



MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Sonderumlage

Art: Ablaufbeschreibung RELion 6.3 CC

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

Stand: August 2012



Copyright © 2012 mse RELion GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen stellen den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Funktionsumfang der Software dar. Der Funktionsumfang setzt sich aus einzelnen Modul- und User-Lizenzen zusammen, die zum Teil aufeinander aufbauen und neben dem Grundpaket zum Teil optional zur Verfügung stehen. Dieses E-Book ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der mse RELion GmbH vorbehalten. Die Übersetzung, die Vervielfältigung oder die Verbreitung, im Ganzen oder in Teilen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der mse RELion GmbH gestattet. Die mse RELion GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, für die Fehlerfreiheit, für die Aktualität, für die Kontinuität und für die Eignung dieses E-Books zu dem von dem Verwender vorausgesetzten Zweck. Die Haftung der mse RELion GmbH ist, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Personenschäden, ausgeschlossen. Alle in diesem Werk enthaltenen Namen oder Bezeichnungen können Marken der jeweiligen Rechteinhaber sein, die markenrechtlich geschützt sein können. Die Wiedergabe von Marken in diesem Werk berechtigen nicht zu der Annahme, dass diese frei und von jedermann verwendet werden dürfen. Microsoft, Great Plains, Dynamics NAV, Apertum, Axapta, Attain, Excel und Outlook sind eingetragene Warenzeichen oder Warenzeichen der Microsoft Corporation oder Great Plains in den Vereinigten Staaten und/oder anderen Ländern.

Inhaltsverzeichnis

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

Allgemeines zur Sonderumlage

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

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

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

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

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

1. Einrichtung

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

Einrichten der Abrechnungsart

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

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

Code	Beschreibung	Abrechnung an Aktuellen Vertragsp...	Heizkosten D/W-Satz
BK-VZ	Betriebskosten		
HG	Hausgeld		
HK-VZ	Heizkosten		
RÜCKLAGE	Instandhaltungsrücklage		
SU	Sonderumlage		

Objektkonten für die Sonderumlage

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

1. Wählen Sie im Navigationsbereich die Ordner **Einrichtung / Buchhaltung**.
2. Öffnen Sie **Objekt-Vorlagekonten**.

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

Code	Nr.	Name	RE Kontogruppe	Sachkontonr.	Rücklagenart	Verteilungscode	Sollstellungsart	Nebenkostenart	Abrechnungsart	Verwendung	Direkt	Nicht umlagefähig	Kontoart	Zusammenzählung
WEG	380060	Rücklage Sonderumlage	Rücklagen								✓	✓	Überschrift	
WEG	380061	Rücklage Sonderumlage Bestand	Rücklagen	380010	Anfangsbestand						✓	✓	Konto	
WEG	380062	Rücklage Sonderumlage Zuführung	Rücklagen	380010	Zugang						✓	✓	Konto	
WEG	380070	Rücklage Sonderumlage Entnahme									✓	✓	Bis-Summe	380060..380070
WEG	669770	Sonderumlage	Forderungen/Erlöse	669770			Sonderumlage	Bewirtschaftung	SU	Alles	✓	✓	Konto	
WEG	808200	Sonderumlage	Kosten/Zahlung	808200		MEA	Nebenkosten	Bewirtschaftung	SU	Alles	✓	✓	Konto	

Folgende Konten werden für die Sonderumlage benötigt:

■ **Überschriftskonto (im Beispiel 380060)**

RE Kontogruppe Rücklagen
Kontoart Überschrift

■ **Bestandskonto (im Beispiel 380061)**

RE Kontogruppe Rücklagen
Rücklagenart Anfangsbestand
Direkt Ja
Kontoart Konto

■ **Zuführungskonto (im Beispiel 380062)**

RE Kontogruppe Rücklagen
Rücklagenart Zugang
Direkt Ja
Kontoart Konto

■ **Entnahmekonto (im Beispiel 380070)**

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

■ **Erlöskonto (im Beispiel 669770)**

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

■ **Aufwandskonto (im Beispiel 808200)**

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

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

Code	Nr.	Name	RE Kontogruppe	Sachkontonr.	Rücklagenart	Verteilungscode	Sollstellungsart	Nebenkostenart	Abrechnungsart	Verwendung	Direkt	Nicht umlagefähig	Kontoart	Zusammenfassung
WEG	380060	Rücklage Sonderumlage												
WEG	380061	Rücklage Sonderumlage Bestand	Rücklagen	380010	Anfangsbestand									
WEG	380062	Rücklage Sonderumlage Zuführung	Rücklagen	380010	Zugang									
WEG	380070	Rücklage Sonderumlage Entnahme												
WEG	669770	Sonderumlage	Forderungen/Erlöse	669770			Sonderumlage	Bewirtschaftung	SU	Alles				
WEG	808200	Sonderumlage	Kosten/Zahlung	808200		MEA	Sonderumlage	Bewirtschaftung	SU	Alles				

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

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

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

Starten Sie die Verarbeitung mit OK.

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

Kontonr.	Beschreibung Konto	Verwendung	Sollstellungsart	Nebenkostenart	Abrechnungsart	Verteilungscode
380060	Rücklage Sonderumlage					
380061	Rücklage Sonderumlage Best...					
380062	Rücklage Sonderumlage Zufü...					
380070	Rücklage Sonderumlage E...					
669770	Sonderumlage	Alles	Sonderumlage	Bewirtschaftung	SU	
808200	Sonderumlage	Alles	Nebenkosten	Bewirtschaftung	SU	MEA

Beschreibung Verteilung: Miteigentumsanteil Summe Kosten Betrag: 0,00 Summe Plan Betrag: 0,00

Beschreibung Konto: Sonderumlage Summe Sonderuml. Bet.: 0,00

Erstellen der Abrechnungsart Buchungsmatrix

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

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

Abrechnungsart	MwSt.-Ge...	Abrechnungsart Beschreibung	Steuerfrei Bruttobetrag Konto	Guthaben Abrechnung Konto	Nachzahlung Abrechnung Konto	Unfertige Leistungen Konto	Bestand Erhöhung Konto	Bestand Minderung Konto	Bestand Minderung Ausnahmen	Gegenkonto Ausnahmen	Kalkulatori... Kosten Ausnahmen	Rundungs... Konto
HG	ST.FREI	Hausgeld	✓	649000	649000							259100
SU	ST.FREI	Sonderumlage	✓	669770	669770							259100

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

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

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

HINWEIS

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

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

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

ACHTUNG

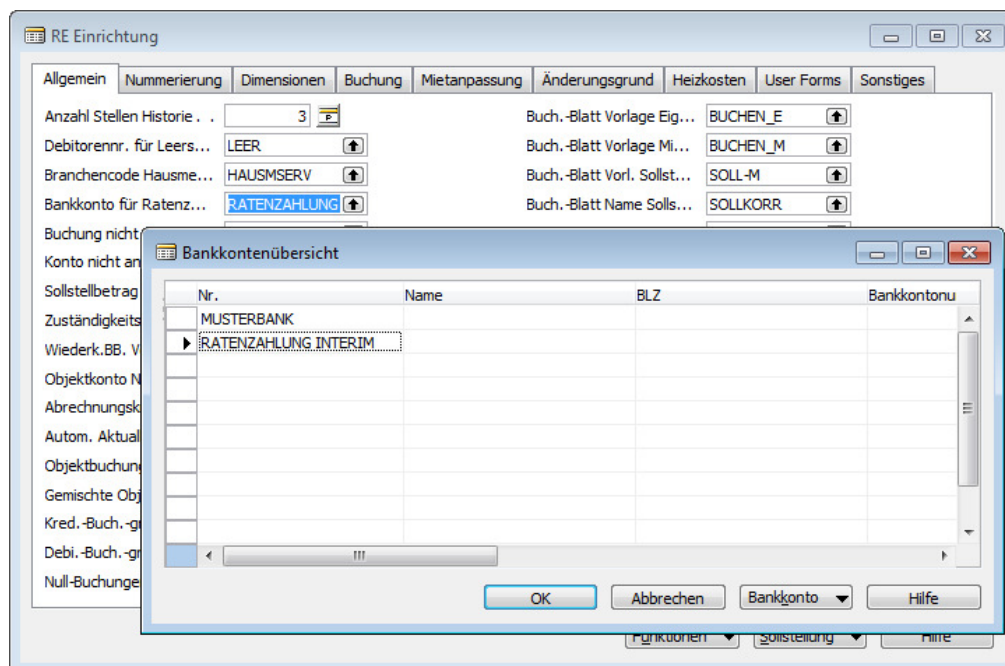
Die Konvertierung der Abrechnungsart kann beliebig oft wiederholt werden. Dabei ist zu beachten, dass manuelle Änderungen in der **Abrechnungsart Buchungsmatrix** dabei überschrieben werden.

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

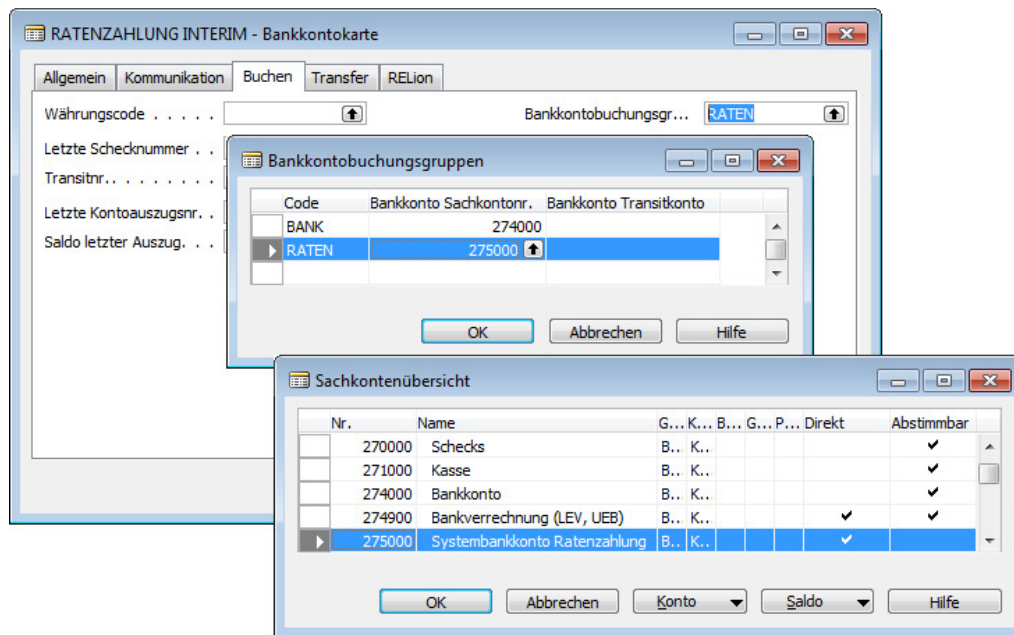
Zwischenkonto für Ratenzahlungen

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

1. Öffnen Sie im Navigationsbereich **Einrichtung**.
2. Wählen Sie **RE Einrichtung**.



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



Wichtig ist, dass auf der **Bankkontokarte** im Register **Buchen** eine **Bankkontobuchungsgruppe** für Ratenzahlungen hinterlegt ist. Diese Bankkontobuchungsgruppe muss wiederum ein Sachkonto für System-Zwischenbuchungen bei Ratenzahlungen aufweisen.

ACHTUNG

- Ratenzahlungen können auch in anderen Bereichen der Immobilienverwaltung zum Einsatz kommen. Das bedeutet, dass RELion auch bei anderen Ratenvereinbarungen über dieses Konto im Feld **Bankkonto für Ratenzahlung** zwischenbucht und somit nicht nur Bewegungen aus der Sonderumlage auf diesem Konto gebucht werden.
- Damit das System auf dieses Zwischenkonto buchen kann, müssen Sie außerdem sicherstellen, dass das Sachkonto der Bankkontobuchungsgruppe für Raten als Objektkonto in den Kontenplänen Ihrer WEG-Objekte angelegt ist.

RE-Berichtstext für Sonderumlagedruck

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

1. Öffnen Sie im Navigationsbereich **Einrichtung**.
2. Wählen Sie **RE Berichtstexte**.

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

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

Die weiteren Felder werden automatisch gefüllt.

2. Sonderumlage erstellen

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

Geschäftsvorfall:

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

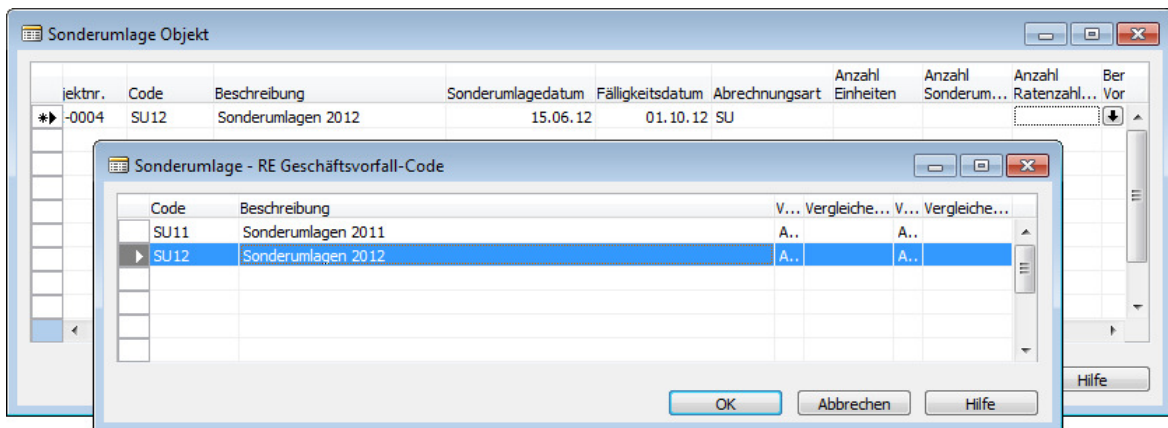
Da die Arbeiten erst in der zweiten Jahreshälfte durchgeführt werden und die finanzielle Belastung für die einzelnen Eigentümer hoch ausfällt, wurde zusätzlich eine Ratenzahlung über drei Monate beschlossen.

Grunddaten

1. Öffnen sie im Navigationsbereich **WEG Verwaltung**.
2. Wählen Sie dort **Sonderumlage**.

HINWEIS

Sie können die Übersicht **Sonderumlage Objekt** objektbezogen über die **Objektkarte**, Button **Sonderfunktionen / Sonderumlage** öffnen.



Erfassen Sie die neue Sonderumlage indem Sie zunächst das betreffende WEG-Objekt auswählen. Anschließend wechseln Sie über den Lookup des Feldes **Code** in die Tabelle **RE Geschäftsvorfall-Code**, um dort einen geeigneten Code zu wählen oder neu zu erfassen. Nun müssen Sie noch das Beschlussdatum der Sonderumlage sowie deren Fälligkeitsdatum zur Zahlung erfassen und die eingerichtete Abrechnungsart für Sonderumlagen auswählen.

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

ACHTUNG

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

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

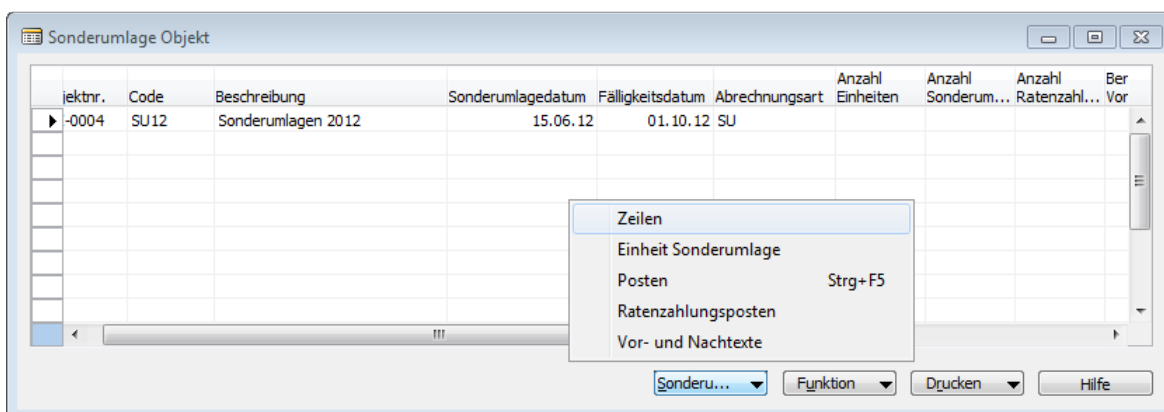
Sonderumlage nur für bestimmte Eigentümer

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

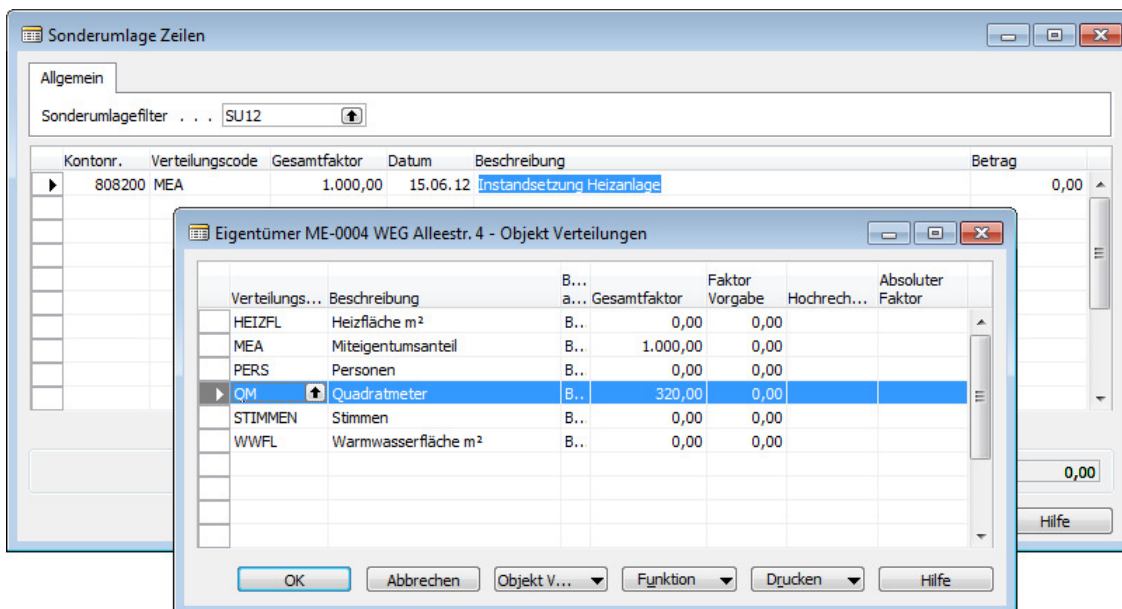
In diesem Fall könnten Sie einen Verteilcode *Einzelgaragen* für das WEG Objekt anlegen und nur bei den Einheiten mit **Nutzungsart** *Garage* Verteilwerte erfassen.

Sonderumlage Zeilen

Die Grunddaten für die Sonderumlage sind nun erfasst. Als nächsten Schritt müssen Sie die Zeilen – diese enthalten u. a. die Kontierung, Verteilungscode, Gesamtbetrag – erstellen. Hierzu wählen Sie in der Übersicht **Sonderumlage Objekt** über den Button Sonderumlage / Zeilen aus.



Es öffnet sich das Fenster **Sonderumlage Zeilen** in dem Sie die Funktion / Sonderumlagezeilen holen starten.



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

Über den Lookup des Feldes **Verteilungscode** haben Sie die Möglichkeit, aus der Übersicht **Objekt Verteilungen** den Verteilungsschlüssel nach dem die Sonderumlage auf die WEG-Eigentümer umgelegt werden soll, auszuwählen bzw. abweichend vorzugeben.

Tragen Sie zuletzt den Sonderumlage-Betrag ein und schließen Sie das Fenster.

Kontonr.	Verteilungscode	Gesamtfaktor	Datum	Beschreibung	Betrag
808200	MEA	1.000,00	15.06.12	Instandsetzung Heizanlage	7.500,00

Summe 7.500,00

Sonderumlage berechnen

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

Iektnr.	Code	Beschreibung	Sonderumlagedatum	Fälligkeitsdatum	Abrechnungsart	Anzahl Einheiten	Anzahl Sonderum...	Anzahl Ratenzahl...	Ber Vor
-0004	SU12	Sonderumlagen 2012	15.06.12	01.10.12	SU			1	

Durch den Funktionsaufruf startet eine gleichnamige Stapelverarbeitung, welche Sie mit OK bestätigen, um die Verarbeitung zu starten.

Optionen

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

OK Abbrechen Hilfe

Durch die Berechnung hat RELion die Felder **Anzahl Einheiten**, **Anzahl Sonderumlagezeilen** und **Berechnet von** gefüllt.

Objektnr.	Code	Beschreibung	Sonderumlagedatum	Fälligkeitsdatum	Abrechnungsart	Anzahl Einheiten	Anzahl Sonderum...	Anzahl Ratenzahl...	Berechnet Von
ME-0004	SU12	Sonderumlagen 2012	15.06.12	01.10.12	SU	4	1		MICHAEL.

Einhe...	Einheit Beschreibung	Debitornr.	Kontakt Nr.	Kontakt Name	Zahlun...	Datum	Sonderumlage Betrag	Anzahl Ratenzahl...
001		60083	KON000121	Thomas Maier	LS	15.06.12	1.875,00	
002		60084	KON000122	Gerlinde Schön	LS	15.06.12	1.687,50	
004		60084	KON000122	Gerlinde Schön	LS	15.06.12	2.250,00	
003		60085	KON000123	Walter Bauer	LS	15.06.12	1.687,50	

Um die Verteilung der errechneten Beträge einzusehen, wählen Sie das Feld **Anzahl Einheiten** und klicken Sie auf das Pfeilsymbol.

HINWEIS

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

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

Code	Beschreibung	Gegenk...	Gegenko...
ABB	Abbuchungsauftrag	Sachk...	
DAU	Dauerauftrag/Wiederkehr.Buch.	Sachk...	
DIV	Dividende Mitglied	Sachk...	
ERBEN	Ergenauszahlung Mitglied	Sachk...	
LS	Lastschrift	Sachk...	
LS_MG	Lastschrift Mitglied	Sachk...	
UB	Überweisung	Sachk...	

Eine weitere Möglichkeit die berechnete Sonderumlage zu überprüfen sind die Sonderumlageposten, welche Sie im Fenster **Sonderumlage Objekt** über Sonderumlage / Posten aufrufen.

Einheitennr.	Ein...	Kontnr.	Buchungs...	Beschreibung	Verteilungscode	Gesamtfaktor	Faktor	Einheit	Gesamtbetrag	Betrag
001	001	808200	15.06.12	Sonderumlage vom 15.06.12	MEA	1.000,00		250,00	7.500,00	1.875,00
002	001	808200	15.06.12	Sonderumlage vom 15.06.12	MEA	1.000,00		225,00	7.500,00	1.687,50
003	001	808200	15.06.12	Sonderumlage vom 15.06.12	MEA	1.000,00		225,00	7.500,00	1.687,50
004	001	808200	15.06.12	Sonderumlage vom 15.06.12	MEA	1.000,00		300,00	7.500,00	2.250,00

Die Sonderumlage wurde nun eingerichtet, berechnet und auf die Einheiten verteilt. Als nächstes können Sie nun die Sonderumlage samt Benachrichtigungsschreiben drucken und anschließend buchen.

Sonderumlage buchen

Objektnr.	Code	Beschreibung	Sonderumlagedatum	Fälligkeitsdatum	Abrechnungsart	Anzahl Einheiten	Anzahl Sonderum...	Anzahl Ratenzahl...	Berechnet Von
ME-0004	SU12	Sonderumlagen 2012	15.06.12	01.10.12	SU	4	1		MICHAEL.

Sonderumlage berechnen

Sonderumlage buchen

Ratenzahlungen erstellen

Buchblatt

Um die Sonderumlage zu buchen, wählen Sie im Fenster **Sonderumlage Objekt** die Funktion / Sonderumlage buchen.

Sonderumlage buchen

Optionen

Buchblatt Vorlagenname: SOLL-E

Buchblatt Name: STANDARD

Buchblatt vorher löschen: ☒

Sonderumlage: SU12

Objektnr.: ME-0004

Belegnr.: SU12-00000

Beschreibung: Instandsetzung Heizanlage

Buchungsdatum: 15.06.12

Sonderumlagekonto: 600200

Dieses Konto muss RE Kontogruppe "Forderungen/Erlöse" und die Abrechnungsart wie in Sonderumlage Objekt haben.

Eigentümer ME-0004 WEG Allestr. 4 - Objekt Konten Übersicht

Kontnr.	Beschreibung Konto	Verwendung	Sollstellungsart	Nebenkostenart	Abrechnu...	Abi
669770	Sonderumlage	Alles	Sonderumlage	Bewirtschaftung	SU	

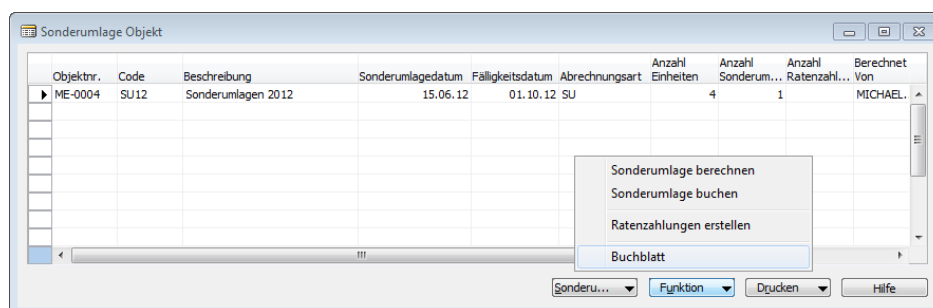
OK Abbrechen Objekt K... Verteilun... Funktion Hilfe

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

Die **Beschreibung** wird aus dem jeweiligen **RE-Geschäftsvorfall-Code** vorgeblendet und kann bei Bedarf geändert werden. Das **Buchungsdatum** wird mit dem Beschlussdatum der Sonderumlage vorbelegt.

Im Feld **Sonderumlagekonto** wählen Sie mittels des Lookups aus der **Objekt Konten Übersicht** des WEG Objektes das Erlöskonto für die Sonderumlage aus. Ein entsprechender Filter wird beim Aufruf der Übersicht bereits vom System übergeben und erleichtert Ihnen so die Auswahl.

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

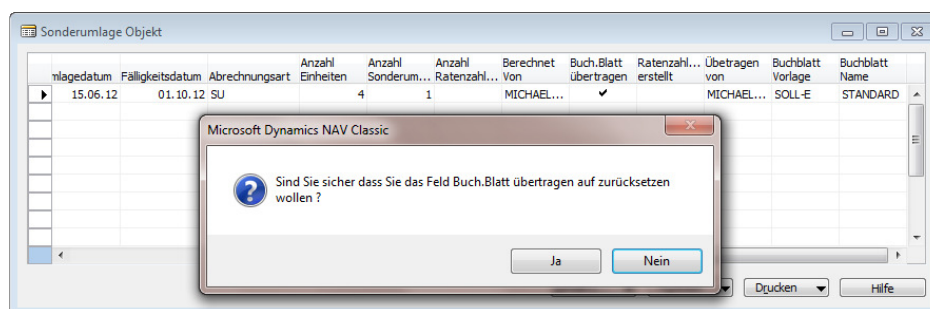


Navigieren Sie zum Buchblatt über **Funktion / Buchblatt**, überprüfen Sie die Buchblattzeilen und buchen Sie diese mit F11.

HINWEIS

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

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



3. Ratenzahlung erstellen

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

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

The screenshot shows the 'Sonderumlage Objekt' window. It contains a table with the following data:

Objektnr.	Code	Beschreibung	Sonderumlagedatum	Fälligkeitsdatum	Abrechnungsart	Anzahl Einheiten	Anzahl Sonderum...	Anzahl Ratenzahl...	Berechnet Von
ME-0004	SU12	Sonderumlagen 2012	15.06.12	01.10.12	SU	4	1		MICHAEL.

A context menu is open over the table, showing the following options:

- Sonderumlage berechnen
- Sonderumlage buchen
- Ratenzahlungen erstellen** (highlighted)
- Buchblatt

At the bottom of the window, there are buttons for 'Sonder...', 'Funktion', 'Drucken', and 'Hilfe'.

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

The first screenshot shows the 'Einheit Sonderumlage' tab of the 'Sonderumlage Ratenzahlung erstellen' dialog box. It contains a table with the following data:

Feld	Filter
Einheitennr.	
Einheitenhistorie	
Debitornr.	
Eigentümer / Mieter	Eigentümer
Objektnr.	ME-0004
Sonderumlagecode	SU12

The second screenshot shows the 'Optionen' tab of the same dialog box. It contains the following fields and values:

- Buchblatt Vorlagenname: SOLL-E
- Buchblatt Name: STANDARD
- Buchblatt löschen: ☒
- Belegnr.: SU12-00004
- Datum erste Fälligkeit: 01.10.12
- Anzahl Raten: 3
- Reichweite: 1M
- Betrag erste Rate: 0,00
- Datum letzte Rate: 01.12.12

Below the fields, there is explanatory text: 'Diese Stapelverarbeitung erstellt Ratenzahlungen und gleicht den gebuchten Debitorenposten aus.' and 'Sie können diesen Stapel in mehreren Schritten für einzelne oder mehrere Einheiten starten und unterschiedliche Ratenzahlungen erstellen.' It also lists conditions: 'Es werden nur Einheiten berücksichtigt, - die einen Umlagebetrag haben, - der Umlagebetrag gebucht ist (Ikd.Nr. Deb.Posten gefüllt) und - noch keine Ratenzahlungsposten haben.'

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

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

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

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

Starten Sie die Verarbeitung mit OK.

Anschließend öffnen Sie im Fenster **Sonderumlage Objekt** über Funktion / Buchblatt das Buchblatt und prüfen die Buchblattzeilen bevor Sie diese mit F11 buchen.

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

HINWEIS

- Wurde die Stapelverarbeitung **Ratenzahlung erstellen** einmal gestartet, setzt das System über das Feld **Ratenzahlung erstellt** in der Sonderumlage ein Kennzeichen.
- Sollte der Fall auftreten, dass Sie die Ratenzahlungsposten löschen müssen, können Sie die Funktion / Ratenzahlung erstellen nur dann erneut aufrufen, wenn Sie sich das Feld **Ratenzahlung erstellt** einblenden und den Haken entfernen.
- Wenn Sie dann erneut die Funktion / Ratenzahlung erstellen starten, werden Sie gefragt, ob die bereits bestehenden Ratenzahlungsposten gelöscht werden sollen. Bestätigen Sie dies mit Ja.

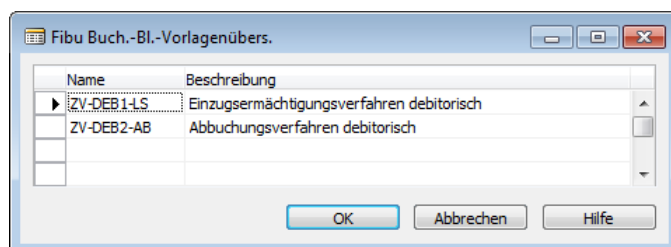
Nach dem Buchen von Sonderumlage und Raten stellen sich die Debitorenposten wie folgt dar:

4. Sonderumlage einziehen

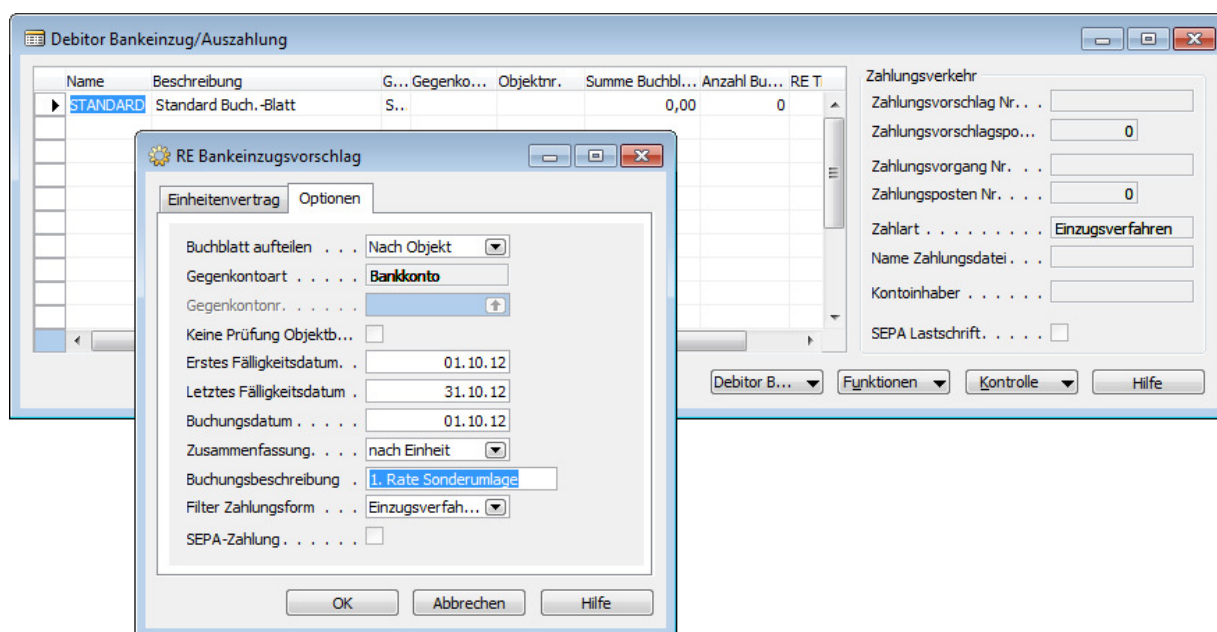
Sind für die Eigentümer der WEG Einzugsvereinbarungen im System angelegt, trägt das System automatisch den Zahlungsformcode für Einzugsvereinbarungen in das Feld **Zahlungsformcode** der Übersicht **Einheit Sonderumlage** ein. Sofern Sie an dieser Stelle keine Änderungen vornehmen, erhalten die Posten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

1. Öffnen Sie im Navigationsbereich **Zahlungsverkehr / Periodische Aktivitäten**.
2. Wählen Sie anschließend **Debitor Bankeinzug/Auszahlung**.

Wählen Sie im Fenster **Fibu Buch.-Bl.-Vorlagenübers.** zunächst die Buchblattvorlage für den Lastschrifteneinzug aus und bestätigen Sie mit OK.



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



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

HINWEIS

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

5. Drucken der Sonderumlage

Bevor Sie die Sonderumlage im System buchen, sollten Sie zuerst den Kontrolldruck sowie den Druck den Anforderungsschreiben an die Eigentümer erstellen.

Sonderumlage Übersicht

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

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

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

Musterausdruck:

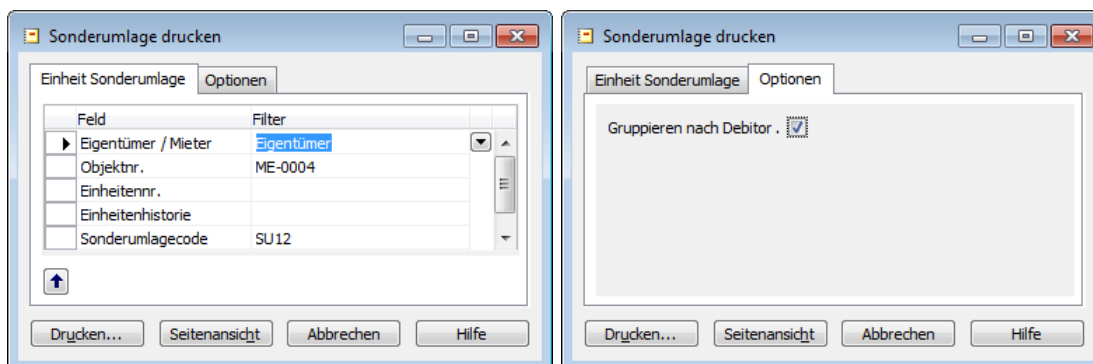
Report 5052261		Sonderumlage Übersicht				30. August 2012		
Mandant		RELion Cronus2				Seite 1		
						Michael Ernst		
SU12 Sonderumlagen 2012								
Bankverbindung:								
Stadtparkasse Augsburg								
Kontoinhaber: WEG Alleestr. 4, Augsburg								
BLZ: 72050000								
Konto: 121212								
Einheit	Vertragspartner	Vertragsbeginn	Vertragsende	Verteilungscode	Faktor	Umlage-Betrag	Zahlungsformcode	Anzahl Raten
001 / 001	Thomas Maier	01.06.12		MEA	250,00	1.875,00	LS	3
002 / 001	Gerlinde Schön	01.06.12		MEA	225,00	1.687,50	LS	3
003 / 001	Walter Bauer	01.06.12		MEA	225,00	1.687,50	LS	3
004 / 001	Gerlinde Schön	01.06.12		MEA	300,00	2.250,00	LS	3
Gesamtsumme:					1.000,00	7.500,00		

Sonderumlage drucken

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

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

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



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

Musterausdruck:

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

ERNST IMMOBILIEN

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

30. August 2012

Sonderumlagen 2012

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

Bearbeiter Michael Ernst
Telefonnr. 0821/71004-5

Seite 1

Nutzungsart Wohnung
Umlagedatum 15.06.12
Ihre Eigentümersnummer 60083

Sehr geehrter Herr Maier,

wie in der Eigentümerversammlung vom 15.06.2012 beschlossen, ist eine Sonderumlage für die Instandsetzung der Heizanlage notwendig. Nachfolgend teilen wir Ihnen den auf Sie entfallenden Anteil mit.

Kostenart	Gesamtbetrag	Verteilung nach		Ihr Anteil	Ihr Betrag
001/001 -					
Instandsetzung Heizanlage	*	7.500,00	1.000,00	Miteigentumsanteil	250,00 1.875,00
Einheit				Betrag	Fällig am Zahlung per
001/001 -		1. Rate	625,00	EUR	01.10.12 Lastschrift
001/001 -		2. Rate	625,00	EUR	01.11.12 Lastschrift
001/001 -		3. Rate	625,00	EUR	01.12.12 Lastschrift

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ernst Immobilien