

Die Ratenzahlungsvereinbarung

Um Forderungen zu sichern, werden häufig Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen. Um Ratenzahlungen zu erfassen und deren Erfüllung zu überwachen, können Sie wie folgt vorgehen:

Schritt 1 – Kostenart

Zunächst ist eine Kostenart „Ratenzahlung“ notwendig. Falls eine solche nicht in Ihrer Version vorhanden ist (z.B. als Kostenart „RZ“), so kann diese von Ihnen angelegt werden.

Dies finden Sie unter den Strukturdaten der Abteilungen Objekte und Buchhaltung



The screenshot shows the 'Kostenarten' configuration window with the following fields:

- Sortierung:** nach Sortierung und Kostenart
- Kostenart:** RZ
- Bezeichnung:** Ratenzahlung
- Bezeichnung 2:** (empty)
- Statistik-Verteiler:** (dropdown menu)
- Kategorie:** Sonstiges
- Gruppe:** (dropdown menu)
- relevant für Planmiete:**
- Sortierung:** (dropdown menu)
- Gesperrt:**

Buttons at the bottom: **Speichern** (Save) and **Abbrechen** (Cancel).

Die Benennung kann nach Ihrem Bedarf erfolgen, ist die Angabe einer Kategorie gefordert, so kann diese mit „Sonstiges“ angegeben werden.

Schritt 2 – Forderungskonto für die Verrechnung

Sie benötigen ein Forderungs-/Verrechnungskonto für die Erfassung und schrittweise Erfüllung des zur Ratenzahlung vereinbarten Rückstands. Falls dieses in Ihrer Version nicht vorhanden ist (z.B. als „Forderung Ratenzahlung“ oder „Verrechnung Ratenzahlung“), so kann dies ebenfalls von Ihnen angelegt werden. Dem Konto ist keine Kontengruppe zuzuordnen. Bei einer Fibu Übergabe ist dieses Konto in die Übersetzungstabelle mit aufzunehmen.

Beispiel (Stand September 2022):

In der Vertragseinheit M/01.01 mit einer monatlichen Gesamtmiete in Höhe von 820,00 Euro wurde seit Juli 2022 keine Miete bezahlt. Es besteht ein Rückstand von 2.460,00 Euro.

Es wurde am 15.09.2022 vereinbart, dass ab 01.10.2022 zusätzlich zur monatlichen Miete 5 Raten in Höhe von 400,00 Euro, sowie eine Schlussrate in Höhe von 460,00 Euro zu leisten sind.

Valuta	Buchungsart	Text	Soll	Haben	lfd. Saldo	Gegenkonto
31.07.2022	Solstellung	Solstellung 07.2022 ...	820,00 €		-820,00 €	0 900000 (Solstellung - ...
01.08.2022	Solstellung	Solstellung 08.2022 ...	820,00 €		-1.640,00 €	0 900000 (Solstellung - ...
01.09.2022	Solstellung	Solstellung 09.2022 ...	820,00 €		-2.460,00 €	0 900000 (Solstellung - ...
			Σ 2.460,00 €	Σ 0,00 €		

Schritt 3 - Anlegen der Kostenart im Verwaltungsobjekt

Neue Kostenart
?
×



Kostenart RZ (Ratenzahlung) ▼

Kostenkonten ...



Verteiler | x ▼



Statistikvert. ▼



USt-Schlüssel ▼



Konto Erlöse ohne USt 201000 (Forderungen Ratenzahlung) ▼



Konto Erlöse mit USt 201000 (Forderungen Ratenzahlung) ▼



Konto Erlösschmälerung 201000 (Forderungen Ratenzahlung) ▼

Letzte Verwendung vorschlagen

Hier soll als Erlöskonto das unter Schritt 2 angelegte Forderungskonto hinterlegt werden.

In Verwaltungsobjekten, in denen die Sollstellung ohne „Erlöse buchen“ vorgenommen wird, ist die Verrechnung der Ratenzahlung manuell vorzunehmen (siehe Schritt 6).

Schritt 4 - Umbuchen der offenen Forderung auf das Verrechnungskonto



00001015 (00000222)

Informationen

Aktueller Saldo

M/01.01	-2.460,00 €
0/201000	0,00 €

Valutadatum	15.09.2022 ▼		
Buchungsart	Sonstige Buchung ▼		
Objekt	<input checked="" type="checkbox"/> AST 023 - Gladenbacher DATEV Test ▼		
Konto	<input checked="" type="checkbox"/> Vertrag ▼	M/01.01 - Frau Renate Krüger ▼	
Gegenkonto	<input checked="" type="checkbox"/> Konto ▼	201000 - Forderungen Ratenzahlung ▼	

Buchungsbetrag

Soll/Haben

Buchungstext

Buchungsart: Sonstige Buchung mit H-Kennzeichen. Der Verwendungszweck sollte aussagekräftig sein, da dieser in der Monat-/Jahresabrechnung angezeigt wird.

Bitte beachten Sie folgende Auswirkung:

Die Forderung erscheint auf Ebene des Debitors wie ausgeglichen. Dies ist notwendig, um die zur Ratenzahlung vereinbarte Forderung aus dem Mahnlauf auszuschließen - der Rückstand ist nicht mehr in der Gesamtsumme Teil des Mahnverfahrens, wohl aber die jeweils fällige Rate - sowie um die fällig gewordene Betriebs- und/oder Heizkostenvorauszahlung in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen zu können. Das Ergebnis der Abrechnung berücksichtigt die Vorauszahlungen, als seien sie tatsächlich geflossen, um so eine Doppelbelastung zu vermeiden. Dem Debitor wird nur das Ergebnis der Abrechnung zusätzlich in Rechnung/ins Soll gestellt. Aus der Zahlung des Ergebnisses und der vollständigen Einhaltung der Ratenzahlungsvereinbarung ergibt sich der Ausgleich der gesamten abgerechneten Betriebskosten.

Auch in der Monatsabrechnung wird der Debitor ausgeglichen dargestellt. Zum Nachweis des Stands der Ratenzahlung, z.B. dem Vermieter gegenüber, empfiehlt sich zusätzlich das Kontenblatt des Forderungskontos (siehe Schritt 5).

Unterkontenverteilung:

Unterkontenverteilung ? x

Objekt: AST 023		H (Haben)	brutto		
Valutadatum: 15.09.2022		Buchungsbetrag	2.460,00 €		
Konto: M 01.01 (Frau Renate Krüger)		1220,00 verteilt	2.460,00 €		✔
Gegenkonto: 201000 (Forderungen Ratenz...		-2460,00 offen	0,00 €		

Intervall	Kostenart	Vertrag	Soll	Haben	SaldoAlt	Verteilung	Steuer	SaldoNeu
		2.460,00 €	2.460,00 €	0,00 €	-2.460,00 €	2.460,00 €	0,00 €	0,00 €
2022.07	BK (Betriebskostenvorauszahlung W)	110,00 €	170,00 €	0,00 €	-170,00 €	170,00 €	0,00 €	0,00 €
2022.07	NKM (Nettokaltmiete)	710,00 €	650,00 €	0,00 €	-650,00 €	650,00 €	0,00 €	0,00 €
2022.08	BK (Betriebskostenvorauszahlung W)	110,00 €	170,00 €	0,00 €	-170,00 €	170,00 €	0,00 €	0,00 €
2022.08	NKM (Nettokaltmiete)	710,00 €	650,00 €	0,00 €	-650,00 €	650,00 €	0,00 €	0,00 €
2022.09	BK (Betriebskostenvorauszahlung W)	110,00 €	170,00 €	0,00 €	-170,00 €	170,00 €	0,00 €	0,00 €
2022.09	NKM (Nettokaltmiete)	710,00 €	650,00 €	0,00 €	-650,00 €	650,00 €	0,00 €	0,00 €

Buchungen

Speichern
Abbrechen

+ Unterkonto/Intervall

Optionen
 Differenz aus Saldo
 Guthaben verrechnen
 Vertragswert übernehmen

Verteilung

... auf Position

... im aktiven Intervall

... ab aktiver Position

... anteilig im Intervall

Verteilung löschen

... im aktiven Intervall

... komplett

Monatsabrechnung September:

Verwaltungseinheiten - Zahlungsübersicht										
Mieter-Nr.	Name	Vortrag	Sollstellung	Zahlung davon	Miete	kalte NK	MWSt	Sonstiges	Saldo	
M / 01.01	KRÜGER	-1.640,00	820,00	0,00	650,00	170,00	0,00	0,00		
Ratenzahlungsvereinbarung ab 01.10.2022								2.480,00 ²		

Schritt 5 - Anlegen der Raten als Termin in der Vertragseinheit

Neuer Termin
?
✕

€

▲

■

Kostenart RZ Ratenzahlung

Anpassung zum

Typ Kostenartenanpassung

Aktion

Grund Ratenzahlungsvereinbarung

Nachz. von/bis

Bemerkung

Termin erledigt

Den Erhöhungsgrund „Ratenzahlungsvereinbarung“ können Sie an dieser Stelle hinzufügen.

Die Schlussrate, sowie das Ende der Ratenzahlungsvereinbarung müssen ebenfalls angelegt werden, als Termine ergeben sich in diesem Beispiel:

Termine für Kostenarten €

Nur die offenen Termine anzeigen

Kostenart	Anpassung zum	Typ	Ausführung	Nachzahlung	Erledigt
RZ (Ratenzahlung)	01.04.2023	K - Kostenartenanpassung	=	0,00	<input type="checkbox"/>
RZ (Ratenzahlung)	01.03.2023	K - Kostenartenanpassung	=	460,00	<input type="checkbox"/>
RZ (Ratenzahlung)	01.10.2022	K - Kostenartenanpassung	=	400,00	<input type="checkbox"/>

Ergebnis der Sollstellung 10.2022

Auf Ebene der Vertragseinheit

▸ **Aktueller Saldo**

Aktueller Saldo -1.220,00 €

Valuta	Art	S/H	Betrag	Gegenkonto
01.10.2022	S	S	1.220,00 €	900000 (Sollstellung)
15.09.2022		H	2.460,00 €	201000 (Forderungen Ratenzahlung)
01.09.2022	S	S	820,00 €	900000 (Sollstellung)
01.08.2022	S	S	820,00 €	900000 (Sollstellung)
31.07.2022	S	S	820,00 €	900000 (Sollstellung)

▸ **Kostenarten**

NKM (Nettokaltmiete)	710,00 €
BK (Betriebskostenvorauszahlung W)	110,00 €
RZ (Ratenzahlung)	400,00 €

Auf Ebene des Forderungskontos:

Konto:	AST 023	0/201000	Vortrag:		0,00	0,00	Vortragssaldo:			0,00
Forderungen Ratenzahlung										
glob. Buch. Nummer	Valuta-datum	Gegen-konto	Bezeichnung	Soll	Haben	BA	Mwst	Buchungs-datum	Buchungstext	
00001015	15.09.2022	M/01.01	Renate Krüger	0,00	-2.460,00	H	* S	31.01.2023	Ratenzahlungsvereinbarung	
00001020	01.10.2022	0/900000	Sollstellung	0,00	400,00	H		31.01.2023	Erlös Kostenart RZ	
				0,00	-2.060,00			Endsaldo:	-2.060,00	

Der Saldo des Verrechnungskontos zeigt den jeweiligen Stand der Restforderung(en).

Schritt 6 - Werden die Sollstellungen *nicht* mit Erlösen gebucht, so ist die Buchung manuell vorzunehmen (*optional*):

Valutadatum	<input type="text" value="01.10.2022"/>
Buchungsart	<input type="text" value="Sonstige Buchung"/>
Objekt	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value="AST 023 - Gladenbacher DATEV Test"/>
Konto	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value="Konto"/> <input type="text" value="900000 - Sollstellung"/>
Gegenkonto	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value="Konto"/> <input type="text" value="201000 - Forderungen Ratenzahlung"/>
Rechnungsbetrag	<input type="text" value=""/> €
Buchungsbetrag	<input type="text" value="400,00"/> €
Soll/Haben	<input type="text" value="S"/> <input type="text" value="Storno"/>
Vorsteuer	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="text" value=""/> absetzbarer Anteil <input type="text" value=""/>
Buchungstext	<input type="text" value="Kostenart RZ"/>
	<input type="text" value="M 01.01"/>
	<input type="text"/>

Monatsabrechnung Oktober

Mieter-Nr.	Name	Vortrag	Sollstellung	Zahlung davon	Miete	kalte NK	MWSt	Sonstiges	Saldo	
M / 01.01	KRÜGER		1.220,00	0,00	710,00	110,00	0,00	0,00	400,00	-1.220,00

Soll die Ratenzahlung in einer eigenen Spalte dargestellt werden, so kann dies über eine individuelle Steuerungsdatei erfolgen, z.B.:

Mieter-Nr.	Name	Vortrag	Sollstellung	Zahlung davon	Nettokalt- miete / Bruttokalt- miete	Betriebs- kosten Heizkosten	Umsatz- steuer	Raten- zahlung	Sonstiges	Saldo
M / 01.01	KRÜGER		1.220,00	0,00	710,00	110,00	0,00	400,00		-1.220,00

Für eine Übergabe an eine Finanzbuchhaltung ist sichergestellt, dass der Erlös zu dem Zeitpunkt gebucht/übergeben wird, an dem er entstanden ist (bei Sollstellung der ursprünglich zu zahlenden Miete zu deren regulärer Fälligkeit).

Soll eine andere Fälligkeit der Erlöse gebucht werden (im Zeitpunkt der tatsächlichen Zahlung), so muss die genaue Verfahrensweise mit der Steuerberatung geklärt werden. Bei einer entsprechend abweichenden Umsetzung in *haussoft* unterstützt Sie gerne unser Support.