

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

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Anmietverwaltung

Modul-ID RE3050

Art: Ablaufbeschreibung RELion 9 (Build 10100)

Erstellt von: Dagmar Elsner
Programmierung: Andreas Jülich
mse RELion GmbH

Stand: Januar 2017



Copyright © 2017 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

Einführung	2
Einrichtung	3
Anlegen einer Anmietverwaltung	3
Objekt für Anmietverwaltung anlegen	3
Einheitenstämme für Anmietverwaltung anlegen	5
Anmietvertrag und Sollstellungszeilen anlegen	7
Buchhaltung und Zahlungsverkehr in der Anmietverwaltung	11
Verbuchen der Anmietsollstellung	11
Verbindlichkeiten aus Anmietverhältnis begleichen	13

Einführung

Die **Anmietverwaltung** ist ein eigenes RELion-Modul, welches für die Verwaltung der durch die Immobilienfirma angemieteten Flächen inklusive Vertragsverwaltung, Sollstellung und kreditorischen Zahlungsverkehr verwendet wird.

Wichtigster Ausgangspunkt für die **Anmietverwaltung** ist der **Anmietvertrag**. Diesem werden Einheitenstämme zugeordnet. In ihm können, genau wie bei anderen Mietvertragsarten, Index-, Options- und Kündigungsdaten gespeichert werden.

Für die Nutzung der **Anmietverwaltung** gibt es drei Varianten die derzeit bei RELion-Kunden Anwendung finden.

Variante 1: Klassischer Anmietvertrag

Der Mandant mietet (meist) gewerbliche Flächen zur Eigennutzung. Eine Weitervermietung erfolgt nicht.

Variante 2: General-Anmietvertrag

Die Immobilienverwaltung hat bei einem Objekteigentümer das Gesamte Objekt über eine lange Laufzeit (ca. 20-30 Jahre) angemietet. Mietpreiserhöhungen während der Vertragslaufzeit sind bereits im Anmietvertrag geregelt.

Die Immobilienverwaltung vermietet die Einheiten dieses Anmietobjektes weiter. Betreibt also damit eine Mietverwaltung.

Variante 3: Fiktiver-Anmietvertrag

(Diese Variante wird derzeit vom Hersteller nicht unterstützt! Keine Gewähr!)

Im Gegensatz zu den ersten beiden Varianten handelt es sich hierbei um kein Vertragsverhältnis das auch auf dem Papier existiert. Hier nutzt der Anwender lediglich die Funktionalität und die Vorteile der Anmietverwaltung.

Die Immobilienverwaltung betreut einen Mandanten der Eigentümer mehrerer Objekte ist. Die Immobilienverwaltung übernimmt die Mietverwaltung für den Eigentümer. Der Eigentümer teilt sein Objekt in eine WEG auf und beginnt nach und nach einzelne Wohneinheiten zu verkaufen.

Für alle nicht verkauften Einheiten muss nun die Immobilienverwaltung das Hausgeld an die WEG abführen. Damit die Ausgaben für Hausgeld und die Mieteinnahmen auf einer Einheit im System abgebildet werden können. Wird ein Anmietvertrag angelegt und als Vermieter die WEG als Kreditor eingetragen.

HINWEIS

- Prägen Sie sich die ersten beiden Varianten gut ein, da im Lauf der Ablaufbeschreibung darauf verwiesen wird.
- **Auf die Variante 3 wird hier nicht eingegangen, da der Hersteller das Modul Anmietverwaltung nicht dafür geschaffen hat und daher keine Gewährleistung für diese Art der Benutzung übernommen wird.**

Einrichtung

Bevor Sie im System den ersten **Anmietvertrag** erzeugen, müssen Sie hierfür zunächst eine Nummernserie einrichten.

Abteilungen/RELion/Vertragsverwaltung/Einrichtung

Öffnen Sie das Inforegister **Nummerierung** und klicken Sie auf den Drilldown im Feld **Anmietvertragsnummern** um eine geeignete Nummernserie anzulegen oder auszuwählen.

Anlegen einer Anmietverwaltung

Der wichtigste Dreh- und Angelpunkt in der **Anmietverwaltung** ist der **Anmietvertrag**. Dieser Vertrag besteht, wie auch die anderen Vertragsarten, aus einem Kopf- und Zeilenbereich. In den Zeilenbereich werden aber keine **Einheitenverträge** sondern **Einheitenstämme** verknüpft.

In diesem Kapitel beschreiben wir Ihnen die einzelnen Schritte die Sie zu einer buchungsfähigen **Anmietverwaltung** führen.

Objekt für Anmietverwaltung anlegen

Zunächst müssen Sie in RELion das Objekt abbilden in welchem Sie als Verwaltungsunternehmen Räumlichkeiten angemietet haben.

HINWEIS

Bevor Sie jedoch mit dem Erfassen der Stammdaten beginnen, sollten Sie sich darüber bewusst sein welche Form der Anmietverwaltung Sie im System abbilden möchten. Wir hatten Ihnen in der Einleitung dieser Ablaufbeschreibung bereits drei Varianten genannt.

- Für die Variante 1 dem klassischen Anmietvertrag, müssen Sie neben der Mietverwaltungs-Objektkarte lediglich noch Einheitenstämme erfassen.
- Bei Variante 2 dem General-Anmietvertrag legen Sie ein typisches Mietverwaltungsobjekt an (Objektkarte, Einheitenstämme, Einheitenverträge, Mietverträge).

In dieser Ablaufbeschreibung wird von Variante 2 ausgegangen.

Abteilungen/RELion/Mietverwaltung/Stammdaten/Objekte

Öffnen Sie ein neue **Objektkarte**. Füllen Sie anschließend die Objektkarte in den Pflichtfeldern aus und Hinterlegen Sie ein Objektbankkonto für die Bezahlung der Kreditorposten aus dem Anmietverhältnis. Anschließend sollten Sie nicht vergessen für dieses Objekt einen Objektkontenplan zu hinterlegen.

Beispielabbildung Objektkarte für Anmietverwaltung (Variante 2):

Beispielabbildung Objektbanken für Anmietverwaltung (Variante 2):

Code	Startda...	Enddatum	Ob...	Bankkonto	Bank für...	Name	Bankkontonummer	Bankleitzahl	BIC	IBAN	Bankkonto...	Kontoinhaber
AV BANK 1	01.01.2017		Nein	240220604	☐	Stadtparkasse Augsburg	240220604	72050000	AUGSDE77XXX	DE10720500000240220...	ANMIETUNG	Edeltraud Bichler
MV BANK 1	01.01.2017		Ja	88000	☐	Nord-Ostsee Sparkasse	157485	21550050	NOLADE21FLS	DE56215500500000157...	MIETEINNA...	Edeltraud Bichler

Beim anlegen der Objektbankkonten für Variante 2 sollten Sie einmal das Standard-Objektbankkonto für die Mietverwaltung einrichten.

Zusätzlich wäre es ratsam ein Anmietverwaltungsbankkonto anzulegen mit dem die Mietforderungen des Objekteigentümers gegenüber der Immobilienverwaltungsfirma beglichen werden.

ACHTUNG

Sie sollten auf der Objektkarte den tatsächlichen Eigentümer hinterlegen. Der gleiche Kontakt wird normalerweise beim **Anmietvertrag** auch als Vermieter eingegeben.

Beispielabbildung Objektkarte mit eingetragenem Vermieter/Eigentümer

Einheitenstämme für Anmietverwaltung anlegen

Dem soeben erzeugtem Anmietverwaltungs-Objekt müssen Sie nun Einheitenstämme zuordnen. Der Einheitenstamm stellt die physikalische Wohn-/Gewerbefläche da.

HINWEIS

Sollte bei Ihnen die Variante 2 in Frage kommen, erfassen Sie einfach die weiteren Daten zur Mietverwaltung mittels des Moduls **Einheit-Schnellerfassung**. Dabei werden zeitgleich die Einheitenstämme vom System angelegt, welche später auch mit dem **Anmietvertrag** verknüpft werden.

Nachfolgend wird Ihnen die Vorgehensweise für Variante 1 erläutert.

Klicken Sie in der **Objektkarte** auf den Button Navigate/Stammdaten. Es öffnet sich sofort der erste Leerdatensatz in dem Sie nun die **Einheitennr.** und alle weiteren Stammdaten hinterlegen müssen. Füllen Sie zunächst im Register **Allgemein** die wichtigsten Felder aus (siehe Beispielabbildung).

Beispielabbildung Einheitenstamm Karte Register Allgemein

ACHTUNG

Damit spätere Anmietsollstellungen richtig verbucht werden können, ist es notwendig auf dem **Einheitenstamm** das Feld **MWSt Geschäftsbuchungsgruppe** mit einem Wert zu versehen - noch bevor die erste Anmietsollstellungszeile erstellt wird.

Danach klicken Sie in das Register **Anmietsollstellung** und füllen dort die Felder **Reichweite** und **Sollstellung buchen zum** aus – bzw. kontrollieren die standardmäßig eingestellten Werte.

Beispielabbildung Einheitenstamm Karte Register Anmietsollstellung

Die restlichen Felder im Inforegister **Anmietsollstellung** füllen sich durch die Erzeugung des **Anmietvertrages**.

Anmietvertrag und Sollstellungszeilen anlegen

HINWEIS

Der **Anmietvertrag** bildet normalerweise das Mietverhältnis zwischen der Immobilienverwaltungsfirma und einem Eigentümer ab. Es gibt aber auch die Möglichkeit ein Anmietverhältnis abzubilden bei dem die Immobilienverwaltungsfirma die Flächen weitervermietet hat.

Abteilungen/RELion/Vertragsverwaltung/Vertragsübersicht/Anmietverträge

Wählen Sie im Menüband der Übersicht **Anmietverträge** den Aufruf Neu, um einen neuen Vertrag zu erfassen. Füllen Sie im Vertragskopf die relevanten Felder aus. Den Vermieter müssen Sie als Kreditor anlegen und im Feld **Vermieter Kreditornr.** hinterlegen.

Im Idealfall sollten Sie den Vertrag in Papierform vorliegen haben, um alle vertragsrelevanten Daten in der Karte **Anmietvertrag** korrekt erfassen zu können. Sollte eine Weitervermietung durch den Mieter des Anmietvertrages stattfinden, setzen Sie im Feld **Weitervermietung** einen Haken.

Neu - Anmietvertrag - AMV000006 Titan Immobilien GmbH

START AKTIONEN NAVIGATE

Anmietvertrag zuweisen

AMV000006 Titan Immobilien GmbH

Allgemein

Nr.: AMV000006

Vertragsklasse: Anmietvertrag

Vertragsart: AMV + MV

Vermieter Kreditornr.: 00015

Vermieter Kontaktnr.: K0000001

Vermieter Name: Edeltraud Bichler

Mieter Kontaktnr.: K0000074

Mieter Name: Titan Immobilien GmbH

Unterschrift Vermieter: 01.10.2016

Unterschrift Mieter: 01.10.2016

Übergabedatum:

Externe Vertragsnr.: AVM2016-54878954

Beschreibung: Anmietung von Wohnflächen mit V...

Vertragsbeginn: 01.01.2017

Vertragsende: 31.12.2050

Status: Erstlaufzeit

Saldo Kreditor: -1.356,00

Weitervermietung: ☒

Freigabepfung: abgeschlossen

Vertragsinformation

Nr.: AMV0000...

Bankverbindung...

Lastschriftmandat: 0

Sammelmandat: 0

Kündigungswerte: 0

Indexwerte: 0

Histor.Indexwerte: 0

Optionswerte: 0

Umsatzmiete: 0

Kontierungsregeln: 0

Zahlungsschlüssel: 0

Mietvertragsdetails

Nr.: AMV000006

Nachtragsnr.: 000

Nachtrag v...: Nein

Datum Nac...:

Saldo Kredit...: -1.356,00

Vermieter N...: Edeltraud Bichler

Mieter Name: Titan Immobili...

Kündigung

Nr.: AMV0000...

Kündigung durch: Vertrags...

Kündigung wirts...: Monat...

Kündbar zum:

Kündigungsfrist:

Option bis:

Anmietvertrag Zeilen

Vertrag X Anmietvertrag löschen Ausstattung Schlüssel Suchen Filter Filter löschen

Eigentümer / Objektnr. Einheiten... Vertragsbe... Vertragsende Reichweite Sollstellung Keine Index In So

Mieter

Mietparameter

Kündigung/Abnahme

Sonstiges 0 0,00 0,00 abgeschlossen

OK

Um die zu diesem **Anmietvertrag** zugehörigen Flächen, welche Sie zuvor als Einheitstamm erfasst haben, in den Zeilenbereich zu verknüpfen, klicken Sie im Menüband auf Anmieteinheit zuweisen.

Es öffnet sich nun eine Übersicht aller freien **Einheitenstämme**, welche noch keinem **Anmietvertrag**, zugeordnet sind. Am Besten Sie setzen einen Filter im Feld **Objektnr.**, um die entsprechenden **Einheitenstämme** besser zu finden.

The screenshot shows the 'Anmietvertragseinheiten' window. It contains a table with the following columns: Zeile ver..., Eigentümer / Mieter, Objektnr., Einheiten..., Nutzungs..., Lage, Stockwerk, and Beschreibung Einheit. The table lists several units, with the first six having checkboxes in the 'Zeile ver...' column. The last three units (OBJ00001 10, 11, and 111) do not have checkboxes. At the bottom right, there are 'OK' and 'Abbrechen' buttons.

Zeile ver...	Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheiten...	Nutzungs...	Lage	Stockwerk	Beschreibung Einheit
☒	Mieter	AMV 1	01	1-WHG	LINKS	EG	Wohnung, Erdgeschoss, links
☒	Mieter	AMV 1	02	1-WHG	MITTE	EG	Wohnung, Erdgeschoss, Mitte
☒	Mieter	AMV 1	03	1-WHG	RECHTS	EG	Wohnung, Erdgeschoss, rechts
☒	Mieter	AMV 1	04	1-WHG	LINKS	01.OG	Wohnung, 1. Obergeschoss, links
☒	Mieter	AMV 1	05	1-WHG	MITTE	01.OG	Wohnung, 1. Obergeschoss, Mitte
☒	Mieter	AMV 1	06	1-WHG	RECHTS	01.OG	Wohnung, 1. Obergeschoss, rec...
☐	Mieter	OBJ00001	10	1-WHG			
☐	Mieter	OBJ00001	11	2-BÜRO			
☐	Mieter	OBJ00001	111	1-WHG			Wohnung

Wählen Sie alle oder einen Teil der **Einheitenstämme** aus, in dem Sie Haken im Feld **Zeile verwenden** setzen und anschließend mit OK bestätigen.

Beispielabbildung Anmietvertrag mit Vertragszeilen:

The screenshot shows the 'Neu - Anmietvertrag - AMV000006 Titan Immobilien GmbH' window. It contains a form for contract details and a table for contract lines. The contract details include fields for Nr., Vertragsklasse, Vertragsart, Vermieter Kreditornr., Vermieter Kontaktnr., Vermieter Name, Mieter Kontaktnr., Mieter Name, Unterschrift Vermieter, and Unterschrift Mieter. The contract lines table has columns for Eigentümer / Mieter, Objektnr., Einheiten..., Vertragsbe..., Vertragsende, Reichweite, Sollstellung buchen zum, Keine Solls..., Index Bezeichn..., and Index Sollstellung... At the bottom right, there is an 'OK' button.

Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheiten...	Vertragsbe...	Vertragsende	Reichweite	Sollstellung buchen zum	Keine Solls...	Index Bezeichn...	Index Sollstellung...
Mieter	AMV 1	01	01.01.2017		1M	Anfang	☐		
Mieter	AMV 1	02	01.01.2017		1M	Anfang	☐		
Mieter	AMV 1	03	01.01.2017		1M	Anfang	☐		
Mieter	AMV 1	04	01.01.2017		1M	Anfang	☐		
Mieter	AMV 1	05	01.01.2017		1M	Anfang	☐		
Mieter	AMV 1	06	01.01.2017		1M	Anfang	☐		

Haben Sie bis jetzt alle Schritte befolgt, wird Ihr **Anmietvertrag** ähnlich wie in oben gezeigter Beispielabbildung aussehen.

Wichtig für die Anmietverwaltung ist natürlich die regelmäßige Anmietsollstellung. Deswegen müssen Sie nun die Sollstellungszeilen für die jeweilige Vertragszeile Ihres **Anmietvertrages** erfassen. Markieren Sie die gewünschte Vertragszeile und klicken Sie auf den Button Vertrag/Sollstellung/Vertragszeile.

Zur Erfassung der notwendigen Sollstellungszeilen klicken Sie zunächst auf den Lookup-Button im Feld **Kontonr..** Hierdurch öffnet sich die **Objekt Konten Übersicht** des Objektes der Vertragszeile. Die dort angezeigten Konten werden auf die **RE Kontogruppe Kosten/Zahlung** und **Kosten** gefiltert sowie auf **Sollstellungsart ungleich leer**.

The screenshot shows the 'Sollstellung' window with the following filters:

- Wenn ObjektNr. ist AMV 1
- Und EinheitenNr. ist 01
- Und Eigentümer / Mieter ist Mieter
- Und Vertragsnr. ist AMV000006
- Und Vertragsklasse ist Anmietvertrag

The table below shows the results:

Kontonr.	Startdatum	Enddatum	Beschreibung	Sollstellun...	Betrag	Netto Betrag	MwSt. %	MwSt. Betrag	Reichweite	Enddatum Reichweite	Zuletzt gebucht am	Zuletzt gebuc...
855001	01.01.2017		Grundmiete	Miete	850,00	850,00	0	0,00	1M			

The 'Objekt Konten Übersicht' dialog box shows the following filters:

- Wenn Sollstellungsart ist Miete; Nebenkosten; Sonstiges
- Und ObjektNr. ist AMV 1
- Und Eigentümer / Mieter ist Mieter
- Und RE Kontogruppe ist Kosten/Zahlung; Kosten

The table below shows the results:

Kontonr.	Beschreibung Konto	Sachkontonr.
855001	Grundmiete	855001

Wählen Sie ein geeignetes Objektkonto aus.

ACHTUNG

Den Rest der Sollstellungszeile können Sie so wie in RELion üblich erfassen. Allerdings müssen Sie beachten, dass bei den Anmietsollstellungszeilen Kreditor- und keine Debitorporen erzeugt werden. Deswegen ist es zwingend notwendig das Feld **Externe Belegnummer** mit einem Code auszufüllen!

Mit den folgenden Codes ist es möglich, Formeln für systematische Belegnummern zu erstellen:

Code	Ergebnis:
%1	Laufender Tag als Zahl (z. B. 1)
%2	Laufende Woche als Nummer (z. B. 52)
%3	Laufender Monat als Nummer (z. B. 1)
%4	Laufender Monat als Name (z. B. Januar)
%5	Laufende Buchhaltungsperiode als Name (z. B. März)
%6	Laufendes Jahr als Nummer (z. B. 2017)

Wählen Sie unbedingt eine Kombination die keine doppelten Belegnummern erzeugt, da Sie sonst später nicht verbuchen können.

Beispiel:

Wenn die Belegnummer des Postens "Einheit 3 / M (Miete) + laufender Monat" sein soll, geben Sie "M%3" in das Feld ein. Für den Monat Januar wäre die Belegnummer dann "Einheit 3 / M1".

HINWEIS

Wenn Sie in eine **Anmietsollstellungszeile** klicken und mit Strg+Alt+F1 in den Zoom wechseln, sollten in mindestens diesen Feldern Werte stehen damit sich die Sollstellung später verbuchen lässt.

Feld	Wert
Objektnr.	4771
Einheitennr.	1
Eigentümer / Mieter	Mieter
Kontonr.	4093
Startdatum	01.01.2017
Vertragsklasse	Anmietvertrag
Sollstellungsart	Miete
Betrag	750
MWSt Geschäftsbuchungsgruppe	BRUTTO
MWSt Produktbuchungsgruppe	MWST19
Reichweite	1M
Vertragsnr.	AMV0000000006
storniert	Nein
Externe Belegnr.	4771 / 1 / %5

Sie können sich nun auch die soeben erfassten Sollstellungszeilen über den **Einheitenstamm** ansehen. Markieren Sie hierzu die gewünschte Vertragszeile und klicken Sie in der Karte **Anmietvertrag** auf den Button Vertrag/Einheitenstamm/ Vertragszeile.

Auf dem Register **Anmietsollstellung** haben Sie nun die Felder entsprechend gefüllt. Wenn Sie ausgehend vom **Einheitenstamm** die soeben erfassten Sollstellungszeilen ansehen möchten, klicken Sie auf den Button Einheitenstamm/Anmietsollstellungen anzeigen. Allerdings ist über diesen Weg keine Bearbeitung der Anmietsollstellungen möglich.

The screenshot displays the 'Einheitenstamm Karte' window for 'Mieter · AMV 1 · Sieglindenstr. 12a · 06'. The 'Anmietsollstellungen' button is highlighted with a blue arrow. A secondary window, 'Ansicht - Sollstellung - AMV 1 · MV & AV Sieglindenstr. 12a', is open, showing a table of 'Sollstellung' entries. The table has columns for 'Externe Belegnr.', 'Kontonr.', 'Startdatum', 'Enddatum', 'Beschreibung', 'Sollstellun...', and 'Betrag'. One entry is visible: 'AMV00006-6- %5', '855001', '01.01.2017', 'Grundmiete', 'Miete', and '900,00'. Below the table, there are fields for 'Reichweite' (1M), 'Sollstellung buchen zum:' (Anfang), 'Brutto Sollstellung gesamt:' (900,00), 'Brutto Miete:' (900,00), and 'Brutto Nebenkosten:' (0,00). The 'Verteilung' section shows '0-QM GES.' and '45,00'.

Sollten bei dem Anmietverhältnis bestimmte Ausstattungen mitvermietet worden sein oder möchten Sie die übergebenen Schlüssel speichern, können Sie den Bereich **Vertragszeilenwerte** der Karte **Anmietvertrag** nutzen. Markieren Sie einfach die jeweilige Vertragszeile und klicken Sie auf den Link **Ausstattung** oder **Schlüssel**. In der sich darauf öffnenden Tabelle können Sie die erhaltenen Ausstattungen oder Schlüssel erfassen.

Des Weiteren können Sie zum **Anmietvertrag** bei Bedarf Kündigungs-, Index- und Optionswerte zur Information erfassen.

Nachdem Sie nun alle vertragsrelevanten Daten erfasst haben, können Sie den **Anmietvertrag** wieder schließen.

Buchhaltung und Zahlungsverkehr in der Anmietverwaltung

Ist ein Anmietvertrag erst einmal korrekt im System gespeichert, können Sie diesen für die Buchhaltung und den kreditorischen Zahlungsverkehr heranziehen.

Für die Anmietverträge sollten in einem regelmäßigen Turnus die Anmietsollstellungen verbucht werden, um die Kreditorenposten der Mietforderungen des Vermieters zu erzeugen.

Anschließend können Sie ebenfalls in einem regelmäßigen Turnus die Mietforderungen über den kreditorischen Zahlungsverkehr ausgleichen.

Verbuchen der Anmietsollstellung

Voraussetzung für das Verbuchen der Anmietsollstellung sind erfasste Anmietsollstellungszeilen wie im vorausgegangenem Kapitel bereits beschrieben.

Abteilungen/RELion/Zahlungsverkehr/Periodische Aktivitäten

Das Register **Optionen** entspricht in seiner Funktionalität der Sollstellungs-Stapelverarbeitung aus dem Miet- und WEG-Verwaltungsbereich.

Tragen Sie das **Sollstellungsdatum** ein, setzen Sie einen Haken im Feld **Buch.Bl. nach Objekt aufteilen**, wenn Sie über mehrere Objekte sollstellen, und wählen Sie ein Buchblatt aus, wenn Sie keine automatische Aufteilung eingestellt haben.

Im Register **Anmietvertragsdaten** können Sie Filterkriterien einstellen, um nur bestimmte Anmietverhältnisse sollzustellen. Lassen Sie das Register leer, werden alle Anmietverhältnisse zur Sollstellung herangezogen.

Bestätigen Sie mit **OK** um die Verarbeitung zu starten.

The screenshot shows a software window titled "Bearbeiten - Anmietsollstellung". It has two main sections: "Optionen" and "Anmietvertragsdaten".

Optionen:

- Sollstellungsdatum: 01.01.2017
- Buch.Bl. nach Objekt aufteilen: ☐
- Eigentümer/Mieter: Mieter
- Buchblattvorlagenname: IM_SOLL_M
- Buchblattname: AMV

Anmietvertragsdaten:

Ergebnisse anzeigen:

- Wenn Vertrag Nr. ist Geben Sie einen Wert ein.
- Und Nachtragsnr. ist Geben Sie einen Wert ein.
- Und Eigentümer / Mieter ist Wählen Sie einen Wert aus.
- Und Objektnr. ist Geben Sie einen Wert ein.
- Und Einheitennr. ist Geben Sie einen Wert ein.

Buttons: Filter hinzufügen, Plan..., OK, Abbrechen

Wenn die Verarbeitung erfolgreich war, öffnen Sie im Anschluss das Sollstellungsbuchblatt.

Buchungsd.	Belegart	Belegnr.	Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Einheitennr.	Einheitenhi.	Kontoart	Kontonr.	Objekt-Geg.	Beschreibung	Betrag	Gegenkto. MwSt.-Ges.	Gegenkto. MwSt.-Pro...
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_000...	Mieter	AMV 1	01		Kreditor	00015	855001	Grundmiete 010117-310117	-850,00	ST.FREI	00-MWST
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_000...	Mieter	AMV 1	02		Kreditor	00015	855001	Grundmiete 010117-310117	-600,00	ST.FREI	00-MWST
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_000...	Mieter	AMV 1	03		Kreditor	00015	855001	Grundmiete 010117-310117	-680,00	ST.FREI	00-MWST
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_000...	Mieter	AMV 1	04		Kreditor	00015	855001	Grundmiete 010117-310117	-950,00	ST.FREI	00-MWST
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_000...	Mieter	AMV 1	05		Kreditor	00015	855001	Grundmiete 010117-310117	-650,00	ST.FREI	00-MWST
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_000...	Mieter	AMV 1	06		Kreditor	00015	855001	Grundmiete 010117-310117	-900,00	ST.FREI	00-MWST

Überprüfen Sie die eingestellten Buchblattzeilen und hinterlegen Sie bei Bedarf einen Zahlungsformcode.

Buchungsd.	Belegart	Belegnr.	Externe Belegnum...	Kreditore...	Beschreibung	Betrag	RE Zahlungsfo...	Fälligkeitsd.	Offen
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_...	AMV000006-6...	00015	Grundmiete 010117-310117	-900,00	AMV	01.01.2017	✓
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_...	AMV000006-5...	00015	Grundmiete 010117-310117	-650,00	AMV	01.01.2017	✓
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_...	AMV000006-4...	00015	Grundmiete 010117-310117	-950,00	AMV	01.01.2017	✓
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_...	AMV000006-3...	00015	Grundmiete 010117-310117	-680,00	AMV	01.01.2017	✓
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_...	AMV000006-2...	00015	Grundmiete 010117-310117	-600,00	AMV	01.01.2017	✓
01.01.2017	Rechnung	16_AMV_...	AMV000006-1...	00015	Grundmiete 010117-310117	-850,00	AMV	01.01.2017	✓

Die erzeugten Kreditorenposten können Sie sich unter anderem über die Karte **Anmietvertrag** ansehen, indem Sie auf den DrillDown-Button im Feld **Saldo Kreditor** klicken.

Verbindlichkeiten aus Anmietverhältnis begleichen

Um die aus dem Anmietverhältnis resultierenden Verbindlichkeiten zu begleichen, sollten sie den kreditorischen Zahlungsverkehr in RELion verwenden.

Eine ausführliche Ablaufbeschreibung über die Verwendung des Zahlungsverkehrs in RELion finden Sie in der gleichnamigen Ablaufbeschreibung.

Abteilungen/RELion/Zahlungsverkehr/Periodische Aktivitäten/Kreditor Zahlungen

Starten Sie über das Menüband den **Zahlungsvorschlag**.

Bearbeiten - Zahlungsvorschlag

AKTIONEN

Optionen

Letztes Fälligkeitsdatum: 31.01.2017

Skonto finden: ☒

Buchungsdatum: 31.01.2017

Buchblatt aufteilen: Nach Objekt

Gegenkontoart: Bankkonto

Gegenkontonr.:

Buchblatt ohne Objekt: STANDARD

Filter

Eigentümer/Mieter: Mieter

Von Objekt: AMV 1

Bis Objekt: AMV 1

Benutzer:

Bearbeiter:

Zahlungsformcode: AMV

Zuständigkeitseinheit:

Herkunftscod:

Ursachencod:

Objektgruppennr.:

Kreditor

Ergebnisse anzeigen:

Wenn Nr. ist 00015

Filter hinzufügen

Summenberechnung einschränken auf:

Filter hinzufügen

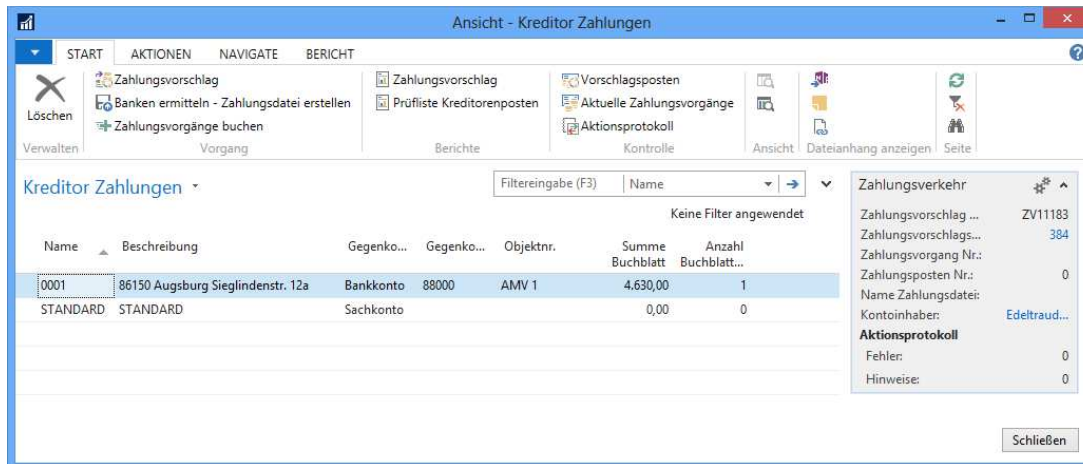
OK Abbrechen

Im Register **Kreditor** der Stapelverarbeitung können Sie auf den Vermieter des Anmietverhältnisses abgrenzen.

Im Register **Optionen** stehen Ihnen einige Felder zur Auswahl, die wichtige Auswirkungen auf das Ergebnis des Zahlungsvorschlags haben. Eine genaue Feldbeschreibung erhalten Sie über den Button Hilfe.

In nachfolgender Beispielabbildung soll die Januarmiete des Anmietverhältnisses von Objekt **AMV 1** beglichen werden. Im Register **Kreditor** wurde bereits auf den Vermieter abgegrenzt.

Bestätigen Sie mit OK, um die Stapelverarbeitung zu starten. Nach erfolgreicher Verarbeitung hat sich die Seite **Kreditor Zahlungen** mit den erzeugten Zahlungsvorschlägen gefüllt.



Sie können nun die Vorschlagsliste für Ihre Unterlagen drucken indem Sie im Menüband unter der Gruppe Berichte auf Zahlungsvorschlag klicken.

HINWEIS

- Anders als bei üblichen Rechnungen werden Kreditorposten, welche durch eine Anmietsollstellung erzeugt wurden, beim Zahllauf pro Kreditor (Vermieter) summiert. Somit erfolgt die Zahlung an den Vermieter in einem Gesamtbetrag und nicht je angemieteter Einheit.

Bitte überprüfen Sie die gefundenen Zahlungsvorschläge bevor Sie im nächsten Schritt die Zahlungsdatei für die Bank erstellen und verbuchen.