KURZANLEITUNG

KURZANLEITUNG VERSION: 1.1

Abweichenden Steuersatz im Immobilienvertrag hinterlegen

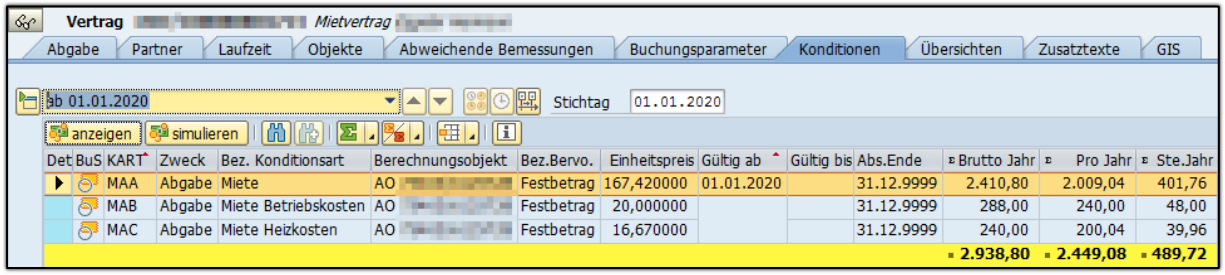
Es kann vorkommen, dass in Immobilienverträgen unterschiedliche Steuersätze zur Anwendung kommen. Als Beispiel dient hier ein Mietvertrag.

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

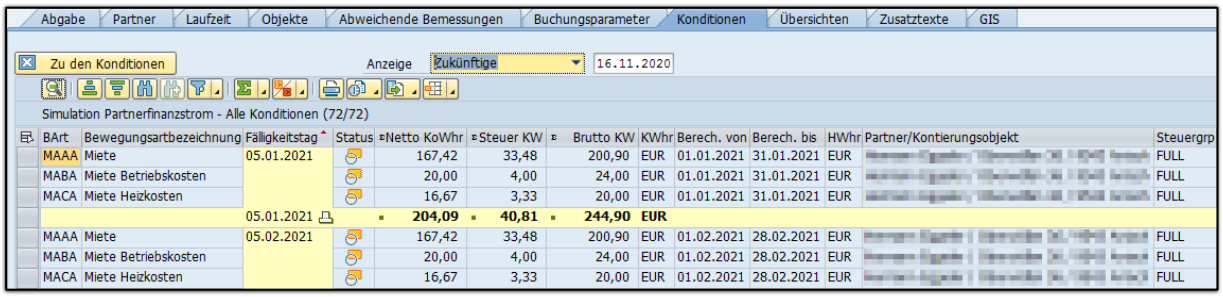
Einleitend muss der Immobilienvertrag wie gewohnt unter Zuordnung eines architektonischen Objektes und den entsprechenden Konditionen erstellt werden. Entsprechend eines Mietvertrages mit oben genannten Konditionen sind dies:



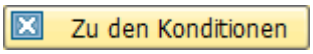
Det	BuS	KART	Zweck	Bez. Konditionsart	Berechnungsobjekt	Bez.Bervo.	Einheitspreis	Gültig ab	Gültig bis	Abs.Ende	Brutto Jahr	Pro Jahr	Ste.Jahr
		MAA	Abgabe	Miete	AO	Festbetrag	167,420000	01.01.2020		31.12.9999	2.410,80	2.009,04	401,76
		MAB	Abgabe	Miete Betriebskosten	AO	Festbetrag	20,000000			31.12.9999	288,00	240,00	48,00
		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 (simulieren) des Vertrages, dass derzeit alle Positionen mit einem Steuersatz von 20 % vorgeschrieben werden würden:



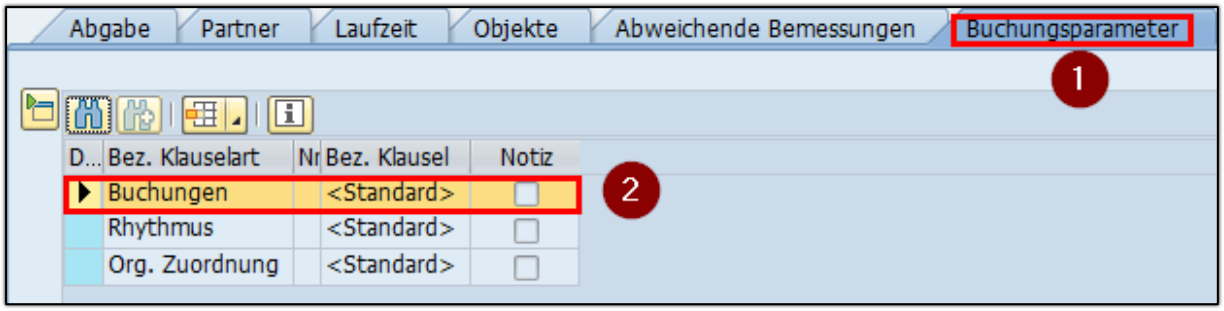
BArt	Bewegungsartbezeichnung	Fälligkeitstag	Status	Netto KoWhr	Steuer KW	Brutto KW	KWhr	Berech. von	Berech. bis	HWhr	Partner/Kontierungsobjekt	Steuergrp
MAAA	Miete	05.01.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	4,00	24,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		FULL
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		FULL
		05.01.2021		**204,09**	**40,81**	**244,90**	**EUR**					
MAAA	Miete	05.02.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	4,00	24,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		FULL
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		FULL

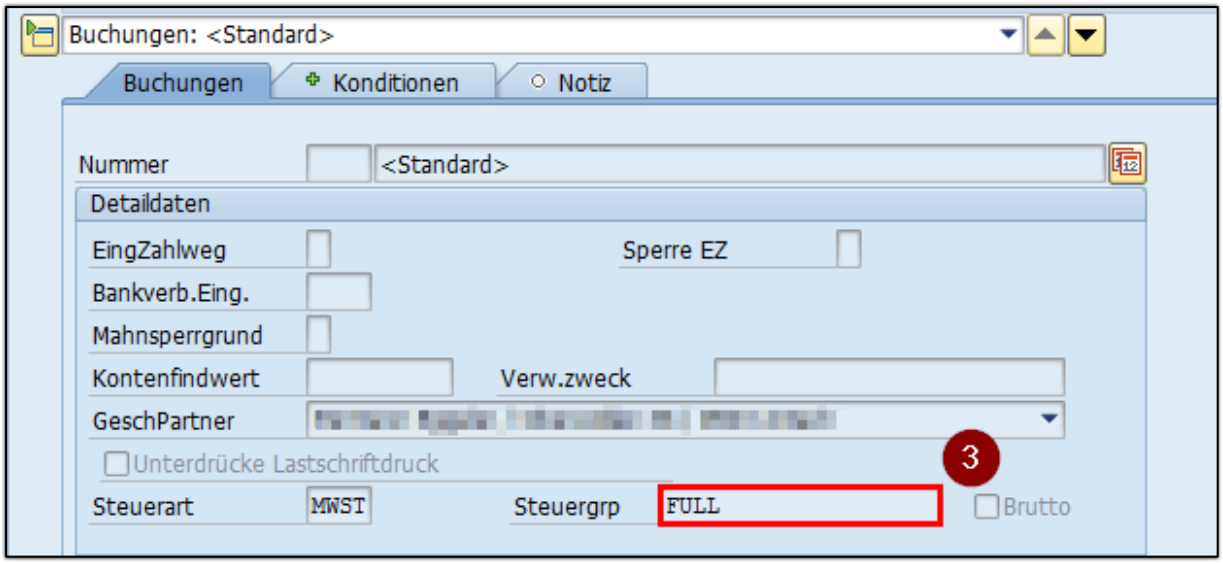
Mit dem Befehl „***Zurück zu den Konditionen***“ (

) 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.





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.

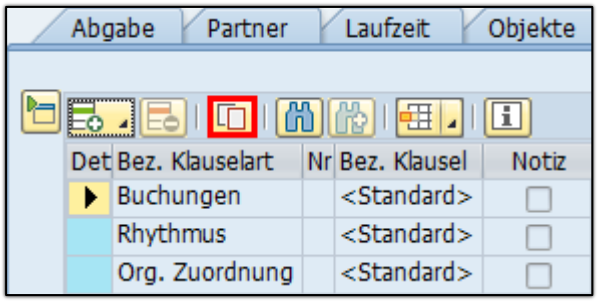
3 Erstellen eines abweichenden Steuersatzes

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

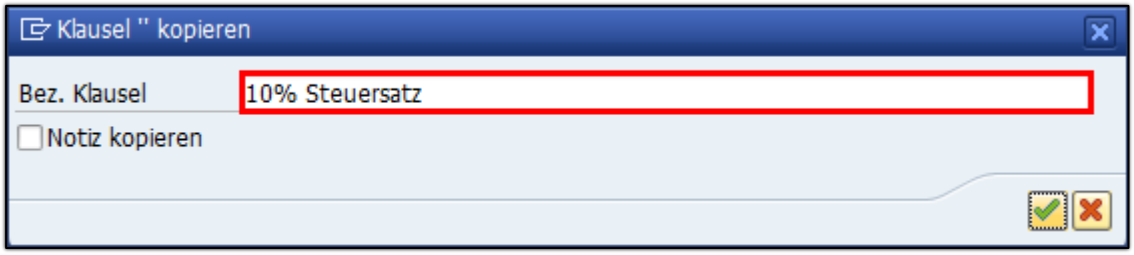
ACHTUNG: Der Änderungsmodus muss über die Schaltfläche Brille/Stift aktiviert worden sein. Änderungen im Ansichtsmodus des Vertrages sind ***nicht*** möglich.

3.1 Kopieren der bestehenden Buchungsklausel

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

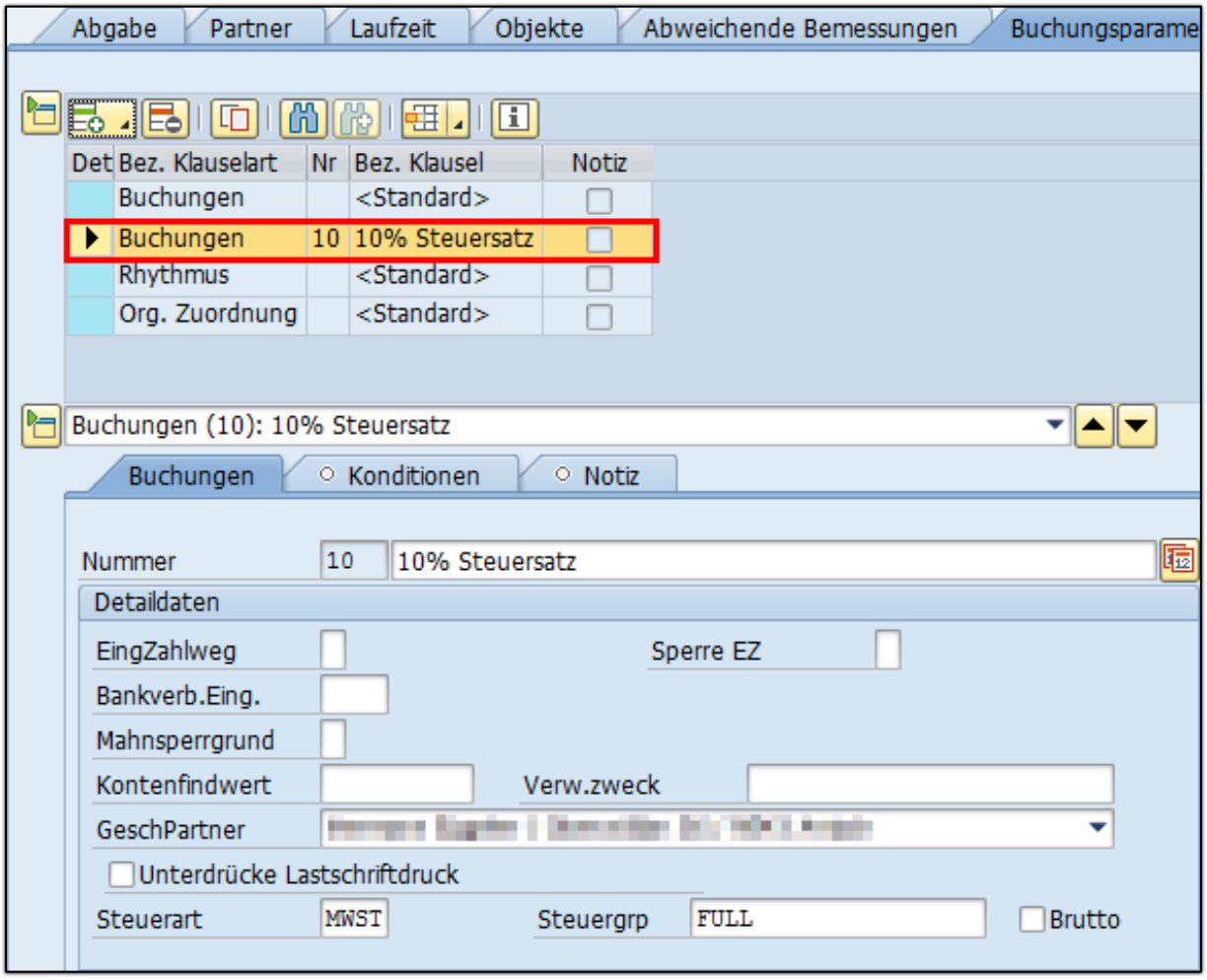


Es öffnet sich ein Fenster, indem die Eingabe einer Bezeichnung möglich ist:



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.

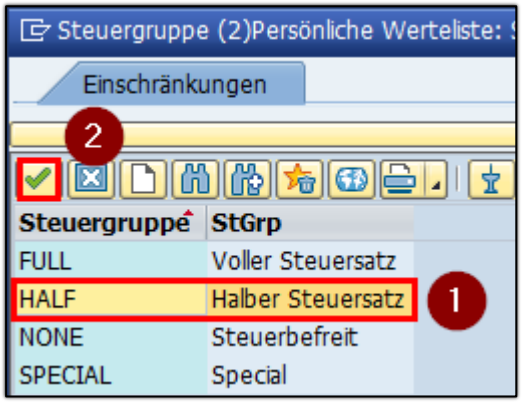
Die Eingabe der Bezeichnung ist mit dem grünen Haken ( ) zu bestätigen. Wie im nachfolgenden Screenshot erkennbar ist, erscheint nun eine neue Buchungsklausel. Da es sich um die erste kopierte Klausel handelt, trägt diese die Nummer 10:



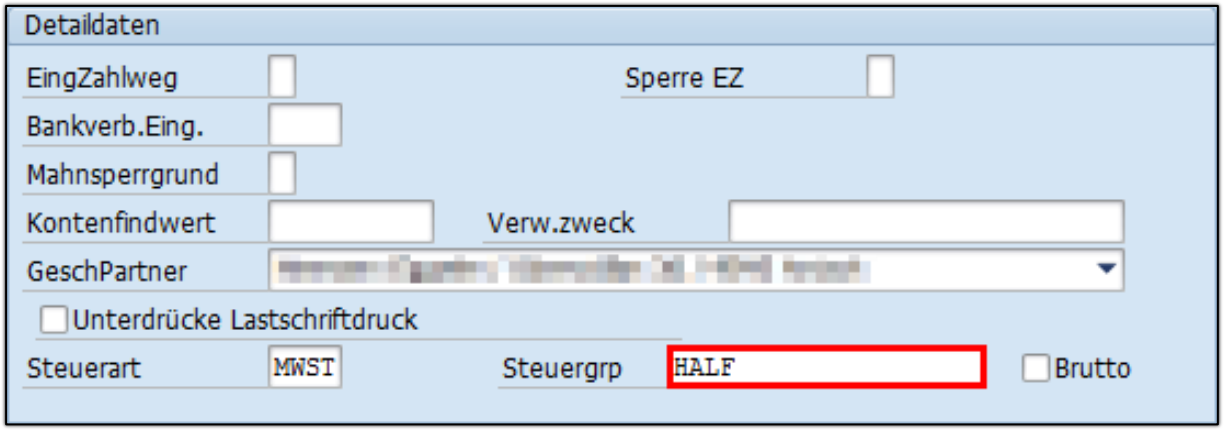
ACHTUNG: Die Vergabe der Nummer 10 sagt jedoch **nichts** über die Verwendung des Steuersatzes von 10 % aus. Diese Nummern werden nach einem GeOrg-internen Schema vergeben und werden lediglich als interne Schlüssel herangezogen.

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.



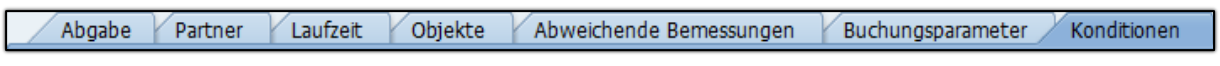
Der ausgewählte Steuersatz erscheint nun im Feld:



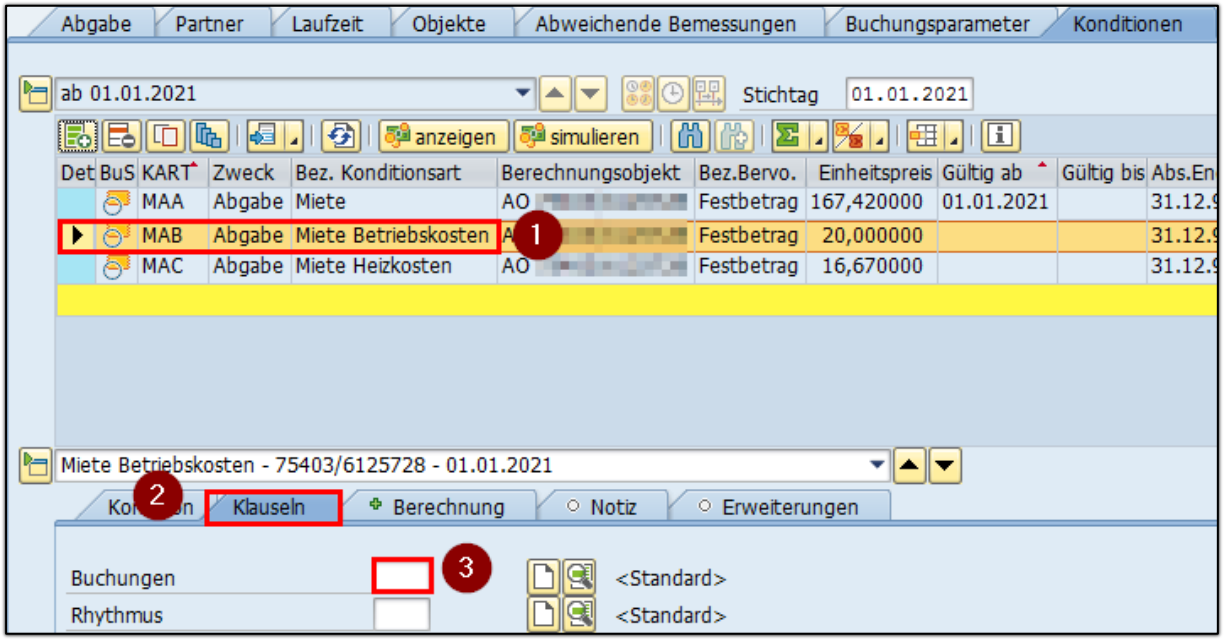
TIPP: Alternativ kann der Schlüssel für den Steuersatz auch direkt in das Feld eingegeben werden.

3.3 Zuweisen der erstellten Klausel zu den dementsprechenden Konditionen

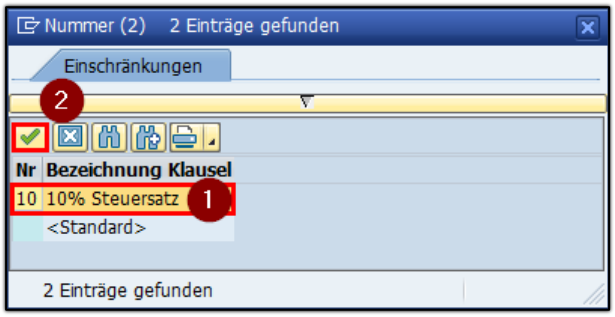
Im letzten Schritt muss nun die zuvor erstellte Buchungsklausel jeder Kondition zugeordnet werden, in der der veränderte Steuersatz angewendet werden soll. Hierfür muss innerhalb des Vertrages in den Reiter „***Konditionen***“ gewechselt werden:



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):

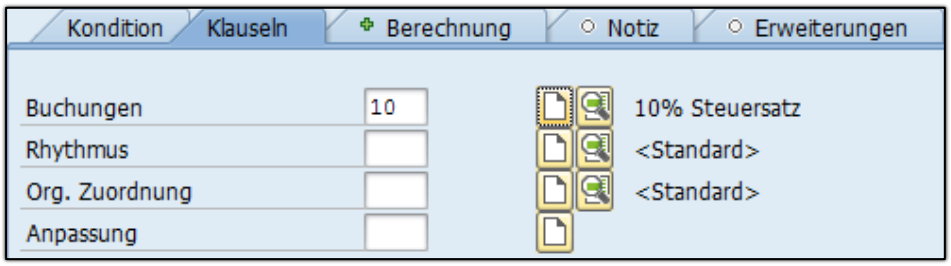


Analog zur vorigen Vorgehensweise ist nun der Cursor im Feld „Buchungen“ zu positionieren. Ein Klick auf das Symbol der Suchhilfe ( ) öffnet die Auswahl der möglichen Buchungsklauseln. im erscheinenden Fenster werden nun die interne Nummer der Buchungsklausel sowie die vergebene Bezeichnung angezeigt:

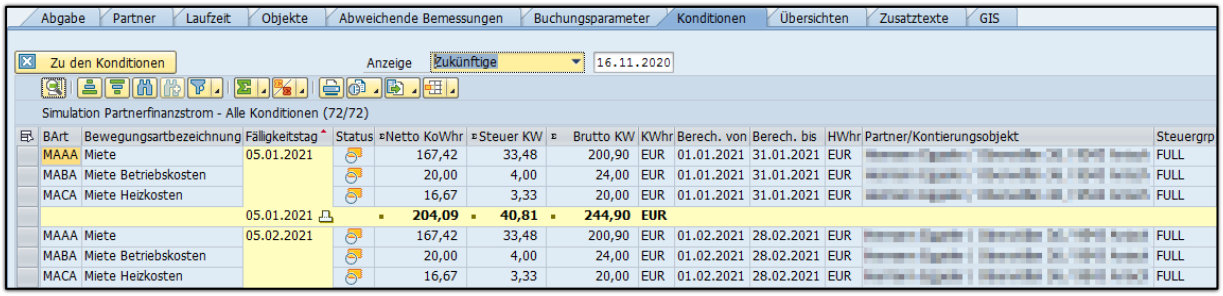


Die Auswahl ist nun mit einem Klick auf den grünen Haken ( ) zu bestätigen.

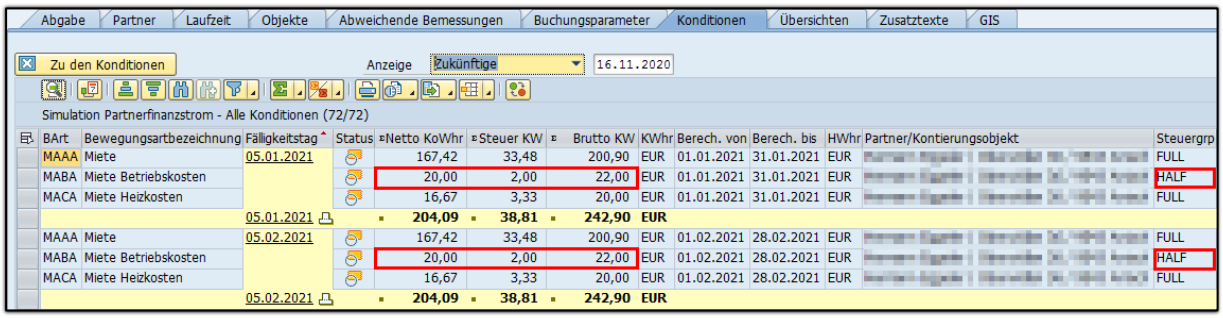
TIPP: Alternativ kann die Nummer der Buchungsklausel auch hier direkt eingegeben werden.



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.



BArt	Bewegungsartbezeichnung	Fälligkeitstag	Status	Netto KoWhr	Steuer KW	Brutto KW	KWhr	Berech. von	Berech. bis	HWhr	Partner/Kontierungsobjekt	Steuergrp
MAAA	Miete	05.01.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	4,00	24,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		FULL
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		FULL
		05.01.2021		**204,09**	**40,81**	**244,90**	**EUR**					
MAAA	Miete	05.02.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	4,00	24,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		FULL
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		FULL



BArt	Bewegungsartbezeichnung	Fälligkeitstag	Status	Netto KoWhr	Steuer KW	Brutto KW	KWhr	Berech. von	Berech. bis	HWhr	Partner/Kontierungsobjekt	Steuergrp
MAAA	Miete	05.01.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	2,00	22,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		HALF
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR		FULL
		05.01.2021		**204,09**	**38,81**	**242,90**	**EUR**					
MAAA	Miete	05.02.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	2,00	22,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		HALF
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR		FULL
		05.02.2021		**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