

# KURZANLEITUNG

## Abweichender Steuersatz im Immobilienvertrag

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
AO	MAA	Abgabe	Miete	AO				Festbetrag 167,420000	01.01.2020	31.12.9999		2.410,80	2.009,04	401,76
AO	MAB	Abgabe	Miete Betriebskosten	AO				Festbetrag 20,000000		31.12.9999		288,00	240,00	48,00
AO	MAC	Abgabe	Miete Heizkosten	AO				Festbetrag 16,670000		31.12.9999		240,00	200,04	39,96
												<b>= 2.938,80</b>	<b>= 2.449,08</b>	<b>= 489,72</b>

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

BARt	Bewegungsartbezeichnung	Fälligkeitstag	Status	Netto Ko	Netto Kw	Brutto Kw	KW/hr	Berech. von	Berech. bis	HW/hr	Partner/Kontierungsobjekt	Steuergrp
MAAA	Miete	05.01.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Mietvertrag (Objekt)   Mietvertrag (Objekt)   100% Anteil	FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	4,00	24,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Mietvertrag (Objekt)   Mietvertrag (Objekt)   100% Anteil	FULL
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Mietvertrag (Objekt)   Mietvertrag (Objekt)   100% Anteil	FULL
				<b>= 204,09</b>	<b>= 40,81</b>	<b>= 244,90</b>	<b>EUR</b>					
MAAA	Miete	05.02.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Mietvertrag (Objekt)   Mietvertrag (Objekt)   100% Anteil	FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	4,00	24,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Mietvertrag (Objekt)   Mietvertrag (Objekt)   100% Anteil	FULL
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Mietvertrag (Objekt)   Mietvertrag (Objekt)   100% Anteil	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.

The first screenshot shows the 'Buchungsparameter' tab selected in the top navigation bar. Below it, a table lists parameters: 'Buchungen', 'Rhythmus', and 'Org. Zuordnung'. The 'Buchungen' row is highlighted with a red box and a red circle '2'. A red circle '1' is also present near the 'Buchungsparameter' tab label.

The second screenshot shows the 'Buchungen' sub-tab. The 'Steuerart' is set to 'MWST' and 'Steuergrp' is set to 'FULL', which is highlighted with a red box and a red circle '3'. Other fields like 'Nummer', 'EingZahlweg', and 'Bankverb.Eing.' are also visible.

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 %
<b>FULL</b>	Voller Steuersatz	20%
<b>HALF</b>	Halber Steuersatz	10%
<b>NONE</b>	Steuerbefreit	0%
<b>SPECIAL</b>	Special	13%


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

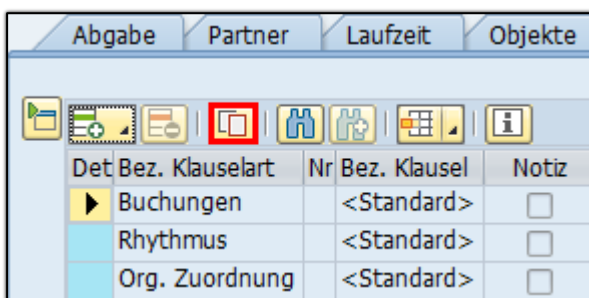
## 3 Erstellen eines abweichenden Steuersatzes

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.

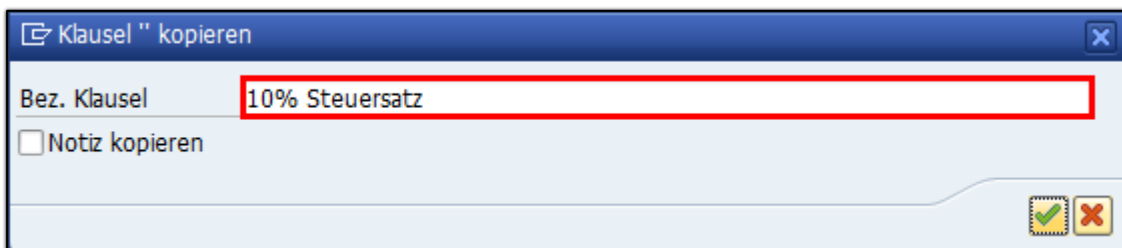
### 3.1 Kopieren der bestehenden Buchungsklausel

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



Det	Bez. Klauselart	Nr	Bez. Klausel	Notiz
▶	Buchungen		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Rhythmus		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Org. Zuordnung		<Standard>	<input type="checkbox"/>

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




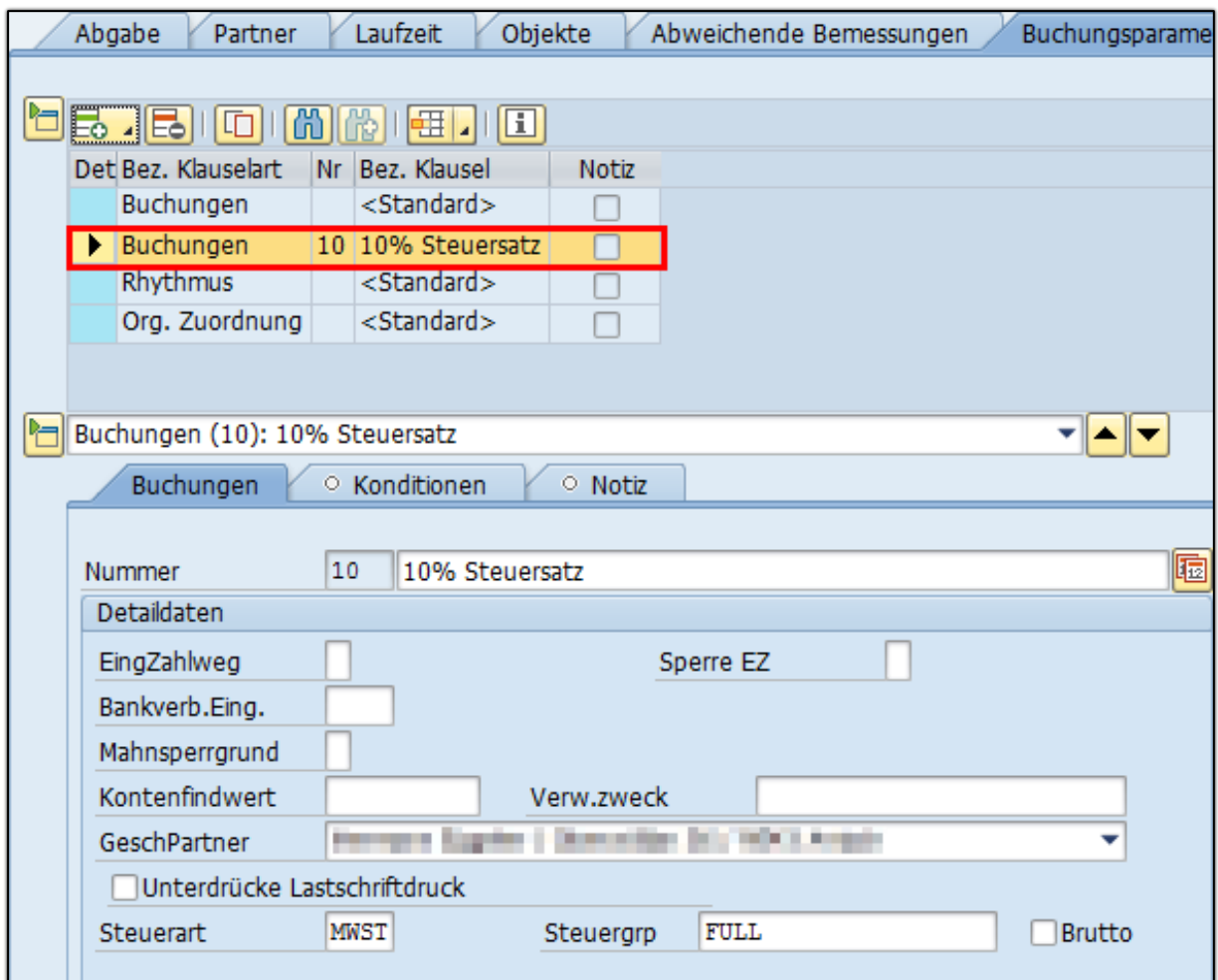
Klausel '' kopieren

Bez. Klausel

Notiz kopieren

**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:



Det	Bez. Klauselart	Nr	Bez. Klausel	Notiz
	Buchungen		<Standard>	<input type="checkbox"/>
▶	Buchungen	10	10% Steuersatz	<input type="checkbox"/>
	Rhythmus		<Standard>	<input type="checkbox"/>
	Org. Zuordnung		<Standard>	<input type="checkbox"/>

Buchungen (10): 10% Steuersatz

**Buchungen**     Konditionen     Notiz

Nummer    10    10% Steuersatz

Detaildaten

EingZahlweg        Sperre EZ   

Bankverb.Eing.   

Mahnsperrgrund   

Kontenfindwert        Verw.zweck   

GeschPartner   

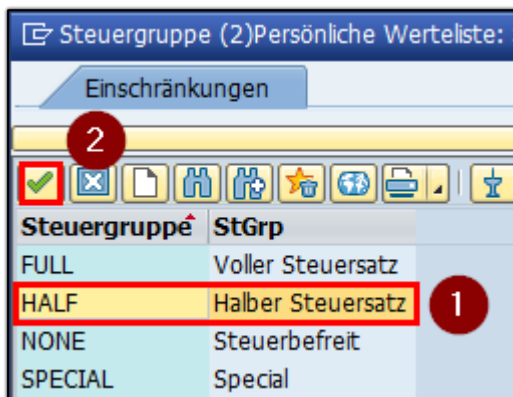
Unterdrücke Lastschriftdruck

Steuerart    MWST    Steuergrp    FULL     Brutto

**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.



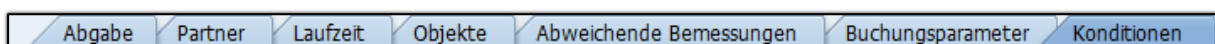
Der ausgewählte Steuersatz erscheint nun im Feld:

EingZahlweg	<input type="checkbox"/>	Sperre EZ	<input type="checkbox"/>
Bankverb.Eing.	<input type="text"/>		
Mahnsperrgrund	<input type="checkbox"/>		
Kontenfindwert	<input type="text"/>	Verw.zweck	<input type="text"/>
GeschPartner	<input type="text"/>		
<input type="checkbox"/> Unterdrücke Lastschriftdruck			
Steuerart	MWST	SteuergRP	HALF <input type="checkbox"/> Brutto

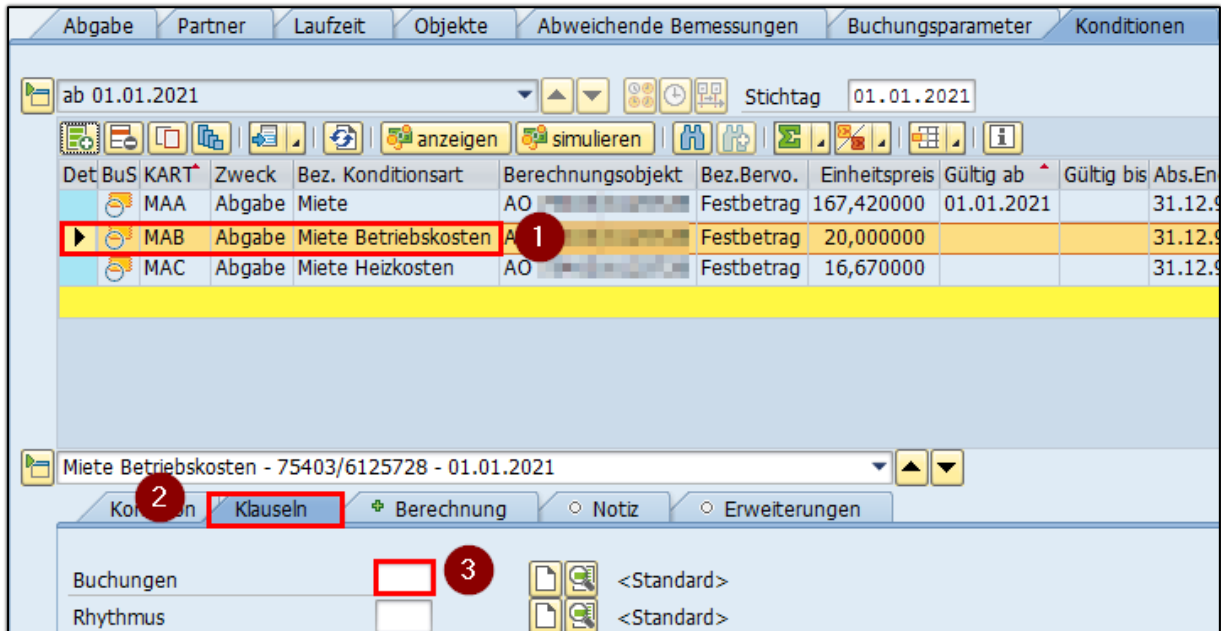
**TIPP:** Alternativ kann der Schlüssel für den Steuersatz auch direkt in das Feld eingegeben werden.


## 3.3 Zuweisen der erstellten Klausel zu den dementsprechenden Konditionen

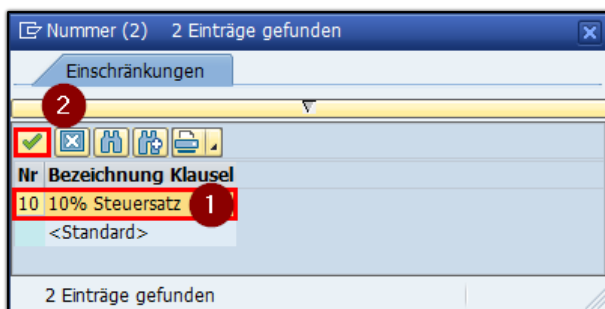
Im letzten Schritt muss nun die zuvor erstellte Buchungsklausel jeder Kondition zugeordnet werden, in der der veränderte Steuersatz angewendet werden soll. Hierfür muss innerhalb des Vertrages in den Reiter „**Konditionen**“ gewechselt werden:



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):

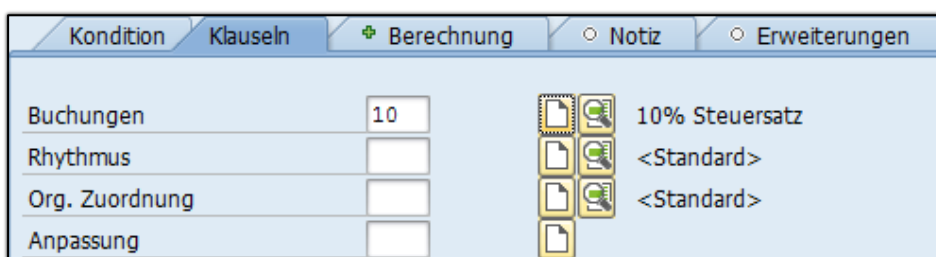


Analog zur vorigen Vorgehensweise ist nun der Cursor im Feld „Buchungen“ zu positionieren. Ein Klick auf das Symbol der Suchhilfe (  ) öffnet die Auswahl der möglichen Buchungsklauseln. im erscheinenden Fenster werden nun die interne Nummer der Buchungsklausel sowie die vergebene Bezeichnung angezeigt:



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.

Abgabe	Partner	Laufzeit	Objekte	Abweichende Bemessungen	Buchungsparameter	Konditionen	Übersichten	Zusatztexte	GIS			
Anzeige: zukünftige 16.11.2020												
Simulation Partnerfinanzstrom - Alle Konditionen (72/72)												
B Art	Bewegungsartbezeichnung	Fälligkeitstag	Status	Netto KoWhr	Steuer KW	Brutto KW	KWWhr	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	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	4,00	24,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
				<b>204,09</b>	<b>40,81</b>	<b>244,90</b>	<b>EUR</b>					
MAAA	Miete	05.02.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	4,00	24,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL

Abgabe	Partner	Laufzeit	Objekte	Abweichende Bemessungen	Buchungsparameter	Konditionen	Übersichten	Zusatztexte	GIS			
Anzeige: zukünftige 16.11.2020												
Simulation Partnerfinanzstrom - Alle Konditionen (72/72)												
B Art	Bewegungsartbezeichnung	Fälligkeitstag	Status	Netto KoWhr	Steuer KW	Brutto KW	KWWhr	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	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	2,00	22,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	HALF
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.01.2021	31.01.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
				<b>204,09</b>	<b>38,81</b>	<b>242,90</b>	<b>EUR</b>					
MAAA	Miete	05.02.2021		167,42	33,48	200,90	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
MABA	Miete Betriebskosten			20,00	2,00	22,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	HALF
MACA	Miete Heizkosten			16,67	3,33	20,00	EUR	01.02.2021	28.02.2021	EUR	Personen (Eigener)   Überwachen (E), (H)   Person	FULL
				<b>204,09</b>	<b>38,81</b>	<b>242,90</b>	<b>EUR</b>					

**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