MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Art: Schulungs-/Informationsunterlage RELion 6.3
mse RELion GmbH

Stand: November 2012

MODERN SICHER EFFIZIENT

Inhaltsverzeichnis

1. Wichtige Arbeiten nach Update-Einspielung

Nach dem Einspielen des Updates 6.3 sind in einigen Modulen wichtige Schritte vorzunehmen, <u>bevor</u> die geänderten Module in Betrieb genommen werden:

Projektentwicklung

ACHTUNG

Bei bereits vorhandenen Daten ist folgendes zu beachten:

- Eine Konvertierungsroutine erstellt beim Update auf RELion 6.3 aus den vorhandenen Daten ein Projekt-Buch.Blatt. Dieses Buch.Blatt muss kontrolliert werden (Stichproben) und danach wird es verbucht und damit RE Projektposten erzeugt.
- Nach der Buchung müssen die angezeigten Beträge in den Projektplanzeilen identisch sein mit den Werten, die vorher vorhanden waren. Auch hier ist eine Stichprobe wichtig.
- Dies ist nötig, weil alle relevanten Werte jetzt in den Projektposten enthalten sind und FlowFields aus den Projektplanzeilen darauf verweisen. Die entsprechenden Beträge sind nicht mehr als feste Werte auf der Projektplanzeilen-Ebene vorhanden!

Betriebskostenabrechnung

ACHTUNG

Bevor Abrechnungen in RELion 6.3 erstellt werden, ist folgendes zu beachten:

- Die Sollstellungskonten werden nicht mehr in der Tabelle ***Abrechnungsart*** eingetragen, da die Abrechnung die Vorauszahlungskonten nun über die Objektkonten sucht. Mithilfe des Reports 5164181 ***Prüfe Vorauszahlungskonten*** können Sie einen Konvertierungslauf starten.
- Die Konten für die Abrechnungsbuchungen sind in die neue ***Abrechnungsart Buchungsmatrix*** einzutragen. Auch hierfür ist eine Konvertierungsfunktion geschaffen worden.
- In der Tabelle ***Global-MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen*** ist bei den steuerfreien Codes im Feld **Steuerfrei Bruttobeträge** ein Haken zu setzen, dieser wird dann in der ***Abrechnungsart Buchungsmatrix*** angezeigt.
- Für die Erstellung der Abrechnung wird mindestens eine ***Abrechnung Objekt Vorlagen Karte*** für Eigentumsobjekte und eine für Mietobjekte benötigt.
- In der ***RE Berichtsauswahl*** sind die neuen Reports für den Abrechnungsdruck sowohl für *Abrechnung Mieter* als auch für *Abrechnung Eigentümer* zu initialisieren.

Mietanpassung

ACHTUNG

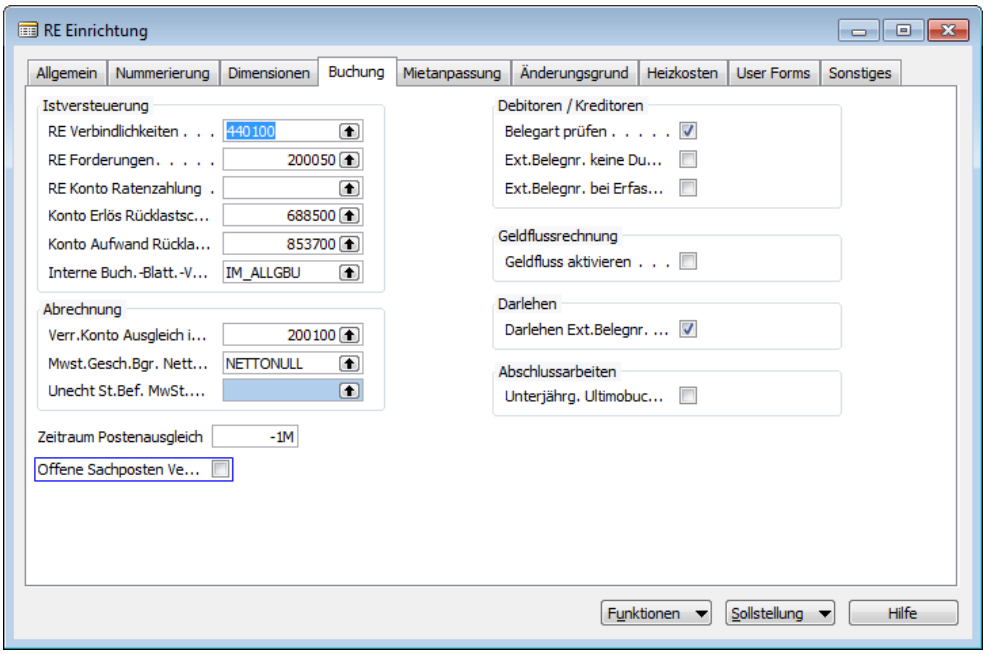
Bei bereits vorhandenen Daten ist folgendes zu beachten:

- Die Word-Serienbriefvorlagen der Mietanpassungen sind zu überprüfen.

Buchhaltung

ACHTUNG

Beim aktivieren des Feldes **Offene Sachposten Verwaltung aktivieren** in der ***RE Einrichtung*** im Register ***Buchung*** werden alle Sachposten mit dem Status *offen* versehen.



Das Setzen des Hakens kann je nach Anzahl der Sachposten einige Zeit in Anspruch nehmen.

Nähere Informationen zu den einzelnen Modulen entnehmen Sie den einzelnen Kapiteln bzw. Ablaufbeschreibungen.

2. Geänderte Lizenzierung der RELion-User

Bisher wurde die RELion-User-Lizenz beim Aufruf von markanten Forms/Pages geprüft. Es war von der Programmierung her zu aufwändig, diese Systematik beizubehalten. Deshalb läuft die neue Systematik wie folgt ab:
RELion überprüft beim Login in einen Mandanten, ob in diesem Mandanten eine „RELion Einrichtung" mit relevanten Einträgen vorhanden ist. Ist dies der Fall, wird eine weitere RELion-User-Lizenz verbraucht. Verlässt der User diesen Mandanten, wird die Lizenz wieder freigegeben. Ist die maximale Anzahl der RELion-User-Lizenzen mit diesem Login überschritten, erscheint eine entsprechende Meldung und der Login in diesen Mandanten wird verhindert. Auf NAV-Standardmandanten (ohne „RELion Einrichtung" oder mit „RELion Einrichtung" ohne relevante Einträge) hat die Lizenzierung keine Auswirkungen.

3. Kontaktverwaltung

Im Bereich der ***Kontaktverwaltung*** wurden einige Veränderungen durchgeführt und Erweiterungen eingebaut.

Die Aktualisierung des Kontakt-Focus und seiner Struktur erfolgt nun automatisch. Deswegen wurden sowohl die Funktion Update-Kontakt-Focus im Fenster ***Kontakt-Focus***, als auch der Report ***Update Kontakt-Focus Struktur*** der im Navigationsbereich unter ***Periodische Aktivitäten / Sonstiges*** zu finden war, entfernt.

Hatte ein Kontakt bisher noch keine Geschäftsbeziehung, bekamen Sie beim Aufruf der Karte ***Kontakt-Focus*** bisher die Meldung, dass zu diesem weder ein Debitor, ein Kreditor noch eine Bank angelegt sei.

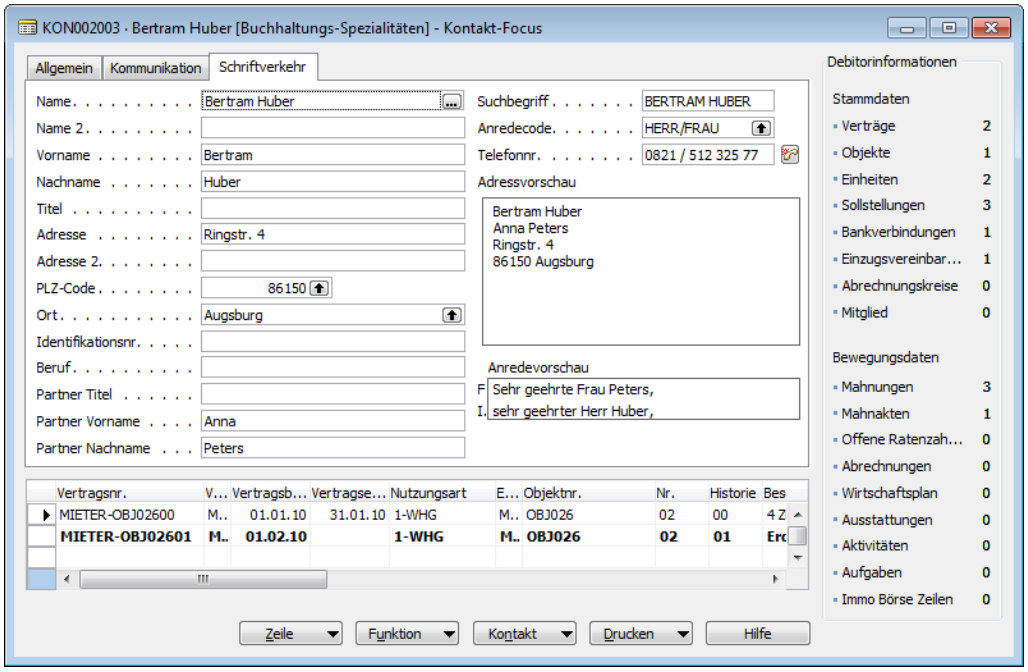
Wenn Sie diesen Aufruf nun unter den gleichen Voraussetzungen tätigen, öffnet sich die ***Kontaktkarte***.

Bei aktivierter **Stammdaten-Synchronisation** wird Ihnen die ***Adressstammkarte*** angezeigt.

HINWEIS

Ein Aufruf der Karte ***Kontakt-Focus*** ist nun auch aus der Übersicht ***RE Kontakt Geschäftsbeziehungen*** möglich.

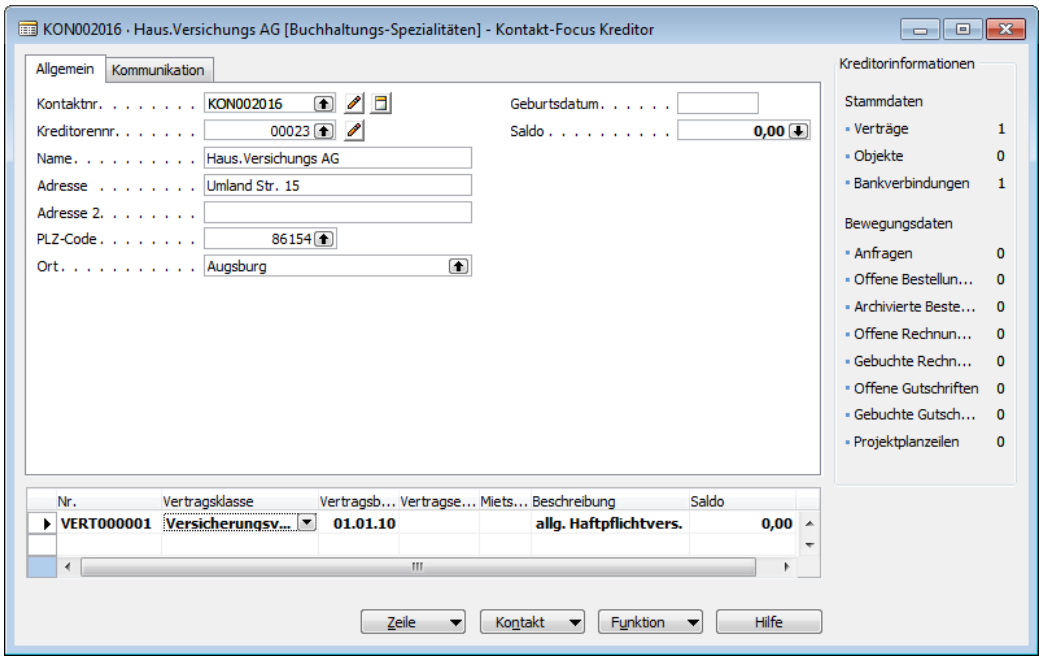
Für den debitorischen Bereich wurden auf der Karte ***Kontakt-Focus*** im Register ***Kommunikation*** die Felder für den Schriftverkehr entfernt. Diese Felder werden Ihnen nun im Register ***Schriftverkehr*** angezeigt.



In den Zeilen werden Ihnen alle aktiven und inaktiven Einheitenverträge des Kontaktes dargestellt. Dabei werden die aktiven Verträge fett angezeigt.

Die Infobox ***Bewegungsdaten*** wurde um den Aufruf Mahnakten erweitert.

Bei kreditorischen Kontakten ist nun ebenfalls der Aufruf des Fensters ***Kontakt-Focus*** möglich.



In den Zeilen des kreditorischen Kontakt-Focus werden Ihnen wie im debitorischen Bereich, die aktiven bzw. inaktiven Verträge angezeigt, wie z.B. Versicherungsvertrag, Wartungsvertrag, Dienstleistungsvertrag oder Anmietvertrag.

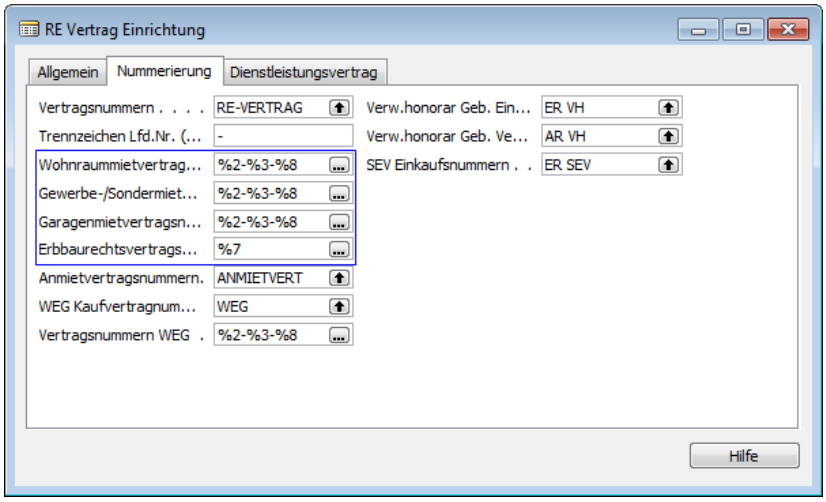
Als Infoboxen stehen Ihnen **Stammdaten** und **Bewegungsdaten** zur Verfügung, die alle für den kreditorischen Kontakt nötigen Informationen beinhalten.

4. Mietverwaltung

In der ***Objektkarte Mieter*** sind im Register ***Sonstiges*** die Felder **Statistik Meldungen aktiv** und **Gemeindecode** entfernt worden, da diese nur für den Zensus benötigt worden sind.

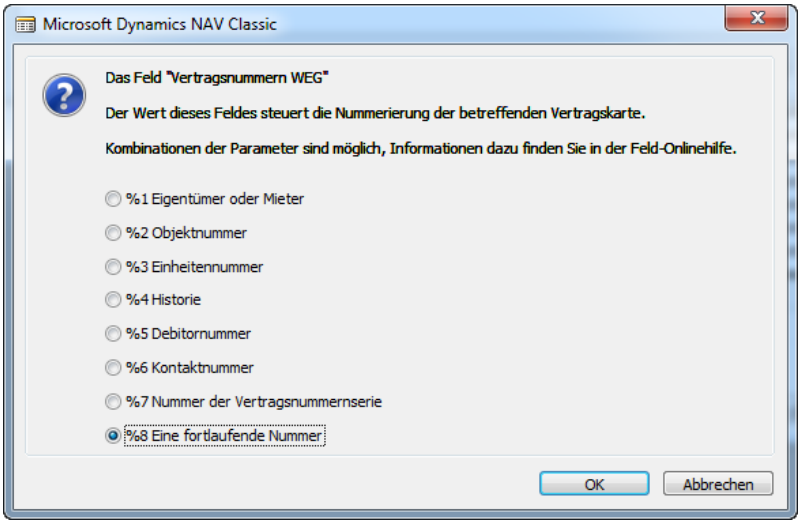
RE Vertrag Einrichtung

Im Fenster ***RE Vertrag Einrichtung*** ist bei den Feldern **Wohnraummietvertragsnummer**; **Gewerbe-/Sondermietvertrag**; **Garagenmietvertragsnummer** und **Erbbauchrechtsvertragsnummer** jeweils ein AssistButton eingefügt worden, mit dessen Hilfe die Parameter ausgewählt werden können.



Wenn Parameter in Kombination verwendet werden sollen, dann kann der AssistButton mehrfach nacheinander (für jeden Parameter) betätigt werden.

Dabei ist zu beachten, dass bei der Auswahl des Parameters *%8* automatisch das Trennzeichen aus dem Feld **Trennzeichen Lfd.Nr. (%8)** vor den Parameter gesetzt wird.

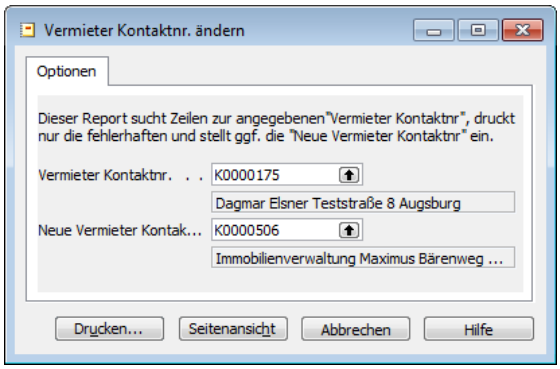


Vermieter-Kontaktnummer im Stapel ändern

Wenn Sie auf der ***Objektkarte Mieter*** im Register ***Sonstiges*** die **Mandats Zuständigkeitseinheit** und damit auch den Vermieterkontakt ändern möchten, ist es notwendig, dass auch auf den Mietverträgen die Kontaktnummer geändert wird.

Ebenso ist es möglich, den Vermieterkontakt im Vertrag selber über Funktion / Vermieter Kontaktnr. ändern zu aktualisieren.

In beiden Fällen öffnet sich der Report 5052727 ***Vermieter Kontaktnr. ändern***:



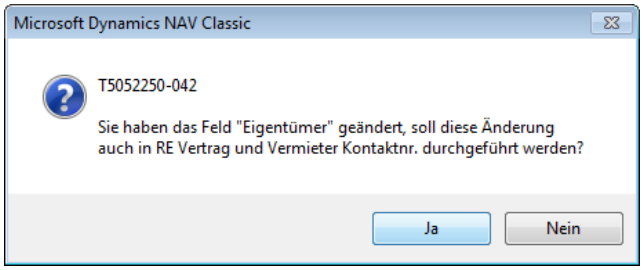
Über den Button Seitenansicht ändern Sie den Vermieterkontakt auf **allen** betroffenen Verträgen.

Die Änderungen werden Ihnen in einem Änderungsbericht dargestellt.

R 5052727 - Vermieter Kontaktnr. ändern 28. November 2011
RELion Fremdverwaltung DE Seite 1
Vertragsklasse: Mietvertrag, Vermieter Kontaktnr.: K0000175 daniel.Meiershofer
Neue Vermieter Kontaktnr [K0000506].

Nr.	Datum Nachtrag / Beschreibung	Nachtragsnr	Mietvertraga	Objektnr. Vertragszeile 1	Vermieter Kontaktnr. / Eigentümer	Vermieter Name / Eigentümer Name	Vermieter Kontaktnr. geändert
1003'3'02		000	Wohnraum		K0000506	Dagmar Elsner	Ja
				1003	K0000506		
1003'3'03		000	Wohnraum		K0000506	Dagmar Elsner	Ja
				1003	K0000506		
1003'6'03		000	Wohnraum		K0000506	Dagmar Elsner	Ja
				1003	K0000506		

Wenn Sie die Aktualisierung des Vermieterkontaktes über das Verändern der **Mandats Zuständigkeitseinheit** vornehmen kommt zusätzlich noch eine Sicherheitsabfrage, ob die Änderung des Eigentümers auch am RE Vertrag und der Vermieter Kontaktnr. durchgeführt werden soll:



HINWEIS

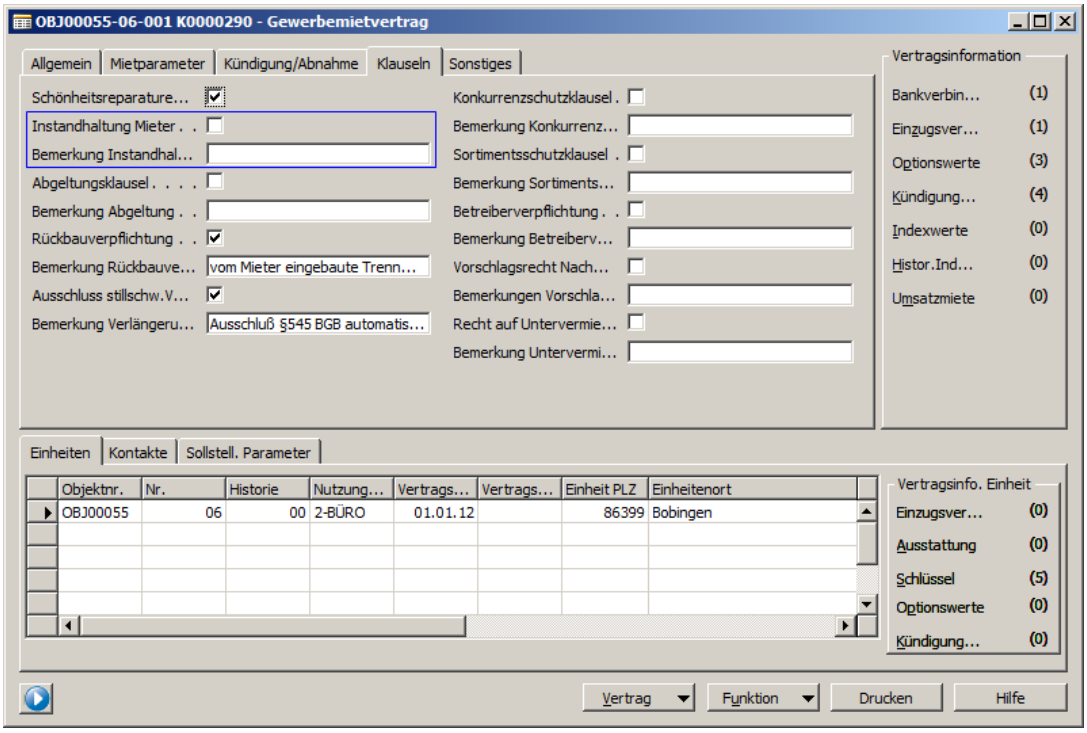
RELion filtert immer auf den ersten Vertrag mit der auszutauschenden Kontaktnummer und ändert dort, angefangen beim ersten Objekt des Vertrages, alle Kontaktnummern ab. Dies gilt für alle Verträge mit der entsprechenden Nummer.

HINWEIS

Wenn Sie sich einen Gesamtüberblick über Verträge mit fehlerhafter Kontaktnummer verschaffen wollen, starten Sie den Aufruf Mieter Kontaktnr. ändern. Im Feld **Vermieter Kontaktnr.** tragen Sie * ein und das Feld **Neue Vermieter Kontaktnr.** belassen Sie leer. Mit Seitenansicht starten Sie die Übersicht.

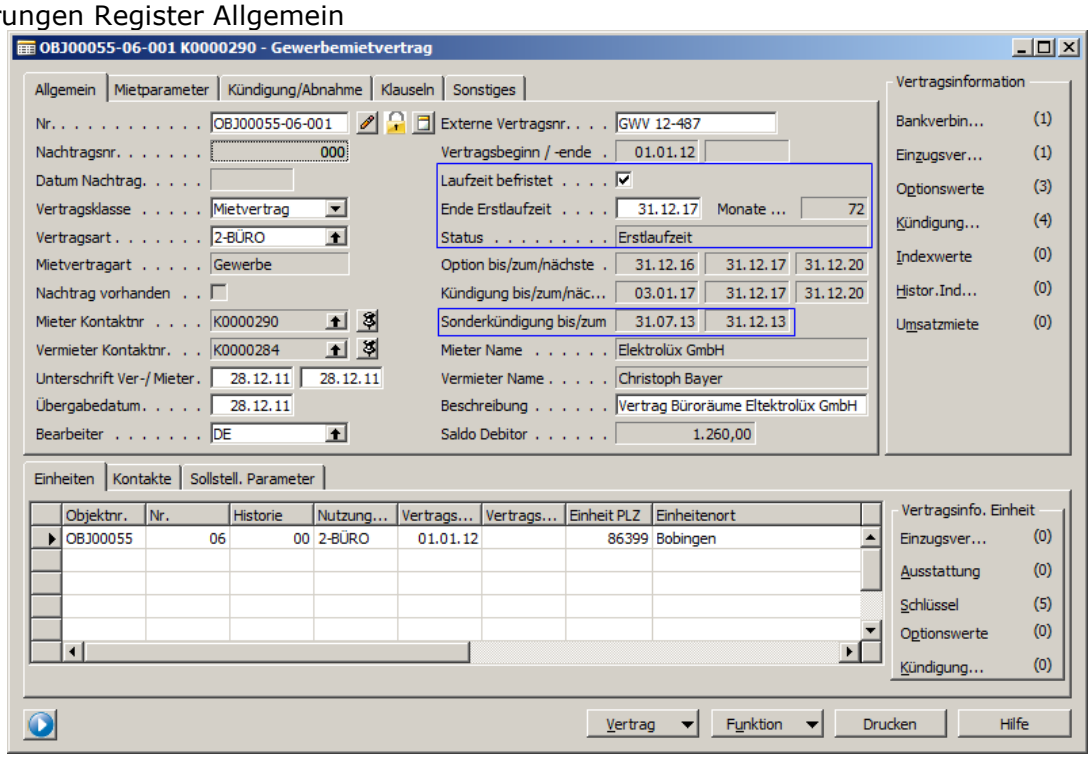
Änderungen in der Karte Gewerbemietvertrag

In der Karte ***Gewerbemietvertrag*** wurden die Felder **Instandhaltung Mieter** und **Bemerkung Instandhaltung** vom Register ***Sonstiges*** in das Register ***Klauseln*** verschoben.

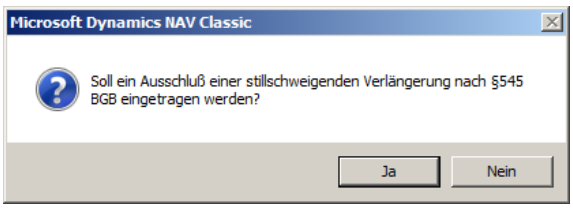


Die verbleibenden Felder im Register ***Sonstiges*** wurden neu angeordnet.

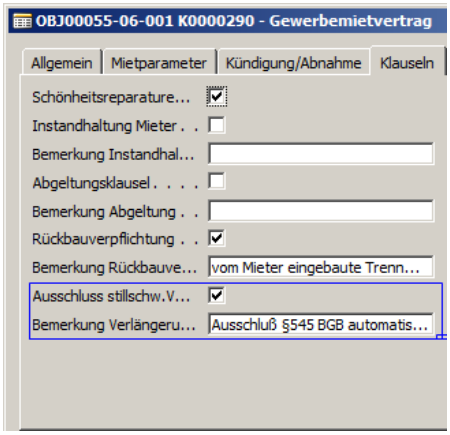
Änderungen Register Allgemein



Bezeichnung	Beschreibung
Laufzeit befristet Optional	Das Anhaken des Feldes ist nur möglich, wenn im Feld **Ende Erstlaufzeit** ein Datum enthalten ist. Haben Sie einen Haken gesetzt, erhalten Sie folgende Abfrage:



<u>Ja:</u> Die Felder **Ausschluss stillschweigende Verlängerung** und **Bemerkung Verlängerungsausschluss** im Register ***Klauseln*** werden automatisch gefüllt.



<u>Nein:</u> Die beiden Felder bleiben leer.

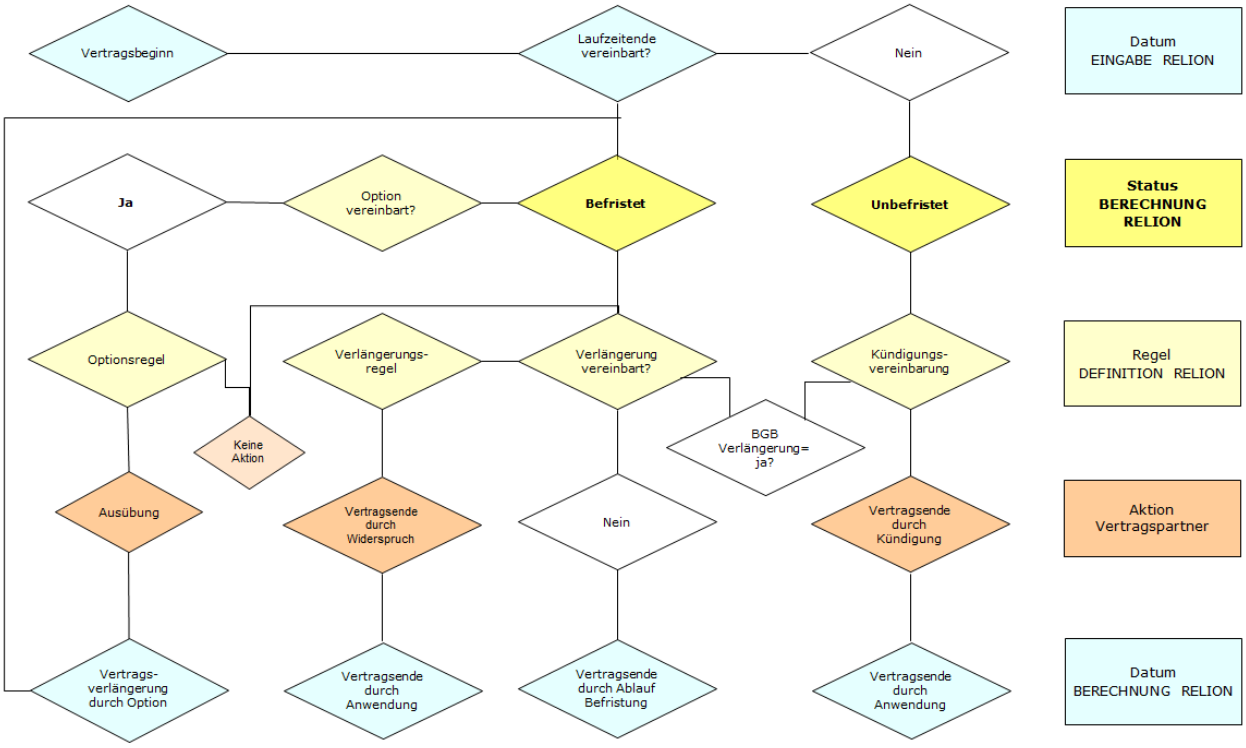
Ende Erstlaufzeit Optional	Tragen Sie in dieses Feld das Enddatum der vertraglich vereinbarten Erstlaufzeit ein. Dieses Feld ist immer dann zu befüllen, wenn es eine anfängliche Vertragslaufzeit gibt, die größer als ein Monat ist.

Monate Erstlaufzeit Systemfeld	Das Feld wird automatisch berechnet, wenn die Erstlaufzeit gefüllt wird.
Status Systemfeld	Hier werden die unterschiedlichen Status des Vertrages in Abhängigkeit von Ende Erstlaufzeit, Arbeitsdatum sowie Options- und Kündigungsdaten angezeigt. **Achtung** Das Feld **Status** wird auch in der ***Vertragsübersicht*** angezeigt. Es kann nicht nach Status gefiltert oder sortiert werden, weil es ein berechnetes Feld ist.

Überarbeitung der Erfassung und Darstellung der Vertragslaufzeiten

Mögliche Vertragslaufzeiten werden u.a. über die Kündigungs- und Optionsdaten erfasst. Diese können nun sowohl auf Vertrags- als auch auf Einheitenvertragsebene erfasst werden. Nachfolgend die detaillierte Beschreibung der Änderungen:

Graphische Darstellung möglicher Vertragslaufzeiten



Vertraglichen Kündigungsdaten

Mit Kündigungsdaten werden für unbefristete Verträge die Regeln erfasst, mit denen der Vertrag gekündigt werden darf. Dabei kann zwischen Kündigungsregeln, die nur für den *Vertragsnehmer* oder nur für den *Vertragsgeber* oder nur für *Beide* gelten, unterschieden werden.

Für befristete Verträge werden auch mit Kündigungsdaten die Regeln erfasst, mit denen der Vertrag verlängert, bzw. einer automatischen Verlängerung widersprochen wird.

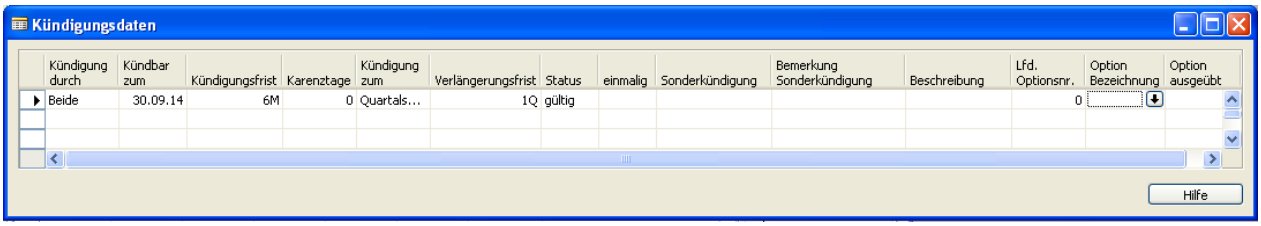
Ferner können Sonderkündigungsrechte erfasst werden. Diese werden unabhängig von der Laufzeit und den übrigen Kündigungsregeln verwaltet.

Bei den Kündigungsdaten kann sowohl ein Vertragsbezug als auch ein Einheitenvertragsbezug hergestellt werden – allerdings nur bei Mietverträgen. Dabei gilt, dass eine Kündigungsregel mit Vertragsbezug immer für alle Einheiten gleichlautend interpretiert wird, falls keine abweichende Regel bei dem Einheitenvertrag erfasst wird.

Die Form ***Kündigungsdaten*** können Sie über folgende Vertragskarten immer über den Button Vertrag / Kündigungsdaten Vertrag oder Kündigungsdaten Vertragszeile (nur bei Mietverträgen) öffnen und bearbeiten:

- Verwaltungsvertrag
- Anmietvertrag
- Erbbaurechtsvertrag
- Wohnraummietvertrag
- Gewerbemietvertrag
- Garagenmietvertrag

Nachfolgend werden die Felder zur Eingabe in dieser Form beschrieben.



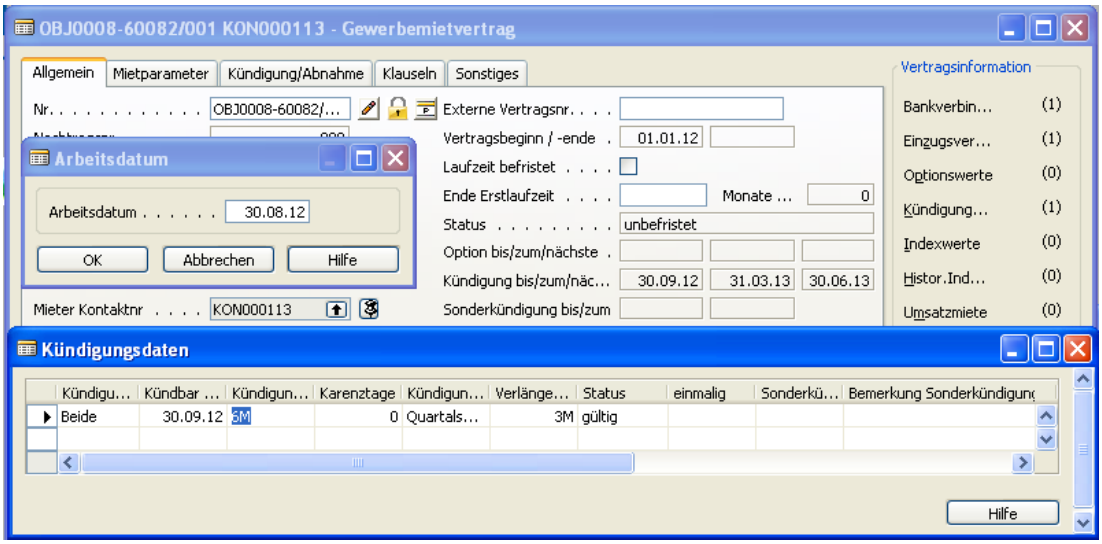
Bezeichnung	Beschreibung
Kündigung durch Optionsfeld	Hier wird hinterlegt, für welche Vertragspartei die Kündigungsregel gilt. Dabei ist zu beachten, dass RELion für die Berechnung der Kündigungstermine nur die Kündigungsregeln berücksichtigt welche die Option *Vertragsnehmer* oder *Beide* enthalten. Die Option *Vertragsgeber* dient lediglich der Information.
Kündbar zum Pflichtfeld	Hier tragen Sie das Datum ein, an dem die Kündigung zum ersten Mal wirksam werden könnte. Beispielsweise geben Sie bei einem Vertragsbeginn zum 01.01.2012 mit 3-monatiger Kündigungsfrist zum Monatsende den 31.03.2012 ein. Dieses Datum darf nicht kleiner sein, als das Datum im Feld **Ende Erstlaufzeit** des Gewerbemietvertrages im Register ***Allgemein***.
Kündigungsfrist Pflichtfeld	Mittels einer Datumsformel muss hier die Kündigungsfrist eingetragen werden, wie z.B. *3M*.
Karenztage Optional	Haben Sie in diesem Feld eine Zahl erfasst, erhöht sich der Wert im Datumsfeld **Kündigung bis** auf der Vertragskarte um diese Tagesanzahl.
Kündigung zum Optional	Über dieses Optionsfeld wählen Sie aus, wann die Kündigung wirksam wird (*Monatsende, Quartalsende, Halbjahresende, Jahresende*).
Verlängerungsfrist Optional	Hier können Sie mittels Datumsformel eine Verlängerungsfrist eintragen, mit der das nächste vorläufige Vertragsende (Feld **Kündigung nächste)** errechnet wird.
Sonderkündigung Optional	Es können weitere Datensätze erfasst werden, die als Sonderkündigungsrecht gekennzeichnet sind. Sonderkündigungsrechte sind jeweils einmalig gültig – das System setzt automatisch einen Haken im Feld **Einmalig.**
Bemerkung Sonderkündigung, Beschreibung Infofelder	Hier können Sie eine kurze Beschreibung bzw. Bemerkung zu den erfassten Kündigungskonditionen hinterlegen. Des Weiteren wird im Feld **Beschreibung** vom System ein Vermerk vorgenommen, wenn eine Option zunächst ausgeübt und anschließend der Status wieder auf offen gesetzt wurde.
Lfd. Optionsnr. **Option Bezeichnung** **Option ausgeübt** Systemfelder	In diesen Systemfeldern wird zur Information die ausgeübte Option angezeigt.

Berechnung der Vertragslaufzeiten auf den Mietvertragskarten

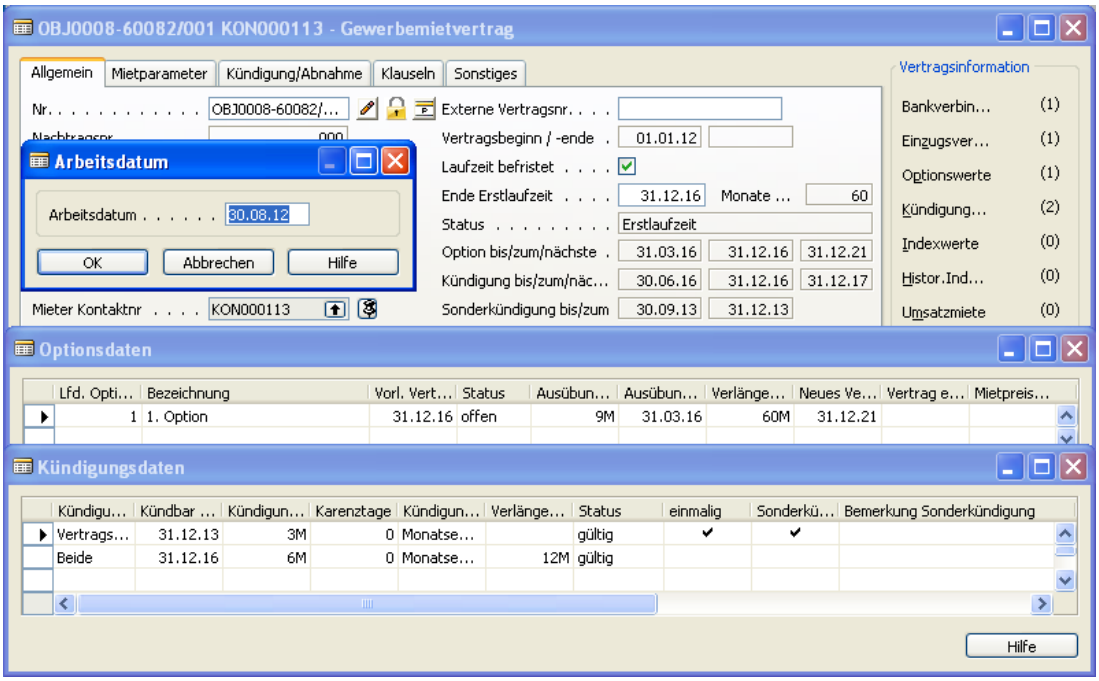
In Abhängigkeit von den Kündigungs- und Optionsregeln werden auf den Mietvertragskarten die Kündigungs- und Optionstermine zum Arbeitsdatum errechnet.

Nachfolgend einige Beispiele:

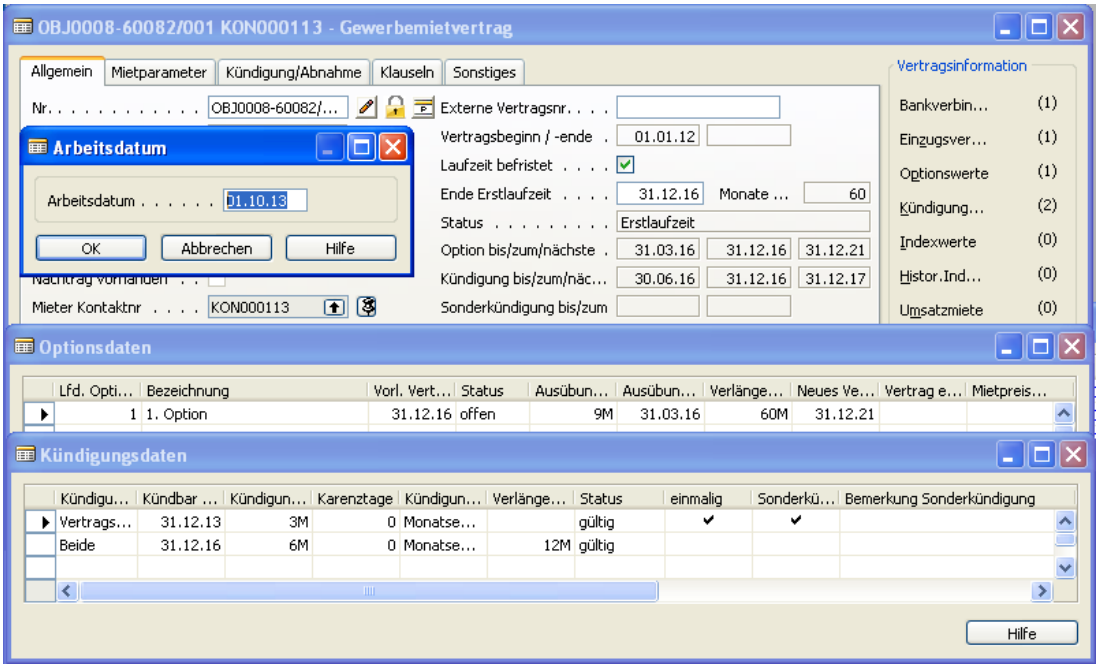
<u>Unbefristeter Mietvertrag:</u>
Gesetzliche Kündigungsfrist, erstmals zum 30.09.2012;



<u>Befristeter Mietvertrag:</u>
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;

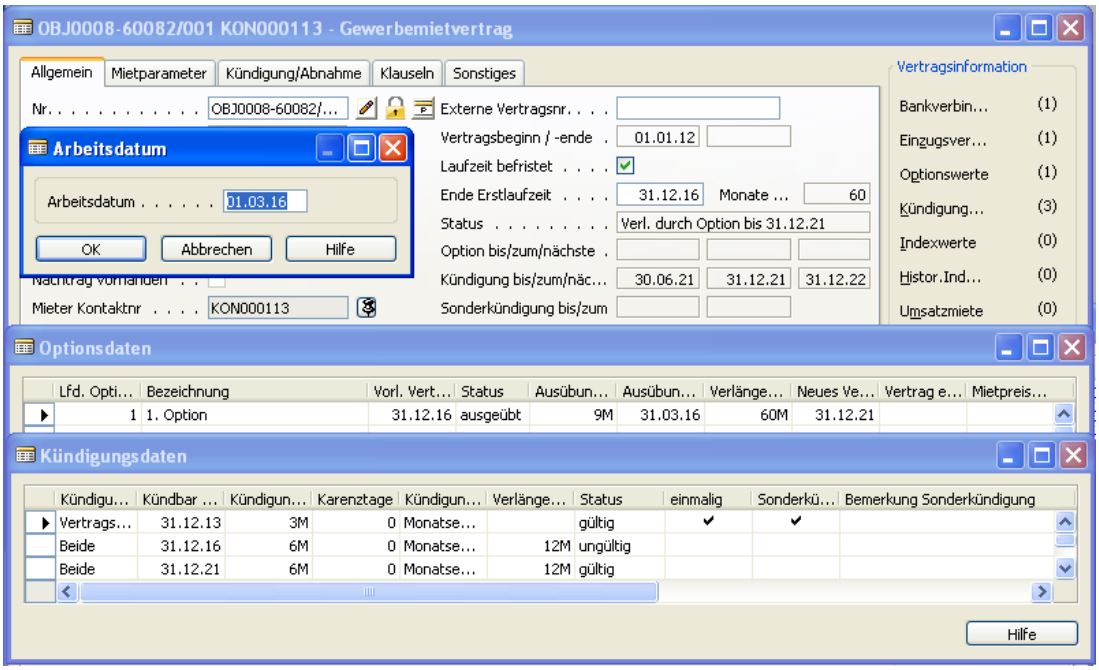


Befristeter Mietvertrag mit überschrittenem Sonderkündigungsrecht:
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;



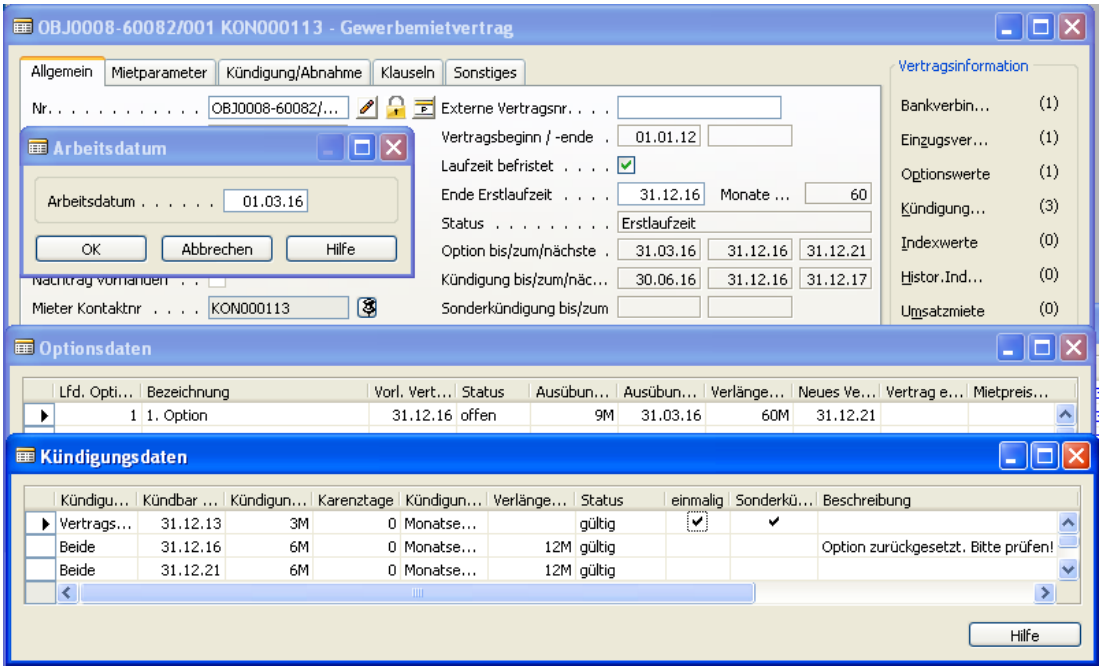
Durch Überschreiten des Termins für das Sonderkündigungsrecht mit dem Arbeitsdatum wird die Anzeige des Sonderkündigungsrechts aktualisiert.

Befristeter Mietvertrag mit ausgeübter Option:
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;



Durch Ausübung der Option wurde der Status verändert. Die Optionstermine werden aktualisiert und die Kündigungstermine fortgeschrieben.

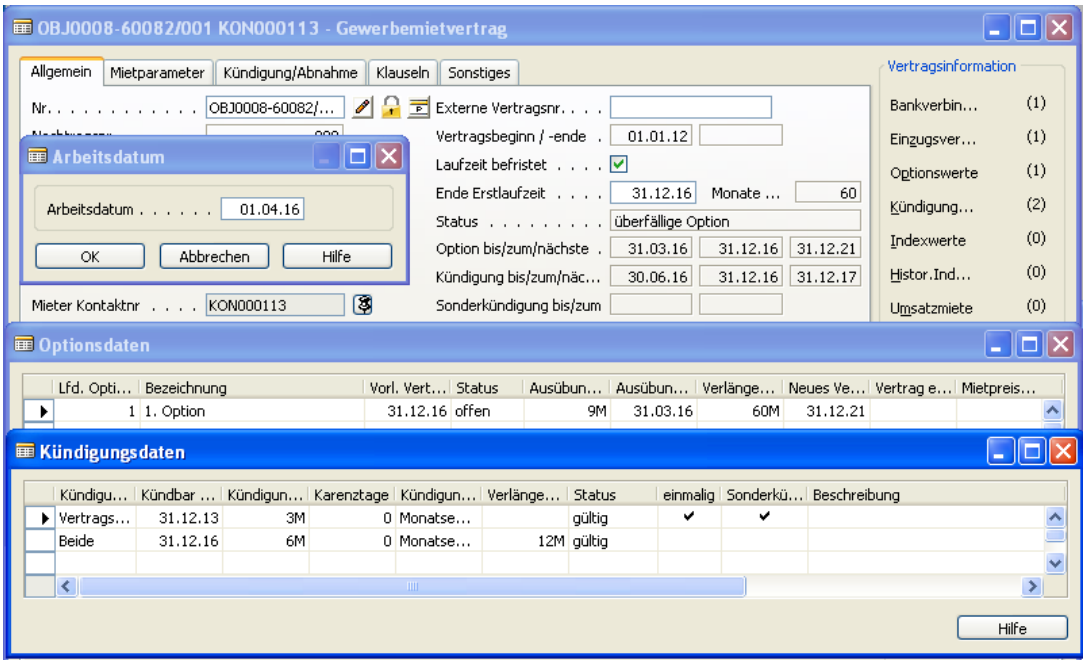
Befristeter Mietvertrag mit korrigierter Option:
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;



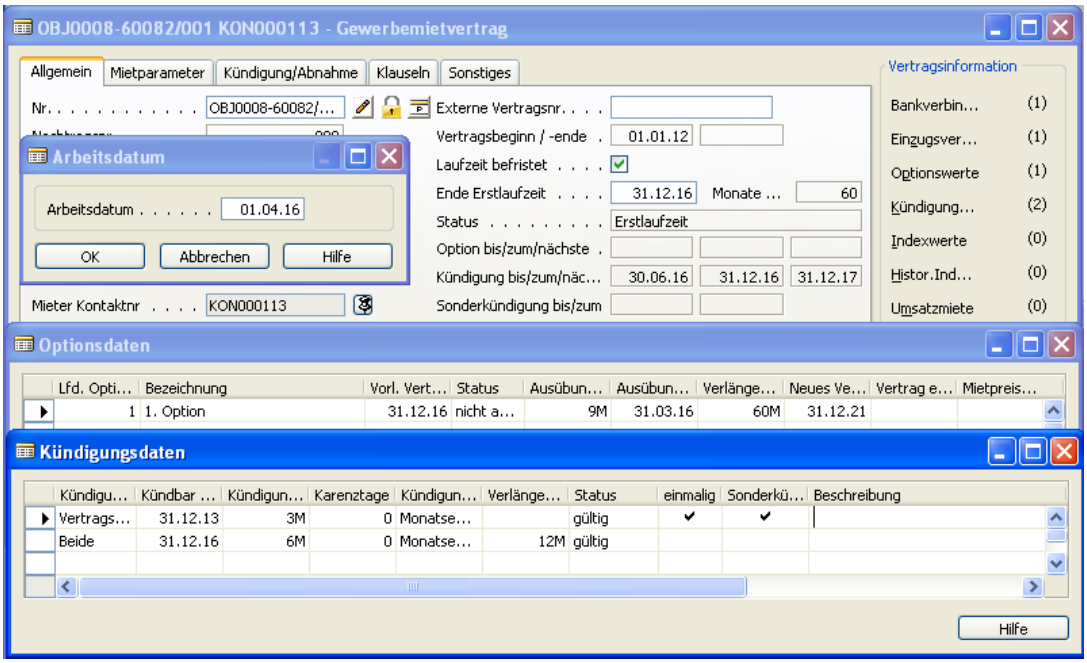
Die Ausübung der Option wurde rückgängig gemacht indem der Status der Optionsdaten wieder auf *offen* gesetzt wurde. Dies hat zur Folge, dass RELion im Feld **Beschreibung** der Kündigungsdaten einen Vermerk einträgt.

Die bei Ausübung der Option eingetragene Kündigungsfortschreibung muss vom Anwender gelöscht werden!

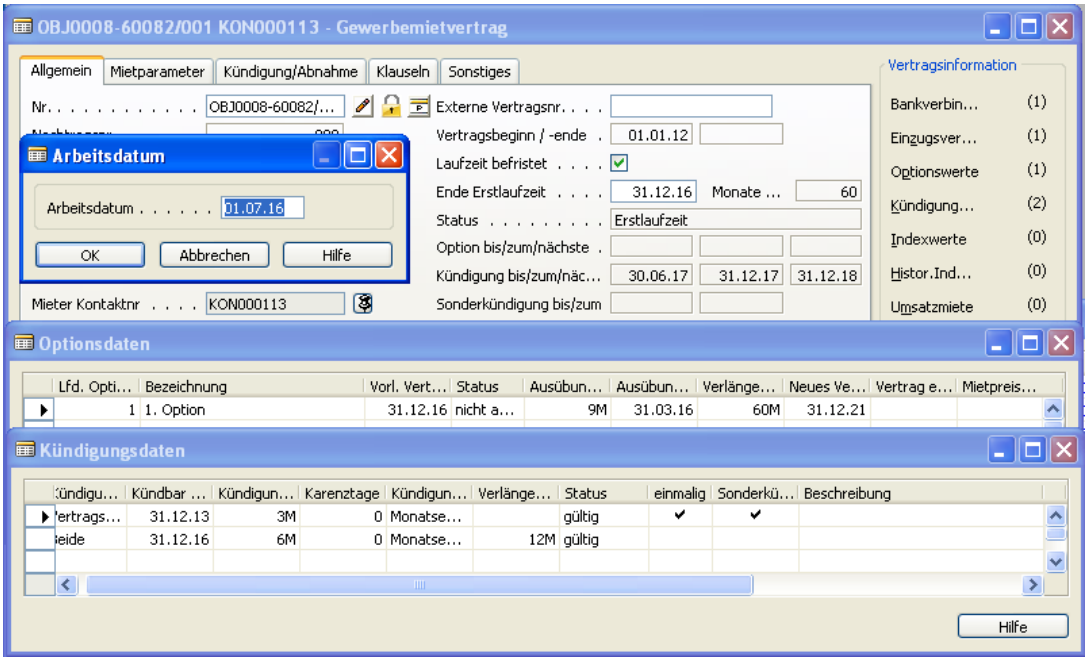
Befristeter Mietvertrag mit überfälliger Option:
Erstlaufzeit, Optionen, Verlängerungsklausel und Sonderkündigungsrecht;



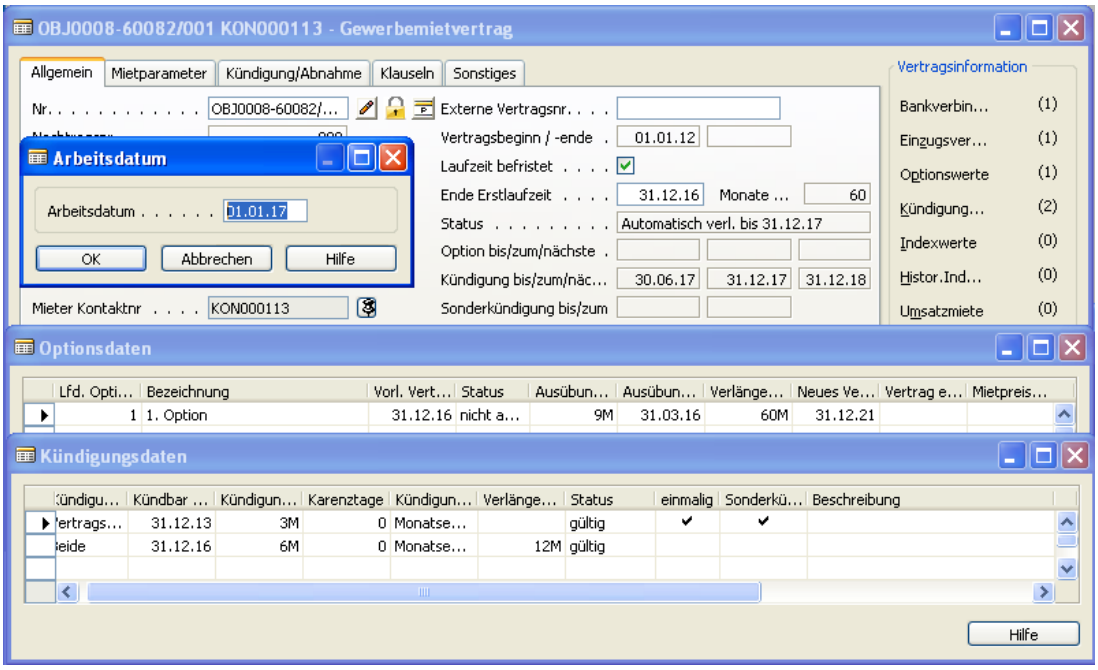
Bei überfälligen Optionen wird nur der Status aktualisiert. Die Optionstermine bleiben unverändert stehen. Stellt sich heraus, dass die überfällige Option nicht ausgeübt wurde, ist vom Anwender der Status der Option auf *nicht ausgeübt* zu setzen. Daraufhin werden die Anzeigen aktualisiert.



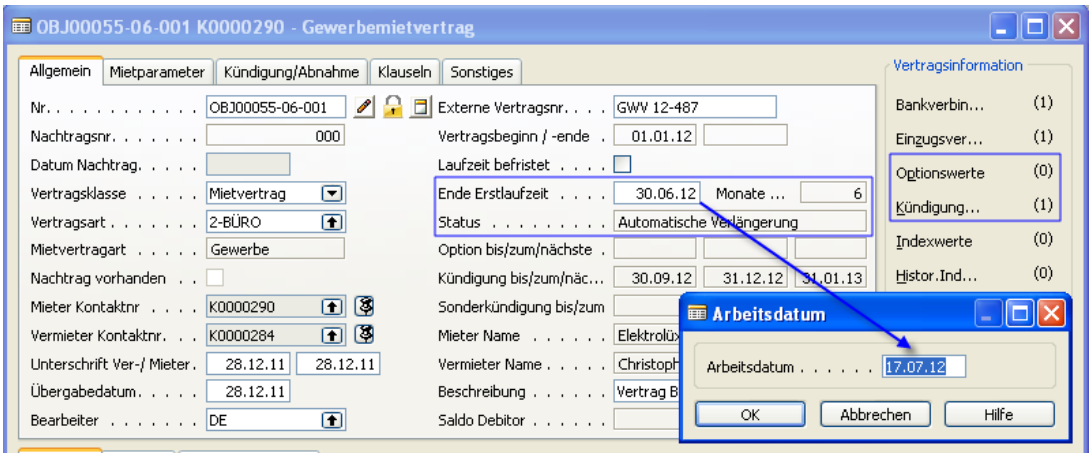
Nach Änderung des Status der Option in *nicht ausgeübt* werden Status und Optionstermine auf der Vertragskarte aktualisiert. Mit Fortschreiten des Arbeitsdatums ändert sich der Status und die Kündigungstermine entsprechend.



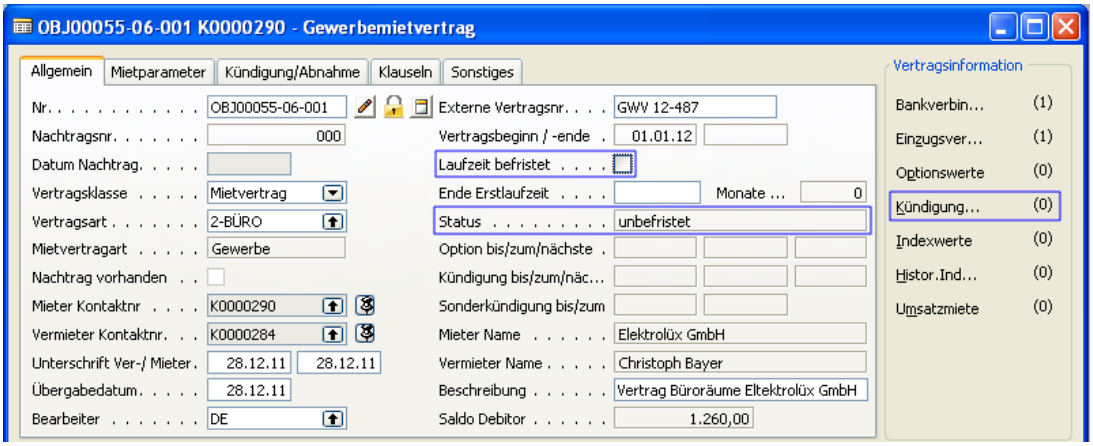
Der Vertrag befindet sich in oben gezeigtem Beispiel noch in der Erstlaufzeit, die Kündigungstermine wurden aber fortgeschrieben.



Automatische Verlängerung (Variante 2)
Keine Optionsdaten am Vertrag, **Ende Erstlaufzeit** nicht leer und < Stichtag UND es gibt Kündigungsbedingungen zum Vertrag.



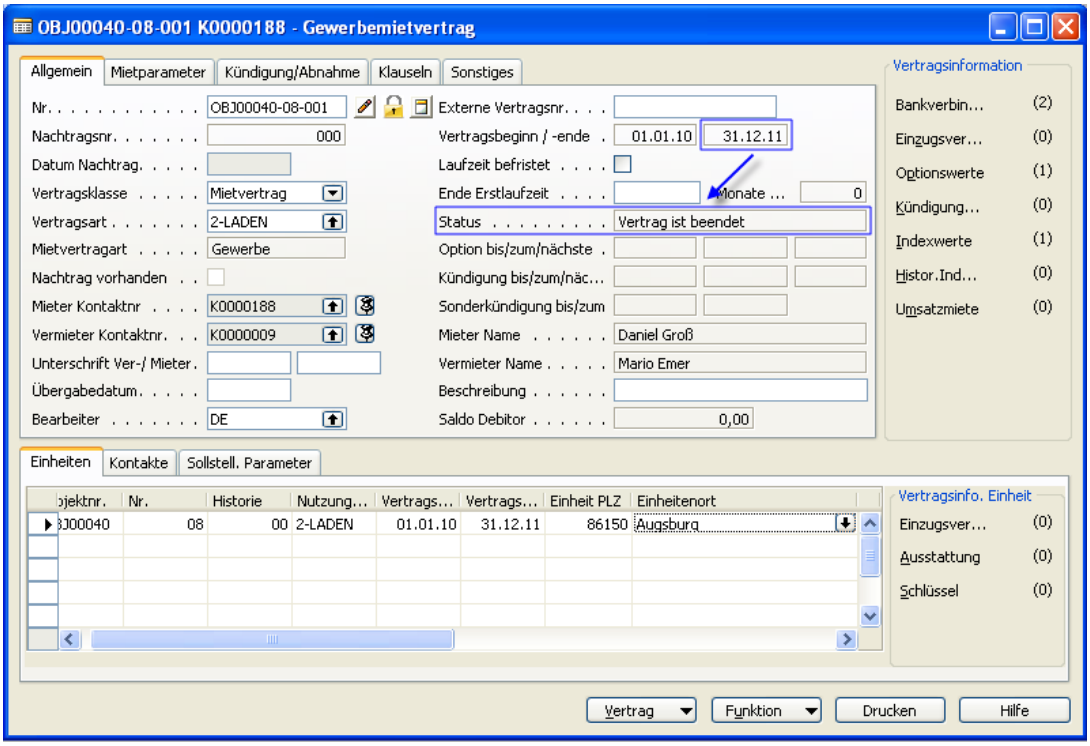
unbefristet
Keine Kündigungsbedingungen am Vertrag ODER **Laufzeit befristet** = NEIN



Gekündigt
Vertragsende ≠ Leer

Wenn das Vertragsende gefüllt ist, ergeben sich drei Varianten:

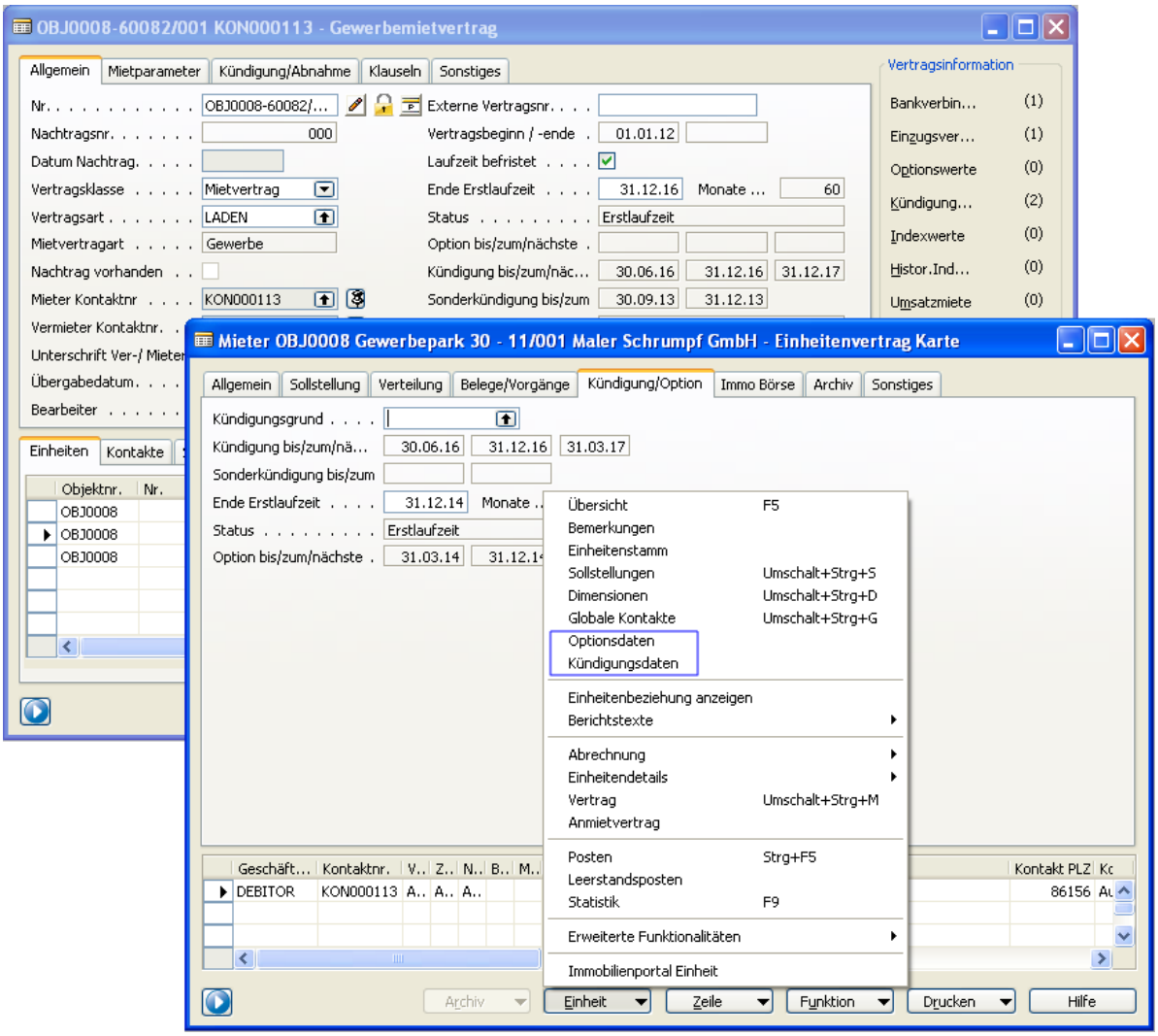
- **Vertrag beendet**, wenn das Vertragsende kleiner ist als der Stichtag
- Das Vertragsende ist gleich Stichtag: **Vertrag endet heute**
- Das Vertragsende ist größer als der Stichtag
  Vertrag gekündigt, wenn „Kündigungsdatum" nicht leer ist
  Vertrag beendet, wenn „Kündigungsdatum" leer ist



Abweichende Kündigungs-/Optionsdaten für Einheitenverträge

Bei Verträgen mit mehreren Vertragszeilen ist es möglich für Kündigungs- und Optionsdaten einen Einheitenbezug für eine oder mehrere Vertragszeilen herzustellen.

Dabei gilt: Für alle Einheiten ohne individuell zugewiesene Kündigungs-/Optionsdaten, gelten die Regeln des Vertrages.



HINWEIS

Weichen die Kündigungs- und Optionsregeln auf einzelnen Einheiten des Vertrages ab, empfehlen wir, für sämtliche Einheiten des Vertrages die Kündigungs- und Optionsregeln einzeln zu erfassen. Damit vermeiden Sie Fehlinterpretationen der Vertragslaufzeiten.

Optionsdaten

Meist wird in gewerblichen Mietverträgen dem Mieter ein einfaches oder mehrfaches Optionsrecht eingeräumt. Das bedeutet, der Mieter kann durch einseitige Erklärung eine Verlängerung des Mietvertrages um eine vorab festgelegte Frist verlangen. Um derartige Optionsvereinbarungen zu verwalten und auszuwerten steht Ihnen die Übersicht ***Optionsdaten*** zur Verfügung.

Bei den Optionsdaten kann sowohl ein Vertragsbezug als auch ein Einheitenvertragsbezug hergestellt werden – allerdings nur bei Mietverträgen. Dabei gilt, dass eine Optionsregel mit Vertragsbezug immer für alle Einheiten gleichlautend interpretiert wird, falls keine abweichende Regel bei dem Einheitenvertrag erfasst wird.

Die Übersicht ***Optionsdaten*** können Sie über folgende Vertragskarten über den Button Vertrag / Optionsdaten Vertrag oder Optionsdaten / Vertragszeile (nur bei Mietverträgen) öffnen und bearbeiten:

- Anmietvertrag
- Wohnraummietvertrag
- Gewerbemietvertrag
- Garagenmietvertrag

Sie haben auch die Möglichkeit über folgende Assistenten die Optionsdaten zu erfassen:

- ***Neuvermietung***
- ***Vertragswechsel***

HINWEIS

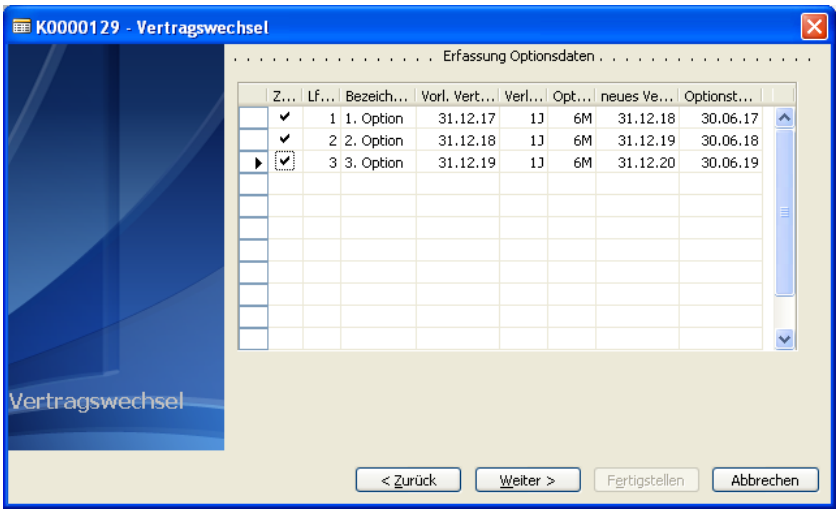
Logische Prüfungen in den Optionsdaten

Vorläufiges Vertragsende muss > **Vertragsbeginn** und ggf. >= **Erstlaufzeit** sein.

Optionen müssen chronologisch sein. Das heißt die laufende Nummer muss zu aufsteigenden Ablaufterminen führen.

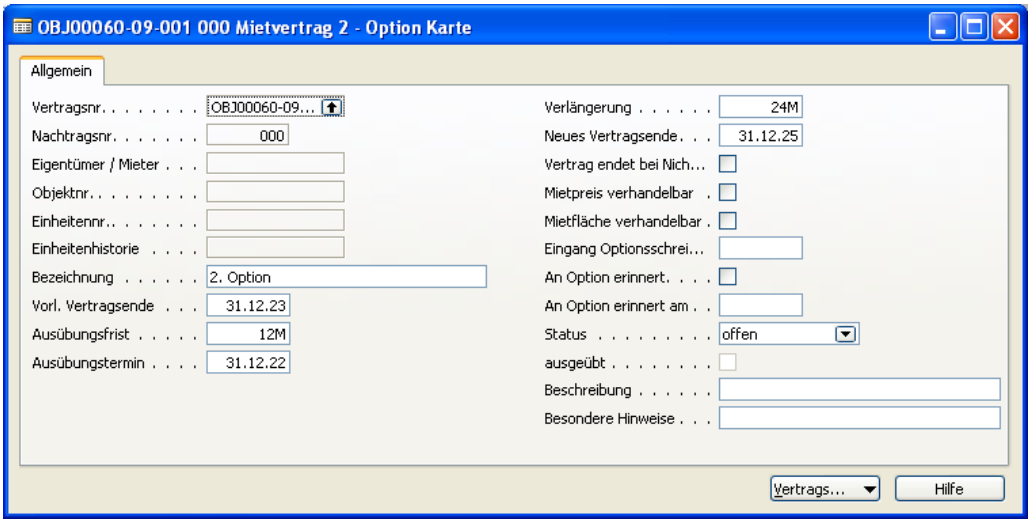
In jedem der genannten Assistenten haben Sie die Möglichkeit im Fenster ***Erfassung weitere Vertragsdaten*** einen Haken zu setzen.

Wenn Sie dann den Assistenten mit Weiter bestätigen, erscheint das Fenster ***Erfassung Optionsdaten***.



Wenn Sie alle Optionsdaten erfasst haben, klicken Sie auf den Button Weiter.

Zusätzlich zu den im Assistenten einzugebenden Daten können Sie in der ***Option Karte*** folgende Angaben machen:



Bezeichnung	Beschreibung
Bezeichnung Optional	Beim Erfassen neuer Optionsdaten wird das Feld vom System mit *1. Option, 2. Option, etc.* vorbelegt. Sie können bei Bedarf eine andere Bezeichnung eintragen.
Vorläufiges Vertragsende Pflichtfeld	Hier müssen Sie das vorläufige Vertragsende eintragen, auf das die Verlängerungsoption angerechnet werden soll.
Ausübungsfrist Pflichtfeld	Tragen Sie hier eine Datumsformel ein, um die Frist zur Ausübung der Option festzulegen.
Ausübungstermin Systemfeld	Anhand der Datumsformel im Feld **Ausübungsfrist** errechnet das System den **Ausübungstermin.**
Verlängerung Pflichtfeld	Geben Sie eine Datumsformel für den Verlängerungszeitraum ein, beispielsweise *5J* für eine Vertragsverlängerung von 5 Jahren. Der Vertrag verlängert sich dann, ausgehend vom Datum des Feldes **Vorläufiges Vertragsende,** um den dort eingegebenen Zeitraum, wenn der Mieter von seinem Optionsrecht Gebrauch macht.
Neues Vertragsende Systemfeld	Der Wert dieses Feldes errechnet sich automatisch in Abhängigkeit der Feldwerte **Vorläufiges Vertragsende, Ausübungsfrist** und **Verlängerung**. Hierbei handelt es sich also um das neue Vertragsende welches greifen würde, wenn die Option in Anspruch genommen wird.
Vertrag endet bei Nichtausübung Infofeld	Soll der Vertrag bei einer Nichtausübung der Option enden, können Sie hier zur Information einen Haken setzen.
Mietpreis verhandelbar **Mietfläche verhandelbar** Infofelder	Zur Information können Sie diese beiden Felder aktivieren.
Eingang Optionsschreiben Infofeld	Hier können Sie das Datum eintragen, an dem Sie das Schreiben Ihres Mieters erhalten haben, dass er die Option zur Vertragsverlängerung in Anspruch nehmen möchte.
An Option erinnert Infofeld	Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie den Mieter an die Ausübung der Option erinnert haben.
An Option erinnert am Infofeld	Tragen Sie hier das Datum ein, an dem Sie den Mieter an die Verlängerungsoption erinnert haben.
Einheit Optionscode Optional	Ist das Feld leer, gilt die Option für den gesamten Vertrag. Bei Bedarf kann die Optionsvereinbarung über den Code einer oder mehreren Einheiten zugewiesen werden.
Einheit Beschreibung Optionscode Optional	Dieses Feld zeigt die Beschreibung des Einheit Optionscodes an, sofern die Option einer bestimmten Einheit zugewiesen wurde.

Status Optionsfeld	*offen:* Die Option wurde weder ausgeübt noch widersprochen. Die folgenden Optionen sind gültig und erhalten den Status *offen.* Dieser Status kann nicht gesetzt werden, wenn vor der aktuellen Option eine noch offene oder nicht ausgeübte Option vorhanden ist. *ausgeübt:* Die Option wurde ausgeübt. Nachfolgende Optionen bleiben gültig. Dieser Status kann nicht gesetzt werden, wenn eine vorherige Option noch offen oder nicht ausgeübt ist. Es werden Kündigungsdaten zum Vertrag angepasst. Bitte prüfen Sie die erzeugten Daten! *nicht ausgeübt* Die Option wurde nicht ausgeübt. Auch nachfolgende Optionen erhalten den Status *nicht ausgeübt.* Die Kündigungsdaten zum Vertrag sind anzupassen! Bitte prüfen Sie die erzeugten Daten!
ausgeübt Systemfeld	Wurde der **Status** auf *ausgeübt* gesetzt, enthält dieses Feld automatisch einen Haken.
Beschreibung **Besondere Hinweise** Infofelder	Hier können Sie zur Information Beschreibungen bzw. Hinweise hinterlegen.

Kopierfunktion bei Neuanlage einer Optionsdatenzeile

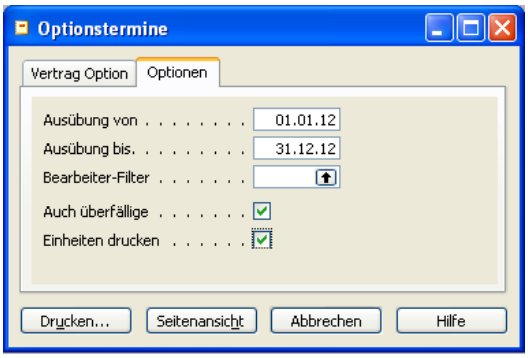
Folgende Felder werden bei Erfassung eines weiteren Optionsdatensatzes aus dem vorherigen Datensatz kopiert:

- Verlängerung
- Ausübungsfrist (Termin wird berechnet)
- Neues Vertragsende (wird berechnet)
- Beschreibung
- Vorläufiges Vertragsende (wird berechnet)
- Status
- Besondere Hinweise
- Vertrag endet bei Nichtausübung
- Mietpreis verhandelbar
- Mietfläche verhandelbar
- Ausübung durch
- Bezeichnung (fortlaufend)

Der Bericht Optionstermine

Um Optionsdaten zu drucken und vor allem überfällige Optionen nachzuweisen, steht Ihnen der Bericht ***Optionstermine*** zur Verfügung.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Berichte / Bestandslisten**.
2. Öffnen Sie den Bericht ***Optionstermine***.



Im Register ***Vertrag Option*** können Sie bei Bedarf den Optionsdatendruck auf bestimmte Verträge einschränken.

Das Register ***Optionen*** bietet Ihnen folgende Möglichkeiten:

Bezeichnung	Beschreibung
Ausübung von **Ausübung bis** Pflichtfelder	Hier legen Sie den Zeitraum für die Berichtsbetrachtung fest.
Auch überfällige Optional	Setzen Sie hier einen Haken, wenn auch überfällige Optionen gedruckt werden sollen.
Einheiten drucken Optional	Um die zugehörigen Einheiten des Vertrags mit auszudrucken, setzen Sie hier einen Haken

Report 5052676 **Options-/Verlängerungsausübung im Zeitraum** 21. November 2012
Mandant RELion Cronus Seite 1
Zeitraum 01.01.12..31.12.20 delsner
Filter Vertragsnr.: OBJ0008-60082/001
Bearbeiter-Filter

Vertrags-Nr.	Mieter	Art	Ausübun	Vertrags beginn	ausüben bis	Vertrags ablauf	Option bis
OBJ0008-60082/001	Maler Schrumpf GmbH	Option	Erklärung	01.01.12	**31.03.16**	31.12.16	**31.12.21**

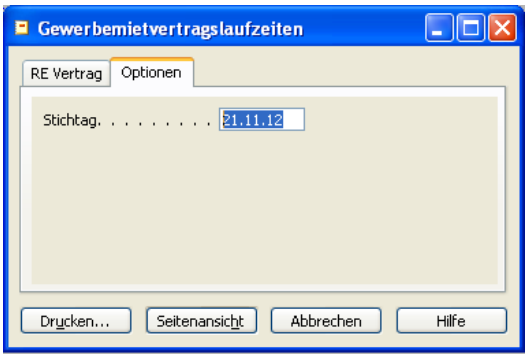
Objektnr.	Nr.	Historie	Einheitenstraße	Vertragsb	Vertragse	QM	Stpl.	Netto-Kaltmiete
OBJ0008	01	000	Gewerbepark 30	01.01.12		100,00	0	840,34
OBJ0008	11	001	Gewerbepark 30	01.10.12		100,00	0	840,34
				Option	Erklärung	01.10.12	**31.03.14**	31.12.14 **31.12.16**
OBJ0008	12	001	Gewerbepark 30	01.03.13		100,00	0	840,34
						300,00	0	2.521,02

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass die einheitenbezogenen Optionsregeln unterhalb der jeweiligen Einheit angedruckt werden.

Der Bericht Gewerbemietvertragslaufzeiten

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Berichte / Bestandslisten**.
2. Öffnen Sie den Bericht ***Gewerbemietvertragslaufzeiten***.



Im Register ***RE Vertrag*** können Sie bei Bedarf den Druck auf bestimmte Verträge einschränken.

Im Register ***Optionen*** geben Sie den Stichtag zur Berechnung vor.

Report 5052453 Report Gewerbemietvertragslaufzeiten 21. November 2012
Mandant RELion Cronus Seite 1
Stichtag **21.11.12** delsner
Filter Nr.: OBJ0008-60082/001, Vertragsbeginn: "..21.11.12, Vertragsende: "|>21.11.12

Vertragsnr. / Nachtragsnr. / Objektnr.	Nr. / Historie	Debitornr. / Nutzungsart	Name / Adresse / PLZ / Ort	Vertragsbeginn / Vertragsende	Ende / Erstlaufzeit / m²	Status	Gesamtsoll netto	Mwst. Betrag	Gesamtsoll Brutto	Option bis / zum	Kündigung bis / zum	Sonderkündigung bis / zum
OBJ0008-60082/001 / 000		60082	Maler Schrumpf GmbH	01.01.12	31.12.16	Erstlaufzeit				31.03.16 / 31.12.16	30.06.16 / 31.12.16	30.09.13 / 31.12.13
OBJ0008	01 / 000	LADEN	Gewerbepark 30									
			86156 Augsburg	01.01.12	100,00		1.260,51	239,49	1.500,00			
OBJ0008	11 / 001	LADEN	Gewerbepark 30							31.03.14 / 31.12.14		
			86156 Augsburg	01.10.12	100,00		1.260,51	239,49	1.500,00			
OBJ0008	12 / 001	LADEN	Gewerbepark 30									
			86156 Augsburg	01.03.13	100,00		0,00	0,00	0,00			
Summe Vertrag							2.521,02	478,98	3.000,00			
Summe							2.521,02	478,98	3.000,00			

Sollstellungsdifferenzberechnung

Vertragsänderungen, die sich auf gebuchte Sollstellungszeiträume beziehen, lösen eine Differenzberechnung aus, die Buch.Blattzeilen erzeugt. Diese Funktionalität wurde komplett überarbeitet:

Bisher wurden die Vertragsänderungen (vorheriger Zustand -> aktueller Zustand) vom System analysiert und daraus die Differenz zum Nachbuchen ermittelt. Dies führte in bestimmten Konstellationen (z.B. mehrfaches Ändern des Vertragsendes) dazu, dass das System die Differenzen nicht mehr sauber ermitteln konnte.

Nun analysiert das System den aktuellen Zustand der Vertragsdaten (nach der Änderung) und vergleicht diese mit den gebuchten Werten. Die Differenz daraus wird nachgebucht.

Ziel ist es, in einer der nächsten Versionen die Vertragsbearbeitung (optional) völlig von der Buchhaltung zu trennen. Per Stapel können dann die Sollstellungsdifferenzen zu einem beliebigen Zeitpunkt ermittelt und nachgebucht werden.

Was wird vom System geändert im Hinblick auf:

- Sollstellungs-Differenzbuchungen / Sollstellungs-Nachbuchungen
- **Enddatum Reichweite** in den Sollstellungen (ab wann greift der Sollstellungslauf?)
- Vertragsdaten

Blau = Änderung wird vorgenommen / schwarz = keine Änderung

Vertragsende korrigieren

Vertragsende zurück in eine sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 30.4.12 / **Vertragsende** (alt) = leer / **Vertragsende** (neu) = 31.3.12

1. Sollstellungen werden periodengerecht gegengebucht
2. **Enddatum Reichweite** wird korrigiert (31.3.12)
3. Vertragsende und Einheitenvertragsende werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsende korrigieren und nach vorne in eine sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 30.4.12 / **Vertragsende** (alt) = 31.3.12 / **Vertragsende** (neu) = 30.4.12

1. Sollstellungen werden periodengerecht nachgebucht
2. **Enddatum Reichweite** wird korrigiert (30.4.12)
3. Vertragsende und Einheitenvertragsende werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsende zurück in eine noch nicht sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 31.1.12 / **Vertragsende** (alt) = leer / **Vertragsende** (neu) = 31.3.12

1. Es erfolgt keine Sollstellungs-Differenzbuchung
2. **Enddatum Reichweite** bleibt unverändert (31.1.12)
3. Vertragsende und Einheitenvertragsende werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsende nach vorne in eine noch nicht sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 30.4.12 / **Vertragsende** (alt) = leer / **Vertragsende** (neu) = 31.5.12

1. Es erfolgt keine Nachbuchung der Sollstellung (dies übernimmt dann der Sollstellungslauf)
2. **Enddatum Reichweite** bleibt unverändert (30.4.12)
3. Vertragsende und Einheitenvertragsende werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsende korrigieren und zurück in eine sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 30.4.12 / **Vertragsende** (alt) = 31.3.12 / **Vertragsende** (neu) = 31.12.11

1. Gebuchte Sollstellungen werden periodengerecht gegengebucht
2. **Enddatum Reichweite** wird korrigiert (31.12.11)
3. Vertragsende und Einheitenvertragsende werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsende korrigieren und nach vorne in eine sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 30.4.12 / **Vertragsende** (alt) = 31.12.11 / **Vertragsende** (neu) = 31.1.12

1. Es erfolgt eine Nachbuchung der Sollstellung maximal bis zum Enddatum der letzten gebuchten Sollstellung (30.4.12) – in diesem Fall bis 31.1.12.
2. **Enddatum Reichweite** wird korrigiert (31.1.12).
3. Vertragsende und Einheitenvertragsende werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsende korrigieren und nach vorne in eine noch nicht sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 30.4.12 / **Vertragsende** (alt) = 31.3.12 / **Vertragsende** (neu) = 31.5.12

1. Es erfolgt eine Nachbuchung der Sollstellung bis zum Enddatum der letzten gebuchten Sollstellung (30.4.12). Weitere Perioden werden nicht nachgebucht, da davon ausgegangen wird, dass diese dann vom normalen Sollstellungslauf erfasst werden.
2. **Enddatum Reichweite** wird korrigiert bis zum Enddatum der letzten gebuchten Sollstellung (30.4.12).
3. Vertragsende und Einheitenvertragsende werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsbeginn korrigieren

Vertragsbeginn korrigieren und zurück in eine sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 31.5.12 / **Vertragsbeginn** (alt) = 1.5.12 / **Vertragsbeginn** (neu) = 1.4.12

1. Sollstellungen werden nachgebucht (1.4.12 – 30.4.12)
2. **Enddatum Reichweite** bleibt unverändert (31.5.12)
3. Vertragsbeginn und Einheitenvertragsbeginn werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsbeginn korrigieren und nach vorne in eine sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 31.5.12 / **Vertragsbeginn** (alt) = 1.4.12 / **Vertragsbeginn** (neu) = 1.5.12

1. Sollstellungen werden periodengerecht gegengebucht (1.4.12 – 30.4.12)
2. **Enddatum Reichweite** bleibt unverändert (31.5.12)
3. Vertragsbeginn und Einheitenvertragsbeginn werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsbeginn korrigieren und zurück in eine noch nicht sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 31.1.12 / **Vertragsbeginn** (alt) = 1.5.12 / **Vertragsbeginn** (neu) = 1.4.12

1. Es erfolgt keine Sollstellungs-Differenzbuchung
2. **Enddatum Reichweite** bleibt unverändert (31.1.12)
3. Vertragsbeginn und Einheitenvertragsbeginn werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Vertragsbeginn korrigieren und nach vorne in eine noch nicht sollgestellte Periode setzen:
Beispiel: Letzte Sollstellung = 31.1.12 / **Vertragsbeginn** (alt) = 1.4.12 / **Vertragsbeginn** (neu) = 1.5.12

1. Es erfolgt keine Nachbuchung der Sollstellung (dies übernimmt dann der Sollstellungslauf)
2. **Enddatum Reichweite** bleibt unverändert (31.1.12)
3. Vertragsbeginn und Einheitenvertragsbeginn werden entsprechend der Eingabe korrigiert

Storno Einheitenvertrag – geschlossene MwSt-Posten

Wenn beim Storno Debitorenposten betroffen sind, deren MwSt-Posten bereits in einer UVA enthalten und damit abgeschlossen sind, ist ein direkter Storno der Transaktion im System nicht mehr möglich. Bis zur Version 6.3 musste ein solcher Fall manuell behandelt werden.

Nun identifiziert das System einen solchen Posten, und kennzeichnet ihn im Assistent als „Verarbeitet". Im Kontroll-Ausdruck wird auf diesen Posten hingewiesen.

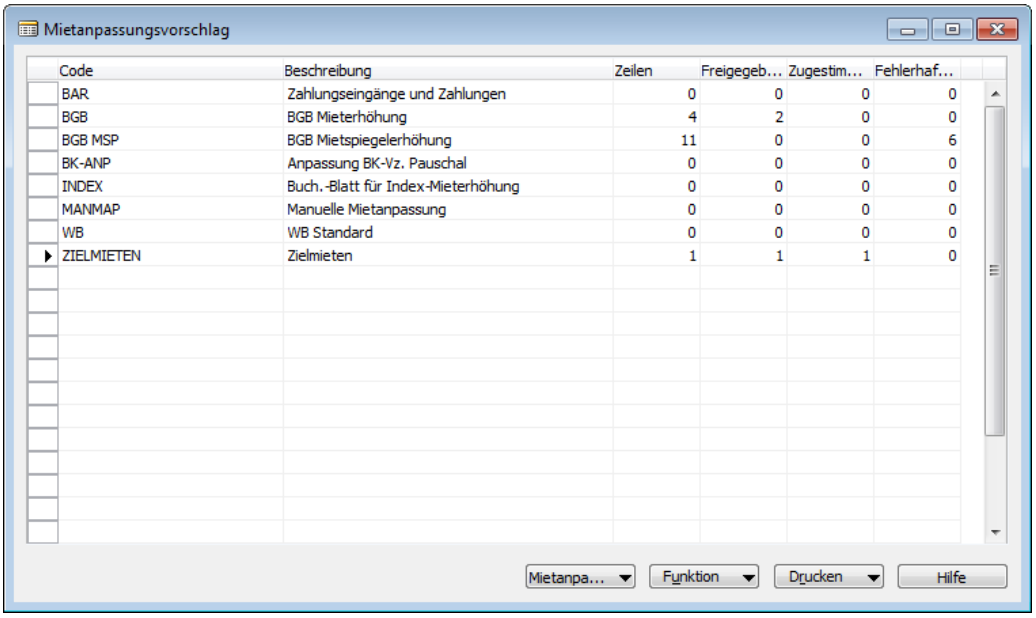
Beim Fertigstellen des Assistenten erzeugt das System nun automatisch Buch.Blattzeilen, die mit einem Haken im Feld **Storno** als Umkehrbuchung des ursprünglichen Postens gekennzeichnet sind. Diese Buch.Blattzeilen werden sofort weggebucht und es entsteht ein Journaleintrag. Die Einheiteninformationen werden bei diesen Buchungen entfernt.

5. Mietanpassung

Die neuen Mietspiegelfunktionalitäten haben eine Änderung der Tabellenstruktur zur Folge. Die neuen Tabellen zur Mietanpassung sind nachfolgend aufgeführt:

Neue Tabelle	Name	Alt
5052740	Mietanpassungsvorschlag	-
5052741	Mietanpassung	5052308
5052742	Mietanpassung Historie	5052316
5052743	Mietanpassung Erweiterung	5052294
5072744	Mietanpassung Hinweiszeilen	-
5072745	Mietanpassungshinweise	5082339

Mietanpassungsvorschläge werden nun in einer Übersicht ***Mietanpassungsvorschlag*** mit Informationen zu den enthaltenen Mietanpassungszeilen nach deren Anzahl, Fehlern, Freigabestatus und Zustimmungsstatus angezeigt:

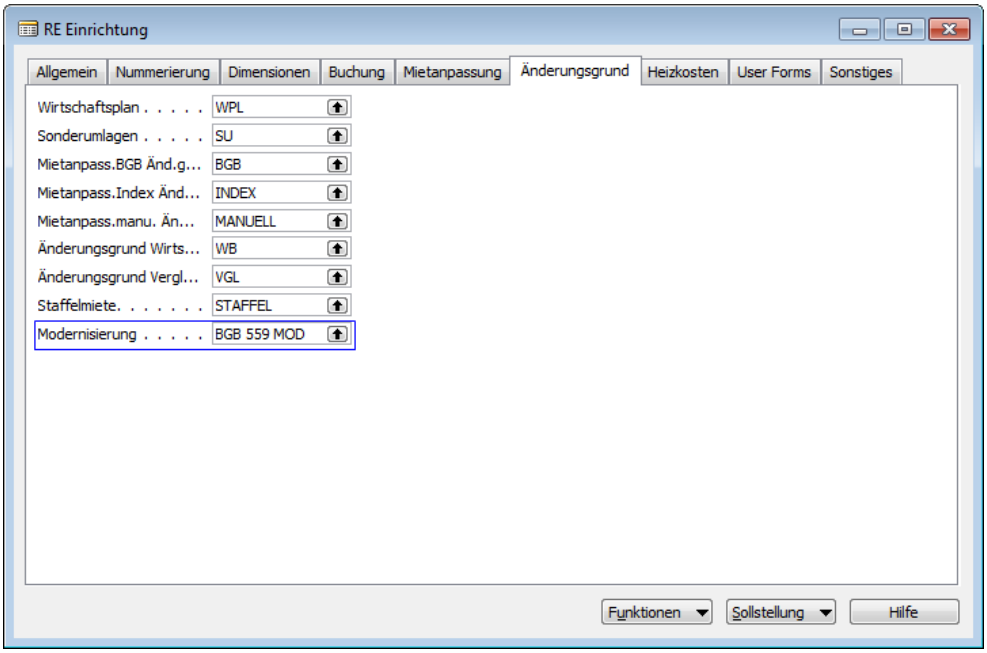


Code	Beschreibung	Zeilen	Freigegeb...	Zugestim...	Fehlerhaf...
BAR	Zahlungseingänge und Zahlungen	0	0	0	0
BGB	BGB Mieterhöhung	4	2	0	0
BGB MSP	BGB Mietspiegelerhöhung	11	0	0	6
BK-ANP	Anpassung BK-Vz. Pauschal	0	0	0	0
INDEX	Buch.-Blatt für Index-Mieterhöhung	0	0	0	0
MANMAP	Manuelle Mietanpassung	0	0	0	0
WB	WB Standard	0	0	0	0
ZIELMIETEN	Zielmieten	1	1	1	0

Der Aufruf des Mietanpassungsreports erfolgt nach Auswahl eines Mietanpassungsvorschlages über die entsprechend gewünschte Funktion und schreibt nach Ausführung die Zeilen in den ausgewählten Mietanpassungsvorschlag. Die Auswahl von Buchblättern entfällt.

Mieterhöhung nach Modernisierung

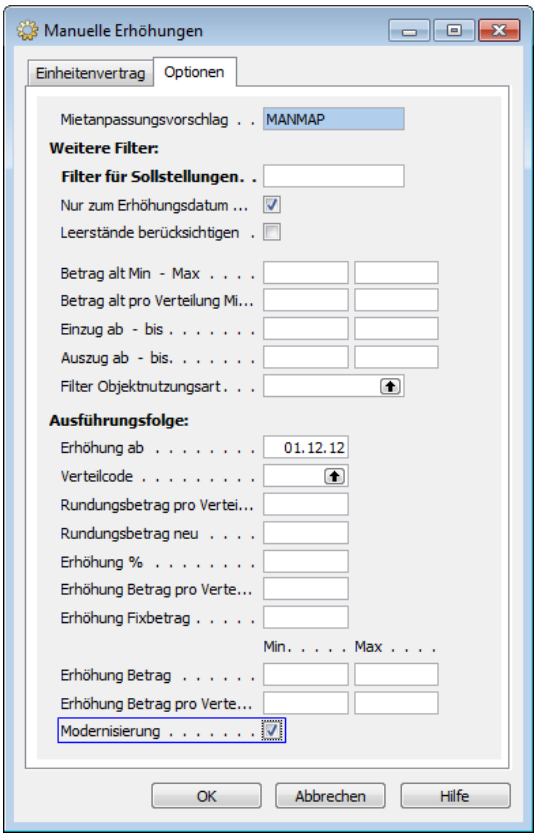
Das Register ***Änderungsgrund*** in der ***RE Einrichtung*** wurde neu gestaltet und um den Code für Mietanpassungen nach Modernisierung erweitert:



Der Ablauf einer Modernisierungsmietanpassung gleicht dem Verfahren für Mietanpassungen mit der Funktion ***Manuelle Erhöhung***.

Es ist allerdings der für Modernisierung eingerichtete Änderungscode durch Aktivierung des entsprechenden Feldes im Register ***Optionen*** auszuwählen.

Hierdurch wird in der Sollstellungsänderungszeile der Code für den Änderungsgrund **Modernisierung** geschrieben und bei der Berechnung im Mietanpassungsverfahren nach der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend identifiziert. Damit kann für die Berechnung des Kappungszeitraumes und der Ruhezeit die Erhöhung wegen Modernisierung herausgerechnet werden.



Erweiterung Mietspiegelfunktionalität

Neue Mietspiegelfunktionalität im schematischen Überblick:

Mietspiegelaufbau Allgemeine Systematik in RELion

Nr.	Ausprägung	Merkmale			
1	Baujahr	1900-1950	1951-2010	...	n
2	Größe	< 50 m²	50 m² -100 m²	...	n
3	Lage	Normal	Gut	...	n
4	Ausstattung	Einfach	Gehoben	...	n
5-9	...	...	...	...	n

Konvertierung in Mietspiegel Basismieten-Matrix

Zeilen	Ausprägungen & Merkmale					Basismiete		
						Preis	Spanne	
	AUSP 1	AUSP 2	AUSP 3	...	AUSP 9	Mittel	Von	Bis
1	1900-1950	< 50 m²	Normal	...	n	€/m²	€min	€max
2	1900-1950	< 50 m²	Gut	...	n	€/m²	€min	€max
3	1900-1950	50 m² - 100 m²	Normal	...	n	€/m²	€min	€max
m	n	n	n	n	mn	€/m²	€min	€max

m-Zeilen zu 9 Ausprägungen – Matrix mit Mittelwert und Spannenangabe
Anpassung basiert immer auf dem Mittelwert oder alternativ, dem individuelle Spannenwert, der dem Objekt oder der Wohnung vorgegeben werden kann

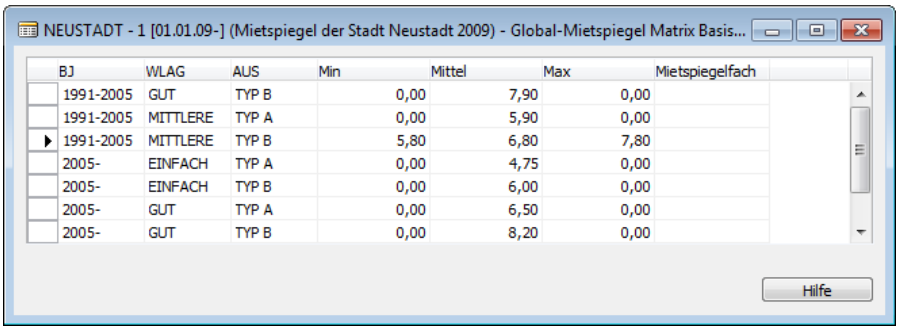
Aufbau der Merkmalsgruppen für Zu-/Abschläge

Gruppe	Merkmale				Wert	∑	Spannen		Bemerkung
A	A_1	A_2	...	A_n	€/m²	€/m²	min	max	Das Summenergebnis der Merkmalsgruppe ist immer ein Wert €/m²
B	B_1	B_2	...	B_n	%	€/m²	min	max	Summenergebnis % rechnet um auf €/m²
C	C_1	C_2	...	C_n	Pkte.	€/m²	min	max	Summenergebnis Pkte. rechnet um in separatem Auswertungsbereich auf % oder €/m² und gibt schließlich aus €/m²
D	D_1	D_2	...	D_n	Fix	€	min	max	Summenergebnis immer fixe Festbeträge in €
E	E_1	E_2	...	E_n	€/m² %	€	min	max	Nachschlag entweder fixer Festbetrag oder % in Bezug auf errechnete Vergleichsmiete (nicht Basis)!
...	...	...	...	...					
m	...	...	...	m_n					

Zusammenführung von Basismiete und Zu-/Abschlagsberechnungen

Komponente	Faktor	Ergebnis
Basismiete	€/m²	€/m²
+ Zu-/Abschläge absolut	+ €/m²	+ €/m²
+ Zu-/Abschläge relativ	+ %	+ €/m²
+ Zu-/Abschläge Punkte	+ Pkte.	+ €/m²
Vorl. Vergleichsmiete		∑ €/m² x m² = €
+ Zu-/Abschläge fix	€	+ €
Ortsübl. Vergleichsmiete (OV)		∑ €
+ Nachschlag auf OV	+/- % (OV) oder €	+/- €
Richtwert für die Anpassung		∑ €

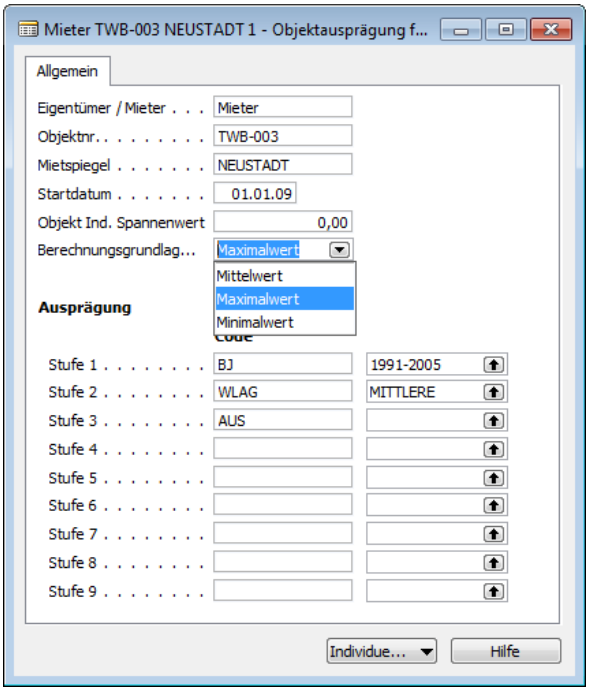
Die **Global-Mietspiegelmatrix Basismiete** erhält ein neues Feld **Mietspiegelfach**.



BJ	WLAG	AUS	Min	Mittel	Max	Mietspiegelfach
1991-2005	GUT	TYP B	0,00	7,90	0,00	
1991-2005	MITTLERE	TYP A	0,00	5,90	0,00	
1991-2005	MITTLERE	TYP B	5,80	6,80	7,80	
2005-	EINFACH	TYP A	0,00	4,75	0,00	
2005-	EINFACH	TYP B	0,00	6,00	0,00	
2005-	GUT	TYP A	0,00	6,50	0,00	
2005-	GUT	TYP B	0,00	8,20	0,00	

Falls der Mietspiegel in einem Koordinatensystem mit Fachnummern organisiert sein sollte, wird nun die Erfassung des Mietspiegelfaches unterstützt. Hierdurch ist bei der Begründung der Mieterhöhung die Einordnung der Wohnung in das entsprechende Mietspiegelfach leichter zu dokumentieren.

Die **Objektausprägung für Mietspiegel** lässt nun auch anstelle des *Mittelwert* die Optionen *Minimal-* oder *Maximalwert* für die Berechnungsgrundlage des Mietrichtwertes (Basismiete) zu.

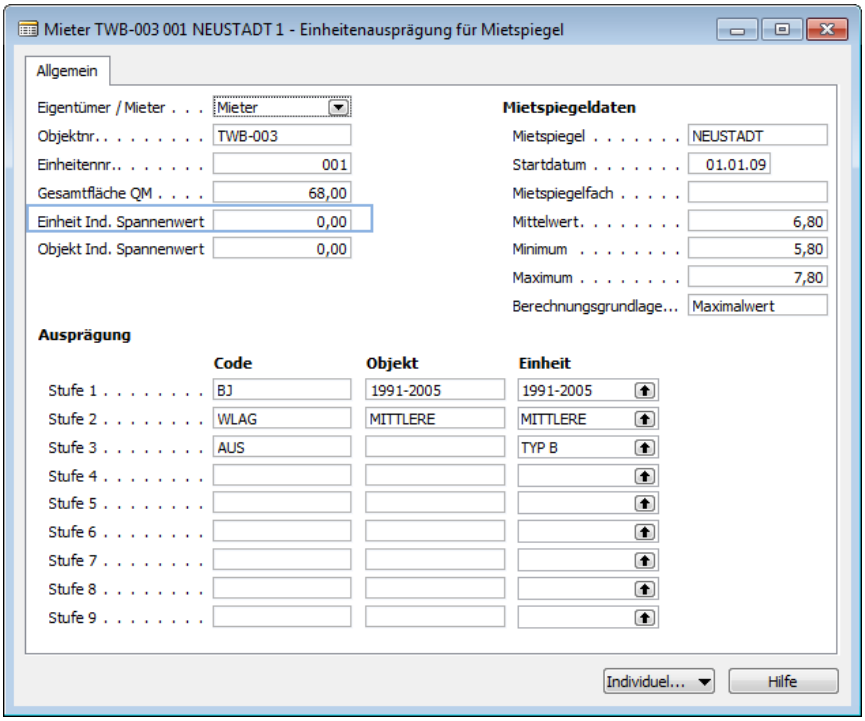


Neu: Individueller Spannenwert

RELion verwendet bei Mieterhöhungen nach Mietspiegel als Basiswert der Berechnung den vorgegebenen Wert des jeweiligen Mietspiegelfachs. Es gibt aber einige Mietspiegel (z.B. Düsseldorf), die zwar eine Spanne zwischen einer Unter- und einer Obergrenze ausweisen, aber keinen festen Mittelwert.
In diesem Fall können Mittelwerte vom Anwender betragsmäßig definiert und in die Basismieten-Matrix eingetragen werden. Diese Werte gelten dann naturgemäß für alle Objekte im Geltungsbereich des Mietspiegels.

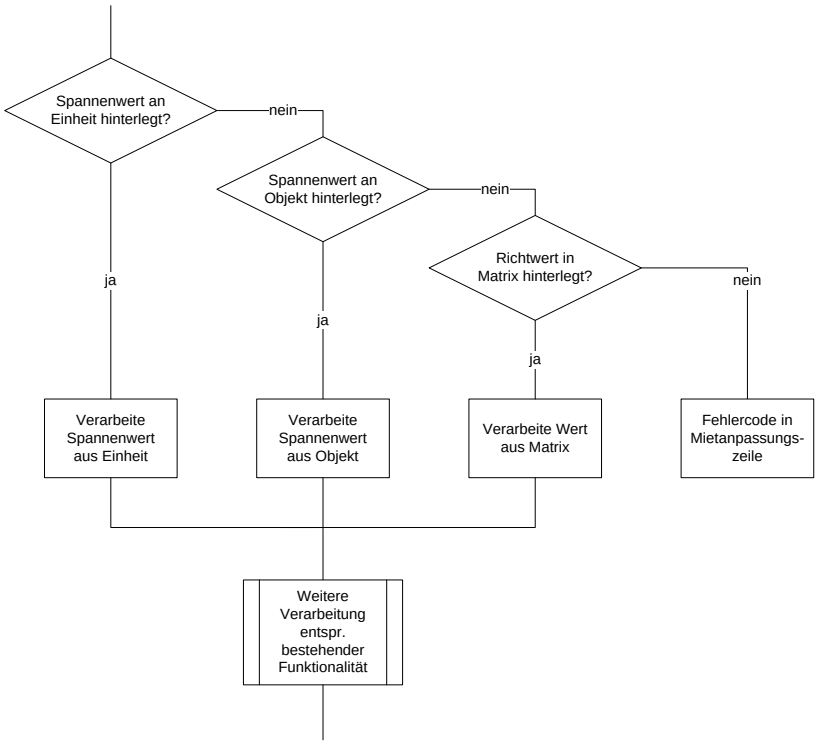
Dies ist aber nicht immer ausreichend. Bei Mietspiegeln, die eine Spanne zulassen, kann es unter Umständen zulässig und auch erforderlich sein, entsprechend der Lage der Objekte oder anderer Parameter den Mietrichtwert einzelner Objekte weiter zu differenzieren. Zum Beispiel könnte es nötig sein, bei Objekten in unterschiedlichen Stadtvierteln aufgrund der jeweiligen Wohnqualität unterschiedliche Basiswerte anzusetzen.

RELion bietet deshalb die Funktionalität „Individueller Spannenwert", um für einzelne Objekte und ggf. auch einzelne Einheiten individuelle Richtwerte innerhalb der Spannen erfassen zu können.



Der individuelle Spannenwert für das Objekt kann auch mittels eines Reports für mehrere Objekte eingestellt werden.

Ist ein individueller Spannenwert definiert, hat dieser in der Verarbeitung immer Vorrang vor dem Mietrichtwert der Basismietenmatrix.



Neu: Fixe Zu-/Abschläge auf Gesamtbetrag

In der Regel geben Mietspiegel die Basismiete als quadratmeterbezogenen Wert in €/m² an. Entsprechend werden üblicherweise die Zu- bzw. Abschläge auf diesen Wert addiert bzw. subtrahiert und sind ebenso in €/m² ausgewiesen.

Einzelne Mietspiegel kennen aber auch Zu-/Abschläge auf den Gesamtbetrag. Hier wird zuerst wie üblich der Quadratmeterpreis der Wohnung ermittelt, danach jedoch ist durch Multiplikation mit der Wohnfläche der Gesamtpreis zu errechnen. Auf diesen wird dann nochmals ein Fixbetrag angewendet.

Neu: Zu-/Abschläge nach Punkten/Prozent und Umrechnung (Auswertungsbereich)

Einzelne Mietspiegeltypen weisen bei Zu- und Abschlägen Staffelungen auf, die mit Umrechnungen verbunden sind.

Gängig ist z.B. ein Punktesystem, bei dem für einzelne Zu- und Abschlagsmerkmale eine Punktesumme zu bilden ist, die dann einem Prozentwert zugeordnet wird. Letzterer bestimmt dann die Höhe des Zu- oder Abschlags.

Um die für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete notwendigen Werte in das Berechnungsschema übertragen zu können, sind daher zunächst in einem Zwischenschritt die Punktwerte von Ausstattungsmerkmalen zu ermitteln und sodann in einen Zu-/Abschlagswert umzurechnen. Dieser rechnerische Zwischenschritt wird in RELion in einem separaten **Auswertungsbereich** vollzogen.

Es gibt ferner die Möglichkeit, die einzelnen Merkmalsgruppen zu bewerten und in einem Auswertungsbereich in prozentuale Zu- oder Abschläge umzurechnen (Berechnungsmodell Berlin).

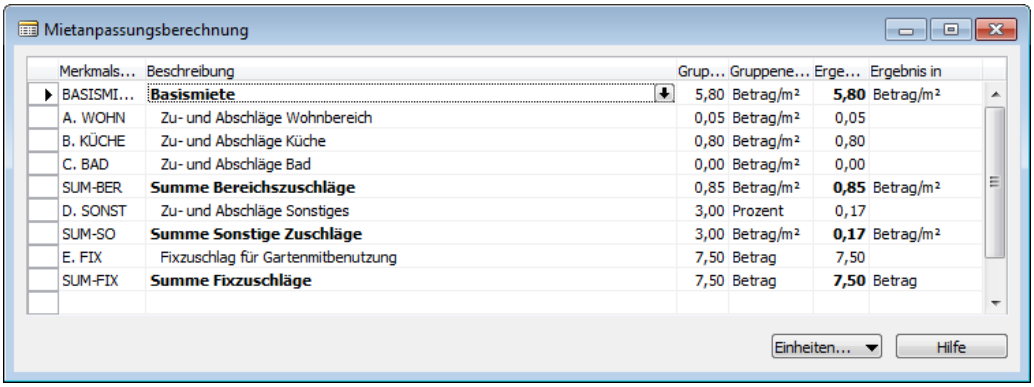
Neu: Spannenbegrenzungen

Einzelne Mietspiegeltypen weisen Spannen auf, innerhalb derer ein ermittelter Wert zu begrenzen ist.

Dies kann z.B. die Summe der Zuschläge sein, eine einzelne Merkmalsgruppe oder auch die errechnete ortsübliche Vergleichsmiete. Begrenzungen können in absoluten Spannen oder in Relation zur Basismiete oder der Ortsüblichen Vergleichsmiete definiert werden.

Neu: Berechnung nach Mietspiegel

Die neue Übersicht **Berechnung nach Mietspiegel** ermöglicht eine genaue Analyse der Bestandteile, die zur Ermittlung der Vergleichsmiete geführt haben:


Mietanpassungsberechnung

Merkmals...	Beschreibung	Grup...	Gruppene...	Erge...	Ergebnis in
BASISMI...	**Basismiete**	5,80	Betrag/m²	**5,80**	Betrag/m²
A. WOHN	Zu- und Abschläge Wohnbereich	0,05	Betrag/m²	0,05	
B. KÜCHE	Zu- und Abschläge Küche	0,80	Betrag/m²	0,80	
C. BAD	Zu- und Abschläge Bad	0,00	Betrag/m²	0,00	
SUM-BER	**Summe Bereichszuschläge**	0,85	Betrag/m²	**0,85**	Betrag/m²
D. SONST	Zu- und Abschläge Sonstiges	3,00	Prozent	0,17	
SUM-SO	**Summe Sonstige Zuschläge**	3,00	Betrag/m²	**0,17**	Betrag/m²
E. FIX	Fixzuschlag für Gartenmitbenutzung	7,50	Betrag	7,50	
SUM-FIX	**Summe Fixzuschläge**	7,50	Betrag	**7,50**	Betrag

Einheiten... Hilfe

Karte Wirtschaftlichkeitsberechnung

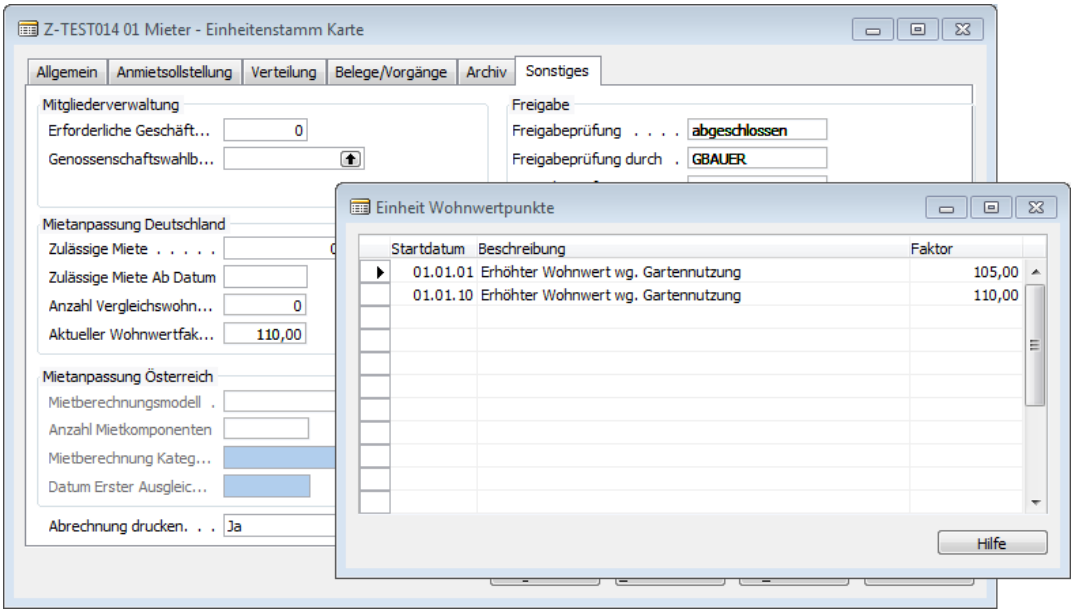
Auf der Karte ***Wirtschaftlichkeitsberechnung*** wurde das Feld **Bisherige Miete / m² / monatlich** unter gewissen Umständen editierbar gemacht. Der Wert lässt sich dann manuell ändern, solange die aktuelle Version die erste und einzige des betreffenden Wirtschaftlichkeitsberechnungs-Codes ist.
Dies hat folgenden Hintergrund:
Bei der Erstanlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein Objekt, das bereits Mietsollstellungen aufweist, muss die bisherige Miete eingetragen werden, damit die nächste Erhöhung korrekt berechnet werden kann. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Objektbestand aus anderen Systemen übernommen wird.

Wohnwertpunkte

Mit dem Instrument der Wohnwertpunkte kann optional die einheitliche Kostenmiete für die einzelnen Einheiten individuell gewichtet werden.

Beispiel:
Kostenmiete lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung sei 3,50 €
Einheit A: Kostenmiete 3,50 € x Wohnwertpunkte 110% = 3,85 €
Einheit B: Kostenmiete 3,50 € x Wohnwertpunkte 90% = 3,15 €

Die Wohnwertpunkte für die einzelne Einheit werden an der Einheitenstammkarte erfasst (Button Einheitenstamm / Wohnwertpunkte) und angezeigt (Register ***Sonstiges***, Feld **Aktueller Wohnwertfaktor**):



- Der Wert ist als Prozentwert definiert.
- Ist kein Datensatz erfasst, wird dies vom System als 100% (also Faktor 1) interpretiert und auch so auf der ***Einheitenstamm-Karte*** angezeigt.
- Ein Datensatz ist immer mit Startdatum zu erfassen. Auf diese Weise wird die Entwicklung der Wohnwertpunkte historisiert. Auf der Karte angezeigt wird der zum Arbeitsdatum gültige Wert.

Die Mietanpassung arbeitet mit dem zum Zeitpunkt der Anpassung gültigen Wert.

Die Wohnwertpunkte werden geändert, indem im Fenster ***Einheit Wohnwertpunkte*** eine neue Zeile mit dem gewünschten Startdatum und dem entsprechenden Prozentwert angelegt wird.

Bei der nächsten Berechnung der Kostenmiete (s. folgender Abschnitt) wird der Wert automatisch berücksichtigt, sofern das Startdatum erreicht ist.

RELion rechnet bei der Mietanpassung der einzelnen Einheit zunächst aus der vorhandenen Sollstellung die enthaltenen Wohnwertpunkte heraus, um die reine Kostenmiete zu erhalten, führt dann rechnerisch die Kostenmietenerhöhung durch und wendet auf dieses Ergebnis die Wohnwertpunkte wieder an. Somit ist gewährleistet, dass auch eine zwischenzeitliche Änderung der Wohnwertpunkte korrekt verarbeitet wird. Außerdem ist so auch eine Übernahme bestehender Objekte aus Altsystemen möglich, siehe folgenden Abschnitt.

HINWEIS

Es ist grundsätzlich möglich, eine Mietanpassung ausschließlich zur Verarbeitung geänderter Wohnwertpunkte durchzuführen. In diesem Fall wird für den Stichtag eine neue Version der Wirtschaftlichkeitsberechnung angelegt. Diese unterscheidet sich zwar betragsmäßig nicht von der Vorgängerversion, ermöglicht aber die Durchführung einer Mietanpassung, bei der die Mieten aufgrund der neuen Wohnwertpunkte neu berechnet werden.

6. WEG-Verwaltung

In der ***Objektkarte Eigentümer*** sind im Register ***Sonstiges*** die Felder **Statistik Meldungen aktiv** und **Gemeindecode** entfernt worden, da diese nur für den Zensus benötigt worden sind.

Instandhaltungsvorschau WEG

Die Instandhaltungsvorschau dient der detaillierten Darstellung der zur erwartenden Erhaltungs- und Verbesserungskosten für das kommende Jahr.

Zusätzlich kann eine grobe Vorschau für folgende Jahre eingearbeitet werden, damit gerade im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung rechtzeitig mit der zur Ausführung der Maßnahmen notwendigen Bildung der Instandhaltungsrücklage begonnen werden kann.

In die Instandhaltungsvorschau werden die Kosten der anstehenden Maßnahmen entweder geschätzt oder über bereits vorliegende Angebote eingearbeitet.

Auch können eventuell bestehende Darlehen mit einbezogen werden um sich einen Überblick auf die Vermögensverhältnisse der Gemeinschaft zu schaffen.

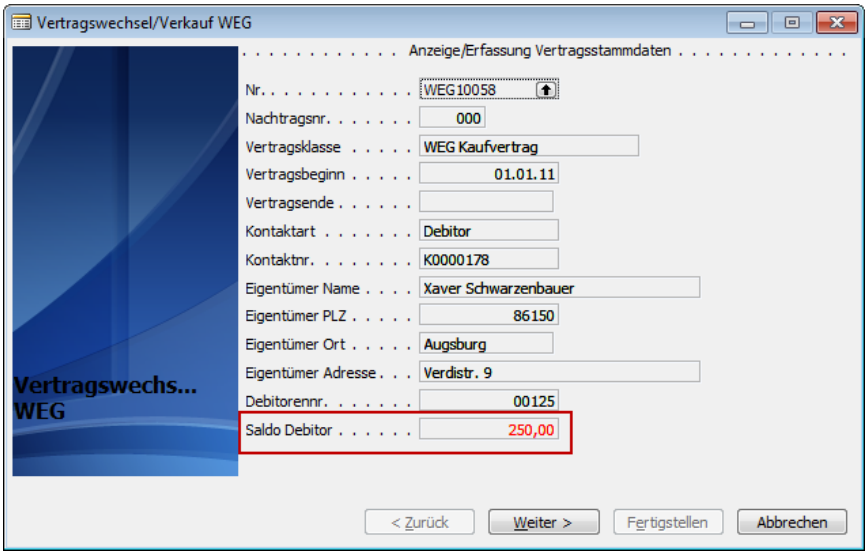
1. Wählen Sie im Navigationsbereich ***Buchhaltung / Analyse***.
2. Öffnen Sie die Liste ***Berichtsschema***.

Damit wird die ***Berichtsschema Karte*** geöffnet, mit deren Hilfe die Instandhaltungsvorschau erstellt wird.

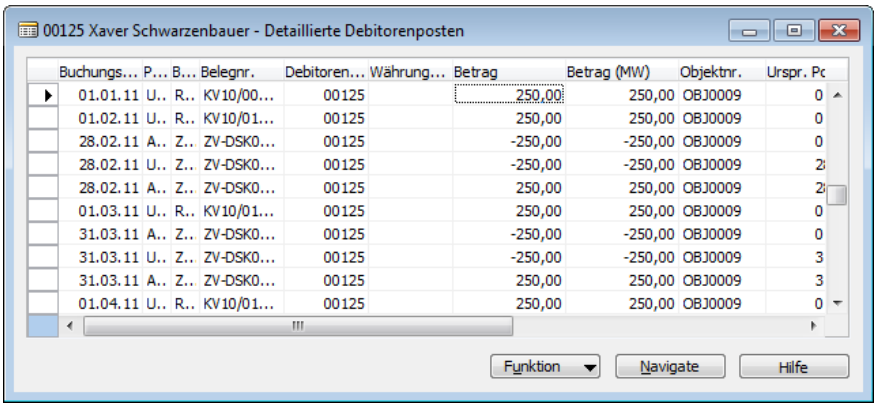
Nähere Informationen entnehmen Sie der Dokumentation *Instandhaltungsvorschau WEG*

Assistent Vertragswechsel/Verkauf WEG

Im Assistenten ***Vertragswechsel/Verkauf WEG*** wurde auf der 1. Seite zur Information das Feld **Saldo Debitor** eingefügt.



Über den Drilldown des Feldes werden die dazugehörigen ***Detaillierten Debitorenposten*** angezeigt.

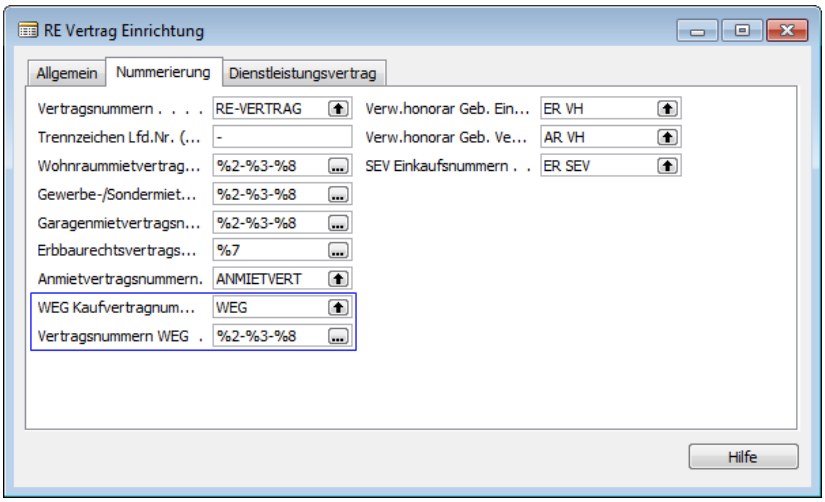


Nummernserie für WEG Kaufvertrag

Wie im Mietbereich ist nun auch im Bereich der WEG-Verwaltung möglich, die Nummerierung der WEG-Kaufverträge individuell zu gestalten.

Dafür wurde im Fenster ***RE Vertrag Einrichtung*** im Register ***Nummerierung*** das Feld **Vertragsnummer WEG** eingebaut.

In diesem können die aus dem Mietbereich bekannten Parameter allein oder in Kombination eingetragen werden.

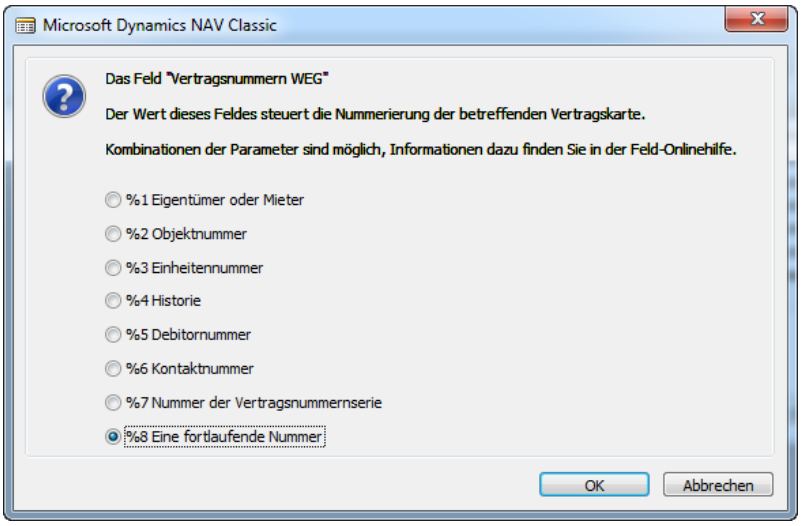


HINWEIS

Wenn die Vertragsnummern weiterhin nach der „alten" Logik gebildet werden sollen, dann tragen Sie im Feld **Vertragsnummern WEG** *%7* ein.

Neu dazugekommen ist auch der AssistButton, mit dessen Hilfe die Parameter ausgewählt werden können. Wenn Parameter in Kombination verwendet werden sollen, dann kann der AssistButton mehrfach nacheinander (für jeden Parameter) betätigt werden.

Dabei ist zu beachten, dass bei der Auswahl des Parameters *%8* automatisch das Trennzeichen aus dem Feld **Trennzeichen Lfd.Nr. (%8)** vor den Parameter gesetzt wird.



Assistent Neuer WEG Kaufvertrag

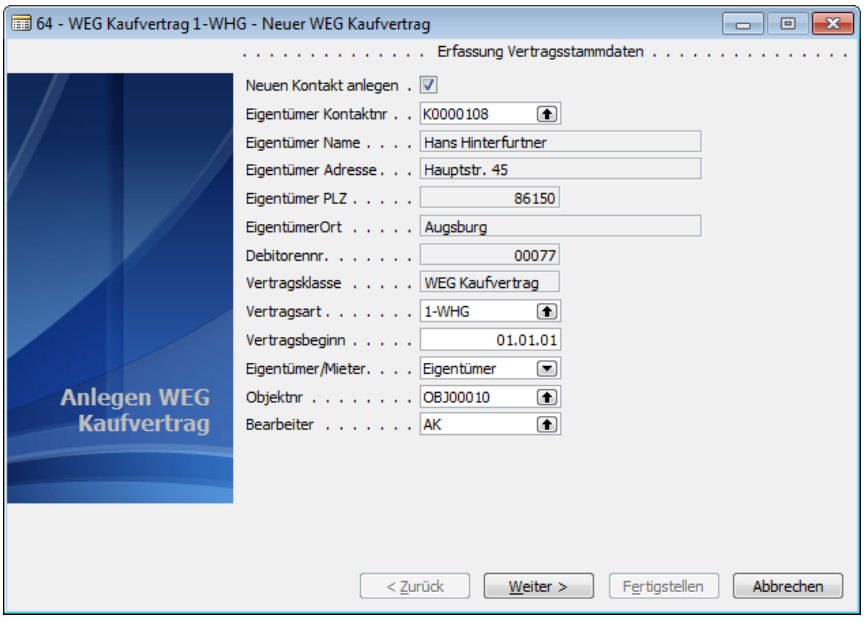
Im Bereich der WEG Verwaltung wurde ein neuer Assistent ***Neuer WEG Kaufvertrag*** eingebaut. Dieser ist das Gegenstück zum Assistenten ***Neuvermietung*** im Bereich der Mietverwaltung.

Mit Hilfe dieses Assistenten kann ein ***WEG Kaufvertrag*** für einen manuell angelegten Einheitenstamm erstellt werden.

Sie können von einem beliebigen ***WEG Kaufvertrag*** den Assistenten ***Neuer WEG Kaufvertrag*** starten. Er schlägt alle zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns vorhandenen „Leerstände" vor und erzeugt nach Fertigstellung den neuen Vertragsdatensatz.

Schrittanleitung Assistent Neuer WEG Kaufvertrag

Öffnen Sie hierfür einen beliebigen ***WEG Kaufvertrag*** und klicken Sie auf Funktion / Neuer WEG Kaufvertag. Es öffnet sich die 1. Seite des Assistenten für einen neuen WEG-Kaufvertrag.



Wenn Sie einen neuen Kontakt anlegen möchten, setzen Sie bitte im Feld **Neuen Kontakt anlegen** einen Haken, ansonsten wählen Sie einen bestehenden Kontakt über den Lookup des Feldes **Eigentümer Kontaktnr.** aus.

Wählen Sie im Feld **Vertragsart** eine entsprechende Art aus.

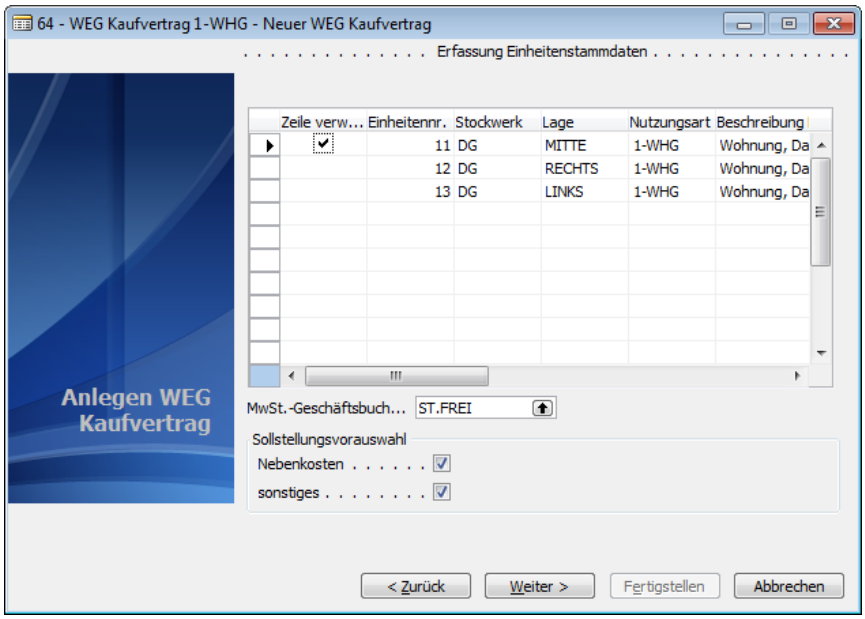
Im Feld **Vertragsbeginn** geben Sie das Startdatum des Vertrages ein. Mit Hilfe des Lookups im Feld **Objektnr**. wählen Sie aus der ***Objektübersicht*** das entsprechende WEG-Objekt aus.

Als **Bearbeiter** wird im Assistenten automatisch der **Bearbeiter 1** der entsprechenden ***Objektkarte*** vorgeschlagen. Ist für den neuen Vertrag ein anderer Bearbeiter zuständig, können Sie die Vorauswahl über die Referenztabelle ändern.

Klicken Sie auf Weiter, um zur nächsten Seite zu gelangen.

Die 2. Seite des Assistenten zeigt Ihnen die vorhandenen in Frage kommenden Einheitenstämme, abhängig vom zuvor eingegebenen Vertragsbeginn und ausgewählten Objekt, an.

Sie müssen nun lediglich im ersten Feld **Zeile verwenden** bei den Einheiten einen Haken setzen, die in den WEG Kaufvertrag aufgenommen werden sollen.

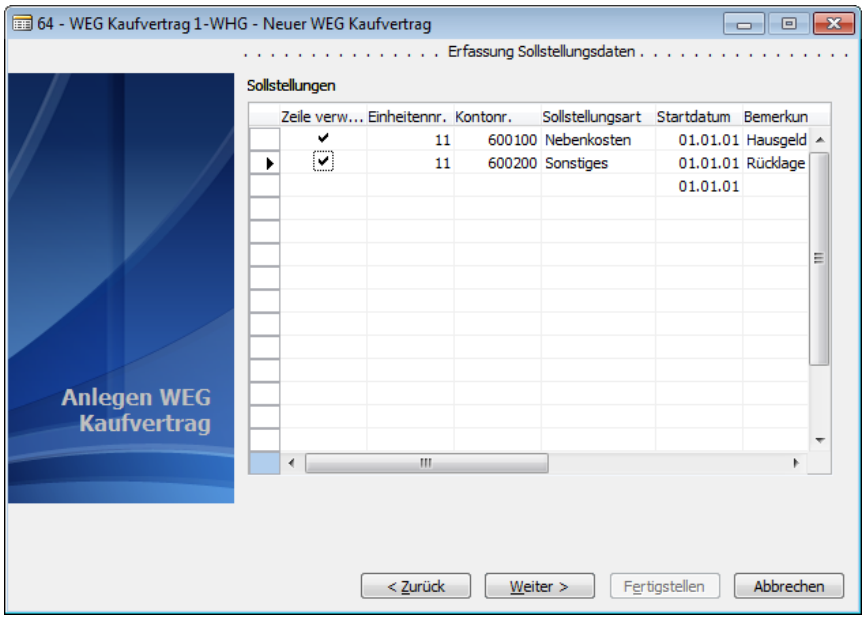


Im unteren Bereich finden Sie die **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe**, die Sie bei Bedarf verändern können.
Darunter finden Sie die *Sollstellungsvorauswahl*. Setzen Sie bei den Sollstellungsarten einen Haken, die auf der nächsten Seite des Assistenten bei den zuvor ausgewählten Einheiten angezeigt werden sollen.

Klicken Sie anschließend auf Weiter.

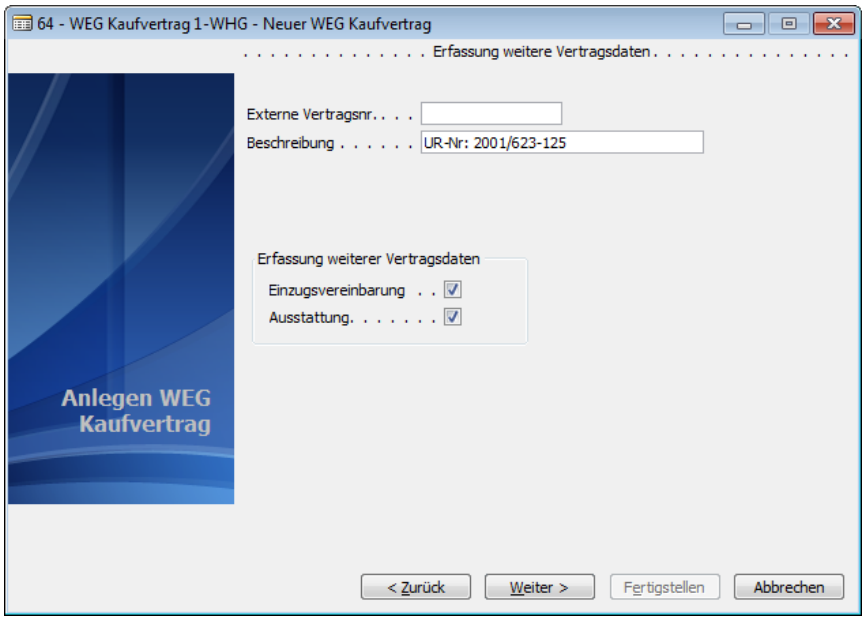
Auf der 3. Seite des Assistenten finden Sie nun die Sollstellungszeilen, welche Sie mittels der Haken im Feld **Zeile verwenden** auswählen. Je nach Einstellung der ***RE Vertrag Einrichtung*** werden Ihnen hier die Plansollstellungszeilen des betreffenden Einheitenstammes angezeigt oder es ist erforderlich die Sollstellungszeilen manuell neu anzulegen.

Kontrollieren Sie die Beträge sowie das Startdatum, welches normalerweise dem Vertragsbeginn entspricht, und ändern Sie die Werte gegebenenfalls ab.



Bestätigen Sie anschließend mit Weiter.

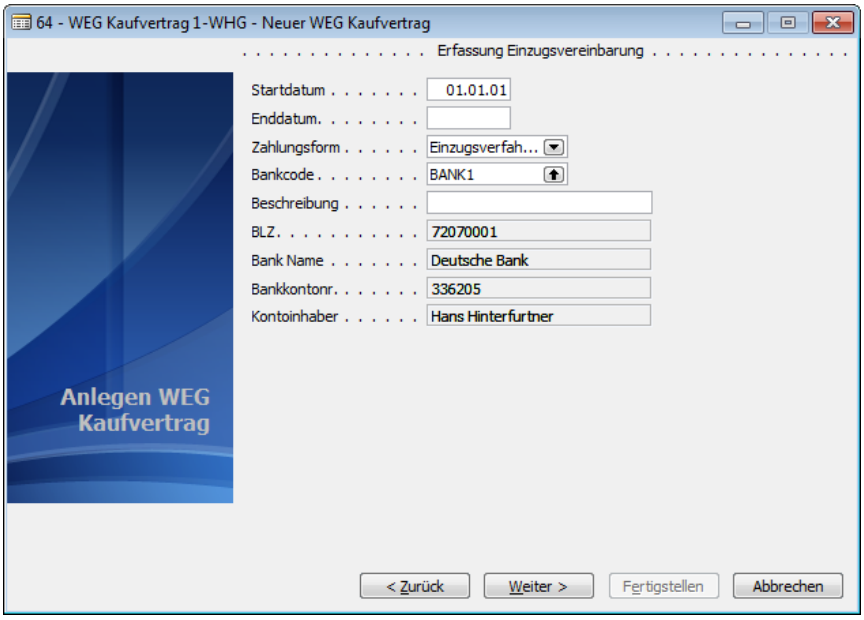
Nun haben Sie die 4. Seite des Assistenten erreicht. Folgende Felder können hier gefüllt/angehakt werden:



Bezeichnung	Beschreibung
Externe Vertragsnummer Infofeld	Hier haben Sie die Möglichkeit eine eventuell vorhandene Vertragsnummer, die Sie informativ beim WEG-Kaufvertrag hinterlegen wollen, anzugeben.
Beschreibung Infofeld	Hier können Sie eine beliebige Beschreibung zum Kaufvertrag eintragen.
Einzugsvereinbarung Optional	Haben Sie hier einen Haken gesetzt erweitert sich der Assistent um eine weitere Seite zur Eingabe der Einzugsvereinbarung.
Ausstattung Optional	Setzen Sie hier einen Haken, wenn Sie Ausstattungsgegenstände (wie z.B. eine Einbauküche) erfassen möchten. Sie können außerdem über die Ausstattungsmerkmale die ausgehändigten Schlüssel erfassen.

Nach einem Klick auf Weiter werden Ihnen nacheinander die Karten ***Erfassung Einzugsvereinbarung*** und ***Erfassung Ausstattung*** geöffnet, sofern Sie einen entsprechenden Haken gesetzt haben.

In der Karte ***Erfassung Einzugsvereinbarung*** haben Sie die Möglichkeit eine vorliegende Einzugsvereinbarung beim Vertrag zu hinterlegen.



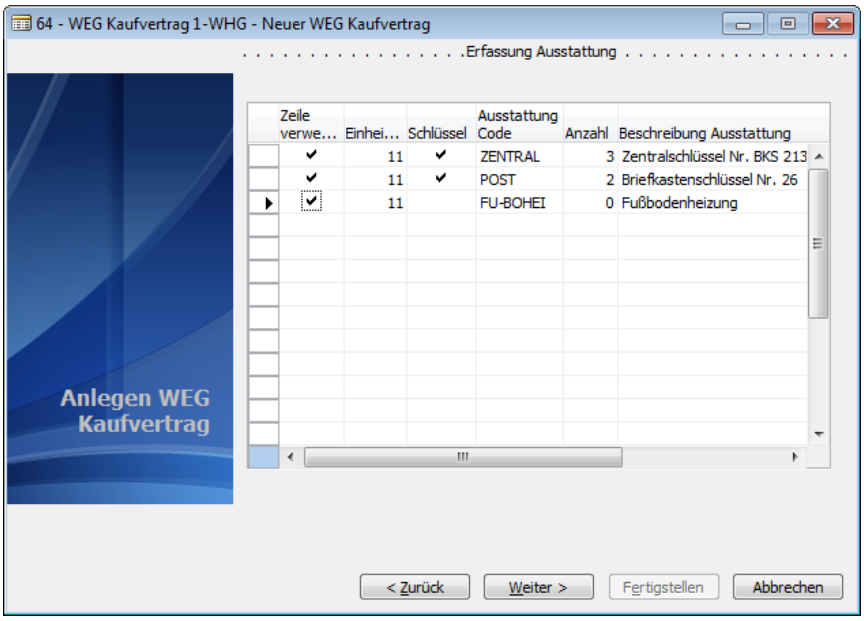
Im Feld **Startdatum** wird automatisch das Vertagsbeginn eingetragen, dieses kann manuell geändert werden.

Über den Lookup im Feld **Zahlungsfom** haben Sie die Möglichkeit zwischen *Einzugsverfahren* und *Abbuchungsverfahren* zu wählen.

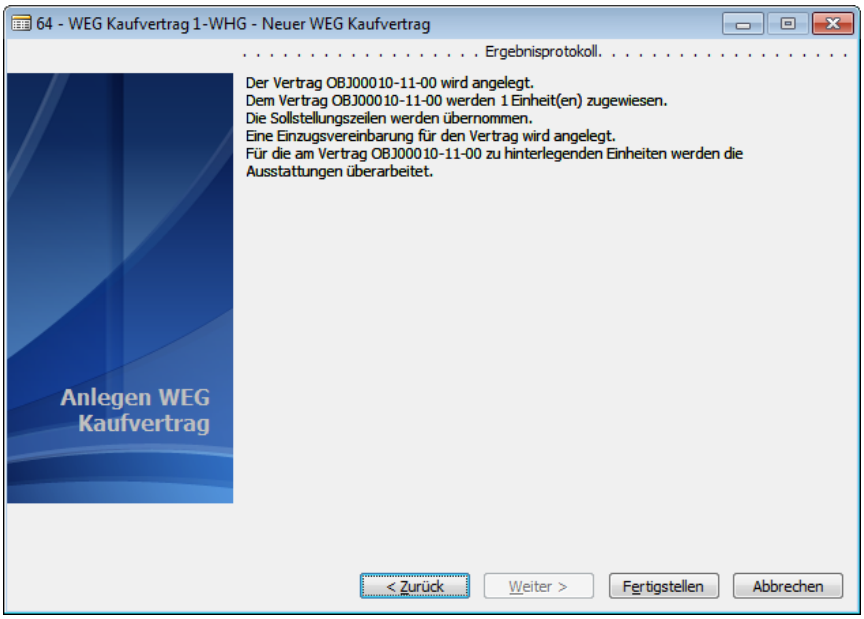
Wählen Sie im Feld **Bankcode** einen entsprechen Code aus der ***RE Debitor Bankkontenübersicht*** aus. Hier können Sie gegebenenfalls auch einen neuen Bankcode anlegen.

Wenn Sie die Einzugsermächtung erfasst haben, klicken Sie auf Weiter.

In der Karte ***Erfassung Ausstattung*** haben Sie die Möglichkeit, die Schlüssel zu erfassen, die dem Eigentümer ausgehändigt wurden. Zusätzlich können Sie in diesem Bereich auch andere Gegenstände, die sich in der Einheit befinden, erfassen.



Wenn Sie alle Ausstattungen erfasst haben, klicken Sie auf Weiter.



Auf der letzten Seite des Assistenten erhalten Sie zur Information ein Ergebnisprotokoll mit den von Ihnen gemachten Angaben. Klicken Sie auf Fertigstellen, um die Daten in RELion zu übernehmen. Sollten Sie eine Eingabe vergessen haben oder ändern wollen, können Sie vor dem Fertigstellen über den Zurück-Button wieder in die einzelnen Erfassungsfenster wechseln.

7. Sondereigentumsverwaltung

SEV-Abrechnung

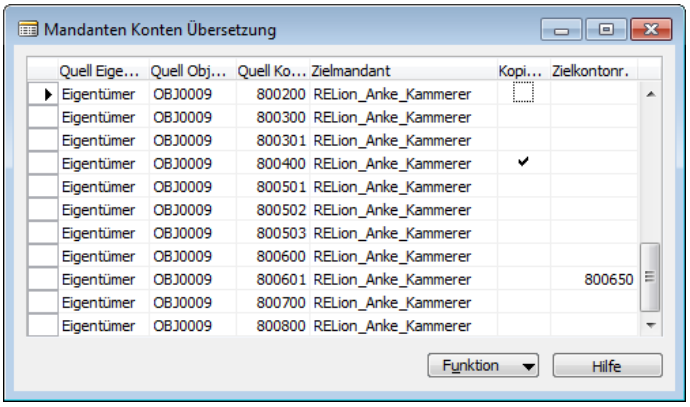
Für die Erstellung einer SEV-Abrechnung ist es notwendig, dass die WEG-Abrechnung, die die Grundlage der SEV-Abrechnung bildet, komplett abgerechnet ist.

HINWEIS

Änderungen, die nach der Erstellung der SEV-Abrechnung an der WEG-Abrechnung vorgenommen werden, werden in der SEV-Abrechnung nicht berücksichtigt.

Auch ist es zwingend erforderlich, dass über die SEV-Verträge eine Verbindung zwischen den Einheiten des WEG-Objekts und des SEV-Objekts vorhanden ist.
Nähere Informationen entnehmen Sie der Ablaufbeschreibung *Sondereigentumsverwaltung*.

Bevor Sie die Abrechnung für das SEV-Objekt anlegen, öffnen Sie die ***Abrechnung Objekt Karte*** der WEG-Abrechnung.
Über Abrechnung / Konten Übersetzungen öffnen Sie die Tabelle ***Mandanten Konten Übersetzung***.



Quell Eige...	Quell Obj...	Quell Ko...	Zielmandant	Kopi...	Zielkontonr.
Eigentümer	OBJ0009	800200	RELion_Anke_Kammerer		
Eigentümer	OBJ0009	800300	RELion_Anke_Kammerer		
Eigentümer	OBJ0009	800301	RELion_Anke_Kammerer		
Eigentümer	OBJ0009	800400	RELion_Anke_Kammerer	✔	
Eigentümer	OBJ0009	800501	RELion_Anke_Kammerer		
Eigentümer	OBJ0009	800502	RELion_Anke_Kammerer		
Eigentümer	OBJ0009	800503	RELion_Anke_Kammerer		
Eigentümer	OBJ0009	800600	RELion_Anke_Kammerer		
Eigentümer	OBJ0009	800601	RELion_Anke_Kammerer		800650
Eigentümer	OBJ0009	800700	RELion_Anke_Kammerer		
Eigentümer	OBJ0009	800800	RELion_Anke_Kammerer		

Spielen Sie hier mit Funktion / Hole Konten zu Objekt alle Objektkonten des WEG-Objekts ein, die die Verwendung *Alles* oder *Abrechnung* haben.

Danach tragen Sie im Feld **Zielkontonr.** bei den Konten, die vom WEG-Objekt abweichen, die Kontonummer des SEV-Objekts ein.
Jedes Konto, das bei der Mieterabrechnung berücksichtigt werden soll muss entweder im Mietobjekt vorhanden sein oder über die Kontenübersetzung ersetzt werden können.

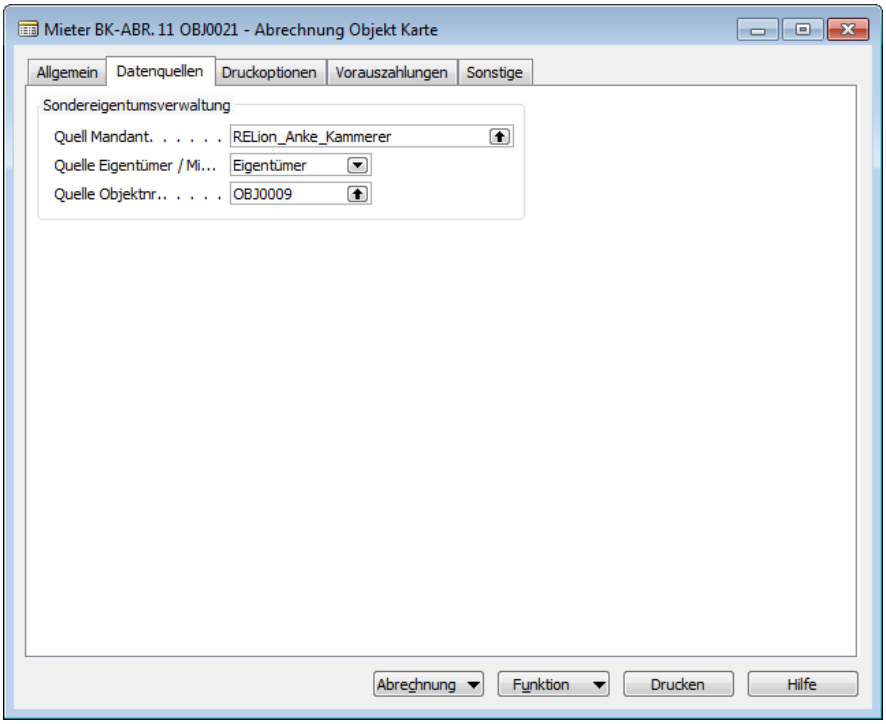
ACHTUNG

Wenn im WEG-Objekt die Heizkosten über den Heizkostendatenträgeraustausch eingespielt worden sind, ist es zwingend erforderlich, dass Sie das dafür verwendete Objektkonto in die ***Mandanten Konten Übersetzung*** eintragen und im Feld **Kopieren unterdrücken** einen Haken setzen.

Dadurch werden die Werte aus diesem Konto nicht in das SEV-Objekt übertragen.

Um die Heizkosten trotzdem auf den Mieter umlegen zu können, schlüsseln Sie im SEV Objekt das entsprechende Objektkonto auf **Verwendung** *Alles* oder *Abrechnung* und **Verteilungsart** *Festbetrag*.
In den ***Abrechnung Zeilen*** des SEV-Objekts können Sie dann die Heizkosten manuell pro Einheit über Funktion / Festwerte erfassen eintragen.

Als nächster Schritt legen Sie wie gewohnt mit dem Report ***Abrechnung anlegen*** die Miet-Abrechnung für das SEV-Objekt an.
Dabei wird über die Kennzeichnung des Miet-Objekts als *SEV-Objekt* mit Hilfe der SEV-Verträge das dazugehörige WEG-Objekt ermittelt und in der ***Abrechnung Objekt Karte*** im Register ***Datenquellen*** hinterlegt.



In den ***Abrechnung Zeilen*** sind die umlagefähige Kosten des WEG-Objekts und alle in der Abrechnungsperiode im SEV-Objekt auf Konten mit der **Verwendung** *Alles* oder *Abrechnung* gebuchten Kosten eingetragen.

HINWEIS

Im SEV-Objekt dürfen die Kosten nicht auf die gleichen Konten gebucht werden, die in der Abrechnung des WEG-Objekts verwendet werden.
Z.B. darf die Wartung des Warmwasserboilers im SEV-Objekt nicht auf die Kontonummer gebucht werden, die im WEG-Objekt für die Wartungskosten der Heizung verwendet wird.

Ein Ändern der Abrechnungszeilen ist nur bei den Kosten, die nur im SEV-Objekt angefallen sind, möglich.

Als Verteilungsgrundlage werden die im SEV-Objekt bei den angesprochenen Konten im Feld **Verteilungscode** eingetragenen Codes herangezogen.

ACHTUNG

Der im SEV-Objekt eingetragene Verteilungscode (z.B. m²) muss im WEG-Objekt gepflegt sein, da der Gesamtfaktor aus dem WEG-Objekt verwendet wird.

Sofern die Abrechnung im WEG-Objekt mit einem anderen Verteilungsfaktor (z.B. Miteigentumsanteile) abgerechnet worden ist, kann es zu abweichenden Abrechnungsergebnissen kommen.

Die weitere Verarbeitung der Abrechnung ist dann identisch mit der Abrechnung eines normalen Mietobjekts.

8. Mitgliederverwaltung

Die Reports 5052560 ***Kündigungen Mitgliedschaft/Anteile***, 5052473 ***MGV Bilanznachweis***, 5052558 ***Mitgliederguthabenliste***, 5052733 ***MGV Debitor – Saldenliste*** und 5052709 ***Mitgliederbestandsübersicht*** wurden hinsichtlich Fehlerbehebung und Designoptimierung überarbeitet.

Der Mitgliederpostenausgleich aus dem Buchblatt wurde durch den RELion-Postenausgleich ersetzt.

9. Buchhaltung

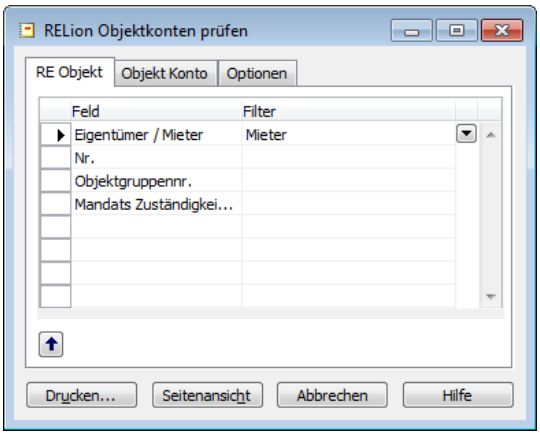
- In der Tabelle ***Global-Objekt-Vorlagekonto*** wurde im Feld **Verwendung** die Option *Heizkosten* entfernt, da dieser keine Funktion zugeordnet ist.

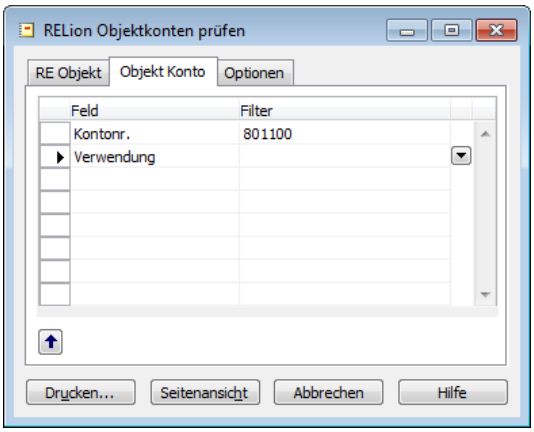
- Wenn sich die ZE eines Postens von der ZE eines anderen Postens unterscheidet, wird dieser nicht für den Postenausgleich vorgeschlagen. Außerdem kann der Posten, nachdem der entsprechende Filter aufgelöst wurde, nicht für den Ausgleich ausgewählt werden.

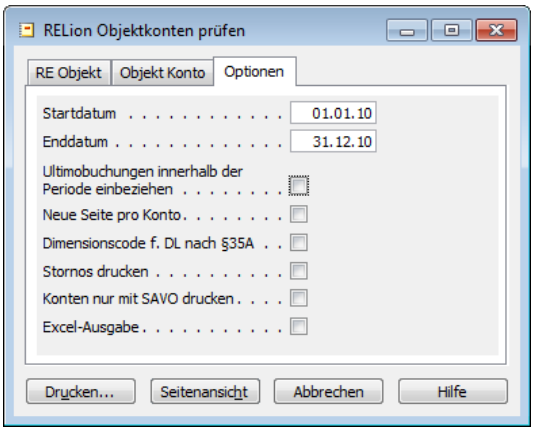
Bericht Objektkonten prüfen

In diesem Report werden zu Prüfzwecken Daten eines oder mehrerer Objekte selektiert. Es kann überprüft werden wann und wie viel von einem Posten bezahlt wurde.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich ***Berichte / Buchhaltung***.
2. Öffnen Sie den Report ***Objektkonten prüfen***.







Über Drucken und Seitenansicht können Sie sich den Report entweder ausdrucken oder nur anzeigen lassen.

Report 5052358 **RELion Objektkonten prüfen** 11. Mai 2012
Mandant Buchhaltungs-Spezialitäten Seite 1
Filter Kontonr.: 801100 daniel.Meiershofer
Zeitraum **01.01.10..31.12.10**

Buch. Datum	Beleg Nr.	Beschreibung	Einheit	Hist.	LZ von	LZ bis	Vst.%	Bewegung	Rechn. Betrag	Zahl. Betrag	Letztes Zahl. Datum	Saldo
OBJ008		**Königsallee 9, 86150**										
801100		**Beleuchtung**								**Vortrag zum 01.01.10**		**0,00**
25.01.10	DSK1000144	Beleuchtung			01.01.10	31.12.10	0,00	29,20		29,20	25.01.10	29,20
25.01.10	DSK1000150	Beleuchtung			01.01.10	31.12.10	0,00	29,80		29,80	25.01.10	59,00
25.03.10	DSK1000145	RE 2			01.01.10	31.12.10	0,00	29,20		29,20	25.03.10	88,20
25.05.10	DSK1000146	RE 3			01.01.10	31.12.10	0,00	29,20		29,20	25.05.10	117,40
22.07.10	DSK1000147	RE 4			01.01.10	31.12.10	0,00	29,20		29,20	22.07.10	146,60
01.10.10	DSK1000148	RE 5			01.01.10	31.12.10	0,00	29,20		29,20	01.10.10	175,80
31.12.10	DSK1000149	RE 6			01.01.10	31.12.10	0,00	43,80		43,80	31.12.10	219,60
801100		**Beleuchtung**			**Umsatz im Zeitraum 01.01.10..31.12.10**							**219,60**
					Saldo per 31.12.10							**219,60**

Durch die Spalten **Zahl. Betrag** und **Letztes Zahl. Datum** können Sie nun genau überprüfen, welcher Betrag wann gezahlt wurde.

Unausgeglichene Zahlungen – MwSt GB (Ist-Versteuerung)

Die Kontenfelder **Unausgegl. Zahlung Debitor** und **Unausgegl. Zahlung Kreditor** des Fensters ***Global-MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen*** sind nun auch bei einem Ist-Versteuerungsobjekt nicht mehr zwingend zu füllen. Nur bei tatsächlicher Verwendung der Buchungsgruppe sind Einträge in den Feldern erforderlich.
RELion analysiert bei jedem Postenausgleich welche MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe zum Tragen kommt.

Erweiterung Ausgleichsfunktionen

Grundvoraussetzungen für den Postenausgleich:

Beim Postenausgleich wird geprüft, ob auszugleichende Posten zur gleichen Zuständigkeitseinheit gehören. Außerdem wird bei der Vorauswahl zum Postenausgleich einheitenbezogen gefiltert. Ein Ausgleich mit unterschiedlichen Einheiten und ZE´s ist nicht mehr möglich.

Ausgleichsreihenfolge fälliger offener Posten:

Da die Fälligkeit von offenen Posten vom Buchungsdatum abweichen kann, richtet sich die Ausgleichsreihenfolge nicht primär nach dem Buchungsdatum sondern nach dem Fälligkeitsdatum.

Beispielsweise wird die Abrechnung für das Jahr 2010 (Nachzahlung 70,-€) zum 15.11.2011 eingebucht, aber erst zum 15.12.2011 fällig. Die Dezembermiete, die erst zum 01.12.2011 gebucht wird, hat die Fälligkeit 03.12.2011. In diesem Falle würde die Miete zuerst zum Postenausgleich vorgeschlagen.

Ausgleichssperre für kreditorische Posten im Zahllauf:

Desweitern können kreditorische Posten, die sich in einem Zahllauf befinden, nicht mehr für einen anderen Postenausgleich herangezogen werden.

Ausgleichsfunktionen auf Vertragsebene:

Wenn im Buch.-Blatt nur die Vertragsnummer anstatt den Objektinformationen erfasst wird, schlägt RELion sämtliche Posten aller Einheiten des Vertrages zum Ausgleich vor.

HINWEIS

Diese Logik kann in der Ist-Versteuerung nicht angewendet werden.

Sachpostenausgleich

Um die Verwaltung von offenen Sachposten effizient und übersichtlich zu gestalten, gibt es in RELion ab der Version 6.3 den sogenannten Sachpostenausgleich.

Der Sachpostenausgleich hat im Gegensatz zum Personenausgleich einen rein informativen Charakter und keinerlei funktionale Bedeutung.

Eine genauere Erläuterung des Sachpostenausgleichs entnehmen Sie bitte der entsprechenden Ablaufbeschreibung.

Intercompanybuchungen

Im Modul Finanzmanagement befindet sich die Funktionalität Intercompanybuchungen. Diese ist beispielsweise dafür gedacht, einem Benutzer, der mehrere miteinander verbundene Gesellschaften buchhalterisch betreut, ein optimiertes Arbeiten zu ermöglichen.

Da zwischen diesen, miteinander verflochtenen juristischen Personen, immer wieder Geschäftsvorfälle auftreten, die dann entsprechend buchhalterisch behandelt werden müssen, gibt es diese Funktionalität in Dynamics NAV. Für RELion wurde die Funktionalität um die relevanten RELion-Felder wie Objekt, Objektkonto etc. erweitert.

Ein Beispiel hierfür wäre, dass das Mutterunternehmen Kosten an die Tochtergesellschaft weiterberechnet. Ein Mutterunternehmen ist ein Unternehmen, das herrschenden Einfluss auf ein rechtlich selbstständiges Unternehmen (Tochterunternehmen) ausübt. Das Gesamtgebilde aller dieser Unternehmen heißt Konzern.

Um die dafür nötigen verschiedenen Arbeitsschritte so effizient wie möglich zu gestalten, ist es sinnvoll diese Funktionalität zu nutzen. Ebenso werden dadurch eventuelle Falscheingaben minimiert, da die Werte zur Weiterberechnung nur in einer Gesellschaft erfasst werden. Nach der Übertragung werden sie in der anderen Gesellschaft automatisch angezeigt. Auch haben Sie die Option diese Geschäftsaktivitäten einzusehen und deren Historie zu verfolgen.

Eine detailliertere Beschreibung der Funktionalität finden Sie in der entsprechenden Ablaufbeschreibung.

Aktivierung umlagefähiger Kosten

HINWEIS

Der bisherige Report 5052421, der bisher unter dem entsprechenden Menüpunkt aufrufbar war, ist in Version 6.3 nicht mehr verfügbar.

Für diese Funktionalität ist eine neue Stapelverarbeitung 5052635 ***Aktivierung Betriebskosten*** erstellt worden.

Diese aktiviert unterjährig die umlagefähigen Betriebskosten und bucht diese anschließend. Ziel dieses Vorgangs ist es, eine möglichst hohe Genauigkeit der umlagefähigen Betriebskosten in der Bilanz zu erreichen. Dennoch kann es bei Erstellung der tatsächlichen Nebenkostenabrechnung zu abweichenden Werten kommen.

Diese Funktion steht ausschließlich für Mietobjekte mit Einheitenstämmen zur Verfügung.

HINWEIS

Grundsätzlich ist anzumerken, wenn Buchungen mit Leistungszeitraum oder Abrechnungsart getätigt werden, für die es keine gültige ***Abrechnung Objekt Karte*** mit der Buchungsmethode *Bilanzielle Aktivierung* gibt, findet keine Aktivierung statt. Dazu erfolgt auch keine Fehlermeldung!

Bevor der Report genutzt werden kann, muss auf der Karte ***Global-MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen*** über die Spalte **Steuer Frei Bruttobeträge** festgelegt werden, ob bei den Einheitenverträgen die Bruttokosten aktiviert werden (Haken wird gesetzt), oder die Nettokosten.

Beim Start der Stapelverarbeitung wird geprüft, ob die Grundlagen für die Aktivierung umlagefähiger Kosten korrekt eingerichtet wurden:

So ist für jede Kombination aus MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe und Abrechnungsart, die in mindestens einem Einheitenvertrag Verwendung findet, eine Zeile in der ***Abrechnungsart Buchungsmatrix*** anzulegen.

Außerdem müssen Konten in folgenden Feldern eingetragen sein:

- **Unfertige Leistungen**
- **Bestandserhöhung**
- **Kalk. Betriebskosten Leerstand**
- **Gegenkonto Leerstand**
- **Kalk. Betriebskosten Ausnahmen**
- **Gegenkonto Ausnahmen**

Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, wird zunächst ermittelt, welche Objektkonten abgerechnet werden können. Diese werden wie folgt gefiltert:

- Das Feld **Abrechnungsart** muss gefüllt sein.
- Das Feld **Verteilungscode** oder **Verteilungscode Wirtschaftsplan** muss gefüllt sein.
- Die Verwendung muss entweder *Alles* oder *Abrechnung* sein.
- Es wird festgestellt, ob das Konto im laufenden Geschäftsjahr bis zum Stichtag (Buchungsdatum) mindestens eine Buchung hat. Eine Kontosaldo Nullprüfung findet nicht statt.

ACHTUNG

Wenn sowohl **Verteilungscode Wirtschaftsplan** als auch **Verteilungscode** gefüllt sind, wird der Wert des Feldes **Verteilungscode Wirtschaftsplan** herangezogen.

Als nächstes wird der entsprechende Zeitraum für die Aktivierung ermittelt. Er ergibt sich aus den Feldern **Abrechnung vom** und **Abrechnung bis** der Karte ***Abrechnung Objekt Karte***.

Wenn die Konten und der Leistungszeitraum feststehen, werden als nächstes die zeitanteiligen Kosten berechnet.

Hierbei wird unterschieden zwischen:

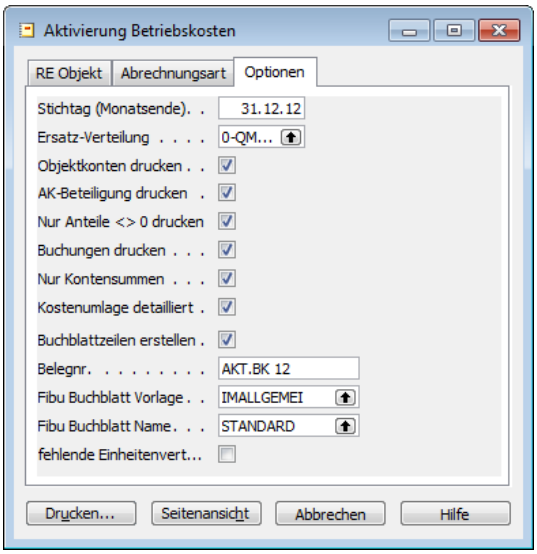
- Umlegbar (**Einheitenvertrag Leerstand** = *nein*)
- Leerstand (**Einheitenvertrag Leerstand** = *ja*)
- Ausnahmen

Wenn Sie den Report ***Abrechnung Betriebskosten*** aufrufen möchten, gehen Sie folgendermaßen vor:

1. Öffnen Sie im Navigationsbereich ***RELion*** die Navigationsoption ***Periodische Aktivitäten / Abschlussbuchungen***.
2. Wählen Sie ***Aktivierung umlagef. Kosten.***

Dort haben Sie neben den Möglichkeiten über die Register ***RE Objekt*** und ***Abrechnungsart*** Ihre Auswahl einzugrenzen.

Im Register ***Optionen*** stehen Ihnen folgende Druck- und Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung:



- **Stichtag (Monatsende):** Hier wird der jeweilige Bilanzierungsstichtag eingegeben.
- **Ersatz-Verteilung:** Hier kann ein alternativer Verteilungsschlüssel angegeben werden.
- **Objektkonten drucken:** Es wird eine Übersicht der umlegbaren Objektkonten gedruckt.
- **AK-Beteiligung drucken:** Die Verteilerwerte pro Abrechnungskreis und Verteilercode werden pro Einheit gedruckt.
- **Anteile <>0 drucken:** Es werden nur Verteiler-Faktoren ungleich Null gedruckt.
- **Buchungen drucken:** Die Buchungen pro Objektkonto und Abrechnungskreis werden detailliert gedruckt.
- **Nur Kontensummen:** Es werden lediglich die Kontensummern dargestellt.
- **Kostenumlage detailliert:** Pro Objektkonto und Abrechnungskreis werden alle Einheiten einzeln aufgeführt. Sonst erfolgt nur eine Zeile pro Objektkonto und Abrechnungskreis.
- **Buchblattzeilen erstellen:** Die berechneten Werte werden in ein Buch.-Blatt übertragen.
- **Belegnr.:** Freie Eingabe einer Belegnummer. Alle Buchungen werden mit dieser Belegnummer erstellt – sie wird pro Objekt hochgezählt.
- **Fibu Buchblatt Vorlage:** Auswahl einer Buchblattvorlage
- **Fibu Buchblatt Name:** Auswahl eines Buchblattnamens
- **Fehlende Einheitenvert. anzeigen:** Es werden auch die nicht umlegbaren Einheitenverträge dargestellt.

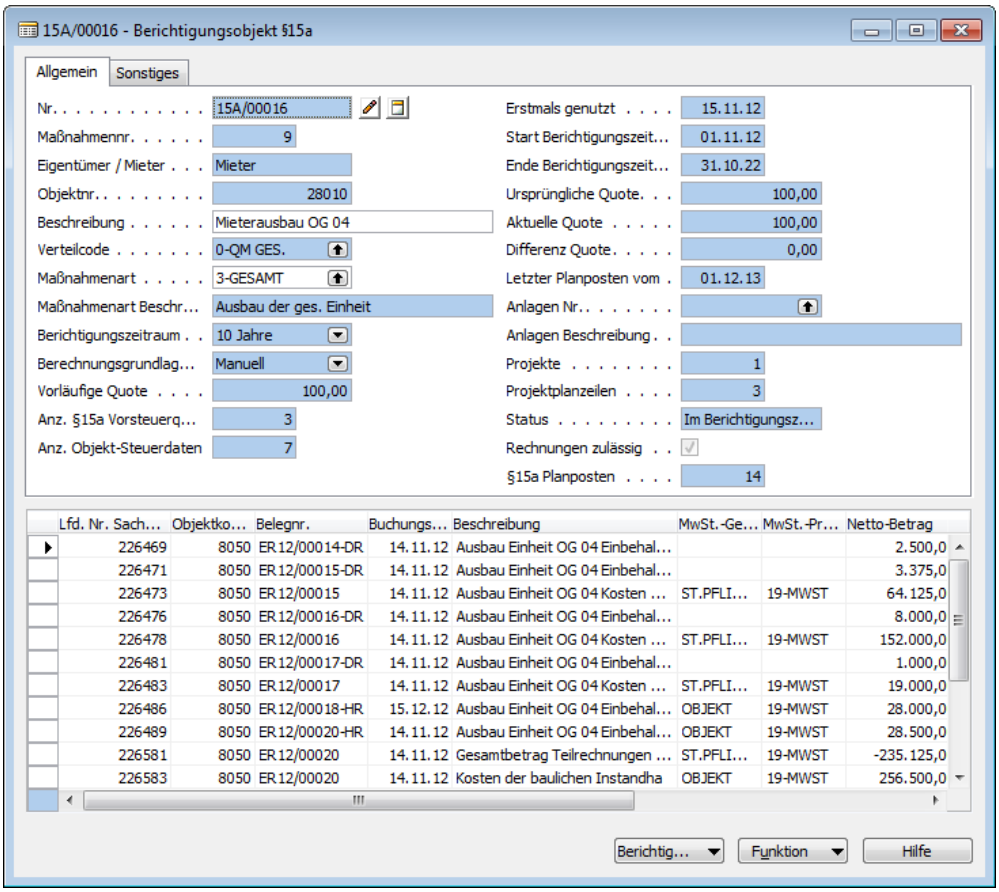
§15a UStG – Umsetzung in RELion

Wenn sich bei einem Wirtschaftsgut, das nicht einmalig zur Ausführung von Umsätzen verwendet wird, innerhalb von fünf Jahren (ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Verwendung) die ursprünglich maßgebenden Verhältnisse ändern, ist bei diesem Wirtschaftsgut für jedes Kalenderjahr der Änderung ein Ausgleich durch die Berichtigung des Vorsteuerabzugs auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten vorzunehmen.

Bei Grundstücken einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile, für welche die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke gelten, und bei Gebäuden auf fremden Grund und Boden beträgt dieser Zeitraum zehn Jahre.

In RELion haben Sie die Möglichkeit die objektbezogenen Vorsteuerbuchungen entsprechend zu korrigieren.

Die erforderlichen Informationen können Sie im Fenster ***Berichtigungsobjekt §15a*** eintragen:



Bei den jeweiligen Buchungsprozessen in der Instandhaltung, Projektentwicklung und Buchhaltung kann dieses Berichtigungsobjekt hinterlegt werden. Dies führt dann bei der Buchung zur Erstellung von Berichtigungsobjektposten.
Im Zeilenbereich werden die gebuchten Berichtigungsobjektposten angezeigt, die für die Korrektur herangezogen werden.

Zur weiteren Bearbeitung des Korrekturvorgangs sind die entsprechenden Stapelverarbeitungen über die Funktion auszuführen.

Nähere Informationen zum genauen Ablauf entnehmen Sie der Ablaufbeschreibung *§15a UStG – Berichtigung des Vorsteuerabzugs*.

10. Zahlungsverkehr

- Posten die sich in einem Zahllauf befinden, werden nicht mehr für den Postenausgleich herangezogen.

- Die Zahlungsvorschlagsliste wurde optimiert.

- Beim debitorischen Zahlungsverkehr gibt es nun eine eindeutige Ausgleichs-ID. Bisher bildete das System bei jedem neuen Vorschlagslauf die Belegnr. und damit die gleichlautende Ausgleichs-ID beginnend mit 0 wieder neu. Hierbei konnte der Fall eintreten, dass für denselben Debitor in einem anderen Buch.Blatt mit der gleichen Ausgleichs-ID Posten markiert wurden. Dies wird nun verhindert.

SEPA

SEPA steht für Single Euro Payments Area und bezeichnet den einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum, in dem alle Zahlungen wie inländische Zahlungen behandelt werden.

Ein bedeutender Unterschied zu den bisherigen nationalen Verfahren besteht darin, dass der Überweisende und der Begünstigte (sowie deren Kreditinstitute) an Hand von IBAN und BIC anstelle von nationaler Bankleitzahl und Kontonummer zu identifizieren sind.

IBAN steht für International Bank Account Number und ist eine standardisierte, internationale Bank-/ Kontonummer für nationale und grenzüberschreitende Zahlungen.

BIC steht für Bank Identifier Code und ist die internationale Bankleitzahl eines Kreditinstituts.

Die SEPA-Lastschrift
Aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und verschiedenen nationalen Lastschriftverfahren hatte man sich für die Entwicklung eines völlig neuen SEPA-Lastschriftverfahrens entschieden.

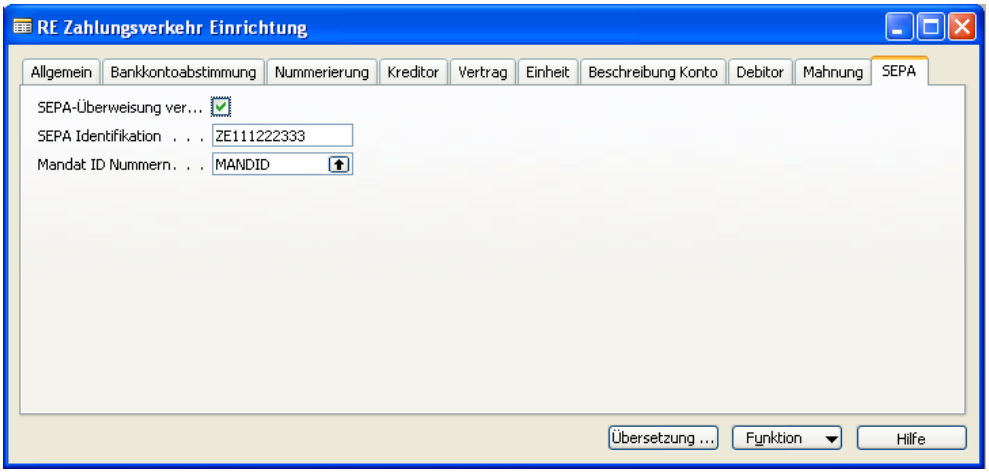
Vorgesehen sind zwei Lastschriftverfahren: eine Basisvariante (SEPA Core Direct Debit) sowie ein Verfahren, das ausschließlich für den Verkehr mit Geschäftskunden vorgesehen ist (Firmenlastschrift oder SEPA Business to Business Direct Debit). Die Basisversion der SEPA-Lastschrift enthält vom deutschen Einzugsermächtigungslastschriftverfahren zahlreiche bekannte Elemente. Die Firmenlastschrift berücksichtigt die Bedürfnisse von Geschäftskunden und ist dem heutigen Abbuchungsverfahren ähnlich.

Achtung

Im Falle einer Rücklastschrift endet das SEPA-Lastschriftmandat. Hier gibt es in RELion noch keinen Automatismus. Bitte setzen Sie das entsprechende Enddatum im Lastschriftmandat des Debitors (Navigation über Vertragskarte/Einzugsermächtigung).

SEPA-Lastschrift	**Einzugsermächtigungsverfahren**
Nutzung innerhalb von SEPA	Ausschließlich nationale Nutzung
Mitgabe von Mandatsinformationen im Datensatz beim Einzug einer Lastschrift	Lediglich Verweis auf Einzugsermächtigung beim Einzug einer Lastschrift
Mandatsverfall nach 36 Monaten bei Nichtnutzung	Einzugsermächtigung gilt bis auf Widerruf
Vorgabe eines Fälligkeitsdatums (Due Date) Festgelegte Vorlauffristen: - Erst- und einmalige Lastschriften: Due Date - 5 Tage – Wiederkehrende Lastschriften: Due Date - 2 Tage	Fälligkeit bei Sicht
Verwendung einer Gläubiger-Identifikationsnummer und Mandatsreferenz erforderlich	Kein äquivalentes Element
Verwendung von IBAN und BIC	Nutzung von Kontonummer und BLZ

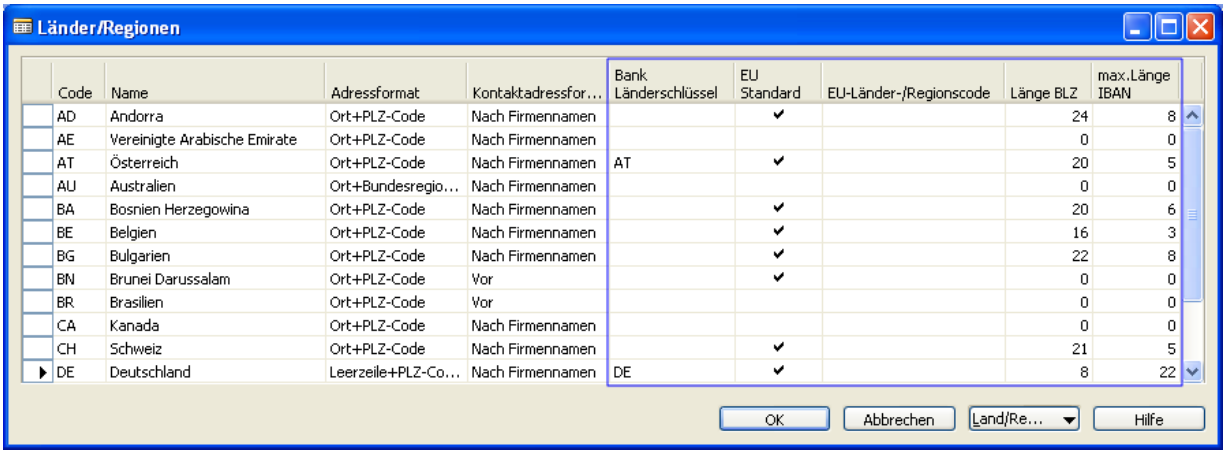
RE Zahlungsverkehr Einrichtung



Bei einem SEPA-Zahlungsvorschlag prüft das System ab sofort bei der Zahlungsdateierstellung, ob die notwendigen Daten für SEPA (IBAN und BIC) im System vorhanden sind.
Jedes Lastschriftmandat erhält eine eindeutige Mandatsnummer (Mandatsreferenz), die bei allen Lastschriften angegeben werden muss. In Verbindung mit der Identifikationsnummer des Lastschrifteinreichers (sogenannte Gläubiger-Identifikationsnummer) wird damit jedes Mandat eindeutig bestimmt.
Die SEPA Identifikation erhalten Sie über die Deutsche Bundesbank.

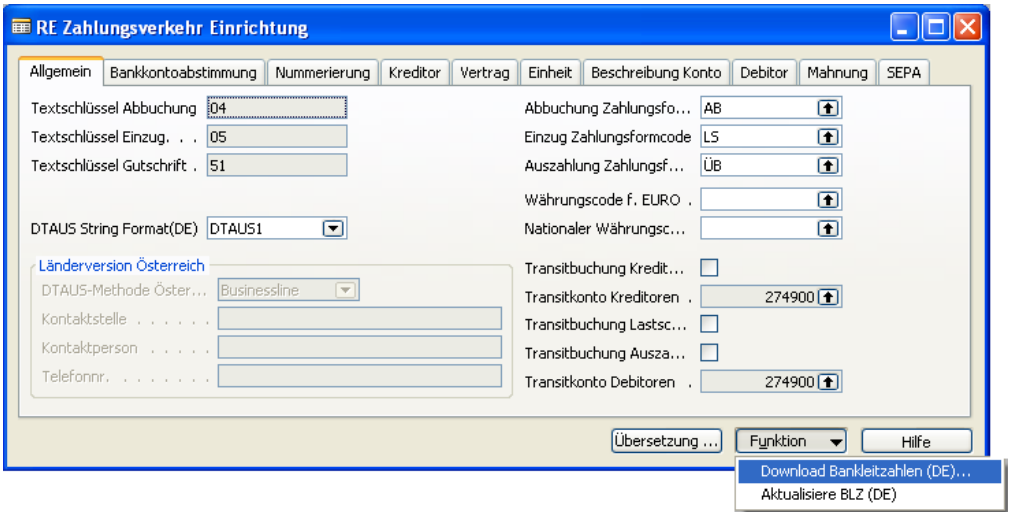
SEPA-Länder

In der Ländertabelle müssen die Länder des SEPA-Gebiets besonders gepflegt werden.



Code	Name	Adressformat	Kontaktadressfor...	Bank Länderschlüssel	EU Standard	EU-Länder-/Regionscode	Länge BLZ	max.Länge IBAN
AD	Andorra	Ort+PLZ-Code	Nach Firmennamen		✔		24	8
AE	Vereinigte Arabische Emirate	Ort+PLZ-Code	Nach Firmennamen				0	0
AT	Österreich	Ort+PLZ-Code	Nach Firmennamen	AT	✔		20	5
AU	Australien	Ort+Bundesregio...	Nach Firmennamen				0	0
BA	Bosnien Herzegowina	Ort+PLZ-Code	Nach Firmennamen		✔		20	6
BE	Belgien	Ort+PLZ-Code	Nach Firmennamen		✔		16	3
BG	Bulgarien	Ort+PLZ-Code	Nach Firmennamen		✔		22	8
BN	Brunei Darussalam	Ort+PLZ-Code	Vor		✔		0	0
BR	Brasilien	Ort+PLZ-Code	Vor				0	0
CA	Kanada	Ort+PLZ-Code	Nach Firmennamen				0	0
CH	Schweiz	Ort+PLZ-Code	Nach Firmennamen		✔		21	5
DE	Deutschland	Leerzeile+PLZ-Co...	Nach Firmennamen	DE	✔		8	22

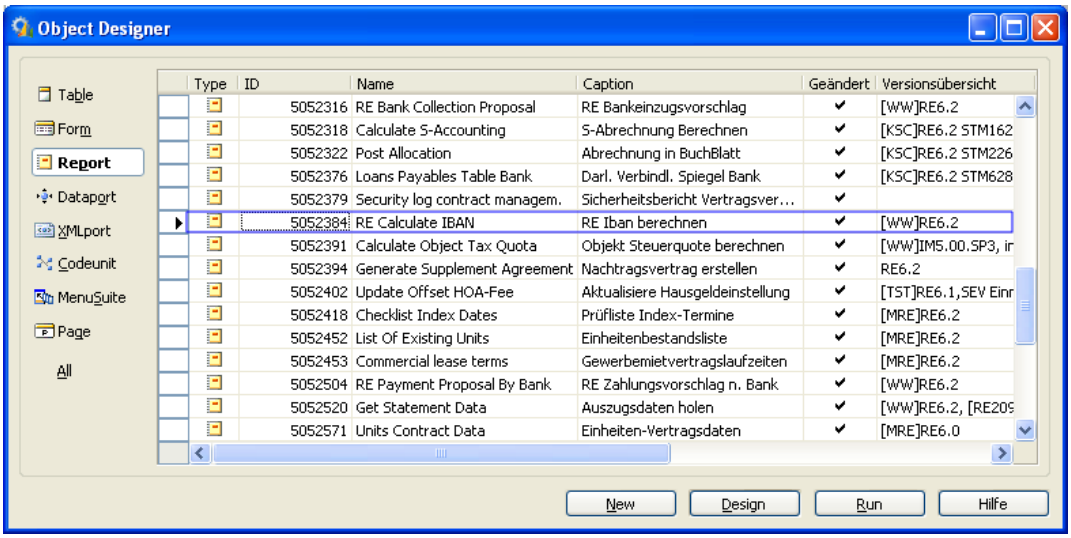
Download / Aktualisierung der aktuellen Bankleitzahlen



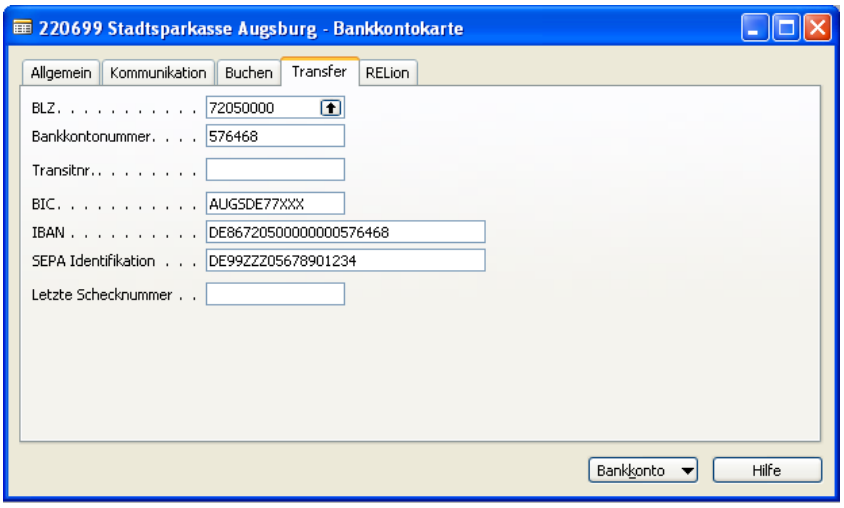
Zusätzliche Bankkontoinformationen an Debitor/Kreditorbanken

Sie können die IBAN eine Bankkontos automatisch berechnen lassen, sofern Bankleitzahl und Kontonummer vorhanden sind und entsprechende Informationen in der Ländertabelle (z.B. max. Länge IBAN) hinterlegt sind.
Wurde bei den Bankleitzahlen der BIC-Code hinterlegt, so wird der Wert bei Auswahl der Bankleitzahl übertragen.

Stapelverarbeitung zur nachträglichen IBAN-Berechnung



Register Transfer der Bankkontokarte für Objektbanken

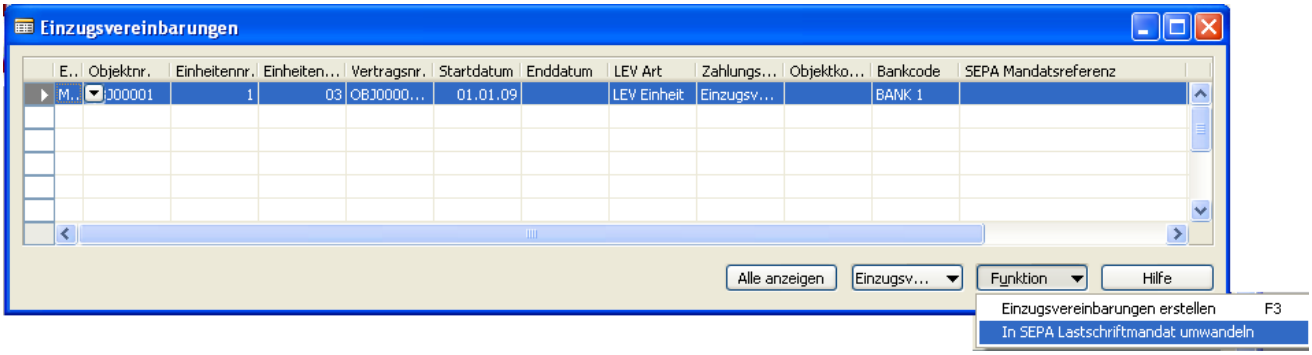


Das SEPA-Lastschriftmandat

Jedes SEPA-Lastschriftmandat erhält eine eigene Mandat ID-Nummer sowie eine Gläubiger Identifikationsnummer. Damit kann jedes Lastschriftmandat eindeutig von der Bank identifiziert werden. Die Mandat ID kann vom Gläubiger frei vergeben werden, die Gläubiger Identifikationsnummer wird von der Deutschen Bundesbank je Gläubiger vergeben.

Einzugsvereinbarungen in SEPA Lastschriftmandat umwandeln

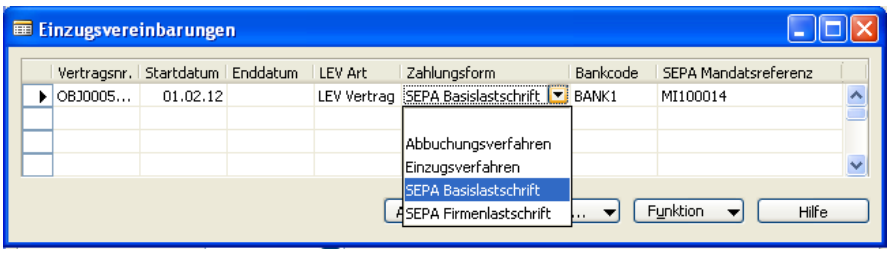
Vorausgesetzt Sie haben das Einverständnis Ihres Debitors, können Sie eine bestehende Einzugsvereinbarung mittels einer Funktion in ein SEPA Lastschriftmandat umwandeln.



HINWEIS

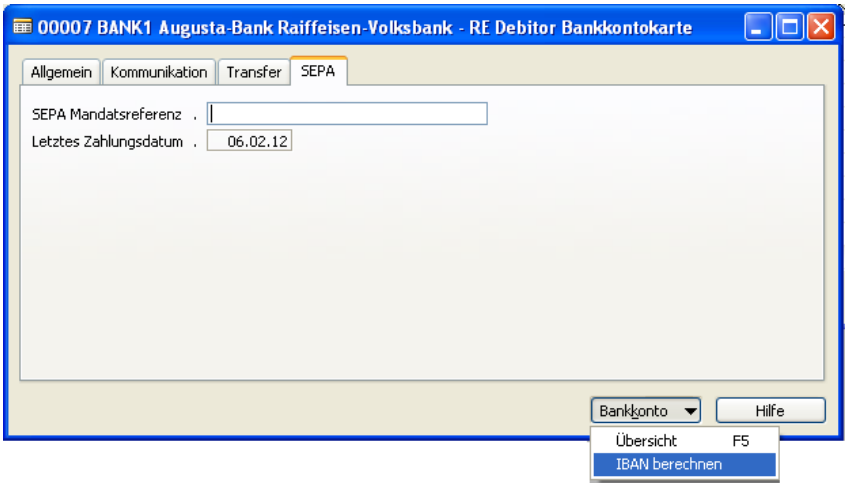
Das Feld **SEPA Mandatsreferenz** in den Einzugsvereinbarungen ist ein FlowField. Die Nummer wird in der ***RE Debitor Bankkontokarte*** gespeichert.

Das Erstellen eines SEPA-Lastschriftmandats erfolgt analog der bisherigen Erfassung einer Einzugsermächtigung. Eindeutiges Kennzeichen eines SEPA-Lastschriftmandats ist die entsprechende Option im Feld **Zahlungsform** der Tabelle ***Einzugsvereinbarungen.***



Die SEPA Mandatsreferenz am Debitorbankkonto

RELion verfügt über die Möglichkeit einen Bankeinzugsvorschlag ohne Einheitenbezug durchzuführen. Hierbei können Debitoren belastet werden, die nicht an einem Vertrag im System gebunden sein müssen und somit keine Einzugsermächtigung gespeichert haben. Um einen SEPA-Bankeinzugsvorschlag ohne Einheitenbezug durchzuführen, müssen Sie sicherstellen, dass das Debitorbankkonto über eine SEPA Mandatsreferenz verfügt.



Um bei bestehenden Debitorbankkonten nachträglich die **SEPA Mandatsreferenz** einzutragen, öffnen Sie die entsprechende ***RE Debitor Bankkontokarte*** und klicken Sie auf Bankkonto / IBAN berechnen.

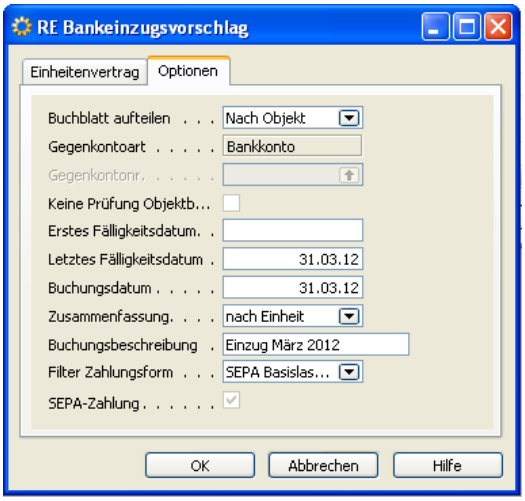
HINWEIS

Wird eine neue Debitorenbank samt IBAN- und BIC-Daten erfasst, füllt das System das Feld **SEPA Mandatsreferenz** automatisch.

Datenaustausch

Der Datenaustausch im SEPA-Format unterscheidet sich in der Vorgehensweise kaum vom bekannten DTAUS-Vorgehen.

Vorausgesetzt, Sie haben alle SEPA-Informationen in den Bankverbindungen korrekt hinterlegt, müssen Sie lediglich den **Filter Zahlungsform** auf das gewünschte Lastschriftformat einstellen.



HINWEIS

Der SEPA-Zahlschein für die Länderversion Österreich wurde entsprechend angepasst.

SEPA Geschäftsvorfälle/-abläufe die in RELion nicht autom. verwaltet werden

Bitte beachten Sie, dass die folgenden Geschäftsvorfälle/-abläufe zum Thema SEPA in der aktuellen Version von RELion nicht automatisiert verwaltet werden und einen zusätzlichen Verwaltungsaufwand für den Anwender erfordern.

Prenotifikation

Die Prenotifikation ist im Grunde eine Bestätigungsmitteilung vom Verwalter an den Debitor, dass aufgrund des erteilten Lastschrift-Mandats ab einem bestimmten Termin ein bestimmter Betrag eingezogen wird.

Die Prenotifikation muss mindestens 14 Tage vor erstmaliger Benutzung des Lastschrift-Mandats versandt werden.
Somit ist das Startdatum des Lastschrift-Mandats = Datum Prenotifikation + 14 Tage.

Die Prenotifikation erfolgt in der Regel immer nach Erstellung eines neuen Lastschriftmandats und immer dann, wenn sich die Höhe des Einzugsbetrages ändert (Mietanpassung).

Rücklastschrift

Entsteht eine Rücklastschrift, verfällt das zugehörige Lastschriftmandat und muss beendet werden.

Neues Datumsfeld RELion Buchung ab in der Tabelle Sollstellung

Um bei verschiedenen Prozessen den tatsächlichen Beginn der Sollstellung zu erhalten, wurde ein weiteres Datum benötigt, das den buchungstechnischen Beginn der Sollstellung festlegt.
Dieses Datum soll unter anderem feststellen, ab wann tatsächlich sollgestellt wurde. In der Sollstellungsdifferenzberechnung findet das Datum Anwendung.

Das Feld wird beim Buchen der Sollstellungszeile gefüllt und beim Buchen der Sollstellungsdifferenz gegebenenfalls verändert.
Ist das Feld in der Sollstellungszeile leer oder größer als das Feld **Beginndatum Reichweite** der Buchblattzeile, wird der Wert des Feldes **Beginndatum Reichweite** der Buchblattzeile in das neue Feld **Relion Buchung ab** der Sollstellungszeile übertragen.
Wird eine Sollstellungszeile storniert, wird das Feld **Relion Buchung ab** leer gesetzt.

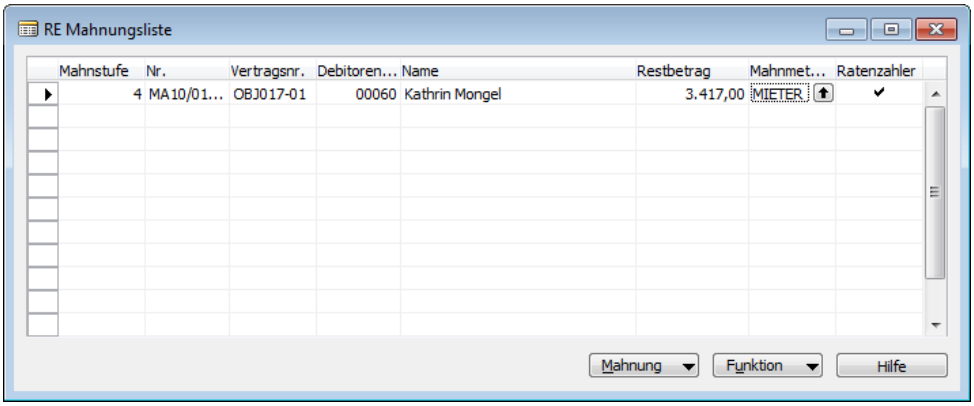
11. Mahnung

Ratenzahlungsdarstellung

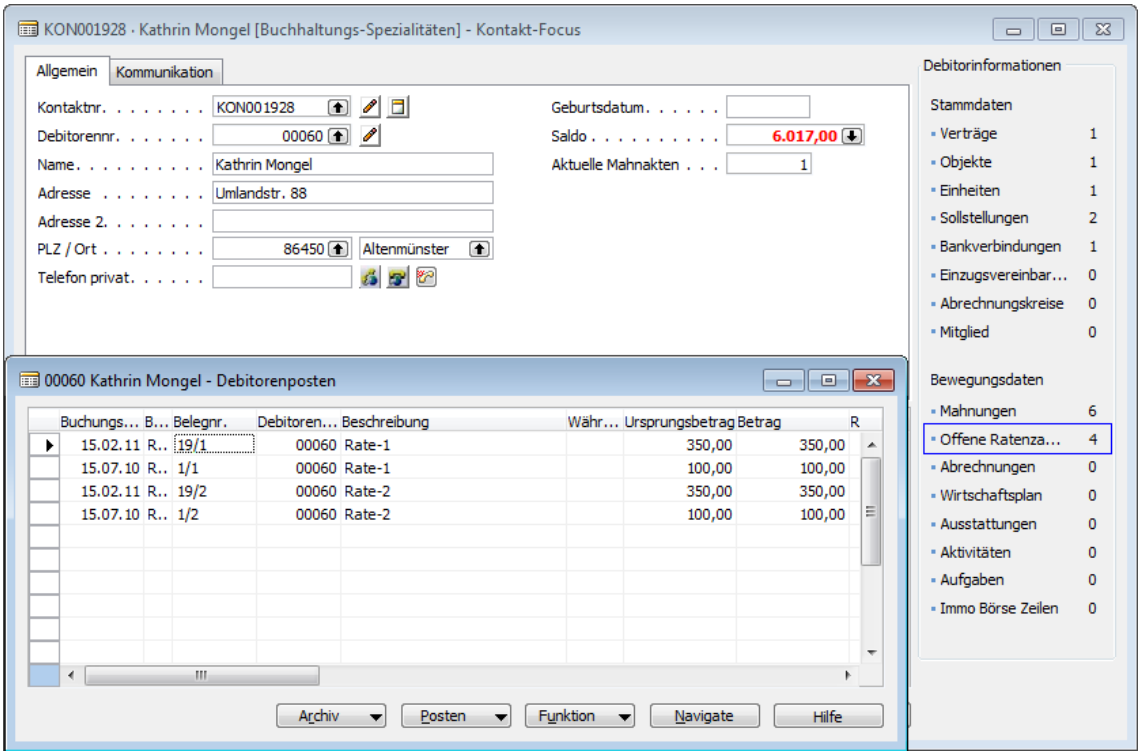
Debitoren die Ihre Rechnungen nicht zahlen können, nehmen oftmals Ratenzahlungen in Anspruch. Unter bestimmten Voraussetzungen kann es vorkommen, dass diese ebenfalls nicht gezahlt werden und in den Mahnprozess einbezogen werden.

In RELion wurden hierzu die folgenden Erweiterungen umgesetzt:

Bei vereinbarter Ratenzahlung wird dies auf der ***RE Mahnungsliste*** im Feld **Ratenzahler** mit einem Haken gekennzeichnet.



Zusätzlich wird die Anzahl der offenen Ratenzahlungsposten im ***Kontakt – Focus*** angezeigt und Sie können sich per Mausklick die dazugehörigen Debitorenposten anzeigen lassen.



Posten der maximalen Mahnstufe erhalten

Bisher wurden in RELion Mahnposten, die bereits mit der maximalen Mahnstufe angemahnt wurden, beim nächsten Mahnlauf nicht mehr mit berücksichtigt. Das Programmverhalten wurde dahingehend geändert, dass auch diese Posten berücksichtigt werden. Hierbei wird der Posten weiterhin mit der höchsten Mahnstufe auf Ihren Mahnungen verarbeitet.

Forderungsmanagement – Wordintegration in der Mahnakte

Im Untermodul ***Forderungsmanagement*** haben Sie ab der Version 6.3 die Möglichkeit, alle in der Mahnakte hinterlegten Kontakte per Wordintegration anzuschreiben.

Im Fenster ***Mahnakten Übersicht*** können Sie über Funktionen die Schaltflächen Word Kontakt Vorlagen und Word Serienbrief-Assistenten starten anklicken.

Wenn Sie die Word Kontakt Vorlagen auswählen, öffnet sich das Fenster ***RE Kontakt Geschäftsbeziehungen***.
Hier werden Ihnen nun alle Kontakte der in der ***Mahnakten Übersicht*** ausgewählten Akten angezeigt.

Über Funktion / Word Serienbrief Assistenten starten erstellen Sie daraufhin die entsprechenden Serienbriefe.
Wenn Sie den Serienbrief Assistenten direkt über die ***Mahnakten Übersicht*** aufrufen, wird automatisch die Datensatzanzahl der Hauptkontakte für die Verarbeitung herangezogen.

Auch in den Funktionen der einzelnen ***Mahnakte*** finden Sie die Aufrufe Word Kontakt Vorlagen und Word Serienbrief-Assistenten starten.
In den Vorlagen können Sie wiederrum an alle in dieser Mahnakte hinterlegten Kontakte einen Serienbrief generieren. Oder Sie erstellen über die direkte Auswahl des Assistenten einen Brief an den Hauptkontakt.

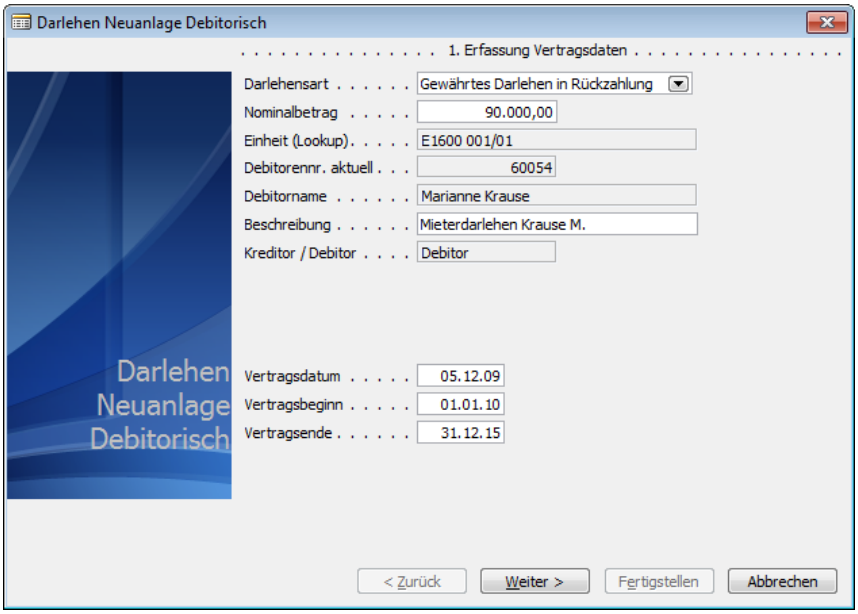
12. Darlehensverwaltung

Assistent für die Neuanlage debitorischer Darlehen

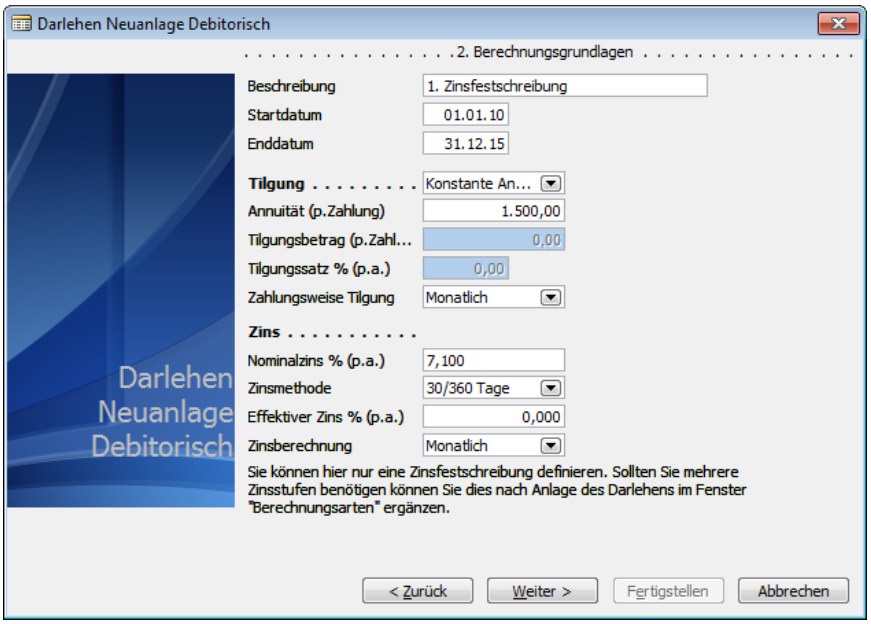
Für die Neuanlage von Darlehen steht Ihnen nun auch im debitorischen Bereich ein Assistent zur Verfügung.

Den Assistenten ***Darlehen Neuanlage Debitorisch*** starten Sie, auf der Karte eines bereits bestehenden debitorischen Darlehens mit Strg+F3.

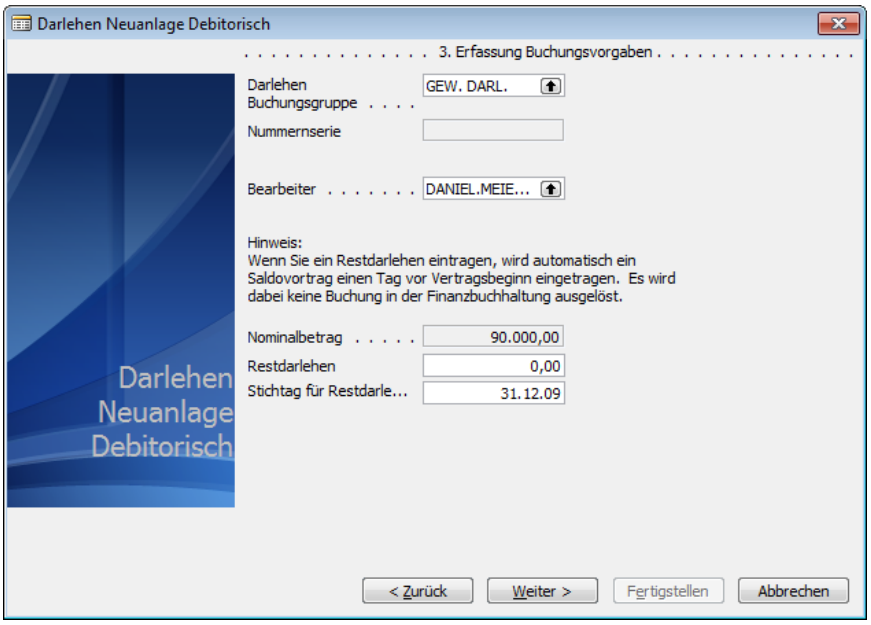
Auf der ersten Seite des Assistenten erfassen Sie die allgemeinen Vertragsdaten.



Auf der 2. Seite machen Sie daraufhin Angaben zu den Berechnungsgrundlagen.



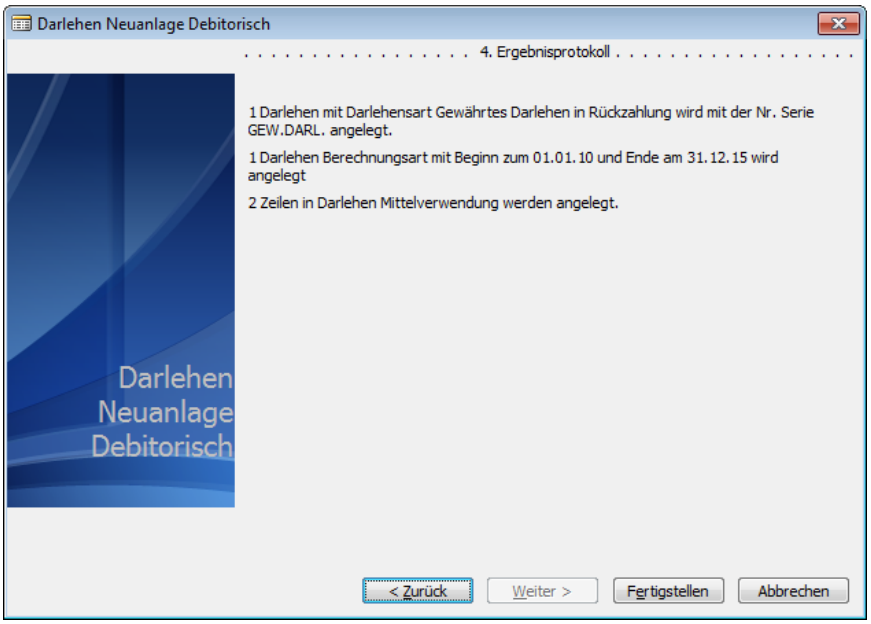
Die dritte Seite ist für Ihre Buchungsvorgaben bestimmt.



ACHTUNG

Wenn ein **Restdarlehen** eingetragen wird, erfolgt die Eintragung eines Saldovortrags automatisch einen Tag vor Vertragsbeginn. Durch diesen Vorgang wird keine Buchung in der FIBU ausgelöst!

Auf der vierten Seite bestätigen Sie mit Fertigstellen die Neuanlage des Darlehens.



HINWEIS

Der Assistent für das debitorische Darlehen ist identisch mit dem für das kreditorische. Der einzige Unterschied besteht darin, dass die Mittelverwendung beim debitorischen Assistenten nicht zugeordnet werden kann. Die Einheit wird bereits auf der 1. Seite ausgewählt.

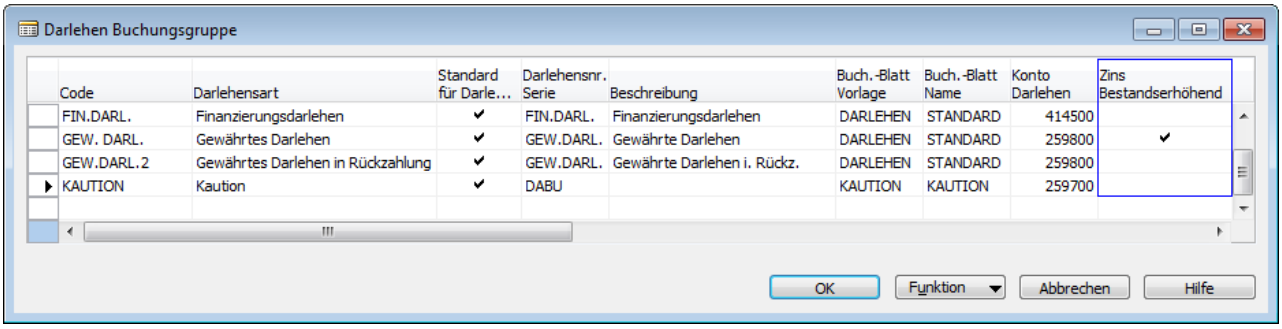
Optionale Bestandserhöhung bei Zinsbuchungen im debitorischen Darlehen

Bisher wurden Zinsplanposten beim debitorischen Darlehen generell bestandserhöhend gebucht. Mit dem Update auf die Version 6.3 haben Sie nun die Wahlmöglichkeit ob debitorische Zinsplanposten bestandserhöhend oder bestandsneutral gebucht werden.

Um die dafür nötigen Einstellungen vorzunehmen, gehen Sie folgendermaßen vor:

1. Wählen Sie im Navigationsbereich ***Buchhaltung / Darlehen/ Einrichtung***.
2. Öffnen Sie die Tabelle ***Darlehen / Kaution Buchungsgruppen***.

Legen Sie in der sich daraufhin öffnenden Übersicht ***Darlehen Buchungsgruppe*** eine neue Buchungsgruppe für gewährte Darlehen an.



Code	Darlehensart	Standard für Darle...	Darlehensnr. Serie	Beschreibung	Buch.-Blatt Vorlage	Buch.-Blatt Name	Konto Darlehen	Zins Bestandserhöhend
FIN.DARL.	Finanzierungsdarlehen	✔	FIN.DARL.	Finanzierungsdarlehen	DARLEHEN	STANDARD	414500	
GEW. DARL.	Gewährtes Darlehen	✔	GEW.DARL.	Gewährte Darlehen	DARLEHEN	STANDARD	259800	✔
GEW.DARL.2	Gewährtes Darlehen in Rückzahlung	✔	GEW.DARL.	Gewährte Darlehen i. Rückz.	DARLEHEN	STANDARD	259800	
KAUTION	Kaution	✔	DABU		KAUTION	KAUTION	259700	

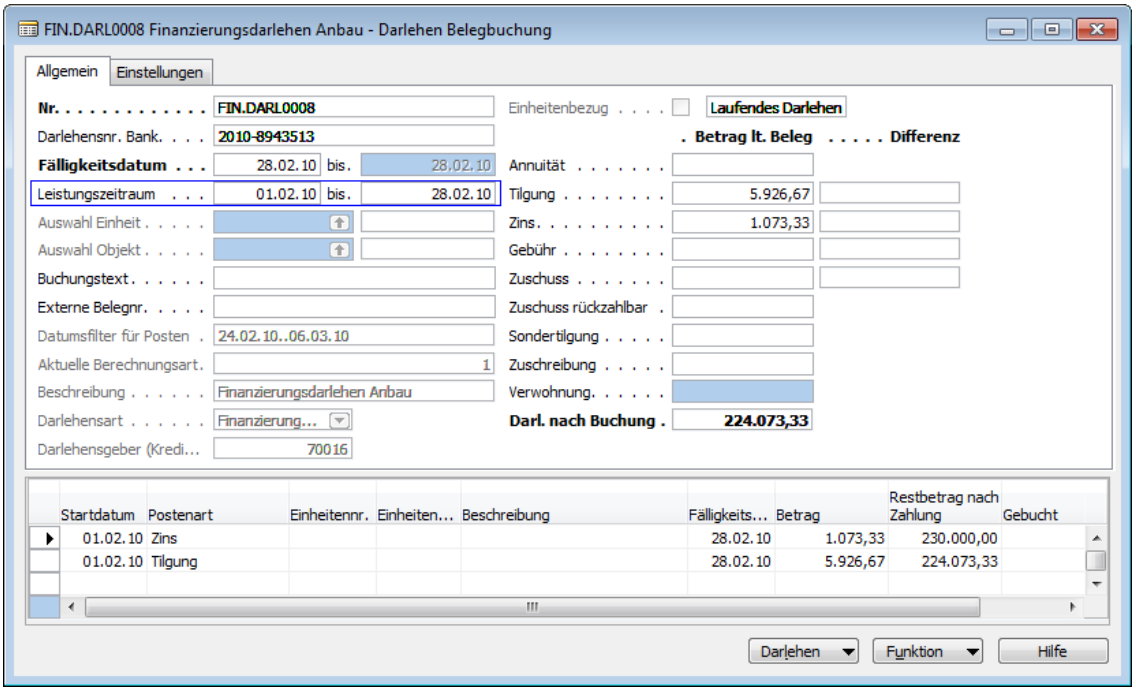
In der Spalte **Zins Bestandserhöhend** können Sie nun steuern ob Zinsplanposten erhöhend oder neutral gebucht werden sollen.

Neue Felder in der Darlehensverwaltung

Die Karte ***Darlehen Belegbuchung***:

Unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. einheitenbezogene Sondertilgungen) kommt es vor, dass ein Darlehensposten vorzugsweise über die ***Darlehen Belegbuchung*** bearbeitet wird.

Aus diesem Grunde wurden für die Erfassung des Leistungszeitraums zwei Felder eingefügt:

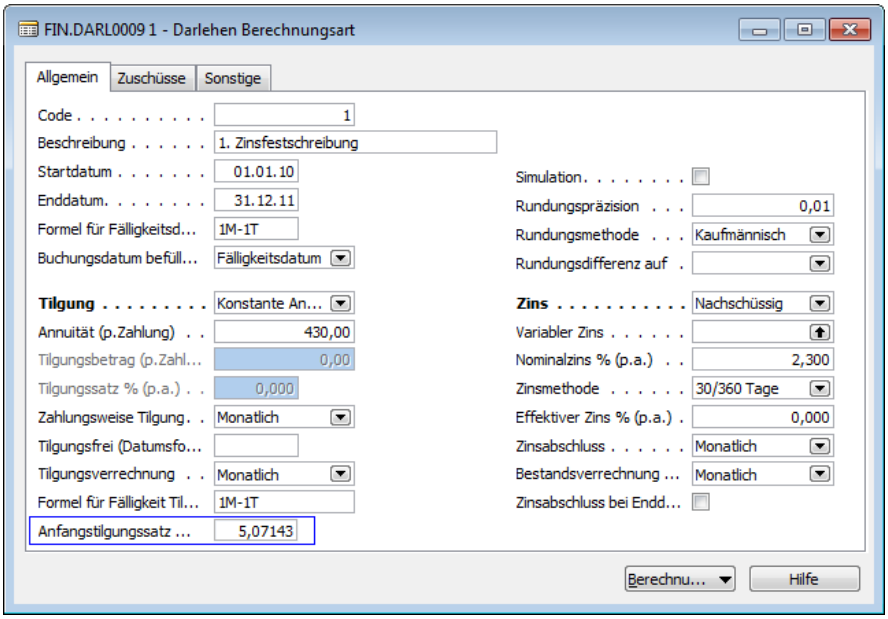


HINWEIS

Die Eingabe eines Leistungszeitraums ist rein optional. Wenn die Felder keine Werte enthalten, ist das Fälligkeitsdatum maßgebend.

Die Karte ***Darlehen Berechnungsart***:

Damit die Darlehenskonditionen vollständig ausgewiesen werden können, wurde in der Karte ***Darlehen Berechnungsart*** das Feld **Anfangstilgungssatz** eingefügt.



ACHTUNG

Der Wert im Feld **Anfangstilgungssatz** wird mit folgender Formel ermittelt:

Annuität * Rhythmus = Jahresannuität;
[(Jahresannuität / Nominaldarlehen) * 100] – Nominalzins (p.A.). = Anfangstilgungssatz.

HINWEIS

Das Feld Anfangstilgungssatz dient rein zu Informationszwecken und hat keine weitergehende Funktionalität.

Änderung der Spaltenansicht in der Karte Mittelverwendung

Die Spaltenansicht der Karte ***Mittelverwendung*** wurde folgendermaßen angepasst:

Alle Spalten können von Ihnen je nach Bedarf ein- oder ausgeblendet werden, jedoch wurden folgende Spalten von der Standardeinstellung her ausgeblendet:

Art, Zuschusscode, Zuschuss Betrag, Verwohnung Berechnungsbasis, Buchwert Verwohnung, Verwohnung Erstbezug, Abtretung an Debitor; Außerdem noch alle „Konto-Spalten".

13. Instandhaltung

Weiterberechnungsoption Abrechnung

In den Einkaufsbelegen gibt es das Feld **Weiterberechnung**. Hier war bislang auch die Option *Abrechnung* enthalten. Diese Bezeichnung hat u.U. suggeriert, dass hier eine automatisierte Weiterverarbeitung in der Betriebskostenabrechnung erfolgt, was aber nie der Fall war. Deshalb wurde diese Option in *Sonstiges* umbenannt.

Die Online-Hilfe wurde entsprechend geändert:
"Diese Option dient nur zur Information und ggf. zur Filterung und hat keine funktionale Bedeutung!"

Mandantenübergreifendes Rechnungseingangsbuch

Ein neues Modul „Rechnungseingangsbuch" mit folgenden Merkmalen wurde erstellt:

- Das Rechnungseingangsbuch wird mandantenübergreifend in NAV geführt.
- Das Rechnungseingangsbuch dient zur Ersterfassung von Rechnungs-/Gutschriftbelegen als Basis für eine weitere mandantenspezifische Bearbeitung. Diese Erst- und/oder Vorerfassung ist im ersten Schritt nur ein Nachweis, über im Unternehmen eingegangene Rechnungen und Gutschriften.
- Bereits hier kann optional jedem Beleg ein Barcode für Archivierungszwecke etc. zugeordnet werden.
- Für die Erfassung der Lieferanten können sowohl der globale Adressstamm, als auch die mandantenbezogenen Kreditorendaten verwendet werden.
- Im Rechnungseingangsbuch erfasste Daten können in den einzelnen Mandanten beim Erstellen einer Eingangsrechnung „abgeholt" werden.
- Das Rechnungseingangsbuch ist konzeptionell nicht geeignet, um Rechnungen passiv abzugrenzen. Notwendig für eine passive Rechnungsabgrenzung ist die Angabe eines Leistungszeitraumes. Diese Daten setzen buchhalterische Kenntnisse voraus.
- Ebenso wenig ist eine Vorkontierung vorgesehen.
- Das Rechnungseingangsbuch muss von Anwendern zu nutzen sein, die keine oder nur wenig buchhalterische Kenntnisse besitzen.

Nähere Informationen entnehmen Sie der Ablaufbeschreibung.

Verhindern des Löschens von gebuchten Belegen

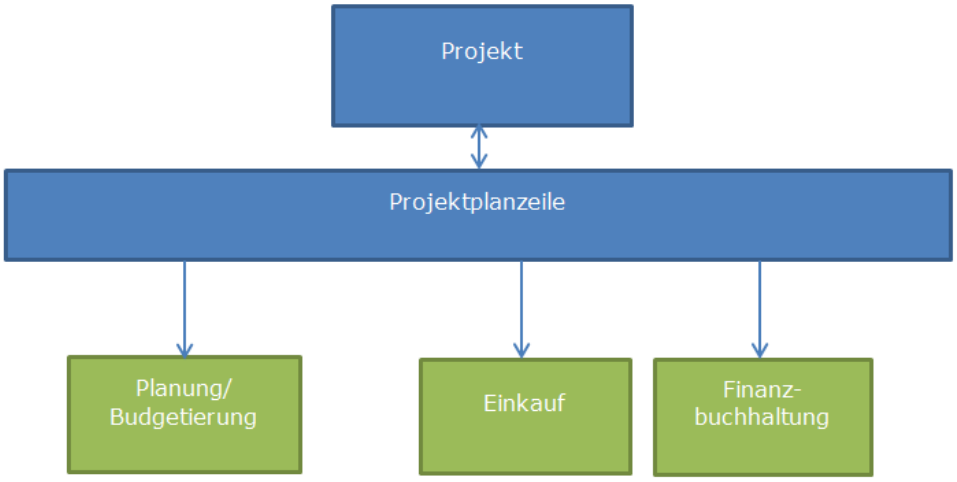
Im NAV-Standard ist es möglich, gebuchte Einkaufs- und Verkaufsrechnungen etc. zu löschen, sofern diese ausgedruckt worden sind. Diese Funktion halten wir im RELion-Bereich für problematisch. Deshalb verhindern wir in Mandanten, in denen es eine RELion-Einrichtung gibt das Löschen dieser Belege. Es wird eine entsprechende Meldung ausgegeben.

14. Projektentwicklung

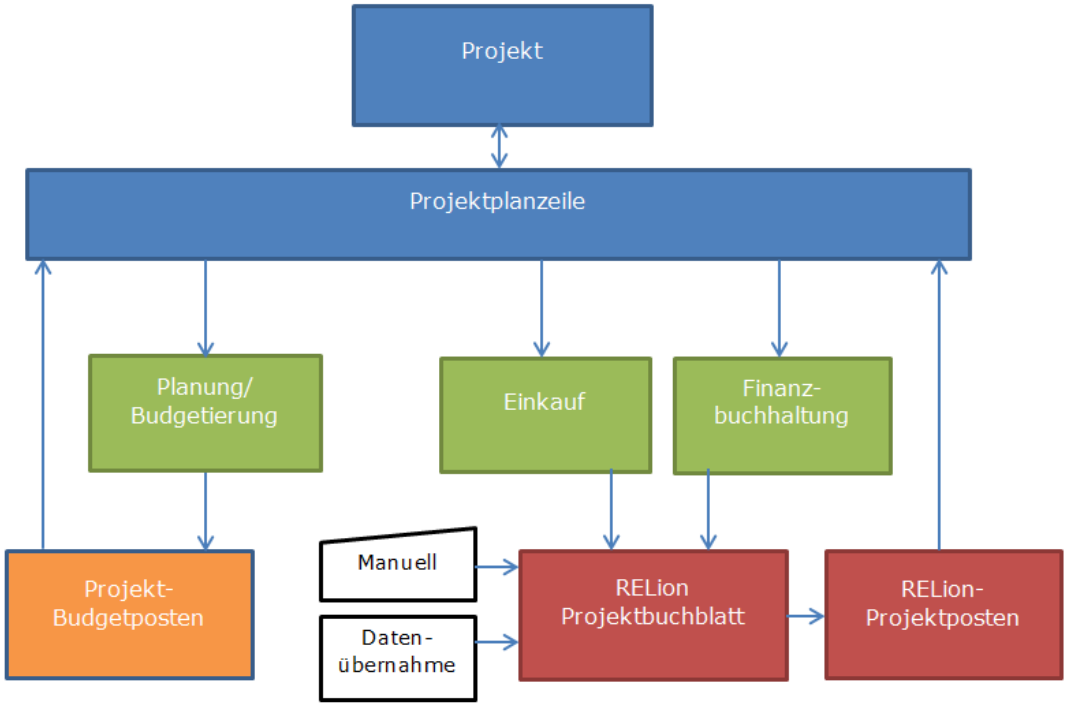
Projektposten als wesentlicher Bestandteil einer neuen Struktur:

Neue Struktur mit Projektposten:

Bisher:



Nach Erweiterung RELion 6.3:



Die Vorteile dieser neuen Struktur sind nachfolgend geschildert:

Tabelle Projektplanzeilen

Die Tabelle ***Projektplanzeilen*** als Basis für die Strukturierung von Projekten erfährt, oberflächlich betrachtet, nur wenige Änderungen. Da jetzt aber zu jeder Planzeilenebene Einkaufsbelege erfasst werden dürfen und das Vorhandensein von Aufträgen für gewisse Funktionalitäten keine Rolle mehr spielt, wird die Strukturierung von Projekten (Ein-/Ausrücken von Planzeilen) wesentlich vereinfacht.
Das Zahlenmaterial für Funktionalitäten, Budgetüberprüfungen und Statistiken muss nicht mehr aus den unterschiedlichsten NAVISION Tabellen wie Sach-, Kreditorenposten, EK-Belegen etc. ermittelt werden. Diese Werte werden in einer neuen Tabelle ***RELion-Projektposten*** (siehe unten) mit einer größeren Transparenz und Tiefe zur Verfügung gestellt. Das ermöglicht es auch, aus einer Projektplanzeile über kalkulierte Felder direkt auf Zahlen von untergeordneten Planungsebenen zuzugreifen.

Neben dem Hinzufügen neuer bzw. der Anpassung diverser kalkulierter Felder ist es notwendig zusätzliche Felder für Geschäfts-/Produktbuchungsgruppen, MwSt.-Geschäfts-/MwSt.-Produktbuchungsgruppen, für Einzel-/Teil- und Schlussrechnungen und deren Einbehalte zu hinterlegen.

Tabelle RE-Projektposten:

Die neue Tabelle ***RE-Projektposten*** hat die Aufgabe, die Projektentwicklung in möglichst großem Umfang von anderen NAVISION-Modulen wie Finanzbuchhaltung, Einkauf, etc. zu entkoppeln und somit die funktionale Flexibilität aber auch die Performance zu steigern. Das Bestreben besteht darin, alle für die Projektentwicklung relevanten Daten (Funktional, Statistik, Budgetüberprüfung…) zentral über die ***RE-Projektposten*** zur Verfügung zu stellen. Die Entkopplung der Projektentwicklung von Einkauf und Finanzbuchhaltung mit Hilfe der RE-Projektposten gestattet es, zusätzlich die Flexibilität dadurch zu erhöhen, dass Daten manuell in das RE Projekt Buch.-Blatt eingestellt und verändert werden können.

Tabelle RE Projekt Buch.-Blattnamen

Die Funktionalität der Tabelle ***RE Projekt Buch.-Blattnamen*** ist analog anderer Buch.-Blattnamen Tabellen des NAVION-Standards. Sie findet Verwendung im Rahmen der Erfassung von Projektdaten mit Hilfe der neuen Tabelle ***RE Projekt Buch.-Blattzeile*** (siehe folgendes Kapitel).

Tabelle RE Projekt Buch.-Blattzeile

Die neue Tabelle ***RE Projekt Buch.-Blattzeile*** ermöglicht es, projektrelevante Daten zu erfassen, zu bearbeiten und mit Hilfe der Buchungsroutine ***RE Projekt Buch.-Blatt buchen*** auf Konsistenz zu überprüfen und in die ***RE Projektposten*** zu überführen. Die Felder der neuen Tabelle entsprechen neben zusätzlichen Feldern für administrative Zwecke im Wesentlichen den Feldern der RELion-Projektposten.

Konvertierung von bestehenden RELion Projekten

Mit Hilfe einer Konvertierungsroutine sollten vorhandene Projektdaten aus Sach-, Kreditorenposten, EK-Belegen etc. ohne Verluste gesammelt und über das RELion Projekt Buch.-Blatt in die neue Tabelle ***RE-Projektposten*** gestellt werden können. Nach diesem Schritt kann mit den neuen/überarbeiteten Funktionalitäten nahtlos weitergearbeitet werden.

Übernahme von Projektdaten aus Fremdsystemen bei Systemwechsel zu RELion

Für die Übernahme von Projektdaten kann das RE Projektbuchblatt Verwendung finden. Eine wesentliche Erleichterung hierbei ist, dass eine direkte Verknüpfung von übernommenen Projektdaten mit Einkaufsbelegen bzw. Daten aus der Finanzbuchhaltung nicht unbedingt Voraussetzung ist. Weiterhin können diese Daten im RELion Projektbuchblatt im Rahmen der Übernahme manuell bearbeitet und ergänzt werden.

Resultierende funktionale Änderungen und Erweiterungen der RELion Projektentwicklung

Die oben gelisteten Anpassungen und Erweiterungen der Datenstrukturen und Funktionalitäten haben auf die RELion Projektentwicklung u.a. folgende Auswirkungen:

- Rechnungen (Einzel-/Teil-/Schlussrechnungen) können ohne die Notwendigkeit einer vorherigen Beauftragungen erstellt werden.
- Zu jeder Projektplanzeile dürfen ohne Rücksicht auf Planungsebenen ein oder mehrere Aufträge erfasst werden.
- Die Summe des Auftragsvolumens zu einer Projektplanzeile muss nicht mehr genau den geplanten Kosten entsprechen, sondern darf diese nur nicht überschreiten.
- Neben Teil- und Schlussrechnungen werden zusätzlich Einzelrechnungen unterstützt.
- Durchgängige Darstellung der Beträge Netto, Steuer, Brutto (AUSNAHME: Plankosten wie Projektvolumen, Geplante Kosten Projektplanzeile u. Finanzbudget).
- Einbehalte, Abzüge etc. lassen sich eindeutig für alle Rechnungen und Rechnungsarten ermitteln u. ausweisen.
- Die Trennung von Projektdaten von den Daten des NAVION-Einkaufs und der Finanzbuchhaltung gestatten eine einfache Übernahme von Projektdaten aus Fremdsystemen.
- Projektdaten lassen sich bis zu einem gewissen Grad von den Sachbearbeitern manuell erfassen und auch noch nachträglich bearbeiten.
- Weitere NAVISION-interne und externe Funktionalitäten wie Verkauf von Projektleistungen, Handwerkerportal etc. lassen sich später leichter an die Projektentwicklung andocken.

- Die RELion Projektentwicklung ist unabhängiger von den Änderungen des NAVISION-Standards.
- Informationen aus der RELion Projektentwicklung lassen sich leichter, flexibler und somit transparenter auswerten und auch entsprechenden externen Tools zur Verfügung gestellt werden.

ACHTUNG

Bei bereits vorhandenen Daten ist folgendes zu beachten:

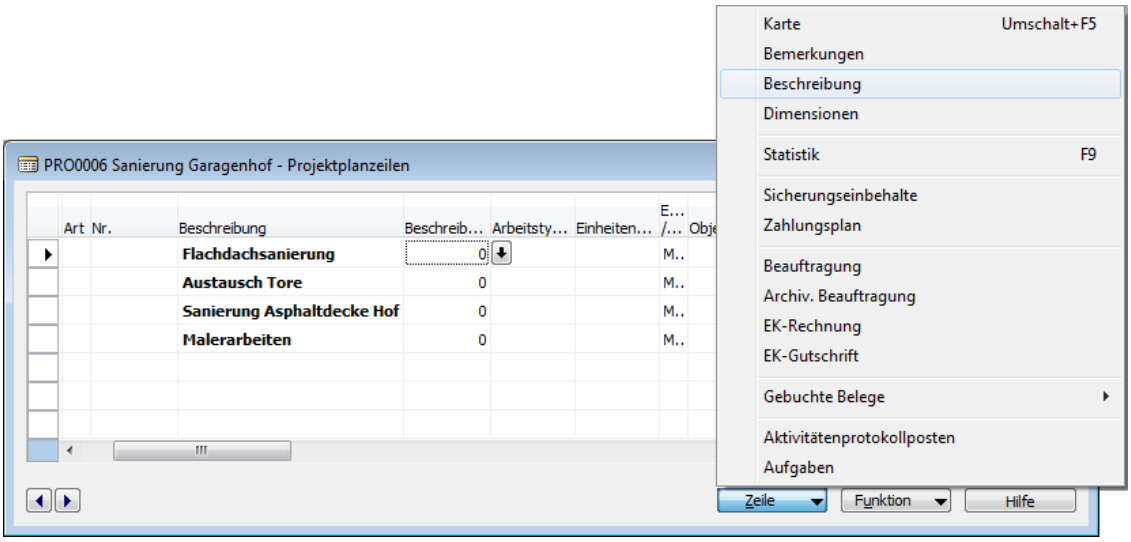
- Eine Konvertierungsroutine erstellt beim Update auf RELion 6.3 aus den vorhandenen Daten ein Projekt-Buch.Blatt. Dieses Buch.Blatt muss kontrolliert werden (Stichproben) und danach wird es gebucht und damit RE Projektposten erzeugt.
- Nach der Buchung müssen die angezeigten Beträge in den Projektplanzeilen identisch sein mit den Werten, die vorher vorhanden waren. Auch hier ist eine Stichprobe wichtig.
- Dies ist nötig, weil alle relevanten Werte jetzt in den Projektposten enthalten sind und FlowFields aus den Projektplanzeilen darauf verweisen. Die entsprechenden Beträge sind nicht mehr als feste Werte auf der Projektplanzeilen-Ebene vorhanden!

Weitere Änderungen im Projektmodul:

Projektplanzeilen Beschreibung

An der Projektplanzeile wurde eine zusätzliche Tabelle 5052405 ***Projektplanzeilen Beschreibung*** installiert. Hierdurch können zur jeweils markierten Projektplanzeile mit dem mse-Editor Beschreibungstexte erfasst werden. Diese Texte werden dann beim Erstellen einer Beauftragung in die Einkaufszeilen übernommen.
In der Projektplanzeile wurde außerdem das Feld **Beschreibungszeilen** (optional einblendbar) eingefügt, die die Zahl der erfassten Beschreibungszeilen anzeigt. Über den Lookup kann die Beschreibung geöffnet werden.
In Rechnungen werden die Beschreibungen nicht übernommen.

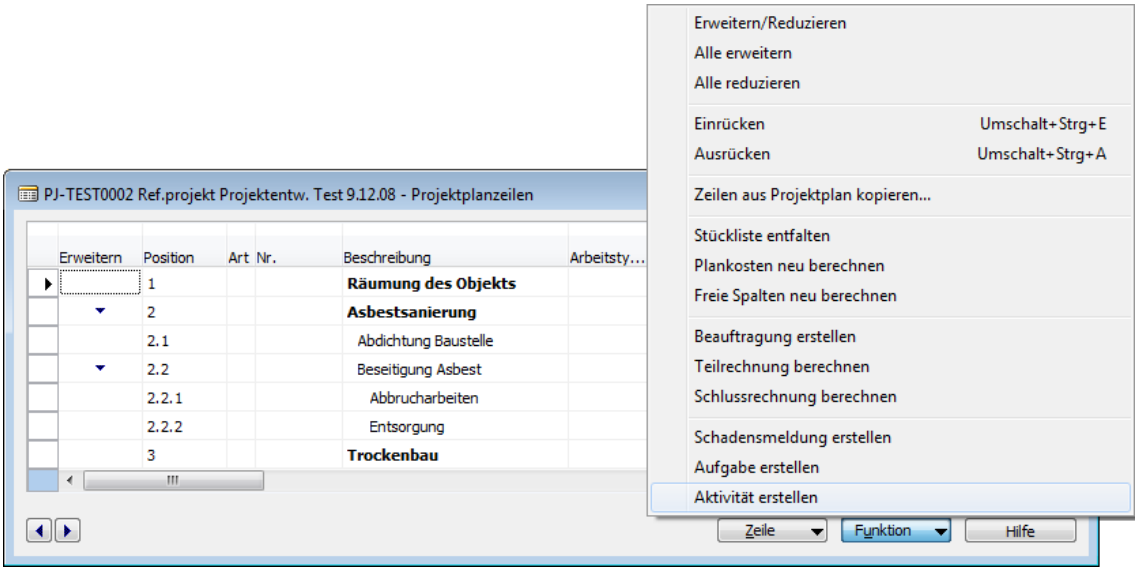
Aufruf des Editors: Button Zeile / Beschreibung



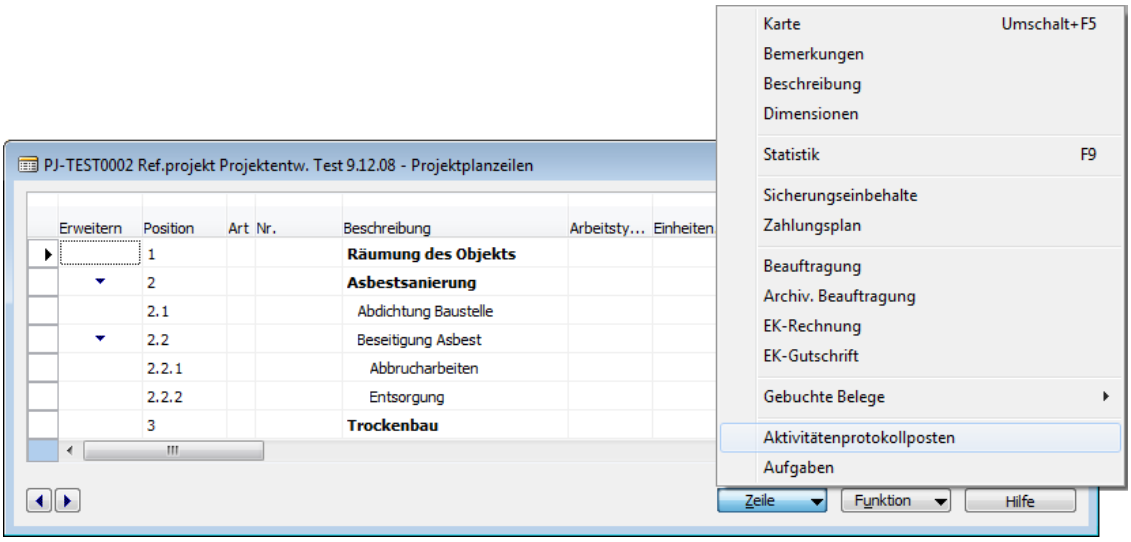
Erstellen und Anzeigen von Aktivitäten zur Projektplanzeile

An der Projektplanzeile können Aktivitäten erstellt und angezeigt werden.
Technischer Hinweis: Bei der Word-Integration aus der Einkaufs-Beauftragung werden nun die Projekt-informationen (Projektnr. / Projektplanzeilennr.) aus der Beauftragung mitgeführt.

Manuelle Erstellung von Aktivitätenprotokollposten: Über Button Funktion / Aktivität erstellen öffnet sich der Standard-NAV-Assistent.

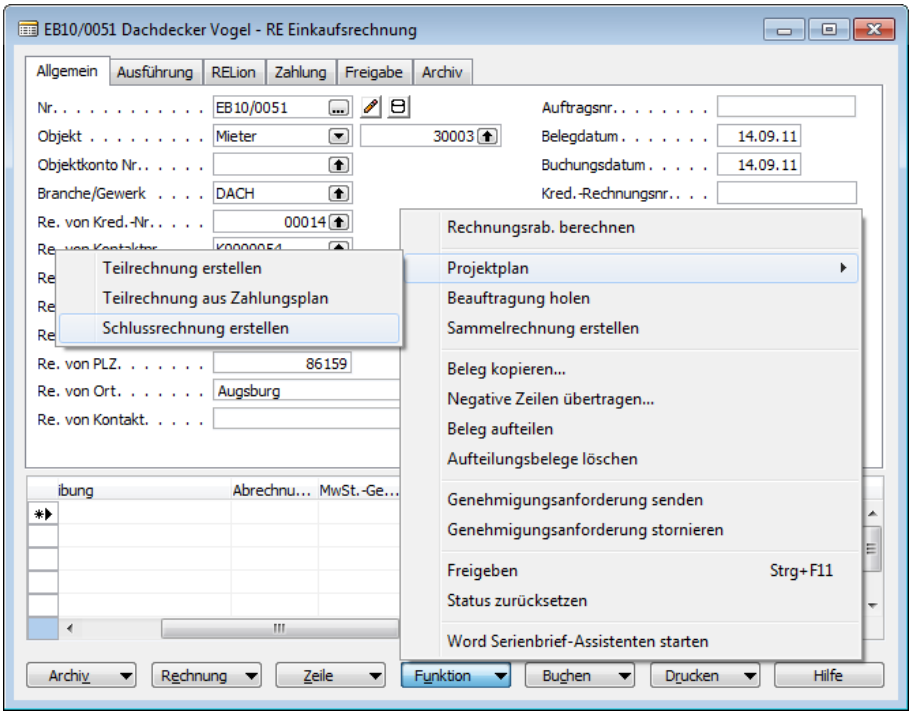


Anzeige vorhandener Aktivitätenprotokollposten: Über Button Zeile / Aktivitätenprotokollposten öffnet sich die Übersicht über die zur gewählten Zeile vorhandenen Posten.

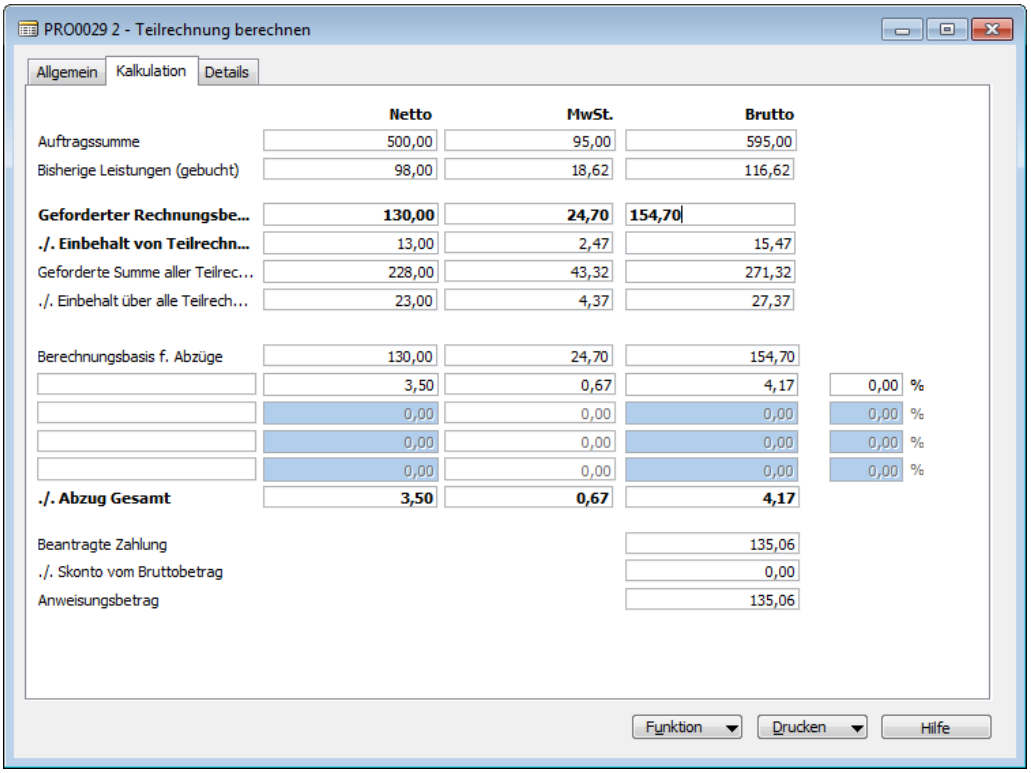


Neuerungen zu Teil- und Schlussrechnung

Über die Karte ***RE Einkaufsrechnung*** lässt sich nun auch eine Schlussrechnung erstellen. Dies war für Teilrechnungen bereits möglich.

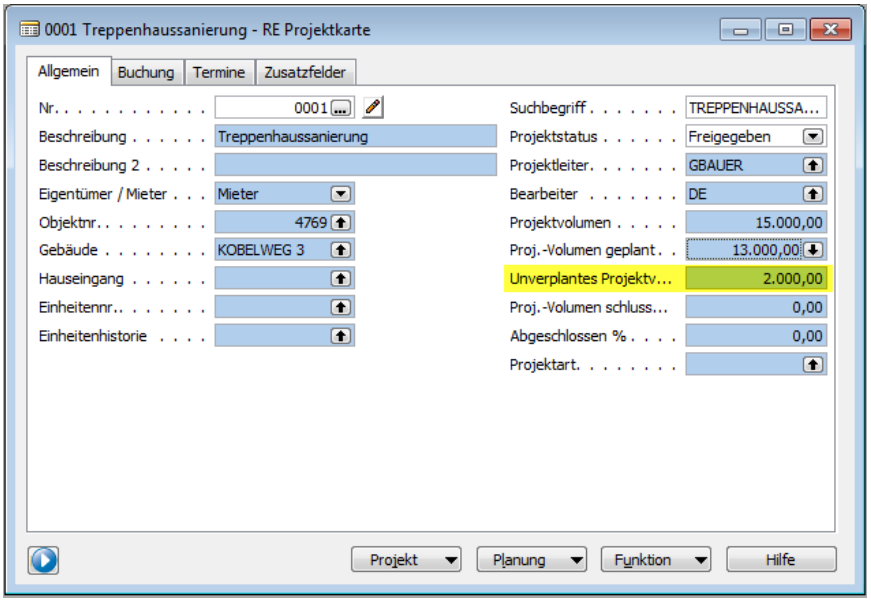


Das Layout der Teilrechnung wurde an das der Schlussrechnung angepasst, d.h. auch hier gibt es nun das gesonderte Register ***Kalkulation***.



Neues Feld Unverplantes Projektvolumen auf Projektkarte

Das Feld **Unverplantes Projektvolumen** stellt die Differenz dar zwischen dem Projektvolumen und den geplanten Kosten des Projekts.

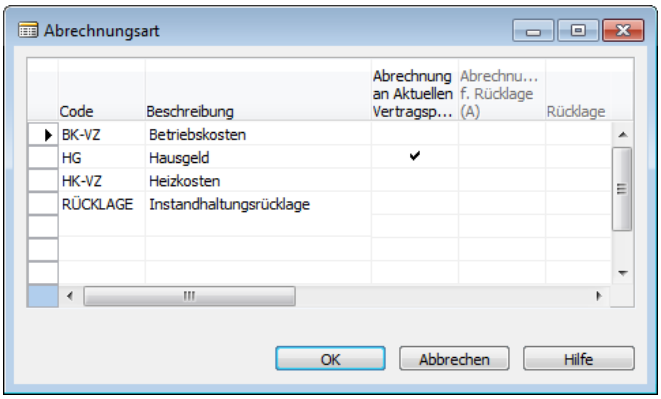


15. Betriebskostenabrechnung

- Für Leerstandseinheiten wird kein Umlageausfallwagnis mehr berechnet.

Änderungen Abrechnungsart

Die Tabelle ***Abrechnungsart*** wurde verändert:



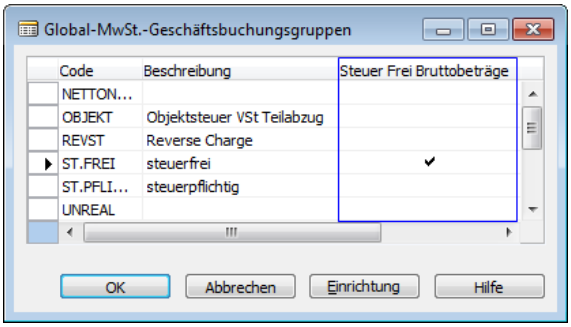
Die meisten Kontenfelder wurden von der ***Abrechnungsart*** in die ***Abrechnungsart Buchungsmatrix*** verschoben.

Die Felder für die Sollstellungskonten wurden ganz entfernt.

Das Feld **Abrechnung an Aktuellen Mieter** wurde für die Länderversion Deutschland umbenannt in **Abrechnung an Aktuellen Vertragspartner** und ist standardmäßig eingeblendet.

Änderungen Global-MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen

In der Tabelle ***Global-MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen*** ist im Feld **Steuerfrei Bruttobeträge** bei den Codes ein Haken zu setzen, deren Werte brutto in die Abrechnung einfließen. Ohne dieses Kennzeichen werden die steuerfreien Einheiten wie steuerpflichtige Einheiten behandelt.

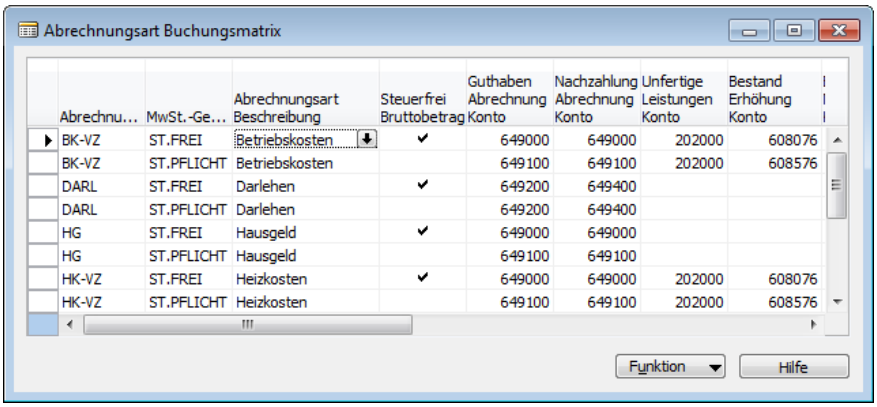


Erstellen der Abrechnungsart Buchungsmatrix

Zusätzlich zur Tabelle ***Abrechnungsart*** wird die Tabelle ***Abrechnungsart Buchungsmatrix*** benötigt.

Hier können Sie für jede von Ihnen verwendete Kombination aus Abrechnungsart und MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe jeweils einen Datensatz mit den dazugehörigen Konten anlegen. Diese Konten werden für das Buchen der Abrechnung benötigt.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich ***Einrichtung / Buchhaltung***.
2. Öffnen Sie die Tabelle ***Abrechnungsart Buchungsmatrix***.



Wählen Sie im Feld **Code** aus der ***Abrechnungsart*** den entsprechenden Code aus. Dadurch wird das Feld **Abrechnungsart Beschreibung** automatisch gefüllt.

Im Feld **MwSt.-Geschäftsbuchungruppe** tragen Sie die entsprechende Buchungsgruppe ein.

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

Über Funktion / Hole neue Kombination werden für alle in der Tabelle ***Abrechnungsart*** eingetragenen Codes jeweils pro **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe**, die in der Tabelle ***Global-MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen*** hinterlegt ist, eine Zeile erstellt.

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

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

Kontrollieren Sie diese und ändern und ergänzen Sie diese dann bei Bedarf.

ACHTUNG

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

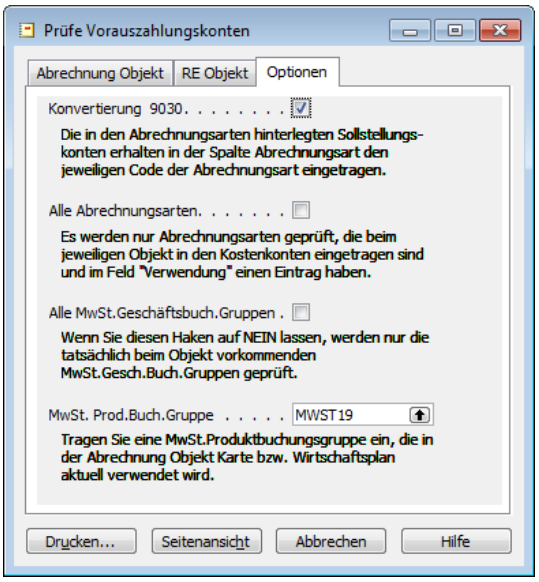
Findung der Sollstellungskonten

Ab 6.3 werden die Vorauszahlungen bei der Erstellung der Abrechnung nicht mehr über die Tabelle ***Abrechnungsart*** ermittelt, sondern über die Objekt-Konten.

ACHTUNG

Aus diesem Grund ist es für die korrekte Erstellung der Abrechnung zwingend erforderlich, dass bei allen verwendeten Sollstellungskonten die jeweilige Abrechnungsart am Objekt-Konto hinterlegt ist.

Um prüfen zu können, ob für jede Abrechnungsart die Sollstellungskonten im Objekt-Kontenplan dementsprechend definiert sind, wurde der Report 5164181 ***Prüfe Vorauszahlungskonten*** in die ***RE Berichtsauswahl*** in der **Verwendung** *RE Abrechnung Mieter* und *RE Abrechnung Eigentümer* eingebunden.



Über die Register ***Abrechnung Objekt*** und ***RE Objekt*** können Sie auf einzelne Objekte bis hin zu einzelnen Abrechnungen filtern.

Im Register ***Optionen*** ist es zwingend erforderlich im Feld **MwSt.Prod.Buch.Gruppe** die Steuergruppe auszuwählen, die geprüft werden soll.

Der Report überprüft dann bei den Objekten den Objektkontenplan auf Konten, die folgende Kriterien erfüllen:

Abrechnungsart: ist nicht leer
Sollstellungart: *Nebenkosten*
RE Kontengruppe: *Forderungen/Erlöse* und *Erlöse/Zahlung*
Sachkonto: *MwSt.-Produktbuchungsgruppe* entspricht der Auswahl im Feld **MwSt.Prod.Buch.Gruppe**
Zusätzlich ermittelt er über die dazugehörige MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe den Steuersatz.

Über das Feld **Konvertierung 9030** haben Sie die Möglichkeit die Abrechnungsart bei den Sollstellungskonten eintragen zu lassen, die Sie bisher in der Tabelle ***Abrechnungsart*** verwendet haben.

Dabei wird von RELion folgendermaßen vorgegangen:

Im 1. Schritt wird bei den Objekten im Objektkontenplan bei den Konten, die mit **RE Kontengruppe** *Kosten/Zahlung* bzw. *Kosten* geschlüsselt sind und in der **Verwendung** *Alles* oder *Abrechnung* eingetragen haben geprüft welche **Abrechnungsart** eingetragen ist.

Als 2. Schritt werden in der Tabelle ***Abrechnungsart*** die bei diesen Abrechnungsarten eingetragenen Sollstellungskonten geholt.

Nun werden bei den Objekten im 3. Schritt im Objektkontenplan die bei den Abrechnungsarten hinterlegten Sollstellungskonten gesucht und dort das Feld **Abrechnungsart** überprüft. Wenn dieses leer ist, wird die entsprechende Abrechnungsart eingetragen.

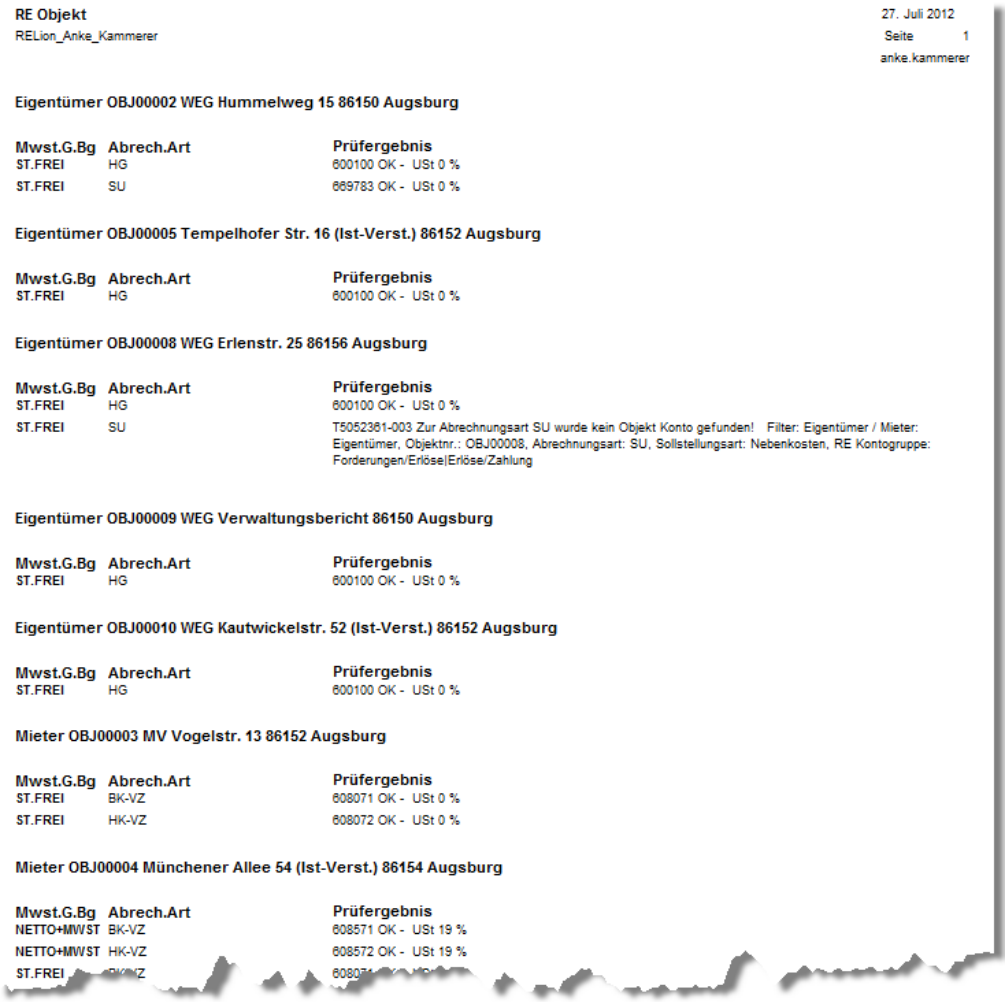
ACHTUNG

Sie sollten die von RELion eingetragenen Abrechnungsarten manuell auf Richtigkeit überprüfen.

Standardmäßig überprüft der Report nur die Abrechnungsarten, die bei dem Objekt in den Kostenkonten verwendet wurde.

Sofern Sie bei den ausgewählten Objekten die Sollstellungskonten für alle Abrechnungsarten, die in der Tabelle ***Abrechnungsart*** angelegt sind überprüfen wollen, dann setzen Sie den Haken im Feld **Alle Abrechnungsarten**.

Mit Drucken und Seitenansicht starten Sie die Prüfung.



RE Objekt 27. Juli 2012
RELion_Anke_Kammerer Seite 1
anke.kammerer

Eigentümer OBJ00002 WEG Hummelweg 15 86150 Augsburg

Mwst.G.Bg	Abrech.Art	Prüfergebnis
ST.FREI	HG	600100 OK - USt 0 %
ST.FREI	SU	669783 OK - USt 0 %

Eigentümer OBJ00005 Tempelhofer Str. 16 (Ist-Verst.) 86152 Augsburg

Mwst.G.Bg	Abrech.Art	Prüfergebnis
ST.FREI	HG	600100 OK - USt 0 %

Eigentümer OBJ00008 WEG Erlenstr. 25 86156 Augsburg

Mwst.G.Bg	Abrech.Art	Prüfergebnis
ST.FREI	HG	600100 OK - USt 0 %
ST.FREI	SU	T5052361-003 Zur Abrechnungsart SU wurde kein Objekt Konto gefunden! Filter: Eigentümer / Mieter: Eigentümer, Objektnr.: OBJ00008, Abrechnungsart: SU, Sollstellungsart: Nebenkosten, RE Kontogruppe: Forderungen/Erlöse|Erlöse/Zahlung

Eigentümer OBJ00009 WEG Verwaltungsbericht 86150 Augsburg

Mwst.G.Bg	Abrech.Art	Prüfergebnis
ST.FREI	HG	600100 OK - USt 0 %

Eigentümer OBJ00010 WEG Kautwickelstr. 52 (Ist-Verst.) 86152 Augsburg

Mwst.G.Bg	Abrech.Art	Prüfergebnis
ST.FREI	HG	600100 OK - USt 0 %

Mieter OBJ00003 MV Vogelstr. 13 86152 Augsburg

Mwst.G.Bg	Abrech.Art	Prüfergebnis
ST.FREI	BK-VZ	608071 OK - USt 0 %
ST.FREI	HK-VZ	608072 OK - USt 0 %

Mieter OBJ00004 Münchener Allee 54 (Ist-Verst.) 86154 Augsburg

Mwst.G.Bg	Abrech.Art	Prüfergebnis
NETTO+MWST	BK-VZ	608571 OK - USt 19 %
NETTO+MWST	HK-VZ	608572 OK - USt 19 %
ST.FREI	[illegible]	[illegible]

Im Prüfprotokoll werden dann pro Objekt alle gefundenen Abrechnungsarten mit den MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen angezeigt.

Bei den Prüfergebnissen wird dann jeweils angezeigt, ob die Prüfung erfolgreich war.

Neue Steuerermittlung

Ab RELion 6.3 werden die abrechnungsrelevanten Steuerinformationen nicht mehr über das Feld **MwSt Produktbuchungsgruppe** auf der ***Abrechnung Objekt Karte*** bestimmt, sondern über die MwSt Geschäftsbuchungsgruppe jeder einzelnen Einheit.

ACHTUNG

Es ist zwingend erforderlich, dass für steuerfreie Einheiten in der ***Global-MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe*** im Feld **Steuerfrei Bruttobeträge** der Haken gesetzt ist.

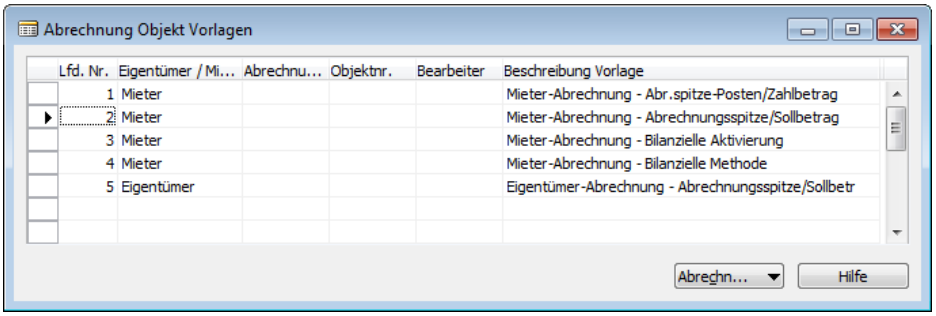
Erstellen der Abrechnung Objekt Vorlage

Als Grundlage für die späteren ***Abrechnung Objekt Karte*** können Sie verschiedene Vorlagen erstellen. In diesen bestimmen Sie z.B. welche Druckoptionen bei den einzelnen Mietobjekten generell angewendet werden sollen. Diese können dann in der ***Abrechnung Objekt Karte*** jederzeit geändert werden.

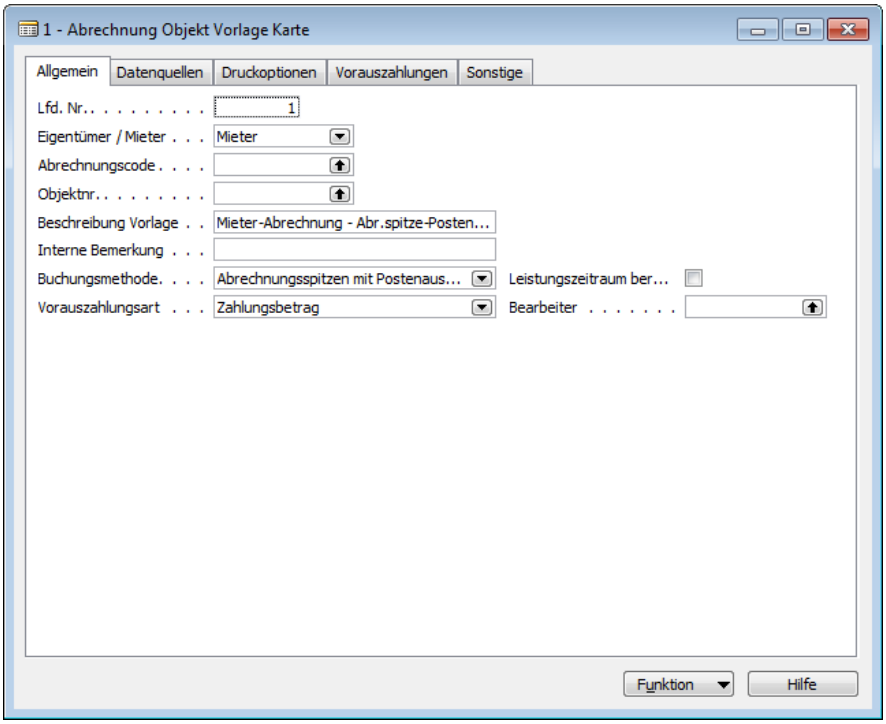
ACHTUNG

Für die Erstellung der Abrechnung ist es zwingend erforderlich, dass Abrechnung Objekt Vorlagen vorhanden sind.
Jeweils mindestens eine für Miet-Objekte und Eigentümer-Objekte.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich ***Einrichtung / Buchhaltung***.
2. Öffnen Sie die Tabelle ***Abrechnung Objekt Vorlagen***.



Zum Erstellen einer neuen Vorlage öffnen Sie mit Abrechnung Objekt Vorlage / Karte die ***Abrechnung Objekt Vorlage Karte***.



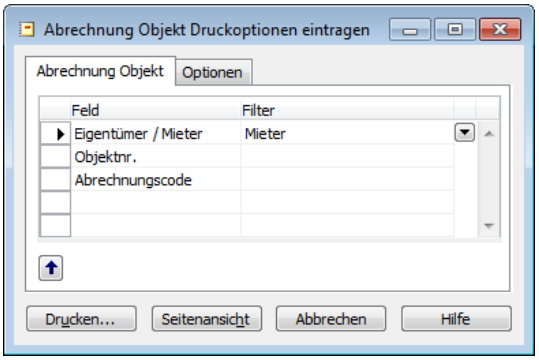
Diese ist ähnlich wie die ***Abrechnung Objekt Karte*** aufgebaut.

Als zwingende Angabe wählen Sie im Feld **Eigentümer/Mieter** aus, für welches Objektkennzeichen die Vorlage angewendet werden soll.

Bestimmen Sie über die Felder **Buchungsmethode** und **Vorauszahlungsart** die Buchungskombination.

Alle anderen Vorgaben, die Sie in den Registern ***Allgemein***, ***Druckoptionen*** und ***Vorauszahlungen*** machen können, dienen der Vereinfachung beim späteren Anlegen der einzelnen Abrechnungen.

Über Funktion / Druckoptionen eintragen werden mit Hilfe des Reports ***Abrechnung Objekt Druckoptionen eintragen*** in bereits erstellte Abrechnungen die in dieser ***Abrechnung Objekt Vorlage Karte*** ausgewählten Druckoptionen eingetragen.



Sie können im Report ***Abrechnung Objekt Druckoptionen eintragen*** im Register ***Abrechnung Objekt*** bis hin zu einzelnen Abrechnungen filtern.

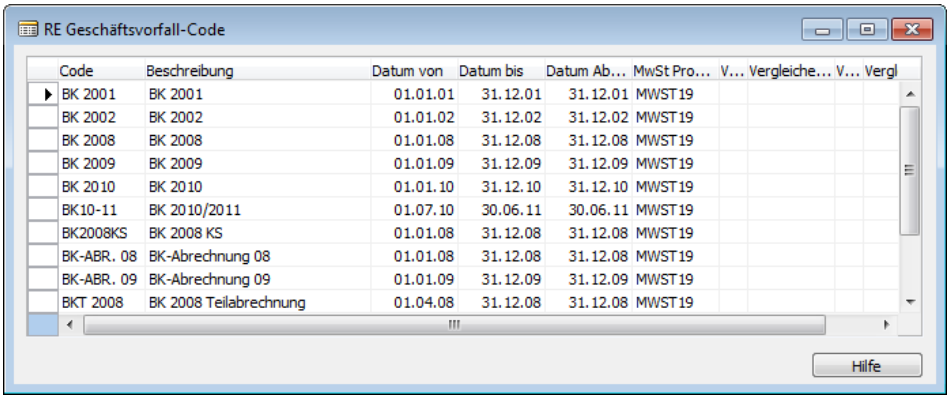
HINWEIS

Der Report ***Abrechnung Objekt Druckoptionen eintragen*** kann jederzeit gestartet werden. Dabei werden bei allen angesprochenen Abrechnungen die entsprechenden Druckoptionen eingetragen.
Eventuell vorhandene Druckoptionen werden dabei überschrieben.

Menüaufruf RE Geschäftsvorfall Code

Über den Navigationsbereich von RELion kann nun im Ordner ***Einrichtung*** der Aufruf ***RE Geschäftsvorfall-Code*** ausgewählt werden.

Dadurch öffnet sich folgendes Fenster:



Code	Beschreibung	Datum von	Datum bis	Datum Ab...	MwSt Pro...	V...	Vergleiche...	V...	Vergl
BK 2001	BK 2001	01.01.01	31.12.01	31.12.01	MWST19				
BK 2002	BK 2002	01.01.02	31.12.02	31.12.02	MWST19				
BK 2008	BK 2008	01.01.08	31.12.08	31.12.08	MWST19				
BK 2009	BK 2009	01.01.09	31.12.09	31.12.09	MWST19				
BK 2010	BK 2010	01.01.10	31.12.10	31.12.10	MWST19				
BK10-11	BK 2010/2011	01.07.10	30.06.11	30.06.11	MWST19				
BK2008KS	BK 2008 KS	01.01.08	31.12.08	31.12.08	MWST19				
BK-ABR. 08	BK-Abrechnung 08	01.01.08	31.12.08	31.12.08	MWST19				
BK-ABR. 09	BK-Abrechnung 09	01.01.09	31.12.09	31.12.09	MWST19				
BKT 2008	BK 2008 Teilabrechnung	01.04.08	31.12.08	31.12.08	MWST19				

In diesem können dann die Geschäftsvorfall-Codes für z.B. Abrechnung und Wirtschaftspläne aber auch Sonderumlagen etc. gepflegt werden.

Initialisieren in der RE Berichtsauswahl

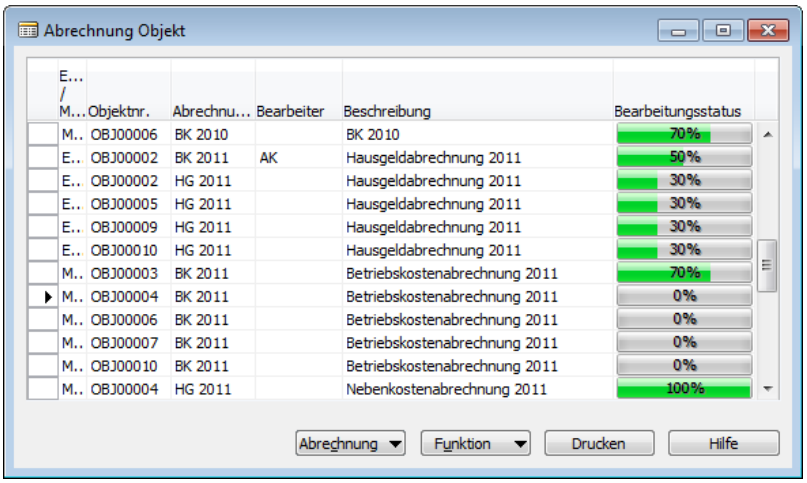
Wenn in der ***RE Berichtsauswahl*** in der **Verwendung** *RE Abrechnung Mieter* bzw. *RE Abrechnung Eigentümer* initialisiert wird, dann wird im Abschnitt „Abrechnung drucken" der Report 5052276 ***Abrechnung drucken*** entfernt.

Dafür wird im Bereich „Prüfungen" der Report 5052276 ***Abrechnung Belege erzeugen – Vorschau*** und der neue Bericht 5164181 ***Prüfe Vorauszahlungskonten*** eingetragen.

Es wird ein neuer Bereich „Stapeldruck Abrechnung" mit den für den Stapeldruck notwendigen Reports erstellt. (s. Abschnitt Neue Reportsteuerung)

Neue Darstellung der Abrechnung Objekt

Die Übersicht ***Abrechnung Objekt*** wurde überarbeitet.



Es wurde eine neue Spalte **Bearbeitungsstatus** eingefügt, der man optisch entnehmen kann, welchen Bearbeitungsstand die jeweilige Abrechnung hat.

Die Prozentzahlen geben an, wie weit die Bearbeitung fortgeschritten ist:

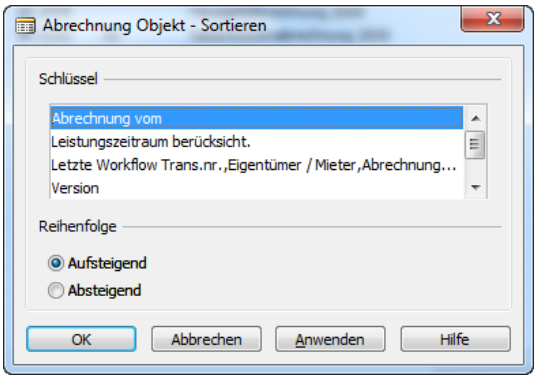
10 % = Abrechnungszeilen geholt
20 % = Beteiligte Einheiten ermittelt
30 % = Vorauszahlungen berechnet
50 % = Berechnet
60 % = Ausnahmen angewendet
70 % = Belege erzeugt
80 % = Freigabe zum Druck
90 % = Freigabe zum Buchen
100 % = Gebucht

HINWEIS

Der Prozentsatz bezieht sich auf den jeweils letzten durchgeführten Bearbeitungsschritt. Es wird dabei nicht berücksichtigt, ob alle anderen Schritte davor ausgeführt wurden.

Alle bisher sichtbaren Spalten, außer **Eigentümer/Mieter**, **Objektnr.**, **Abrechnungscode**, **Bearbeiter** und **Beschreibung**, wurden standardmäßig ausgeblendet, können aber vom Anwender manuell wieder eingeblendet werden.

Es wurde ein neues Sortierkriterium eingefügt.



Es ist nun möglich die Abrechnungen nach *Abrechnung vom* sortieren zu lassen.

Neue Anordnung in der Stapelverarbeitung Abrechnung Anlegen

In der Stapelverarbeitung ***Abrechnung Anlegen*** wurde eine neue Funktionalität eingebaut.

Wählen Sie im Feld **Vorbelegen aus** ob als Grundlage für die Erstellung der Abrechnung eine *Vorlage* oder die *Letzte Abrechnung (wenn nicht vorhanden dann Vorlage)* verwendet werden soll.

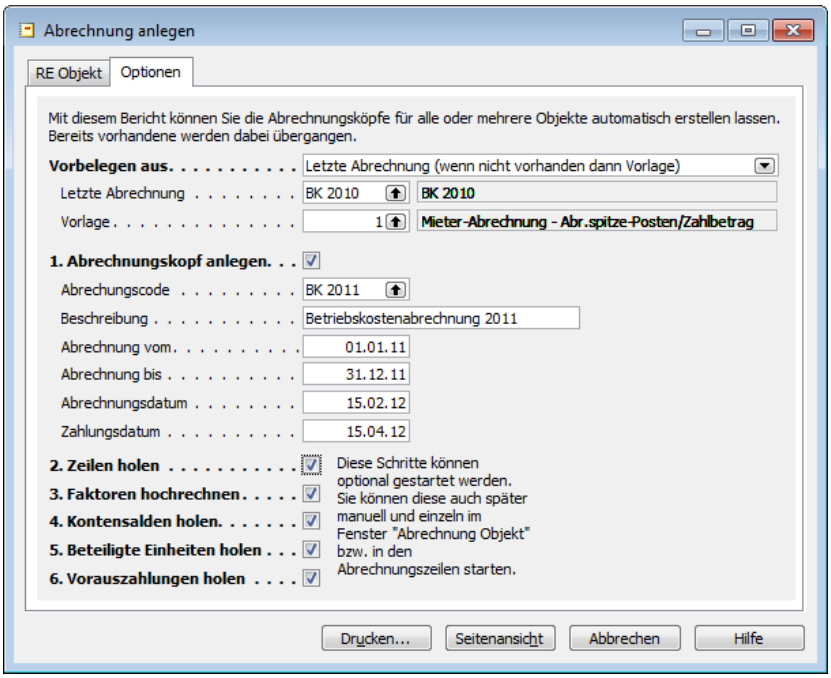
Sofern Sie die Vorjahresabrechnung als Vorlage verwenden wollen, wählen Sie im Feld **Letzte Abrechnung** den entsprechenden Abrechnungscode aus.

Wenn noch keine Abrechnung für das Objekt erstellt worden ist oder Sie eine bestimmte Vorlage als Grundlage der neuen Abrechnung verwenden wollen, dann geben Sie im Feld **Vorlage** diese an.

Da die meisten Angaben über die Vorlage bzw. die Vorjahresabrechnung vorbelegt werden, wurden folgende Felder entfernt:

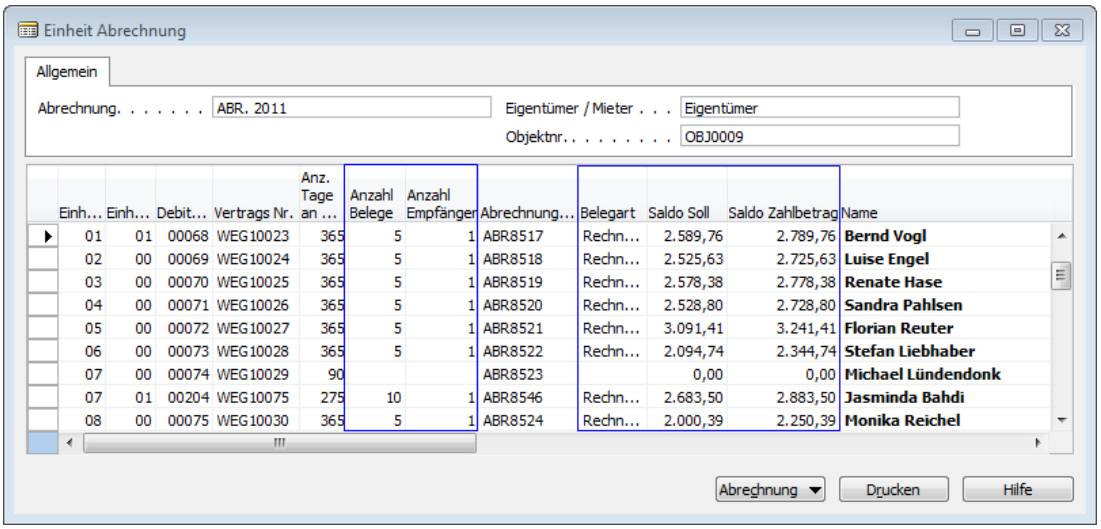
MwSt. Prod.Buchungsgruppe
Vorauszahlungsart
Buchungsmethode
Leistungszeitraum berücksichtigen
Nur abgerechnte Abr.Arten
Filter Abr. Arten für Vorauszahlungen

Außerdem wurde die Auswahl **Vorhandene überschreiben** entfernt, da ein bereits angelegter Abrechnungskopf nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen überhaupt noch überschrieben werden kann.



Änderungen Einheit Abrechnung

In der Einheit Abrechnung wurden einige neue Felder hinzugefügt.



Einh...	Einh...	Debit...	Vertrags Nr.	Anz. Tage an ...	Anzahl Belege	Anzahl Empfänger	Abrechnung...	Belegart	Saldo Soll	Saldo Zahlbetrag	Name
01	01	00068	WEG10023	365	5	1	ABR8517	Rechn...	2.589,76	2.789,76	Bernd Vogl
02	00	00069	WEG10024	365	5	1	ABR8518	Rechn...	2.525,63	2.725,63	Luise Engel
03	00	00070	WEG10025	365	5	1	ABR8519	Rechn...	2.578,38	2.778,38	Renate Hase
04	00	00071	WEG10026	365	5	1	ABR8520	Rechn...	2.528,80	2.728,80	Sandra Pahlsen
05	00	00072	WEG10027	365	5	1	ABR8521	Rechn...	3.091,41	3.241,41	Florian Reuter
06	00	00073	WEG10028	365	5	1	ABR8522	Rechn...	2.094,74	2.344,74	Stefan Liebhaber
07	00	00074	WEG10029	90			ABR8523		0,00	0,00	Michael Lündendonk
07	01	00204	WEG10075	275	10	1	ABR8546	Rechn...	2.683,50	2.883,50	Jasminda Bahdi
08	00	00075	WEG10030	365	5	1	ABR8524	Rechn...	2.000,39	2.250,39	Monika Reichel

Bezeichnung	Beschreibung
Anzahl Belege	Hier wird die Anzahl der beim ***Belege erzeugen*** erstellten Belege angezeigt. Über den Lookup gelangen Sie in die vorgefilterte ***RE Belegübersicht*** in der Sie alle Belege von diesem Vertrag zu dieser Abrechnung angezeigt bekommen.
Anzahl Empfänger	In diesem Feld wird Ihnen angezeigt, wieviele Empfänger die Belege erhalten. Sie können über den Lookup in die gefilterte ***RE Belegempfänger Übersicht*** durchgreifen.
Belegart	Nach dem Berechnen der Abrechnung wird Ihnen hier angezeigt, ob die Abrechnung eine *Rechnung* oder *Gutschrift* ist.
Saldo Soll	In diesem Feld wird Ihnen, nach dem Berechnen der Abrechnung, der abgerechnete Betrag auf Basis der Sollvorauszahlungen dargestellt.
Saldo Zahlbetrag	Hier wird Ihnen, nach dem Berechnen der Abrechnung, der abgerechnete Betrag auf Basis der tatsächlich geleisteten Zahlungen angezeigt.

Änderungen Abrechnung Zeilen

Der Report ***Abrechnungskreis Einheitenübersicht*** wurde in den ***Abrechnung Zeilen*** von Funktion in den neuen Button Drucken verschoben.

Änderungen des §35a EStG

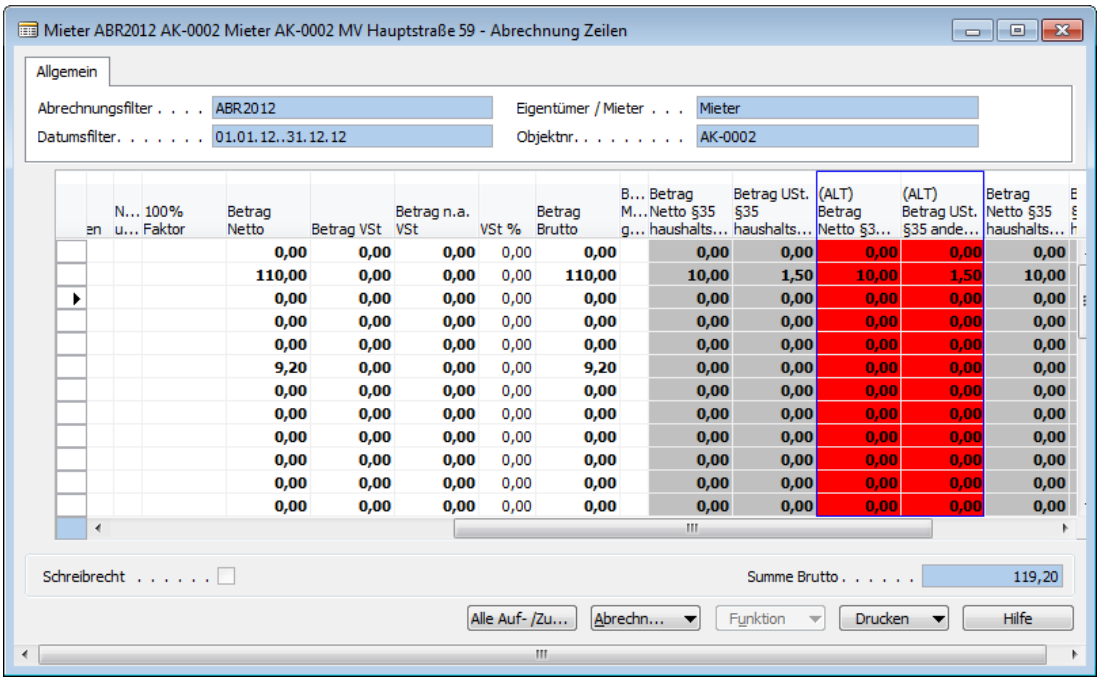
Da sich der §35a EStG erneut geändert hat, wurden in RELion einige Änderungen vorgenommen.

In der ***RE Einrichtung*** wurde das Feld **Dim.Wert §35 andere.Besch.Verh.** entfernt.

ACHTUNG

Beträge, die auf die Dimension **Dim.Wert §35 andere.Besch.Verh.** gebucht wurden, werden beim Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen nicht aufgeführt.

Beträge, die auf diese Dimension gebucht wurden, werden in den ***Abrechnung Zeilen*** in den rot gekennzeichneten Feldern **(ALT) Betrag Netto §35 andere BV** und **(ALT) Betrag USt. §35 andere BV** angezeigt.



Beim Berechnen der Abrechnung erhalten Sie eine Meldung, dass bei der Verarbeitung Fehler aufgetreten sind.

Wenn diese Meldung mit Ja bestätigt wird, können Sie im ***Fehlerprotokoll*** erkennen, dass die rot gekennzeichneten Felder nicht mehr unterstützt werden und beim Ausweis des §35a EStG nicht ausgewiesen werden.

Die übrigen Dimensions-Codes wurden wie folgt angepasst:

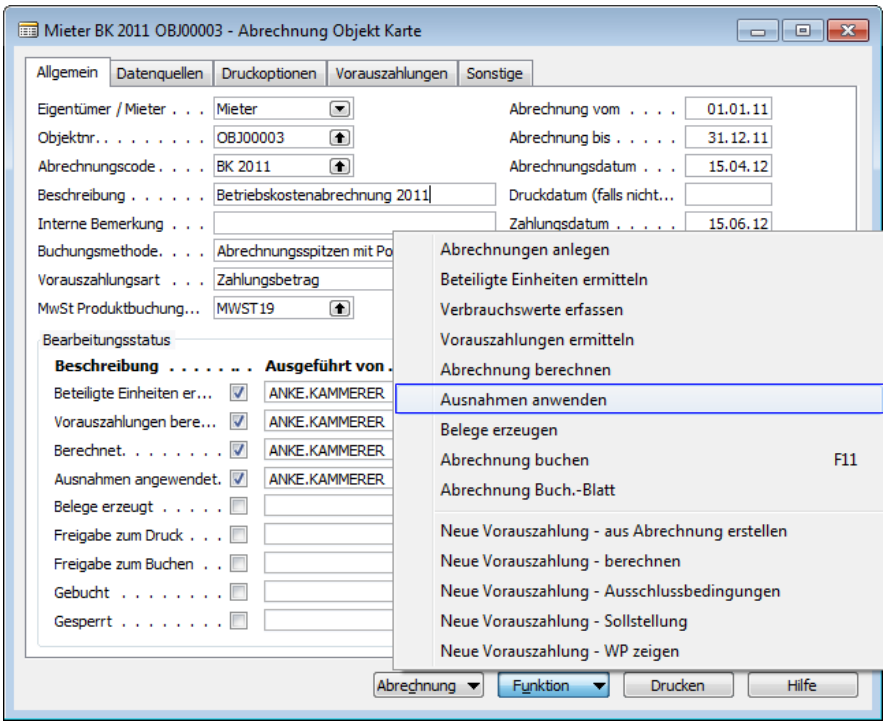
Dim.Wert §35 geringfügige.BV
Haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse nach §35a Abs. 1 EStG

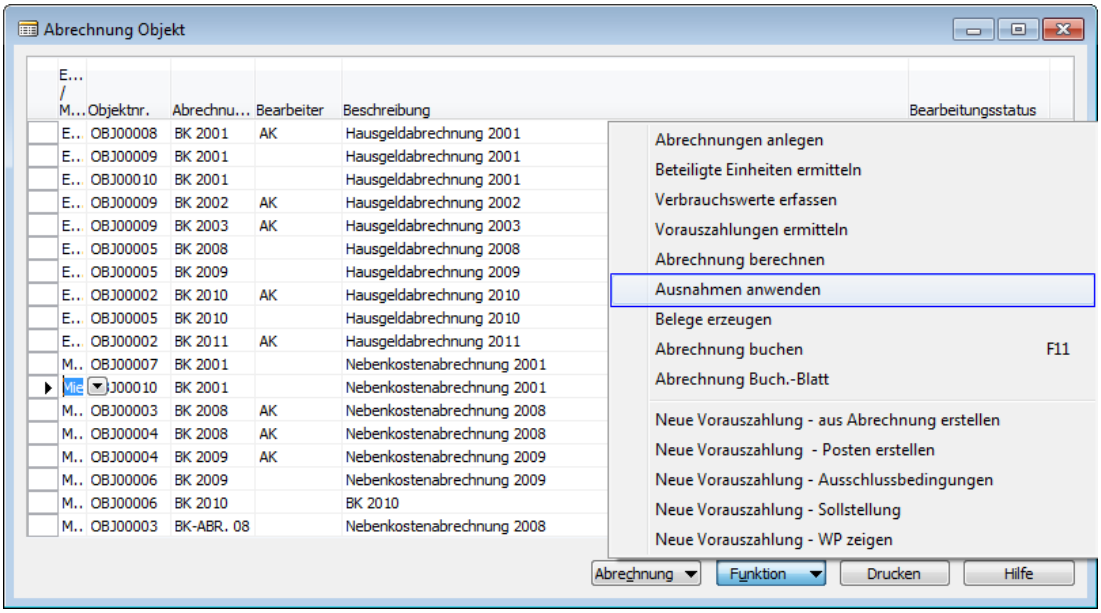
Dim.Wert §35 haushaltsnahe DL
Haushaltsnahe Dienstleistungen nach §35a Abs. 2 EStG

Dim.Wert §35 Handwerkerleistg.
Handwerkerleistungen nach §35a Abs. 3 EStG

Funktion Ausnahmen anwenden

Die Ausnahmen können nun auch über die Funktionen in der ***Abrechnung Objekt Karte*** und in der Übersicht ***Abrechnung Objekt*** angewendet werden.

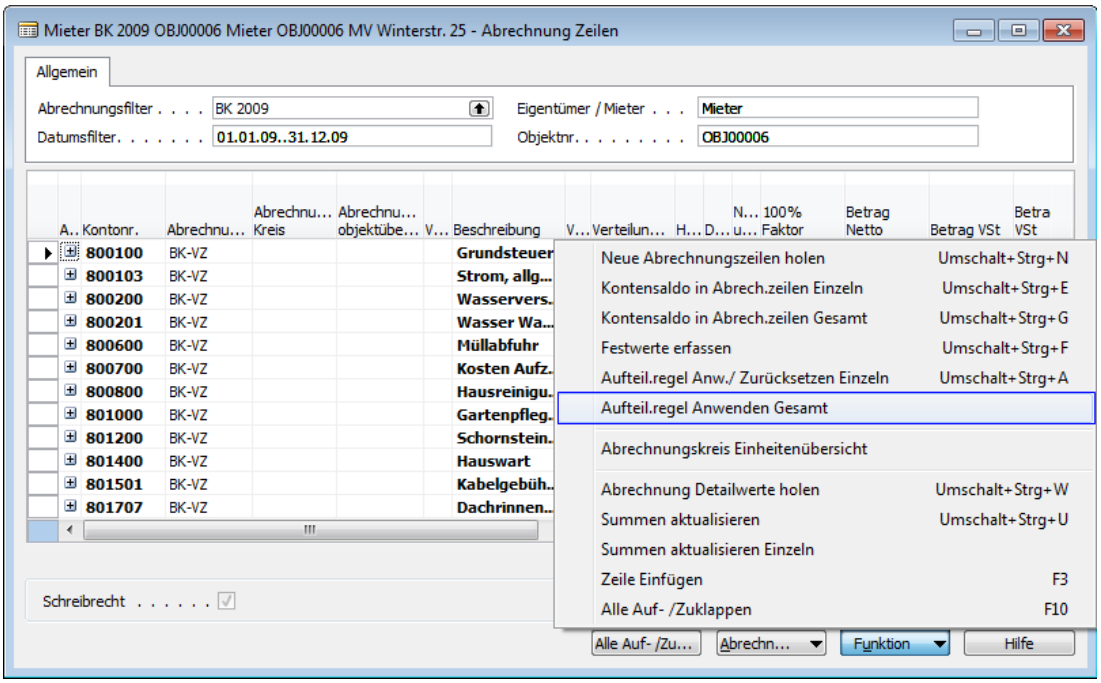




Funktion Aufteil.Regel Anwenden Gesamt

In den ***Abrechnung Zeilen*** wurde eine neue Funktion eingebaut.

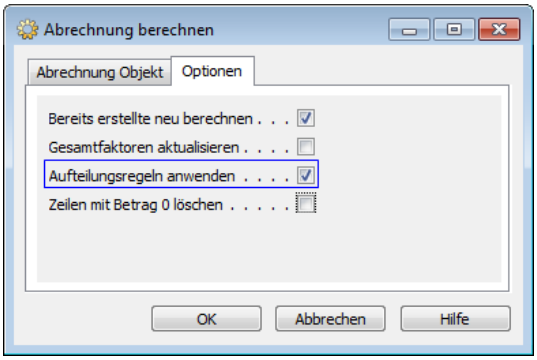
Mit der Funktion Aufteil.Regel Anwenden Gesamt werden alle vorhandenen Aufteilungsregeln angewendet.



HINWEIS

Das Zurücksetzen der Aufteilungsregeln ist nach wie vor nur über die Funktion Aufteil.Regel Anw./Zurücksetzen Einzeln möglich.

Zusätzlich wurde in den Report ***Abrechnung Berechnen*** im Register ***Optionen*** eine weitere Wahlmöglichkeit **Aufteilungsregeln anwenden** eingebaut. Diese ist standardmäßig aktiviert.



Dadurch werden beim Berechnen der Abrechnung automatisch alle in den Abrechnungszeilen vorhandenen Aufteilungsregeln angewendet.

Funktion Kalkulation aktualisieren entfernt

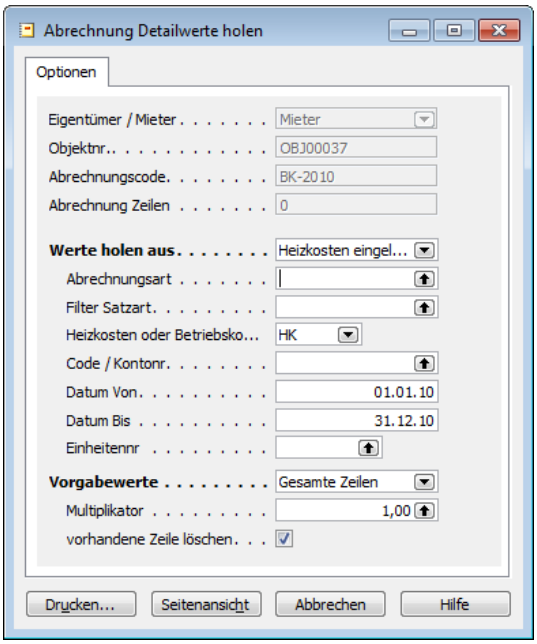
In der Form ***Abrechnung Zeilen Festwerte*** wurde der Button Funktion entfernt. Damit ist es auch nicht mehr möglich die darunterliegende Funktion Kalkulation aktualisieren zu betätigen.

Diese Funktion wird nicht mehr benötigt, da manuell eingetragene Festwerte keine Detailwerte haben. Festwerte, die über die Funktion ***Abrechnung Detailwerte holen*** eingespielt werden, sind bereits aktuell.

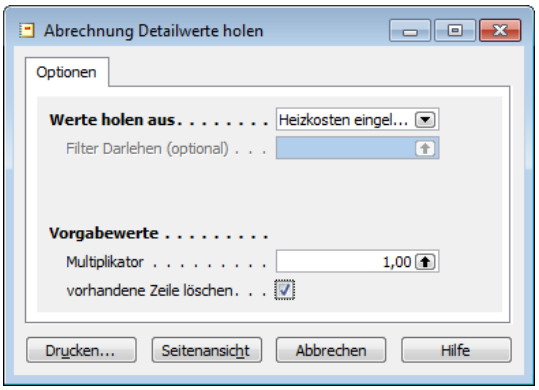
Änderungen am Report Abrechnung Detailwerte holen

Der Report ***Abrechnung Detailwerte holen*** wurde verkleinert.

Alt:



Neu:



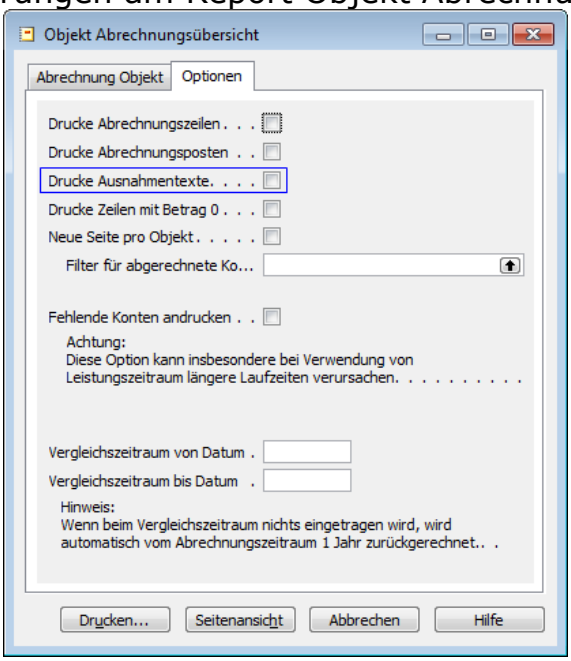
Die Auswahl im Feld **Werte holen aus** wurde eingeschränkt auf *Heizkosten eingelesen* und *Darlehen Planposten eingelesen*.

Zusätzlich wurden folgende Felder entfernt:

- **Abrechnungsart**
- **Filter Satzart**
- **Heizkosten oder Betriebskosten**
- **Code / Kontonr.**
- **Datum Von**
- **Datum Bis**
- **Einheitennr.**
- **Gesamte Zeilen**

Für die Einlesung von Darlehensposten wurde ein zusätzliches Feld **Filter Darlehen (optional)** eingebaut, in dem man auf einzelne Darlehen filtern kann.

Änderungen am Report Objekt Abrechnungsübersicht



Der bisherige Druck der Ausschlusskonten wurde beim Report ***Objekt Abrechnungsübersicht*** entfernt. Sofern in früheren Abrechnungen Ausschlusskonten verwendet wurden, werden diese automatisch durch den Druck der Abrechnungsposten dargestellt.

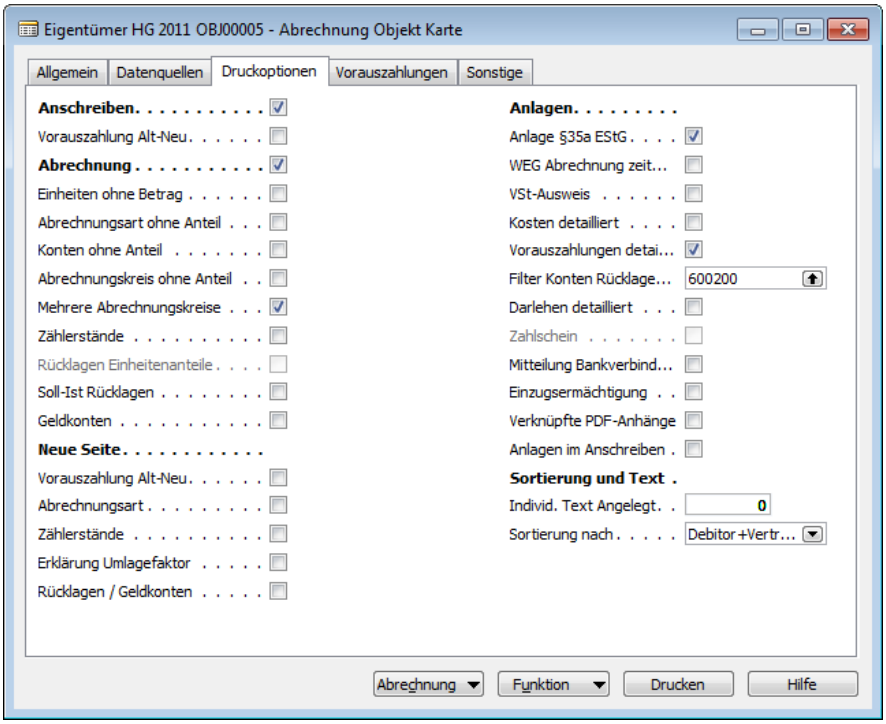
Neu ist die Option ***Drucke Ausnahmentext***. Damit werden alle zur Abrechnung gehörenden Ausnahmen am Ende des Berichts zur Information angedruckt.

Neue Reportsteuerung

Um die jährliche Abrechnung jederzeit mit den identischen Werten ausdrucken zu können, wurde die Reportsteuerung der Betriebskostenabrechnung umgestellt.

Druckoptionen

Alle Auswahlmöglichkeiten für den Druck wurden aus dem Report 5052276 ***Abrechnung drucken*** entfernt und in das Register ***Druckoptionen*** in der ***Abrechnung Objekt Karte*** verlegt.



Damit kann nachvollzogen werden, welche Abrechnung mit welchen Druckoptionen ausgedruckt wurde.

Einige Druckoptionen wurden umbenannt und auch die Anordnung wurde geändert. Außerdem sind neue Druckoptionen dazugekommen:

Bezeichnung	Beschreibung
Konten ohne Anteil	Mit Optierung dieses Feldes werden bei der Abrechnung bei allen Einheiten alle Konten, die abgerechnet wurden, angedruckt. Dadurch werden Konten, die keinen Anteil an der Abrechnung haben, angedruckt. Die Auswahloption **Abrechnungskreis ohne Anteil** wird somit nur noch benötigt, wenn wirklich alle verwendeten Abrechnungskreise einzeln angedruckt werden sollen. **HINWEIS** Konten mit Festbeträgen werden immer angedruckt!
Mehrere Abrechnungskreise	Wurde aus dem Register ***Allgemein*** in das Register ***Druckoptionen*** verschoben.
Geldkonten	Mit dieser Option können bei Abrechnungen für Eigentumsobjekte die Geldkonten ausgegeben werden. Dazu müssen die entsprechenden Objektkonten einen Haken im Feld **Geld-Vermögenskonto** haben und es darf keine Abrechnungsart vorgegeben sein.
Zählerstände (Rubrik ***Neue Seite***)	Es besteht die Möglichkeit auszuwählen, dass die Zählerstände auf einer neuen Seite angedruckt werden.
WEG Abrechnung zeitanteilig	Setzen Sie hier einen Haken, wenn bei einer Eigentümer-Abrechnung, zusätzlich zu der Einzelabrechnung, bei einem Eigentümerwechsel zeitanteilige Kostenaufstellungen ausgedruckt werden sollen.
Kosten detailliert	Hier wird eine Auflistung aller Einzelbuchungen von abgerechneten Objektkonten ausgedruckt, die im Objektkontenplan das Feld **Einzelbuchungsnachweis** angehakt haben und die **Verteilungsart** *Zeitanteilig* oder *kein Zeitanteil* haben. **HINWEIS** Der Ausdruck kann nicht nachträglich für ältere Abrechnungen erstellt werden, da die benötigten Werte erst mit dem Erstellen der Abrechnung ab Version 9030 aufbereitet werden.
Filter Konten Rücklage	Sofern das Feld **Vorauszahlung detailliert** aktiviert ist, können Sie hier bei einer Eigentümer-Abrechnung die entsprechenden Sollstellungskonten für Rücklage auswählen. Diese werden dann in der Anlage *Ihre Vorauszahlung im Detail* in einem eigenen Block dargestellt
Darlehen detailliert	Nun kann auch in der Länderversion Deutschland Details zu einheitenbezogenen Darlehen mit ausgedruckt werden.
Mitteilung Bankverbindung	Sofern bei den ***RE Berichtstexten*** ein entsprechender Text initialisiert wurde, wird mit dieser Option bei Einheiten, die ein Abrechnungsguthaben aufweisen und bei denen keine Bank-verbindung vorliegt ein entsprechender Vordruck mit ausgedruckt.
Einzugsermächtigung	Bei Einheiten, die eine Abrechnungsnachzahlung haben und bei denen keine Einzugsvereinbarung eingetragen ist, wird ein entsprechender Vordruckt mit ausgedruckt, sofern bei den ***RE Berichtstexten*** ein entsprechender Text initialisiert wurde.

Verknüpfte PDF-Anhänge	Zwei verschiedene Arten von PDF-Anhänge können damit den einzelnen Abrechnungen beigefügt werden: - Importiere Einzelbelege wie z.B. von dem Heizkostendatenträger-austausch - Verknüpfte Links an der ***Abrechnung Objekt Karte*** **HINWEIS** Verknüpfte Links müssen vor dem Erzeugen der Belege über die Büroklammer in der Aktionsleiste an die ***Abrechnung Objekt Karte*** angeheftet werden.
Anlagen im Anschreiben	Wählen Sie diese Option, wenn an allen Anschreiben die beigelegten Anlagen aufgeführt werden sollen.

HINWEIS

Die Druckoption **Kopfzeile drucken** kann in den neuen Druck-Reports (z.B. ***Stapeldruck Abrechnung***, ***RE Beleg Brief*** etc.) in den ***Optionen*** aktiviert werden.

ACHTUNG

Wenn die Abrechnung beidseitig gedruckt werden soll, dann muss in den Druckereinstellungen des zu verwendenden Druckers in der Systemsteuerung unter ***Geräte und Drucker*** die entsprechende Duplex-Auswahl getroffen werden.

Ein Eingreifen in die Druckereigenschaften in der Stapelverarbeitung ist nicht möglich!

Änderungen Textersetzungen

Durch eine Konvertierung wird die Textersetzung „GESAMTSALDO" durch die Textersetzung „SALDO-ZAHLUNG" ersetzt.

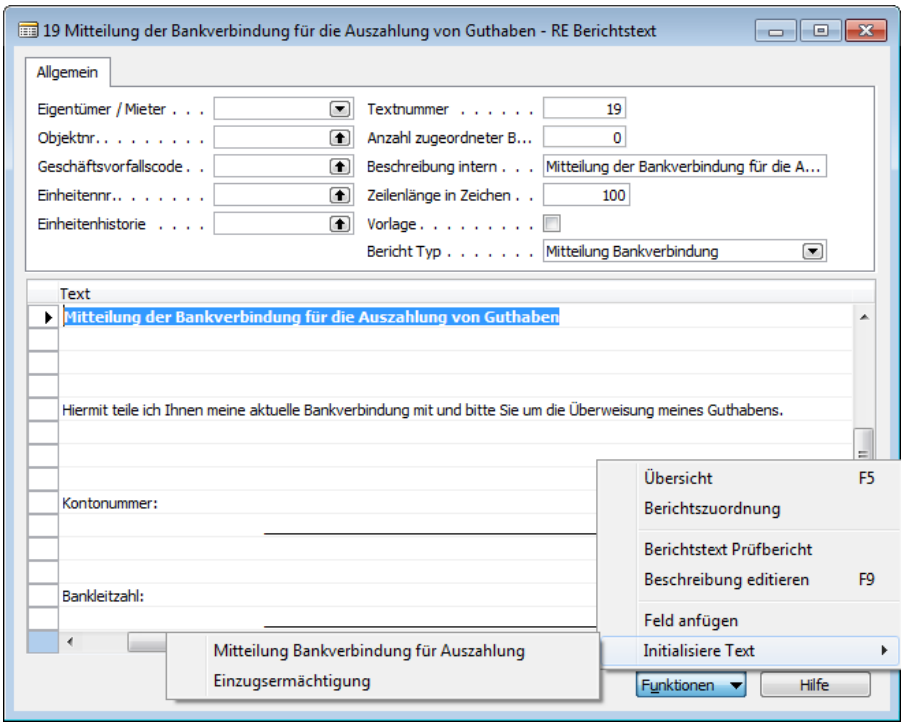
Folgende Textersetzung kommen neu hinzu:

Ersetzungswort	Ersetzt mit
SALDO-OFFEN	Summe offener Posten zum Stichtag Abrechnungsende des Eigentümer-Debitors in einer WEG-Abrechnung
SALDO-ZAHLUNG	Aktuelles Abrechnungsergebnis abzüglich SALDO-OFFEN in einer WEG-Abrechnung **HINWEIS** Der dabei ermittelte Wert ist für die Abrechnung nicht buchungsrelevant.

Berichtstexte für Einzugsermächtigungen u. Bankmitteilungen

Für die Druckoptionen **Mitteilung Bankverbindung** und **Einzugsvereinbarung** werden entsprechende Berichtstexte benötigt.

Zum Erstellen dieser Texte öffnen Sie einen beliebigen ***RE Berichtstext*** und klicken auf Funktionen / Initialisiere Text / Mitteilungen Bankverbindung für Auszahlung bzw. Einzugsermächtigung.



Bei Bedarf können dann noch Änderungen an dem Text vorgenommen werden.

HINWEIS

Der neue Berichtstext wird nach den bisherigen Berichtstexten eingefügt. Es ist nicht notwendig vorher einen neuen Berichtskopf anzulegen!

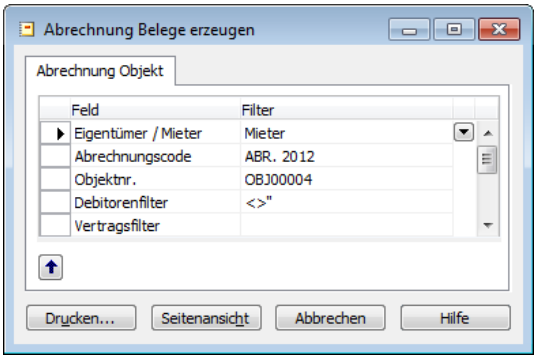
Belege erzeugen

Nach dem Berechnen der Abrechnung und dem Anwenden der Ausnahmen werden im nächsten Schritt die Belege erzeugt.

HINWEIS

Überprüfen Sie vor dem Belege erzeugen im Register ***Druckoptionen*** ob Sie alle gewünschten Optionen aktiviert haben!

Starten Sie die Stapelverarbeitung ***Abrechnung Belege erzeugen*** indem Sie entweder den Haken in der ***Abrechnung Objekt Karte*** bei der Option **Belege erzeugt** setzen oder über Funktion / Belege erzeugen.



Mit Drucken oder Seitenansicht werden die Belege erzeugt.

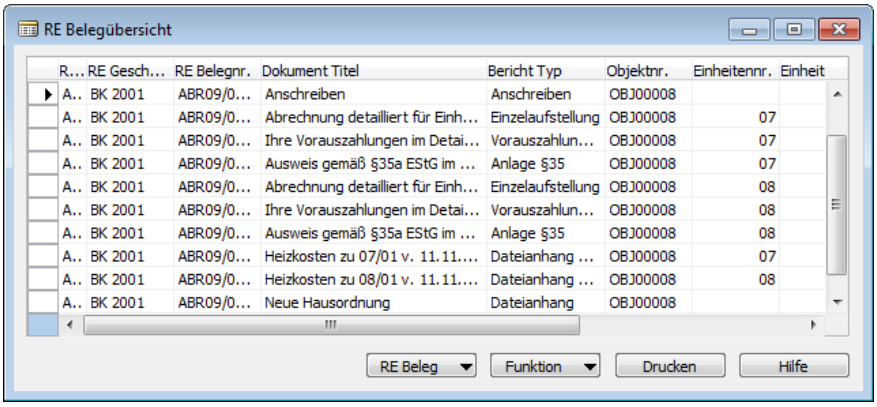
HINWEIS

Wenn in den Druckoptionen im Feld **Anlagen im Anschreiben** ein Haken gesetzt wurde, werden diese hier in der Seitenansicht nicht angezeigt. RELion „weiß" zu diesem Zeitpunkt die einzelnen Anlagen noch nicht.

ACHTUNG

Die Berichterstellung muss abgeschlossen sein, bevor die Seitenansicht geschlossen werden darf!

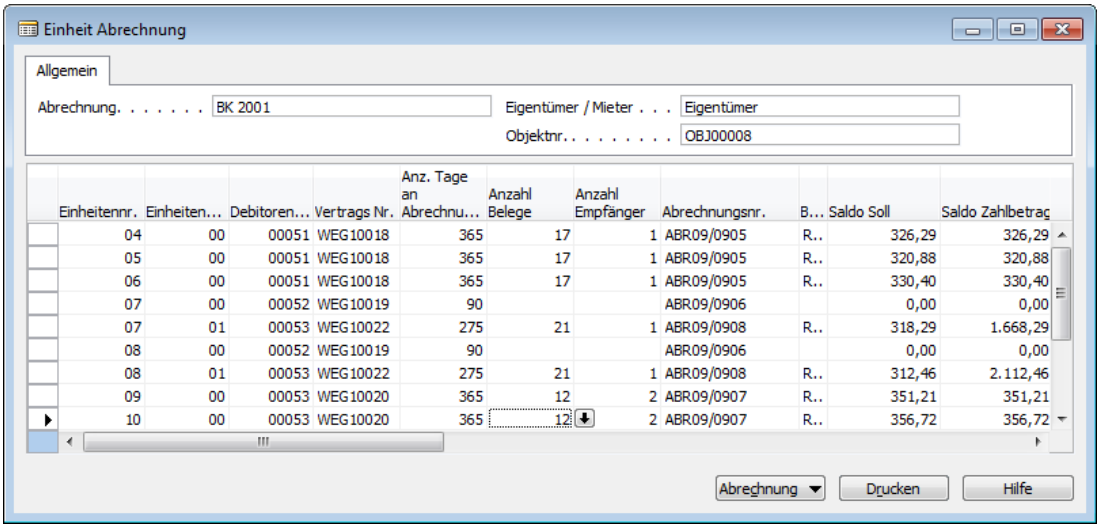
Über den Drilldown im Ergebnisfeld von **Belege erzeugt** gelangen Sie in die ***RE Belegübersicht***.



R...	RE Gesch...	RE Belegnr.	Dokument Titel	Bericht Typ	Objektnr.	Einheitennr.	Einheit
A..	BK 2001	ABR09/0...	Anschreiben	Anschreiben	OBJ00008		
A..	BK 2001	ABR09/0...	Abrechnung detailliert für Einh...	Einzelaufstellung	OBJ00008	07	
A..	BK 2001	ABR09/0...	Ihre Vorauszahlungen im Detai...	Vorauszahlun...	OBJ00008	07	
A..	BK 2001	ABR09/0...	Ausweis gemäß §35a EStG im ...	Anlage §35	OBJ00008	07	
A..	BK 2001	ABR09/0...	Abrechnung detailliert für Einh...	Einzelaufstellung	OBJ00008	08	
A..	BK 2001	ABR09/0...	Ihre Vorauszahlungen im Detai...	Vorauszahlun...	OBJ00008	08	
A..	BK 2001	ABR09/0...	Ausweis gemäß §35a EStG im ...	Anlage §35	OBJ00008	08	
A..	BK 2001	ABR09/0...	Heizkosten zu 07/01 v. 11.11....	Dateianhang ...	OBJ00008	07	
A..	BK 2001	ABR09/0...	Heizkosten zu 08/01 v. 11.11....	Dateianhang ...	OBJ00008	08	
A..	BK 2001	ABR09/0...	Neue Hausordnung	Dateianhang	OBJ00008		

Hier sind alle erstellten Belege aufgelistet. Über Drucken können Sie jeden einzelnen Beleg in der Seitenansicht ansehen bzw. drucken.

Im Fenster ***Einheit Abrechnung*** können Sie über den Drilldown des neuen Feldes **Anzahl Belege** die auf den Vertrag gefilterte ***RE Belegübersicht*** öffnen.



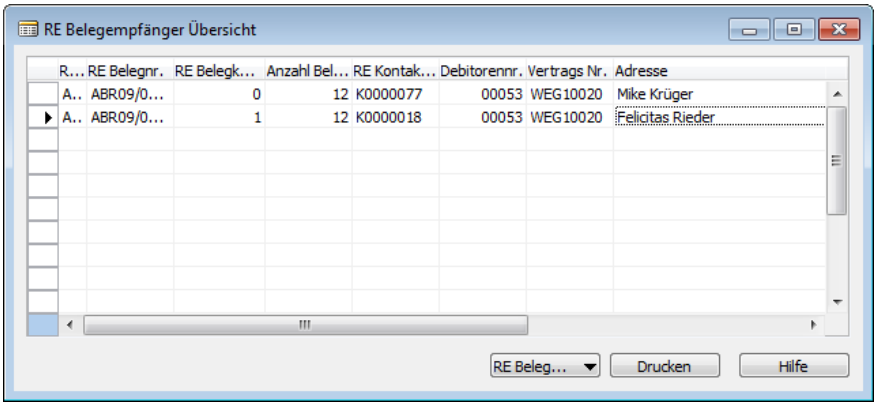
Einheitennr.	Einheiten...	Debitoren...	Vertrags Nr.	Anz. Tage an Abrechnu...	Anzahl Belege	Anzahl Empfänger	Abrechnungsnr.	B...	Saldo Soll	Saldo Zahlbetrag
04	00	00051	WEG10018	365	17	1	ABR09/0905	R..	326,29	326,29
05	00	00051	WEG10018	365	17	1	ABR09/0905	R..	320,88	320,88
06	00	00051	WEG10018	365	17	1	ABR09/0905	R..	330,40	330,40
07	00	00052	WEG10019	90			ABR09/0906		0,00	0,00
07	01	00053	WEG10022	275	21	1	ABR09/0908	R..	318,29	1.668,29
08	00	00052	WEG10019	90			ABR09/0906		0,00	0,00
08	01	00053	WEG10022	275	21	1	ABR09/0908	R..	312,46	2.112,46
09	00	00053	WEG10020	365	12	2	ABR09/0907	R..	351,21	351,21
10	00	00053	WEG10020	365	12	2	ABR09/0907	R..	356,72	356,72

HINWEIS

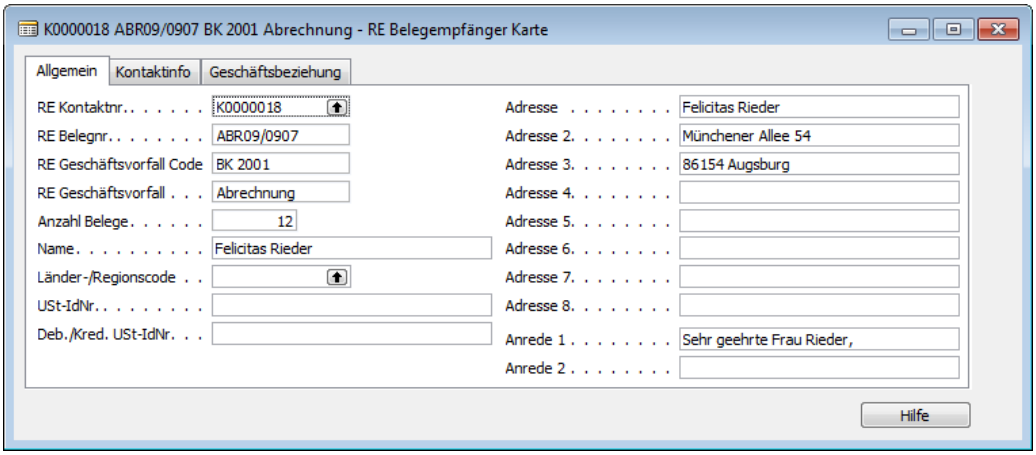
Bei allen, zu einem Vertrag gehörenden Einheiten, werden die identischen Belege angezeigt. So dass es keine Rolle spielt, für welche Einheit die ***RE Belegübersicht*** geöffnet wird.

Zusätzlich können Sie in der ***Einheit Abrechnung*** im Feld **Anzahl Empfänger** sehen, wieviele Empfänger die Abrechnung erhalten sollen.

Über den Drilldown des Feldes gelangen Sie in die ***RE Belegempfänger Übersicht***.



Hier werden Ihnen, gefiltert auf die entsprechende Einheit die Empfänger angezeigt. Über RE Belegempfänger / Karte öffnen Sie die gleichlautende Karte.



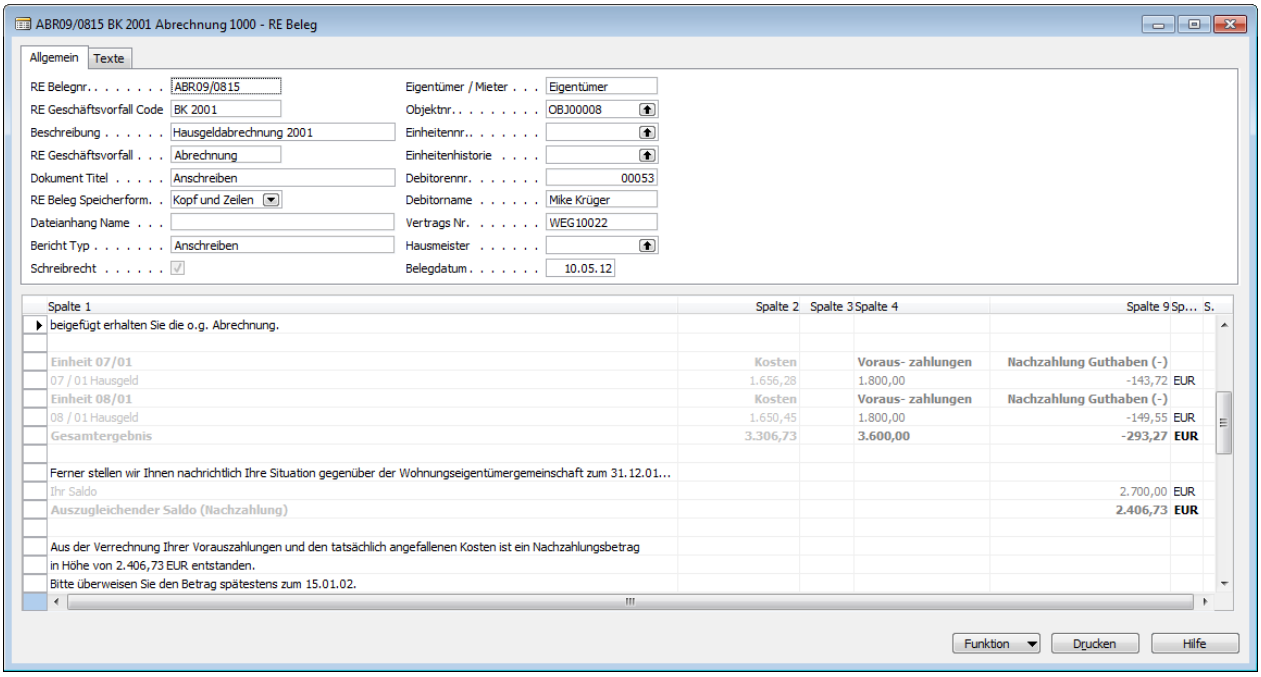
Beim Erzeugen der Belege werden die Kontaktdaten des Empfängers gespeichert. Spätere Änderungen am Kontakt werden dann nicht mehr berücksichtigt.

HINWEIS

Wenn Änderungen am Kontakt übernommen werden sollen, dann müssen die Belege neu erzeugt werden.

RE Beleg

In der ***RE Belegübersicht*** öffnen Sie den ***RE Beleg*** über RE Beleg / Karte. Dieser ist unterteilt in den Kopfbereich und den Zeilenbereich.



In den Registern ***Allgemein*** und ***Texte*** sind Informationen zu den einzelnen Belegen eingetragen.

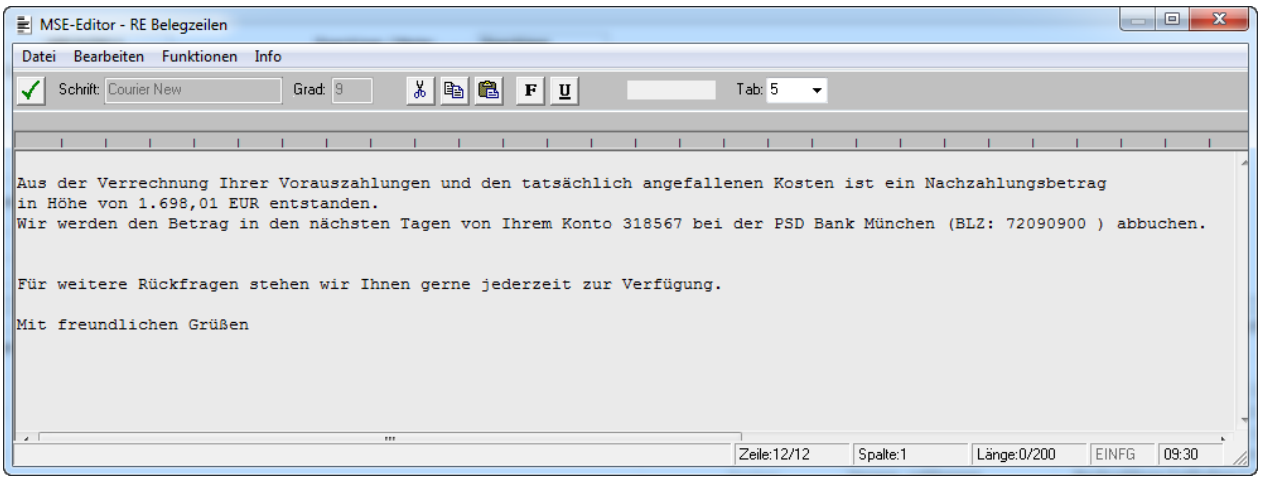
Sofern die **RE Beleg Speicherform** *Kopf und Zeilen* ist, werden im Zeilenbereich die entsprechenden Werte dargestellt.

In begrenzter Form können diese hier bearbeitet werden.

ACHTUNG

Graue Texte sind für die Bearbeitung gesperrt!

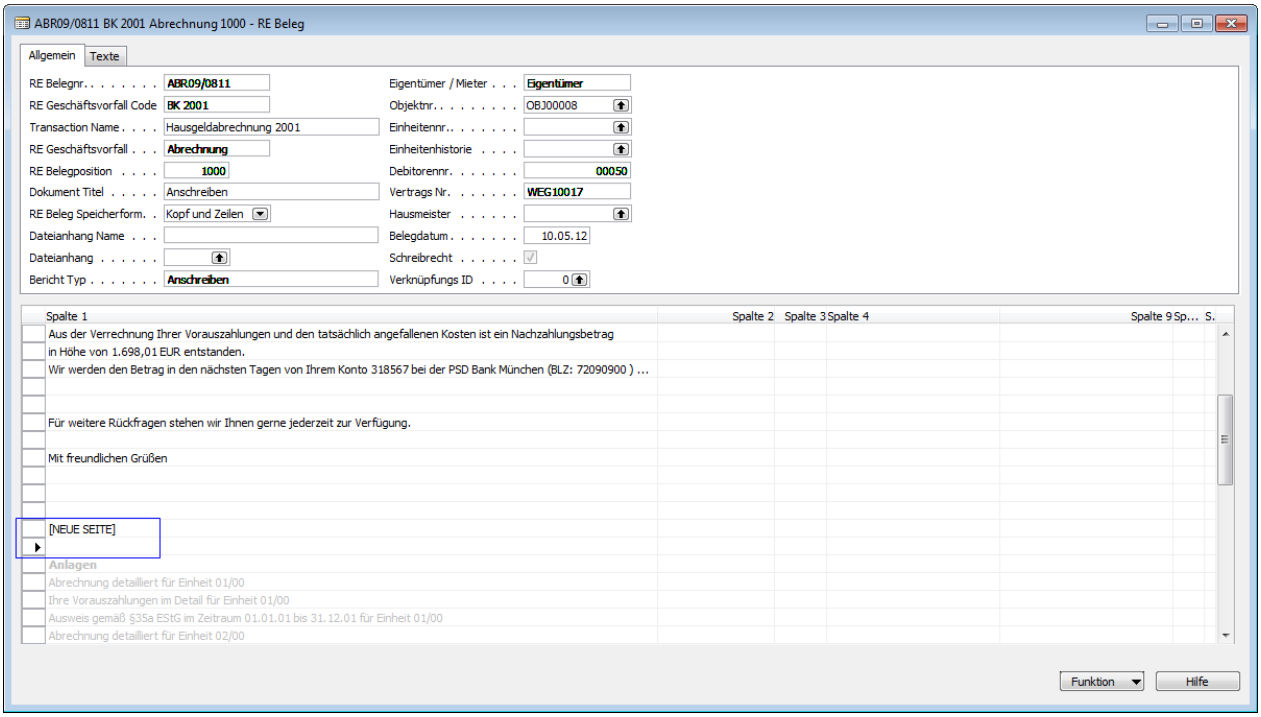
Über die Funktion / Beschreibung editieren wird der ***MSE-Editor*** geöffnet. Darin ist jeweils der Text enthalten, der zu der markierten Zeile gehört.



HINWEIS

Die hier vorgenommenen Änderungen wirken sich nur auf diesen Beleg aus und nicht auf alle Belege dieser Art.

Bei Bedarf kann ein Seitenwechsel eingefügt werden. Markieren Sie dazu die entsprechende Zeile und klicken auf Funktion / Seitenwechsel einfügen.



Es wird vor die markierte Zeile eine neue Zeile eingefügt, die die Information [NEUE SEITE] enthält. Daran erkennt RELion, wo ein Seitenumbruch beim Druck des Belegs gemacht werden soll.

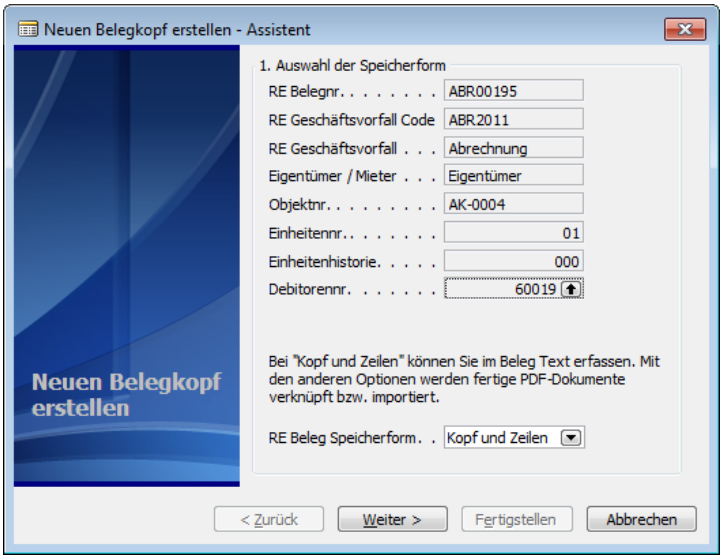
Wenn Sie den **Dokument Titel** einer Anlage zur Abrechnung manuell geändert haben, können Sie im **Bericht Typ** *Anschreiben* über Funktion / Anlagen aktualisieren die Änderungen in den Anlagenblock übernehmen.

In der ***RE Belegübersicht*** können Sie ebenfalls über Funktion / Anlagen aktualisieren diese Änderungen übernehmen.

Neuen Beleg erstellen

Zu den von RELion automatisch generierten Belegen können Sie in der ***RE Belegübersicht*** bei Bedarf eigene Belege erstellen.

Markieren Sie dazu die Zeile, dessen Debitor Sie einen zusätzlichen Beleg schicken wollen und starten über Funktion / Belegkopf erstellen den Assistenten ***Neuen Belegkopf erstellen***.



Auf der 1. Seite des Assistenten werden Information zur Abrechnung angezeigt. Wählen Sie im Feld **RE Beleg Speicherform** aus, welche Art von Beleg Sie erstellen wollen.

Folgende Möglichkeiten stehen zur Verfügung:

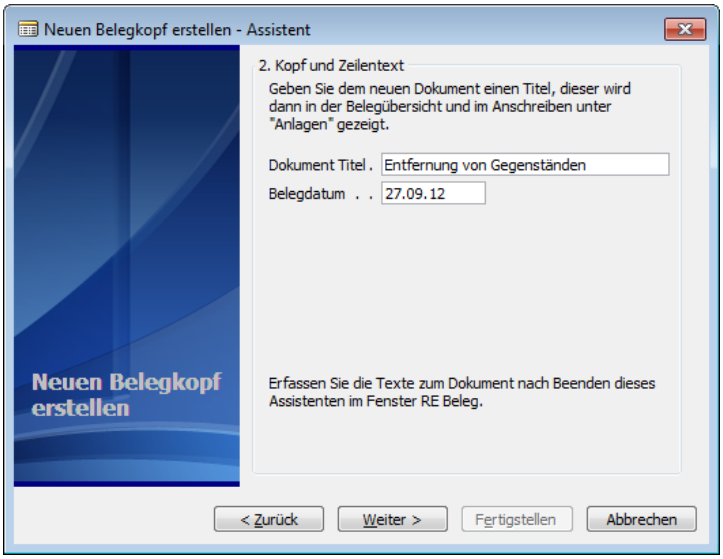
Kopf und Zeilen
Damit wird ein Beleg erstellt, bei dem Sie im Zeilenbereich einen eigenen Text erfassen können.

Datei Import
Hier wird ein Beleg erstellt, der keinen Zeilenbereich hat, zu dem Sie aber eine PDF-Datei importieren können.

Datei Verknüpfung
Bei dieser Speicherform wird ebenfalls ein Beleg ohne Zeilenbereich erstellt, bei dem Sie zu einer verlinkten PDF-Datei verknüpfen können.

Mit Weiter gelangen Sie auf die nächste Seite des Assistenten

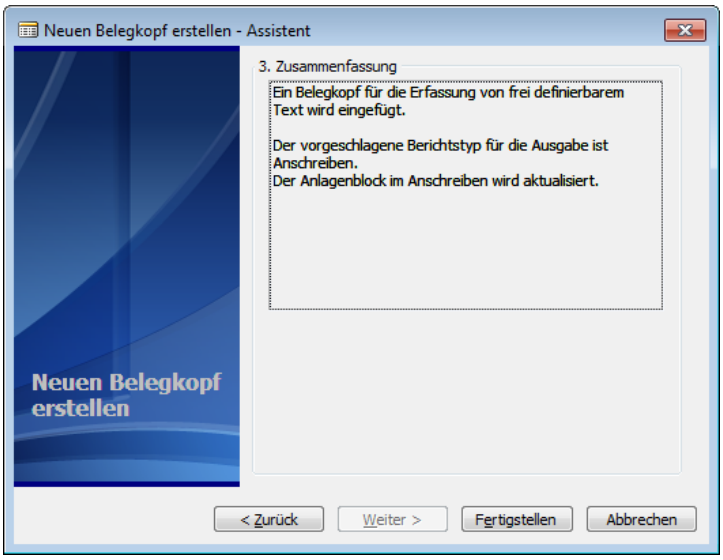
Bei Auswahl *Kopf und Zeilen*:



Tragen Sie im Feld **Dokument Titel** die Bezeichnung des Belegs ein. Dieser wird im Anlagenblock angedruckt.

Geben Sie im Feld **Belegdatum** das entsprechende Datum an.

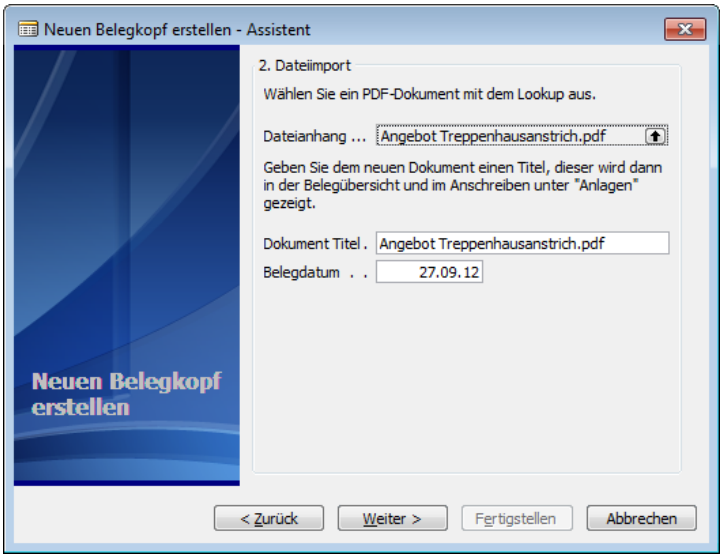
Mit Weiter gelangen Sie zur 3. Seite des Assistenten.



Hier erhalten Sie eine kurze Zusammenfassung. Bei Bedarf können Sie mit dem Zurück-Button zu den vorherigen Seiten zum Überprüfen und Ändern wechseln.

Beenden Sie den Assistenten mit Fertigstellen.

Bei Auswahl *Datei Import*:

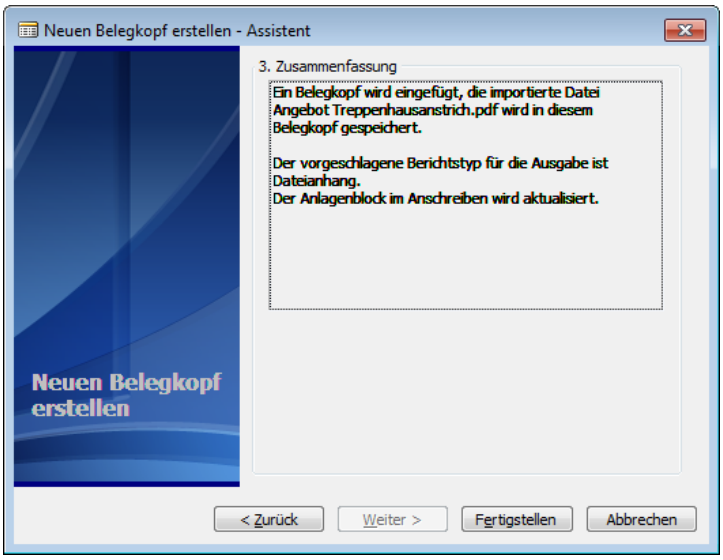


Wählen Sie über den Lookup des Feldes **Dateianhang** das gewünschte PDF aus.

Tragen Sie im Feld **Dokument Titel** die Bezeichnung des Belegs ein. Dieser wird im Anlagenblock angedruckt.

Geben Sie im Feld **Belegdatum** das entsprechende Datum an.

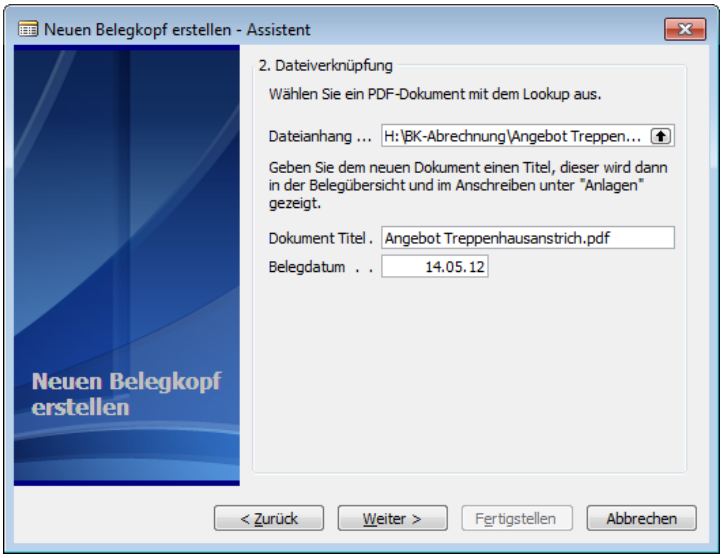
Mit Weiter gelangen Sie zur 3. Seite des Assistenten.



Hier erhalten Sie eine kurze Zusammenfassung. Bei Bedarf können Sie mit dem Zurück-Button zu den vorherigen Seiten zum Überprüfen und Ändern wechseln.

Beenden Sie den Assistenten mit Fertigstellen.

Bei Auswahl *Datei Verknüpfung*:



Wählen Sie im Feld **Dateianhang** die gewünschte PDF aus der Tabelle ***Record Link Lookup*** aus.

ACHTUNG

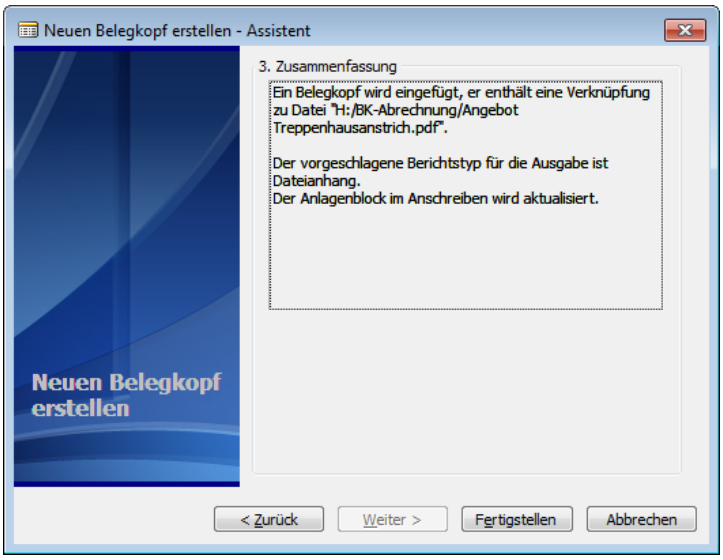
Die benötigte PDF sollte auf einem Dateipfad gespeichert sein, auf dem alle zuständigen Bearbeiter Zugriff haben.

Außerdem sollte vermieden werden, dass der Dateipfad bzw. Dateiname nachträglich geändert wird, da ein späterer Ausdruck sonst nicht möglich ist.

Das Feld **Dokument Titel** wird mit dem Namen der PDF vorbelegt, kann aber manuell geändert werden. Der Titel wird im Anlagenblock angedruckt.

Geben Sie im Feld **Belegdatum** das entsprechende Datum an.

Mit Weiter gelangen Sie zur 3. Seite des Assistenten.



Hier erhalten Sie eine kurze Zusammenfassung. Bei Bedarf können Sie mit dem Zurück-Button zu den vorherigen Seiten zum Überprüfen und Ändern wechseln.

Beenden Sie den Assistenten mit Fertigstellen.

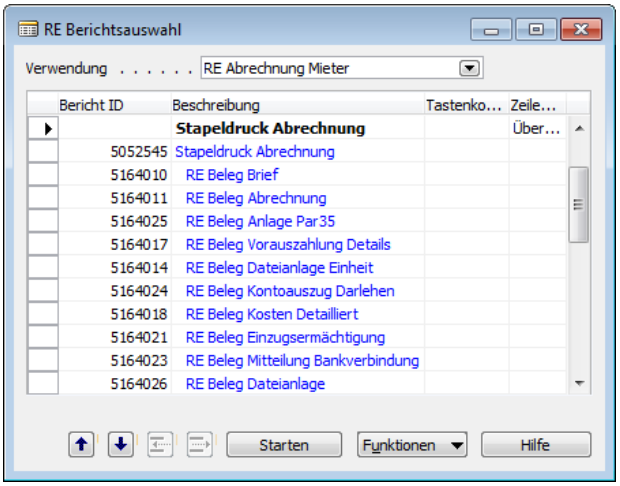
Neuer Stapeldruck Abrechnung

Der Ausdruck der Abrechnung wurde neu aufgezogen. In der ***RE Berichtsauswahl*** wurden dafür neue Berichte eingebaut.

Auch wurde ein neues Feld **Bericht Typ** eingeführt. Die darin enthalten Auswahlmöglichkeiten werden über das Stapelprogramm ***Stapeldruck Abrechnung*** verarbeitet.

Zur Auswahl stehen:

- Anschreiben
- Einzelaufstellung
- Kosten Details
- Vorauszahlung Details
- Zahlschein
- Einzugsermächtigung
- FA-Bestätigung
- Mitteilung Bankverbindung
- Kontoauszug Darlehen
- Anlage §35
- Dateianhang
- Dateianhang Einheit



ACHTUNG

Damit die entsprechenden Berichte in der RE Berichtsauswahl zur Verfügung stehen, müssen diese über Funktionen / Initialisieren eingespielt werden!

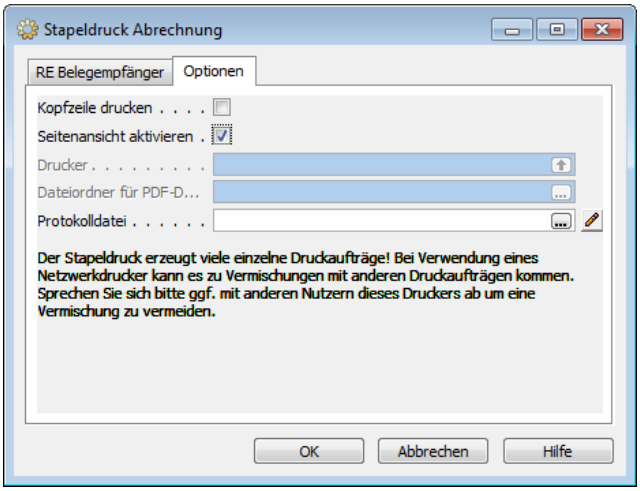
Die verschiedenen Einzelbelege werden im Stapeldruck vereint. Sie haben somit die Möglichkeit zu bestimmen ob Sie die ganze Abrechnung mit allen Anlagen mit dem Report 5052545 ***Stapeldruck Abrechnung*** oder z.B. nur die Anschreiben mit dem Report 5164010 ***RE Beleg Brief*** ausdrucken wollen.

Seitenansicht

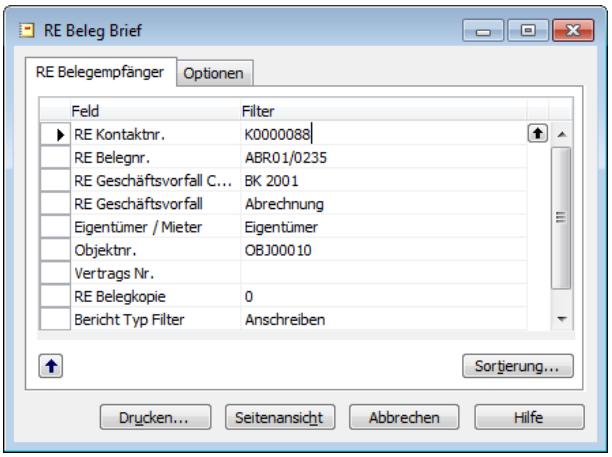
Bevor Sie die Abrechnung ausdrucken haben Sie die Möglichkeit, die einzelnen Belege in der Seitenansicht zu überprüfen.

Bei den einzelnen ***RE Belegen*** rufen Sie diese wie gewohnt über Seitenansicht im jeweiligen Report auf:

Für den Report ***Stapeldruck Abrechnung*** können Sie im Register ***Optionen*** die **Seitenansicht aktivieren**



Wenn Sie diese Auswahl mit OK bestätigen, öffnet sich für den ersten Beleg der erste Report, bei dem Sie wie gewohnt entscheiden können, ob Sie diesen sofort drucken oder in der Seitenansicht öffnen möchten. Bei Bedarf können Sie diesen auch abbrechen.



Im Anschluss daran wird sofort der nächste Report gestartet, bei dem Sie gleichermaßen verfahren können.

ACHTUNG

Bei der Seitenansicht über den ***Stapeldruck Abrechnung*** wird jeder einzelne Belege für jede Abrechnung der Reihe nach aufgerufen und muss manuell geschlossen werden um den nächsten Beleg anzuzeigen.

Das bedeutet, dass bei einer Abrechnung mit 20 Einheiten mindesten 40 Reports bestätigt werden müssen.

Es ist nicht möglich die Dateianhänge in Seitenansicht zu öffnen. Bei dem Report ***RE Beleg Dateianlage*** können Sie nur wählen zwischen OK für drucken oder Abbrechen.

Änderungen in der WEG-Abrechnung

ACHTUNG

Für die Tabellen 5052610, 5052611 und 5052612 müssen Lese- und Schreibrechte eingerichtet werden.

Die Änderungen zu diesem Thema werden in der Ablaufbeschreibung der BK-Abrechnung für die Version 6.3 veröffentlicht!

Abrechnung an aktuellen Eigentümer

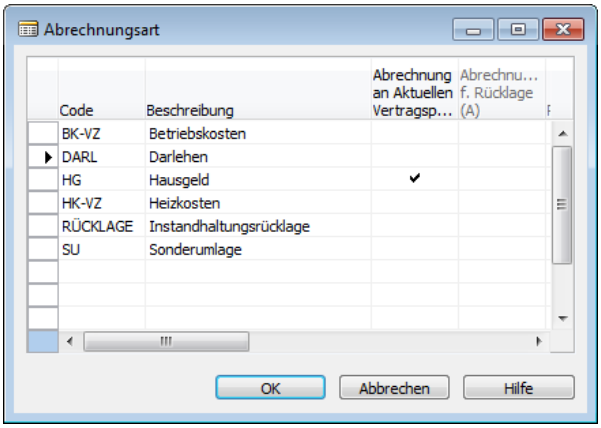
Ab Build 9030 ist in der Länderversion Deutschland abgeriegelt, dass die Eigentümerabrechnungen zeitanteilig abgerechnet werden können. Es ist lediglich möglich eine zusätzliche zeitanteilige Kostendarstellung auszudrucken.

ACHTUNG

Bei den Abrechnungsarten, die für die Abrechnung der Eigentümerabrechnungen benötigt werden (z.B. Hausgeld) ist es zwingend erforderlich, dass der Haken im Feld **Abrechnung an Aktuellen Vertragspartner** in der Tabelle ***Abrechnungsart*** gesetzt wird.

Ohne diesen Haken wird bei Eigentümerabrechnungen verhindert, dass die ***Abrechnung Zeilen*** geholt werden.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich ***Einrichtung / Buchhaltung***.
2. Öffnen Sie die Tabelle ***Abrechnungsart***.



Setzen Sie in der Tabelle ***Abrechnungsart*** im Feld **Abrechnung an Aktuellen Vertragspartner** bei der Abrechnungsart einen Haken, die Sie für die Abrechnung der Hausgelder verwenden.

Dadurch wird die Abrechnung bei einem Eigentümerwechsel in der Abrechnungsperiode bzw. bis zum Zeitpunkt der Abrechnungserstellung für den jeweils zuletzt gültigen Eigentümer erstellt.

Erweiterung des § 35a - Ausweises

Da im Bereich der WEG-Verwaltung die Instandhaltungskosten nicht mit der Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden, konnten bisher für diese Kosten der § 35a-Ausweis nicht abgebildet werden.

Folgende Einrichtungen an den Objektkonten sind notwendig, damit von den nicht abzurechnenden Instandhaltungskosten der § 35a-Ausweis korrekt abgebildet wird.

Feld-Bezeichnung	**Einrichtung**
Verwendung	Dieses Feld darf nicht gefüllt sein!
Abrechnungsart	Tragen Sie in dieses Feld die Abrechnungsart für Rücklagen ein.
Verteilcode	In diesem Feld tragen Sie einen entsprechenden Verteilcode ein.
Abrechnungskreis	Tragen Sie hier den Standard-Abrechnungskreis *Objekt* ein, da die Beträge für den § 35 bei dem Ausweis auf die einzelnen Einheiten umgelegt werden.
Rücklagenart	Wählen Sie in diesem Feld die Rücklagenart *Abgang* aus.
Kennzeichnung Rücklagenkonto	Setzen Sie hier einen Haken.

HINWEIS

Es ist nicht möglich pro Objektkonto verschiedene § 35a Ausweise darzustellen (z.B. für Handwerkerleistungen und Dienstleistungen).

Abriegelung von Buchungsmethoden

Im Bereich der WEG-Verwaltung ist bei der Betriebskostenabrechnung nur noch die **Buchungsmethode** *Abrechnungsspitze* (bzw. *Abrechnungsspitze mit Saldoausbuchung pro Abrechnungsart*) in Kombination mit der **Vorauszahlungsart** *Sollstellungsbetrag* zugelassen.

Damit dem Eigentümer trotzdem dargestellt wird, dass seine Zahlungen eventuell nicht ausgeglichen sind, wurde ein neuer Block im Abrechnungsanschreiben eingefügt.

Dieser erscheint immer wenn der Debitor einen offenen Saldo zum Stichtag hat

Sehr geehrter Herr Garbeeter,

beigefügt erhalten Sie die o.g. Abrechnung.

Einheitennr.	Kosten	Voraus-zahlungen	Nachzahlung Guthaben (-)
02 / 001 - Hausgeld	1.668,89	1.428,00	240,89 EUR
Gesamtergebnis	**1.668,89**	**1.428,00**	**240,89 EUR**

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft zum 31.12.11 dar:

Ihr Saldo	248,65 EUR
Auszugleichender Saldo (Nachzahlung)	**489,54 EUR**

Aus der Verrechnung Ihrer Vorauszahlungen und den tatsächlich angefallenen Kosten ist ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 489,54 EUR entstanden.
Wir werden den Betrag in den nächsten Tagen von Ihrem Konto 162574 bei der Kreissparkasse Düsseldorf (BLZ: 30150200) abbuchen.

Beim Saldo werden dabei alle offenen Posten des Debitors zu dem abgerechneten Einheitenvertrag bis zum Ende der Abrechnungsperiode berücksichtigt.

HINWEIS

Zusätzlich wurde eine neue Textersetzung im „Mitte" und „Nachtext" zur Verfügung gestellt. Für die Eigentümer-Abrechnung sollte die bisherige Textersetzung „+ABRECHNUNGSERGEBNIS+" durch die Textersetzung „+SALDO-ZAHLUNG+"in den ***RE Berichtstexten*** ausgetauscht werden.

Mit der Druckoption **Vorauszahlung detailliert** werden in den WEG-Abrechnungen nicht nur Vorauszahlungen dargestellt, sondern auch die Zusammenstellung des im Anschreiben ausgewiesenen Saldos

Abrechnung drucken

In der ***Abrechnung Objekt Karte*** sind im Register ***Druckoptionen*** für WEG-Abrechnungen 2 zusätzliche Optionen.

Mit der Druckoption **WEG Abrechnung zeitanteilig** ist es möglich zusätzlich zeitanteilige Abrechnungen als Anlage zu erstellen. Diese Option ist nur wirksam, wenn in der Abrechnungsperiode oder bis zum Abrechnungsdatum Eigentümerwechsel stattgefunden haben.

HINWEIS

Diese werden in der Vorschau beim Belege erzeugen nicht dargestellt. Bei Bedarf können Sie diese in der ***RE Belegübersicht*** überprüfen.

In der Anlage *Ihre Vorauszahlungen im Detail* werden mit der Druckoption **Vorauszahlung detailliert** nicht nur die Vorauszahlungen des Hausgeldes dargestellt, sondern auch, sofern im Feld **Filter Konten Rücklage** die entsprechenden Konten ausgewählt worden sind, die Vorauszahlungen der Rücklagen.

Zusätzlich werden bei WEG-Abrechnungen die Zusammenstellung des im Anschreiben ausgewiesenen Saldos ausgewiesen.

Jahresabrechnung 2011

Marius Garbeeter
Einheitenvertrag : AK-0004 02/001 EG RECHTS Büchnerstr. 25 82166 Gräfelfing
Abrechnungszeitraum : 01.01.11 bis 31.12.11 (=365 Tage)
Ihr Nutzungszeitraum : 01.09.11 bis 31.12.11 (=122 Tage)

Datum	15. März 2012
Rechnungsnr.	ABR00207
Debitorennr.	60036
Seite	1

Ihre Vorauszahlungen im Detail für Einheit 02/001

02 / 001 Hausgeld	Soll-Vorausz. Betrag
Einheit 02/000 Hausgeld 010111-310111	119,00
Einheit 02/000 Hausgeld 010211-280211	119,00
Einheit 02/000 Hausgeld 010311-310311	119,00
Einheit 02/000 Hausgeld 010411-300411	119,00
Einheit 02/000 Hausgeld 010511-310511	119,00
Einheit 02/000 Hausgeld 010611-300611	119,00
Einheit 02/000 Hausgeld 010711-310711	119,00
Einheit 02/000 Hausgeld 010811-310811	119,00
Einheit 02/001 Hausgeld 010911-300911	119,00
Einheit 02/001 Hausgeld 011011-311011	119,00
Einheit 02/001 Hausgeld 011111-301111	119,00
Einheit 02/001 Hausgeld 011211-311211	119,00
Summe	**1.428,00**

Beitrag Rücklagen	Soll Zahlung Betrag
Rücklage 010911-300911	15,00
Rücklage 011011-311011	15,00
Rücklage 011111-301111	15,00
Rücklage 011211-311211	15,00
Summe Rücklagen	**60,00**

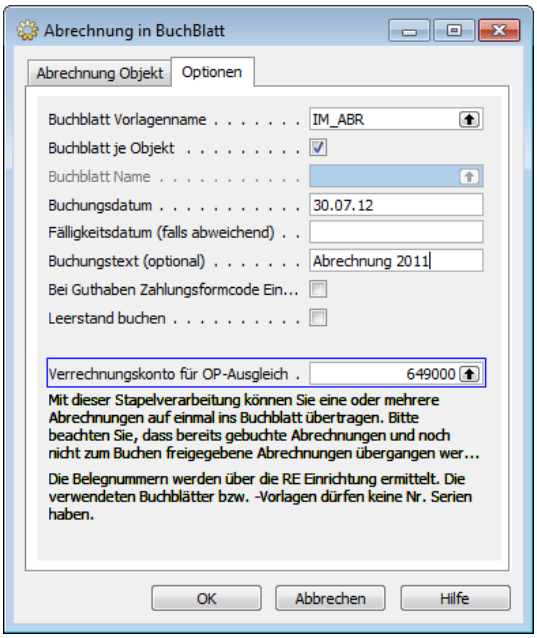
Gesamt	**1.488,00**

Ihr Saldo zum 31.12.11	Betrag	noch offen
10.11.11 Sonderumlage Liquidität	107,15	107,15
01.12.11 Hausgeld 011211-311211	119,00	119,00
01.12.11 Rücklage 011211-311211	15,00	15,00
20.12.11 Rücklastschriftgebühr	7,50	7,50
Gesamt		**248,65**

Abrechnung für Istversteuerungsobjekte

Bei der Erstellung einer Jahresabrechnung für ein Objekt, welches nach den Prinzipien der Istversteuerung gebucht wurde, werden als Buchungskombinationen von RELion *Abrechnungsspitze* mit Vorauszahlungsart *Sollstellungsbetrag* und *Abrechnungsspitze mit Postenausgleich* mit Vorauszahlungsart *Zahlungsbetrag* unterstützt.

Sofern Sie die Buchungskombination *Abrechnungsspitze mit Postenausgleich* und *Zahlungsbetrag* verwenden, ist es beim Buchen der Abrechnung zwingend erforderlich, dass Sie im Report ***Abrechnung in BuchBlatt*** im Feld **Verrechnungskonto für OP-Ausgleich** das Erlöskonto für die Abrechnungsergebnisse eintragen.



Dadurch ist gewährleistet, dass bei eventuell vorhandenen Vorauszahlungsdifferenzen bzw. Überzahlungen die Beträge korrekt mit dem Arbrechnungsergebnis verrechnet werden.

HINWEIS

Die notwendigen Einrichtungen entnehmen Sie der Ablaufbeschreibung *Istversteuerung*.

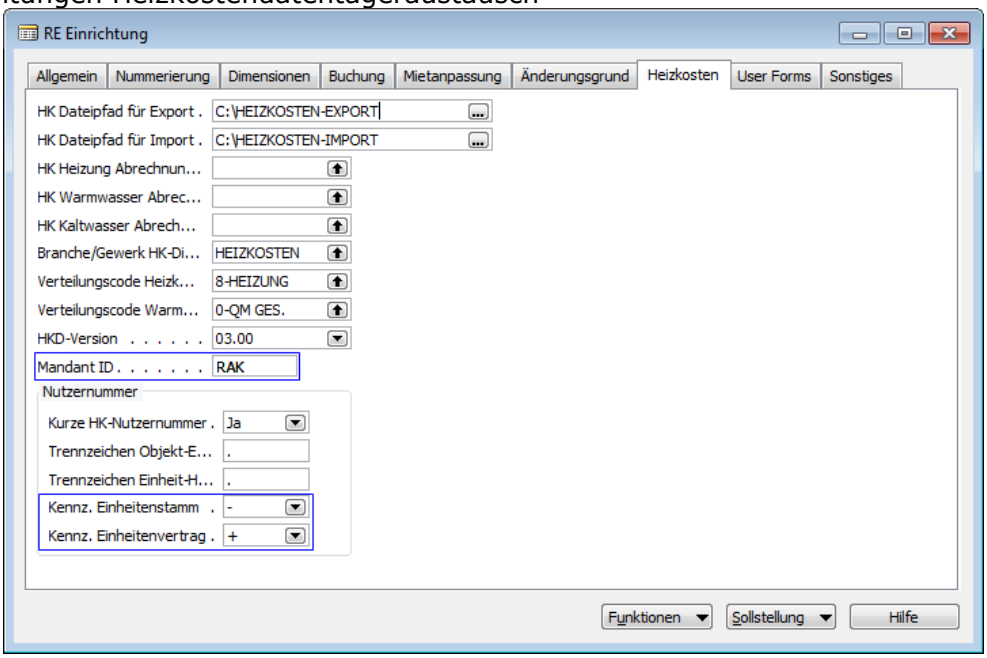
Heizkostendatenträgeraustausch

Korrekte Eintragung des Leerstand-Kennzeichens im M-Satz

Bisher wurde bei der Erstellung des M-Satzes für jede Einheit das Leerstand-Kennzeichen *0* eingetragen. Wenn eine Einheit ein Leerstand war, musste daher bisher manuell das Kennzeichen für diese Einheit auf *1* geändert werden.

Es wurde eine neue Prüfung eingebaut, die abfragt, ob es sich bei der Einheit um einen Leerstand handelt oder nicht und eine entsprechende Kennzeichnung in den M-Satz einträgt.

Einrichtungen Heizkostendatentägeraustausch



Im Fenster ***RE Einrichtung*** im Register ***Heizkosten*** ist ein neues Feld **Mandant ID** eingefügt worden.

Über den Drilldown kann in der Tabelle ***Global-Mandanten*** in der Spalte **Mandant ID** die entsprechende ID eingetragen werden.

Außerdem wurden hier die Felder **Kennz. Einheitenstamm** und **Kennz. Einheitenvertrag** eingebaut. Damit ist es möglich zu bestimmen, welche Zeichen bei der kurzen HK-Nutzernummer verwendet werden sollen.

HINWEIS

Fragen Sie bei Ihrem Abrechnungsunternehmen nach, welche Zeichen diese für die Ordnungsbegriffe akzeptieren.

ACHTUNG

Die hier vorgenommenen Änderungen werden nicht automatisch auf bereits bestehende A-Sätze übertragen.
Diese müssen neu erstellt werden!

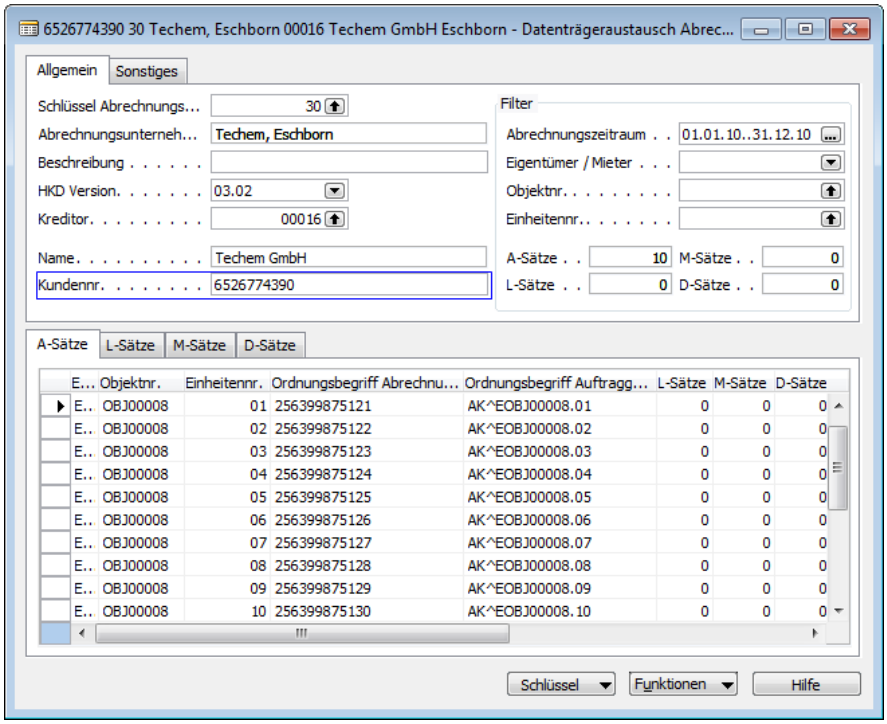
Verwendung von mehreren Kundennummern pro Abrechnungsunternehmen

Da es vorkommen kann, dass eine Verwaltung für ein Abrechnungsunternehmen mehrere Kundennummern hat, wurde der HK-Datenträgeraustausch wie folgt erweitert:

Der Primar-Key des Fensters ***Datenträgeraustausch Abrechnungsunternehmen*** wurde um das Feld **Kundennr.** erweitert.

Es ist somit möglich mehrere Datensätze mit dem gleichen **Schlüssel Abrechnungsunternehmen** anzulegen, sofern die Kundennummern unterschiedlich sind.

Es ist für den HK-Datenträgeraustausch nicht mehr notwendig die Kundennummer beim Kreditor zu hinterlegen. Diese kann direkt im Fenster ***Datenträgeraustausch Abrechnungsunternehmen*** im Feld **Kundennr.** eingetragen werden.
Sofern in der Kreditorenkarte im Feld **Unsere Kontonr.** eine Nummer hinterlegt ist, wird diese bei der Auswahl des Kreditors im Feld **Kundennr.** angezeigt. Bei Bedarf kann sie dann dort überschrieben werden.



HINWEIS

Bei der Einspielung des Updates werden die Werte aus dem Feld **Unsere Kontonr.** aus der Kreditorenkarte in das Feld **Kundennr.** eingetragen.

Beim Umbenennen des Feldes **Kundennr.** werden in allen dazugehörigen Datensätze in den A-Sätzen; L-Sätzen und M-Sätzen ebenfalls die Kundennummern umbenannt.

ACHTUNG

Bei bereits eingelesenen D-Sätzen wird die Kundennummer nicht automatisch geändert, diese sind nach dem Umbenennen nicht mehr aufrufbar.

Feldumbenennungen

Es wurde einige Felder in den verschiedenen „Sätzen" umbenannt:

Alt	Neu
Unsere Kontonr. (A-Satz, L-Satz, M-Satz)	**Kundennr.**
Abnehmernr. (D-Satz)	**Ordnungsbegriff Auftraggeber**
Historie (D-Satz)	**Einheitenhistorie**
Neue Vorauszahlung (D-Satz)	**Neue Vorauszahlung Brutto**

Zählerverwaltung

Der Zähler ist ein über einen zeitlichen Verlauf integrierendes Messgerät zur Erfassung der Menge einer gelieferten bzw. verbrauchten Größe.
Je nach Art des Zählers (z.B. Wasserzähler, Stromzähler, Wärmemengenzähler) werden dort die Verbräuche der unterschiedlichen Einheitenarten (beispielsweise kwh, m³ oder kcal) mithilfe verschiedener Techniken ermittelt und dargestellt.

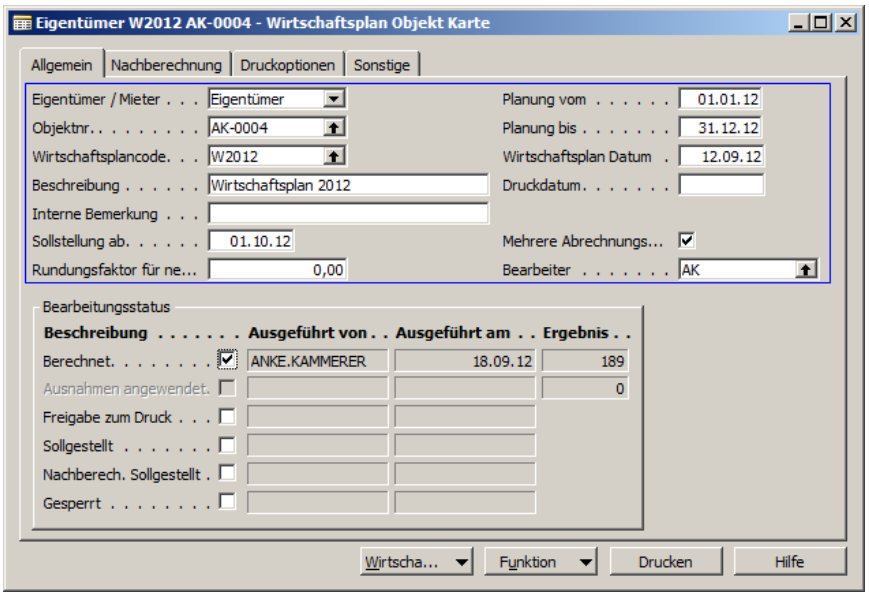
In RELion haben Sie die Möglichkeit sowohl objektbezogene Zähler (z.B. Zwischenzähler für Aufzugsstrom, Heizung etc.) als auch einheitenbezogene Zähler wie Zwischenzähler für Waschmaschinenplätze, Kellerstrom etc. zu erfassen, entsprechende Ablesewerte einzupflegen und einheitenbezogene Werte bei Bedarf mit der Jahresabrechnung abzurechnen.

Die Zählerverwaltung wurde komplett überarbeitet.

Genauere Beschreibungen entnehmen Sie den Ablaufbeschreibungen *Zählerverwaltung* und *Zählerverwaltung RTC.*.

16. Wirtschaftsplan

In der ***Wirtschaftsplan Objekt Karte*** wurde das doppelte Feld **Sollstellung ab** entfernt und in diesem Zuge die Felder im Register ***Allgemein*** etwas anders angeordnet:

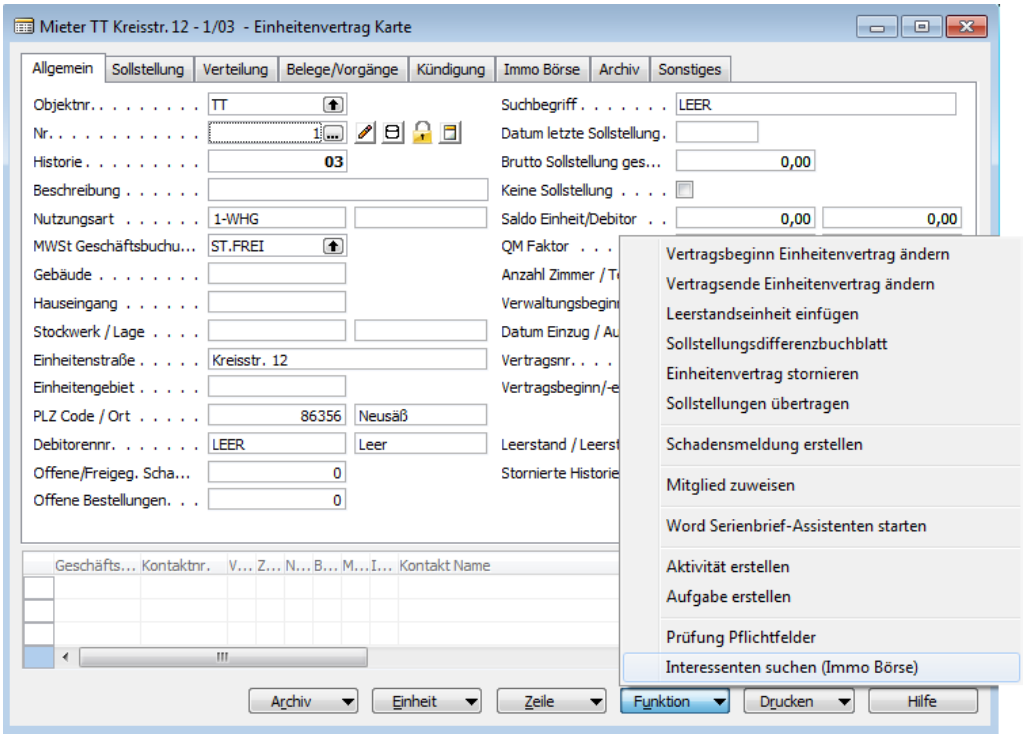


17. Immo Börse

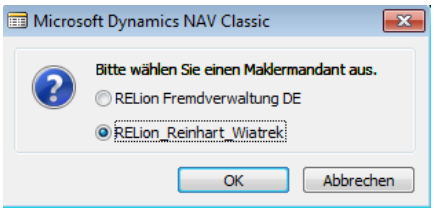
Interessenten suchen über Einheitenvertrag Karte

Eine weitere Funktion in RELion ermöglicht es Ihnen über ***Einheitenvertrag Karte*** potenzielle Interessenten für die entsprechende Einheit in der Immo Börse zu suchen.

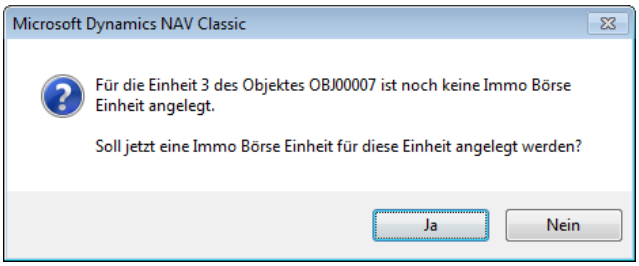
Öffnen Sie die entsprechende ***Einheitenvertrag Karte.***



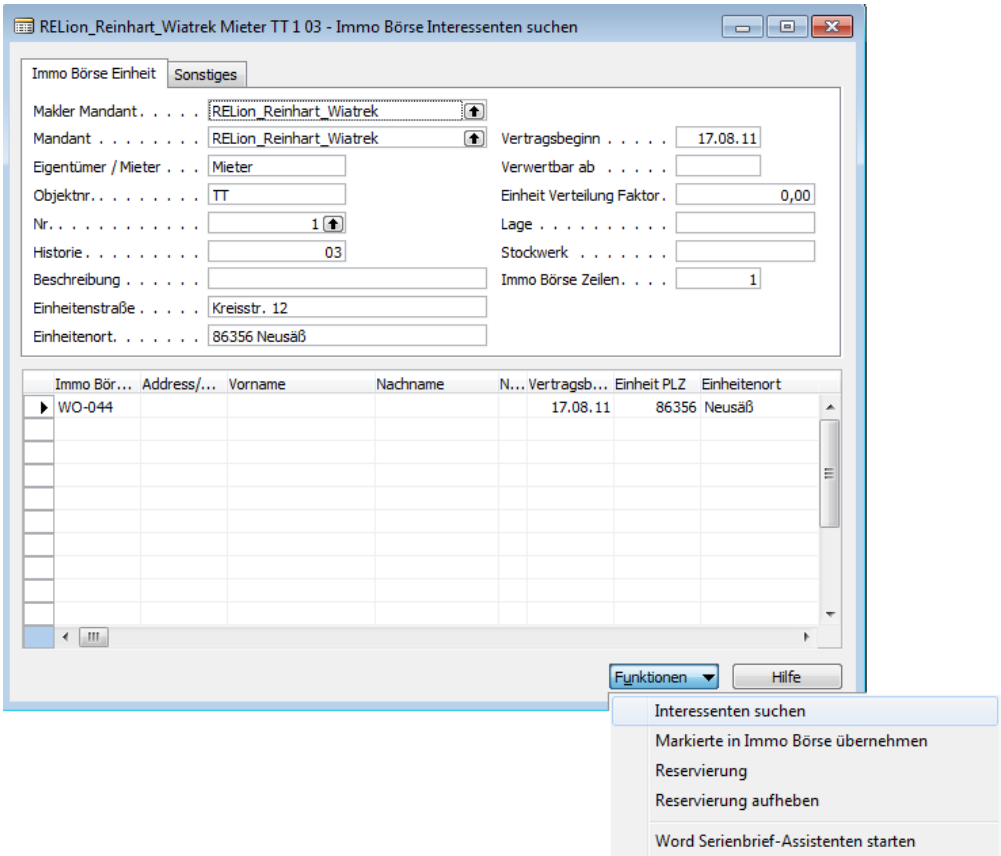
Über Funktionen / Interessenten suchen (Immo Börse) öffnen Sie gegebenenfalls die Auswahlmöglichkeit für den betreffenden Maklermandanten. Diese Abfrage erscheint nur, wenn in der Einrichtung mehr als ein Maklermandant existiert.



Wenn für die betreffende Einheit des Objektes noch keine Immo Börseneinheit angelegt wurde, wird Ihnen die Möglichkeit gegeben dies nun vorzunehmen.



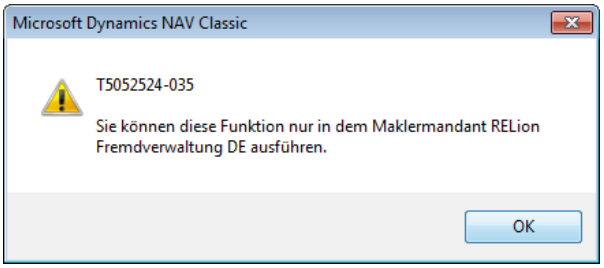
Wenn Sie diese Anfrage bestätigen öffnet sich das Fenster ***Immo Börse Interessenten suchen.***



Dort können Sie Interessenten für die aktuelle Einheit suchen.

Zur weiteren Bearbeitung können Sie ausgewählte Interessenten in die **Immo Börse** übergeben.

Falls Sie dem vorgeschlagenen Interessenten die Einheit schriftlich anbieten möchten, können Sie das über Word Serienbrief-Assistenten starten vornehmen. Allerdings nur, wenn der Maklermandant gleich dem Mandanten der Leerstandseinheit ist. Ansonsten läuft das Programm auf eine Fehlermeldung.



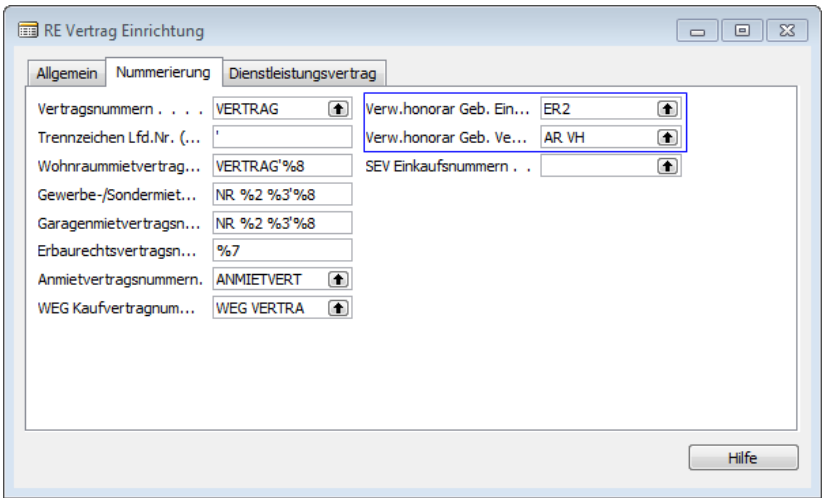
Wenn ein Kunde Interesse zeigt ist es möglich, ihm die angebotene Einheit zu reservieren und bei Bedarf diese Reservierung wieder aufzuheben.

18. Verwalterhonorarberechnung

Eine Kombination zwischen Berechnungsart *% NettoKM* (*% NettoKM + NK; % NettoKM + NK + Abrechnungserg.*) und Basis für variable Berechnung *Zahlungsbetrag* wurde abgeriegelt.

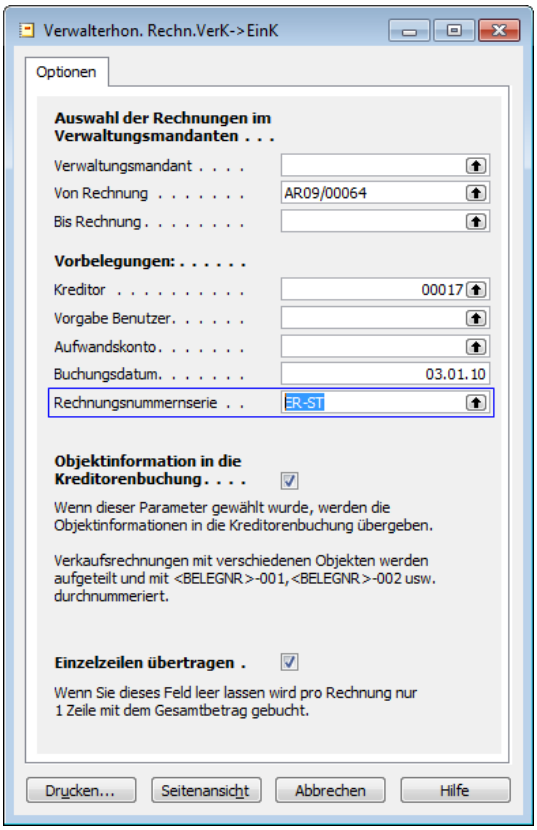
Änderung von Feldbezeichnungen in der Einrichtung

Die Feldbezeichnung in der ***RE Vertrag Einrichtung*** Register ***Nummerierung*** wurden von **Verwalterhonorar Einkaufsnummern** und **Verwalterhonorar Verkaufsnummern** in **Verw.honorar Geb. Einkaufsnummern** und **Verw.honorar Geb. Verkaufsnummern** geändert, da beide Nummernserien auch nur bei den gebuchten Belegen ihre Anwendung finden.

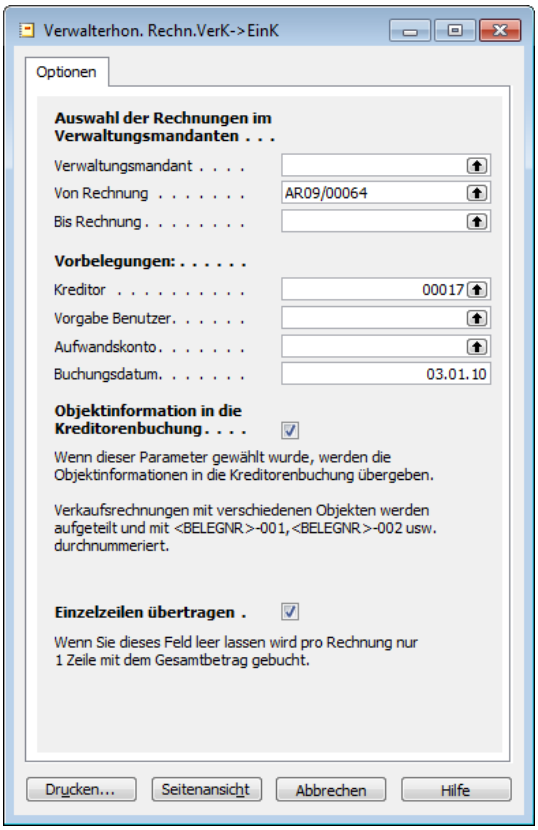


Außerdem wurde in der Stapelverarbeitung ***Verwalterhon. Rechn.Verk->EinK*** das Feld **Rechnungsnummernserie** entfernt, da grundsätzlich die Nummernserie aus der ***RE Vertrag Einrichtung*** für gebuchte Rechnungen gezogen wird.

Alt:

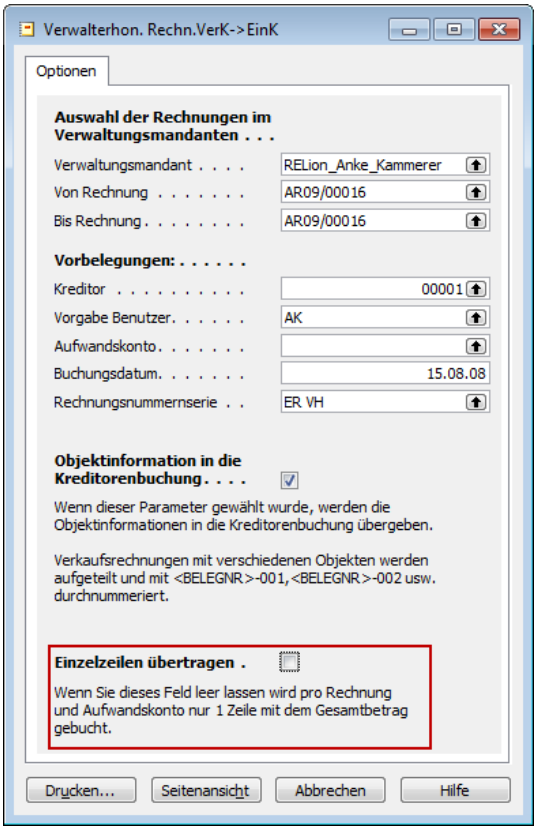


Neu:



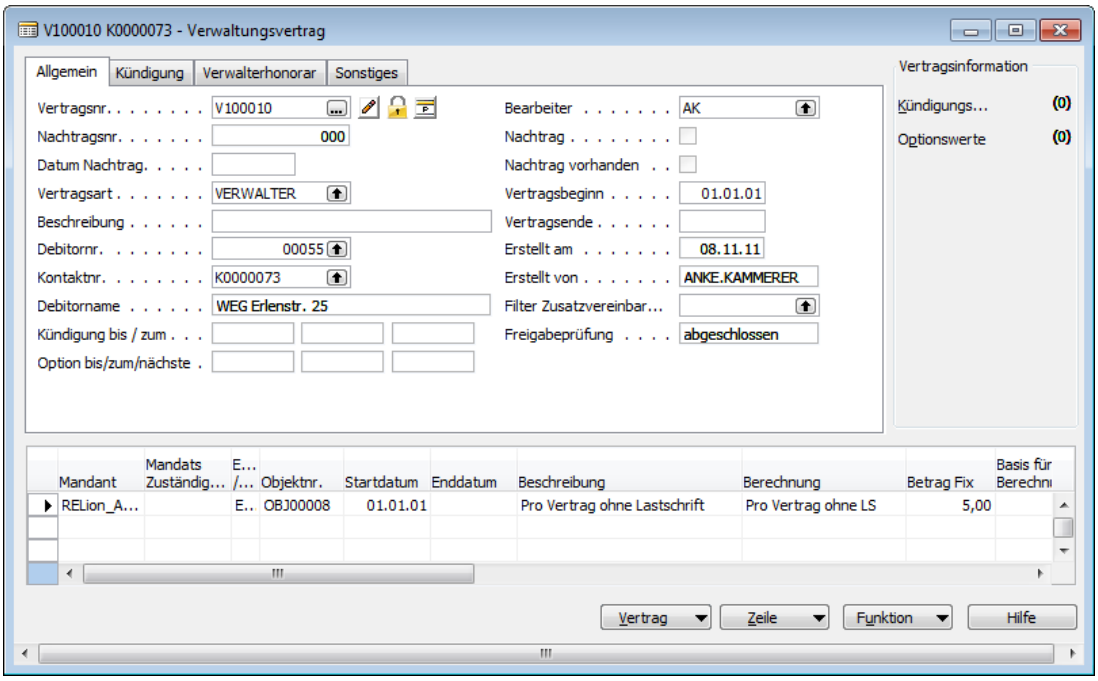
Gruppieren von Aufwandskonten

Wenn in den Vertragszeilen mehrere Aufwandskonten hinterlegt worden sind, kann beim Erstellen der Einkaufsrechnung über das Setzen des Hakens im Feld **Einzelzeilen übertragen** bestimmt werden, dass pro Rechnung und Aufwandskonto jeweils nur 1 Zeile mit dem Gesamtbetrag gebucht wird.



Berechnungsart – Pro Vertrag ohne LS

Im Verwaltungsvertrag ist die Berechnungsart *Pro Vertrag ohne LS* neu verfügbar.



Damit ist es möglich, einem Debitor pro Vertrag einen Pauschalbetrag zu berechnen, wenn er keine Einzugsermächtigung erteilt hat.

Bei der Erstellung der Ausgangsrechnung wird bei dieser Berechnungsart überprüft, ob im Abrechnungszeitraum für den Vertrag oder die darin enthaltenen Einheiten eine gültige Einzugsvereinbarung eingetragen ist.

Sofern für den Vertrag eine gültige vertragsbezogene Einzugsvereinbarung vorliegt, wird der Debitor nicht erfasst.
Wenn in einem Vertrag keine vertragsbezogene Einzugsvereinbarung, aber dafür in der einzigen Einheit eine aktive einheitenbezogene Einzugsvereinbarung eingetragen ist, dann wird für diesen Debitor ebenfalls kein Pauschalbetrag berechnet.

In einem Vertrag ohne vertragsbezogene Einzugsvereinbarung, der mehrere Einheiten umfasst, wobei bei mindestens einer Einheit keine Einzugsvereinbarung hinterlegt ist, wird der Pauschalbetrag in Rechnung gestellt.

HINWEIS

Wenn in einem Abrechnungszeitraum auch nur zeitweise eine Einzugsermächtigung erteilt wurde, wird dieser Vertrag nicht zur Berechnung herangezogen.

Es empfiehlt sich für diese Berechnungsart eine Reichweite von einem Monat!

19. Periodische Aktivitäten

Objektkonto-Nullstellung bei abweichendem Wirtschaftsjahr

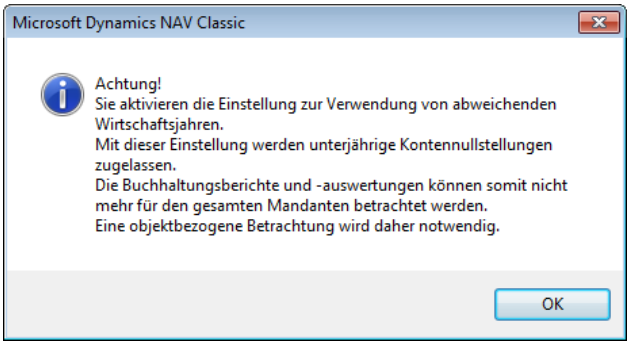
Wenn Sie in einem Mandanten teilweise Objekte haben, deren Wirtschaftsjahr von den üblichen Buchhaltungsperioden abweicht, haben Sie nun die Option, die jährliche Objektkontonullstellung individuell über die **Mandats Zuständigkeitseinheit** zu steuern.

Öffnen Sie zunächst die ***RE Einrichtung*** und aktivieren Sie im Register ***Allgemein*** das Feld **Zuständigkeitseinh. Verwenden.**

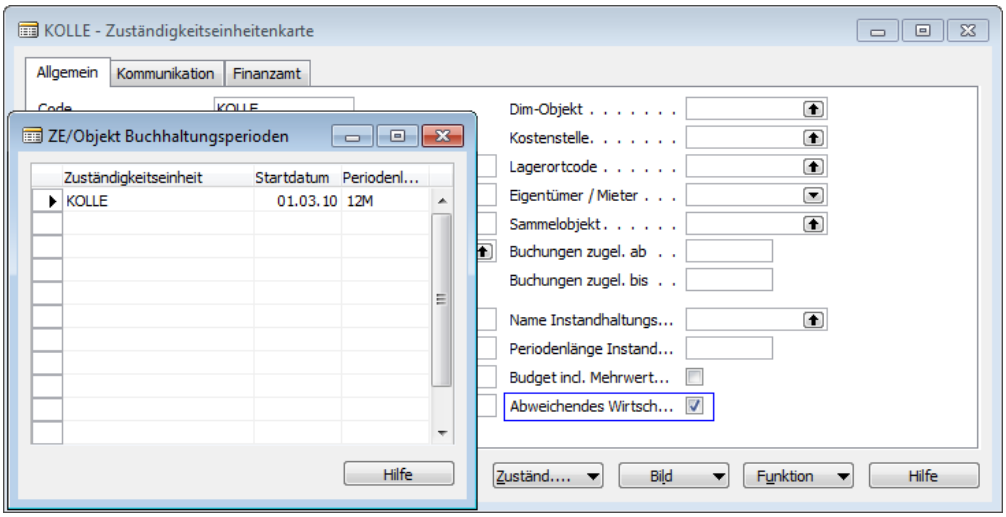
Wechseln Sie anschließend ins Register ***Buchung*** und setzen im Feld **Unterjährg. Ultimobuchungen zulassen** einen Haken.

HINWEIS

Wenn in diesem Mandanten teilweise mit abweichenden Wirtschaftsjahren gearbeitet wird, sind die Buchhaltungsberichte und –auswertungen nur noch objektbezogen maßgebend. Darauf wird mit folgender Meldung beim Setzen des Hakens im Feld **Unterjährg. Ultimobuchungen zulassen** hingewiesen:



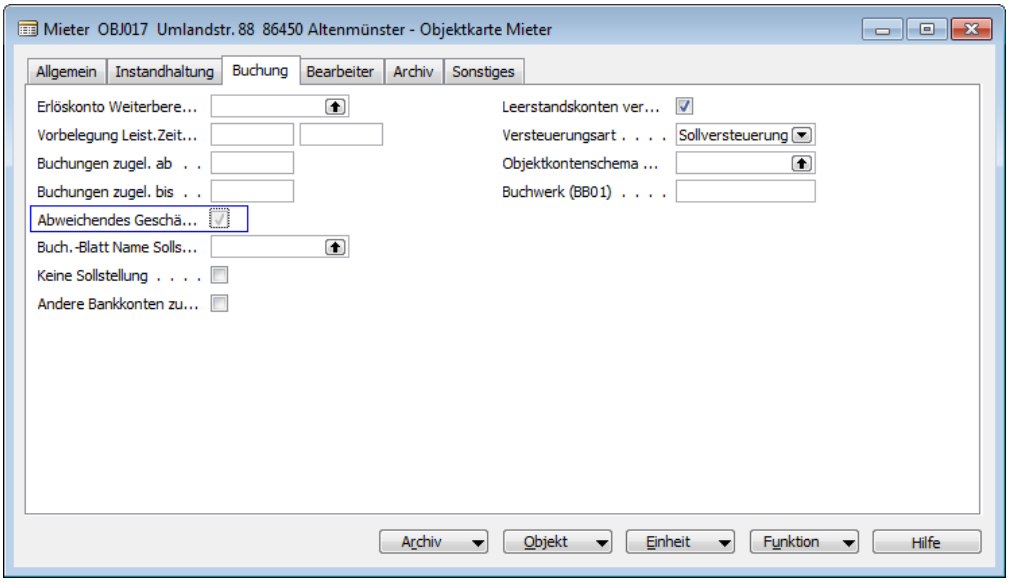
Um das abweichende Wirtschaftsjahr am Objekt einzurichten, öffnen Sie auf der ***Zuständigkeitseinheitenkarte*** über Zuständ.-Einheit / ZE Buchhaltungsperioden das Fenster ***ZE/Objekt Buchhaltungsperioden***. Hier richten Sie das abweichende Wirtschaftsjahr ein und aktivieren danach in der ***Zuständigkeitseinheitenkarte*** im Feld **Abweichendes Wirtschaftsjahr** den Haken.



ACHTUNG

Sobald an einer ZE des Mandanten ein abweichendes Wirtschaftsjahr eingerichtet wurde, kann der Haken im Feld **Unterjährg. Ultimobuchungen zulassen** in der ***RE Einrichtung*** nicht mehr entfernt werden.

Im Register ***Buchung*** der ***Objektkarte Mieter*** wird am Objekt mit einem Haken im Feld **Abweichendes Wirtschaftsjahr** gekennzeichnet, ob das Wirtschaftsjahr abweicht.



Ist das abweichende Wirtschaftsjahr entsprechend eingerichtet, können Sie nun über ***Periodische Aktivitäten / Jährliche Arbeiten / RE Konten Nullstellung*** die für den Jahresabschluss nötige Kontennullstellung abweichend vom dem in den Buchhaltungsperioden hinterlegten Geschäftsjahr vornehmen.

20. RELion Workflow und Termine

Mit diesem neuen Modul können aus allen RELion-Bereichen Aufgaben und Termine zur Erinnerung und Bearbeitung generiert werden. Aufgaben können miteinander verkettet werden und so entstehen einfache oder hochkomplexe Workflows.

Folgende Arten von Workflows können eingerichtet werden:

- Periodische Workflows
- Ereignisorientierte Workflows
- Workflows zur Prüfung von Daten (Mussfelder)
- Ad-Hoc Workflows, die direkt aus der entspr. Form/Page aufgerufen werden

21. Stammdaten allgemein

RE Objekt, neues Feld **Keine Sollstellung**:

Auf der Objektkarte im Register ***Buchhaltung*** erscheint jetzt das neue Feld **Keine Sollstellung**:

Ein Haken bedeutet hier, dass dieses Objekt bei künftigen Sollstellungsläufen nicht berücksichtigt wird. Beim Sollstellungslauf erscheint im Fehlerprotokoll (einmalig pro Objekt) folgender Hinweis: „Für das Objekt xxx, soll keine Sollstellung durchgeführt werden."

ACHTUNG

Dies betrifft ausschließlich die Stapelverarbeitung ***Sollstellung erstellen***. Die Funktion ***Sollstellung nachbuchen*** ist davon nicht betroffen. Ebenso ist es jederzeit möglich, manuelle Sollstellungen zu buchen.

Globale Dimensionen ändern

Unter ***Finanzmanagement / Einrichtung/ Finanzbuchhaltung Einrichtung*** können Sie im Register ***Dimensionen*** die globalen Dimensionen über Funktion / Globale Dimensionen ändern... abändern. Ab der Version 6.3 betreffen die damit angestoßenen Änderungen nicht mehr nur den Standard, sondern auch RELion.

Glättung des Registers Buchung in der RE Einrichtung

Folgende Felder des Registers ***Buchung*** der ***RE Einrichtung*** wurden in der Version 6.3 entfernt:

- **Summenkto. Objekteigentümer**
- **Ausgleich Objektnr. filtern**
- **Ausgleich Abwarten filtern**
- **Ausgleich Form filtern**

Außerdem wurden die Felder **Zeitraum Postenausgleich** und **Unterjährg. Ultimobuchung zulassen** dem Register hinzugefügt.

Einheitenstamm

In die Feldprüfung für die Tabelle ***Einheitenstamm*** wurde das Feld **MwSt Geschäftsbuchungsgruppe** zusätzlich mit aufgenommen.

Am Einheitenstamm wurde das neue Feld **Topopgraphische Nr.** hinzugefügt. Dieses Feld gab es schon auf der Tabelle ***Einheitenvertrag.*** Mit der neuen Version wird die Information des Feldes am Einheitenstamm gepflegt und auf dem Einheitenvertrag nur noch angezeigt. In dem Feld kann die Wohnungsnummer oder Stellplatznummer hinterlegt werden.

Die Felder **Adresse** und **Adresse 2** bleiben mit der neuen Version editierbar, auch wenn ein Gebäude oder Hauseingang für den Einheitenstamm ausgewählt wurde.

22. Reports allgemein

Report 5052382 ***Mietrechnung***:

Der Aufruf dieses Reports erfolgt aus der Karte ***Einheitenvertrag***. Hier wurde das Feld **Stichtag** in die Requestform eingebaut, damit die angezeigten Sollstellungen entsprechend gefiltert werden können.

HINWEIS

Voraussichtlich wird dieser Report in der nächsten Version durch ein Mietrechnungs-Modul ersetzt!

Reports 5052688 ***RELion Objekt Kreditor Summen- und Saldenliste***, 5052693 ***RELion Objekt Kreditor Kontoauszug***, 5052690 ***RELion Objekt Kreditor offene Posten per***:

In diesen Reports wird ab der Version 6.3 die Mandats Zuständigkeitseinheit im Kopf mit ausgedruckt.

Report 5052691 ***Objektkontoauszug***:

Dieser Report selektiert Daten eines oder mehrerer Objekte basierend auf der Objekt-Kontonummer.

Es werden die Buchungen eines Objektkontos für einen Zeitraum gedruckt. Sofern die Buchung auf einem Kreditorenposten (z.B. Eingangsrechnung) basiert, können Nummer und Name des Kreditors, externe Belegnummer und Bruttorechnungsbetrag in einer Zusatzzeile ausgegeben werden. Die Daten können nach Excel exportiert werden.

Folgende Reports wurden RTC-fähig gemacht:

- 5052678 RELion Sachkonten SuSa-Liste
- 5052683 RELion Sachkontoauszug
- 5052686 RELion Objektkonten SuSa-Liste
- 5052691 RELion Objektkontoauszug
- 5052679 RELion Debitor Summen- und Saldenliste
- 5052684 RELion Debitor Kontoauszug
- 5052681 RELion Debitor offene Posten per
- 5052687 RELion Objekt Debitor Summen- und Saldenliste
- 5052692 RELion Debitor Objekt Kontoauszug
- 5052454 RELion Debitorkontoauszug zusammengefasst
- 5052689 RELion Objekt Debitor offene Posten per
- 5052680 RELion Kreditor Summen- und Saldenliste
- 5052685 RELion Kreditor Kontoauszug
- 5052682 RELion Kreditor offene Posten per

- 5052688 RELion Objekt Kreditor Summen- und Saldenliste
- 5052693 RELion Kreditor Objekt Kontoauszug
- 5052690 RELion Objekt Kreditor offene Posten per

HINWEIS

Generell gilt es im RTC zu beachten, dass die Option **Excel erzeugen** aus den Reports entfernt wurde. Im RTC besteht die Möglichkeit dies standardisiert vorzunehmen.

Der Report 5052352 ***Objektkonten prüfen***:
Dieser Report stellt zusätzlich zum Rechnungsbetrag auch den Zahlungsbetrag und das letzte Zahlungsdatum dar.

23. Sonstiges

- Die Aufrufe des Moduls *Zensus 2011* wurden entfernt.
- Die Aufrufe und Objekte des Moduls *Datawarehouse* wurden entfernt.
- In einigen Berichten können manche Captions über die ***RE Berichtsübersetzung*** geändert werden. (Diese ist bisher nicht freigeschaltet)

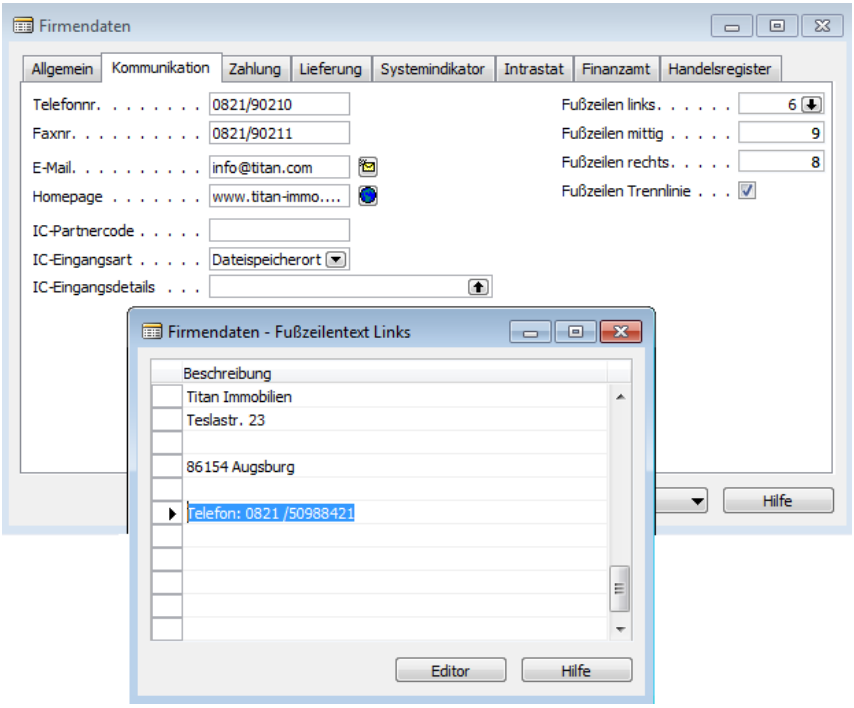
Fußzeilen in RELion

RELion bietet Ihnen nun die Möglichkeit die Fußzeilen für Berichte die nach außen korrespondiert werden reportübergreifend zuzuordnen. Sie hinterlegen diese entweder in den Firmendaten oder direkt am Objekt in der jeweiligen Zuständigkeitseinheit.

Die Einrichtung für die Fußzeilen in den Firmendaten nehmen Sie wie folgt vor:

1. Wählen Sie im Navigationsbereich ***Verwaltung*** die Navigationsoption ***Anwendung Einrichtung / Allgemein***.
2. Öffnen Sie das Fenster ***Firmendaten***.

Im sich öffnenden Fenster ***Firmendaten*** wechseln Sie in das Register ***Kommunikation.*** Dort haben Sie die Möglichkeit, Ihre Fußzeilen mandantenbezogen zu generieren.



Folgende Felder wurden für Anlage der Fußzeilen hinzugefügt:

Bezeichnung	Beschreibung
Fußzeilen links / mittig / rechts Optional	In diesen Feldern erfassen Sie die gewünschten Fußzeilen, die auf der jeweiligen Position des Reports dargestellt werden sollen. **HINWEIS** Auf dem Report werden lediglich die ersten sieben Zeilen dargestellt und eine Zeile darf maximal 50 Zeichen enthalten.
Fußzeilen Trennlinie Optional	Wenn Sie dieses Feld mit einem Haken versehen, werden die Fußzeilen durch eine Linie vom Rest des Reports grafisch optisch getrennt. **HINWEIS** Dieses Feld können Sie nur über das Fenster ***Firmendaten*** aktivieren.

Wenn die Reports einen Objektbezug haben, haben Sie die Möglichkeit, für jede **Mandats Zuständigkeitseinheit** eigene Fußzeilen zu hinterlegen.

Öffnen Sie die entsprechende ***Zuständigkeitseinheitenkarte*** und legen im Register ***Kommunikation*** die Fußzeilen genauso an wie in den Firmendaten.

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass die an der ZE hinterlegten Fußzeilen immer Vorrang vor denen in den Firmendaten haben.

Vertragsnr. in Verkaufsbelegen

Bisher wurde die **Vertragsnr**. und die **Vertragsklasse** in Verkaufskopf und –zeile bei der Eingabe von **Einheitennr**. und **–historie** nur gezogen, wenn es ein zum Buchungsdatum gültiger Vertrag war.
Künftig wird die **Vertragsnr**. und **–klasse** bei der Validierung des Einheitenvertrages immer gezogen.

Damit ist dann auch eine lückenlose Mahnung solcher Verkaufsrechnungen möglich.

Neuerungen Mietvertragsvergebührung (A)

Die Mietvertragsvergebührung wurde für die Version 6.3 grundlegend überarbeitet. Detaillierte Angaben hierzu finden Sie in der entsprechenden Ablaufbeschreibung.

Datawarehouse-Objekte wurden entfernt

Das Modul *Datawarehouse* ist nicht mehr verfügbar. Die entsprechenden Objekte und Aufrufe wurden entfernt.