

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, featuring a grid of windows and balconies.

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Umsatzmiete

Art: Ablaufbeschreibung RELion 7

Erstellt von: Thomas W. Broel
Programmierung: Andreas Jülich
mse RELion GmbH

Stand: April 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	3
Vorbemerkung und Definition	3
EINRICHTUNG	4
Einrichtung Umsatzmiete	4
Branchen	4
Warengruppen.....	5
Verteilungscode Verkaufsfläche und Abrechnungsart	6
Beschreibung Umsatzvereinbarung.....	8
Zuordnung der Vereinbarung zum Mietvertrag	11
Umsatzmietbedingungen.....	11
Umsatzmietgrenzen	14
FALLBEISPIEL	17
Schematischer Ablauf.....	17
Umsatzmeldung.....	18
Umsatzmeldung erstellen.....	18
Umsatzmeldungszeilen	19
Umsatzmeldung ändern	21
Umsatzmeldung löschen	22
Fällige Umsatzmeldungen	23
Mahnung Umsatzmeldung	24
Umsatzmietabrechnung.....	25
Voraussetzung.....	25
Ablauf	25
Start des Abrechnungsreport.....	26
Prüfung der Abrechnungsergebnisse.....	26
Abrechnungsdruck	29
Übergabe der Ergebnisse an das Buchblatt.....	30
Korrektur einer Abrechnung	31
Fehlerprotokoll	33
WEITERFÜHRENDE THEMEN UND BESONDERHEITEN	34
Umsatzvereinbarung Datenmodell	34
Umsatzmietabrechnung Datenmodell.....	35
Verteilcode Verkaufsfläche.....	35
Sockelmieten und Abschlagsmieten	35
Abrechnung und Statistik	36

Allgemein

In gewerblichen Mietverträgen, insbesondere dem Einzelhandel und der Gastronomie, werden häufig Umsatzmieten vereinbart. Hiernach richtet sich die Höhe der zu zahlenden Miete nach dem in der Mietfläche erzielten Umsatz des Mieters, meist als prozentualer Anteil. Üblicherweise wird eine Mindestzahlung festgelegt, um auch bei geringerem Umsatz Mieterträge zu gewährleisten. Entsprechend können auch Obergrenzen eingesetzt werden, um bei höheren Umsätzen die Mietzahlungen zu begrenzen.

Mit dem RELion-Modul „Umsatzmiete“ richten Sie für Ihre Gewerbemietverträge Umsatzmietvereinbarungen ein. Dabei können auch komplexe Modelle abgebildet werden, wie Ausdifferenzierung nach einzelnen Warengruppen, in mehreren Umsatzbereichen gestaffelte Prozentsätze sowie Unter- und Obergrenzen definiert werden.

Die Abrechnung der Umsatzmiete erfolgt durch Meldungen der Mieter, die zu vertraglich vereinbarten Terminen ihre Umsatzmeldungen an den Vermieter melden müssen.

Meist wird ergänzend zu statistischen Meldungen (monatlich, quartalsweise) eine testierte Jahresmeldung des Umsatzes vereinbart, auf dessen Basis eine endgültige Schlussabrechnung erfolgt. Je nach Vereinbarung kann bereits mit den Werten der statistischen Meldungen eine vorläufige Abrechnung (Zwischenabrechnung) erstellt worden sein.

RELion betrachtet hier ausschließlich Umsatzmieten auf Grund von Euro-Umsätzen.

HINWEIS

Im Zuge dieser Ablaufbeschreibung wird Ihnen anhand eines Fallbeispiels ein praxisnaher Standardablauf vorgestellt.

Anschließend werden weitere Funktionen und Varianten des Moduls näher erläutert.

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

Vorbemerkung und Definition

Die Umsatzmiete im Sinne der Konzeption dieses Moduls ist eine Mietforderung, die durch Abrechnung - ggf. unter Berücksichtigung geleisteter Abschlagszahlungen - in Abhängigkeit vom gemeldeten Umsatz innerhalb einer festgelegten Periode festgestellt wird.

Die Feststellung der Höhe dieser Mietforderung kann abschließend nur am Ende der festgelegten Abrechnungsperiode erfolgen. Es ist möglich, auf die zu erwartende Forderung Abschläge anzufordern und zwar auf zwei verschiedene Arten:

1. Monatliche Abschläge über die monatliche Sollstellung.
2. Unterjährige Abschläge aufgrund einer Zwischenabrechnung.

In RELion werden die Abschläge zu Ziffer 1 über eine für die Umsatzmiete gekennzeichnete Sollstellungszeile (Abrechnungsart Umsatzmiete) zum Einheitenvertrag abgebildet. Die Abschläge zu Ziffer 2 können durch Abrechnungen der Abrechnungsart „Statistik“ in kürzeren Intervallen vor Ablauf der Abrechnungsperiode angefordert werden.

HINWEIS

Die kürzeste Periode einer Abrechnung beträgt einen Monat, die längste Periode einer Abrechnung beträgt ein Jahr.

Branchen

Da Umsatzmietvereinbarungen hauptsächlich im Handel vorkommen, dieser sich wiederum in zahlreiche Branchen untergliedern lässt und Umsatzmieten innerhalb der Branchen häufig nach unterschiedlichen Warengruppen gestaffelt sind, wurden Warengruppen und Branchen in RELion eingeführt und in die Umsatzmietvereinbarungen integriert.

Einrichtung

Im folgenden Kapitel wird die modulspezifische Einrichtung beschrieben. Allgemeine Einrichtungen des Objektkontenplans, der Sachkonten und der Abrechnungs-Buchungsmatrix sowie den übrigen Einrichtungen des Finanzmanagements und der RELion Einrichtung werden soweit zum Verständnis der Funktionalität erforderlich angesprochen, aber nicht im Detail behandelt und als bekannt vorausgesetzt.

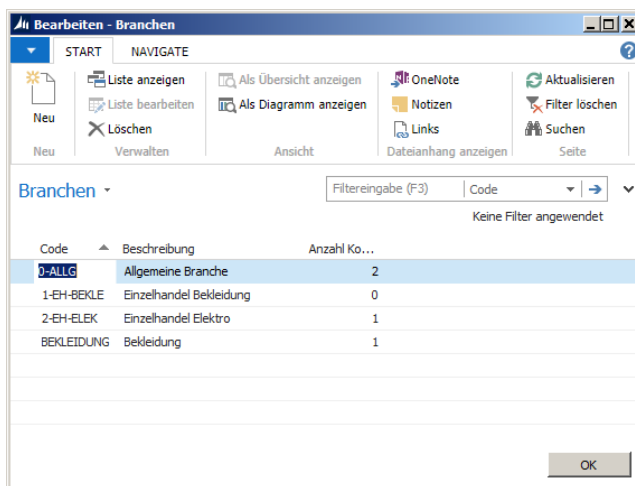
Einrichtung Umsatzmiete

Um Umsatzmieten erfassen zu können, sind zunächst einige Einrichtungen vorzunehmen. In RELion können Umsatzmieten nach Branchen und Warengruppen erfasst werden.

Branchen

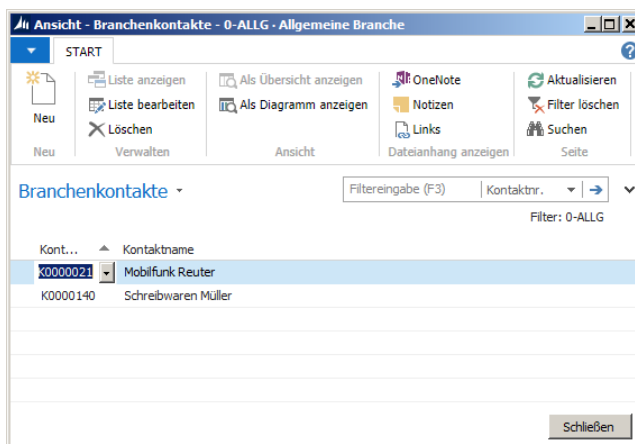
1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **Verkauf & Marketing/ Einrichtung**.
2. Öffnen Sie **Branchen**.

Erfassen Sie eine oder mehrere Branchen, die im Zusammenhang mit der Erfassung von Umsatzmieten verwendet werden sollen.



Optional können Sie jeder Branche die Mieterkontakte zuordnen.

Öffnen Sie hierzu über den DrillDown im Feld **Anzahl Kontakte** die Übersicht **Branchenkontakte** und hinterlegen Sie dort die Mieterkontakte:



HINWEIS

Mit dieser Zuordnung können im späteren Verlauf der Anwendung die der Branche zugeordneten Warengruppen auf den jeweiligen Vertragspartner gezielt gefiltert werden.

Warengruppen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/Vertragsverwaltung/Einrichtung**.
2. Öffnen Sie **Warengruppen**.

Erfassen Sie die benötigten Warengruppen als **Code**, jeweils in Verbindung mit einem **Startdatum** und einer **Beschreibung**.

Code	Startdatum	Enddatum	Beschreibung	Branche	Branchenbezeichnung	Umsatz % 1. Quartal	Umsatz % 2. Quartal	Umsatz % 3. Quartal	Umsatz % 4. Quartal	Freigegeben
OBB-HE	01.01.2009		Herrn-Oberbek...			0,00	0,00	0,00	0,00	☐
OBB-KI	01.01.2009		Kinder-Oberbek...			0,00	0,00	0,00	0,00	☐
ALLG	01.01.2010		Test	0-ALLG	Allgemeine Branche	99,00	0,00	1,00	0,00	☐
ALLG	01.01.2011		Allgemeine Waren	0-ALLG	Allgemeine Branche	30,00	15,00	15,00	40,00	☒
KIK	01.01.2001		KIK	BEKLEIDUNG	Bekleidung	0,00	0,00	0,00	0,00	☐
OBB-DA	01.01.2009		Damen-Oberbek...	BEKLEIDUNG	Bekleidung	0,00	0,00	0,00	0,00	☐
SKATE	01.01.2011		Skater-Bekleidung	BEKLEIDUNG	Bekleidung	40,00	40,00	10,00	10,00	☒
SNOWBO...	01.01.2011		Snowboard-Bek...	BEKLEIDUNG	Bekleidung	30,00	0,00	20,00	50,00	☒
URBAN	01.01.2011		Urban	BEKLEIDUNG	Bekleidung	25,00	25,00	25,00	25,00	☒

Optional ordnen Sie der Warengruppe eine **Branche** zu. In Zusammenhang mit der Branchenzuordnung des Mieterkontaktes haben Sie auf die Weise die Möglichkeit, bei der Erfassung der Umsatzmietbedingungen nach Warengruppen die zum Mieter über die Branche zugeordneten Warengruppen gezielt auszuwählen.

Es können für jede Warengruppe nachrichtlich statistische Umsatzverteilungen pro Quartal in den Feldern **Umsatz % 1-4** erfasst werden. Die Werte werden auf Summe 100% geprüft. Da diese Prüfung erst nach vollständiger Eingabe aller Werte erfolgen kann, wird sie über Aktionen / Funktion / Freigeben ausgelöst. Wenn nach der Freigabe Änderungen an der Warengruppe eingegeben werden sollen, muss die Freigabe über Aktionen / Funktion / Freigabe zurücknehmen die Freigabe zunächst aufgehoben werden.

Die Erfassung der Umsatzverteilungen in % auf die Quartale dient nur der Information und hat keine Funktion im weiteren Bearbeitungsverlauf.

ACHTUNG

Die Einrichtung mindestens einer Warengruppe ist obligatorisch. Wenn Sie in Ihren Verträgen nicht mit Warengruppen arbeiten, so erfassen Sie wenigstens eine Warengruppe, z.B. „Alle Umsätze“, da zur Erfassung der Umsatzmietbedingungen mindestens eine Warengruppe benötigt wird.

Verteilungscode Verkaufsfläche und Abrechnungsart

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/ Vertragsverwaltung/ Einrichtung**.
2. Öffnen Sie die **RE Vertrag Einrichtung**.

Inforegister **Allgemein**

Umsatzmiete Verteilungscode Verkaufsfläche:

Der Verteilungscode Verkaufsfläche definiert den für die Umsatzmiete maßgeblichen Flächenfaktor und kann identisch oder abweichend sein von der vertraglich vereinbarten Mietfläche. Der Verteilungscode Verkaufsfläche ist ferner wichtig für die Berechnung der Mindestmiete wenn diese in Relation zur Miet- bzw. Verkaufsfläche definiert wurde und ist bei allen Einheiten, die einer Umsatzmietvereinbarung unterworfen werden, zusätzlich zur Mietfläche zu pflegen. In der RE Vertrags-Einrichtung wird definiert, welcher Verteilungs-Code für die Verkaufsfläche verwendet wird.

Achten Sie also ggf. darauf, dass der in der Einrichtung hinterlegte Verteilcode auch an den betreffenden Einheiten erfasst wurde.

Umsatzmiete Abrechnungsart:

Mit der Abrechnungsart wird der Code definiert, über den die Konten zur Buchung der Abrechnungsspitzen aus der Umsatzmiete gesteuert und soweit auf die zu leistende Umsatzmiete Abschläge zu zahlen sind die entsprechenden Erlöskonten gekennzeichnet werden. Die Konten zur Abrechnungsart werden in der **Abrechnungsart Buchungsmatrix** eingerichtet. Die Erlöskonten im **Objektkontenplan**.

ACHTUNG

- Bitte beachten Sie, dass im Objektkontenplan für die Konten, die im Rahmen der Umsatzmiet-abrechnung benötigt werden, stets die Abrechnungsart für die Umsatzmiete hinterlegt wird.

Inforegister **Numerierung**

Hier hinterlegen Sie eine Nummernserie für die **Umsatzmiete Rechnungsnummer** sowie die **Belegnummer Umsatzmiete**.

Umsatzmietabrechnungen erhalten pro Vorgang eine Beleg- und eine Rechnungsnummer aus diesen Nummernserien.

Erfassung der Umsatzvereinbarung

In der **Umsatzvereinbarung** wird festgehalten, welche Meldepflichten der Mieter hat, in welchem Rhythmus und nach welchem Modus abgerechnet wird.

Eine Umsatzvereinbarung kann zeitlich beschränkt sein. Zu einem Zeitpunkt darf nur eine Vereinbarung gültig sein. D.h. mehrere Vereinbarungen dürfen maximal lückenlos aufeinander folgen.

Die Vereinbarungen zur Umsatzmiete werden auf Vertragsebene zu den Mietverträgen der Vertragsklasse *Gewerbemietvertrag* hinterlegt.

Beispiel eines gewerblichen Mietvertrages:

Über Umsatzvereinbarung / Umsatzvereinbarung auf der Registerkarte **Navigate** rufen Sie die Seite **Umsatzvereinbarung Übersicht** auf.

Mit Neu erstellen Sie eine neue Umsatzvereinbarung, mit Ansicht oder Bearbeiten zeigen Sie die Umsatzvereinbarung an. Die Vertragsnummer wird bereits vorgetragen.

Im Inforegister **Allgemein** sind die erforderlichen Daten für Melde- und Abrechnungszeitraum einzutragen.

Über die Registerkarte **Navigate** können weitere Parameter der Umsatzmietvereinbarung, wie **Umsatzmietbedingungen** und **Umsatzmietgrenzen** eingerichtet werden.

Beschreibung Umsatzvereinbarung

Der Datensatz einer Umsatzvereinbarung ist eindeutig definiert durch die Vertragsnummer des Mietvertrages (**Vertragsnr.**) und dessen Vertragsklasse, dem **Umsatzvereinbarungscode** und das Datum **Gültig ab**.

Folglich sind für einen Vertrag mehrere Vereinbarungen möglich, wenn sie sich durch den Code oder das Datum unterscheiden. Dies ist dann von Interesse, wenn der Vertrag unterschiedliche Mieteinheiten umfasst, die getrennt abzurechnen sind. Einzelheiten hierzu im Abschnitt „Zuordnung der Vereinbarung zum Mietvertrag“.

Nachfolgend die Beschreibung der Felder Inforegister **Allgemein** der **Umsatzvereinbarung**.

Die Zeilenansicht gibt den Inhalt der Tabelle **Umsatzmeldungen Übersicht** wieder, diese wird im gleichnamigen Abschnitt beschrieben.

Inforegister Allgemein:

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr.	Die Vertragsnummer des Mietvertrags
Umsatzvereinbarungscode	Kennzeichnen Sie hier die Vereinbarung mit einem Code (frei wählbar, max. 20 Zeichen).
Gültig ab	Tragen Sie hier das Datum ein, ab dem die Vereinbarung gültig ist.
Gültig bis	Optional kann hier ein Datum eingetragen werden, zu dem die Vereinbarung endet.
Verteilungscode Verkaufsfläche	Der Verteilcode wird aus der Einrichtung übernommen und kann hier entsprechend der individuellen Vertragslage ggf. abweichend ausgewählt werden.
Verkaufsfläche	Der Faktor Verkaufsfläche der betreffenden Einheiten wird zur Laufzeit angezeigt.
Startdatum Abrechnung	Geben Sie hier das Startdatum der Abrechnung ein. Das Datum muss ein Monatserster sein.
Periode Abrechnung	Geben Sie hier die Länge der Abrechnungsperiode ein. Die kürzeste Abrechnungsperiode beträgt einen Monat, die längste Periode ein Jahr.

Fälligkeit der Meldung

Hier bestimmt eine Datumsformel die Fälligkeit der Meldung nach Ende des Abrechnungszeitraums. Der Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.

Fälligkeit Abrechnung

Mit dieser Datumsformel steuern Sie das Fälligkeitsdatum, zu dem die abgerechnete Umsatzmiete fällig gestellt wird. Die Datumsformel bezieht sich auf das Belegdatum der Abrechnung.

Abrechnung gebucht bis

Hier wird das Datum angezeigt, bis zu dem bereits Abrechnungszeilen gebucht wurden.

Startdatum Statistik

Soll eine statistische Auswertung oder/und vorläufige Abrechnung anhand vorab gemeldeter untestierter Umsätze erfolgen, geben Sie hier das Startdatum dieser Auswertung ein. Das Startdatum darf nicht abweichen, vom Startdatum der Abrechnung.

Periode Statistik

Geben Sie hier die Länge der Periode an, in der Statistiken / untestierte Umsätze zu melden sind. Die Periode der Statistik muss entweder kleiner oder gleich der Abrechnungsperiode sein.

Fälligkeit der statistischen Meldung

Hier bestimmt eine Datumsformel die Fälligkeit der Meldung statistischer Werte bzw. untestierter Umsätze. Der Wert ist maßgeblich für den Mahnlauf fälliger Meldungen.

Fälligkeit statistische Abrechnung

Mit dieser Datumsformel steuern Sie das Fälligkeitsdatum, zu dem die abgerechnete Umsatzmiete fällig gestellt wird. Die Datumsformel bezieht sich auf das Belegdatum der Abrechnung.

Statistik gebucht bis

Hier wird das Datum angezeigt, bis zu dem bereits Abrechnungszeilen der Abrechnungsart Statistik gebucht wurden.

Abrechnungsart

Die Abrechnungsart wird aus der Einrichtung vorgeblendet.

Inforegister Sonstiges

Bezeichnung Sperrgrund

Beschreibung

Hier kann ein Sperrgrund ausgewählt werden, wenn die Umsatzvereinbarung gesperrt wurde.

Gesperrt von

Wurde die Umsatzvereinbarung gesperrt, wird hier die Benutzer-ID des Bearbeiters vorgeblendet, der die Sperrung durchgeführt hat.

Gesperrt am

Wurde die Umsatzvereinbarung gesperrt, werden hier Datum und Uhrzeit der Aktion vorgeblendet.

Gesperrt

Die Umsatzvereinbarung kann hier durch Setzen eines Hakens gesperrt werden.

Bemerkung

Wurden Bemerkungen erfasst, ([Verknüpfte](#)

Bruttobeträge

Informationen/ Umsatzvereinbarung/ Bemerkung)
wird dies hier angezeigt.

Sie können nachrichtlich an dieser Stelle kennzeichnen, dass die Bemessungsgrundlage der Umsatzmiete, namentlich die Umsatzmietbedingungen und Umsatzmietgrenzen als Bruttobeträge verstanden werden. Diese Kennzeichnung hat keine Auswirkungen auf die weitere Verarbeitung der Beträge.

Über die Unterscheidung zwischen **Periode Abrechnung** und **Periode Statistik** wird die Möglichkeit geschaffen, testierte und nicht testierte Umsatzmeldungen zu erfassen. Hierdurch ist es auch möglich, vor endgültiger (testierter) Abrechnung auch Teil- und Zwischenabrechnungen (Statistik) zu erstellen, Teilzahlungen aufgrund von Zwischenabrechnungen anzufordern und bei der endgültigen Abrechnung zu verrechnen.

HINWEIS

Das **Startdatum** der Abrechnung muss ein Monatserster sein. Das optionale **Startdatum Statistik** muss, wenn mit statistischer Meldung/Abrechnung gearbeitet wird, identisch zum **Startdatum Abrechnung** sein. Die **Periode Statistik** muss kleiner oder gleich der **Periode Abrechnung** sein und innerhalb des Abrechnungszeitraums enden.

Beispielsweise wäre eine Abrechnung vom 01.03.-28.02. eines Jahres zulässig, aber keine Statistik mit der Periode 1Q, da diese nicht zum Abrechnungszeitraum passt.

Zuordnung der Vereinbarung zum Mietvertrag

Da ein Mietvertrag mehrere Einheiten umfassen kann und nicht jede Einheit derselben Umsatzvereinbarung unterworfen sein muss ist die Zuordnung der Umsatzmietenvereinbarung zur einzelnen Einheit (Vertragszeile) notwendig. Für jede einzelne Gewerbeeinheit können unabhängig voneinander individuelle Vereinbarungen getroffen werden.

Deshalb ist nach dem Anlegen der Vereinbarung der betreffende Code im Mietvertrag zu hinterlegen, und zwar an der Zeile der anzusprechenden Einheit im Feld **Umsatzvereinbarungscode**:

Bearbeiten - Mietvertrag - TWB-2014-H4-001-001 · 000 · Mietvertrag [Rudis Resteposten]

Allgemein

Nr.: TWB-2014-H4-001-001
 Vertragsklasse: Mietvertrag
 Vertragsart: 2-LADEN
 Mietvertragsart: Gewerbe
 Mieter Kontaktnr.: K0000271
 Mieter Name: Rudis Resteposten
 Vermieter Kontaktnr.: K0000265
 Vermieter Name: ISAG AG

Bearbeiter: TWB
 Vertragsbeginn: 01.01.2013
 Vertragsende:
 Laufzeit befristet:
 Ende Erstlaufzeit:
 Monate Erstlaufzeit: 0
 Status: überfällige Option

Einheiten

Objekt	Nr.	Historie	Nutzungsart	Vertragsbeginn	Vertragsende	Einheit PLZ	Einheitenort	Einheitenstraße	Umsatzve...	Index Bez...	Ausst
TWB-2014	H1-001	01	2-LADEN	01.02.2014		50676	Köln	Vogelsanger ...	UMSVKFL		
TWB-2014	H4-001	01	2-LADEN	01.01.2013		50676	Köln	Vogelsanger ...	UMSVKFL		

Vertragsinformation

Nr.: TWB-2014-...
 Bankverbindungen: 0
 Lastschriftmandat: 0
 Sammelmandat: 0
 Kündigungswerte: 0
 Indexwerte: 0
 Histor. Indexwerte: 0
 Optionswerte: 1
 Umsatzmiete: 1

Mietvertragsdetails

Nr.: TWB-201-...
 Nachtragsnr.: 000
 Nachtrag vorhanden: Nein
 Datum Nachtrag:
 Anzahl Einheitenve...: 2
 Letzte Mieterhöhung:
 Saldo Debitoren: 26.852,07
 Mieter Name: Rudis Res...
 Vermieter Name: ISAG AG
 Registrierte Mahnu...: 4
 Aktuelle Mahnakt...: 0
 Datum letzte Mahn...: 02.04.2014

Links

Linkadresse: Beschre

ACHTUNG

- Erst mit diesem Schritt ist die Zuordnung vollständig und die Erfassung der Vereinbarung wirksam.
- Bei Verträgen mit mehreren Umsatzvereinbarungen ist zu beachten, dass alle zugewiesenen Umsatzvereinbarungen die gleiche Abrechnungsperiode haben. Eine gleichzeitige Verwaltung verschiedener Umsatzvereinbarungen mit jeweils unterschiedlichen Abrechnungsperioden ist derzeit nicht möglich.

Umsatzmietbedingungen

Zu einer Umsatzvereinbarung gehören eine oder mehrere **Umsatzmietbedingungen**, in denen die konkreten Berechnungsregeln definiert werden. Eine Umsatzbedingung gilt immer für eine Warengruppe.

Bei Wertgrenzen werden zwei Verfahren unterschieden:

Die zur Berechnung notwendigen Umsatzbedingungen können sowohl als **Grenzumsatz**, als auch als **Gesamtumsatz** erfasst werden. Bei der Berechnung als Grenzumsatz werden für verschiedene Teile des Umsatzes unterschiedliche Umsatzmiethöhen vereinbart. Bei Berechnung nach **Gesamtumsatz** wird der komplette Umsatz nach Erreichen einer bestimmten Umsatzgröße zu diesem Prozentwert herangezogen.

HINWEIS

Startdatum und Warengruppe sind Primärschlüssel der Tabelle Umsatzmietbedingung! Daraus folgt:

Es kann pro Umsatzbedingung nur ein Wertgrenzverfahren ausgewählt werden. Eine Kombination beider Verfahren wird nicht unterstützt!

Es kann pro Startdatum nur eine Umsatzbedingung zur Warengruppe angelegt werden. Eine weitere Zeile mit abweichendem Berechnungsverfahren oder weiteren Staffelspalten wird nicht unterstützt!

Die Seite der **Umsatzmietbedingungen** wird aufgerufen über die Karte der Umsatzvereinbarung. Wählen Sie auf der Registerkarte **Navigate** des Menübandes Umsatzmietbedingungen.

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr. / Umsatzvereinbarungscode	Diese Werte werden vorgeblendet aus der zugrunde liegenden Umsatzvereinbarung.
Startdatum	Geben Sie hier das Startdatum der Bedingung ein.
Enddatum	Geben Sie hier ggf. das Endedatum der Bedingung ein.
Warengruppen Code	Wählen Sie hier die Warengruppe aus, für die die Bedingung gelten soll. Die Auswahl der Warengruppe ist obligatorisch.
Beschreibung Warengruppe	Die Beschreibung wird vorgeblendet, anhand der im vorigen Feld ausgewählten Warengruppe.
Branche / Branchenbezeichnung	Die Branche und ihre Bezeichnung werden vorgeblendet anhand der ausgewählten Warengruppe.
Berechnungsverfahren	Optionen: <i>Grenzumsatz, Gesamtumsatz</i> Der Prozentsatz zu zahlender Umsatzmiete kann nach der Höhe des gemeldeten Umsatzes gestaffelt sein. Bei Überschreiten einer Wertgrenze gilt der Prozentsatz entweder für den <i>Gesamtumsatz</i> oder nur für den übersteigenden Teil (Option: <i>Grenzumsatz</i>).
Mindestumsatzwert 1 - 5	Geben Sie hier den Umsatzwert ein, der mindestens erreicht werden muss, damit der zugehörige Prozentsatz an Umsatzmiete in Kraft tritt. Es können bis zu fünf Staffeln definiert werden. Beachten Sie, dass Sie beim Berechnungsverfahren zwischen Grenzumsatz und Gesamtumsatz zu wählen haben.
Umsatzmiete % Satz 1 - 5	Geben Sie hier den Prozentsatz der Umsatzmiete ein, der ab dem im vorigen Feld definierten Mindestumsatzwert in Kraft treten soll. Es können bis zu fünf Staffeln definiert werden.

Beachten Sie, dass Sie beim Berechnungsverfahren zwischen Grenzumsatz und Gesamtumsatz zu wählen haben.

Kappungsgrenze

Hier haben Sie die Möglichkeit, eine absolute Obergrenze für die Umsatzmiete der für **diese Warengruppe geltenden Bedingung** zu definieren.

(Eine Kappungsgrenze für die Gesamtmiete aus mehreren Warengruppen wird dagegen im Fenster **Umsatzmietgrenzen** definiert.)

ACHTUNG

Die Mindestumsatzwerte und die Kappungsgrenze sind immer als Betrag pro Abrechnungsperiode einzugeben! Wird die Abrechnungsperiode mit 12M (1 Jahr) festgesetzt, so sind Jahreswerte zu erfassen, sind die Abrechnungsperioden kürzer, entsprechend gekürzte Beträge!

Bei Änderungen der Zeilen durch ein neues Startdatum während einer Abrechnungsperiode werden die Beträge zeitanteilig monatsgenau abgegrenzt.

Für eine optionale Statistikabrechnung werden die Beträge zeitanteilig entsprechend dem Verhältnis von Statistikperiode zur Abrechnungsperiode im Rahmen des Abrechnungsreports heruntergerechnet.

Es können bis zu 5 Staffeln für Umsatzmieten erfasst werden. Die Kappungsgrenze markiert den Höchstbetrag, der der Umsatzmietbedingung unterworfen wird.

Beispiel zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Berechnungsverfahren: Eine Warengruppe mit Berechnungsverfahren Grenzumsatz und Gesamtumsatz im Vergleich:

Angenommen, für die Warengruppen E-Sonst (Grenzumsatzverfahren) und E-Ton (Gesamtumsatzverfahren) wurde ein Umsatz von jeweils 1.800.000 Euro gemeldet. Für beide Gruppen wurde eine Kappungsgrenze von 1.500.000 Euro festgelegt.

Warengruppe		E-Sonst		E-Ton	
		Grenzumsatz	Gesamtumsatz		
Mind. Umsatz	Prozentsatz	Umsatzmiete	Umsatzmiete		
100.000,00 €	10,00 %	10.000,00 €			
200.000,00 €	5,00 %	5.000,00 €			
300.000,00 €	2,00 %	4.000,00 €			
500.000,00 €	1,00 %	5.000,00 €			
1.000.000,00 €	0,50 %	2.500,00 €	7.500,00 €		
1.500.000,00 €		- €		Kappungsgrenze!	
1.800.000,00 €		26.500,00 €	7.500,00 €		

Die Umsatzmiete nach Grenzumsatzverfahren geht Spalte für Spalte vor und berechnet den anteiligen Wert:

			Bemessungs-		
Mind. Umsatz	Höchstumsatz	Gemeldet	grundlage	Satz	Betrag
100.000,00 €	200.000,00 €	1.800.000,00 €	100.000,00 €	10,00%	10.000,00 €
200.000,00 €	300.000,00 €	1.800.000,00 €	100.000,00 €	5,00%	5.000,00 €
300.000,00 €	500.000,00 €	1.800.000,00 €	200.000,00 €	2,00%	4.000,00 €
500.000,00 €	1.000.000,00 €	1.800.000,00 €	500.000,00 €	1,00%	5.000,00 €
1.000.000,00 €	1.500.000,00 €	1.800.000,00 €	500.000,00 €	0,50%	2.500,00 €
1.500.000,00 €					26.500,00 €

Der Mindestumsatz ist vorgegeben, der Höchstumsatz ergibt sich aus der nächsthöheren Staffelung des Mindestumsatzes bis hin zur optionalen Kappungsgrenze, die Bemessungsgrundlage errechnet sich aus der Differenz von Höchstumsatz und Mindestumsatz. Ist kein Höchstumsatz definiert, entspricht die Bemessungsgrundlage der Differenz von Gemeldetem Betrag zum Mindestumsatz.

Die Umsatzmiete nach Gesamtumsatzverfahren ordnet den Gesamtumsatz einer Mindestumsatzwertspalte zu und unterwirft den Gesamtumsatz der Berechnung:

Mind. Umsatz	Höchstumsatz	Gemeldet	Bemessungs- grundlage	Satz	Betrag
100.000,00 €	200.000,00 €	1.800.000,00 €		10,00%	0,00 €
200.000,00 €	300.000,00 €	1.800.000,00 €		5,00%	0,00 €
300.000,00 €	500.000,00 €	1.800.000,00 €		2,00%	0,00 €
500.000,00 €	1.000.000,00 €	1.800.000,00 €		1,00%	0,00 €
1.000.000,00 €	1.500.000,00 €	1.800.000,00 €	1.500.000,00 €	0,50%	7.500,00 €
1.500.000,00 €					7.500,00 €

Der Mindestumsatz ist vorgegeben, der Höchstumsatz ergibt sich aus der nächsthöheren Staffelung des Mindestumsatzes bis hin zur optionalen Kappungsgrenze, die Bemessungsgrundlage errechnet sich aus der Differenz von Gemeldetem Betrag und Mindestumsatz unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze. Ist kein Höchstumsatz definiert, entspricht die Bemessungsgrundlage der Differenz von Gemeldetem Betrag zum Mindestumsatz.

Umsatzmietgrenzen

Mit **Umsatzmietgrenzen** können die nach einer Umsatzmietvereinbarung insgesamt zu zahlenden Umsatzmietmieten nach oben und/oder nach unten begrenzt werden. Umsatzmietgrenzen, die die Miete nach unten begrenzen, werden mit der Art **Mindestmiete** erfasst, Höchstbeträge mit der Art **Kappungsgrenze**.

Nicht jeder Mieter erreicht den Umsatz, der zu der bei Vertragsabschluss kalkulierten/angenommenen Miete führt. Daher werden Mindestmieten vereinbart, die auch dann zu zahlen sind, wenn der Mieter die Umsatzziele nicht erreicht.

Am oberen Ende gibt es möglicherweise Kappungsgrenzen, die auch bei sehr hohen Umsätzen die Mieten begrenzen. Kappungsgrenzen können im Vertrag entweder in Relation zur Verkaufsfläche oder als Festbetrag vereinbart sein.

HINWEIS

- Umsatzmietgrenzen beziehen sich auf den Gesamtmietbetrag aus der Umsatzvereinbarung, während die im vorigen Abschnitt behandelten Kappungsgrenzen jeweils nur für die einzelne Warengruppe gelten.

Nach Berechnung der Umsatzmiete wird geprüft, ob die berechnete Umsatzmiete innerhalb der vorgegebenen Werte liegt. Liegt das Ergebnis der Umsatzmiete unterhalb der Mindestmiete, wird die Mindestmiete berechnet. Liegt das Ergebnis der Umsatzmiete oberhalb der Kappungsgrenze erfolgt nur die Berechnung des Kappungsbetrags.

Die Seite **Umsatzmietgrenzen** wird aufgerufen über die Karte der Umsatzvereinbarung. Wählen Sie auf der Registerkarte **Navigate** des Menübandes **Umsatzmietgrenzen**.

Bezeichnung	Beschreibung
Vertragsnr. / Umsatzvereinbarungscode	Diese Werte werden vorgeblendet aus der zugrunde liegenden Umsatzvereinbarung.
Art der Mietgrenze	Optionen: <i>Mindestmiete</i> , <i>Kappungsgrenze</i>
Startdatum	Geben Sie hier das Datum ein, ab dem die erfasste Grenze wirksam ist.
Enddatum	Geben Sie hier das Datum ein, ab dem die erfasste Grenze unwirksam ist.
Verteilungscode	Der Verteilungscode stammt aus der Umsatzvereinbarung und wird hier angezeigt.
Betrag pro Verteilcode	Geben Sie hier den Betrag an, der bezogen auf den Verteilcode die Unter-/Obergrenze der Umsatzmiete darstellt.

HINWEIS

Bei relativen Wertvorgaben (€/m²) ist der Betrag für die Mietgrenze vom Programm zu berechnen. Dafür werden die Verkaufsflächen aller Einheiten einer bestimmten Umsatzvereinbarung unter Berücksichtigung von Zeitanteilen der Verteilfaktoren addiert und mit dem vorgegebenen Betrag/Verteilcode multipliziert. Diese Berechnung findet bei der Abrechnung der Umsatzmiete statt und wird hier nicht angezeigt.

Wird mit Betrag pro Verteilcode gearbeitet, muss das Feld **Festbetrag** leer sein.

Festbetrag Bei absoluten Wertvorgaben (€) wird der Betrag pro Abrechnungsperiode als Festbetrag erfasst. Wird mit Festbeträgen gearbeitet, muss das Feld **Betrag pro Verteilcode** leer sein!

Index Bezeichnung Die optionale Hinterlegung eines Indexcodes im Feld **Index Bezeichnung** ist ohne Funktion und dient derzeit lediglich der nachrichtlichen Kennzeichnung einer indizierten Mietgrenze.

Bezug Sollzeilen Wenn die Mietgrenze nicht durch einen Betrag in den Stammdaten der Umsatzvereinbarung vorgegeben, sondern stets in Bezug zur Höhe einer bereits durch die monatlichen Sollstellungen geleisteten Mindestmiete ermittelt werden soll, kann der Bezug zu den Sollstellungzeilen mit der Aktivierung dieses Feldes hergestellt werden.

Wird dieses Feld aktiviert, können Festbeträge oder Werte pro Verteilcode nicht mehr zusätzlich erfasst werden.

Der Abrechnungsreport errechnet sodann zur Laufzeit der Abrechnungsperiode die Mindestmiete über die Summe der Sollstellungsbeträge der Konten mit der **Abrechnungsart** *Umsatzmiete* und der **Sollstellungsart** *Miete*.

ACHTUNG

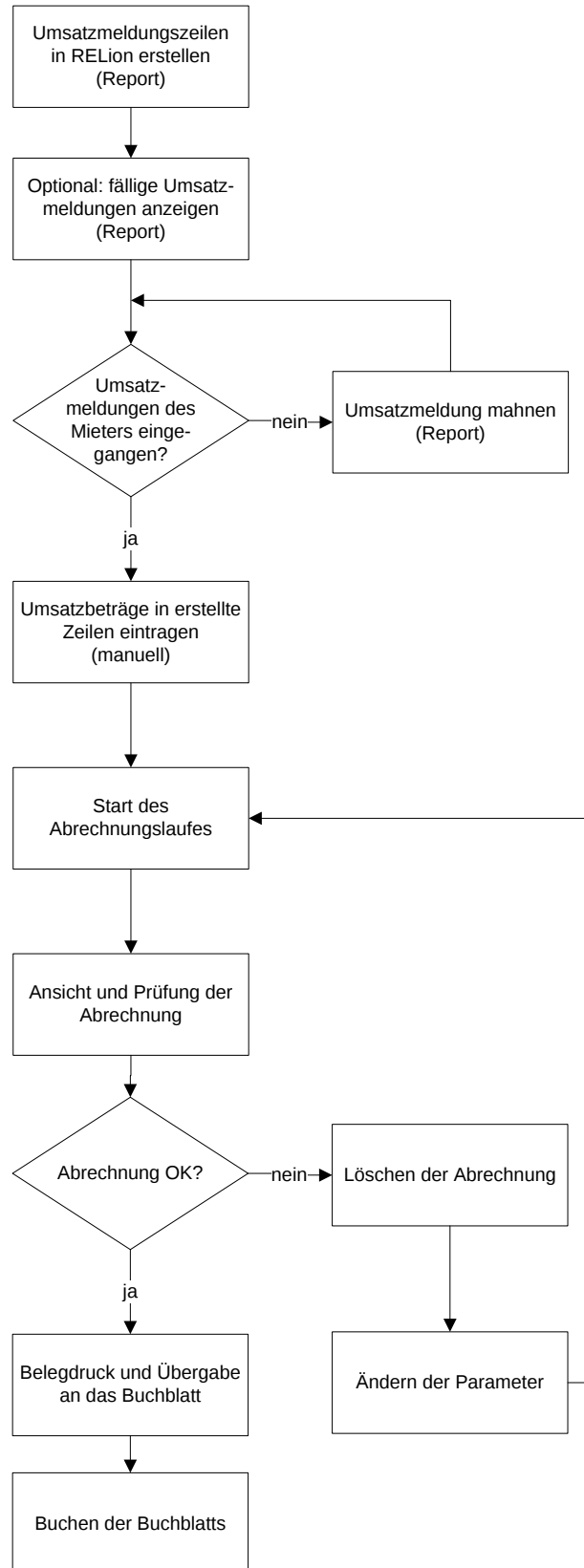
Die Mietgrenzen sind bei manueller Erfassung ohne Bezug zu den Sollzeilen entweder immer als Festbetrag pro Abrechnungsperiode oder als relativer Betrag/pro Verteilcode pro Abrechnungsperiode einzugeben! So wird z.B. bei einer Abrechnungsperiode von 12 Monaten als Festbetrag der Jahresbetrag erfasst, der Betrag pro Verteilcode entsprechend (Produkt aus Monatswert x Anzahl Monate). Für eine optionale Statistikabrechnung werden diese Beträge zeitanteilig entsprechend dem Verhältnis von Statistikperiode zur Abrechnungsperiode im Rahmen des Abrechnungsreports hochgerechnet.

Beispiele:

- a) Monatliche Umsatzmietgrenze 10 €/m². Abrechnungsperiode 12 Monate. Erfassung im Feld **Betrag pro Verteilcode**: $12 \times 10 = 120$.
- b) Monatliche Umsatzmietgrenze 10.000 €. Abrechnungsperiode 12 Monate. Erfassung im Feld **Festbetrag**: $12 \times 10.000 = 120.000$.
- c) Monatliche Umsatzmietgrenze 10 €/m². Abrechnungsperiode 3 Monate. Erfassung im Feld **Betrag pro Verteilcode**: $3 \times 10 = 30$.
- d) Monatliche Umsatzmietgrenze 10.000 €. Abrechnungsperiode 6 Monate. Erfassung im Feld **Festbetrag**: $6 \times 10.000 = 60.000$.

Fallbeispiel

Schematischer Ablauf



Umsatzmeldung

Die korrekte Erfassung eingehender Umsatzmeldungen ist die Grundlage der Umsatzmietenberechnung.

In RELion wird hierfür zunächst per Stapelverarbeitung ermittelt, welche Meldungen aufgrund der Umsatzvereinbarungen erwartet und benötigt werden. Für jeden laut Vereinbarung einzeln auszuweisenden Umsatz (pro Periode, Warengruppe etc.) wird von RELion eine eigene Umsatzmeldungszeile erzeugt. In dieser Zeile wird der gemeldete Umsatzbetrag eingetragen, sobald die entsprechende Meldung vom Mieter vorliegt. Kommt der Mieter seiner Meldepflicht nicht nach, können in einer weiteren Stapelverarbeitung die ausstehenden Meldungen ermittelt und angemahnt werden.

Die einzelnen Prozesse werden in den nachfolgenden Abschnitten näher erläutert.

Umsatzmeldung erstellen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/Mietverwaltung/Umsatzmiete**.
2. Öffnen Sie **Umsatzmeldung erstellen**.

Im Inforegister **RE Vertrag** kann auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Im Inforegister **Optionen** geben Sie mit einem Start- und Enddatum den Zeitraum an, für den die Umsatzmeldungen erstellt werden sollen. Im Feld **Betragsart** geben Sie an, ob Sie Zeilen für statistische Werte bzw. untestierte Umsätze erstellen möchten (*Statistikwert*) oder für verbindliche, testierte Werte (*Abrechnung*), aufgrund derer die endgültige Abrechnung erstellt werden soll.

The screenshot shows a software window titled "Bearbeiten - Umsatzmeldung erstellen". It features a sidebar on the left with a funnel icon and the text "Filter löschen" and "Seite". The main content area is divided into several sections. At the top, there's a section labeled "AKTIONEN" with a question mark icon. Below that is the "Optionen" section, which contains three dropdown menus: "Datum von:" set to "01.01.2014", "Datum bis:" set to "31.12.2014", and "Betragsart:" set to "Statistikwert". Below the "Optionen" section is the "RE Vertrag" section, which contains a scrollable list. At the bottom of the window are two buttons: "OK" and "Abbrechen".

Starten Sie den Report mit OK. RELion erzeugt daraufhin die Umsatzmeldungszeilen, die dann in der Zeilenansicht der **Umsatzvereinbarung** und im Fenster **Umsatzmeldung** zu sehen sind.

Im Inforegister **RE Vertrag** können Sie die Verarbeitung auf bestimmte Verträge eingrenzen.

Der Aufruf der Funktion kann alternativ auch von der jeweiligen Umsatzmietvereinbarung aus über die Registerkarte **Aktionen** mit Umsatzmeldung erstellen gestartet werden:

Bearbeiten - Umsatzvereinbarung - TWB-2014-H4-001-001 - Mietvertrag - UMSVKFL - 01.01.2013

START AKTIONEN NAVIGATE BERICHT

Umsatzmeldung erstellen Umsatzmeldung mahnen Umsatzmietabrechnung erstellen

Funktion

TWB-2014-H4-001-001 · Mietvertrag · UMSVKFL · 01.01.2013

Allgemein

Vertragsnr.: TWB-2014-H4-001-001

Umsatzvereinbarungscode: UMSVKFL

Gültig ab: 01.01.2013

Gültig bis:

Verteilungscode Verkaufsfläche: 2-LADEN

Verkaufsfläche: 0,00

Startdatum Abrechnung: 01.01.2013

Periode Abrechnung: 1J

Fälligkeit der Meldung: 2M

Fälligkeit Abrechnung: 14T

Abrechnung gebucht bis:

Startdatum Statistik: 01.01.2013

Periode Statistik: 3M

Fälligkeit der statistischen Meldung: 10T

Fälligkeit statistische Abrechnung: 14T

Statistik gebucht bis:

Abrechnungsart: UMS

Umsatzmeldung Zeilen

OK

Umsatzmeldungszeilen

Die Umsatzmeldungs-Zeilen mit den darin erfassten Umsatzwerten bilden die Grundlage der Mietberechnung. Die Zeilen werden per Stapelverarbeitung erstellt (s. Abschnitt *Umsatzmeldung erstellen*) und die gemeldeten Umsatzwerte vom Bearbeiter eingetragen. Pro Umsatzbedingungszeile wird eine Umsatzmeldungszeile erzeugt.

Bearbeiten - Umsatzmeldung

START AKTIONEN BERICHT

Liste anzeigen Liste bearbeiten Als Übersicht anzeigen Als Diagramm anzeigen OneNote Notizen Links Aktualisieren Filter löschen Suchen

Verwalten Ansicht Dateianhang anzeigen Seite

Umsatzmeldung

Filtereingabe (F3) Vertragsnr. Filter: TWB-2014-H4-001-001 • UMSVKFL

Vertr...	Umsa...	Betra...	Warengru...	Beschreibung W...	Begin...	Ende Meld...	Fälligkeits...	Meldedatum	Gemeldeter B...	Prognose Bet...	Erfasst von	Erfasst am
TWB-2014-...	UMSVKFL	Abrechnung	ALLG	Test	01.01.2013	31.12.2013	28.02.2014		0,00	0,00		
TWB-2014-...	UMSVKFL	Statistikwert	ALLG	Test	01.01.2013	31.03.2013	10.04.2013	11.04.2013	100.000,00	0,00	THOMAS...	23.08.2014 17:4
TWB-2014-...	UMSVKFL	Statistikwert	ALLG	Test	01.04.2013	30.06.2013	10.07.2013	15.07.2013	25.000,00	0,00	THOMAS...	23.08.2014 17:4
TWB-2014-...	UMSVKFL	Statistikwert	ALLG	Test	01.07.2013	30.09.2013	10.10.2013	09.10.2013	50.000,00	0,00	THOMAS...	23.08.2014 17:4
TWB-2014-...	UMSVKFL	Statistikwert	ALLG	Test	01.10.2013	31.12.2013	10.01.2014	12.01.2013	125.000,00	0,00	THOMAS...	23.08.2014 17:4
TWB-2014-...	UMSVKFL	Statistikwert	ALLG	Test	01.01.2014	31.03.2014	10.04.2014		0,00	0,00		
TWB-2014-...	UMSVKFL	Statistikwert	ALLG	Test	01.04.2014	30.06.2014	10.07.2014		0,00	0,00		
TWB-2014-...	UMSVKFL	Statistikwert	ALLG	Test	01.07.2014	30.09.2014	10.10.2014		0,00	0,00		
TWB-2014-...	UMSVKFL	Statistikwert	ALLG	Test	01.10.2014	31.12.2014	10.01.2015		0,00	0,00		

OK

Dementsprechend sind die Felder nicht editierbar, mit Ausnahme derjenigen, in die manuell das Meldedatum und der gemeldete Wert einzutragen sind. Zeilen können nicht manuell hinzugefügt oder gelöscht werden, einmal erfasste Beträge können nicht manuell geändert werden. Führen Sie bei Bedarf die dafür vorgesehenen Funktionen, wie in den nachfolgenden Kapiteln, **Umsatzmeldung ändern** und **Umsatzmeldung löschen**, beschrieben, aus.

Beschreibung der einzelnen Zeilenfelder:

Bezeichnung
Vertragsnr.

Beschreibung

Hier wird die Nr. des angesprochenen Mietvertrags vorgeblendet.

Umsatzvereinbarungscode

Hier wird der Code der angesprochenen Umsatzvereinbarung vorgeblendet.

Betragsart	Die Betragsart wird vorgeblendet entsprechend der Einstellung, die beim Ausführen des Reports <i>Umsatzmeldung erstellen</i> gewählt wurde (<i>Abrechnung / Statistikwert</i>)
Warengruppen Code	Der Warengruppen-Code wird vorgeblendet entsprechend der Umsatzbedingungszeile, aufgrund der die Umsatzmeldungszeile erstellt wurde.
Beschreibung Warengruppe	Die Beschreibung der Warengruppe wird vorgeblendet entsprechend dem Warengruppen-Code im vorigen Feld.
Beginn Meldezeitraum	In diesem Feld wird der Beginn des Meldezeitraums der betreffenden Umsatzmeldungszeile vorgeblendet. Der Beginn des Meldezeitraums ergibt sich jeweils aus den in der Umsatzvereinbarung definierten Perioden. Beispiel: In der Vereinbarung ist Startdatum 01.01.2011 und Periodenlänge 1 Monat festgehalten. Folglich werden Meldungszeilen erzeugt mit Beginndatum 01.01.2011, 01.02.2011 usw., allerdings nur bis zum gewählten Datum gemäß Eingabe bei Start der Verarbeitung des Reports Umsatzmeldung erstellen .
Ende Meldezeitraum	In diesem Feld wird das Ende des Meldezeitraums der betreffenden Umsatzmeldungszeile vorgeblendet.
Fälligkeitsdatum	Das Fälligkeitsdatum wird vorgeblendet, es errechnet sich aus dem Beginndatum der betreffenden Zeile zuzüglich der eingerichteten Meldefrist.
Meldedatum	Tragen Sie hier das Datum ein, an dem die Umsatzmeldung des Mieters eingegangen ist.
Gemeldeter Betrag	Tragen Sie hier den vom Mieter gemeldeten Umsatzbetrag ein.
Prognose Betrag	Optional haben Sie hier die Möglichkeit, einen prognostizierten Betrag zu erfassen. Die Angabe ist optional und ohne weitere Bedeutung im weiteren Verlauf der Verarbeitung.
Erfasst von	In diesem Feld wird die Benutzer-ID des Bearbeiters angezeigt, der den Umsatzbetrag in der Zeile eingetragen hat.
Erfasst am	In diesem Feld wird das Datum angezeigt, an dem der Bearbeiter den Umsatzbetrag in der Zeile eingetragen oder geändert hat.
Änderungsgrund	In diesem Feld wird der Änderungsgrund angezeigt, der bei Änderung des Betrages im Feld Gemeldeter Betrag vom Anwender vorgegeben wurde. Zur Änderung des Betrages siehe nachfolgendes Kapitel Umsatzmeldung ändern .
Beschreibung Änderungsgrund	In diesem Feld wird die Beschreibung des Änderungs-codes angezeigt, der bei Änderung des Betrages im Feld Gemeldeter Betrag vom Anwender vorgegeben wurde. Zur Änderung des Betrages siehe nachfolgendes Kapitel Umsatzmeldung ändern .

Umsatzmeldung ändern

Falls es im Einzelfall erforderlich ist, einen bereits erfassten Betrag zu ändern, geschieht dies aus der Umsatzmeldung heraus über Gemeldeter Betrag ändern und archivieren auf der Registerkarte **Aktionen**.

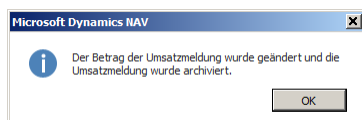
The screenshot shows the 'Bearbeiten - Umsatzmeldung' window with the 'AKTIONEN' tab selected. The 'Funktion' menu is open, showing 'Gemeldeter Betrag ändern und archivieren'. The main table lists transactions with columns: Vertragsnr., Umsatzverein..., Betragsart, Beginn Meld..., Ende Meldezeitraum, Fälligkeitsdatum, Meldedatum, Gemeldeter Betrag, Änderungsgrund, Beschreibung Änderungsgrund, Erfasst von, and Erfasst am.

Vertragsnr.	Umsatzverein...	Betragsart	Beginn Meld...	Ende Meldezeitraum	Fälligkeitsdatum	Meldedatum	Gemeldeter Betrag	Änderungsgrund	Beschreibung Änderungsgrund	Erfasst von	Erfasst am
TWB-2014-H4-001-...	UMSVKFL	Abrechnung	01.01.2013	31.12.2013	28.02.2014	03.12.2014	315.000,00			THOMAS....	20.04.2015 18:13
TWB-2014-H4-001-...	UMSVKFL	Statistikwert	01.01.2013	31.03.2013	10.04.2013	11.04.2013	100.000,00			THOMAS....	23.08.2014 17:42
TWB-2014-H4-001-...	UMSVKFL	Statistikwert	01.04.2013	30.06.2013	10.07.2013	15.07.2013	25.000,00			THOMAS....	23.08.2014 17:44
TWB-2014-H4-001-...	UMSVKFL	Statistikwert	01.07.2013	30.09.2013	10.10.2013	09.10.2013	50.000,00			THOMAS....	23.08.2014 17:44
TWB-2014-H4-001-...	UMSVKFL	Statistikwert	01.10.2013	31.12.2013	10.01.2014	12.01.2013	120.000,00			AJUELIICH	07.04.2015 13:34
TWB-2014-H4-001-...	UMSVKFL	Statistikwert	01.01.2014	31.03.2014	10.04.2014	07.04.2015	52.000,00			AJUELIICH	07.04.2015 13:34
TWB-2014-H4-001-...	UMSVKFL	Statistikwert	01.04.2014	30.06.2014	10.07.2014	08.04.2015	65.010,00			AJUELIICH	08.04.2015 11:08
TWB-2014-H4-001-...	UMSVKFL	Statistikwert	01.07.2014	30.09.2014	10.10.2014	08.04.2015	64.020,00			AJUELIICH	08.04.2015 11:09

Es öffnet sich der Assistent **Archiviere Umsatzmeldung**.

The screenshot shows the 'Assistent Archiviere Umsatzmeldung' dialog box. It contains fields for 'Vertragsnr.', 'Vertragsklasse', 'Umsatzvereinbarungscode', 'Betragsart', 'Meldedatum', 'Alter Gemeldeter Betrag', 'Neuer Gemeldeter Betrag', 'Änderungsgrund', and 'Beschreibung Änderungsgrund'. The 'Fertigstellen' button is highlighted.

Erfassen Sie den neuen Betrag und einen Änderungsgrund. Beenden Sie den Assistenten mit **Fertigstellen**.

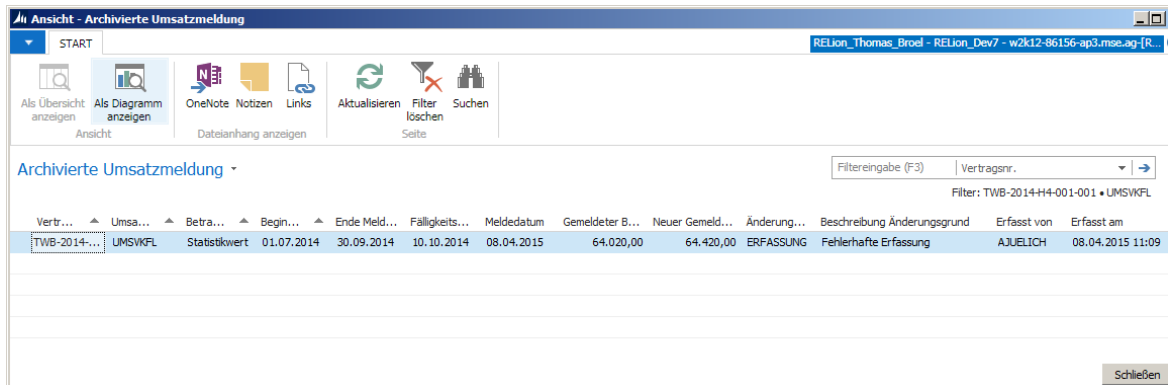


HINWEIS

Die Erfassung eines Änderungsgrundes ist obligatorisch. Die Änderungsgründe werden verwaltet in der Liste Global Kündigungs- und Leerstandsgrund. Wählen Sie einen Code aus der Liste aus oder legen Sie über Neu einen neuen Code mit Beschreibung an.

Nach Fertigstellung des Assistenten werden der **Änderungsgrund** und die **Beschreibung des Änderungsgrundes** in die Umsatzmeldungszeile übertragen. Der ursprünglich notierte Betrag wurde archiviert.

Sie können die archivierten Eintragungen über **Navigate** Archivierte Umsatzmeldung aufrufen:



Die Archivzeile ist eine Kopie der zuvor erfassten Umsatzmeldungszeile. Zusätzlich wurden die Spalten **Neuer Gemeldeter Betrag**, **Änderungsgrund** sowie **Beschreibung Änderungsgrund** mit den durch den Assistenten neu geschriebenen Inhalten ergänzt.

HINWEIS

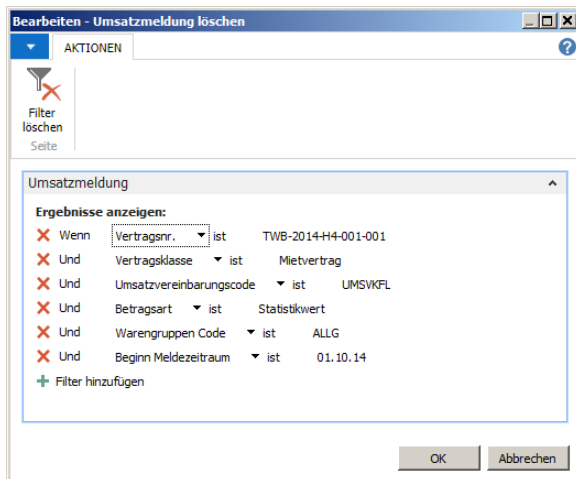
Eine Prüfung, ob sich der mit dem Assistenten erfasste Betrag tatsächlich vom Betrag, der zuvor erfasst wurde unterscheidet, wird nicht vorgenommen.

Umsatzmeldung löschen

Falls es im Einzelfall erforderlich ist, bereits erstellten Zeilen wieder zu entfernen, geschieht dies aus der Umsatzmeldung heraus über Umsatzmeldung löschen auf der Registerkarte **Aktionen**.

Es öffnet sich der Report **Umsatzmeldung löschen**.

Die Filtereinstellungen sind bereits zur passenden Umsatzmeldung vorbelegt und müssen in der Regel nicht geändert werden.



Starten Sie den Report mit OK. Die Zeilen werden gelöscht.

HINWEIS

Sie können nur Umsatzmeldungszeilen löschen, die keine erfassten Beträge enthalten. Löschen Sie ggf. vorher einen erfassten Betrag wie im vorstehenden Kapitel **Umsatzmeldung ändern** beschrieben.

Fällige Umsatzmeldungen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/Mietverwaltung/Umsatzmiete**.
2. Öffnen Sie **Fällige Umsatzmeldungen**.

Im Register **RE Vertrag** kann auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.

Im Register **Optionen** geben Sie den Stichtag an und die Betragsart. Es werden alle Umsatzmeldungszeilen angezeigt, deren Fälligkeitsdatum zu diesem Stichtag erreicht ist, für die aber noch kein Meldebetrag eingetragen wurde.

Starten Sie den Report mit Drucken oder Vorschau.

Muster:

Report: 5052626 Fällige Umsatzmeldungen
Manda: RELion_Thomas_Broel
Filter:
Optionen: Stichtag [14.04.15] Betragsart [Statistikwert]

Benutzer: THOMAS.BROEL
20. April 2015 Seite 1
Alle Beträge in EUR

Vertragsnr.	Debitor	Debitorname			
30002-02-001	00095	vitus skate shop			
Umsatzvereinbarungscode	FLÄCHE				
	Fälligkeits datum	Warengruppe Code	Warengruppe Beschreibung	Meldezeitraum Beginn	Meldezeitraum Ende
	10.04.2011	URBAN	Urban	01.01.2011	31.03.2011
	10.07.2011	URBAN	Urban	01.04.2011	30.06.2011
	10.10.2011	URBAN	Urban	01.07.2011	30.09.2011
	10.01.2012	URBAN	Urban	01.10.2011	31.12.2011
	10.04.2012	URBAN	Urban	01.01.2012	31.03.2012
	10.07.2012	URBAN	Urban	01.04.2012	30.06.2012
	10.10.2012	URBAN	Urban	01.07.2012	30.09.2012
	10.01.2013	URBAN	Urban	01.10.2012	31.12.2012
	10.04.2013	URBAN	Urban	01.01.2013	31.03.2013
	10.07.2013	URBAN	Urban	01.04.2013	30.06.2013
	10.10.2013	URBAN	Urban	01.07.2013	30.09.2013
	10.01.2014	URBAN	Urban	01.10.2013	31.12.2013
	10.04.2014	URBAN	Urban	01.01.2014	31.03.2014
	10.07.2014	URBAN	Urban	01.04.2014	30.06.2014
	10.10.2014	URBAN	Urban	01.07.2014	30.09.2014
	10.01.2015	URBAN	Urban	01.10.2014	31.12.2014
Umsatzvereinbarungscode	VITUS SKATE & SNOW				
	Fälligkeits datum	Warengruppe Code	Warengruppe Beschreibung	Meldezeitraum Beginn	Meldezeitraum Ende
	10.04.2011	SKATE	Skater-Bekleidung	01.01.2011	31.03.2011
	10.07.2011	SKATE	Skater-Bekleidung	01.04.2011	30.06.2011
	10.10.2011	SKATE	Skater-Bekleidung	01.07.2011	30.09.2011
	10.01.2012	SKATE	Skater-Bekleidung	01.10.2011	31.12.2011
	10.04.2012	SKATE	Skater-Bekleidung	01.01.2012	31.03.2012

Mahnung Umsatzmeldung

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/Mietverwaltung/Umsatzmiete**.
2. Öffnen Sie **Mahnung Umsatzmeldung**.

Der Report 5052627 sucht zum angegebenen Mahnungsdatum alle Umsatzmeldungszeilen mit Fälligkeit bis zu diesem Datum, bei denen noch **kein** Umsatzwert erfasst wurde und erstellt entsprechende Mahnschreiben.

Im Register **RE Vertrag** kann auf verschiedene Parameter eingegrenzt werden.
Im Register **Optionen** geben Sie das Mahnungsdatum und die Betragsart an.

Starten Sie den Report mit Drucken oder Vorschau. Es werden zu den zum Mahndatum fälligen Umsatzmeldungen Mahnungen erzeugt, die versandfertig ausgedruckt werden können. Der Report ist berichtstextfähig. Sie können Vor- und Nachtexte individuell einrichten. Eine Archivierung der Mahnung oder eine Registrierung der Mahnung erfolgt nicht.

Muster:

Anmahnung fällige Umsatzmeldung



G. Bauer Verwaltungs GmbH Maximilianstr. 160 86150 Augsburg

vitus skate shop
Kantplatz 56
86150 Augsburg

Bearbeiter: Hirsch
Telefonnr.: +49 821 789456123
Faxnr.: +49 821 4569872
E-Mail: Harry.Hirsch@vweb.de

Bank: St Spk Augsburg

IBAN: DE28720500080030002
Kontoinhaber: G. Hintermeier

Sehr geehrte Damen und Herren,

Umsatzmeldung VT
Umsatzmeldung VT Text 2
Umsatzmeldung VT Text 3

Vertragsnummer: 30002-02-001

Umsatzvereinbarungscode: FLÄCHE

Einheit	PLZ	Ort	Straße	Nutzungsart	Fläche
	86150	Augsburg	Kantplatz 56	2-BÜRO	0,00
Warengruppen		Meldezeitraum			
Fälligkeitsdatum	Code	Beschreibung	Beginn	Ende	
10.04.2011	URBAN	Urban	01.01.2011	31.03.2011	
10.07.2011	URBAN	Urban	01.04.2011	30.06.2011	
10.10.2011	URBAN	Urban	01.07.2011	30.09.2011	
10.01.2012	URBAN	Urban	01.10.2011	31.12.2011	
10.04.2012	URBAN	Urban	01.01.2012	31.03.2012	
10.07.2012	URBAN	Urban	01.04.2012	30.06.2012	
10.10.2012	URBAN	Urban	01.07.2012	30.09.2012	
10.01.2013	URBAN	Urban	01.10.2012	31.12.2012	
10.04.2013	URBAN	Urban	01.01.2013	31.03.2013	
10.07.2013	URBAN	Urban	01.04.2013	30.06.2013	
10.10.2013	URBAN	Urban	01.07.2013	30.09.2013	

Umsatzmietabrechnung

Umsatzmietabrechnungen können nach Eingang der Umsatzmeldungen erstellt werden. RELion unterscheidet zwischen zwei Abrechnungsarten

1. Abrechnung (testierte Abrechnungen)
2. Statistik (Zwischenabrechnungen)

Es können z.B. zu einer Abrechnungsperiode von einem Jahr quartalsweise zu erstellende Statistikperioden als Zwischenabrechnungen erstellt und über eine Gesamtabrechnung schlussgerechnet werden.

Ziel der Unterscheidung der Abrechnungsarten liegt in der Anforderung, zu einer bestimmten Periode sowohl Zwischenabrechnungen als auch testierte Abrechnungen zu ermöglichen.

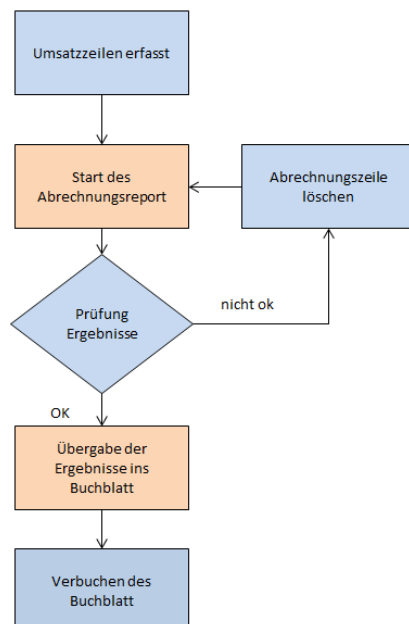
Voraussetzung

Um eine Umsatzmietabrechnung erstellen zu können, sind folgende Voraussetzungen zu schaffen:

1. Umsatzvereinbarung mit Umsatzmeldungszeilen und vollständig zur Abrechnungsperiode gemeldeten Umsätzen liegen vor
2. Umsatzmietbedingungen und Umsatzmietgrenzen sind zur Laufzeit der Abrechnungsperiode erfasst
3. Ggf. zu leistende Grundmieten oder Abschlagszahlungen auf Umsatzmieten sind über die Sollstellungen des Mietvertrages zur Abrechnungsperiode gebucht worden
4. Ggf. zwischenzeitlich angeforderte Zahlungen (Statistik) sind zur Abrechnungsperiode gebucht worden

Ablauf

Der Ablauf der Umsatzmietabrechnung ist dreistufig, in der ersten Stufe wird der Abrechnungsreport ausgeführt und nach einer Überprüfung der Ergebnisse durch den Anwender die Funktion zur Übergabe der Abrechnungsergebnisse an das Buchblatt ausgelöst welches sodann in der letzten Verarbeitungsstufe gebucht werden muss.



Mit der Buchung der Abrechnungsergebnisse ist der Prozess der Umsatzmietabrechnung abgeschlossen.

Start des Abrechnungsreport

Starten Sie die Abrechnung über das Abteilungsmenü oder aus der Umsatzvereinbarung heraus.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/Mietverwaltung/Mietanpassung/Umsatzmiete**.
2. Öffnen Sie **Umsatzmietabrechnung**.

Über die Datumseingrenzung **Beginn Abrechnungszeitraum** und **Ende Abrechnungszeitraum** werden die fälligen Umsatzmietabrechnungen aus den Umsatzvereinbarungen und Umsatzmeldungszeilen ermittelt.

Mit der **Art der Umsatzmietabrechnung** werden die Umsatzmeldungszeilen gefiltert auf die entsprechende Abrechnungsart.

Das **Abrechnungsdatum** gibt das Beledatum für das Abrechnungsschreiben vor, auf Basis des Abrechnungsdatums wird ferner die Fälligkeit des Abrechnungspostens errechnet.

Wird der Abrechnungsreport aus der Umsatzvereinbarung heraus gestartet, über Umsatzmietabrechnung erstellen, so ist in der Requestpage die Vertragsnummer des Mietvertrages bereits gefiltert:

Mit OK starten Sie die Verarbeitung.

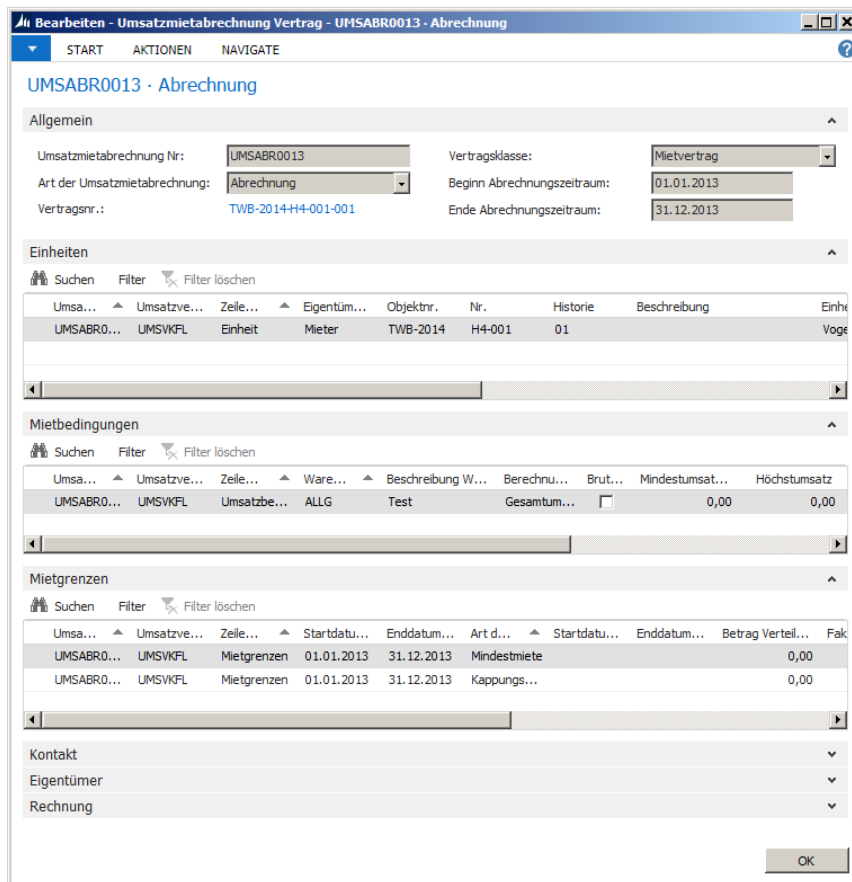
Prüfung der Abrechnungsergebnisse

Öffnen Sie ausgehend von der Umsatzmietvereinbarung über Umsatzmietabrechnung auf der Registerkarte **Navigate** die Seite **Umsatzmietabrechnung Zeilen**.

Umsatzmi... Nr	Zeilenr.	Vertragsnr.	Vertragskl...	Beginn Abrechnungs...	Ende Abrechnung...	Art der Umsatzmieta...	Umsatzvereinb...	Mindestmiete Abrechnung	Höchstmiete Abrechnung	Umsatzmiete Abrechnung	Summe Anspruch Netto
UMSABR0013	10000	TWB-2014...	Mietvertrag	01.01.2013	31.12.2013	Abrechnung	UMSVKFL	12.000,00	36.000,00	30.000,00	30.000,00

Pro abgerechnete Umsatzvereinbarung zum Mietvertrag und Meldezeitraum wird eine Abrechnungszeile erstellt. Hier können die Ergebnisse der Abrechnung kontrolliert werden.

Über **Umsatzmietabrechnung Vertrag** auf der Registerkarte **Navigate** gelangen Sie in die Übersicht der zum Vertrag zusammengefassten Umsatzmietabrechnungen.



Bearbeiten - Umsatzmietabrechnung Vertrag - UMSABR0013 - Abrechnung

START AKTIONEN NAVIGATE

UMSABR0013 - Abrechnung

Allgemein

Umsatzmietabrechnung Nr.: UMSABR0013 Vertragsklasse: Mietvertrag

Art der Umsatzmietabrechnung: Abrechnung Beginn Abrechnungszeitraum: 01.01.2013

Vertragsnr.: TWB-2014-H4-001-001 Ende Abrechnungszeitraum: 31.12.2013

Einheiten

Suchen Filter Filter löschen

Umsa...	Umsatzve...	Zelle...	Eigentüm...	Objektnr.	Nr.	Historie	Beschreibung	Einhe
UMSABR0...	UMSVKFL	Einheit	Mieter	TWB-2014	H4-001	01		Voge

Mietbedingungen

Suchen Filter Filter löschen

Umsa...	Umsatzve...	Zelle...	Ware...	Beschreibung W...	Berechnu...	Brut...	Mindestumsat...	Höchstumsatz
UMSABR0...	UMSVKFL	Umsatzbe...	ALLG	Test	Gesamtum...	☐	0,00	0,00

Mietgrenzen

Suchen Filter Filter löschen

Umsa...	Umsatzve...	Zelle...	Startdatu...	Enddatum...	Art d...	Startdatu...	Enddatum...	Betrag Verteil...	Fak
UMSABR0...	UMSVKFL	Mietgrenzen	01.01.2013	31.12.2013	Mindestmiete			0,00	
UMSABR0...	UMSVKFL	Mietgrenzen	01.01.2013	31.12.2013	Kappungs...			0,00	

Kontakt

Eigentümer

Rechnung

OK

Hier wird die Abrechnung detailliert dargestellt.

Im Inforegister **Allgemein** ist der Bezug der Umsatzmietabrechnung zu der Umsatzmietvereinbarung, der Abrechnungsart und des Abrechnungszeitraumes dargestellt.

Im Inforegister **Einheiten** werden die zur Umsatzvereinbarung zugeordneten Einheiten aufgelistet.

Im Inforegister **Mietbedingungen** werden die zur Laufzeit der Abrechnungsperiode ermittelten Beträge nebst dem gemeldeten Betrag ausgewiesen.

Im Inforegister **Mietgrenzen** werden die zur Laufzeit der Abrechnungsperiode ermittelten Beträge angezeigt.

In den Inforegistern **Kontakt** und **Eigentümer** sind die Personenanschriften für den Rechnungsempfänger (Kontakt Debitor) und den Leistungserbringer (Objekteigentümer) enthalten:

Bearbeiten - Umsatzmietabrechnung Vertrag - UMSABR0013 - Abrechnung

START AKTIONEN NAVIGATE

UMSABR0013 · Abrechnung

Allgemein
Einheiten
Mietbedingungen
Mietgrenzen
Kontakt

Kontaktnr.: K0000271 Kontakt-PLZ: 50676
Kontakt-Name: Rudis Resteposten Kontakt-Ort: Köln
Kontakt-Name2: Anrede Formell: Sehr geehrte Damen und Herr...
Kontakt-Adresse: Vogelsanger Str. 74-80 Anrede informell:
Kontakt-Adresse2: Debitorennr.: 00203

Eigentümer

Eigentümer Name: ISAG AG Eigentümer PLZ: 50676
Eigentümer Name2: Eigentümer Ort: Köln
Eigentümer Adresse: Tel-Aviv-Str. Eigentümer USt-IdNr.: DE-12345699007
Eigentümer Adresse2:

Rechnung

OK

Im Inforegister **Rechnung** erhalten Sie einen Überblick über die zum Vertrag zusammengefassten Rechnungsbeträge und weiteren relevanten Daten zur Rechnungslegung:

Bearbeiten - Umsatzmietabrechnung Vertrag - UMSABR0013 - Abrechnung

START AKTIONEN NAVIGATE

UMSABR0013 · Abrechnung

Allgemein
Einheiten
Mietbedingungen
Mietgrenzen
Kontakt
Eigentümer
Rechnung

Rechnungs Nr.: UMSR00025 Angeforderte Zahlungen MwSt.: 0,00
Rechnungsdatum: 03.12.2014 Angeforderte Zahlungen Brutto: 12.000,00
Mindestmiete: 12.000,00 Summe Restbetrag netto: 18.000,00
Höchstmiete: 36.000,00 MwSt. Restbetrag: 0,00
Umsatzmiete: 30.000,00 Restbetrag brutto: 18.000,00
Summe Anspruch Netto: 30.000,00 MwSt. %: 0
MwSt. Anspruch: 0,00 MwSt. Geschäftsbuchungsgruppe:
Summe Anspruch Brutto: 30.000,00 MwSt. Produktbuchungsgruppe:
Angeforderte Zahlungen netto: 12.000,00

OK

Abrechnungsdruck

Wählen Sie im Menüband auf der Seite **Umsatzmietabrechnung Vertrag** auf der Registerkarte **Aktionen** **Umsatzabrechnung**. Sie können alternativ auch aus der Übersicht der **Umsatzmietabrechnung Zeilen** den Abrechnungsdruck veranlassen:

Starten Sie den Bericht mit *Drucken* oder *Vorschau*.

Muster

Typ A Mtl ohne Staffei
Kantplatz 56
86150 Augsburg

Rechnungsdatum: 18.11.13
Rechnungsnummer: REG-469

Umsatzmietabrechnung für den Zeitraum 01.01.10 - 31.01.10
Eigentümer: Georg Hintermeier, Parkstraße 56, 86153 Augsburg
Steuernummer: UST-DE123456
Vertragsnummer: 30002-A-1-001

Sehr geehrte Damen und Herren,

Umsatzmietabrechnung Vortext 1
Umsatzmietabrechnung Vortext 2

Umsatzvereinbarung: A1

Mieteinheiten:					
30002-A-1-00	Shop A	Kantplatz 56 Augsburg	447,00	Laden m³	
Summe Verkaufte Fläche per Ende Abrechnungsstichtag:			447,00	Laden m³	
Berechnung der Mindestmiete					
01.01.10	31.01.10	227.970,00 / 12 Monate * (1 Monate)		18.997,50	
Mindestmiete				18.997,50	
Berechnung der Umsatzmiete nach Warengruppen					
Beschreibung Warengruppe	Mindest umsatz	Höchst umsatz	Gemeldet	Satz %	Betrag
Alle Artikel	0,00	0,00	200.000,00	10,00	20.000,00
Summe					20.000,00

Umsatzvereinbarungs code	Mindestmiete	Höchstmiete	Umsatzmiete	Anspruch Betrag	Angeforderte Zahlungen	Restbetrag
A1	18.997,50	0,00	20.000,00	20.000,00	22.000,00	-2.000,00

Summe Vertrag

18.997,50	0,00	20.000,00	20.000,00	22.000,00	-2.000,00
zzgl. Mehrwertsteuer 19 %			3.800,00		-380,00
Summe			23.800,00		-2.380,00

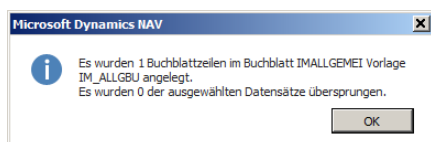
Umsatzmietabrechnung Nachtext 1

Die Vor- und Nachtexte können als Berichtstexte individuell eingerichtet werden.

Übergabe der Ergebnisse an das Buchblatt

Wählen Sie im Menüband auf der Seite **Umsatzmietabrechnung Vertrag** auf der Registerkarte **Aktionen** Buchblattzeile erstellen, damit veranlassen Sie die Übergabe der Abrechnungsspitze in ein Buchblatt. Sie können alternativ auch aus der Übersicht der **Umsatzmietabrechnung Zeilen** heraus diese Funktion ausführen.

Geben Sie die gewünschte **Buch.-Blattvorlage**, **Buch. Blattname** und das **Buchungsdatum** vor. Im Inforegister **Umsatzmietabrechnung Vertrag** haben Sie die Möglichkeit, die Verarbeitung auf bestimmte Abrechnungen einzugrenzen. Starten Sie die Verarbeitung mit OK.



Wechseln Sie anschließend in das Buchblatt und buchen Sie die Abrechnungsspitze.

HINWEIS

- Es werden pro Umsatzvereinbarung jeweils getrennte Buchblattzeilen erstellt. Sind mehr als eine Mieteinheit der jeweiligen Umsatzvereinbarung zugeordnet, so wird für die erste Vertragszeile innerhalb der Umsatzvereinbarung eine Buchblattzeile erstellt.
- Der Abrechnungszeitraum wird durch das **Beginn-** und **Enddatum der Reichweite** in die Sachposten geschrieben. Hierdurch ist gewährleistet, dass ungeachtet des Buchungsdatums der Abrechnung die Abrechnungsspitze periodengerecht zugeordnet wird. Der Leistungszeitraum wird im Rahmen der Umsatzmietabrechnung nicht unterstützt.
- Wenn eine Abrechnungsspitze manuell gebucht werden soll, ist zu beachten, dass nur über das Buchungsdatum eine Zuordnung zur Abrechnungsperiode möglich ist, da die Datumsfelder **Beginn-** und **Ende Reichweite** nicht vom Anwender gefüllt werden können.
- Das Fälligkeitsdatum der Buchung wird vom Belegdatum der Rechnung errechnet. Dadurch ist gewährleistet, dass periodengerechte Buchungen der Abrechnungsspitze in ggf. zurückliegende Zeiträume möglich sind
- Es wird eine Buchung auf das Objektkonto vorgenommen, das gem. Abrechnungsart Buchungsmatrix für die Abrechnungsergebnisse eingerichtet wurde. Dabei kann getrennt für Guthaben und Nachforderungen auf unterschiedliche Konten gebucht werden. Beachten Sie dabei, dass die Konten stets mit der Abrechnungsart für Umsatzmiete eingerichtet sein müssen!
- Eine Abrechnungszeile trägt den Bearbeitungsstatus *Übergeben* wenn sie an ein Buchblatt übergeben wurde und den Bearbeitungsstatus *Gebucht* wenn sie gebucht wurde. Sollte eine bereits übergebene Zeile erneut übergeben werden müssen, z.B. weil die Buchblattzeile versehentlich gelöscht wurde, muss der Status manuell auf *Erstellt* zurückgesetzt werden.
- Es erfolgt eine Übergabe an das Buchblatt nur für Zeilen vom Status *Erstellt*. Zeilen vom Status *Gebucht* können nicht mehr zurückgesetzt werden.
- Sollte eine gebuchte Abrechnung erneut erstellt werden müssen, folgen Sie bitte den Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel.

Korrektur einer Abrechnung

Sollte eine Abrechnung einmal korrigiert werden müssen, weil z.B. ein falscher Meldebetrag erfasst wurde, so kann die betreffende Abrechnung gelöscht und anschließend mit den korrigierten Konditionen neu erstellt werden.

Die Löschung der Abrechnung ist obligatorisch, da es zu einer Abrechnungsart nur eine Abrechnung zur gleichen Periode geben darf.

Wurde die Abrechnung bereits gebucht, so wird die bereits gebuchte Abrechnungsspitze bei einer erneuten Abrechnung berücksichtigt und unter den bereits angeforderten Zahlungen verrechnet.

Alternativ kann natürlich auch die zu korrigierende Abrechnung gelöscht und die Transaktion im Buchblatt vor der erneuten Abrechnung storniert werden. Bei einem sogenannten Transaktionsstorno werden die mit der (fehlerbehafteten) Abrechnung verbundenen Buchungen rückgängig gemacht, sodass eine erneute Abrechnung erstellt werden kann, ohne Berücksichtigung des zuvor abgerechneten Betrages.

HINWEIS

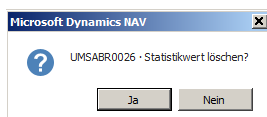
Eine Abrechnung kann nur für den gesamten Abrechnungsbeleg zum Vertrag (Belegnummer **Umsatzmietabrechnung Nr.**) gelöscht werden. Einzelne Abrechnungszeilen können nicht gelöscht werden.

Löschen Sie eine zu korrigierende Abrechnung daher stets von der Seite **Umsatzmietabrechnung Vertragsübersicht** heraus.

Löschen Sie die Abrechnung ausgehend von der Umsatzmietabrechnung Vertragsübersicht:

Umsa...	Art d...	Vertragsnr.	Vertragskl...	Beginn Ab...	Ende Abr...	Umsatzi...	Kontaktnr.	Debitoren...	Kontakt-Nam...	Kontakt-Nam2
UMSABR0...	Abrechnung	TWB-2014...	Mietvertrag	01.01.2013	31.12.2013	UMSABR	K0000271	00203	Rudis Resteposten	
UMSABR0...	Statistikwert	TWB-2014...	Mietvertrag	01.01.2014	31.03.2014	UMSABR	K0000271	00203	Rudis Resteposten	
UMSABR0...	Statistikwert	TWB-2014...	Mietvertrag	01.04.2014	30.06.2014	UMSABR	K0000271	00203	Rudis Resteposten	

Markieren Sie die zu löschende Abrechnung und führen Sie den Befehl Löschen im Menüband aus.



Bestätigen Sie den Dialog mit Ja.

Umsa...	Art d...	Vertragsnr.	Vertragskl...	Beginn Ab...	Ende Abr...	Umsatzmi...	Kontaktnr.	Debitorennr.	Kontakt-Name	Kontakt-Name2
UMSABR0...	Abrechnung	TWB-2014...	Mietvertrag	01.01.2013	31.12.2013	UMSABR	K0000271	00203	Rudis Resteposten	
UMSABR0...	Statistikwert	TWB-2014...	Mietvertrag	01.04.2014	30.06.2014	UMSABR	K0000271	00203	Rudis Resteposten	

Die gelöschte Abrechnung ist nicht mehr aufgelistet und kann nun erneut erstellt werden. Die gelöschte Abrechnung wurde archiviert. Rufen Sie das Archiv über das Menüband im Register **Navigate** mit Archivierte Umsatzmietabrechnungsverträge auf:

Umsatzmietabrechnung...	Art d...	Vertragsnr.	Vertragskl...	Beginn Ab...	Ende Abr...	Umsatzmi...	Kontaktnr.	Debitorennr.	Kontakt-Name
UMSABR0012	Statistikwert	30002-07-001	Mietvertrag	01.12.2012	31.12.2012	UMSABR	K0000049	00028	Jens Lehmann
UMSABR0026	Statistikwert	TWB-2014-H4-001-001	Mietvertrag	01.01.2014	31.03.2014	UMSABR	K0000271	00203	Rudis Restepo

In der Archivtabelle werden alle gelöschten Belege gespeichert. Über Ansicht können Sie sich die Daten ansehen, über **Bericht** Archivierte Umsatzabrechnung ausdrucken. Der Ausdruck einer archivierten Abrechnung unterscheidet sich von der Ursprungsabrechnung durch den Ausdruck der Zeile „**K O P I E**“.

HINWEIS

Der Ausdruck der archivierten Umsatzabrechnung ist kein Archivdokument und ersetzt nicht die ggf. bestehende Aufbewahrungspflicht von Belegen. Der Ausdruck dient nur der nachrichtlichen Visualisierung des gelöschten Beleges. Sollten Sie mit Berichtstexten arbeiten, werden die zum Zeitpunkt des Ausdrucks eingerichteten Berichtstexte verwendet, diese könnten ggf. von den ursprünglich verwendeten Berichtstexten abweichen und daher dann nicht mehr mit dem Ursprungsdokument übereinstimmen.

Fehlerprotokoll

Bei der Erstellung der Abrechnung werden einige Prüfungen vorgenommen, die bei entsprechender Diagnose in das Fehlerprotokoll mit der Art **Umsatzmiete** geschrieben werden.

Das Fehlerprotokoll kann aufgerufen werden über **Abteilungen/RELion/Zahlungsverkehr/Sollstellung/Fehlerprotokolle** oder alternativ auf der Seite **Umsatzmietabrechnung Vertragsübersicht** über Fehlerprotokolle auf der Registerkarte **Navigate**.

Es werden für folgende Diagnosen Einträge zum Startdatum der Abrechnung (%1) und Enddatum der Abrechnung (%2) vorgenommen:

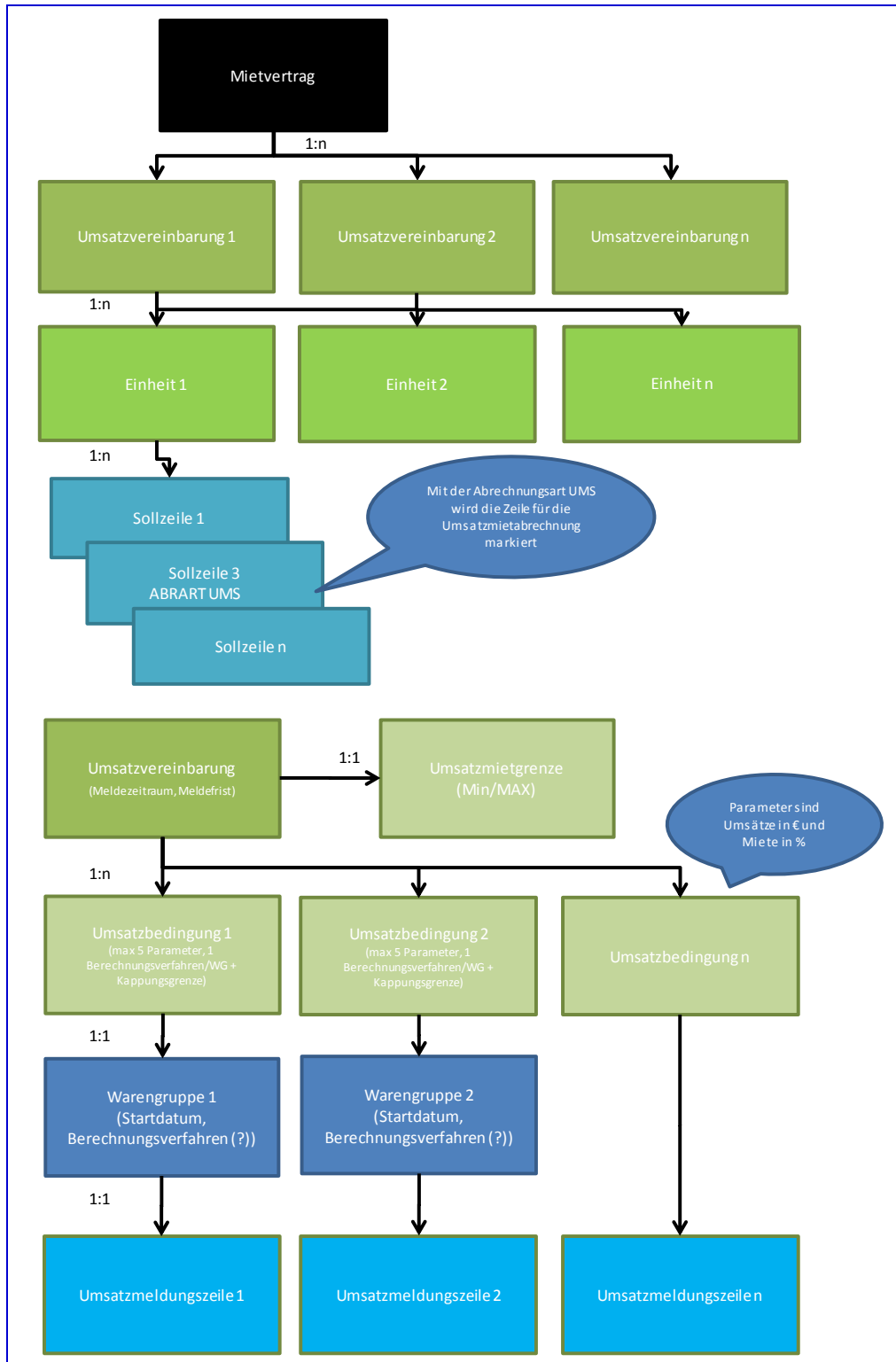
- Der Vertrag ist zum %1 nicht mehr aktiv!
- Für den Zeitraum %1-%2 wurde schon eine Abrechnung erstellt!
- Für den Zeitraum %1-%2 wurde schon abgerechnet!
- Der Vertrag hat keine Einheitenverträge für die Umsatzmiete gekennzeichnet sind!
- Für den Zeitraum %1-%2 wurde kein gemeldeter Betrag erfasst!
- Für den Zeitraum %1-%2 gibt es keine Umsatzmietbedienungen!
- Für den Zeitraum %1-%2 gibt es keine Umsatzmietgrenzen!

Weiterführende Themen und Besonderheiten

Umsatzvereinbarung Datenmodell

Zu einem gewerblichen Mietvertrag können beliebig viele Umsatzvereinbarungen erfasst werden. Einer Vertragszeile (Mieteinheit) kann jedoch nur genau eine Umsatzvereinbarung zugewiesen werden, dabei können mehrere Vertragszeilen der gleichen Umsatzvereinbarung angehören.

Die Sollstellungszeilen mit der Abrechnungsart Umsatzmiete (UMS) der zugeordneten Einheit sowie ggf. die erfasste Verkaufsfläche der Einheit finden Berücksichtigung in der Umsatzmietabrechnung.



Umsatzmietabrechnung Datenmodell

Die Umsatzmietabrechnung erfolgt pro Umsatzmietvereinbarung. Verträge mit mehr als einer Umsatzmietvereinbarung werden zusammengefasst abgerechnet, wenn beide Umsatzvereinbarungen den gleichen Abrechnungszeitraum haben.

Zur Umsatzvereinbarung werden die betroffenen Einheiten ermittelt und aufgelistet. Die relevanten Verkaufsflächen und Sollstellungen werden zur Umsatzvereinbarung aufaddiert.

Das Ergebnis der Umsatzmietabrechnung wird mit der Einheitennummer gebucht, die in der Reihenfolge ggf. mehrerer Vertragszeilen zur Umsatzvereinbarung an erster Stelle kommt. Die Mehrwertsteuer Geschäftsbuchungsgruppe der Buchungszeile für das Abrechnungsergebnis wird aus der gleichen Einheit bezogen.

HINWEIS

Achten Sie darauf, dass für die gesamte Gültigkeitsdauer einer Umsatzmietvereinbarung die Zuordnung zur Einheit des Vertrages erhalten bleibt, damit zu jeder Zeit alle relevanten Informationen zu den bereits gebuchten Posten zur Umsatzmietvereinbarung verfügbar bleiben!

Verteilcode Verkaufsfläche

Grundsätzlich spielt für das Verfahren der Umsatzmiete die Fläche eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich für die Berechnung der Umsatzmiete sind die Umsatzmietbedingungen, Umsatzmietgrenzen und die ggf. geleisteten Abschlagszahlungen.

Sollte allerdings die Umsatzmietgrenze in Bezug auf die Verkaufsfläche definiert sein, so ist ein Verteilcode einzurichten über den die relative Bezugsgröße Miete/m² auf einen absoluten Betrag umgerechnet werden kann.

Sollte sich die Größe der Fläche während der Abrechnungsperiode ändern, findet eine zeitanteilige Berechnung und Hochrechnung zur Abrechnungsperiode statt.

HINWEIS

Der Vorteil in der Erfassung des relativen Wertes (Betrag pro Verteilcode) liegt darin, dass Änderungen der Flächengröße automatisch in die Mietgrenzen eingerechnet werden. Sind tatsächliche Beträge in der Vereinbarung benannt, oder sollen Flächenänderungen nicht in die Mietgrenzen eingerechnet werden, bietet sich eher die Festbetragserfassung an.

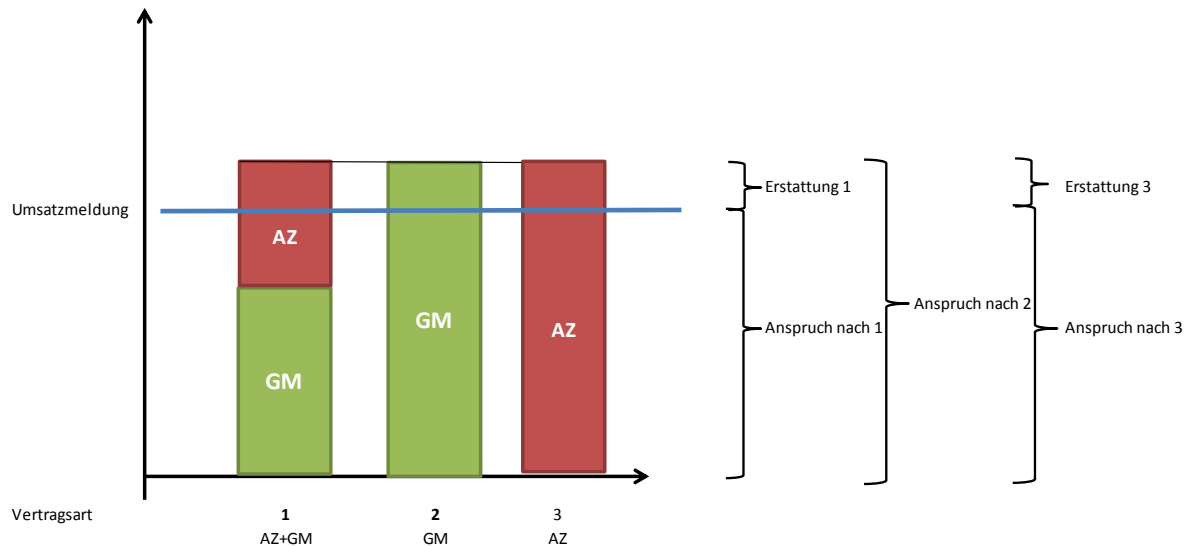
Sockelmieten und Abschlagsmieten

Als Sockelmiete im Sinne dieses Konzeptes werden Umsatzmieten bezeichnet, die so zu verstehen sind, dass die Sockelmiete als umsatzunabhängige Mindestmiete zu zahlen ist, während umsatzabhängige Beträge als zusätzliche Beträge zum Sockel angefordert werden.

Sockelmieten werden als Mindestmiete in den Mietgrenzen der Umsatzmietvereinbarung hinterlegt und können bei Bedarf über die Sollstellungen des Mietvertrages bei Fälligkeit wie eine Mietsollstellungszeile behandelt und entsprechend fällig gestellt werden.

Abschlagsmieten hingegen sind wie Vorauszahlungen zu interpretieren und werden in voller Höhe auf die zu zahlende Umsatzmiete verrechnet, dabei kann es sowohl zu Nachforderungen als auch Gutschriften kommen. Abschlagsmieten sind stets über die Sollstellungszeilen zu erfassen und fällig zu stellen.

Es ist auch möglich, mit einer Kombination aus beiden Formen zu arbeiten:



In diesem Schaubild ist die Sockelmiete mit GM= Grundmiete (grün) und die Abschlagsmiete mit AZ= Abschlagszahlung (rot) dargestellt.

In Abhängigkeit von der Höhe der Umsatzmeldung ändern sich die Ansprüche je nachdem, wie die Miete definiert ist.

In RELion können Sie Sockelmieten als Erlöskonten mit der Sollstellungsart Miete und mit der Abrechnungsart Umsatzmiete einrichten. Mit der monatlichen Sollstellung werden die Beträge fällig gestellt und bei der Abrechnung der Umsatzmiete interpretiert und mit der Mindestmiete verglichen.

Abschlagsmieten können mit der Sollstellungsart Miete oder Sonstiges und mit der Abrechnungsart Umsatzmiete eingerichtet werden und sind über die Sollstellungsläufe fällig zu stellen.

Sofern keine Mindestmiete vereinbart ist, werden sämtliche angeforderten Zahlungen auf die zu zahlende Umsatzmiete angerechnet, anderenfalls nur die Beträge, die die vereinbarte Mindestmiete übersteigen.

Abrechnung und Statistik

Abrechnungen können mit oder ohne Statistische Abrechnung erstellt werden. In jedem Falle gilt, wird eine Abrechnung erstellt, kann für die Periode der Abrechnung keine Statistische Abrechnung mehr erstellt werden. Solange keine Abrechnung erstellt wird, können beliebig häufig statistische Abrechnungen erstellt werden. Bei jeder Abrechnung, auch bei jeder statistischen Abrechnung, erfolgt die Ermittlung der Ansprüche und angeforderten Zahlungen auf die gleiche Art und Weise. Der einzige Unterschied besteht darin, dass der Abrechnungszeitraum der statistischen Abrechnung kleiner sein darf, als die Periode der (endgültigen, testierten) Abrechnung.

Eine statistische Abrechnung kann, muss aber nicht gebucht werden. Wird sie gebucht, werden die Abrechnungsspitzen wie angeforderte Zahlungen behandelt und bei der (endgültigen, testierten) Abrechnung entsprechend verrechnet.

Sind Abrechnungsspitzen innerhalb einer Abrechnungsperiode gebucht worden, werden diese immer als angeforderte Zahlung behandelt. Eine (endgültige, testierte) Abrechnung kann daher beliebig oft neu erstellt werden (nachdem sie zuvor gelöscht wurde), ohne dass dadurch die Sachposten korrigiert werden müssen.

Möchten Sie eine Abrechnung neu erstellen und dabei die Buchung der zuvor erstellten Abrechnung vorher korrigieren, reicht es nicht aus, die Abrechnung nur zu löschen. In diesem Fall müssen Sie auch die Sachpostentransaktion mit einem Transaktionsstorno rückgängig machen.