

NUTZEN SIE DIE DYNAMIK.



**Microsoft Dynamics Lösung für das
Immobilienmanagement.**

Thema:
WEG Wirtschaftsplan

Art:
Ablaufbeschreibung
RELion 5.00 SP4

Erstellt von:
Reinhart Wiatrek

Im Auftrag der
mse RELion GmbH

Stand: November 2009



Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Bei Verwendung zu anderen Zwecken lehnt m se RELion GmbH jede Gewährleistung wegen Sach- und Rechtsmängeln ab. m se RELion GmbH lehnt jede Haftung für direkte und indirekte Schäden - sei es aus Vertrag oder aus Gesetz - ab, die in Verbindung mit der Anwendung und sonstiger Nutzung des E-Books entstehen können. Dieses E-Book kann bei Bedarf ohne vorherige Ankündigungen von m se RELion GmbH geändert werden. m se RELion GmbH lehnt jede Haftung für Fehler und Unterlassungen in diesem Dokument ab. Der Inhalt dieses E-Books ist urheberrechtlich geschützt. Ohne schriftliche Erlaubnis von m se RELion GmbH darf kein Teil dieses E-Books für irgendwelche Zwecke, vervielfältigt oder übertragen werden, unabhängig davon, auf welche Art und Weise oder mit welchen Mitteln, elektronisch oder mechanisch, dies geschieht. 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. Weitere in diesem Dokument aufgeführte Produkt- und Firmennamen können geschützte Marken ihrer jeweiligen Inhaber sein.

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEIN	2
2. EINRICHTUNG	2
2.1 Verwendungsart.....	2
3. WIRTSCHAFTSPLAN ANLEGEN	3
4.0 MÖGLICHKEITEN DER WIRTSCHAFTSPLANERSTELLUNG	6
4.1 WP aus Objektkonten	6
4.2 WP aus Abrechnung	9
4.3 WP aus altem Wirtschaftsplan erstellen.....	10
4.4 WP mit kalkulierten Werten erstellen (Sonderfunktion)	10
5. BUTTONS IM FENSTER WIRTSCHAFTSPLAN ANLEGEN	13
5.1 Button Wirtschaftsplan.....	13
5.1.1 Wirtschaftsplan / Karte.....	13
5.1.2 Wirtschaftsplan / Zeilen.....	15
5.1.3 Wirtschaftsplan / Posten	21
5.1.4 Wirtschaftsplan / Einheit Wirtschaftsplan	23
5.1.5 Wirtschaftsplan / Einheit nach Konten.....	23
5.2 Button Funktion	24
5.2.1 Funktion / Wirtschaftsplan Anlegen (aus Objektkonten).....	24
5.2.2 Funktion / Wirtschaftsplan holen (aus vorhandenem Wirtschaftsplan)	24
5.2.3 Funktion / Wirtschaftsplan berechnen	24
5.2.4 Funktion / Erzeuge neue Sollstellung + Nachberechnung	25
5.2.5 Funktion / Sperre	26
5.2.6 Funktion / Wirtschaftsplan Ergebnis löschen	27
5.3 Button Drucken	27

1. Allgemein

Der Wirtschaftsplan dient zur Darstellung der zu erwartenden Kosten aus der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums abzüglich eventuellen Einnahmen. (Vermietung oder Gebrauchsüberlassung von gemeinschaftlicher Flächen oder Einrichtungen). Zusätzlich sind die Kosten für die Instandhaltungsrücklage mit einzurechnen.

Der Wirtschaftsplan gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, ist im § 28 WEG geregelt und muss jährlich erstellt werden.

Auf der Basis des Wirtschaftsplans werden dann die monatlichen Vorauszahlungsbeträge der einzelnen Eigentümer ermittelt. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen.

Der Wirtschaftsplan sowie die Abrechnung werden von den Wohnungseigentümern durch Stimmenmehrheit beschlossen. Die Eigentümergemeinschaft kann durch Beschluss jederzeit vom Verwalter eine Rechnungslegung verlangen.

Im Wirtschaftsplan werden umlagefähige, sinnvoll wenn Wohnungen vermietet sind, und nichtumlagefähige Posten aufgeführt. Neben den Gesamtkosten muss auch der einzelne Betrag, den der Eigentümer zu entrichten hat entsprechend der aufgeführten Verteilung ersichtlich sein.

2. Einrichtung

Für die Erstellung eines Wirtschaftsplanes werden keine eigenen Einrichtungsparameter benötigt.

2.1 Verwendungsart

Konten die für den Wirtschaftsplan verwendet werden sollen, benötigen die Verwendungsart „Wirtschafts-Plan“ oder „Alles“. Diese Einstellung wird bei den *Objekt Konten* in der Spalte *Verwendung* vorgenommen.

Öffnen Sie das Fenster

Objekt Konten

und setzen bei den erforderlichen Konten in der Spalte

Verwendung

den Eintrag

Wirtsch.Plan oder *Alles*.

Kontonr.	Beschreibung Konto	Verwendung
800100	Grundsteuer	
800200	Wasserversorgung	Alles
800210	Wartung Wasseraufbereit...	Alles
800300	Entwässerung	Alles
800301	Regenwassergebühr	Alles
800302	Bigge-/ Deichverbandsgeb...	Alles
800400	Heizkosten Sammelkonto	Wirtsch.Plan
800402	Kosten Wärmedienstleister	Wirtsch.Plan
800404	Brennstoffkosten	Wirtsch.Plan
800405	Wartungskosten Heizung	Wirtsch.Plan
800410	Abschlag Wärmel. Fremd...	Wirtsch.Plan
800501	Straßenreinigung	Wirtsch.Plan
800502	Winterdienst	Wirtsch.Plan
800503	Garagen Straßenr. Winterd.	Wirtsch.Plan
800504	Gehwegreinigung	Wirtsch.Plan
800600	Müllabfuhr	Wirtsch.Plan
800700	Kosten Aufzugsanlagen	

3. Wirtschaftsplan anlegen

Öffnen Sie über den Menübaum

RELion 5.00

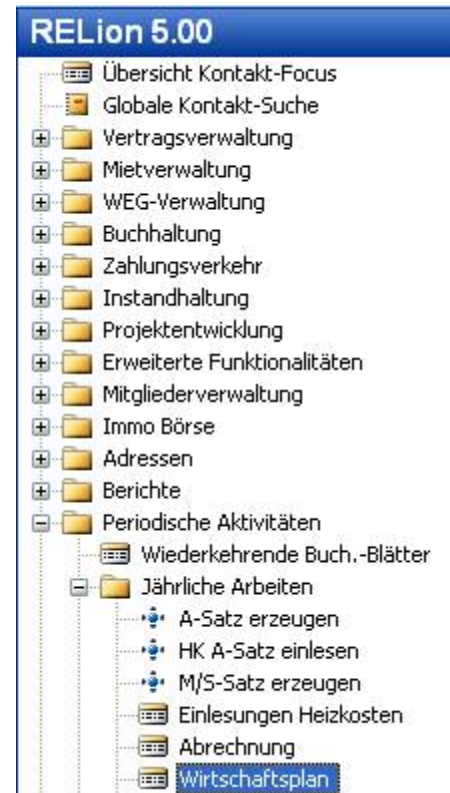
Periodische Aktivitäten

Jährliche Arbeiten

Wirtschaftsplan

das Fenster

Wirtschaftsplan Objekt.



Wirtschaftsplan Objekt									
Eigentümer / Mieter	Objektnr.	Wirtschafts...	Beschreibung	Anzahl Einheiten WP	Anzahl WP-Zeilen	Anzahl WP-Deta...	Abrechn... verwenden	Planung vom	Planung bis
Eigentümer	131108	WP 2010	Wirtschaftsplan 2009	4	14		✓	01.01.09	31.12.09
Eigentümer	08300011	WP 2010	Wirtschaftsplan 2010	4	16		✓	01.01.10	31.12.10
Eigentümer	08300013	WP 2010	Wirtschaftsplan 2010	4	20		✓	01.01.10	31.12.10
Eigentümer	08300017	WP_201...	Wirtschaftsplan 2010	3	12		✓	01.01.10	31.12.10
Eigentümer	08300013	WP2010/2	WIPL	4	23		✓	01.01.10	31.12.10
Eigentümer	08300013	WP2010_2	Wirtschaftsplan 2010/3	4	23		✓	01.10.10	31.12.10
Eigentümer	08300013	WP2010_3	Wirtschaftsplan2010/4	4	19		✓	01.01.10	31.12.10
Eigentümer	200709	WP2010...	Wirtschaftsplan 2010/SP3	3	16		✓	01.01.10	31.12.10
Eigentümer	1804	WPWEG01	WEG WIPL 1804	9	46			01.01.10	31.12.10
Mieter	08300010	WP 2010	Wirtschaftsplan 2009		26		✓	01.01.09	31.12.09
Mieter	08300015	WP 2010	Wirtschaftsplan 2010	2	4		✓	01.01.10	31.12.10
Mieter	TEST083	WP 2010	Wirtschaftsplan 2009	6	24		✓	01.01.09	31.12.09
Mieter	08300022	WP_10...	Wirtschaftsplan 2010/SP3	3	18		✓	01.01.10	31.12.10
Mieter	08300022	WP10_5...	Wirtschaftsplan 2010/SP3 ST	3	18		✓	01.01.10	31.12.10
Mieter	08300021	WP2010...	Wirtschaftsplan 2010/SP3	6	30		✓	01.01.10	31.12.10

Wählen Sie unter Button Funktion

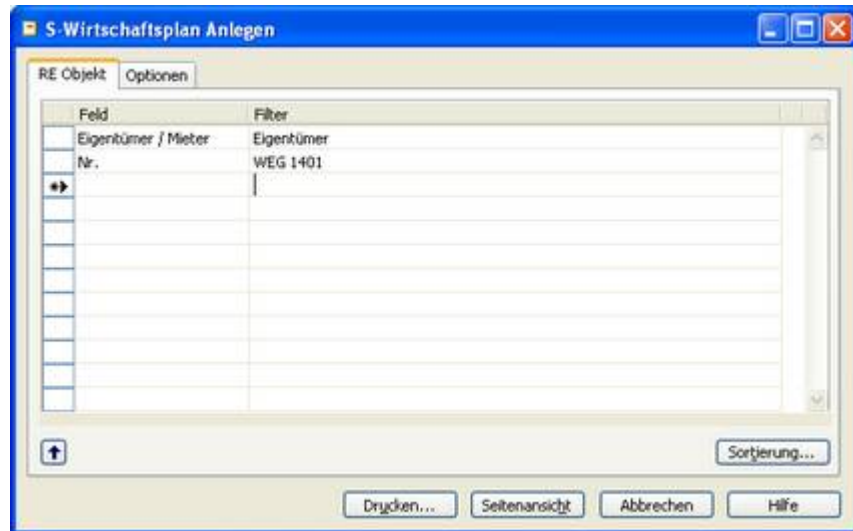
Wirtschaftsplan anlegen(aus Objektkonten)

und öffnen damit das

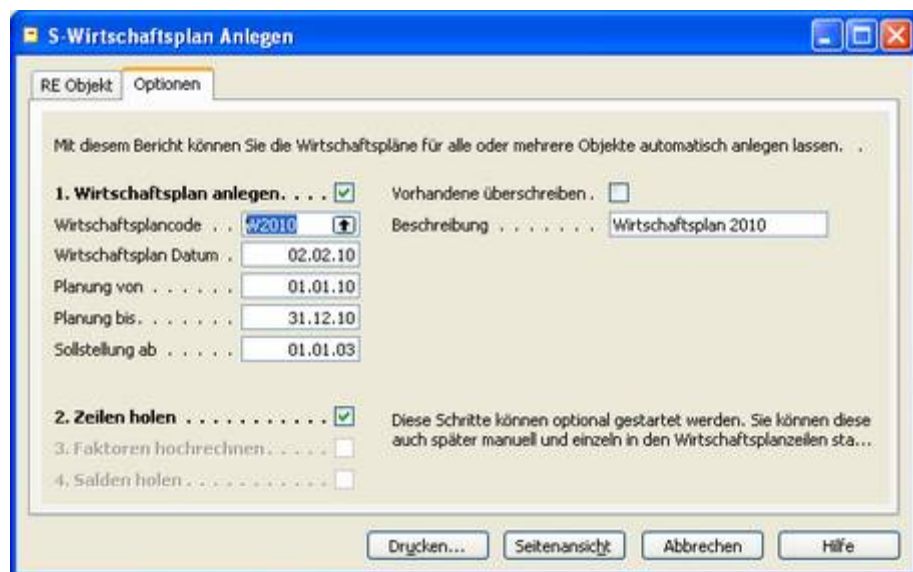
Fenster *S- Wirtschaftsplan anlegen.*

Funktion	
Wirtschaftsplan Anlegen (aus Objektkonten)	
Wirtschaftsplan Holen (aus vorhandenem Wirtschaftsplan)...	
Wirtschaftsplan Berechnen...	Strg+F3
Erzeuge Neue Sollstellg. + Nachberechnung...	F11
Sperre	
Wirtschaftsplan Ergebnisse löschen	

Unter Reiter *RE Objekt* wählen Sie aus, ob für Eigentümer oder Mieter und für welches Objekt ein Wirtschaftsplan erstellt werden soll.



Unter Reiter *Optionen* sind nachfolgende Eingaben vorzunehmen.



Wirtschaftsplan anlegen. Setzen Sie hier einen Haken, wenn der Kopf des Wirtschaftsplans erstellt werden soll.

Wirtschaftsplancode. Über Lookup-Button wird das Fenster *RE Geschäftsvorfall-Code* geöffnet. Hier kann ein neuer Code (F3) erstellt oder ein bereits erstellter durch markieren und Button OK übernommen werden.



Wirtschaftsplan Datum, Planung von und Planung bis werden automatisch von den Einträgen bei Wirtschaftsplancode übernommen.

Sollstellung ab. Hier wird das Datum eingegeben, ab wann die neuen Beträge ins Soll gestellt werden.

Zeilen holen. Der Filter *Zeilen holen* sollte aktiviert werden, damit die gekennzeichneten Konten (siehe Kapitel 2.1 Verwendungsart) aus den Objekt Vorlagekonten kopiert werden.

HINWEIS

In der Regel werden die Konten mit dem gleichen Verteilcode wie bei der Abrechnung geholt, es kann aber je Objektkonto alternativ der „Verteilungscode Wirtschaftsplan“ verwendet werden. Diese Spalte muss im Objektkontenplan bei Bedarf eingeblendet werden.

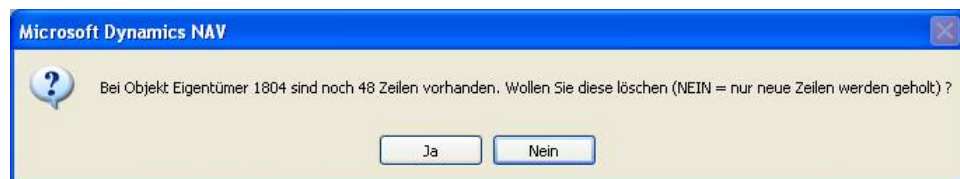
Abrechn...	Rangfolge Zahlung	Verteilungscode	Verteilungscode Wirtschaftsplan
		0	
		0 MEA	MEA
		0 MEA	MEA
		0 MEA	MEA
		0 MEA	MEA
		0 MEA	MEA

Setzen Sie einen Haken im Feld Vorhandene überschreiben, wenn bereits vorhandene Zeilen überschrieben werden sollen.

In der Zeile Beschreibung kann eine Bezeichnung für den neuen Wirtschaftsplan eingegeben werden. Diese wird dann im Wirtschaftsplan als Überschrift gedruckt.

Mit dem Button Seitenansicht oder Drucken wird die Stapelverarbeitung gestartet.

Wurde die Stapelverarbeitung schon einmal ausgeführt, erhalten Sie den Hinweis, dass bereits Zeilen vorhanden sind und ob diese gelöscht werden sollen. Ja löscht die Zeilen bei Nein werden nur die neu erstellten Wirtschaftsplanzeilen hinzugefügt.



Nach ausgeführtem Stapel erhalten Sie die Meldung

1. Wirtschaftsplan Objekt anlegen

Eigentümer 1804 Wirtschaftsplan Objekt angelegt.

2. Wirtschaftsplanzeilen holen

Eigentümer 1804 Wirtschaftsplanzeilen geholt.

4.0 Möglichkeiten der Wirtschaftsplanerstellung

Da es unterschiedliche Voraussetzungen gibt, einen Wirtschaftsplan zu erstellen, bietet RELion auch entsprechende Möglichkeiten an, dies zu erledigen.

Bei Neuobjekten muss der Wirtschaftsplan, da keine Werte vorhanden sind, manuell erstellt werden. Bei bestehenden Objekten kann man auf Werte einer Abrechnung oder eines bereits erstellten Wirtschaftsplan zurückgreifen.

WP aus Objektkonten

Dieser Weg wird in den meisten Fällen bei Neuobjekten gewählt.

Der Arbeitsablauf besteht dabei mit WP anlegen, Zeilen holen und Werte eingeben.

WP aus Abrechnung

Hierbei wird über Stapelverarbeitungen, die die entsprechenden Funktionen ausführen der neue Wirtschaftsplan erstellt. Eine genaue Vorgehensweise wird in der Doku Betriebskostenabrechnung beschrieben.

WP aus altem Wirtschaftsplan

Hier wird der erstellte Wirtschaftsplan des Vorjahres als Vorlage verwendet und die neuen Werte über einen Anpassungsfaktor eingestellt.

4.1 WP aus Objektkonten

Da bei der Erstellung eines Wirtschaftsplans für Neuobjekte noch keine Werte aus vorhergehenden Wirtschaftsjahren übernommen werden können, ist es erforderlich, die voraussichtlichen Kosten manuell zu erfassen.

Wurde bei S- Wirtschaftsplan anlegen die Option *Zeilen holen* aktiviert, sind die Konten bereits in die Zeilen kopiert. Wurde der Filter nicht gesetzt, erhalten Sie die Konten über das Fenster *Wirtschaftsplan Zeilen* dort Button Funktion Aufruf *Wirtschaftsplan Zeilen holen*.

Dabei werden die Objektkonten, die mit dem Eintrag *Wirtsch.Plan* oder *Alles* gekennzeichnet wurden von der Anwendung eingetragen.

Wirtschaftsplan Zeilen								
Allgemein								
Wirtschaftsplanfilter: ..		WP2010						
Datumfilter:		01.01.10..31.12.10						
A..	Wirtscha...	Kontonnr.	Abrechn... Kreis	Nicht umlagef...	Beschreibung	100% Faktor Gesamt	100% Faktor Objekt	Betrag Netto
☐	WP2010	800100			Grundsteuer			0,00
☐	WP2010	800100	OBJEKT	Z..	Grundsteuer	550,00	220,00	0,00
☒	WP2010	800200		☒	Wasserversorgung			0,00
☐	WP2010	800200	OBJEKT	Z..	Wasserversorgung	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800210			Wartung Wasseraufber...			0,00
☐	WP2010	800210	OBJEKT	Z..	Wartung Wasseraufbereitu...	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800300			Entwässerung			0,00
☐	WP2010	800300	OBJEKT	Z..	Entwässerung	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800301			Regenwassergebühr			0,00
☐	WP2010	800301	OBJEKT	Z..	Regenwassergebühr	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800302			Bigge-/ Deichverbandsg...			0,00
☐	WP2010	800302	OBJEKT	Z..	Bigge-/ Deichverbandsgebe...	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800501			Straßenreinigung			0,00
☐	WP2010	800501	OBJEKT	Z..	Straßenreinigung	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800502			Winterdienst			0,00
☐	WP2010	800502	OBJEKT	Z..	Winterdienst	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800503			Garagen Straßenr. Wint...			0,00
☐	WP2010	800503	OBJEKT	Z..	Garagen Straßenr. Winterd.	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800504			Gehwegreinigung			0,00
☐	WP2010	800504	OBJEKT	Z..	Gehwegreinigung	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800600			Müllabfuhr			0,00
☐	WP2010	800600	OBJEKT	Z..	Müllabfuhr	550,00	220,00	0,00
☐	WP2010	800400			Heizkosten Sammelkonto			0,00
☐	WP2010	800400	OBJEKT	Z..	Heizkosten Sammelkonto	550,00	220,00	0,00

Nun wird in der Spalte *Betrag Netto* oder *Betrag Brutto* der geschätzte Jahresbetrag eingegeben.

Die eingegebenen Jahresbeträge müssen nun noch auf die einzelnen Einheiten verteilt werden. Dies übernimmt die Funktion *Wirtschaftsplan berechnen*.

Dazu wird das Fenster *Wirtschaftsplan Zeilen* geschlossen, wobei ein Rücksprung ins Fenster *Wirtschaftsplan Objekt* erfolgt. Unter dem Button Funktion kann die Berechnung der einzelnen Positionen mit dem Aufruf *Wirtschaftsplan berechnen* gestartet werden.



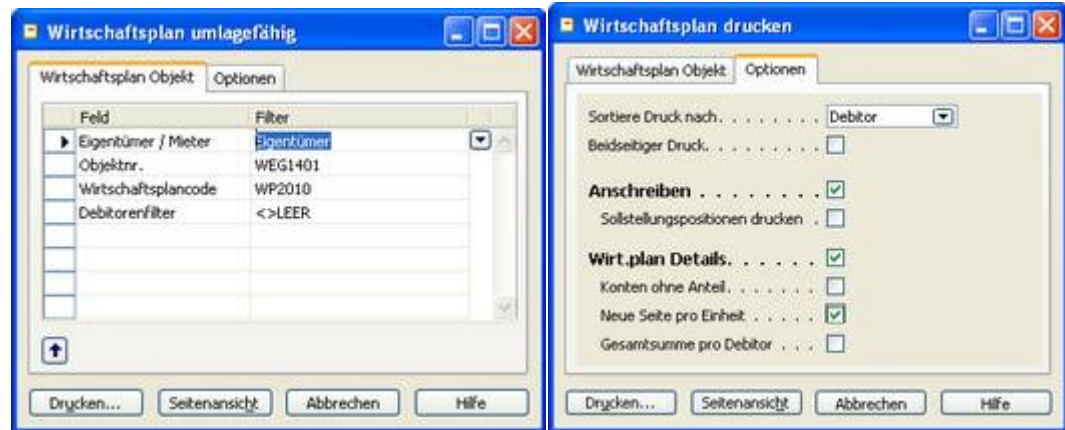
Das Fenster *Wirtschaftsplan Berechnen* werden die zur Berechnung herangezogenen Daten noch mals zur Kontrolle angezeigt. Gestartet wird die Berechnung mit Button OK.

Nach erfolgter Berechnung kann nun der Ausdruck gestartet werden.

Button Drucken öffnet das Fenster *RE Berichtsauswahl*. In unserem Beispiel ist der Report *Wirtschaftsplan umlagefähig* eingetragen. Unabhängig davon können anwenderspezifische Reports individuell eingestellt sein.



Mit Button Starten wird das Fenster *Wirtschaftsplan drucken* mit den Reitern *Wirtschaftsplan Objekt* und *Optionen* geöffnet.



Reiter *Wirtschaftsplan Objekt* wird von RELion befüllt. Unter *Optionen* erhalten Sie die Möglichkeit verschiedene Filter zu setzen.

Sortierung des Drucks nach Debitor oder Einheiten.

Kann Ihr Drucker beidseitig drucken, können Sie das unter Beidseitiger Druck angeben.

HINWEIS

Bei ungerader Seitenzahl wird automatisch eine Leerseite am Ende jedes Wirtschaftsplans hinzugefügt. Die richtigen Druckereinstellungen beim verwendeten Drucker sind aber zusätzlich einzutragen

Wenn Sie ein Anschreiben benötigen und die Sollstellungspositionen gedruckt werden sollen, setzen Sie einen Haken.

Eine weitere Einstellung ist *Wirtschaftsplan Details*. Wird hier ein Haken gesetzt, erhalten Sie die einzelnen Konten, aus denen der neue VZ-Betrag errechnet wurde aufgelistet. (siehe Beispiel unten)

Konten ohne Anteil, *Neue Seite pro Einheit* und die *Gesamtsumme des Debtors*, können jeweils mit Haken aktiviert werden.

Button Drucken startet den Druck über das Windows-Systemfenster. Button Seitenansicht öffnet die Bildschirmanzeige, die dann über Button Drucken zum Ausdruck gebracht werden kann. Button Abbrechen schließt das Fenster ohne Aktion.

Nachfolgend ein Beispielausdruck bei Verwendung des Filters Anschreiben.

Meister
Maltstraße 31 Maltstraße 33
86156 Augsburg

Meister Maltstraße 31 Maltstraße 33 86156 Augsburg Deutschland

Walter Amsel
Treustr. 1

86152 Augsburg

TESTOBJ - WP 2009
28. November 2008

Ust-IDNr.

Wirtschaftsplan 2009

Objekt TESTOBJ 86152 Augsburg
Treustr. 1
Planungszeitraum: 01.01.09 bis 31.12.09

Bankverbindung:
RAIFFEISENBANK KRUMBACH
Kontoinhaber: Hans Lachenmayer
BLZ: 72069132
Konto: 111222

Seite 1

Einheit		geplante Kosten	neue Vorauszahlung	Rechnungsnr.
1-00	Mietwohnung 5 Zimmer	EUR 546,43	46,00 pro Monat	WP08/00050
Gesamt		EUR 546,43	46,00	

Mit dem Filter Wirt.-Plan Details erhalten Sie zusätzlichen Ausdruck.

Wirtschaftsplan 2009

TESTOBJ - WP 2009
28. November 2008
Seite 2

Walter Amsel
Einheitenvertrag TESTOBJ / 1 / 00 Treustr. 1 EG LINKS 86152 Augsburg
Berechneter Zeitraum: 01.01.09 bis 31.12.09 Rechnungsnr. WP08/00050

Betriebskosten	Gesamt Betrag	Verteilung nach	Ihr Anteil	Betrag
Straßenreinigung	750,00			
Objekt Mietverwaltung	750,00	518,00 Gesamt m²	85,00	123,07
Winterdienst	390,00			
Objekt Mietverwaltung	390,00	518,00 Gesamt m²	85,00	64,00
Müllabfuhr	1.500,00			
Objekt Mietverwaltung	1.500,00	518,00 Gesamt m²	85,00	246,14
Kosten Aufzugsanlagen	690,00			
Objekt Mietverwaltung	690,00	518,00 Gesamt m²	85,00	113,22

4.2 WP aus Abrechnung

Ein weiterer Weg, neue Vorauszahlungen und Wirtschaftsplan zu erstellen, wird über die Werte einer Abrechnung durchgeführt.

Öffnen Sie dazu im Menübaum RELion unter

Periodische Aktivitäten

Jährliche Arbeiten

Abrechnung

das Fenster *Abrechnung Objekt*.

Neue Vorauszahlung - aus Abrechnung erstellen
Neue Vorauszahlung - Posten erstellen
Neue Vorauszahlung - Ausschlussbedingungen
Neue Vorauszahlung - Sollstellung
Neue Vorauszahlung - WP zeigen

Abrechnung Sperren
Abrechnungsergebnis löschen

Funktion



Ablaufbeschreibung: WEG Wirtschaftsplan
Erstellt von: Reinhart Wiatrek
RELion Entwicklung
Stand: November 2009

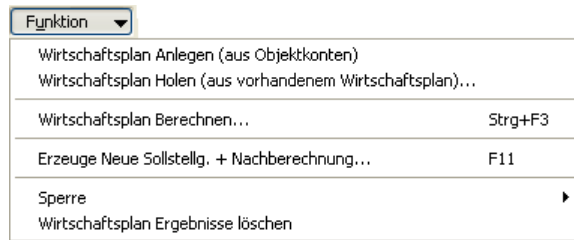
Unter Button Funktion finden Sie die Menüpunkte zur Erstellung von Neuen Vorauszahlungen und Wirtschaftsplan.

Die Vorgehensweise wird in der Ablaufbeschreibung Betriebskostenabrechnung beschrieben

4.3 WP aus altem Wirtschaftsplan erstellen

Auch hier muss, wie bereits in Kapitel 3 beschrieben, zuerst der Wirtschaftsplan angelegt und die Funktion *Wirtschaftsplanzeilen holen*, falls Filter *Zeilen holen* nicht aktiviert wurde, gestartet werden.

Im Fenster *Wirtschaftsplan Objekt* Button Funktion *Wirtschaftsplan holen (aus vorhandenem Wirtschaftsplan)*.



Fenster *Wirtschaftsplan holen* wird geöffnet.

Diese Funktion ermöglicht es, bereits erstellte Wirtschaftspläne zu übernehmen. Mit Lookup-Button wird das Fenster *Wirtschaftsplan Objekt* geöffnet, aus dem der Code des gewünschten Wirtschaftsplans übernommen werden kann. Über den Anpassungsfaktor können die neuen Werte wunschgemäß angepasst werden. Wobei eine Erhöhung um 10 % mit Faktor 1,10 und eine Verringerung um 5 % mit dem Faktor 0,95 zu erreichen ist.



Mit Button OK wird der Vorgang gestartet, Abbrechen beendet ohne weitere Aktion.

4.4 WP mit kalkulierten Werten erstellen (Sonderfunktion)

Nach Anlegen des Wirtschaftsplans und holen der Zeilen wird anschließend über Button Funktion / *Kalkulation Werte holen* das Fenster *Wirtschaftsplan Kalkulation holen* geöffnet.

Eigentümer/Mieter, Objektnr. und Wirtschaftsplan werden vom System vorgegeben.

Wirtschaftsplan Zeilen: Anzahl der Zeilen im Wirtschaftsplan, werden vom System eingetragen.

Bei *Werte Holen aus*

Gebuchte Werte
Abrechnung
Wirtschaftsplan
Darlehen Planposten
Verwalterhonorar
Sollstellungszeile
Einzelzeile neuanlegen

erhalten Sie die Möglichkeit, aus den angegebenen Bereichen die vorhandenen Werte in den neuen Wirtschaftsplan zu übertragen.

Code Pflichtfeld	Hier wird der gewünschte Code, entsprechend der Auswahl bei <i>Werte holen aus</i> über Look-up-Button eingetragen.
Datum von Pflichtfeld	Datum, ab wann die Werte geholt werden sollen.
Datum bis Pflichtfeld	Datum, bis wann die Werte geholt werden sollen.
Vorgabewerte Pflichtfeld	Hier kann ausgewählt werden, ob Gesamte Zeilen oder Aktuelle Zeile verwendet werden soll.
Multiplikator Pflichtfeld	Eingabe eines Faktors zur Minderung oder Erhöhung der geplanten Vorauszahlungen.

	Beispiel: Bei einer Erhöhung um 10 % ist der Faktor 1,1 einzugeben. Sollen die Vorauszahlung um 8 % verringert werden, geben Sie den Faktor 0,92 ein
Abrechnungsart Pflichtfeld	Hier wird der Code der Abrechnungsart über Lookup-Button eingegeben.

HINWEIS

Die folgenden Angaben dienen zum Füllen der Vergleichswerte, diese werden nur zur Information und Vergleichbarkeit z.B. mit den Werten des letzten Wirtschaftsplans benötigt. Für die Erstellung des Wirtschaftsplans selbst sind sie nicht zwingend notwendig

Vergleichswert 1 Optional	Filter des Vergleichswertes. Möglichkeiten: Gebuchte Werte Abrechnung Wirtschaftsplan Darlehen Planposten Verwalterhonorar Sollstellungszeilen Einzelzeile neu anlegen
Code Optional	Hier ist der entsprechende Code über Lookup-Button einzugeben.
Vergleichswert 2 Optional	Filter des Vergleichswertes 2. Möglichkeiten wie Vergleichswert 1
Code Optional	Hier ist der entsprechende Abrechnungscode über Lookup-Button einzugeben.
Vorhandene Zeilen löschen Optional	Sollen die bereits vorhandenen Zeilen gelöscht werden, setzen Sie hier einen Haken.
Button <u>Drucken</u> öffnet das Windows Druckfenster, über das Sie den Ausdruck direkt starten können.	

Button Seitenansicht öffnet die Bildschirmvorschau mit dem Hinweis, wie viele Zeilen eingefügt wurden. Der Ausdruck wird dann über den Button Drucken gestartet.

Eigentümer	WP 2009	131108
Kontonr.	608071	Konto
Kontonr.	608074	BK Pauschale St.frei
Kontonr.	800200	Wasserversorgung
Kontonr.	800501	Straßenreinigung
Kontonr.	800502	Winterdienst
Kontonr.	800600	Müllabfuhr
Kontonr.	800700	Kosten Aufzugsanlagen
Kontonr.	801000	Gartenpflege + Außenanlage
Kontonr.	801101	Beleuchtung Garagen



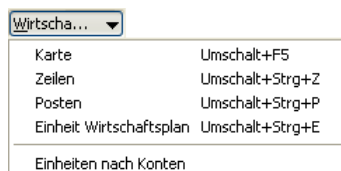
5. Buttons im Fenster Wirtschaftsplan anlegen

Im Fenster *Wirtschaftsplan anlegen* finden Sie die Buttons Wirtschaftsplan, Funktion und Drucken mit den zugehörigen Untermenüs und Funktion. Nachfolgend werden die einzelnen Menüpunkte und Funktion beschrieben.



5.1 Button Wirtschaftsplan

Unter Button Wirtschaftsplan sind folgende Aufrufe hinterlegt.

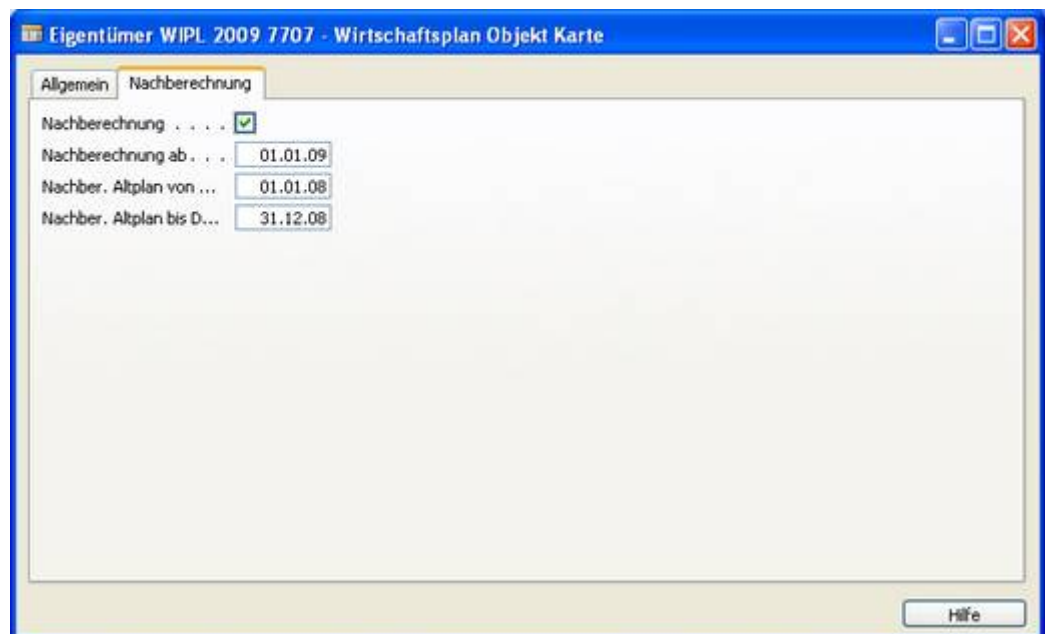


5.1.1 Wirtschaftsplan / Karte

Über Menüpunkt *Karte* wird das Fenster *Wirtschaftsplan Objekt Karte* mit den Reitern *Allgemein* und *Nachberechnung* geöffnet, indem Sie eine Übersicht der Eckdaten zum gewählten Wirtschaftsplan erhalten bzw. die Daten zur Nachberechnung einstellen.

Register Allgemein	
Bezeichnung	Beschreibung
Eigentümer / Mieter	Kennzeichnung, ob Eigentümer oder Mieter Wirtschaftsplan.
Wirtschaftsplancode	Anzeige des verwendeten Wirtschaftsplan-codes.
Objektnr.	Hier wird die Objektnummer angezeigt.
Beschreibung	Beschreibung des Wirtschaftsplans.
Interne Bemerkung	Hier kann eine interne Bemerkung z.B. zum Bearbeitungsstand eingetragen werden.
Abrechnungskreise verwenden	Hier kann eingestellt werden, ob Abrechnungskreise verwendet werden.
Wirtschaftsplan Datum	Datum des Wirtschaftsplans.
Rundungsfaktor für neue Sollstellung	Hier wird eingetragen, wie der Sollstel-

Berechnet	lungsbetrag gerundet werden soll. Haken, Datum und Benutzer-Id kennzeichnen, dass die Berechnung des Wirtschaftsplans, wann und durch wen, erfolgt ist.
Freigabe zum Druck	Haken, Datum und Benutzer-Id kennzeichnen, dass die Freigabe zum endgültigen Ausdruck des Wirtschaftsplans, wann und durch wen, erfolgt ist.
Sollgestellt	Haken, Datum und Benutzer-Id kennzeichnen, dass der/die neuen Beträge bereits, wann und durch wen, ins Soll gestellt wurden.
Nachberechnung Sollgestellt	Haken, Datum und Benutzer-Id kennzeichnen, dass die Nachberechnung, wann und durch wen Soll gestellt wurde. (siehe dazu folgender Abschnitt)
Gesperrt	Haken, Datum und Benutzer-Id kennzeichnen, dass der Wirtschaftsplan, wann und durch wen, gesperrt wurde.
Planung vom	Anfangsdatum des neuen Berechnungsjahres.
Planung bis Wirtschaftsplan Datum	Enddatum des neuen Berechnungsjahres. Dies ist das Datum, zu dem der Wirtschaftsplan erstellt wird, es wird im Kopfbereich des Wirtschaftsplans angedruckt.
Sollstellung ab	Datum, ab wann die neuen Beträge ins Soll gestellt werden sollen.



Register Nachberechnung	
Bezeichnung	Beschreibung
Nachberechnung	Mit diesem Haken wird die Nachberechnung aktiviert
Nachberechnung ab	Datum, ab welchem Zeitpunkt die Nachberechnung stattfinden soll.
Nachberechnung Altplan von Datum	Beginn des vorherigen Wirtschaftsplans.
Nachberechnung Altplan bis Datum	Ende des vorherigen Wirtschaftsplans.

Grundsätzliches zum Thema Nachberechnung:

Durch die Nachberechnung ist es möglich, bereits laufende Planungsperioden zu korrigieren.

In diesem Fall wird der Vorauszahlungsbetrag für den Nachberechnungszeitraum mit den tatsächlich sollgestellten Beträgen verglichen und beim Buchen des Wirtschaftsplans separat in ein Buchblatt gestellt.

Wichtig: Da die zu buchenden Nachberechnungsbeträge mit den gedruckten Beträgen im Wirtschaftsplan übereinstimmen müssen, wird immer beim Drucken des Wirtschaftsplans aktualisiert.

Dazu genügt die Seitenansicht am Bildschirm, dabei muss allerdings die Meldung „Berichtserstellung abgeschlossen“ abgewartet werden, da sonst die aktualisierten Werte nicht gespeichert werden.

Beispiel:

Der 1. Ausdruck des Wirtschaftsplans war am 20.11.10, der Wirtschaftsplan wurde noch nicht gebucht, am 1.9.10 findet die Sollstellung für den September statt. Im Wirtschaftsplan werden noch einige Werte angepasst so dass der endgültige WP erst am 10.03.11 gedruckt und versandt wird. In diesem Falle wird beim Drucken die Nachberechnung aktualisiert d.h. die Sollstellung vom 1.9.10 wird mitberücksichtigt. Es ist jeweils zu prüfen ob auch der Nachberechnungszeitraum nachträglich angepasst werden muss.

WIPL

Martin Montag

Einheitenvertrag OBJ00013 / 1 / 00

Berechneter Zeitraum: 01.01.11 bis 31.12.11

Testobj2 EG LINKS 86152 Augsburg

OBJ00013 - WP2010/2

10. Februar 2011

Seite 3

Rechnungsnr. WP09/00130

>> FORTSETZUNG von Seite 2 <<

Nachberechnungsübersicht

Planungszeitraum 01.06.10 bis 31.12.10

bisherige Planung zum	01.06.10	EUR	367,00
bisherige Planung zum	01.07.10	EUR	367,00
bisherige Planung zum	01.08.10	EUR	367,00
bisherige Planung zum	01.09.10	EUR	367,00
bisherige Planung zum	01.10.10	EUR	367,00
bisherige Planung zum	01.11.10	EUR	367,00
bisherige Planung zum	01.12.10	EUR	367,00
Summe bisherige Berechnung		EUR	2.569,00
Neue Berechnung	7 Perioden x 374,00	EUR	2.618,00
Ihre Nachzahlung		EUR	49,00

geplante Kosten für Einheit: 1 / 00

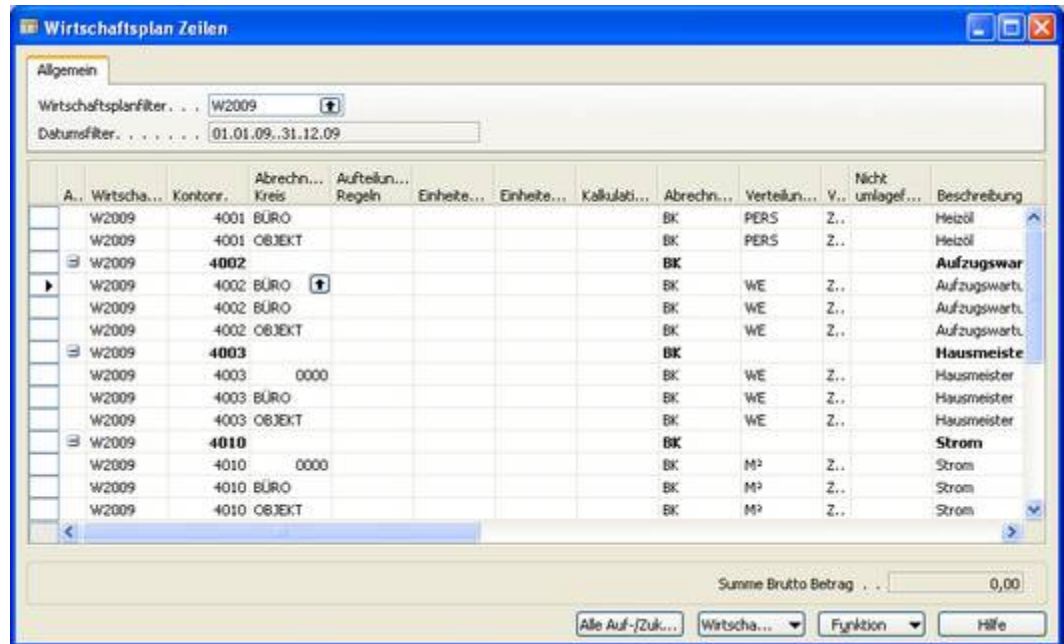
EUR 4.476,57

Ihr Zahlbetrag (gerundet) ab: 01.01.11 pro Monat

374,00

5.1.2 Wirtschaftsplan / Zeilen

In den *Wirtschaftsplan Zeilen* werden die einzelnen Konten für den Wirtschaftsplan angezeigt.



Nachfolgend die Beschreibung der Spalten.

Spalte	Beschreibung
Aufklappen Optional	Auf- und Zuklappen. Zusätzlich zur Summenzeile werden eine oder mehrere Zeilen mit Abrechnungskreisen (bei Verteilungsart Zeitanteilig bzw. ohne Zeitanteil) bzw. mit den einzelnen Einheiten (bei „Festbetrag“, „Wasser“ oder „Heizung“), Verteilungscode, 100 % Faktor und 100 % Objektfaktor geöffnet.
Eigentümer/Mieter Systemfeld	Anzeige, für wen der WP erstellt wird.
Objektnummer Systemfeld	Hier wird die Objektnummer des gewählten Wirtschaftsplans angezeigt.
Wirtschaftsplan Systemfeld	Anzeige der Bezeichnung des Wirtschaftsplans.
Kontonummer Systemfeld	Nummer des Objektkontos.
Abrechnungskreis Systemfeld	Anzeige des verwendeten Abrechnungskreises. Nur bei den Verteilungsarten „Zeitanteilig“ oder „ohne Zeitanteil“
Aufteilungs-Regeln Systemfeld	Hier werden eingegebene Aufteilungsregeln angezeigt.
Einheitennummer Systemfeld	Nur bei den Verteilungsarten: „Festbetrag“, „Wasser“ oder „Heizung“
Einheitenhistorie Systemfeld	Die entsprechende Historie zur Einheitennummer.
Kalkulationszeilen Optional	Über Lookup-Button öffnen Sie das Fenster Wirtschaftsplan Kalkulationszeilen, indem Sie eine individuelle Kalkulation für ein Konto durchführen können.
Abrechnungsart Systemfeld	Anzeige der Abrechnungsart.
Verteilungscode Systemfeld	Anzeige des Verteilcodes der entsprechend der Einträge im Fenster <i>Objekt Konten</i> Spalte Verteilungscode bzw. Verteilungscode Wirtschaftsplan übernommen wird.
Verteilungsart Systemfeld	Hier ist die Verteilungsart, Zeitanteilig, Festbetrag, kein Zeitanteil, Heizung oder

Wasser eingetragen.

HINWEIS

Eine echte Umlage findet nur bei den Verteilungsarten „Zeitanteilig“ und „kein Zeitanteil“ statt. Bei allen anderen werden feste Beträge für die einzelnen Einheiten vorgegeben.

Nicht umlagefähig Systemfeld	Kann ein Konto nicht auf die Mieter umgelegt werden, ist dies hier gekennzeichnet.
Beschreibung Systemfeld	Kontobeschreibung.
100 % Faktor gesamt Systemfeld	Angabe der Gesamtsumme der Umlage.
100 % Faktor Objekt Systemfeld	Zahl der Objektumlage.
Betrag Netto Pflichtfeld	Kalkulierter Betrag Netto.
Betrag Vorsteuer Systemfeld	Steueranteil des kalkulierten Betrags.
Betrag nicht anrechenbare Vorsteuer Systemfeld	Nicht anrechenbare Vst.
Betrag Brutto Pflichtfeld	Hier ist der Bruttobetrag ersichtlich.
Position für Rücklage (A) Optional	Kennzeichnung von Rücklagepositionen (werden beim Berechnen des Wirtschaftsplans automatisch erzeugt). Gilt nur für Österreich.
Rücklage % (A) Optional	Prozentsatz zur Berechnung des Rücklagenbetrags. Gilt nur für Österreich.
Abrechnungsart für Rücklage Optional	Hier kann über Lookup-Button die Abrechnungsart eingestellt werden.

HINWEIS

Der Wert kann nur für alle Zeilen zu diesem Konto geändert werden.

Betrag manuell geändert Systemfeld	Wurde ein Betrag manuell geändert, wird dies hier gekennzeichnet.
Betrag manuell geändert durch Systemfeld	ID der Person, die die Änderung durchgeführt hat.
Betrag manuell geändert am Systemfeld	Datum der manuellen Änderung.

Mit den Buttons Auf-/Zuklappen, Wirtschaftsplanzeilen und Funktion werden nachfolgende Funktionalitäten im Fenster *Wirtschaftsplan Zeilen* ausgeführt.

Button Auf-/Zuklappen

Mit dieser Funktion können Sie Detailinformationen zum Konto zur Anzeige bringen. Zusätzlich zur Summenzeile werden eine oder mehrere Einzelzeilen mit Abrechnungskreisen (bei Verteilungsart Zeitanteilig bzw. ohne Zeitanteil) bzw. mit den einzelnen Einheiten (bei „Festbetrag“, „Wasser“ oder „Heizung“) geöffnet. Summenzeilen sind Fett hervorgehoben und stehen über den Einzelzeilen. Beim Öffnen des Fensters werden zunächst nur die Summenzeilen angezeigt.

Pfeil nach rechts: Zeile nicht aufgeklappt, Grundinformationen. Summenzeilen
Pfeil nach unten: Zeile ist aufgeklappt. Summen und Einzelzeile. Damit werden weitere Informationen für dieses Konto (z.B. Abrechnungskreis, Verteilung, 100 % Faktor) zur Anzeige gebracht.

Button Wirtschaftsplanzeilen

Hier erhalten Sie zwei Menüeinträge *Wirtschaftsplanposten* und *Detailzeilen*.

Menü *Wirtschaftsplanposten* öffnet Fenster *RE Wirtschaftsplan Posten*, indem alle Posten des neuen Wirtschaftsplans eingetragen sind, nachdem Sie die Funktion *Wirtschaftsplan berechnen* gestartet haben. (siehe Kapitel 5.1.3)

ACHTUNG

Diese Funktion kann nicht aus der Einzelzeile gestartet werden.

Menüpunkt *Detailzeilen* öffnet Fenster *Wirtschaftsplan Kalkulationszeilen*

In diesem Fenster können einzelne Werte für den Wirtschaftsplan mit einem Faktor hochgerechnet werden.

HINWEIS

Die detaillierte Planung über sogenannte „Kalkulationszeilen“ ist nicht zwingend notwendig. In der Praxis wird i.R., ausgehend vom Abrechnungsergebnis oder Wirtschaftsplan des Vorjahres geplant. Mit dieser Zusatzfunktion haben Sie die Möglichkeit auf detaillierte Werte z.B. aus der Darlehensverwaltung zurückzugreifen und diese in die Planung einfließen zu lassen.

Im Kopf des Fensters wird angezeigt, für welches Objekt, welcher Wirtschaftsplancode, und zu welcher fortlaufenden Zeilennummer dieser Eintrag gehört. Weiter ist ersichtlich welche Summe veranschlagt wurde, die beiden möglichen Vergleichswerte, sowie die prozentuale Abweichung zum eventuell eingetragenen Vergleichswert.

Spalte	Beschreibung
Kontonummer Pflichtfeld	Hier können Sie die Einheitennr. aus der Tabelle "Einheitenstamm" erfassen. Die Einheitennr. steht in Beziehung zu den Feldern Eigentümer / Mieter und Objektnr.
Einheitennummer Optional	Hier kann eine Einheitennummer eingegeben werden.
Einheitenhistorie Optional	Spalte für die entsprechende Einheitenhistorie.
Beschreibung Optional	Wird von der eingetragenen Kontonummer übernommen, ist jedoch änderbar.
Interne Bemerkung Optional	Feld für eine interne Bemerkung.
Menge Pflichtfeld	Ist mit Menge 1 vorbelegt sein.
Einzel-Preis Pflichtfeld	Geben Sie hier den Betrag ein.

Multiplikator Pflichtfeld	Hier wird der Multiplikator eingetragen. Soll der Betrag z.B. um 10 % erhöht werden, tragen Sie als Wert 1,1 ein. Bei einer Verringerung um 5 % ist der Multiplikator 0,95 einzutragen.
Netto Betrag Systemfeld	Der Nettobetrag wird von der Anwendung berechnet. Einzelpreis * Multiplikator.
Betrag Steuer Optional	Hier wird ggf. der Steuerbetrag ersichtlich.
Nicht anrechenbare Vorsteuer Systemfeld	Ein nicht anrechenbarer Vorsteueranteil wird hier angezeigt.
Werte geholt aus Pflichtfeld	Hinweis woraus die Werte geholt wurden. Möglich aus: Gebuchte Werte, Abrechnung, Wirtschaftsplan, Darlehen Planposten, Verwalterhonorar und Sollstellungszeilen.
Werte geholt aus Code Systemfeld	Code der Position aus der die Werte geholt wurden. (Siehe Werte geholt aus).
Werte geholt Buchungsdatum von Systemfeld	Buchungsdatum, ab wann die Buchungen geholt werden.
Werte geholt Buchungsdatum bis Systemfeld	Buchungsdatum, bis wann die Buchungen geholt werden.
Vergleichswert 1 Optional	Tragen Sie hier den Vergleichswert 1 ein.
Vergleichswert 1 geholt aus Optional	Hinweis woraus die Werte geholt wurden. Möglich aus: Gebuchte Werte, Abrechnung, Wirtschaftsplan, Darlehen Planposten, Verwalterhonorar und Sollstellungszeilen.
Vergleichswert 1 geholt aus Code Optional	Code der Position aus der die Werte geholt wurden. (Siehe Werte geholt aus).
Vergleichswert 1 Abweichung in % Systemfeld	Die Anwendung berechnet den prozentualen Unterschied zwischen dem Betrag aus Summe und dem Vergleichswert 1.
Vergleichswert 2 Optional	Hier kann ein zweiter Vergleichswert eingegeben werden.
Vergleichswert 2 geholt aus Optional	Hinweis woraus die Werte geholt wurden. Möglich aus: Gebuchte Werte, Abrechnung, Wirtschaftsplan, Darlehen Planposten, Verwalterhonorar und Sollstellungszeilen.
Vergleichswert 2 geholt aus Code Optional	Code der Position, aus der die Werte geholt wurden. (Siehe Werte geholt aus).
Vergleichswert 2 Abweichung in % Systemfeld	Die Anwendung berechnet den prozentualen Unterschied zwischen dem Betrag aus Summe und dem Vergleichswert 2.

Wurden die Werte eingetragen, wird das Fenster geschlossen. Nach dem Rücksprung ins Fenster *Wirtschaftsplan Zeilen* muss unter Button Funktion *Kalkulation aktualisieren* gestartet werden, damit die Werte in die Zeilen übernommen werden.

Nachfolgende Funktionen können noch unter Button Funktion gestartet werden.

Funktion ▼	
Wirtschaftsplanzeilen holen	Umschalt+Strg+Z
Kalkulation Werte holen	Umschalt+Strg+W
Kalkulation Aktualisieren	Umschalt+Strg+U
Kalkulation Aktualisieren Einzel	
Aufteilregel Anwenden / Zurücksetzen	
Abrechnungskreis Einheitenübersicht	
Summenzeilen aktualisieren	Umschalt+Strg+S
Alle Auf/-Zuklappen	F10
Zeile Einfügen	F3

Menü *Wirtschaftsplanzeilen holen*.

Diese Funktion kopiert, wie bereits in Kapitel 3 beschrieben, die aktuellen Zeilen zur weite-

ren Bearbeitung in das Fenster.

Menü *Kalkulation Werte holen*.

Diese Funktion wurde bereits unter Kapitel 3.2 beschrieben.

Menü *Kalkulation Aktualisieren*

Nach der Funktion *Kalkulation Werte holen*, werden mit *Kalkulation Aktualisieren* die neuen Werte in die *Wirtschaftsplan Zeilen* geschrieben.

Menü *Kalkulation Aktualisieren Einzel*

Diese Funktion ermöglicht es, die Werte eines markierten Kontos zu aktualisieren.

Menü *Aufteilungsregel Anwenden / Zurücksetzen*.

Sofern für einen Abrechnungskreis – Konto – Kombination Aufteilungsregeln vorhanden sind, werden diese über das Feld „AK-Aufteilungsregeln“ angezeigt.

Über einen Lookup-Button können die Aufteilungsregeln noch einmal überprüft bzw. gepflegt werden.

Zum Anwenden wählen Sie Button Funktion/Aufteilungsregel Anwenden/Zurücksetzen.

8001				Kosten der Auf...	BK			Normal			5.551,73
8004				Kosten der Str...	BK			Normal			1.724,14
8005				Kosten der Müll...	BK			Normal			0,00
8006				Kosten Warm...	HZ			Heizung			3.351,00
8002				Kosten der Be...	WW			Normal			0,00
8002	AUFANG1			Kosten der Behei...	WW	HEIZ	T..	Normal			0,00
8002	FREIER ST			Kosten der Behei...	WW	HEIZ	T..	Normal			0,00
8002	GARTEN	2		Kosten der Be...	WW	HEIZ	T..	Normal			1.000,00
8002	GARTEN			Test 1 Heizkosten	WW	QM	T..	Normal			700,00
8002	GARTEN			Test 2 Warmass...	WW	MA	T..	Normal			300,00
8002	MÜLLFLÄ...			Kosten der Behei...	WW	HEIZ	T..	Normal			0,00

In unserem Beispiel wurde eine 70 % - 30 % Aufteilung gewählt. Der Gesamtbetrag € 1000 (Konto 8002 Garten) soll aufgeteilt werden, 700 € über QM und 300 € nach Miteigentumsanteilen.

Die ursprüngliche Zeile wurde jetzt selbst zur Summenzeile (fett markiert).

Die Aufteilung kann über Button Funktion/Aufteilungsregel Anwenden/Zurücksetzen bei Bedarf wieder rückgängig gemacht werden.

Menü *Abrechnungskreis Einheitenübersicht*

Öffnet gleichnamiges Fenster.



Button Drucken startet den Ausdruck über das Windows-Systemfenster, Button Seitenansicht öffnet den Bericht,

Report 5052624
Mandant
BÜRO
Büro
Datum von 01.01.09
Datum bis 31.12.09

Report Abrechnungskreis Einheitenübersicht
RELion Fremdverwaltung DE

M 1300 Heinrich-Hertz Straße 9
Heinrich-Hertz Straße 9
21097 Hamburg

Objektnr.	Beteiligung Startdatum	Beteiligung Enddatum	Einheit / Historie	Vertragsbe	Vertragsbe	Leerst	Debitorennr.	Debitorenname	Einheitenstraße	Lage	Stockwerk	Nutzungsart	Anzahl Zimmer	Gesamt Gesamt	Gesamt GW
1300			301 / 0	01.01.03			60014Rlas	Handelsges	Heinrich-Hertz Straße 9	LINKS	1.00	WOHN		190,00	
1300			301 / 1	01.09.08		Ja	60070Leerstand		Heinrich-Hertz Straße 9	LINKS	1.00	WOHN		190,00	
1300			302 / 0	01.01.03			60015Asex GmbH		Heinrich-Hertz Straße 9	MITTE	2.00	LADEN	4	187,10	
1300			302 / 1	01.10.04		Ja	60000LEERSTAND		Heinrich-Hertz Straße 9	MITTE	2.00	LADEN	4	187,10	
1300			302 / 2	01.11.04			60028Anzckammer Ha		Heinrich-Hertz Straße 9	MITTE	2.00	LADEN	4	187,10	
1300			302 / 3	02.09.08		Ja	60070Leerstand		Heinrich-Hertz Straße 9	MITTE	2.00	LADEN	4	187,10	
1300			302 / 4	01.10.08			60059Lutz Meier		Heinrich-Hertz Straße 9	MITTE	2.00	LADEN	4	187,10	
1300			302 / 5	02.10.08		Ja	60070Leerstand		Heinrich-Hertz Straße 9	MITTE	2.00	LADEN	4	187,10	
1300			302 / 6	01.10.08			60067Julia Meyer		Heinrich-Hertz Straße 9	MITTE	2.00	LADEN	4	187,10	
1300			302 / 7	02.10.08		Ja	60070Leerstand		Heinrich-Hertz Straße 9	MITTE	2.00	LADEN	4	187,10	
Zeichensumme															

der dann über den Button Drucken zum Ausdruck gebracht werden kann.

Menü *Sum menzeile aktualisieren*.

Diese Funktion aktualisiert, nach Änderungen in den Kalkulationszeilen, die Sum menzeile.

Menü *Auf-/Zuklappen*.

Zusätzlich zur Sum menzeile werden eine oder mehrere Zeilen mit Abrechnungskreisen (bei Verteilungsart Zeitanteilig bzw. ohne Zeitanteil“) bzw. mit den einzelnen Einheiten (bei „Festbetrag“, „Wasser“ oder „Heizung“), Verteilungscode, 100 % Faktor und 100 % Objektfaktor geöffnet.

Zur Kennzeichnung des aufgeklappten Zustands, ist der Pfeil in der ersten Spalte nach unten gerichtet.

Menü *Zeile einfügen*

Mit dieser Funktion können Sie das markierte Konto für weitere Bearbeitungsvorgänge kopieren.

5.1.3 Wirtschaftsplan / Posten

Sie verwenden das Fenster *RE Wirtschaftsplan Posten* um alle zum Wirtschaftsplan zugehörigen Posten einzusehen. Die Posten werden beim Berechnen des Wirtschaftsplans angelegt und können hier nicht verändert werden.

ACHTUNG

Diese Funktion kann nicht aus der Sum menzeile gestartet werden.

Kontonr.	Abrechn...	Abrechn...	Verteilun...	E...	M...	Objektnr.	Einheits...	Einheits...	Betrag	Steuer Betrag	Nicht anrechenbare Vorst.	V...	100%-Fz
4020 HG	OBJEKT	M²	E...	1600	001	0	158,80	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
4021 HG	OBJEKT	M²	E...	1600	001	0	206,44	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
4030 HG	OBJEKT	M²	E...	1600	001	0	103,22	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
4035 HG	OBJEKT	M²	E...	1600	001	0	27,79	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
4050 HG	OBJEKT	M²	E...	1600	001	0	936,91	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
4061 HG	OBJEKT	WE	E...	1600	001	0	144,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
4070 HG	OBJEKT	M²	E...	1600	001	0	45,26	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
4310 HG	OBJEKT	MEA	E...	1600	001	0	325,54	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	1.
4510 HG	OBJEKT	MEA	E...	1600	001	0	7,94	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	1.
4520 HG	OBJEKT	WE	E...	1600	001	0	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
2310 HG	OBJEKT	MEA	E...	1600	002	0	355,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	1.
4010 HG	OBJEKT	M²	E...	1600	002	0	78,06	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	
4020 HG	OBJEKT	M²	E...	1600	002	0	159,31	0,00	0,00	0,00	0,00	Z...	

Beschreibung der Spalten. Die Felder sind Systemfelder, die von der Anwendung eingetragen werden.

Bezeichnung

Beschreibung

Kontonum mer	Hier können Sie das Objektkonto erkennen.
Abrechnungsart	Anzeige der Abrechnungsart.
Abrechnungskreis	Anzeige des gewählten Abrechnungskreises.
Verteilungscode	Hier ist der Verteilungscode eingetragen.
Eigentü mer/ Mieter	Anzeige für wen, Eigentümer oder Mieter der WP erstellt wird.
Objektnum mer	Objektnummer für welche der Wirtschaftsplan erstellt wird.
Einheitennum mer	Hier sehen Sie die Einheit.
Einheitenhistorie	Entsprechende Historiennum mer.
Betrag	Berechneter Anteil der Kostenart für diese Einheit.
Steuer Betrag	Angefallener Steuerbetrag.
Nicht anrechenbare Vorsteuer	Betrag der nicht anrechenbaren Vorsteuer.
Verteilungsart	Mögliche Eingabe: Zeitanteilig, Festbetrag, kein Zeitanteil, Heizung und Wasser.
100 % Faktor	Gesamtsum me der Verteilung. Z.B. Miteigentumsanteile oder Quadrat meter.
Plan Betrag	Gesamtbetrag der Plankosten je Konto.
Faktor Wohnung	Faktor, der die Anteile der Wohnung darstellt.
Benutzer ID	In diesem Feld ist die Benutzer ID des Users eingetragen, der den Wirtschaftsplan erstellt hat.
M wSt. Betrag	Hier ersehen Sie den MwSt.-Betrag
Sollstellungskonto	Hier ist das Konto der Sollstellungsbuchung eingetragen. Es wird beim berechnen aus der Mwst-Geschäftsbuchungsgruppe des Einheitenvertrags und der Abrechnungsart ermittelt.
Sollstellungsbetrag Netto	Nettobetrag der neuen Sollstellung.
Sollstellungsbetrag M wSt.	Mwst.Betrag der neuen Sollstellung.
Sollstellung M wSt.-Satz	Mehrwertsteuersatz der neuen Sollstellung.
Sollstellungsreich weite	Zeitraum für den der Sollstellungsbetrag gilt. Beispiel „1M = 1 Monat, der Sollstellungsbetrag ist monatlich zu leisten.
Abrechnungsart für Rücklagen (A)	Hier ist die Abrechnungsart der Rücklage eingetragen. Gilt nur für Österreich.
Rücklage in % (A)	Prozentsatz zur Berechnung des Rücklagenbetrages. Gilt nur für Österreich.
Nachzahlungsbetrag Brutto	Nachzahlungsbetrag, falls durch den Wirtschaftsplan eine laufende Planungsperiode korrigiert wird.
Nachzahlung Periode	Anzahl der Nachberechnungsperioden, abhängig vom Feld Reichweite im Einheitenvertrag. Beispiel: Reichweite 1M, Nachberechnungszeitraum 01.01.08 -

30.06.08 dann erfolgt ein Eintrag „6“. Einzugsdatum wird hierbei berücksichtigt. Erfolgt der Einzug zum 01.03. dann werden vier Perioden nachgerechnet, Eintrag „4“.

Nachzahlung aktualisiert

Anzeige, dass der Nachzahlungsbetrag gespeichert bzw. geändert wurde. Dies wird automatisch beim Aktualisieren eingetragen.

Nachzahlung aktualisiert von

Benutzer ID der Person, die den Nachzahlungsbetrag geändert hat.

Nachzahlung aktualisiert am

Datum der Änderung.

5.1.4 Wirtschaftsplan / Einheit Wirtschaftsplan

Über dieses Menü öffnet sich das gleichnamige Fenster, in dem alle Einheiten des neuen Wirtschaftsplans aufgelistet sind. Änderungen können hier nicht durchgeführt werden.

Einheitennr.	Einheiten...	Debitore...	Name	Einheit Mwst-Ge...	Datum	Gesamtbetrag WP	Sollstellu...	Betrag Pro Periode Gesamt	Be Pr
1	00	00037	Walter Amsel	ST.FREI	01.12.08	6.660,00	01.12.08	45,50	
2	00	00038	Christa Spatz	ST.FREI	01.12.08	6.660,00	01.12.08	45,50	
3	00	00039	Michael Fink	ST.FREI	01.12.08	6.660,00	01.12.08	37,50	
4	00	00040	Günther Storch	ST.FREI	01.12.08	6.660,00	01.12.08	37,50	
5	01	00041	Petra Neu	ST.FREI	01.12.08	6.660,00	01.12.08	72,30	
6	00	00042	Holger Dach	ST.FREI	01.12.08	6.660,00	01.12.08	39,10	

Über den Button Wirtschaftsplan / *Posten* können Sie die einzelnen Wirtschaftsplanposten zu dieser Einheit anzeigen. (siehe Kapitel 5.1.3)

5.1.5 Wirtschaftsplan / Einheit nach Konten

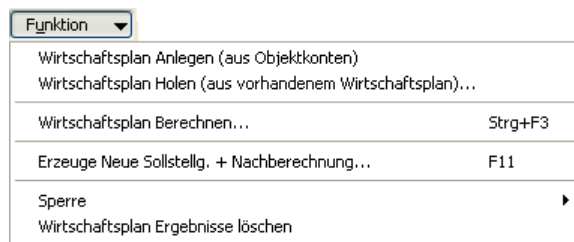
Dieser Menüpunkt öffnet das gleichnamige Fenster. Darin erhalten Sie eine Übersicht der Beträge auf den einzelnen Konten eines ausgewählten Wirtschaftsplanes für einen gewählten Zeitraum.

In der Zeile Wirtschaftsplan öffnet man mit Lookup-Button das Fenster *Wirtschaftsplan Objekt*, hier kann der gewünschte Wirtschaftsplancode ausgewählt werden.

Wirtschaftsplan nach Konten									
Optionen									
Datumsfilter: 01.01.09..31.12.09					Eigentümer / Mieter: Eigentümer				
Wirtschaftsplan: WP2010					Objektnr.: TEST083				
					Rundungsfaktor: Kein				
Nr.	Historie	Suchbegriff	800501	800501	800502	800502	800600	800600	800700
1	00	WALTER AMSEL	123,07	123,07	64,00	64,00	246,14	246,14	113,22
2	00	CHRISTA SPATZ	123,07	123,07	64,00	64,00	246,14	246,14	113,22
3	00	MICHAEL FINK	101,35	101,35	52,70	52,70	202,70	202,70	93,24
4	00	GÜNTHER STORCH	101,35	101,35	52,70	52,70	202,70	202,70	93,24
5	00	LEER							
5	01	PETRA NEU	195,46	195,46	101,64	101,64	390,93	390,93	179,83
6	00	HOLGER DACH	105,69	105,69	54,96	54,96	211,39	211,39	97,24

5.2 Button Funktion

Über Button Funktion werden die Menüaufrufe



gestartet.

5.2.1 Funktion / Wirtschaftsplan Anlegen (aus Objektkonten)

Diese Funktionen werden in der Ablaufbeschreibung unter Kapitel 3 ausführlich beschrieben.

5.2.2 Funktion / Wirtschaftsplan holen (aus vorhandenem Wirtschaftsplan)

Fenster *Wirtschaftsplan holen* wird geöffnet.

Diese Funktion ermöglicht es, bereits erstellte Wirtschaftspläne zu übernehmen. Mit Lookup-Button wird das Fenster *Wirtschaftsplan Objekt* geöffnet, aus dem der Code des gewünschten Wirtschaftsplans übernommen werden kann. Über den Anpassungsfaktor können die neuen Werte wunschgemäß angepasst werden. Wobei eine Erhöhung um 10 % mit Faktor 1,1 und eine Verringerung um 5 % mit dem Faktor 0,95 zu erreichen ist.



Mit Button OK wird der Vorgang gestartet, Abbrechen beendet ohne weitere Aktion.

5.2.3 Funktion / Wirtschaftsplan berechnen

Mit dieser Funktion werden die Summen der ausgewählten Konten entsprechend der Einstellung berechnet und den einzelnen Einheiten zugeordnet.

Das Fenster

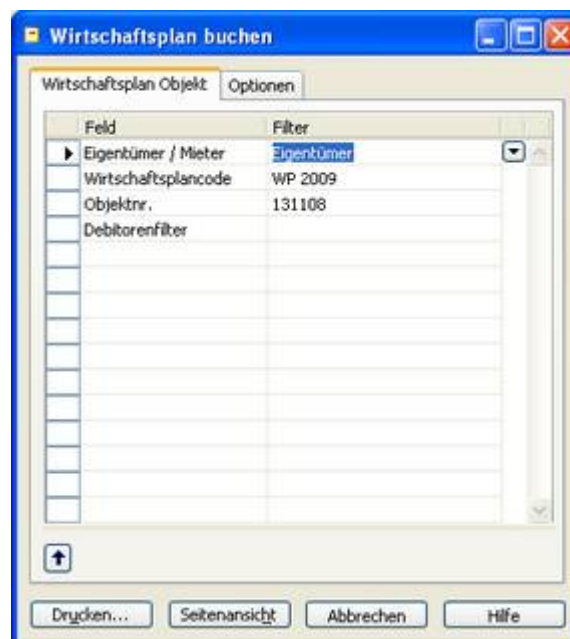


wird geöffnet. Zur Kontrolle werden Ihnen die verwendeten Daten angezeigt.

5.2.4 Funktion / Erzeuge neue Sollstellung + Nachberechnung

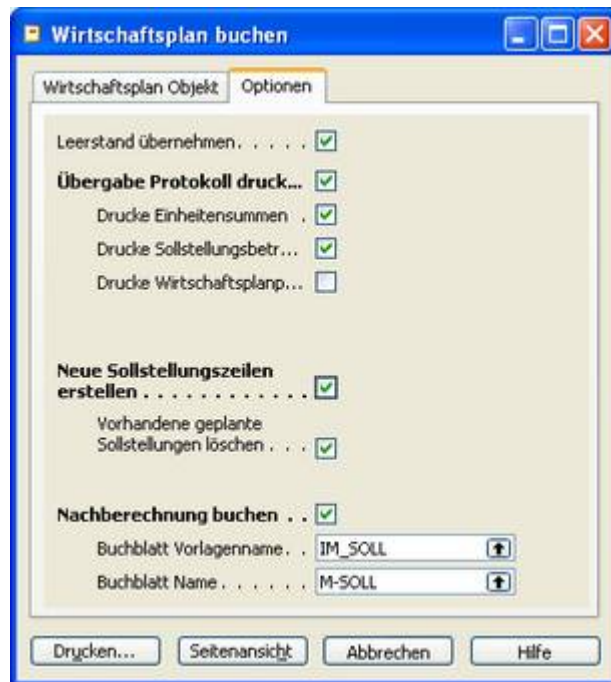
Damit die neu berechneten Vorauszahlungen für das kommende Wirtschaftsjahr zur Anwendung kommen, müssen diese eingetragen werden. Dies übernimmt die Funktion *Erzeuge Neue Sollstellg + Nachberechnung*, die unter dem Button Funktion gestartet wird. Mit dieser Funktion wird aus dem erstellten Wirtschaftsplan die neue Sollstellung ermittelt und in die entsprechenden Spalten eingetragen.

Das Fenster *Wirtschaftsplan buchen* mit den Reitern *Wirtschaftsplan Objekt* und *Optionen* wird geöffnet.



Bei Wirtschaftsplan Objekt erhalten Sie vier Filtermöglichkeiten.

Filter ob Eigentümer oder Mieter, den benötigten Wirtschaftsplancode sowie die Objekt Nummer. Die Selektion wird mit den Lookup- oder Assist-Button durchgeführt. In der Zeile Debitorenfilter können Sie individuell auf einen Debitor filtern.



Die Einstellungsmöglichkeiten unter Reiter *Optionen*.

Zeile	Beschreibung
Leerstand übernehmen Optional	Wenn Leerstände übernommen werden sollen, setzen Sie hier den Haken.
Übergabe Protokoll drucken Optional	Mit dieser Option, kann ein Übergabeprotokoll gedruckt werden.
Drucke Einheitensummen Optional	Bei dieser Option werden die Summen der Einheiten aufgelistet.
Drucke Sollstellungsbeträge Optional	Die einzelnen Sollstellungsbeträge werden angedruckt.
Drucke Wirtschaftsplanposten Optional	Die einzelnen Posten des Wirtschaftsplanes werden gedruckt.
Neue Sollstellungszeilen erstellen Optional	Die neuen Vorauszahlungen werden in die Einheiten übernommen, wenn hier der Haken gesetzt wird, wenn der Haken nicht gesetzt wird dient der Bericht nur zum Protokollieren des Ergebnisses.
Vorhandene geplante Sollstellungen löschen Optional	Sind bereits geplante Sollstellungen eingetragen, werden diese mit den aktuellen Werten überschrieben.
Nachberechnung buchen Optional	Bei gesetzter Option erfolgt eine Nachberechnung der Vorauszahlungen für den Zeitraum - Beginn des neuen Wirtschaftsjahres und Genehmigung der neuen Vorauszahlungen, sowie die Verbuchung der Beträge.
Buchblatt Vorlagenamen Optional	Hier wird der Buchblatt Vorlagenamen für die Nachberechnung eingetragen.
Buchblatt Name Optional	Wählen Sie über den Lookup-Button das Buchblatt aus, über das die Nachberechnung gebucht werden soll.

5.2.5 Funktion / Sperre

Enthält die Funktionen *Sperre setzen* und *Sperre lösen*. Damit können Sie einen erstellten Wirtschaftsplan für die weitere Bearbeitung, damit versehentliche Änderungen verhindert werden können, sperren.



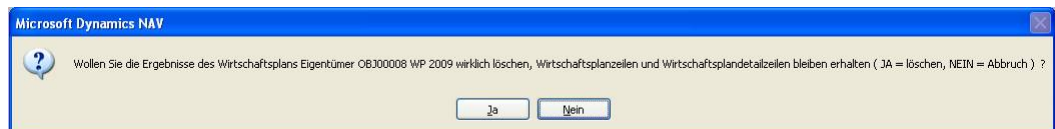
Mit Button Ja wird die Sperre gesetzt. Nein beendet den Vorgang ohne weitere Aktion. Mit *Sperre lösen* können Sie diesen Wirtschaftsplan zur Bearbeitung wieder freigeben. Sie können die Sperre alternativ auch durch Klicken auf den Haken „Gesperrt“ in der „Wirtschaftsplan Objekt Karte“ lösen.



Mit Button Ja wird die Sperre gelöst. Nein beendet den Vorgang ohne weitere Aktion.

5.2.6 Funktion / Wirtschaftsplan Ergebnis löschen

Hier erhalten Sie die Möglichkeit, die Ergebnisse eines erstellten Wirtschaftsplans zu löschen.



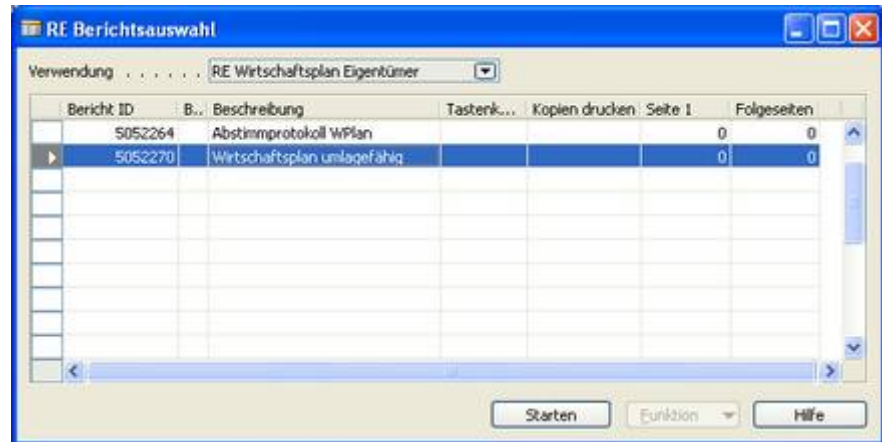
Der Aufruf der Funktion öffnet eine Sicherheitsabfrage mit dem Hinweis, welche Ergebnisse welches Wirtschaftsplans gelöscht werden. Button Ja, löscht die Ergebnisse des Wirtschaftsplans, Button Nein beendet den Vorgang ohne Aktion.

HINWEIS

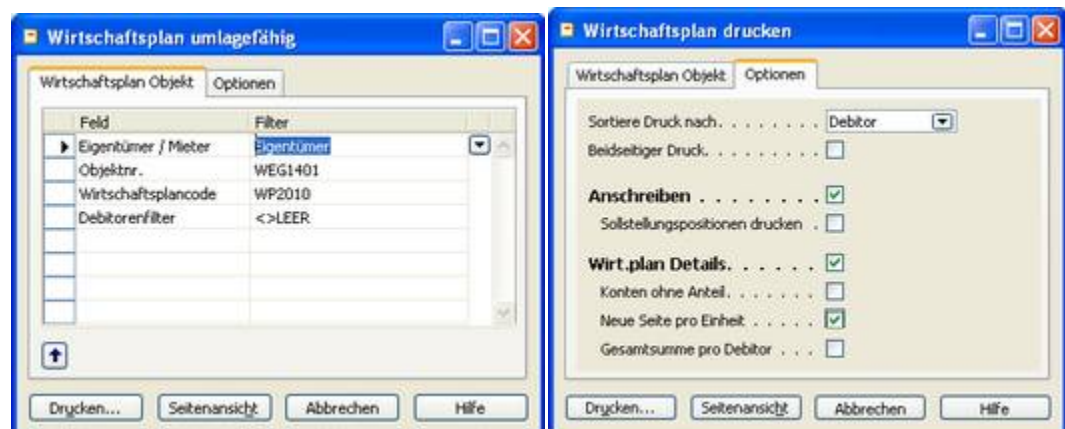
Sie können die Ergebnisse auch löschen indem Sie das Feld Berechnet auf der *Wirtschaftsplan Objekt Karte* durch anklicken zurücksetzen.

5.3 Button Drucken

Button Drucken öffnet das Fenster *RE Berichtsauswahl* mit dem Report Wirtschaftsplan drucken oder einem individuell eingestellten Report.



Mit Button Starten wird das Fenster *Wirtschaftsplan drucken* mit den Reitern *Wirtschaftsplan Objekt* und *Optionen* geöffnet.



Reiter *Wirtschaftsplan Objekt* wird von RELion befüllt. Unter *Optionen* erhalten Sie die Möglichkeit verschiedene Filter zu setzen.

Sortierung des Drucks nach Debitor oder Einheiten.

Kann Ihr Drucker beidseitig drucken, können Sie das unter *Beidseitiger Druck* angeben. (Bei ungerader Seitenzahl wird automatisch eine Leerseite am Ende jedes Wirtschaftsplans hinzugefügt. Die richtigen Druckereinstellungen beim verwendeten Drucker sind aber zusätzlich einzutragen).

Wenn Sie ein *Anschreiben* benötigen und die *Sollstellungspositionen* gedruckt werden sollen, setzen Sie einen Haken.

Eine weitere Einstellung ist *Wirtschaftplan Details*. Wird hier ein Haken gesetzt, erhalten Sie die einzelnen Konten, aus denen der neue VZ-Betrag errechnet wurde, aufgelistet. (siehe Beispiel oben)

Konten ohne Anteil, *Neue Seite pro Einheit* und die *Gesamtsumme des Debitors*, die jeweils mit Haken aktiviert werden können.

Button Drucken startet den Druck über das Windows-Systemfenster. Button Seitenansicht öffnet die Bildschirmansicht, die dann über Button Drucken zum Ausdruck gebracht werden kann. Button Abbrechen schließt das Fenster ohne Aktion.