KURZANLEITUNG

KURZANLEITUNG VERSION: 1.1

Abweichenden Steuersatz im Immobilienvertrag hinterlegen

Es kann vorkommen, dass in Immobilienverträgen unterschiedliche Steuersätze zur Anwendung kommen. Als Beispiel dient hier ein Mietvertrag.

HINWEIS: Für das Beispiel wird angenommen, dass Mieten und Betriebskosten mit jeweils 20 % und die Betriebskosten mit 10 % besteuert werden.

ACHTUNG: Wenn ein SEPA Mandat am Immobilienvertrag hinterlegt oder entfernt wird, muss dieses immer für *alle Buchungsklauseln hinterlegt/entfernt werden*!

1 Erstellung des Vertrages mit den benötigten Konditionen und Preisen

Einleitend muss der Immobilienvertrag wie gewohnt unter Zuordnung eines architektonischen Objektes und den entsprechenden Konditionen erstellt werden. Entsprechend eines Mietvertrages mit oben genannten Konditionen sind dies:

68	Vertrag Mietvertrag Mietvertrag												
/	Abgabe Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bernessungen Buchungsparameter Konditionen Übersichten Zusatztexte GIS												
	ab 0	1.01	1.2020				🔛 Stichta	g 01.01.2	020				
	5 9 a	inzei	igen 🛛	🥬 simulie	ren 🛗 👘 🎦	2 🧏 I 🖽 I 🚺							
	Det	BuS	KART	Zweck	Bez. Konditionsart	Berechnungsobjekt	Bez.Bervo.	Einheitspreis	Gültig ab 📩	Gültig bis Abs.Er	de 🛛 🕫 Brutto Jahr	Pro Jahr	Ste.Jahr
		0	MAA	Abgabe	Miete	AO	Festbetrag	167,420000	01.01.2020	31.12.	9999 2.410,80	2.009,04	401,76
	MAB Abgabe Miete Betriebskosten AO Festbetrag 20,000000 31.12.9999 288,00 240,00 48,00												
		8	MAC	Abgabe	Miete Heizkosten	AO	Festbetrag	16,670000		31.12.	9999 240,00	200,04	39,96
											= 2.938,80	= 2.449,08	= 489,72

ACHTUNG: Die Preise sind jeweils bei den einzelnen Konditionen manuell als Nettopreise zu hinterlegen.

Nach der Speicherung und Aktivierung des Vertrages zeigt sich in der Simulation (

imulieren) des Vertrages, dass derzeit alle Positionen mit einem Steuersatz von 20 % vorgeschrieben werden würden:

	Abgabe Partner Laufzeit Vobjekte Abweichende Bernessungen Buchungsparameter Konditionen Vöbersichten VZusatztexte GIS															
	Zu den Konditionen Anzeige Zukünftige 🔽 16.11.2020															
	Simulat	tion Partnerfinanzstrom - Alle	e Konditionen (7	72/72)												
E	BArt	Bewegungsartbezeichnung	Fälligkeitstag [*]	Status	[∞] Netto KoWhr	[∞] Steuer KW	Brutto KW	KWh	Berech. von	Berech. bis	HWh	Partner/Kontierun	gsobjekt			Steuergrp
	MAAA	Miete	05.01.2021	8	167,42	33,48	200,90	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Name (gaster)	Thereite 0	0.000	for the fit	FULL
	MABA	Miete Betriebskosten		8	20,00	4,00	24,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	NAMES OF A DESCRIPTION OF	Thereiter 0	0.000	Sec.	FULL
	MACA	Miete Heizkosten		8	16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	manual seguration	The second second	1, 1994 B	in the second	FULL
	05.01.2021 - 204,09 • 40,81 • 244,90 EUR															
	MAAA	Miete	05.02.2021	5	167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Harry & Sports	Standard Street	0.000	Artist	FULL
	MABA	Miete Betriebskosten		0	20,00	4,00	24,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Name (Spate)	Streetiles (1000	FULL
	MACA	Miete Heizkosten		8	16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	North States	Distantian (100.0	FULL

Mit dem Befehl "*Zurück zu den Konditionen"* (Zu den Konditionen) kann die Simulation wieder verlassen werden.

2 Erstellung des korrekten Steuersatzes im Reiter Buchungsparameter

Um einen abweichenden Steuersatz zu erstellen ist wie folgt vorzugehen: Im ersten Schritt muss auf den Reiter Buchungsparameter gewechselt werden, um den bereits vor eingestellten Steuersatz zu erheben.

Abgabe Partner Laufzeit Objekte Abweichende Bemessungen Buchungsparameter
D Bez. Klauselart Nr Bez. Klausel Notiz
Buchungen
Rhythmus <standard></standard>
Org. Zuordnung <standard></standard>
Buchungen: <standard></standard>
Buchungen & Konditionen O Notiz
Nummer <pre><standard></standard></pre>
Detaildaten
EingZahlweg Sperre EZ
Bankverb.Eing.
Mahnsperrgrund
Kontenfindwert Verw.zweck
GeschPartner
Unterdrücke Lastschriftdruck 3
Steuerart MWST Steuergrp FULL Brutto

Der standardmäßig eingestellte Steuersatz für die Vertragsart kann aus dem Feld "**Steuergrp**" (siehe Screenshot oben) entnommen werden. Der Eintrag in dem Feld entspricht folgenden Steuersätzen:

Eintrag	Bezeichnung	Steuersatz in %
FULL	Voller Steuersatz	20%
HALF	Halber Steuersatz	10%
NONE	Steuerbefreit	0%
SPECIAL	Special	13%

ACHTUNG: Es ist zu beachten, dass ein Steuersatz für jede Vertragsart seitens der Comm-Unity vordefiniert ist. Dieser kann nicht überschrieben werden.

3 Erstellen eines abweichenden Steuersatzes

Da der vordefinierte Steuersatz nicht überschrieben werden kann, ist es notwendig einen neuen innerhalb des Vertrages zu erstellen. Hierfür sind die nachfolgenden Schritte erforderlich:

ACHTUNG: Der Änderungsmodus muss über die Schaltfläche Brille/Stift aktiviert worden sein. Änderungen im Ansichtsmodus des Vertrages sind *nicht* möglich.

3.1 Kopieren der bestehenden Buchungsklausel

Zuerst müssen die bestehenden Buchungsklauseln kopiert werden. Hierfür muss die Schaltfläche Klausel kopieren (
) betätigt werden.

Abg	abe Partner	Y	Laufzeit	Objekte
o	2 E3 I 🖸 I 🕻	1	🚯 I 🖽 🖌 I	i
Det	Bez. Klauselart	Nr	Bez. Klausel	Notiz
►	Buchungen		<standard></standard>	
	Rhythmus		<standard></standard>	
	Org. Zuordnung		<standard></standard>	

Es öffnet sich ein Fenster, indem die Eingabe einer Bezeichnung möglich ist:

🗁 Klausel '' kopieren							
Bez. Klausel	10% Steuersatz						

TIPP: Die Eingabe einer Bezeichnung *ist nicht erforderlich, ist aber bei der späteren Bearbeitung des Vertrages hilfreich.* Aus diesem Grunde wird empfohlen, eine sinnvolle Bezeichnung für die Klausel zu vergeben.

Die Eingabe der Bezeichnung ist mit dem grünen Haken (\checkmark) zu bestätigen. Wie im nachfolgenden Screenshot erkennbar ist, erscheint nun eine neue Buchungsklausel. Da es sich um die erste kopierte Klausel handelt, trägt diese die Nummer 10:

Abgabe	Partner	Laufzeit Oł	bjekte 🛛 Ab	weichende Bei	messungen 🗡	Buchungsparame
			_			
Det Bez. Kla	auselart Nr	Bez. Klausel	Notiz			
Buchur	igen 10	<standard></standard>				
Buchur	igen 10	<pre>Steuersat </pre>				
Org. Zu	Jordnung	<standard></standard>				
	-					
Buchungen	(10): 10% S	teuersatz				
Buchu	ngen 🔍 🔍	Konditionen	 Notiz 			
				,		
Nummer	1	0 10% Steue	ersatz	·		1
Nummer Detaildate	1 en	0 10% Steue	ersatz	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		E
Nummer Detaildate EingZahlv	1 en veg	0 10% Steue	ersatz Si	perre EZ		E
Nummer Detaildate EingZahlv Bankverb	1 en veg .Eing.	0 10% Steue	ersatz Sj	perre EZ		
Nummer Detaildate EingZahlv Bankverb Mahnsper	1 veg .Eing.	0 10% Steue	ersatz Si	berre EZ		
Nummer Detaildate EingZahlv Bankverb Mahnsper Kontenfir	1 veg .Eing. rrgrund ndwert	0 10% Steue	ersatz Sj Verw.zweck	perre EZ		
Nummer Detaildate EingZahlv Bankverb Mahnsper Kontenfir GeschPar	1 veg .Eing. rrgrund ndwert tner	0 10% Steue	ersatz Sj Verw.zweck	perre EZ		
Nummer Detaildate EingZahlv Bankverb Mahnsper Kontenfir GeschPar	1 veg .Eing. rrgrund ndwert tner	0 10% Steue	ersatz Sj Verw.zweck	perre EZ		
Nummer Detaildate EingZahlv Bankverb Mahnsper Kontenfir GeschPar Unter Steuerart	1 veg .Eing. rrgrund ndwert tner rdrücke Lasts	0 10% Steue	ersatz Sj Verw.zweck Steuergrp	perre EZ		■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

ACHTUNG: Die Vergabe der Nummer 10 sagt jedoch **nichts** über die Verwendung des Steuersatzes von 10 % aus. Diese Nummern werden nach einem GeOrg-internen Schema vergeben und werden lediglich als interne Schlüssel herangezogen.

3.2 Anpassung des Steuersatzes in der neuen Klausel

Der Cursor ist auf dem Feld "**Steuergrp**" zu positionieren. Danach erscheint sofort das Symbol zur Auswahl (). Durch einen Klick auf die Lupe können die verschiedenen Steuersätze gemäß der obigen Tabelle aufgerufen werden. Im erscheinenden Dialog ist der

dementsprechende Steuersatz auszuwählen und mit einem Klick auf den grünen Haken(🗹) zu bestätigen.

🔄 Steuergruppe (2)Persönliche Werteliste: 9								
Einschränkungen								
2	2							
Steuergruppe	StGrp							
FULL	Voller Steuersatz							
HALF	Halber Steuersatz							
NONE	Steuerbefreit							
SPECIAL	Special							

Der ausgewählte Steuersatz erscheint nun im Feld:

Detaildaten	
EingZahlweg	Sperre EZ
Bankverb.Eing.	
Mahnsperrgrund	
Kontenfindwert	Verw.zweck
GeschPartner	New york (Spaning Villers allowed by CAL) 4040 Anisota 🗸
Unterdrücke L	astschriftdruck
Steuerart	MWST Steuergrp HALF Brutto

TIPP: Alternativ kann der Schlüssel für den Steuersatz auch direkt in das Feld eingegeben werden.

3.3 Zuweisen der erstellten Klausel zu den dementsprechenden Konditionen

Im letzten Schritt muss nun die zuvor erstellte Buchungsklausel jeder Kondition zugeordnet werden, in der der veränderte Steuersatz angewendet werden soll. Hierfür muss innerhalb des Vertrages in den Reiter "*Konditionen"* gewechselt werden:

Da die Kondition Miete/Betriebskosten innerhalb des Vertrages mit 10 % besteuert werden soll ist diese nun auszuwählen (1). Anschließend muss im unteren Bereich des Bildschirms der Reiter "*Klauseln*" (2) ausgewählt werden. Innerhalb des Reiters wird das Feld "*Buchungen*" sichtbar (3):

Abgabe	e Par	rtner	Laufzeit	Objekte	Abwe	eichende B	emessungen	Buchungs	parameter 🖉	Konditio	nen
ab 01.0)1.2021					- 880	Stichta	g 01.01.2	021		
E		b 🛃	. 🔁	anzeiger	📑 simu	ulieren	<u>ک</u> (& K	- <mark>% -</mark> I 🗄			
Det Bu	5 KART	Zweck	Bez. Kor	nditionsart	Berechnu	ungsobjekt	Bez.Bervo.	Einheitspreis	Gültig ab 📩	Gültig bis	Abs.En
0	MAA	Abgabe	Miete		AO	19. an 19. an	Festbetrag	167,420000	01.01.2021		31.12.
	MAB	Abgabe	Miete Be	etriebskosten	A 1	e a ser a se	Festbetrag	20,000000			31.12.
0	MAC	Abgabe	Miete He	eizkosten	AO		Festbetrag	16,670000			31.12.9
Miete B	etriebsk	osten - 7	5403/612	25728 - 01.0	.2021			▼ ▲	-		
К	2.n	/ Klause	In	Berechnun	g o	Notiz	• Erweiter	ungen			
Buchu	ngen					<stand< td=""><td>ard></td><td></td><td></td><td></td><td></td></stand<>	ard>				
Rhyth	mus					<stand< td=""><td>ard></td><td></td><td></td><td></td><td></td></stand<>	ard>				

Analog zur vorigen Vorgehensweise ist nun der Cursor im Feld "Buchungen" zu positionieren.

Ein Klick auf das Symbol der Suchhilfe () öffnet die Auswahl der möglichen Buchungsklauseln. im erscheinenden Fenster werden nun die interne Nummer der Buchungsklausel sowie die vergebene Bezeichnung angezeigt:

C Nummer (2) 2 Einträge gefunden
Einschränkungen
Nr Bezeichnung Klausel
10 10% Steuersatz 1
<standard></standard>
2 Einträge gefunden

Die Auswahl ist nun mit einem Klick auf den grünen Haken (🗹) zu bestätigen.

TIPP: Alternativ kann die Nummer der Buchungsklausel auch hier direkt eingegeben werden.

Kondition Klauseln	Berechnung	🛛 🖓 🖓 Notiz 👘 🖓 Erweiterungen
Buchungen	10	10% Steuersatz
Rhythmus		Standard>
Org. Zuordnung		Standard>
Anpassung		

Bei der Simulation des Vertrages über die Schaltfläche **simulieren** ist nun ersichtlich, dass die Betriebskosten mit 10 % besteuert sind. Der Vertrag ist mit der Diskette () zu speichern.

	Abgab	e Partner Laufzeit	Objekte	Abwe	ichende Bemess	ungen 🛛 Bu	uchungsparamet	ter /	Konditionen	Übersic	nten	Zusatztexte	GIS				
_																	
	Zu den Konditionen Anzeige Zukünftige 🔻 16.11.2020																
	Simulation Partnerfinanzstrom - Alle Konditionen (72/72)																
昆	BArt	BArt Bewegungsartbezeichnung Fäligkeitstag* Status = Netto KoWhr = Steuer KW = Brutto KW KWhr Berech, von Berech, bis HWhr Partner/Kontierungsobjekt Steuer										Steuergrp					
	MAAA	Miete	05.01.2021	5	167,42	33,48	200,90	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Statute Careful	Citizentiles	01,7494	C feetant	FULL	
	MABA	Miete Betriebskosten			8	20,00	4,00	24,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	10,000,000,000	 There det 	0.000	6 M 10	FULL
	MACA	Miete Heizkosten		8	16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	and the support	 Marketika 	10. J. M.	i bini	FULL	
	05.01.2021 - 204,09 - 40,81 - 244,90 EUR																
	MAAA	Miete	05.02.2021	5	167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Heren Spett	1 March Street	10.78P	i trans	FULL	
	MABA	Miete Betriebskosten		8	20,00	4,00	24,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Name of Street,	1 Sheether	10.000	i here	FULL	
	MACA	Miete Heizkosten		8	16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	No. of Contemports	1 Distantia	N/10	1460	FULL	

/	Abgabe	e Partner Laufzeit	Objekte	Abwe	ichende Bemess	ungen 🏼 🛛 Bu	ichungsparame	ter /	Konditionen	Übersic	nten	Zusatztexte	GIS			
	Zu den Konditionen Anzeige Kukunttige 16.11.2020															
	Simulation Partnerfinanzstrom - Alle Konditionen (72/72)															
昆	BArt	Bewegungsartbezeichnung	Fälligkeitstag [*]	Status	[∞] Netto KoWhr	Brutto KW	Brutto KW KWhr Berech, von			Berech, bis HWhr Partner/Kontierun			gsobjekt			
	MAAA	Miete	05.01.2021	5	167,42	33,48	200,90	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Name (Spain)	the state	10, ¹ 10, 10	100	FULL
	MABA	Miete Betriebskosten		8	20,00	2,00	22,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Annual Species	Charles States	10.000	Sec. 1	HALF
	MACA	Miete Heizkosten		8	16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Name of States	Standing	10. CO	in the second	FULL
	05.01.2021 A • 204,09 • 38,81 • 242,90 EUR															
	MAAA	Miete	05.02.2021	5	167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Name Spetter	Distantia de la composición de	20.76 048	Arrist St.	FULL
	MABA	Miete Betriebskosten		5	20,00	2,00	22,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Name of States	The state	10.100	head	HALF
	MACA	Miete Heizkosten		8	16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	No. of Concession, Name	The state	A. 1994	1000	FULL
			05.02.2021	5	204,09	 38,81 	242,90	EUR								

ACHTUNG: Es ist jedoch darauf zu achten, dass es *dadurch zu Rollungen in die Vergangenheit kommen kann*. Um etwaigen Fehlern entgegenzuwirken sind die Einstellungen *unbedingt in der Simulation* zu prüfen