

Sabine Toman, Anke Köppe, Jan Lukowsky

Immobilienmanagement mit SAP®



Galileo Press

Bonn • Boston

Auf einen Blick

1	Systemgrundlagen	21
2	Geschäftsprozesse der Immobilienverwaltung	31
3	Stammdaten	43
4	Geschäftspartner	65
5	Vertragsmanagement	79
6	Übergreifende Funktionen	127
7	Rechnungswesen	151
8	Anpassung von Konditionen	195
9	Nebenkostenabrechnung	225
10	Steuerliche Aspekte der Immobilienverwaltung	255
11	Architektur	281
12	Unternehmensinterne Nutzung	299
13	Integration	319
14	Infosystem	343
15	Werkzeuge und technische Integrationsaspekte	361
16	Länderspezifische Themen	407
17	Spezielle Kundenanforderungen	457
A	Teilfunktionen in Enhancement Packages	493
B	Wichtige SAP-Hinweise	501
C	Notwendige periodische Arbeiten	505
D	Die Autoren	507

Inhalt

Einleitung	17
------------------	----

1 Systemgrundlagen 21

1.1 Auslieferung und Releases	21
1.2 Anwendungsmenü und Customizing	21
1.3 SAP RE aktivieren	23
1.3.1 EA-FIN aktivieren	23
1.3.2 BTE-Applikation	24
1.3.3 SAP RE aktivieren	24
1.3.4 Business Functions und Teilfunktionen aktivieren	25
1.3.5 Customizing von SAP RE	27
1.4 SAP RE im Buchungskreis und Kostenrechnungskreis aktivieren	28
1.4.1 Buchungskreis	28
1.4.2 Kostenrechnungskreis	29
1.5 Zusammenfassung	29

2 Geschäftsprozesse der Immobilienverwaltung 31

2.1 Immobilien und deren Lebenszyklus	31
2.1.1 Vor dem Zugang einer Immobilie	33
2.1.2 Zugang	33
2.1.3 Bewirtschaftung	36
2.1.4 Abgang	40
2.1.5 Begleitende Prozesse	40
2.2 Zusammenfassung	42

3 Stammdaten 43

3.1 Nutzungssicht und architektonische Sicht	43
3.2 Wirtschaftseinheit, Gebäude, Grundstück	45
3.2.1 Begriffsbestimmungen	45
3.2.2 Allgemeiner Aufbau	46
3.2.3 Zusätzliche Daten zur Wirtschaftseinheit	54
3.2.4 Zusätzliche Daten zum Gebäude	54
3.2.5 Zusätzliche Daten zum Grundstück	55
3.2.6 Wichtige Customizing-Einstellungen	55

3.3	Mietobjekte	57
3.3.1	Schneiden von Mietflächen	58
3.3.2	Attribute des Mietobjekts	59
3.4	Zusammenfassung	63
4	Geschäftspartner	65
4.1	Geschäftspartner in Stammdatendialogen	65
4.2	Rollenkonzept	68
4.2.1	Geschäftspartnerrollen	69
4.2.2	Rollenarten	70
4.2.3	Rollen und Immobilienobjekte	71
4.3	Geschäftspartner anlegen	72
4.4	Geschäftspartner in der Buchhaltung	75
4.5	Zusammenfassung	78
5	Vertragsmanagement	79
5.1	Verträge rund um die Immobilie	80
5.2	Interessentenverwaltung	81
5.2.1	Angebotsobjekt	81
5.2.2	Immobilien-gesuch	83
5.2.3	Vertragsangebot	88
5.2.4	Vom Immobilien-gesuch zum Mietvertrag	88
5.3	Immobilienverträge	89
5.3.1	Vertragsdialog	89
5.3.2	Aktivieren eines Vertrages	101
5.3.3	Wechsel des debitorischen Hauptmieters	101
5.3.4	Verlängerung eines Vertrages	102
5.3.5	Kündigung eines Vertrages	103
5.4	Wichtige Customizing-Einstellungen	106
5.5	Beispiele für debitorische, kreditorische und Sachkontenverträge	111
5.5.1	Anmietverträge	111
5.5.2	Mietverträge	111
5.5.3	Hausgeldvereinbarungen	112
5.5.4	Bestandsändernde und bestandsnutzende Verträge	112
5.5.5	Serviceverträge	113
5.5.6	Sachkontenverträge	114
5.5.7	Kautionsvereinbarungen	114

5.6	Umsatzmietverträge	116
5.6.1	Umsatzmiete im Immobilienvertrag	116
5.6.2	Erfassen von gemeldeten Umsätzen	121
5.6.3	Umsatzmietabrechnung	123
5.6.4	Auswertungen zur Umsatzmietabrechnung	124
5.7	Zusammenfassung	125
6	Übergreifende Funktionen	127
6.1	RE-Navigator (RE80)	127
6.1.1	Grundlegender Aufbau	128
6.1.2	Navigationstechniken	130
6.1.3	Personalisierung	130
6.1.4	Allgemeine Funktionen	132
6.1.5	Spezielle Funktionen	133
6.2	Verantwortlicher	134
6.3	Arbeitsvorrat	135
6.4	Wiedervorlage und Terminkalender	135
6.4.1	Neue Wiedervorlageregeln anlegen	136
6.4.2	Termine generieren und verwalten	139
6.4.3	Besondere Funktionen der Wiedervorlage	141
6.5	Fehlerliste	143
6.6	Zeitscheibenverwaltung	143
6.7	Immobilienobjekte prüfen	143
6.8	Übergreifende Customizing-Einstellungen	144
6.8.1	Allgemeine Einstellungen	144
6.8.2	Zuordnung von Objekten	145
6.8.3	Konditionen	146
6.9	Zusammenfassung	149
7	Rechnungswesen	151
7.1	Buchen auf Immobilienobjekte	152
7.1.1	Immobilienkontierung	152
7.1.2	Customizing der Immobilienkontierung	154
7.2	Periodische Buchungen	155
7.2.1	Konditionen und Zahlungsfinanzstrom	156
7.2.2	Periodische Buchungen aus Verträgen	163
7.2.3	Objektfinanzstrom	167
7.2.4	Fremdwährungen	169
7.2.5	Periodische Buchungen zu Mietobjekten	170
7.2.6	Storno	171

7.3	Kontenfindung	172
7.3.1	Buchhaltungssysteme	172
7.3.2	Von der Bewegungsart zur Buchung	173
7.3.3	Referenzbewegungsarten	175
7.3.4	Weitere Customizing-Einstellungen	177
7.4	Einmalige Buchungen	179
7.5	Folgeprozesse	181
7.5.1	Mieterkontenblatt und Kontenpflege	182
7.5.2	Zahlungseingang	184
7.5.3	Mahnen	186
7.5.4	Rechnungsdruck	187
7.6	Rechnungsabgrenzung	188
7.7	Finanzdisposition	189
7.8	PSCD-Vertragskontokorrent	190
7.9	Zusammenfassung	193

8 Anpassung von Konditionen 195

8.1	Übersicht über unterstützte Anpassungsverfahren	195
8.2	Ablauf einer Anpassung	196
8.2.1	Anpassung bestimmen	197
8.2.2	Anpassungsergebnis sichern	198
8.2.3	Anpassung aktivieren	199
8.3	Voraussetzungen für die Anpassung von Konditionen	200
8.4	Einflussfaktoren bei der Anpassung von Konditionen	204
8.5	Anpassungsverfahren	208
8.5.1	Staffelmieten	208
8.5.2	Freie Anpassung	209
8.5.3	Indexmiete	210
8.5.4	Mietspiegel	213
8.5.5	Anpassungsmaßnahme	217
8.5.6	Wirtschaftlichkeitsberechnung	220
8.5.7	Vergleichswohnungen	222
8.6	Zusammenfassung	224

9 Nebenkostenabrechnung 225

9.1	Stammdaten	225
9.1.1	Teilnahmegruppe	225
9.1.2	Abrechnungseinheit	227
9.1.3	Zähler und Zählerhierarchie	235

9.2	Abrechnungsprozess	237
9.2.1	Laufende Arbeiten	237
9.2.2	Vorbereitung der Abrechnung	240
9.2.3	Ablauf der Abrechnung	241
9.2.4	Inhaltlicher Ablauf der Nebenkostenabrechnung	246
9.2.5	Buchung von Vorauszahlungen	248
9.2.6	Anpassung von Vorauszahlungen	249
9.2.7	Abgrenzung umlagefähiger Kosten	250
9.3	Wichtige Customizing-Einstellungen	251
9.4	Zusammenfassung	253

10 Steuerliche Aspekte der Immobilienverwaltung 255

10.1	Gesetzliche Grundlagen	255
10.2	Vorsteuerbehandlung in SAP RE	257
10.2.1	Voraussetzung	257
10.2.2	Vorgehen	257
10.3	Der Optionssatz	258
10.3.1	Begriff und Bedeutung	258
10.3.2	Methoden zur Optionssatzermittlung	259
10.3.3	Optionssatzermittlung durchführen	262
10.4	Vorsteueraufteilung	264
10.4.1	Vorgehen	264
10.4.2	Vorsteueraufteilung für Belege ohne Immobilienobjekt	265
10.4.3	Kontenfindung	265
10.4.4	Mehrstufige Steuerkennzeichen	266
10.4.5	Vorsteueraufteilung durchführen	267
10.5	Vorsteuerberichtigung	268
10.5.1	Berichtigungsobjekte	269
10.5.2	Belegpositionen berücksichtigen	272
10.5.3	Berichtigungsbasis ermitteln	275
10.5.4	Vorsteuer berichtigen	275
10.5.5	Kontierung von Bestellungen auf Immobilienobjekte	278
10.5.6	Zu- und Abgang von Anlagen	279
10.5.7	Vorsteuerberichtigung ohne RE-Objekte	280
10.6	Zusammenfassung	280

11 Architektur	281
11.1 Architektonische Objekte	281
11.1.1 Architektonische Objekte bearbeiten	281
11.1.2 Warum architektonische Objekte pflegen?	282
11.1.3 Architektonische Hierarchie	285
11.2 Architektur und Nutzung	290
11.2.1 Nutzungsobjekte zuordnen – Hierarchie	290
11.2.2 Einzelbearbeitung im Stammdatendialog	291
11.2.3 Massenbearbeitung	294
11.2.4 Aktualisierung von Mietflächen und Verträgen	297
11.3 Zusammenfassung	298
12 Unternehmensinterne Nutzung	299
12.1 Überblick über Raumreservierung, permanente Raumbelegung und Umzugsplanung	299
12.2 Voraussetzungen	300
12.3 Stammdaten und Geschäftspartner	301
12.4 Raumreservierung und permanente Raumbelegung	302
12.5 Permanente Raumbelegung und Umzugsplanung	305
12.6 Wichtige Customizing-Einstellungen	309
12.6.1 Raumreservierung und Raumbelegung	309
12.6.2 Preisfindung	315
12.6.3 Umzugsplanung	317
12.7 Zusammenfassung	318
13 Integration	319
13.1 Controlling	319
13.1.1 Kostenrechnungsbelege	320
13.1.2 Planung auf Immobilienobjekte	325
13.1.3 Abrechnung	327
13.1.4 Weitere CO-Funktionen für Immobilienobjekte	328
13.1.5 Reporting	329
13.1.6 Profit-Center-Rechnung	330
13.2 Projektsystem	330
13.3 Haushaltsmanagement	333
13.4 Anlagenbuchhaltung	336
13.5 Instandhaltung	339
13.6 Zusammenfassung	341

14 Infosystem 343

- 14.1 Überblick über das Infosystem von SAP RE 343
- 14.2 Selektionen 344
 - 14.2.1 Zugriffe über die Hierarchie 348
 - 14.2.2 Zugriffe über Partner 349
 - 14.2.3 Nutzung von Sets 350
- 14.3 Arbeit mit den Listen 352
 - 14.3.1 ALV-Listen 352
 - 14.3.2 Zeitscheibenverwaltung 355
 - 14.3.3 Reportprofile 356
- 14.4 Zusammenfassung 359

15 Werkzeuge und technische Integrationsaspekte 361

- 15.1 Korrespondenz 362
 - 15.1.1 Ausgabe mit Formularen 363
 - 15.1.2 Ausgabe mit Office-Anwendungen 373
 - 15.1.3 Eignung der verfügbaren Techniken 378
- 15.2 Records Management 380
 - 15.2.1 Dokumentenmanagement in SAP RE 380
 - 15.2.2 Elektronische Akten in der
Immobilienverwaltung 381
 - 15.2.3 Aktenmodell 382
- 15.3 Grafikintegration 384
- 15.4 Archivierung 385
 - 15.4.1 Löschen ohne Archivieren 385
 - 15.4.2 Stammdaten archivieren 386
 - 15.4.3 Spezielle Archivierungsobjekte 388
- 15.5 Data Retention Tool (DART) 390
- 15.6 Datenmigration von RE Classic nach SAP RE 392
 - 15.6.1 Aktivierung von SAP RE 394
 - 15.6.2 Einführungsstrategien für SAP RE 395
 - 15.6.3 Migration von RE Classic nach SAP RE 398
 - 15.6.4 Nicht zu migrierende Daten 405
- 15.7 Zusammenfassung 406

16 Länderspezifische Themen 407

- 16.1 Liegenschaftsverwaltung 407
 - 16.1.1 Stammdaten der Liegenschaftsverwaltung 408
 - 16.1.2 Prozesse in der Liegenschaftsverwaltung 421
 - 16.1.3 Öffentliche Lasten 423

16.2	WEG- und Fremdverwaltung	427
16.2.1	Stammdaten der WEG- und Sondereigentumsverwaltung	429
16.2.2	Verträge in der WEG- und SE-Verwaltung	434
16.2.3	Buchhaltung der Mandate	437
16.2.4	WEG-Abrechnung, Wirtschaftsplan und Hausgeldanpassung	442
16.2.5	Nebenkostenabrechnung für die Mieter des Sondereigentums (Mieterabrechnung)	447
16.2.6	Fremdverwaltung im Auftrag Dritter	448
16.2.7	Zusammenfassung	449
16.3	Überblick über weitere länderspezifische Themen	450
16.3.1	Lokalisierung	450
16.3.2	USA	451
16.3.3	Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland	452
16.3.4	Italien	453
16.3.5	Österreich	453
16.3.6	Schweiz	454
16.4	Zusammenfassung	455

17 Spezielle Kundenanforderungen 457

17.1	Dialogsteuerung über Business Data Toolset	457
17.1.1	Customizing der BDT-Dialoge	458
17.1.2	Praxisbeispiel I: Register »Optionsatzmethoden« ausblenden	462
17.1.3	Funktionsgruppe der Anwendung	463
17.1.4	Verwendung eigener Funktionsgruppen	464
17.1.5	Praxisbeispiel II: Kundenindividuelles Feld hinzufügen	465
17.1.6	Zeitpunktsteuerung	470
17.2	Beeinflussen der Programmlogik über BAdIs	471
17.2.1	BAdIs in SAP RE	471
17.2.2	Praxisbeispiel III: Vorbelegen eines Feldes (Substitution)	476
17.2.3	Tipps und Tricks I	479
17.2.4	Praxisbeispiel IV: Daten prüfen (Validierung) .	480
17.2.5	Tipps und Tricks II	482
17.2.6	Praxisbeispiel V: Nummernvergabe von Verträgen	483
17.2.7	Tipps und Tricks III	485

17.3	Konfigurierbare Nachrichten	485
17.4	Erweiterung im Reporting	486
17.5	Zusammenfassung	489
Anhang		491
A	Teilfunktionen in Enhancement Packages	493
A.1	Teilfunktionen in EhP 2 in SAP ERP 6.0	493
A.2	Teilfunktionen in EhP 3 in SAP ERP 6.0	496
A.3	Teilfunktionen in EhP 4 in SAP ERP 6.0	497
B	Wichtige SAP-Hinweise	501
C	Notwendige periodische Arbeiten	505
D	Die Autoren	507
Index		509

Einleitung

Auf Anregung verschiedener Partner und in Zusammenarbeit mit diesen unternahm SAP 1991 erste zaghafte Schritte, eine Software für die Verwaltung von Immobilien zu entwickeln. Hierbei ging es zunächst nur um eine Softwarelösung für die Vermögensverwaltung von Versicherungen; es wurden relativ einfache Funktionen zur Verwaltung von Wohnungen und Mietverträgen entworfen und entwickelt. Dabei blieb es jedoch nicht lange.

Wie alles begann

Immobilien sind meist nicht der eigentliche Geschäftszweck eines Unternehmens, sondern oft nur Mittel zum Zweck. Dennoch binden sie Millionenwerte, deren effektives Management bares Geld sparen kann. So interessierten sich schon bald auch Kunden aus anderen Branchen für die Software. Die zunächst vorrangig auf die Verwaltung von Wohnungen ausgerichteten Applikationen wurden nun auch genutzt, um Einkaufszentren zu managen und um Bahnanlagen, Flughafenflächen sowie Großraumbüros zu verwalten. Funktionen der Software wurden – teilweise unter direkter Mitwirkung von Partnern und Kunden – erweitert, neue Anwendungen wurden entwickelt.

Nach fast zehn Jahren Entwicklungszeit war die SAP-Software für die Immobilienverwaltung SAP Real Estate (RE) ein großer Erfolg am Markt geworden – national und international. Aufgrund der Vielfalt der Anforderungen war die Software aber auch in einem Maße komplex geworden, dass sie mit den seinerzeit verwendeten technischen Mitteln nicht mehr gut zu beherrschen war. Im Jahr 2000 fiel daher die Entscheidung, auf Basis des Know-hows, das in den zurückliegenden Jahren aufgebaut worden war, eine komplett neue, funktional umfassende Lösung aufzusetzen, die technisch auf dem neuesten Stand der Softwarearchitektur basiert. Dies war der Startpunkt für das neue SAP Real Estate Management.

Alles »auf Anfang«

Wegen der für das neue Produkt angestrebten Flexibilität wurde als Arbeitstitel für das neue SAP Real Estate Management die Abkürzung *RE-FX* (FX= flexibel) verwendet; das Vorgängerprodukt wurde fortan *RE Classic* genannt.

RE-FX

SAP RE Die offizielle Bezeichnung für RE-FX ist jedoch *SAP Real Estate Management*. SAP Real Estate Management – im Weiteren SAP RE genannt – ist die aktuelle Lösung von SAP zur Verwaltung von Immobilien und Gegenstand dieses Buches.

Unsere Zielgruppe Das Buch richtet sich an Anwender oder zukünftige Anwender von SAP RE (RE-FX), die sich einen umfassenden Überblick über die Funktionen und die wesentlichen Customizing-Einstellungen verschaffen wollen. Darüber hinaus geben wir einen Einblick in die Möglichkeiten, die Anwendung modifikationsfrei zu erweitern. Sie werden Beispiele dafür finden, wie diese Erweiterungen vorzunehmen sind, und sie im System nachvollziehen können.

Inhalt und Struktur

Beginnen Sie Ihre Lektüre am besten in Kapitel 2 mit einem ersten Überblick über die Geschäftsprozesse, die SAP RE abdeckt. Voraussetzung für das weitere Verständnis ist vor allem die Beschäftigung mit den Stammdaten (Kapitel 3) und dem Vertragsmanagement (Kapitel 5). Alle übrigen Kapitel können Sie weitgehend unabhängig studieren.

SAP RE ist auf die kaufmännische Verwaltung von Immobilien ausgerichtet – die buchhalterischen Prozesse werden mit SAP ERP Financials abgewickelt. Wie auf Basis der Vertragsdaten Buchungen ausgelöst werden und buchhalterische Folgeprozesse abgebildet sind, erfahren Sie in Kapitel 7, »Rechnungswesen«.

Eine buchhalterische Spezialität, die in der Immobilienwirtschaft eine wichtige Rolle spielt, ist die Behandlung der Vorsteuer, der wir ein eigenes Kapitel – Kapitel 10, »Steuerliche Aspekte der Immobilienverwaltung« – gewidmet haben. Die Vorsteuerbehandlung kann auch in Unternehmen eingesetzt werden, die keine weiteren Funktionen von SAP RE benutzen.

In Kapitel 9, »Nebenkostenabrechnung«, erläutern wir die der Abrechnung zugrunde liegende Infrastruktur und den Ablauf der Abrechnung. Die Lektüre dieses Kapitels ist Voraussetzung für das Verständnis von Abschnitt 16.2, »WEG- und Fremdverwaltung«. Dieser Abschnitt findet sich in Kapitel 16, »Länderspezifische Themen«, da die Anwendung derzeit nur für Deutschland und Österreich frei-

gegeben ist. Dieses Kapitel enthält auch einen Abschnitt zur Liegenschaftsverwaltung, die nur für Deutschland verfügbar ist.

In Kapitel 13, »Integration«, erfahren Sie, welche Möglichkeiten Ihnen das SAP-Controlling im Zusammenhang mit SAP RE bietet. Abschnitt 13.5, »Instandhaltung«, erläutert, wie Sie die technische Verwaltung Ihrer Immobilien auf Basis der SAP-Komponente Instandhaltung im System abbilden können.

Die Immobilienverwaltung ist ohne den Einsatz weiterer Anwendungen wie des Rechnungswesens und der Instandhaltung kaum denkbar – SAP RE ist daher eine extrem integrative Anwendung. Das Buch beschränkt sich darauf, die Funktionen der Immobilienverwaltung darzustellen, die in SAP RE abgebildet werden. Die vielfältigen Funktionen der angrenzenden Bereiche können wir nur streifen.

In Kapitel 15, »Werkzeuge und technische Integrationsaspekte«, wenden wir uns einigen Spezialthemen zu, von denen hier die Korrespondenz und das Records Management, eine elektronische Aktenverwaltung, hervorgehoben werden sollen.

Funktionen für die Verwaltung von intern genutzten Immobilien werden in Kapitel 12, »Unternehmensinterne Nutzung«, besprochen. Hier geht es um die Belegung von Büros und Meetingräumen und um das Management von Umzügen. Lesen Sie zuvor Kapitel 11, »Architektur«, das Ihnen Aufschluss darüber gibt, wie Sie die zu verwaltenen Räume im System abbilden können.

Die vollständige Übersicht über alle behandelten Themen finden Sie im Inhaltsverzeichnis.

Hinweise zur Lektüre

Wir haben uns bemüht, die Texte so übersichtlich wie möglich zu gestalten, und verwenden daher häufig Marginalien, die Ihnen beim schnellen Durchblättern und Suchen von Informationen die Orientierung erleichtern sollen.

Marginalien

Neben den grau hinterlegten Infokästen, die Sie auf Zusatzinformationen hinweisen sollen, finden Sie die folgenden Symbole:

Dieses Symbol weist Sie auf häufig gemachte Fehler oder kritische Besonderheiten hin.

[!]

- [+] Dieses Symbol finden Sie immer dann, wenn wir Tipps für die Praxis oder Hinweise auf weiterführende Informationen geben.
- [zB] Beispiele dienen der Illustration von beschriebenen Sachverhalten. Wir haben sie mit diesem Symbol gekennzeichnet.

Beschriebener Funktionsumfang

Release 6.0 EhP 4 Die Funktionsbeschreibungen beziehen sich auf den neuesten, zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Buches verfügbaren Stand von SAP RE: Release 6.0, Enhancement Package 4.

Das System lebt Sie, unsere Kunden und die im Bereich SAP RE tätigen Berater, sorgen ständig für Nachschub an neuen Ideen. So kommen neue Funktionen hinzu, alte werden ergänzt, Fehler beseitigt und Anpassungen aufgrund von Gesetzesänderungen vorgenommen. Das System lebt, und so werden die gedruckten Informationen nach und nach veralten. Um sich immer auf dem Laufenden zu halten, empfiehlt sich ein regelmäßiger Besuch der Internetseite www.sap.com/realestate. Auch der SAP Service Marketplace ist eine Quelle für neueste Informationen – suchen Sie Hinweise zum Themenkreis RE-FX*, und Sie sind immer auf dem Laufenden.

Eine Leseprobe zu diesem Buch sowie inhaltliche Updates finden Sie unter www.galileo.press.de.

Danke

Wir möchten uns an dieser Stelle bei unseren Kollegen aus den RE-Beratungsteams der SAP Deutschland AG & Co. KG, den Kollegen aus dem Solution Management von SAP RE und den Entwicklern und Kollegen des Supportteams RE für ihre Unterstützung und viele hilfreiche Hinweise bedanken. Unseren Familien sagen wir Dank für ihr Verständnis und ihre Toleranz, die es uns ermöglichten, große Teile unserer Freizeit in dieses Buch zu investieren. Schließlich danken wir dem Team von Galileo Press für seine geduldige Arbeit mit uns.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und freuen uns sehr über Anregungen.

Sabine Toman, Anke Köppe und Jan Lukowsky

Ein Vertrag ist eine zwischen zwei oder mehreren Seiten geschlossene Vereinbarung. Verträge im Bereich der Immobilienverwaltung können ebenso die Ver- bzw. Anmietung von Immobilien wie die Erbringung oder Nutzung von Serviceleistungen rund um die Immobilie betreffen.

5 Vertragsmanagement

Im kaufmännischen Immobilienmanagement gibt es rund um die Immobilie die verschiedensten Verträge. Angefangen bei der Anmietung einer Immobilie über die Vermietung von Wohnungen und Gewerbeimmobilien bis hin zu Dienstleistungsverträgen für Hausreinigung oder Gartenpflege unterscheiden sich Immobilienverträge hinsichtlich ihrer Vertragsnehmer und -geber oder bezüglich der Zahlungsverpflichtungen, die aus diesen Verträgen entstehen. Alle Immobilienverträge gleichen sich aber dennoch hinsichtlich der Bearbeitung des Vertrages in SAP RE.

In diesem Kapitel lernen Sie die verschiedenen Vertragsarten sowie die jeweiligen Vertragspartner und -konditionen kennen. Sie erfahren zunächst, welche Arbeitsschritte im Rahmen der Interessentenverwaltung notwendig sind, bevor ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann.

Anschließend lernen Sie die verschiedenen Vertragsarten und -typen von Immobilienverträgen genauer kennen. Dabei geht es nicht nur um An- und Vermietverträge – die sogenannten *belegenden Verträge* – sondern auch um allgemeine kreditorische und debitorische Verträge, Kautionsvereinbarungen und Sachkontenverträge.

Den Besonderheiten von Umsatzmietverträgen, der Erfassung von Umsatzmeldungen und der Umsatzabrechnung widmen wir uns am Ende dieses Kapitels.

5.1 Verträge rund um die Immobilie

Immobilienverträge sind hinsichtlich der Arbeitsschritte und Tätigkeiten, die vor, während und nach der Vertragslaufzeit zu erledigen sind, alle gleich aufgebaut. Abbildung 5.1 zeigt den Lebenszyklus eines Immobilienvertrages. Anhand der hier gezeigten Aktivitäten lernen Sie in diesem Kapitel den Immobilienvertrag im Detail kennen.

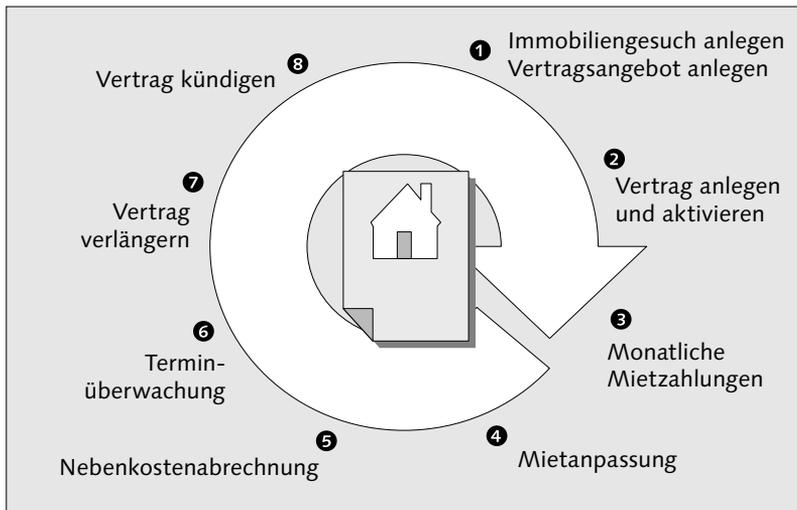


Abbildung 5.1 Lebenszyklus eines Immobilienvertrages

Lebenszyklus eines Immobilienvertrages

Betrachten wir den Lebenszyklus des Vertrages am Beispiel eines Mietvertrages. Die wichtigsten Schritte bei der Vertragsbearbeitung sind in diesem Fall:

- ➊ Suchen eines Interessenten für ein leer stehendes Mietobjekt und Erstellen eines Vertragsangebotes
- ➋ Anlegen und Aktivieren eines Vertrages, nachdem der Interessent das Vertragsangebot angenommen hat
- ➌ Periodische Buchungen (z. B. monatliche Sollstellungen)
- ➍ Anpassung von Konditionen, z. B. Mieterhöhung- oder Mietsenkung
- ➎ Nebenkostenabrechnung und Anpassung der Vorauszahlung für betriebs- und Heizkosten
- ➏ Terminüberwachung und Wiedervorlage (z. B. regelmäßige Wiedervorlage zur Überprüfung der Miethöhe)

- ⑦ gegebenenfalls Verlängerung des Vertrages, falls laut Vertrag eine Verlängerung vorgesehen ist
- ⑧ Kündigung bzw. Beendigung des Vertrages entsprechend der im Vertrag vereinbarten bzw. laut Mietrecht gültigen Kündigungsmodalitäten

Durch die Kündigung bzw. Beendigung des Vertrages existiert wiederum ein leer stehendes Mietobjekt, das an einen neuen Interessenten vermietet werden kann. Insofern schließt sich hier mit der Anlage eines Folgevertrages der Kreis, und der Lebenszyklus des Vertrages beginnt von Neuem.

5.2 Interessentenverwaltung

Betrachten wir zunächst ausschließlich die Vermietung von Immobilien, also den klassischen (debitorischen) *Mietvertrag*. Bevor ein Mietvertrag abgeschlossen werden kann, gilt es, für eine Immobilie den passenden Interessenten zu finden. Auch der umgekehrte Weg ist möglich: Für einen Mietinteressenten muss die passende Immobilie gefunden werden. Bei der Suche spielen Suchkriterien wie zum Beispiel die Lage einer Wohnung oder einer Gewerbeimmobilie, die Verkehrsanbindung und natürlich die Miethöhe eine wichtige Rolle. Die Suche von Immobilienobjekten für vorgemerkte Interessenten bzw. die Suche nach Interessenten für eine zu vermietende Immobilie erfolgt im Rahmen der *Interessentenverwaltung*.

Mietinteressent
und Immobilie

Die Stammdatenobjekte der Interessentenverwaltung sind das Angebotsobjekt, das Immobiliengesuch und das Vertragsangebot. Betrachten wir diese drei Stammdatenobjekte genauer.

5.2.1 Angebotsobjekt

Zunächst müssen die zu vermietenden Immobilienobjekte identifiziert werden. Dazu werden aus leer stehenden bzw. in absehbarer Zeit leer stehenden Mietobjekten sogenannte *Angebotsobjekte* erzeugt (siehe Abbildung 5.2).

Angebotsobjekt

Aus den Mietobjekten werden Informationen, die für die Suche wichtig sind, in die Angebotsobjekte übernommen und aufbereitet. Angebotsobjekte enthalten beispielsweise Daten zur Lage der Immobilie, zur Miethöhe, zur Größe sowie zur Ausstattung der Wohnung.

Generierung von Angebotsobjekten

Sie generieren ein Angebotsobjekt mit der Transaktion REOROCREATE (Erstellen/Aktualisieren der Angebotsobjekte aus den Mietobjekten), die Sie im Anwendungsmenü von SAP RE unter WERKZEUGE • INTERESSENTENVERWALTUNG finden.

Angebotsobjekt 181 Wohnung (1. Etage, links)	
Allgemeine Daten	
Identifikation	
Angebotsobjektnr.	181
Objektidentifikation	MD 4000/4000/1 Wohnung (1. Etage, links)
Angebotsobjekt	
Text Angebotsobjekt	Wohnung (1. Etage, links)
Verfügbar ab	Verfügbar bis
Kündigung Wunsch	Kündigung zum
Daten gültig ab	Daten gültig bis
Reserviert bis	
Beginn Sperrzeitraum	Ende Sperrzeitraum
Sperrgrund	
Sonstiger Sperrgrund	
Adresse	
Adresse	Mieteneinheit / Schillerstraße 1 / 12345 Berlin
Bemessungen und Konditionen	
Wohnfläche	75 m2
Anzahl Räume	0 ST
Kaltmiete	500,00 EUR / Monat
Nebenkosten	3,33 EUR / Monat / m2 (Wohn-/Nutzfl.)

Abbildung 5.2 Angebotsobjekt – Register »Allgemeine Daten«

Betrachtungszeitraum und Leerstandstage

Im Customizing legen Sie fest, welche *Ausstattungsmerkmale* für die Interessentenverwaltung relevant sind, dabei können Sie bis zu 80 Ausstattungsmerkmale für die Interessentenverwaltung definieren. Des Weiteren definieren Sie die folgenden Fristen für die Erstellung von Angebotsobjekten:

- ▶ **Betrachtungszeitraum**
Wie lange im Voraus wird für einen gekündigten Vertrag das Angebotsobjekt erstellt?
- ▶ **Leerstandstage**
Wie lange muss ein Mietobjekt zwischen zwei Verträgen mindestens leer stehen, um in der Interessentenverwaltung berücksichtigt zu werden?

Diese Einstellungen erfolgen im Customizing von SAP RE unter INTERESSENTENVERWALTUNG • ANGEBOTSOBJEKT • STEUERUNGSPARAMETER FÜR DIE AKTUALISIERUNG VON ANGEBOTSOBJEKTEN VORNEHMEN. Dabei können die Fristen in Abhängigkeit vom Typ des Mietobjekts und seiner Nutzungsart variieren, d.h., für Gewerbeimmobilien können Sie andere Fristen festlegen als für Wohnungen.

Mit der Erstellung eines Mietvertrages wird das zugehörige *Angebotsobjekt* gelöscht. Steht das Mietobjekt zu einem späteren Zeitpunkt wieder leer, so wird ein neues Angebotsobjekt erzeugt.

Löschen von Angebotsobjekten

5.2.2 Immobiliengesuch

Zunächst erfassen Sie die Anforderungen potentieller Mieter im SAP-System. Dazu nutzen Sie das *Immobiliengesuch*. Das Immobiliengesuch enthält einerseits die vom Interessenten gewünschten Merkmale des Mietobjekts sowie andererseits Daten zum Interessenten selbst. Abbildung 5.3 zeigt die Schnellerfassung eines Immobiliengesuchs. Mit Hilfe der Schnellerfassung können Sie die wichtigsten Suchkriterien schnell und einfach im System hinterlegen.

Immobiliengesuch

Immobiliengesuch <NEU>
 Allg. Daten (Schnellerfassung)

Immobiliengesuch
 Immobiliengesuchsart: Wohnung
 Vertragsbeginn: 23.05.2009 Oder später
 Vertragsende:

Lage
 Gegend:
 Lage: Berlin
 Buchungskreis: Wirtschaftseinheit:
 Adresse: //
 Postleitzahl:
 Ort:
 Lage Immobilienges.:

Suchkriterien
 Wohnfläche: Von 70 Bis 80 M2
 Anzahl Räume: Von 2 Bis 3 ST
 Kaltmiete: Bis 500,00 EUR
 Nebenkosten: Bis 200,00 EUR / M2 (Wohn-/Nutzfl.)

Abbildung 5.3 Immobiliengesuch – Schnellerfassung

Beim Anlegen eines Immobiliengesuchs wählen Sie zunächst eine *Immobiliengesuchsart* aus. Für Wohnungen, Gewerbeobjekte, Garagen und Stellplätze können Sie separate Immobiliengesuchsarten

Immobiliengesuchsart

definieren. Im Customizing legen Sie die Verknüpfungen zwischen Immobiliengesuchsart und Nutzungsart der Mietobjekte fest. Dadurch wird erreicht, dass als Suchergebnis für die Immobiliengesuchsart »Wohnung« ausschließlich Mietobjekte der Nutzungsart »Wohnung« ermittelt werden. Die Gesuchsart bestimmt weiterhin, welche Bemessungsarten, Konditionen und Ausstattungsmerkmale bei der Suche berücksichtigt werden.

Der Bewerber wird als Geschäftspartner mit der Rolle TR0640 (Bewerber) angelegt. Sollen weitere Personen in der Bewerbung erfasst werden, so kann dazu die Rolle TR0641 (Mitbewerber) genutzt werden.

Betrachten wir einmal ein beispielhaftes Immobiliengesuch.

[zB]

Ein Immobiliengesuch

Beate Bewerberin sucht für ihre Familie eine neue Wohnung:

- ▶ Diese soll zwischen 70 und 80 m² groß sein und über zwei bis drei Räume verfügen.
- ▶ Die Kaltmiete darf höchstens 500 EUR betragen.
- ▶ Die Nebenkosten sollen einen Betrag von 200 EUR nicht übersteigen.

Abbildung 5.3 zeigt das Immobiliengesuch von Beate Bewerberin.

- ▶ Zusätzlich verfügt Frau Bewerberin über einen *Wohnberechtigungsschein*. Dieser Wohnberechtigungsschein wurde am 01.01.2009 ausgestellt und ist bis zum 31.12.2009 gültig (siehe Abbildung 5.4).

Wohnberechtigungsschein	
<input checked="" type="checkbox"/> WBS vorhanden	
Einstufung	
Erteilt am	01.01.2009
Gültig bis	31.12.2009
Dringlichkeitsstufe	
Personenkreis	
Zusatzinfo	

Abbildung 5.4 Immobiliengesuch – Daten zum Wohnberechtigungsschein

- ▶ Da Frau Bewerberin eine schulpflichtige Tochter hat, soll die neue Wohnung in der Nähe einer Grundschule und eines Einkaufszentrums liegen. Die entsprechenden Infrastrukturmerkmale zeigt Abbildung 5.5.

Infrastrukturmerkmal - Text	Entfernu...	Maßeinheitentext I	Entfernungszeit	Maßeinheitentext I
Autobahnanschluss	20	Kilometer		
Einkaufszentrum	3	Kilometer		
Grundschule	1	Kilometer		

Abbildung 5.5 Immobiliengesuch – Infrastrukturmerkmale

Die Suche nach einer passenden Wohnung kann auf verschiedene Arten erfolgen: Immobilienuche

- ▶ Ausgehend von einem Immobiliengesuch wird ein passendes Angebotsobjekt ermittelt.
- ▶ Ausgehend von einem Angebotsobjekt, d.h. einem leer stehenden Mietobjekt, wird ein passender Interessent gesucht.

Betrachten wir zunächst die Suche, die von einem konkreten Immobiliengesuch ausgeht. Das heißt, es liegen die konkreten Anforderungen eines Interessenten vor, und die zu diesen Anforderungen bzw. Wünschen passenden Mietobjekte sollen ermittelt werden.

Die Suche nach Mietobjekten können Sie entweder als Standardsuche, als Textsuche oder als erweiterte Suche durchführen.

Bei der *Standardsuche* werden alle Angebotsobjekte ermittelt, die den angegebenen Suchkriterien, wie z. B. Ausstattungsmerkmalen, Mietkonditionen und Fläche, entsprechen. Wurden zusätzlich Angaben zum Wohnberechtigungsschein erfasst, können Sie auswählen, ob die Suche ausschließlich nach den Kriterien des Wohnberechtigungsscheins oder nach der Höhe der Miete oder aber nach beiden Kriterien erfolgen soll (siehe Abbildung 5.6). Standardsuche

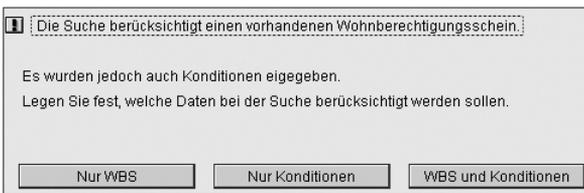


Abbildung 5.6 Suche von Angebotsobjekten zu einem Immobiliengesuch – Suchkriterien

Die *Textsuche* ermöglicht eine zusätzliche Suche nach einem freien Text, der im Immobiliengesuch gepflegt werden kann. Textsuche

Wurde bei der Standardsuche kein passendes Mietobjekt gefunden, können Sie bei der *erweiterten Suche* (siehe Abbildung 5.7) auswählen, welche der angegebenen *Suchkriterien* bei der Suche berücksichtigt werden sollen. Sie können beispielsweise die Ortslage oder das Baujahr des Gebäudes als Suchkriterium ausschließen. Bezüglich der Verfügbarkeit des Angebotsobjekts kann ein zusätzlicher Toleranzzeitraum angegeben werden, um auch Angebotsobjekte zu berücksichtigen. Erweiterte Suche

sichtigen, die gegebenenfalls erst kurze Zeit nach dem gewünschten Termin verfügbar sind.

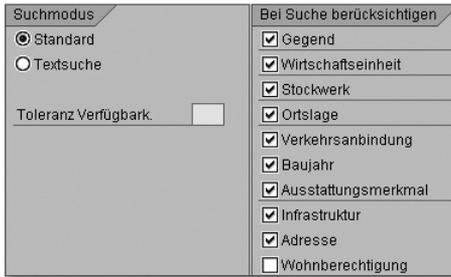


Abbildung 5.7 Suchmodi und Suchkriterien

Customizing Suchkriterien

Wie genau erfolgt nun die Suche? Die Grundlage bilden die in der Immobiliengesuchsart definierten Suchkriterien. Für jede Immobiliengesuchsart werden die zugehörigen Nutzungsarten, die möglichen Bemessungen, Konditionen und Ausstattungsmerkmale definiert.

Abbildung 5.8 zeigt beispielhaft die Suchkriterien hinsichtlich Wohnungsgröße und Anzahl von Räumen. Die Suche erfolgt auf Basis der Wohnfläche, wobei eine Abweichung von jeweils 10% von der gewünschten Wohnungsgröße (nach oben und unten) toleriert wird. Zusätzlich wird die gewünschte Zimmeranzahl mit den tatsächlich in der Wohnung vorhandenen Zimmern verglichen – erkennbar an der UND-Verknüpfung (Feld LOG. VERKNÜPFUNG ①). Für das Kriterium der Zimmeranzahl gibt es in unserem Beispiel keine Toleranzwerte.

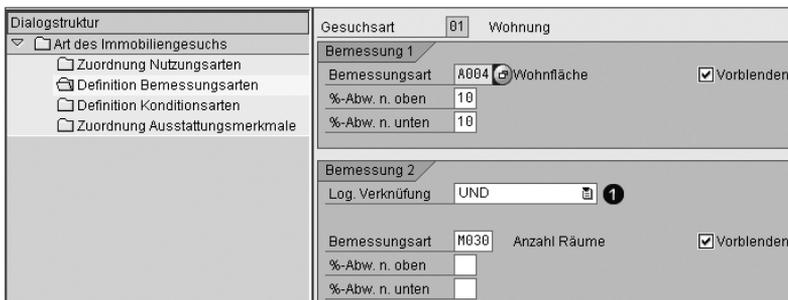


Abbildung 5.8 Immobiliengesuchsart – Definition von Bemessungsarten

Andere Suchkriterien, wie z. B. Ortslage, Gegend und Verkehrsanbindung, lassen sich im Immobiliengesuch nicht so klar definieren wie Mietpreise oder Wohnungsgröße. Sucht der Interessent eine Woh-

nung in der Berliner Innenstadt, so stehen verschiedene Stadtbezirke zur Auswahl. Das bedeutet, dass die Attribute der Gesuche (Ortslage, Verkehrsanbindung) in die Attribute der Immobilienobjekte »übersetzt« werden müssen. Entsprechende Customizing-Einstellungen finden Sie im Customizing von SAP RE unter INTERESSENTENVERWALTUNG • IMMOBILIENGESUCH • SUCHKRITERIEN MIT BEZUG AUF DATEN DES MIETOBJEKTS.

Im Ergebnis der Suche erhalten Sie eine Liste der »passenden« Objekte. Abbildung 5.9 zeigt eine solche Liste. Aus diesen Angebotsobjekten können die am besten passenden Objekte als Favoriten ausgewählt und zur weiteren Bearbeitung in das Immobiliengesuch übernommen werden. Neben der Suche eines passenden Angebotsobjekts zu einem Immobiliengesuch haben Sie auch die Möglichkeit, in entgegengesetzter Richtung zu suchen. Das heißt, ausgehend von einem Angebotsobjekt können Sie ein dazu passendes Immobiliengesuch ermitteln.

Suchergebnis



Status	Objekt	Bez. Mietobjekt	Verf. ab	Verf. bis	Wohnfläche	Anzahl Räume	Kaltmiete	Nebenkosten	Ausstatt
	MO 4000/4000/1	Wohnung (1. Etage, links)			75	3	500,00	3,33	100,00
	MO 4000/4000/2	Wohnung (1. Etage, Mitte)			80	2	510,00	3,88	100,00

Abbildung 5.9 Suchergebnis

Verfügt ein Interessent über den schon angesprochenen Wohnberechtigungsschein (WBS) für eine Wohnung, ist er berechtigt, eine öffentlich geförderte Wohnung zu mieten. Der Wohnberechtigungsschein ist ein weiteres Kriterium bei der Suche von Angebotsobjekten zu einem Immobiliengesuch oder umgekehrt. Abbildung 5.10 zeigt die möglichen Customizing-Einstellungen für den WBS.

Wohnberechtigungsschein

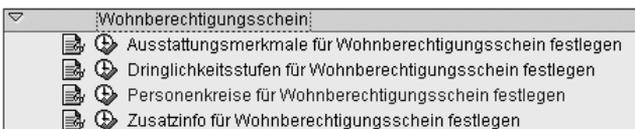
- 
- ⌵ Ausstattungsmkmale für Wohnberechtigungsschein festlegen
 - ⌵ Dringlichkeitsstufen für Wohnberechtigungsschein festlegen
 - ⌵ Personenkreise für Wohnberechtigungsschein festlegen
 - ⌵ Zusatzinfo für Wohnberechtigungsschein festlegen

Abbildung 5.10 Customizing-Einstellungen zum Wohnberechtigungsschein

5.2.3 Vertragsangebot

Nachdem ein zu den Wünschen des Interessenten passendes Angebotsobjekt gefunden wurde, kann zu diesem Angebotsobjekt ein *Vertragsangebot* erstellt werden. Dabei können die aus dem Immobiliengesuch bzw. aus dem Angebotsobjekt übernommenen Daten ergänzt werden.

[zB]

Übernahme der Daten vom Immobiliengesuch ins Vertragsangebot

Zum Immobiliengesuch von Beate Bewerberin wurde ein Vertragsangebot angelegt. Dabei wurden der gewünschte Vertragsbeginn, die Konditionen des Angebotsobjekts sowie die Geschäftspartner des Immobiliengesuchs in das Vertragsangebot übernommen.

Da das Vertragsangebot ausgehend von einem Immobiliengesuch und einem passenden Angebotsobjekt erstellt wurde, sind neben dem Mietobjekt auch das Angebotsobjekt und das Immobiliengesuch im Register OBJEKTE des Angebotes zu finden (siehe Abbildung 5.11).

Objekthierarchie	Objektart	Bezeichn.	Ab	Bis	Objekt ab	Objekt bis
▼ IAG 35						
▶ 21	IGS				23.05.2009	
▶ 293	AOB	Wohnung (1. Etage, Mitte)				
▶ 4000/6000/2	MO	Wohnung (1. Etage, Mitte)				

Abbildung 5.11 Vertragsangebot – Zuordnung von Immobiliengesuch, Angebotsobjekt und Mietobjekt

5.2.4 Vom Immobiliengesuch zum Mietvertrag

Immobiliengesuch,
Vertragsangebot,
Vertrag

Sie können also ausgehend von einem Immobiliengesuch zunächst ein Vertragsangebot und später einen Mietvertrag anlegen. Die bereits vorhandenen Daten werden dabei vom Immobiliengesuch in das Vertragsangebot bzw. vom Vertragsangebot in den Vertrag übernommen. Auf diese Weise müssen Daten wie der Vertragsbeginn und die Vertragskonditionen nicht doppelt erfasst werden, sondern sind bereits vorhanden und können gegebenenfalls ergänzt werden.

Alternativ ist es natürlich auch möglich, ein Vertragsangebot ohne zugehöriges Immobiliengesuch anzulegen bzw. einen Immobilienvertrag ohne Immobiliengesuch und Vertragsangebot anzulegen.

Um aus einem Immobiliengesuch ein Vertragsangebot bzw. einen Vertrag anlegen zu können, müssen Sie die für die Interessentenverwaltung relevanten Vertragsarten festlegen. Diese Einstellung erfolgt im Customizing von SAP RE unter INTERESSENTENVERWALTUNG • VERTRAGSANGEBOT • VERTRAGSARTEN FÜR DIE INTERESSENTENVERWALTUNG FESTLEGEN. Dabei ist – wie in Abbildung 5.12 gezeigt – darauf zu achten, dass die Objektarten IMMOBILIENGESUCH und VERTRAGSANGEBOT mit dem Kennzeichen NUR INFORMATORISCHE ZUORDNUNG versehen sind.

Vertragsarten für die Interessentenverwaltung

IS	IV	Immobilienvertrag	C002	Vermietung Wohnung	I3	Immobilien-gesuch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nur informatorisch	
IS	IV	Immobilienvertrag	C002	Vermietung Wohnung	I5	Angebotsobjekt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Frei	
IS	IV	Immobilienvertrag	C002	Vermietung Wohnung	I6	Vertragsangebot	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nur informatorisch	
IS	IV	Immobilienvertrag	C002	Vermietung Wohnung	I8	Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Frei	
IS	IV	Immobilienvertrag	C002	Vermietung Wohnung	IL	Objektgruppe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Frei	
IS	IV	Immobilienvertrag	C002	Vermietung Wohnung	IM	Mietobjekt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Frei	

Abbildung 5.12 Vertragsarten für die Interessentenverwaltung

Im Immobiliengesuch und im Vertragsangebot verwenden Sie die Geschäftspartnerrollen TR0640 (Bewerber) und TR0641 (Mitbewerber). Wird zu einem Vertragsangebot ein Mietvertrag erzeugt, so wird aus dem Bewerber ein debitorischer Hauptmieter (Rolle TR0600) und aus dem Mitbewerber ein Mitmieter (Rolle TR0601). Die Umwandlung der Geschäftspartnerrollen definieren Sie im Customizing von SAP RE unter INTERESSENTENVERWALTUNG • VERTRAGSANGEBOT • PARTNERÜBERNAHME BEI VERTRAGSERSTELLUNG AUS ANGEBOT DEFINIEREN.

Übernahme der Geschäftspartner

5.3 Immobilienverträge

Nachdem es im vorigen Abschnitt insbesondere um die Suche von leer stehenden Mietobjekten zu Immobiliengesuchen oder umgekehrt ging, wenden wir uns nun den Immobilienverträgen im Allgemeinen zu. Dabei werden neben dem klassischen Mietvertrag auch andere Vertragsarten eine Rolle spielen.

5.3.1 Vertragsdialog

Immobilienverträge können Sie entweder mit dem RE-Navigator (Transaktion RE80) oder mit der Transaktion RECN (Vertrag bearbeiten) erfassen. Alternativ ist es auch möglich, einen Vertrag zu einem

Transaktionen zur Vertragsbearbeitung

Auch im Rahmen der Immobilienverwaltung müssen steuerliche Aspekte berücksichtigt werden. Dabei ist vor allem im Umfeld gewerblicher Vermietung die Behandlung der Vorsteuer von großer Bedeutung.

10 Steuerliche Aspekte der Immobilienverwaltung

In diesem Kapitel werden die Möglichkeiten der Vorsteuerbehandlung innerhalb von SAP RE aufgezeigt. Dazu werden die gesetzlichen Grundlagen, die zur Verfügung stehenden Funktionen und die möglichen Einstellungen vorgestellt.

10.1 Gesetzliche Grundlagen

In der deutschen Steuergesetzgebung ist bestimmt, dass Umsätze von Unternehmen grundsätzlich der *Umsatzsteuer* unterliegen – § 1 Umsatzsteuergesetz (UStG).

Steuerbare
Umsätze

Vereinfacht ausgedrückt bedeutet das, dass ein Unternehmen beim Verkauf von Waren oder Leistungen zusätzlich zum eigentlichen Preis eine Umsatzsteuer vom Käufer erheben muss, die sogenannte *Ausgangssteuer*.

Beim Einkauf von Waren und Dienstleistungen hingegen muss zusätzlich zum eigentlichen Preis eine Umsatzsteuer gezahlt werden, die sogenannte *Vorsteuer*.

Die Ausgangssteuer stellt gegenüber dem Finanzamt eine Steuerschuld dar, die Vorsteuer eine Steuerforderung. Diese Steuerforderung kann unter den folgenden Voraussetzungen gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht und von der Ausgangssteuer abgezogen werden (§ 15 UStG):

Vorsteuerabzug

- ▶ Ihr Unternehmen ist umsatzsteuerpflichtig.
- ▶ Es liegt eine Rechnung über die erhaltene Lieferung oder Leistung vor, die die Vorsteuer ausweist.
- ▶ Diese Rechnung bezieht sich auf Lieferungen und Leistungen durch ein anderes umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen.

Daraus ergeben sich in einem betrachteten Zeitraum Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber dem jeweils zuständigen Finanzamt.

Es ergibt sich eine Forderung, wenn für den betrachteten Zeitraum die gezahlte Vorsteuer höher als die erhaltene Ausgangssteuer ist. Eine Verbindlichkeit ergibt sich dagegen, wenn die gezahlte Vorsteuer geringer als die erhaltene Ausgangssteuer ist.

Steuerbefreiung von Immobilien

Die Vermietung und Verpachtung von Immobilien ist grundsätzlich steuerfrei, d.h., für Umsätze aus diesen Vertragsverhältnissen ist keine Umsatzsteuer zu entrichten oder zu erheben (§ 4 Nr. 12a UStG).

Damit besteht zunächst grundsätzlich keine Möglichkeit, Vorsteuer, die im Rahmen der Vermietung und Verpachtung gezahlt wurde, in Abzug zu bringen. Diese wäre somit als Bestandteil der Kosten zu betrachten.

Verzicht auf Steuerbefreiung

Gemäß § 9 (1) UStG kann ein Unternehmen jedoch auf die Steuerbefreiung, die nach § 4 Nr. 12 UStG gewährt wird, verzichten. Dies gilt unter anderem für Umsätze, die zumindest anteilig im Zusammenhang mit gewerblicher Vermietung stehen, d.h. bei Mietverhältnissen, bei denen der Mieter ein umsatzsteuerpflichtiges Unternehmen ist.

Berichtigung des Vorsteuerabzugs

Nachdem für Lieferungen oder Leistungen Vorsteuer auf diese Art und Weise abgezogen wurde, muss über einen Zeitraum von fünf Jahren (für Grundstücke und Gebäude zehn Jahre) geprüft werden, ob sich die Verhältnisse, die dem Vorsteuerabzug zugrunde lagen in der Weise verändert haben, dass nun die Vorsteuer nicht mehr abgezogen werden dürfte.

In diesem Fall muss der Vorsteuerabzug so berichtigt werden, dass er den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Die Vorschriften finden Sie in § 15a UStG.

10.2 Vorsteuerbehandlung in SAP RE

Nachdem wir die gesetzlichen Grundlagen betrachtet haben, werden wir Ihnen nun erläutern, unter welchen Voraussetzungen Sie die Vorsteuerbehandlung in SAP RE einsetzen können und durch welche grundlegenden Schritte sich das Verfahren auszeichnet.

Die Vorsteuerbehandlung in SAP RE beruht auf den gesetzlichen Grundlagen, insbesondere auf dem deutschen Umsatzsteuerrecht. In anderen Ländern können die im Folgenden vorgestellten Funktionen nur bedingt und mit Einschränkungen eingesetzt werden.

10.2.1 Voraussetzung

Um einen Vorsteuerabzug mit Hilfe der automatischen Vorsteueraufteilung von SAP RE durchführen zu können, muss für die betroffenen Buchungskreise im Customizing die Optierung aktiv geschaltet sein (siehe Abbildung 10.1, Checkbox BUCHUNGSKREIS OPTIERT). Ist diese Einstellung für einen Buchungskreis aktiv geschaltet, sagt man auch »der Buchungskreis optiert zur Vorsteuer«.

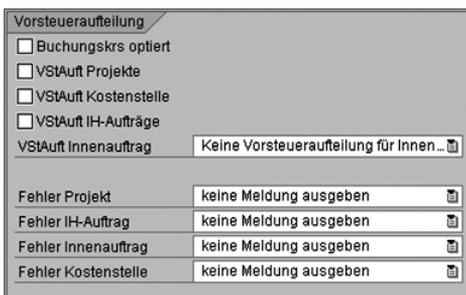


Abbildung 10.1 Vorsteuer-Customizing in SAP RE

10.2.2 Vorgehen

Das grundsätzliche Vorgehen zur Vorsteuerbehandlung gliedert sich in einzelne Schritte, die je nach Ausprägung des Systems unterschiedlich zu betrachten sind:

1. Buchen von Belegen in der Finanzbuchhaltung

Wenn Sie Belege, die Vorsteuer enthalten, in einem optierenden Buchungskreis buchen, wird die Vorsteuer zunächst zu 100 % in Abzug gebracht, d.h. auf ein entsprechendes Konto gebucht.

2. Ermittlung des Optionssatzes

Sie können monatlich für alle relevanten Objekte den Optionssatz ermitteln.

3. Aufteilung der Vorsteuer

Sie können monatlich eine Aufteilung der bisher als abzugsfähig gebuchten Vorsteuer in einen abzugsfähigen und einen nicht abzugsfähigen Betrag vornehmen.

4. Anlegen von Berichtigungsobjekten

Sie können Berichtigungsobjekte anlegen, wenn ein relevanter Sachverhalt für eine Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a vorliegt, oder auch bereits vorher.

5. Berichtigung des Vorsteuerabzugs

Wenn relevante Sachverhalte für eine Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a vorliegen, können Sie monatlich die Berichtigungsbasis ermitteln und die Berichtigung berechnen und buchen.

10.3 Der Optionssatz

Als Basis für jegliche Funktionalität zur Behandlung der Vorsteuer durch Anwendungen in SAP RE nimmt der *Optionssatz* eine ganz zentrale Stellung bei der Vorsteuerbehandlung ein. Daher werden wir Ihnen den Optionssatz, seine Definition und die Ermittlung im folgenden Abschnitt detailliert erläutern.

10.3.1 Begriff und Bedeutung

Zunächst wollen wir den Begriff des Optionssatzes definieren, damit im weiteren Verlauf dieses Kapitels ein einheitliches Verständnis von dessen Bedeutung vorausgesetzt werden kann.

[+]

Definition des Optionssatzes

Der Optionssatz ist das Verhältnis von gewerblicher Nutzung, also umsatzsteuerpflichtiger Vermietung, zur Gesamtnutzung von Objekten und Maßnahmen. Er wird in % angegeben.

Der Optionssatz lässt sich mit Hilfe der folgenden Formel errechnen:

$$\text{Optionssatz} = \frac{\text{umsatzsteuerpflichtige Vermietung}}{\text{Gesamtvermietung}}$$

In SAP RE kann zu den folgenden Objekten ein Optionssatz ermittelt und gespeichert werden:

- ▶ Wirtschaftseinheit
- ▶ Gebäude
- ▶ Grundstück
- ▶ Mietobjekt
- ▶ Immobilienvertrag
- ▶ Abrechnungseinheit
- ▶ Berichtigungsobjekt
- ▶ Beleg der Finanzbuchhaltung

Da sich der Optionssatz eines Objekts im Laufe der Zeit analog zu den realen Verhältnissen ändern kann, kann er auf monatlicher Basis neu ermittelt und gespeichert werden, d.h., die Gültigkeit eines Optionssatzes ist ein Kalendermonat.

Gültigkeit

Der Optionssatz kann auch in Buchungskreisen, in denen die Optierung nicht aktiv ist, ermittelt und gespeichert werden.

10.3.2 Methoden zur Optionssatzermittlung

Die Methoden zur Ermittlung des Optionssatzes werden im Customizing von SAP RE festgelegt. Dabei wird grundsätzlich zwischen manuellen und automatischen Methoden unterschieden.

Bei den manuellen Methoden wird der Optionssatz durch die Angabe eines konkreten Prozentsatzes festgelegt. Es handelt sich also nicht um eine Ermittlung im eigentlichen Sinne (siehe Abbildung 10.2). Dabei wird unterschieden, ob Sie den Optionssatz direkt im jeweiligen Immobilienobjekt pflegen oder im Customizing fest vorgeben. Im letzteren Fall kann der Optionssatz dann auf dem jeweiligen Objekt, für das die Methode verwendet wird, nicht geändert werden.

Manuelle Methoden

Vereinbaren des Optionssatzes mit dem Finanzamt

Diese Methode kommt beispielsweise zur Anwendung, wenn für ein Unternehmen ein bestimmter Optionssatz mit dem zuständigen Finanzamt vereinbart wurde.

[zB]

Bei der automatischen Ermittlung entspricht der Optionssatz in der Regel dem gewerblich vermieteten Anteil eines Objekts, wobei dieser zum Beispiel nach dem Flächenverhältnis oder nach dem umbauten Raum bestimmt werden kann. Der Optionssatz ist also 100 %, wenn das Objekt komplett gewerblich genutzt wird.

Automatische Methoden

Opt.methode

Optionssatzmethoden

Automatisch ermittelt / Manuell festgelegt

Fest vorgegeben

Frei defin.bar

Automatisch

Customer-Exit

Zulässig für Objektarten

Objekte Vorslagsmethode

Nbeleg Vertrag

Abrechn.Einh. Opt.meth wie AE

Mietobjekte Abh. Folgeber.

Beleg, Vertrag

Abbildung 10.2 Beispiel für eine manuelle Optionssatzmethode

Der Optionssatz wird als gewichteter Durchschnitt der Optionssätze der Unterobjekte gebildet. Dabei werden Mietobjekte selbst nur als Unterobjekte berücksichtigt, wenn sie nicht belegt sind; andernfalls wird der Optionssatz des belegenden Vertrags verwendet.

[zB]

Berechnung eines Optionssatzes

Wir wollen die Optionssatzermittlung anhand eines konkreten Beispiels für ein Gebäude mit drei Mieteinheiten betrachten. Als Gewichtung wird dabei die Fläche verwendet.

Angaben zu den Mieteinheiten:

- ▶ Mieteinheit 1: 100 % gewerblich, 200 m² Fläche
- ▶ Mieteinheit 2: 0 % gewerblich, 100 m² Fläche
- ▶ Mieteinheit 3: 0 % gewerblich, 100 m² Fläche

Berechnung des Optionssatzes:

$$\begin{aligned}
 & (100 \% \times 200 \text{ m}^2) + (0 \% \times 100 \text{ m}^2) + (0 \% \times 100 \text{ m}^2) / \\
 & (200 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2) \\
 & = 200 \% \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 \\
 & = 50 \%
 \end{aligned}$$

Die Methode, die zur Ermittlung des Optionssatzes für ein Objekt verwendet werden soll, wird direkt auf diesem Objekt gepflegt. Dabei können Sie die Methoden zeitabhängig hinterlegen, jedoch nur eine Methode pro Objekt und Zeitraum.

Im Customizing können Sie pro Methode die Objekte, für die diese Methode verwendet werden kann, einschränken.

Im Anschluss stellen wir Ihnen einige automatische Methoden exemplarisch vor.

Flächenverhältnis

Der Optionssatz wird im Verhältnis zu einer Flächenbemessungsart – z. B. der A200 WOHNFLÄCHE – ermittelt (siehe Abbildung 10.3). Dabei geht der Optionssatz eines Unterobjekts nur dann in die Ermittlung ein, wenn die entsprechende Bemessungsart für das Unterobjekt zum Zeitpunkt der Optionssatzermittlung gepflegt ist.

The screenshot shows a SAP Customizing window titled 'Optionssatzmethoden'. At the top, 'Opt.methode' is set to '1' and the method name is 'Flächenverhältnis (autom.)'. The window is divided into two main sections:

- Optionssatzmethoden:**
 - Sub-section: 'Automatisch ermittelt / Manuell festgelegt'
 - Radio buttons: 'Fest vorgegeben' (unselected), 'Frei defin. bar' (unselected), 'Automatisch' (selected).
 - Field: 'Fst Optionssatz' with value '0,000000'.
 - Field: 'Bemessungsart' with value 'A200 Wohn-/Nutzfläche'.
 - Checkbox: 'Customer-Exit' (unselected).
- Zulässig für Objektarten:**
 - Checked: 'Objekte', 'Nbeleg Vertrag', 'Vorschlagsmethode'.
 - Unchecked: 'Abrechn. Einh.', 'Mietobjekte', 'Beleg. Vertrag', 'Opt.meth wie AE', 'Abh. Folgever.', 'Opt.meth Flp'.

Abbildung 10.3 Automatische Optionssatzermittlung nach Flächenverhältnis

Für das Objekt, für das der Optionssatz mit dieser Methode ermittelt wird, muss diese Bemessungsart nicht gepflegt werden.

Kubatur

Die Ermittlung des Optionssatzes erfolgt bei dieser Methode analog zur Ermittlung nach dem Flächenverhältnis. Als Ermittlungsgröße wird allerdings statt einer Flächenbemessungsart eine Bemessungsart für das Raumvolumen verwendet.

Bemessung

Die Ermittlung erfolgt bei dieser Methode analog zur Ermittlung nach dem Flächenverhältnis. Als Ermittlungsgröße wird allerdings statt einer Flächenbemessungsart eine beliebige andere Bemessungsart verwendet.

Checkbox
»Customer-Exit«

Wenn die angebotenen Verfahren für die von Ihnen benötigten Zwecke nicht ausreichen, können Sie mit Hilfe des BAdI BADI_REIT_OPTION_RATE ein beliebig komplexes Ermittlungsverfahren implementieren. Damit dieses BAdI durchlaufen wird, muss die Checkbox CUSTOMER-EXIT in der Optionssatzmethode markiert werden.

Vorschlags-Optionssatzmethode zum Vertrag pro Vertragsart					
VArt	Vertragsart	Kein.Opt.Ermi.	Met...	Bez. Meth.	Optsatz
C001	Vermietung Gewerbe	<input type="checkbox"/>	Y	Optiert (100%)	100,000000
C002	Vermietung Wohnung	<input type="checkbox"/>	N	Optiert nicht (0%)	0,000000
C003	Servicevertrag (debit.)	<input type="checkbox"/>	Y	Optiert (100%)	100,000000
C004	Vermietung intern	<input type="checkbox"/>	Y	Optiert (100%)	100,000000
C020	Vermietung Garage	<input type="checkbox"/>			0,000000

Abbildung 10.4 Vorschlags-Optionssatzmethode pro Vertragsart

Vorschlagswerte

Im Customizing von SAP RE können Sie pro Vertragsart und pro Nutzungsart Vorschlagswerte für die einzusetzenden Optionssatzmethoden hinterlegen (siehe Abbildung 10.4). Beim Anlegen eines neuen Objekts werden diese Vorschlagswerte verwendet, können aber im Objekt geändert werden.

10.3.3 Optionssatzermittlung durchführen

Mit Hilfe der Transaktion REITORCALC (Optionssatzermittlung) können die Optionssätze für Immobilienobjekte ermittelt werden (siehe Abbildung 10.5). Diese kann auch nach der Buchung der Vorsteuer durchgeführt werden.

[!]

Optionssatzermittlung beliebig oft möglich

Die Optionssatzermittlung kann beliebig oft für den gleichen Monat wiederholt werden. Dabei werden die bestehenden Sätze überschrieben.

Sie können auf dem Selektionsbild der Transaktion die Art der Immobilienobjekte auswählen, für die Optionssätze ermittelt werden sollen. Haken Sie dazu in der Feldgruppe OPTIONSSÄTZE ERMITTELN FÜR die entsprechenden Checkboxes an.

Optionssätze ermitteln für	
<input checked="" type="checkbox"/>	Wirtschaftseinheit
<input checked="" type="checkbox"/>	Grundstück
<input checked="" type="checkbox"/>	Gebäude
<input checked="" type="checkbox"/>	Mietobjekt
<input checked="" type="checkbox"/>	Belegender Vertrag
<input type="checkbox"/>	Nicht belegender Vertrag
<input type="checkbox"/>	Abrechnungseinheit
Parameter der Optionssatzermittlung	
Modus	0 Simulation
Identifikation	LUKOWSKY-22.01.2009-234610
Stichtag	31.01.2009
Bezeichnung Opt.satzermittlung	Optionssatzermittlung zum 31.01.2009

Abbildung 10.5 Optionssätze ermitteln – Transaktion REITORCALC

Da der Optionssatz nur auf monatlicher Basis fortgeschrieben werden kann, kann als Stichtag der Ermittlung nur der jeweils letzte Tag eines Monats gewählt werden. In Abbildung 10.5 ist der 31.01.2009 als Stichtag angegeben.

Stichtag

Bei der Durchführung der Ermittlung können Sie zwischen zwei Modi wählen: Simulation oder Echtlauf.

Modus der Ermittlung

Simulation zur Fehlersuche

Es empfiehlt sich, die Entwicklung zunächst zu simulieren. Dadurch kann vor dem Echtlauf geprüft werden, ob Fehler vorliegen, um diese noch zu korrigieren.

[+]

Als Ergebnis erhalten Sie in beiden Fällen – also sowohl bei der Simulation als auch beim Echtlauf – eine Übersicht über die Objekte, für die eine Optionssatzermittlung durchgeführt werden sollte. Anhand des Status zum Objekt können Sie erkennen, ob die Ermittlung erfolgreich war. Andernfalls wird ein Fehlerprotokoll zum Objekt erzeugt, das genaue Auskunft über die Ursachen der fehlgeschlagenen Ermittlung gibt. Außerdem können für jedes Objekt die relevanten Unterobjekte eingeblendet werden.

Ergebnis

Um sich die ermittelten Optionssätze später noch einmal anzeigen zu lassen, haben Sie folgende Möglichkeiten:

Optionssätze anzeigen

- ▶ Lassen Sie sich mit der Transaktion REITORSHOW die Optionssätze aller Objekte eines Ermittlungslaufs anzeigen.

- ▶ Lassen Sie sich mit der Transaktion REISITORCALC die Optionsätze aller Objekte mehrerer Ermittlungsläufe anzeigen.
- ▶ Lassen Sie sich mit der Transaktion REISITOR alle Optionssätze der selektierten Objekte anzeigen.
- ▶ Lassen Sie sich im Unterregister ERGEBNIS OPTIONSSATZERMITTLUNG des Registers OPTIONSSÄTZE alle Optionssätze eines bestimmten Objekts anzeigen. Hier werden ebenfalls Details zur Ermittlung (beispielsweise Unterobjekte) angezeigt – siehe Abbildung 10.6.

D.	Stichtag	Meth	Ber. Optsatz	Unterobjekt-ID	Optsatz...	Summe	Nicht opt	Optierend	Vertrag
▶	31.01.2009	1	100,00			1.178,000	0,000	1.178,000	
				3000/10/1	100,00	10,000	0,000	10,000	
				3000/10/2	100,00	35,000	0,000	35,000	
				3000/10/3	100,00	115,000	0,000	115,000	4
				3000/10/4	100,00	28,000	0,000	28,000	
				3000/10/5	100,00	0,000	0,000	0,000	
				3000/10/6	100,00	0,000	0,000	0,000	
				3000/10/7	100,00	0,000	0,000	0,000	

Abbildung 10.6 Details der Optionssatzermittlung auf einem Gebäude

10.4 Vorsteueraufteilung

Die im Folgenden dargestellte Funktion der Vorsteueraufteilung sorgt dafür, dass die Vorsteuer mit Hilfe des Optionsatzes in einen abzugsfähigen und einen nicht abzugsfähigen Vorsteueranteil aufgeteilt wird. Die dazugehörigen Buchungen werden anhand der von Ihnen im Customizing definierten Kontenfindung automatisch erzeugt.

10.4.1 Vorgehen

Bei der Vorsteueraufteilung wird die ursprünglich gebuchte Vorsteuer in einen abzugsfähigen und einen nicht abzugsfähigen Anteil aufgeteilt.

Als Grundlage dazu wird der Optionsatz des Objekts genutzt, das der Belegposition zugeordnet ist, oder der Optionsatz der Belegposition selbst (siehe Tabelle 10.1).

Index

A

- A-Band 241
- Abgrenzung 188
 - Nebenkosten* 495
 - Rechnungsabgrenzung* 188
 - Steuer* 493
 - umlagefähige Kosten* 250
- abhängige Kondition 98
- Abrechnung
 - Auswertung* 245
 - Buchen* 242, 244
 - Customizing* 251
 - Durchführen* 242, 244
 - Echtabrechnung* 242
 - Fehlerprotokoll* 245
 - Festschreiben* 242, 244
 - Fortsetzen* 242, 244
 - Kontenfindung* 252
 - Simulation* 242
- Abrechnungsart 242
- Abrechnungseinheit 225
 - Datenaustausch* 240
 - gesammelt Anlegen* 232
 - Kostenträger* 234
 - Vorverteilungsabrechnungseinheit* 232
- Abrechnungsmodus 242
- Abrechnungsschema 124
- Abrechnungsteilnahme 239
 - Endabrechnung* 240
 - keine Teilnahme* 240
 - Sondervereinbarung* 239
- Abrechnungsunternehmen 38
- Abrechnungsvariante 229
 - jahresabhängige* 230
- Abschnitt (BDT) 461
- Abschreibung 338
- Accrual Engine 188
- Adresse 48
- AfA 338
- AfA-Planung 330
- Aktenmodell 382, 383
- ALB-Hierarchie
 - Grundstück* 55
- Altlast 416
- Anbieter/Nutzer 107
- Angebotsobjekt 81, 301
- Anlagen 336
- Anlagenbuchhaltung 35, 39
- Anlegen mit Vorlage 133
- Anmietvertrag 111
- Anpassung
 - Aktivieren* 196
 - Aktivierung ohne Zustimmung* 207
 - Änderungsrichtung* 205
 - Ankündigung* 207
 - Bearbeiten* 196
 - Bestimmen* 196
 - freie* 209
 - Rhythmusbeginn* 205
 - Sichern* 198
 - Simulation* 206
 - Stornieren* 197
 - Zustimmung* 207
- Anpassungsbetrag 205
- Anpassungsklausel 200, 496
- Anpassungsmaßnahme 217
- Anpassungsparameter 446
- Anpassungsregel 201
 - kombinierte* 201
- Anpassungsrhythmus
 - flexibler* 212
- Anpassungsrichtung 205
- Anpassungssteuerungsregeln 216
- Anpassungstermin 205
- Anpassungsverfahren 195
- Anpassungsverzögerung 212
- Anwendung 459
- Anwendungskürzel 473
- Anwendungsmenü 21
- API-Funktionsbausteine 479
- Arbeitsvorrat 129, 167
- architektonisches Objekt 281, 282
 - AOID* 289
 - Bemessung* 290
 - Hierarchie* 285
 - Identifikation* 289
- Architektur 281
 - Bemessung* 290

- Architektur (Forts.)
 - Hierarchie* 287, 288, 290
 - Nummernvergabe* 287
 - Nutzung ableiten* 287
 - Nutzung, Verknüpfung mit* 52
 - Nutzungsszenarien* 284
 - Architektur und Nutzung 290
 - Einzelbearbeitung* 291
 - Massenbearbeitung* 291
 - Archivierung 361, 385
 - Areal 285
 - Ausgabe 362
 - Ausgabemedien 364
 - Ausgabesteuerung 369, 371
 - Ausgangssteuer 255
 - Ausstattungsmerkmal 53
 - Customizing* 55
 - Mietobjekt* 61
 - mietspiegelrelevantes* 216
 - Auswahlliste 370, 371
 - Auszugsdatum 497
 - automatisiertes Liegenschaftsbuch 408
- B**
-
- BAdI 471
 - BADI_RECA_MESSAGE* 486
 - BADI_RECA_RESUBMISSION* 138
 - BADI_REC_P_OI* 378
 - BADI_REC_P_SF* 372
 - BADI_REIS_LIST* 488
 - BADI_REIT_OPTION_RATE* 262
 - Beispielimplementierungen* 474
 - CHECK_ALL* 481
 - COMMIT WORK* 480
 - Customizing lesen* 485
 - Datendeklaration* 480
 - Fehlermeldung* 482
 - Filter* 475
 - GET_NUMBER* 483
 - Mehrfachimplementierung* 474
 - Nachricht* 482
 - SELECT* 479
 - SUBSTITUTE* 477
 - Test* 480
 - BAdI-Builder 477
 - BAdI-Interface 474
 - Bagatellgrenze 277
 - BAPI-Funktionsbausteine 479
 - Baulastenverzeichnis 417
 - Bauwert 53
 - BDT-Anwendung 463
 - BDT-Funktionsgruppe 463
 - Bebauungsplan 417
 - Belegart 177
 - Belegung 304
 - belegende Person* 301
 - belegungsberechtigte Person* 301
 - Belegungsplaner* 301
 - Mietobjekt* 62
 - Belegungsanteile 497
 - Belegungsbindung 60
 - Belegungsplanung Architektur 295
 - Belegungsübersicht 306
 - Belegverdichtung 178
 - Bemessung 49
 - Bemessungen aktualisieren 298
 - Bemessungsart 49
 - pro Mietobjekttyp* 61
 - pro Nutzungsart* 61
 - umlagefähige* 230
 - Bemessungsprofil 357
 - Berechnungsverordnung
 - zweite* 220
 - Berechnungsvorschrift 98, 221
 - Berechtigungsgruppe 48
 - Berichtigungsobjekt 269
 - Art* 270
 - Berichtigungsbasis* 272, 275
 - Ursprungskontierung* 271
 - Berichtigungszeitraum 270
 - Besitzfläche 412
 - Bestandsverzeichnis 413
 - Betriebskostenverordnung 228
 - Bewegungsart 173
 - Bewerber 84
 - Beziehungsschlüssel 176
 - Bezugsdatum 238
 - Bezugsgröße 54
 - Bild anlegen 469
 - Bild löschen 462
 - Bildfolge 461
 - Bildfolge anlegen 469
 - Bildfolge kopieren 462
 - Bildschirmdarstellung 464
 - Bildschirmdialog 457
 - Bildschirmfeld 459

Blattnummer 412
 Bodenrichtwert 53
 Brennstoffkosten 455
 Brennstoffverbrauchsabrechnung 455
 BTE-Applikation 24
 Buchhaltungssystem 172
 Buchung
 erste Buchung ab 163
 Buchungsklausel 160
 Nebenkostenabrechnung 495
 Buchungskreis 28
 Buchungskreistyp 432
 Buchungsparameter 51
 Buchungsvorfall 441
 Budgetperiode 333
 Business Add-In → BAdI
 Business Data Toolset 457
 Business Document Navigator 374,
 380
 Business Function 23
 Business Intelligence 497, 499

C

CAD 284, 495
 CAFM 284
 CHECK_ALL 481
 CO
 Abrechnung 327
 Beleg 322
 Planung 325
 Planung und Finanzstrom 326
 Reporting 329, 332
 statistische Kennzahlen 329
 Status 323
 Umbuchung 328
 Umlage 329
 Verteilung 329
 CO-Einzelposten 326
 Controlling 36
 CO-Planung 495
 Customizing-Verbindung
 Lösen 203

D

DART 361, 390
 Data Retention Tool → DART
 Datenbeschaffung 363, 366, 378

Datenträger austausch
 mit Abrechnungsunternehmen 240
 D-Band 241
 Dienstleistungsart 314
 Dienstleistungsgruppe 315
 Dokumentenmanagement 34
 Dokumentenverwaltung (DVS) 380
 Dokumentliste 370, 371
 Dokumentvorlage 374
 Drag & Drop 133
 Druckvorschau 370

E

EA-FIN 21
 Eigentümer 409
 Eigentumsanteil 433
 Eigentumsfläche 412
 Einheitswert 53, 423
 Einheitswertbescheid 423, 424
 einmalige Buchungen 179, 441
 Einmalkondition 496
 Einzahlungsschein mit Referenznum-
 mern 455
 Einzeldruck 363
 Einzelkorrespondenz 370, 376
 Einzugsdatum 497
 elektronischer Kontoauszug 185
 E-Mail 362
 Enhancement Framework 475
 Enhancement Package 25
 Erbbaugrundbuch 413
 erste Buchung ab 92, 163
 erstmalige Verwendung 271
 erweiterte Suche 85
 Erweiterungsspot 472
 ESR-Nummer 455

F

Fälligkeitsverschieberegel 97
 FAS 13 451
 Fax 362
 Fehlerliste 143
 Fehlermeldung ausschalten 485
 Feld »Erste Buchung ab« 93, 163
 Feld »Finanzstrom ab« 93, 163
 Feldgruppe 459, 462
 Feldgruppe anlegen 467

Feldstatus 154, 460, 464
 feste Periode 160
 FI-CA 78, 190
 Finanzdisposition 37, 189, 495
 Finanzierung 34
 freie 60
 Finanzkreis 333
 Finanzposition 333
 Finanzstelle 333
 Finanzstrom 156
 Aktualisieren 505
 Archivieren 388
 Generieren 167
 Finanzstrom ab 92, 163
 Finanzwesen 35
 Fläche 49
 Flächenanteile
 Flächenpool 58
 Flächenbilanz 411
 Flächenpool 57, 58, 94
 Anlegen 294
 Flächenverhältnis 261
 Flurkarte 410
 Flurstück 408, 409, 410
 Nutzungsarten 410
 Folien 410
 Fond 333
 Förderung
 öffentliche 60
 Formular 364, 366
 Empfänger 364
 Sprache 364
 weitere Geschäftspartner 366
 Fortführung 418
 Fremdverwaltung 427, 448
 Fremdwährung 169, 496
 Fristenregel 104
 Fünfzehntelanpassung 454
 Funktion 496, 498
 Funktionsbereich 333

G

Gebäude 44, 45, 285
 Gebäudeteil 284, 285
 Gemeindeschlüssel
 Grundstück 55
 Gemeinschaftseigentum 428, 433
 Genehmigungsworkflow 335

Geschäftsbereich 51
 Geschäftspartner 65
 Adresse 67
 Nutzungssicht 52
 Geschäftspartnerrolle
 debitorische Rolle 76
 kreditorische Rolle 76
 Rolle 69
 Rollenart 69
 Rollentyp 69
 Geschoss 285
 GIS 495
 Grafikintegration 384, 495
 Grant 333
 Grundbuch 412
 Grundbuchamt 413
 Grundbuchart 413
 Grundpfandrechte 414
 Grundsteuer 423, 448, 498
 Grundsteuermessbetrag 423
 Grundstück 44, 285

H

Haupt- und Teilvorgänge 193
 Hauptmietzinsabrechnung 454
 Hausgeld 438
 Hausgeldanpassung 442, 446
 Hausgeldvereinbarung 112, 434, 435
 Haushaltsmanagementprogramm 333
 Heizkostenabrechnung 454
 Heizkostenverordnung 233
 HHM-Kontierung 495
 hierarchische Lage 496

I

Immobilie
 Abgang 31
 Bewirtschaftung 31
 Zugang 31
 Immobilienakte
 elektronische 361, 381
 Immobiliencontrolling 319
 Immobiliengesuch 83
 Schnellerfassung 83
 Immobiliengesuchsart 86, 310
 Immobilienkontierung 152, 321
 Immobilienobjekt 71

Immobilien-Popup 153
 Immobiliensteuer
 kommunale 453
 Immobiliensuche 85
 Immobilienvertrag 80, 89
 Immobilienverwaltung
 Geschäftsprozesse 31
 Impact Analyzer 26
 Index
 Indexklasse 211
 Indexklausel 212
 Indexpunkte 211
 Indexreihe 211
 individuelle Verlängerungsregel 102
 Infrastruktur 48
 Infrastrukturmerkmal 48
 innerbetriebliche Leistungsverrechnung 328
 Instandhaltung 36, 339
 Meldung 340
 Rücklage 438
 Integration
 Anlagenbuchhaltung 279
 Materialwirtschaft 278
 Interessentenverwaltung 81
 Ausstattungsmerkmal 82
 Investitionsmanagement 34
 Ist-Prinzip 249
 Ist-Satz 166

J

Jurisdiction Code 451

K

kalkulatorische Kosten Leerstand 170
 Katasteramt 409
 Katasterfläche 410, 412
 Kautionsvereinbarung 114
 Kennzeichen »umsatzrelevant« 116
 Kondition
 Art 175
 Berechnung 99
 einmalige 98
 Gruppe 97
 periodische 98
 Profil 357
 Split 494

Kondition (Forts.)
 Verteilung 99
 Zweck 98
 konfigurierbare Nachrichten 485
 Konteneigenschaften 155
 Kontenfindung 172
 Kontenpflege 182
 Kontensymbol 173
 Kontextmenü 133
 Kontierungsfreigabe 323, 324
 Kontoauszug
 elektronischer 37
 Korrespondenzanwendung 365
 Korrespondenzsprache 364
 Korrespondenz-Transaktion 365, 367
 Korrespondenzvorfall 364, 369, 372
 Auswahl, dynamisch 372
 Auswahl, statistisch 369
 Kosten
 direkt kontierte 238
 umlagefähige 237
 Kostenmiete 221
 Kostenrechnungskreis 28
 Kostensammler 231, 238
 Kostensammler generieren 506
 RESCCC 231
 Kubatur 261
 Kundennamensraum 467
 Kündigung 103
 Kündigung stornieren 103
 Kündigungsschema
 individuelles 104
 Standard 104

L

Lageschlüssel 408, 410
 Hierarchiestufen 408
 Lagesystem 417
 Länderversion 451
 Lasten und Beschränkungen 414
 Laufzeit 162
 Leerstand 62
 Buchung 170
 Ereignis 62
 Grund 62
 Sollstellung 170
 Leistungsbezugszeitraum 271
 Liegenschaft 407

Liegenschaftsverwaltung 36, 407,
495, 497
logische Datenbanken 488
logisches Formularobjekt 364
Lokalisierung 450
Löschen ohne Archivieren 385
Löschkennzeichen 386
Löschvormerkung 386
Lotus Ami Pro 362
LUM 407, 495

M

M/L-Band 241
Mahnen 186
Mahnung 367
Mandatsbuchungskreis 431
Massendruck 363
Massenkorrespondenz 367
Maßnahmetyp 218
Materialwirtschaft 34, 278
mehrstufiges Steuerkennzeichen 266
Meldedatum 121
Melderegel 117
statistische 117
Merkmalsklasse 215
MESSAGE 482
Microsoft Word 362
Mietanpassung 38
zustimmungspflichtige 199
Mieteinheit 57
Mieterabrechnung 447
Mieterkontenblatt 182
Mieterwechsel 101
Mietfläche 57, 58, 94
Schneiden 58, 94
Mietobjekt 44, 57
Mietobjekttyp 57
Mietrechnung 187
Mietspiegel 213
Mietvertrag 111
Gemeinschaftseigentum 434
Sondereigentum 434, 436
Migration 361
Miteigentumsanteil 433
Mithaftung 415
Mittelvormerkung 334, 496, 505
Modernisierung 217
Muster-Customizing 27

N

Nachbuchung 166
Nachricht 482, 485, 486
Namenskonvention 363
Nebenkostenabrechnung 225
Protokoll 245
Sondereigentum 447
Nebenkostengruppe 229
Nebenkostenschlüssel 228, 251
Betriebskosten 228
Heizkosten 229
umlagefähiger 228
Neubau 34
Nummernvergabe
Nutzungssicht 47, 56
Nutzungsart 59, 61
Nutzungsobjekt 282
Nutzungssicht 43

O

Objektart 108
Objektfinanzstrom 167
Objektgruppe 94, 496
Objektmandat 448
Objektzuordnung 109
Obligo 325
Office-Anwendung 362, 373, 374,
379
Empfänger 374
Geschäftspartner 374
Optierung 257
Optionsatz 258, 273
automatische Methode 259
Customer-Exit 262
Herkunft 264
manuelle Methode 259
Optionsatzermittlung 262
Optionsatzmethode 51
Ordnungsbegriff 241
Organisationsmanagement 301
organisatorische Zuordnung 162

P

PAI-Baustein 464
Partner 65
PBO-Baustein 463

PDF-basierte Formulare 362, 378
 periodische Buchung
 Mietobjekte 170
 Vertrag 155, 163
 permanente Raumbelugung 284, 495,
 497
 Plan-Satz 156
 PM 339
 Preiscode 316
 Preisstaffel 316
 Variable 316
 Preisfindung 315
 Privatisierung 432
 Profit-Center 51, 438
 Profit-Center-Rechnung 330
 Projektstrukturplan 331
 Projektsystem 34
 Protokoll 143
 PSCD_TRM_&_PROPERTY_TAX 498
 PSP-Element 34, 331
 Public Sector Management 333

Q

Quarterdays 160, 452

R

Ratenzahlung 183
 Raum 284, 285
 Raumbelugung
 Kosten 308
 permanente 299, 305
 Raumkapazität 312
 Raumreservierung 284, 299, 495
 Dienstleistungen 314
 Kosten für 305
 Raumschuldnerprinzip 453
 RE_GEN_CI_1 493
 Rechnungsdruck 187
 Rechnungswesenbeleg 322
 RE-Classic 22
 Records Management 380
 Referenz 165
 Referenzbewegungsart 175
 Referenzbuchungskreis 430
 Referenzschlüssel 165
 Referenzvorgang 165
 RE-FX 18

Register 372
 Abrechnungsfirma 240
 Abrechnungsteilnahme 239
 Abteilung I 414
 Abteilung II 414
 Abteilung III 414
 Abweichende Bemessungen 95
 Adressübersicht 67
 Allgemeine Daten 46, 82, 116, 226,
 228, 270, 324, 424, 465
 Anlegen 375
 Anpassung 199, 224, 249
 Architektur 52
 Ausgabesteuerung 369
 Ausstattung 53, 216
 Belugung 62
 Bemessungen 49, 433
 Berechnung 118
 Berichtigungsbasis 272
 Bestandsverzeichnis 413
 Bezugsgrößen 54
 Buchungsparameter 51, 95, 156,
 229, 330, 334
 CAD 384
 Dokumentliste 372
 eigene 372
 Ergebnis Optionssatzermittlung 264
 Feststellungsgrundlagen 425
 Flächenanteile 58
 Flächenvergleich 426
 Geschäftspartner 65
 Infrastruktur 48
 Ist-Kaution 115
 Jahreswerte 425
 Klauseln 156
 Kondition 63
 Konditionen 63, 119, 148, 156, 208
 Kontierungsdaten 305
 Korrespondenzdaten 369
 Kosten 219
 Kostensammler 231
 Laufzeit 92, 104
 Mietflächen 236
 Objekte 88, 271
 Optionssätze 264
 Optionssatzmethoden 51, 462
 Partner 52, 73, 91, 349, 409
 Permanente Belugung 306
 Postenübersicht 182

- Register (Forts.)
 - Rhythmen* 119
 - Saldenentwicklung* 182
 - Teilnahmegruppe* 229
 - Termine* 54
 - Texteditor* 369
 - Übersichten* 53, 182
 - Umlageregel* 229, 443
 - Umsatzmeldungen* 121
 - Umsatzmietvereinbarung* 117, 121
 - Verwaltung* 409
 - Werte* 53
 - Wiedervorlage* 53, 136
 - Wirtschaftlicher Bestand* 55
 - Zähler* 235
 - Zuordnungen* 54, 331, 338
 - Zusatzdaten* 55
 - Registrierung 167
 - Registrierungssteuer 453
 - RE-Navigator 127
 - Arbeitsvorrat* 135
 - Browser* 128
 - Detailsicht* 128
 - Einstellung* 130
 - Ergebnisbereich* 128
 - Favoriten* 130
 - Funktionen* 132
 - Layout* 131
 - Navigationsbereich* 128
 - Navigationstechnik* 130
 - Objektsuche* 129
 - Objektübersicht* 128
 - Personalisierung* 130
 - Reporting
 - Geschäftsbereich* 352
 - Performance* 350
 - Profit-Center* 352
 - Set* 350
 - Reportprofil 356, 357
 - Reservierung 495
 - Art* 312
 - Bereich* 312
 - Objekt* 301
 - Objektart* 310, 312
 - verantwortliche Person* 301
 - Residenzzeit 387
 - Rhythmusklausel 157
 - RMS-ID 382
 - Rollentyp 69
 - rückwirkende Änderungen 494
- ## S
-
- Sachkontenvertrag 106, 107, 114
 - Sammelmietvertrag 93
 - SAP EAM 339
 - SAP ECC 21
 - SAP List Viewer 344
 - SAP PSCD 78, 190, 498
 - SAP RE 25
 - Aktivieren* 24
 - Customizing* 22
 - SAPscript 362
 - Schutzstellung 417
 - SE-Buchungskreis 449
 - Selektionsviews 489
 - Serienreservierung 303
 - Servicevertrag 113
 - Sicht 460
 - Smart Forms 362, 378
 - Solidaritätszuschlag 442
 - Soll-Prinzip 249
 - Sollstellung 155
 - Sondereigentum 428
 - Sondereigentumsbuchungskreis 436
 - Sondereigentumsverwaltung 429
 - Sondereigentumsverwaltungsvertrag 434, 436
 - Sonderhauptbuchkennzeichen 248
 - Sonderumlage 438
 - Spannungsklausel 212
 - Sperrgrund 318
 - Staffelmiete 208
 - Stammdaten archivieren 386
 - Standardsuche 85
 - statistische Kondition 98
 - Stempelsteuer 453
 - Steuer 177
 - Steuerfreiheit 256
 - Steuern- und Einnahmenmanagement 498
 - Steuerverdichtung 178
 - Stockwerk 284
 - Storno 171
 - Stornokosten 316
 - Subscreen 460
 - Substitution 132, 144, 476

Suchergebnis 87
 Suchkriterien 86
 Summenbemessung 50
 Systemstatus 48

T

technischer Platz 339
 Teileigentum 428
 Teilfunktion 493
 Raumbelegung/Umzugsplanung 300
 Teilnahmegruppe 225
 wirtschaftseinheitenübergreifende
 226
 Zuordnung einer Teilnahmegruppe
 227
 Zuordnung eines Flächenpools 227
 Teilnahmegruppe bearbeiten
 RESCPG 226
 Teilumsatz 122
 Teilungserklärung 429
 Termin 54
 Kalender 135
 Regel 104
 Textbaustein 367
 Texteditor 369, 371
 Textsuche 85
 Transaktion
 1KE0 – *Plandatenübernahme in die*
 Profit-Center-Rechnung 327
 Ausgleichs-Transaktionen in FI 185
 BP – *Business Partner* 72
 FB01 – *Beleg buchen* 152
 FB50 – *Sachkontenbeleg erfassen* 152
 FB60 – *Kreditorenrechnung erfassen*
 152
 FLBPC1 – *Anlegen Geschäftspartner*
 zu Kreditor 77
 FLBPD1 – *Anlegen Geschäftspartner*
 zu Debitor 77
 Korrespondenz-Transaktion 369
 RE80 – *Object Navigator* 101, 127,
 203, 477
 REAJAT – *Anpassungsmaßnahme*
 bearbeiten 219
 REAJCEAEXPMC – *Massenänderung*
 laufende Aufwendungen 222
 REAJCH – *Anpassungen bearbeiten*
 446
 Transaktion (Forts.)
 REAJPR – *Anpassungen bestimmen*
 197, 446
 REAJSH – *Anpassungen anzeigen*
 198
 REBDDEFPS – *Planung Flächenpools*
 291, 294
 REBDOCC – *Belegungsplanung Archi-*
 tektur 291, 295
 REBDRO – *Mietobjekt bearbeiten* 90
 RECARG – *Objekte aktualisieren* 101
 RECDGOL – *Finanzstromaktualisie-*
 rung Verträge 167
 RECN – *Vertrag bearbeiten* 89, 203
 RECOPLFCOPY – *Kopie Finanzstrom*
 in CO-Planung 327
 RECOPLCST02 – *Kostenarten und*
 Leistungsaufnahme planen 325
 RECOPLREV02 – *Erlöse planen* 325
 RECOSTKFBD – *Übernahme Bemes-*
 sungen in statistische Kennzahlen
 329
 RECPA520 – *Rechnungen drucken*
 187
 REEXF_26 – *Zahlungseingang* 185
 REEXF_28 – *Schnellerfassung Zah-*
 lungseingang 185
 REEXFB05 – *Buchen mit Ausglei-*
 chen 185
 REEXSETGENBD – *Setgenerierung*
 Nutzungsobjekte 351
 REEXSETGENCN – *Setgenerierung*
 Verträge 351
 REISCN – *Infosystem Verträge* 345
 REISCNRN – *Verlängerung* 103, 355
 REISPO – *Infosystem Permanente*
 Belegung 308
 REISRO – *Infosystem Mietobjekte*
 344, 346
 REITDS – *Vorsteueraufteilung* 267
 REITDSOBJSHOW – *Vorsteuerauftei-*
 lung zu Objekten 268
 REITDSRV – *Storno Vorsteuerauftei-*
 lung 268
 REITISTC – *Infosystem Berichtigungs-*
 objekte 272
 REITORCALC – *Optionssatzermittlung*
 262

Transaktion (Forts.)

- REITTCASSIGN – Ursprungsbelege zuordnen 273, 274
- REITTCBASE – Übersicht Berichtigungsbasis 275
- REITTCALCRV – Vorsteuerberichtigung stornieren 277
- REITTCALC – Übersicht Vorsteuerberichtigung 275
- REMMBAMN – Abgleich Referenzbuchungskreis/Mandate 448
- REMMMN – Mandat bearbeiten 430
- REMMMN1 – WEG-Mandat bearbeiten 430
- REMMMN2 – Objektmandat bearbeiten 448
- REMMOBJADOPT – Privatisierung 432
- REORCOSTPOSTOPO – Buchen der Permanenten Belegungen 308
- REORCOSTPOSTRS – Buchen der Reservierung 305
- REOROCREATE – Erstellen/Aktualisieren der Angebotsobjekte aus den Mietobjekten 82
- REORRRS – Reservierung bearbeiten 302
- REORRSOJCREATEUPD – Reservierungsobjekte erzeugen bzw. aktualisieren 301
- REORSRVPROV – Dienstleistungen bestätigen (Erbringer) 305
- REORSRVRECV – Dienstleistungen bestätigen (Empfänger) 305
- RERAALCN – Abgrenzung Verträge 188
- RERAIV – Rechnung über Miete erstellen 187
- RERAOP – Einmalige Buchungen 179, 237, 305, 313, 441
- RERAOP – Mit Buchungsvorfall buchen 179, 237, 305, 313, 441
- RERAPP – Periodische Buchung Verträge 155, 163, 440
- RERAVP – Periodisches Buchen Leerstand Mietobjekte 171
- RESCAJ – Anpassung berechnen 250
- RESCBCCO – WEG-Abrechnung buchen 445

Transaktion (Forts.)

- RESCCC – Kostensammler generieren 231
- RESCCHAA – Hausgeldanpassung fortsetzen 446
- RESCCHCO – WEG-Abrechnung fortsetzen 444
- RESCIS – Auswertungen zur Abrechnung 244
- RESCSEAA – Hausgeldanpassung gemäß Wirtschaftsplan 446
- RESCSECO – WEG-Abrechnung durchführen 444
- RESCSUBYBE – AEs gesammelt anlegen 232, 444
- RESRRP – Umsatzmeldungen erfassen/ändern 122
- RESRSE – Umsatzmietenabrechnung 123
- RORRSREC – Serienreservierung bearbeiten 302
- SE36 – Logical Database Builder 489
- Verantwortlicher Massenerarbeitung 135

U

-
- Umbasierung 213
 - Umlage
 - Vermieter/Mieter 231
 - Umlageausfallwagnis 252
 - Umlagefähigkeit 443
 - Umlageregel 229, 443
 - alternative 447
 - Umrechnungsdatumsregel 170
 - Umsatzkennung 122
 - Umsatzmeldung 121
 - Einzelerfassung 121
 - Sammelerfassung 122
 - Umsatzmietabrechnung
 - Simulieren 124
 - Umsatzmiete 116, 118, 119, 120
 - Abrechnungsrhythmus 118
 - Customizing 120
 - Finanzstrom 496
 - Kappungsgrenze 120
 - Konditionen 119
 - Maximalmiete 120
 - Mindestmiete 120

- Umsatzmiete (Forts.)
Objektzuordnung 120
Staffel 118
Umsatzmietkondition 120
Vorauszahlung 120
Umsatzmietvereinbarung 117
Umsatzmietvertrag 116
Umsatzregel 117, 118
Umsatzrelevanz 116
Umsatzsteuer 255
Umsatzsteuergesetz 255
Umzug 306
Umzugsart 318
Umzugsmanagement 284
Umzugsplanung 299, 305, 495, 497
REORMP – Umzugsplanung 306
unechte Kontierungen 325
uneinbringliche Forderungen 183
Unterdrückung führender Nullen 56
US-GAAP 451
- V**
-
- Validierung 132, 144, 471, 480
Verantwortlicher 134
Verbraucherpreisindex (VPI) 210
Vererbung
logische 51
Vergleichsbestand 223
Vergleichswohnung 222, 223
Verkehrswert 53
Verlängerung
automatische 103
Option 102
Verlängerungsregeln (REISCNRN-RULE) 103
Vermögensstrennung 437, 449
Versicherungswert 53
Verteilungsbuchung 169
Verteilungsvorschrift 168
Vertrag
abgesicherter 115
Abrechnungsteilnahme 99
abweichende Bemessungen 95
Aktivieren 101
Anpassung 99
belegender 108
Bemessung 95
bestandsändernder 112
Vertrag (Forts.)
bestandsnutzender 112
Bezug 107
Buchungsklausel 96
Buchungsparameter 95
externer 107
interner 107
Kondition 97
Kündigung 103, 110
Laufzeit 92
Objekt 93
Optionsatzmethode 100
Rhythmusklausel 96
Schnellerfassung 91
Übersicht 100
Verlängerung 102
Wiedervorlage 100
Zusatztext 100
Vertragsangebot 88
Vertragsart 90, 106, 108
Vertragsbemessungen 95
Vertragsfläche 412
Vertragsgenehmigung 496
Vertragskonto 191
Vertragskontokorrent 77, 190
Vertragsmanagement 79
Vertragstyp 106
Vertragsverhältnis 434
Verunreinigung 416
Verwalterbuchungskreis 449
Verwalterhonorar 438, 439
Verwaltungsbuchungskreis 432
Verwaltungshierarchie 408
Vorauszahlung 124
als Anzahlung 248
als Ertrag 248
Anpassung 249
Buchen 248
vorbelegen eines Feldes 476
Vorlagekondition 496
Vorsteuer 255
abzugsfähige 264
nicht abzugsfähige 264
Vorsteueraufteilung 257, 264
Durchführen 267
Kontenfindung 265
Vorsteuerbehandlung 257
Vorsteuerberichtigung 256, 268, 499
Anlagenbewegung 279

Vorsteuerberichtigung (Forts.)
Bagatellgrenze 277
Basissatz 272, 274
Belegzuordnung 273, 274
Berechnungsformel 276
Durchführen 275
ohne SAP RE 279
Stornieren 277
Vorsteuerkennzeichen 266
Vorsteueroptierung 39

W

Währungsumrechnungsregel 170
WB-Hauptberechnung 221
WB-Teilberechnung 221
WB-Zusatzberechnung 221
Website SAP RE 20
WEG
Österreich 494
Rücklagen 494
WEG-Abrechnung 442
Festschreiben 445
WEG-Buchungskreis 449
WEG-Mandat 429
WEG-Verwaltung 427
WEG-Verwaltungsvertrag 434
debitorischer 440
kreditorischer 440
Werte
Nutzungssicht 53
Wiedervorlage 129, 135
Massenbearbeitung 141
Nutzungssicht 53
Wiedervorlagegrund 137
Wiedervorlageregel 136, 137
periodische 142

Wiedervorlagetermin 139
Wirtschaftlichkeitsberechnung 494,
496
Wirtschaftseinheit 44, 45
Wirtschaftseinheit Vertrag 348
Wirtschaftsplan 442, 445
Wohnberechtigungsschein 87
Wohnungseigentum 428
Wohnungseigentümergeinschaft
434
Wohnungseigentumsgesetz 427
Wunschkündigungsdatum 498

Z

Zähler 235
Zählerhierarchie 235
Zahllauf 37
Zahlprogramm 184
Zahlungseingang 184
manueller 185
Zeitpunktbaustein 470
Zeitscheibe 143, 156
Zinsabschlagsteuer 442
Zinsen 442
Zu- und Abschlagsklasse 215
Zu- und Abschlagsmerkmal 215
Zuordnungen
informativische 110
Nutzungssicht 54
zusammengesetzte Erweiterungs-
spots 472
Zusatzdaten
Gebäude 55
zweite Berechnungsverordnung 220