zahlungsverkehr**.

Drucken der Sonderumlage

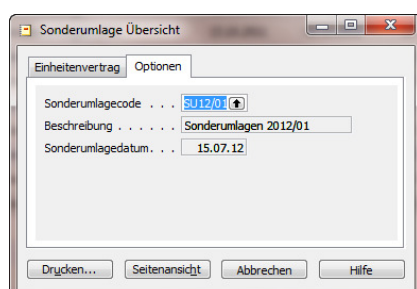
Bevor Sie die Sonderumlage im System buchen, können Sie vorab den Kontrolldruck sowie den Druck der Anforderungsschreiben an die Eigentümer erstellen.

Wählen Sie hierzu in der Liste **Sonderumlage Objekt** im Bereich Aktionen / Drucken entweder Sonderumlage Übersicht oder Sonderumlage drucken.



Sonderumlage Übersicht

Der Bericht **Sonderumlage Übersicht** listet die erstellte Sonderumlage des WEG-Objekts nach Einheitenverträgen auf und zeigt im Kopfbereich die Bankverbindung des Objektes an. Pro Einheitenvertrag werden neben dem Eigentümernamen und dem Vertragszeitraum die Verteilfaktoren und jeweiligen Beträge der Sonderumlage dargestellt. Eine wichtige Information ist auch der Zahlungsformcode, da für die Sonderumlage der Zahlungsformcode pro Einheitenvertrag bei Bedarf individuell verändert oder entfernt werden kann, um die Zahlungsmodalität festzulegen.



Beim Aufruf des Reports ist im Register **Einheitenvertrag** der Filter auf das Objekt, auf das sich die Sonderumlage bezieht, bereits voreingestellt. Änderungen an den Filtereinstellungen können bei Bedarf vorgenommen werden.

Das Feld **Sonderumlagecode** im Register **Optionen** ist ebenfalls mit dem Wert der Sonderumlage vorgelegt.

Musterausdruck:

Report 5052261	Sonderumlage Übersicht					4. Oktober 2012		
Mandant	RELion Cronus2					Seite 1		
						Michael Ernst		
SU12/01 Sonderumlagen 2012/01								
Bankverbindung:								
Stadtparkasse Augsburg								
Kontoinhaber: WEG Alleestr. 4, Augsburg								
BLZ: 72050000								
Konto: 121212								
Einheit	Vertragspartner	Vertragsbeginn	Vertragsende	Verteilungs- code	Faktor	Umlage- Betrag	Zahlungs- formcode	Anzahl Raten
001 / 001	Thomas Maier	01.06.12		MEA	250,00	1.875,00	LS	3
002 / 001	Gerlinde Schön	01.06.12		MEA	225,00	1.687,50	LS	3
003 / 001	Walter Bauer	01.06.12		MEA	225,00	1.687,50	LS	3
004 / 001	Gerlinde Schön	01.06.12		MEA	300,00	2.250,00	LS	3
Gesamtsumme:					1.000,00	7.500,00		

Sonderumlage drucken

Der Bericht **Sonderumlage drucken** liefert die Benachrichtigungsschreiben für die WEG-Eigentümer. Die Vor- und Nachtexte können individuell über das Einrichtungsmodul **RE Berichtstexte** gesteuert werden.

Als Betreffzeile wird die Beschreibung des **RE Geschäftsvorfall Code** verwendet. Den Bearbeiter und dessen Telefonnummer ermittelt RELion über den **Bearbeiter 1** der Aufgabenseite **RE Objekt** der jeweiligen WEG. Bei der zur Zahlung angegebenen Bankverbindung handelt es sich um die Standard-Objektbankverbindung des WEG-Objektes.

Beim Aufruf des Berichts ist im Register **Einheit Sonderumlage** der Filter auf die Sonderumlage bereits voreingestellt.

Im Register **Optionen** ist das Feld **Gruppieren nach Debitor** standardmäßig aktiviert. Sollte ein Eigentümer der WEG mehrere Einheiten besitzen, erhält er somit alle Einheiten auf einem Anschreiben aufgelistet.

Musterausdruck:

WEG ME-0004 Alleestr. 4 86156 Augsburg vertreten durch
Ernst Immobilien Kurzes Gelände 8a 86156 Augsburg

ERNST IMMOBILIEN

Ernst Immobilien Kurzes Gelände 8a 86156 Augsburg
Thomas Maier
Alleestr. 4
86156 Augsburg

4. Oktober 2012

Sonderumlagen 2012/01

Bankverbindung:
Stadtsparkasse Augsburg
Kontoinhaber: WEG Alleestr. 4, Augsburg
BLZ: 72050000
Konto: 121212

Bearbeiter Michael Ernst
Telefonnr. 0821/71004-5

Seite 1

Nutzungsart Wohnung
Umlagedatum 15.07.12
Ihre Eigentümersnummer 60083

Sehr geehrter Herr Maier,
wie in der Eigentümersammlung vom 15.07.2012 beschlossen, ist eine Sonderumlage für die Instandsetzung der Heizanlage notwendig. Nachfolgend teilen wir Ihnen den auf Sie entfallenden Anteil mit.

Kostenart	Gesamtbetrag	Verteilung nach		Ihr Anteil	Ihr Betrag
001/001 - Instandsetzung Heizanlage	* 7.500,00	1.000,00	Miteigentumsanteil	250,00	1.875,00
Einheit	Betrag		Fällig am Zahlung per		
001/001 -	1. Rate	625,00 EUR	01.08.12	Lastschrift	
001/001 -	2. Rate	625,00 EUR	01.09.12	Lastschrift	
001/001 -	3. Rate	625,00 EUR	01.10.12	Lastschrift	

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst Immobilien