

OM Objektmanagement

FB-Stundung

Benutzerhandbuch





Inhaltsverzeichnis

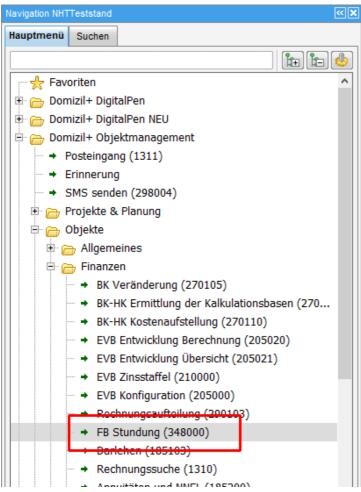
1.	Allgemein	2
2.	Ablauf FB-Stundung und Dialog	3
	Erfassen des Stammdatensatzes der FB-Stundung	4
	Erfassen eines Detaildatensatzes: Übertragen und Berechnen	5
	Manuelle Erfassung von Details, Zugänge und Abgänge	8
3.	Rückzahlung der Beiträge	10
4.	Berichte	12
	FB-Stundung Formular	12
	Bericht FB-Stundung Übersicht	12
5.	Konfiguration	13
	Berechtigungen	13
	Globale Variablen	13
	Konfigurationstabellen	14
Δhł	nildungsverzeichnis	15



1. Allgemein

Der Finanzierungsbeitrag ist bei Abschluss eines Mietvertrages bzw. bei Bezug als Beitrag zur Finanzierung der Grund- und Baukosten zu bezahlen. Ist ein Mieter nicht in der Lage, diesen Beitrag als volle Summe zu zahlen, gibt es die Möglichkeit zur Stundung. Diese wird im d+ Objektmanagement über das Modul FB-Stundung abgebildet. Es dient der Berechnung der jährlichen Abgeltung des Finanzierungsbeitrages (FB).

Außerdem bietet das Modul die Möglichkeit, den Rückzahlungsbetrag zu berechnen, wenn der Mieter wieder auszieht. Dabei wird die Verwohnung entsprechend der gültigen Regeln laut WGG berechnet und abgezogen.



Sie finden das Modul entweder über das Hauptmenü (Bereich Objekte - Finanzen) oder über den Button *FB-Stundung* im Bestandsverhältnis.

Abbildung 1 - FB-Stundung im Hauptmenü



2. Ablauf FB-Stundung und Dialog

Der FB-Stundungsdialog wird direkt aus dem Hauptmenü (Bereich Objekte - Finanzen) geöffnet.

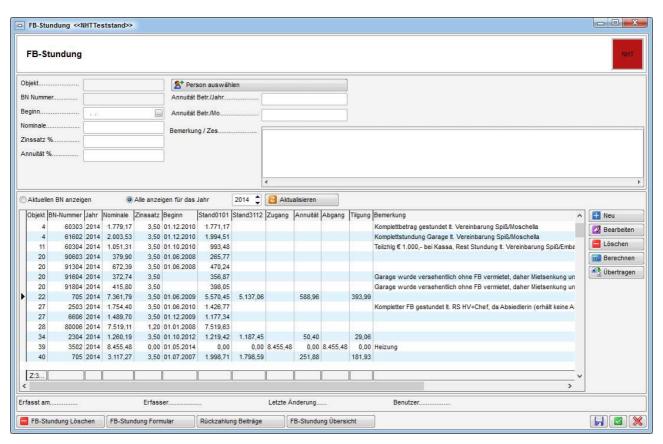


Abbildung 2 - FB-Stundungsdialog

Zur Anzeige der FB-Stundungsdaten in diesem Dialog gibt es zwei Möglichkeiten, die über die Radiobuttons aktuellen BN anzeigen und alle anzeigen für das Jahr unterschieden werden. Mit der ersten Variante sehen Sie die FB-Stundungsdaten eines Bestandnehmers, den Sie mithilfe der Schaltfläche Person auswählen ganz oben festlegen. Dabei sehen Sie zu diesem alle Zahlungen, unabhängig vom eingestellten Jahr. Mit Auswahl der zweiten Variante sehen Sie nach Auswahl des gewünschten Jahres und Klick auf Aktualisieren alle Bestandnehmer, zu denen FB-Stundungsdaten im gewählten Jahr erfasst wurden.

Mit Klick auf die Schaltfläche *FB-Stundung löschen* wird der Stammdatensatz des aktuell gewählten Bestandnehmers mit allen dazu erfassten Detaildaten aus der Datenbank gelöscht. Die weiteren Schaltflächen rufen Berichte auf, die ab Seite 10 näher erläutert werden.



Erfassen des Stammdatensatzes der FB-Stundung

Um einen Stammdatensatz für einen Bestandnehmer zu erfassen, wählen Sie diesen über die Schaltfläche *Person auswählen* aus der Personenliste aus. Die Felder *Objekt* und *BN-Nummer* werden damit automatisch befüllt.

Alternativ können Sie auch den Dialog über die Schaltfäche *FB-Stundung* im Bestandsverhältnisdialog öffnen. Dabei wird der aktuelle Bestandsnehmer automatisch übernommen und Sie müssen diesen nicht manuell aus der Personenliste auswählen.

Befüllen Sie dann die weiteren Felder. Das Feld *Beginn* enthält normalerweise das Einzugsdatum, da der Finanzierungsbeitrag zu diesem Zeitpunkt fällig wird. Es wird bei der Auswahl der Person befüllt, sofern vorhanden. Im Feld *Nominale* wird der Gesamtbetrag eingegeben. Erfassen Sie dann die Prozentwerte für den *Zinssatz* und die *Annuität*. Die *Annuitäten* pro Jahr und Monat werden dann berechnet (*Nominale* durch 100 mal *Annuität* % bzw. *Annuität Betr./Jahr* durch 12). Schließlich können Sie noch eine *Bemerkung* eingeben.

Wurden alle erforderlichen Daten eingegeben können Sie den Datensatz speichern.



Erfassen eines Detaildatensatzes: Übertragen und Berechnen

Haben Sie die Stammdaten zu einem Bestandnehmer erfasst, können Sie Detaildatensätze, also Zahlungen erfassen. Im Normalfall gibt es einen Detaildatensatz pro Jahr, der am Ende des Jahres aus der Finanzbuchhaltung des d+ Rechnungswesens gezogen wird. Stellen Sie dazu sicher, dass die gewünschte Person im oberen Bereich ausgewählt ist. Deren bereits erfasste Daten werden dann im unteren Bereich eingeblendet (Auswahl aktuellen BN anzeigen):

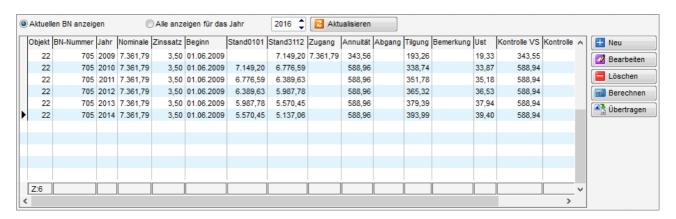


Abbildung 3 - Detaildaten FB-Stundung Liste

Um nun die Details zum abgelaufenen Jahr hinzuzufügen, klicken Sie auf die Schaltfläche Übertragen, mit der ein neuer Datensatz für ein neues Jahr angelegt wird und der Stand3112 des Vorjahres in den Stand0101 des neuen Jahres übertragen wird. Dazu wird ein Parameterdialog geöffnet:

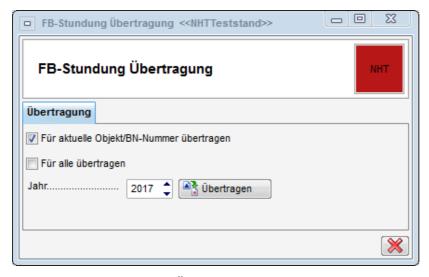


Abbildung 4 - FB-Stundung Übertragung



Setzen Sie hier das gewünschte *Jahr* und klicken Sie auf *Übertragen*. Mit Aktivierung der Option *für alle übertragen* haben Sie weiterhin die Möglichkeit, für alle Bestandnehmer, für die ein FB-Stundungs-Stammdatensatz besteht, einen neuen Datensatz anzulegen. Es wird dann für alle diese Bestandnehmer ein Detaildatensatz für das gewählte Jahr angelegt und der *Stand3112* des Vorjahres in den *Stand0101* des neuen Jahres übertragen. Existiert bei einem Bestandnehmer bereits ein Eintrag für das gewählte Jahr, wird natürlich kein zweiter angelegt. Nach Klick auf die Schaltfläche *Übertragen* wird eine Meldung ausgegeben, dass die Übertragung erfolgreich war und Sie können den Dialog mit Klick auf das rote X schließen.

Um den neuen Eintrag in der Liste der Zahlungen anzuzeigen ist es u.U. nötig, die Liste nochmals zu *aktualisieren*. Der Eintrag erscheint dann, allerdings noch ohne Annuitäten:

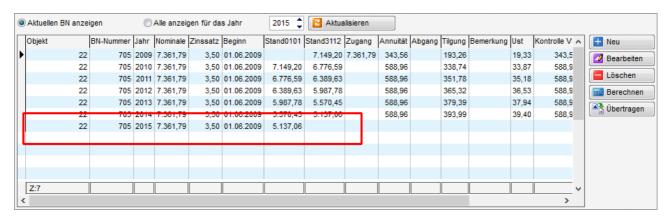


Abbildung 5 - Detaildaten FB-Stundung Liste nach dem Übertragen

Anschließend können Sie die Annuitäten für das gerade angelegte Jahr berechnen. Klicken Sie dazu auf die Schaltfläche *Berechnen* auf der rechten Seite. Auch hierfür wird wieder ein Dialog geöffnet:



Abbildung 6 - FB-Stundung Berechnung



Auch hier können Sie wieder wählen, ob die Berechnung nur für den aktuell gewählten Bestandnehmer (für aktuelle Objekt/BN-Nummer berechnen) oder für alle durchgeführt und für welches Jahr die Annuität berechnet werden soll. Nach Klick auf die Schaltfläche Berechnen wird eine Meldung ausgegeben, dass die Berechnung erfolgreich war und Sie können den Dialog mit Klick auf das rote X schließen. Werden die Annuitäten aller Bestandnehmer berechnet, kann dies eventuell etwas dauern. Dabei wird auf die Vorschreibungsdaten des d+ Rechnungswesens zugegriffen, weshalb die Berechnung immer erst am Ende des Jahres durchgeführt wird.

Um nun den vollständig berechneten Eintrag in der Liste der Zahlungen anzuzeigen ist es u.U. nötig, die Liste nochmals zu aktualisieren.

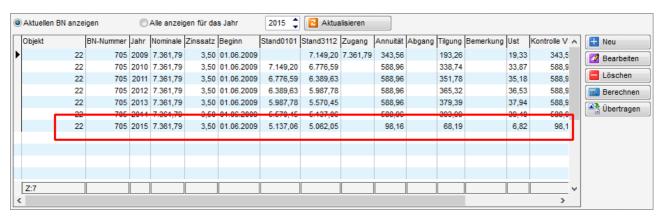


Abbildung 7 - Detaildaten FB-Stundung Liste nach dem Berechnen



Manuelle Erfassung von Details, Zugänge und Abgänge

Wollen Sie den hinzugefügten Eintrag (oder jeden anderen) bearbeiten oder manuell Einträge erfassen oder löschen (z.B. weil die Daten unvollständig sind), nutzen Sie auf der rechten Seite die Schaltflächen neu, bearbeiten und löschen. Damit können auch zusätzliche Ab- und Zugänge vermerkt werden. Mit Klick auf neu und bearbeiten wird dabei der Detaildialog zur FB-Stundung geöffnet.

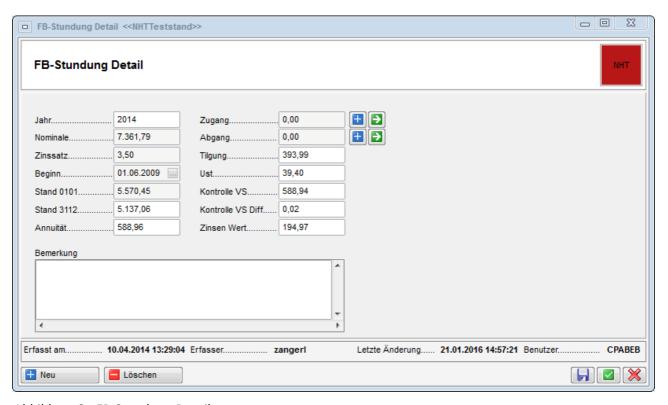


Abbildung 8 - FB-Stundung Detail

In diesem sehen Sie alle Details der berechneten Werte. *Nominale, Zinssatz* und *Beginn* werden von den Stammdaten übernommen. Wie bereits bei der Übertragung beschrieben, entspricht der *Stand0101* dem *Stand3112* vom Vorjahr. Im ersten Jahr bleibt dieses Feld leer. Der *Stand3112* wird berechnet aus *Stand0101 + Zugang - Abgang - Tilgung - Ust* und zeigt somit den aktuellen Stand des noch aufzubringenden Finanzierungsbeitrages am Ende des gewählten Jahres an. Die *Annuität* kommt aus der Tabelle bnvs des d+ Rechnungswesens und wird mit dem Feld komponente_10 x Monatszähler berechnet.



Anschließend können *Zu-* und *Abgänge* erfasst werden. Im ersten Jahr der Stundung wird die Nominale als Zugang eingegeben, da das Feld *Stand0101* noch nicht befüllt ist und sonst keine Grundlage für die Berechnung besteht. Wenn ein Mieter auszieht wiederum, wird der offene Betrag als Abgang erfasst. Mit Klick auf das blaue Plus können Zu- oder Abgänge erfasst werden. Tragen Sie dann im geöffneten Dialog entsprechend den *Betrag* und ggf. eine *Anmerkung* ein und bestätigen Sie mit Klick auf das grüne Häkchen.

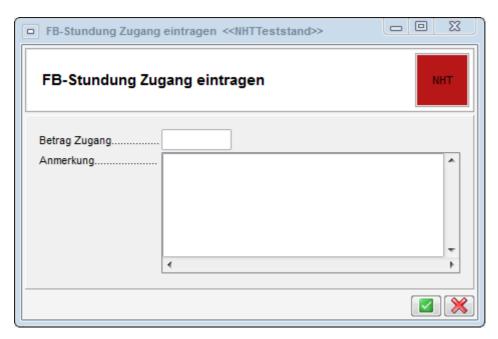


Abbildung 9 - Zugang eintragen

Wenn Sie auf den grünen Pfeil neben dem blauen Plus klicken, wird eine Übersicht der bereits eingegebenen Zu- oder Abgänge geöffnet. Es können mehrere Zu- bzw. Abgänge für ein Jahr erfasst werden, die im entsprechenden Feld in den Detaildaten zur FB-Stundung einfach aufsummiert werden.

Das Feld *Tilgung* wird bei der Berechnung befüllt. Es ist der Betrag, um den sich die Schuld tatsächlich vermindert (*Tilgung = Annuität - Zinsen*). Die *Umsatzsteuer* wird mit 10 % von der *Tilgung* berechnet. Die *Kontrolle VS* ist der Betrag der Annuität aus der Vorschreibung des Bestandnehmers und berechnet sich aus Annuität Betr. / Monat x Monatszähler. Entsprechend gibt das Feld *Kontrolle VS Diff* die Differenz an zwischen den Feldern *Kontrolle VS* und *Annuität*. Die *Zinsen* werden mit dem eingegebenen Zinssatz berechnet (*Zinsen Wert = Stand0101* : 100 x *Zinssatz* : 12 x Monatszähler). Schließlich können Sie noch eine *Bemerkung* eingeben.



3. Rückzahlung der Beiträge

Wenn ein Bestandnehmer auszieht, wird der Finanzierungsbeitrag abzüglich der im WGG festgelegten Verwohnung zurückgezahlt. Um den Rückzahlungsbetrag zu berechnen und einen entsprechenden Bericht dazu zu drucken, klicken Sie im FB-Stundungsdialog auf die Schaltfläche Rückzahlung Beiträge. Es wird folgender Dialog geöffnet:



Abbildung 10 - FB-Stundung Rückzahlung von Beiträgen

Die meisten Felder in diesem Dialog sind nicht editierbar. *Objekt* und *Bestandnehmer*nummer entsprechen denen im FB-Stundungs-Stammdatensatz. Dort wird auch der aktuelle *Stand 31.12.* nachgeschlagen. Da die Verwohnung von der Mietdauer abhängig ist, wird dafür auf das *Auszugsdatum* zugegriffen, dass aus dem d+ Rechnungswesen zum Bestandsverhältnis im OM konvertiert wird. Ist dieses leer, können Sie im Anschluss beim Erstellen des Berichts händisch ein Auszugsdatum eingeben, um beispielsweise auszurechnen, wie der aktuelle Stand des Rückzahlungsbetrags ist, würde der Bestandnehmer zu einem bestimmten Datum ausziehen.

Weiterhin können Sie noch vor der Berechnung einen *Abgang* erfassen (Klick auf das blaue Plus). Zieht ein Mieter aus, wird hier der Betrag vom *Stand 31.12*. eingegeben, damit die Gesamtsumme im FB-Stundungsdialog bei 0 steht.

Tragen Sie schließlich noch das *Auszahlungsjahr* ein. Dies ist im Normalfall das Jahr der letzten Buchung der FB-Stundung, kann aber auch bei einem Auszug zum Jahreswechsel das folgende Jahr



sein, da der Finanzierungsbeitrag bis zu 8 Wochen nach dem Auszug zurückgezahlt werden kann. Der *Abgang* muss dann für das Auszahlungsjahr erfasst werden. Erfassen Sie dafür also einen wieteren Detaildatensatz (*Übertragen*) für das Auszahlungsjahr und geben Sie dort nur den Abgang ein (keine Berechnung).

Sie haben dann mehrere Möglichkeiten zur Erstellung des Berichts. Über die Schaltflächen in der Fußzeile können Sie den Bericht direkt *drucken*, in der *Vorschau* ansehen oder als *PDF*-Datei ausgeben. In der Vorschau haben Sie neben dem Drucken und speichern in verschiedenen Formaten auch noch die Möglichkeit, den Bericht per E-Mail zu versenden oder im DMS abzulegen.

Einen ähnlichen Bericht, allerdings ohne Erfassung eines Abgangs, finden Sie im Hauptmenü im Bereich Objekte – Ausdrucke unter dem Namen "Rückzahlung FB".

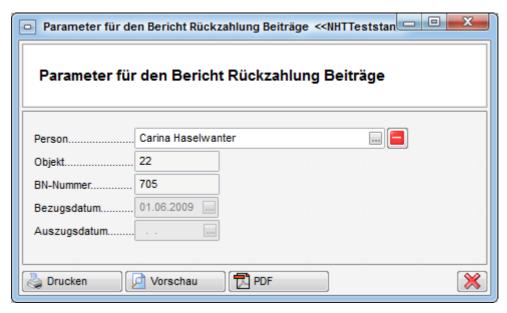


Abbildung 11 - Parameterdialog Rückzahlung FB

Hier müssen Sie lediglich den Bestandnehmer auswählen und, sofern noch kein Auszugsdatum erfasst wurde, dieses nach Klick auf *Vorschau* eingeben.



4. Berichte

Die im Folgenden beschriebenen Berichte werden über die jeweilige Schaltfläche im FB-Stundungsdialog geöffnet.

FB-Stundung Formular

Dieser Bericht enthält ein Formular für neu eingezogene Bestandnehmer bzw. zukünftige Bestandnehmer, die eine Stundung des Finanzierungsbeitrags vereinbaren möchten. Es gibt keinen Parameterdialog. Es ist lediglich zu beachten, dass Sie zuvor den Stammdatensatz für den Bestandnehmer erfassen bzw. diesen im oberen Bereich des Dialogs FB-Stundung ausgewählt haben müssen.

Bericht FB-Stundung Übersicht

Der Bericht "FB-Stundung Übersicht" ist eine Aufstellung der Detaildatensätze für ein Jahr aller Bestandnehmer, für die eine FB-Stundung angelegt wurde. Für welches Jahr der Bericht erstellt werden soll, definieren Sie im Dialog FB Stundung.

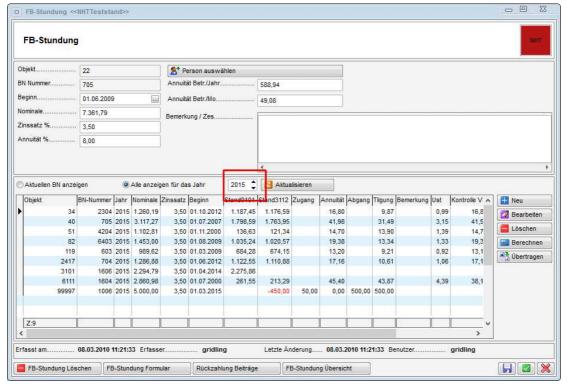


Abbildung 12 - Auswahl des Jahres für den Bericht "FB-Stundung Übersicht"



5. Konfiguration

Berechtigungen

348000 Person FB Stundung (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung darf der Benutzer die FB-Stundung einsehen und bearbeiten.

27030 FB Stundung Löschen

Mit dieser Berechtigung wird der Löschenbutton in der FB Stundung aktiviert.

270226 Rückzahlung FB (Hauptmenü)

Mit dieser Berechtigung kann der Nutzer den Bericht Rückzahlung FB aufrufen (und den Parameterdialog im Vorfeld).

Globale Variablen

12330 GLOBAL FB STUNDUNG RUECKZAHLUNG SYMBOLE BASISVERWO

Mit den hier konfigurierten Buchungssymbolen holt sich der Bericht Rückzahlungsbetrag für FB-Stundung die Basisverwohnung aus der KABU.

12340 GLOBAL FB STUNDUNG RUECKZAHLUNG SYMBOLE ZAHLUNGEN

Mit den hier definierten Symbolen holt sich der Bericht Rückzahlungsbetrag für FB-Stundung die Buchungen (Zahlungen oder Gutschriften) aus der KABU.

12350 GLOBAL FB STUNDUNG RUECKZAHLUNG KABU BUCHUNGEN AB

Hier wird definiert, ab wann die Finanzierungsbeiträge über die KABU gebucht worden sind. Das wird im Bericht Rückzahlung für FB-Stundung verwendet.

12360 GLOBAL_FB_STUNDUNG_RUECKZAHLUNG_SYMBOLE_VERWOBAU

Mit den hier konfigurierten Buchungssymbolen holt sich der Bericht die Basisverwohnung für die Baukosten aus der KABU.



12370 GLOBAL_FB_STUNDUNG_RUECKZAHLUNG_SYMBOLE_VERWOGRUND

Mit den hier konfigurierten Buchungssymbolen holt sich der Bericht die Basisverwohnung für die Grundkosten aus der KABU.

Konfigurationstabellen

Das Modul FB-Stundung wird nicht über Konfigurationstabellen gesteuert.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - FB-Stundung im Hauptmenü	2
Abbildung 2 - FB-Stundungsdialog	
Abbildung 3 - Detaildaten FB-Stundung Liste	
Abbildung 4 - FB-Stundung Übertragung	
Abbildung 5 - Detaildaten FB-Stundung Liste nach dem Übertragen	
Abbildung 6 - FB-Stundung Berechnung	6
Abbildung 7 - Detaildaten FB-Stundung Liste nach dem Berechnen	7
Abbildung 8 - FB-Stundung Detail	8
Abbildung 9 - Zugang eintragen	9
Abbildung 10 - FB-Stundung Rückzahlung von Beiträgen	10
Abbildung 11 - Parameterdialog Rückzahlung FB	11
Abbildung 12 - Auswahl des Jahres für den Bericht "FB-Stundung Übersicht"	12