

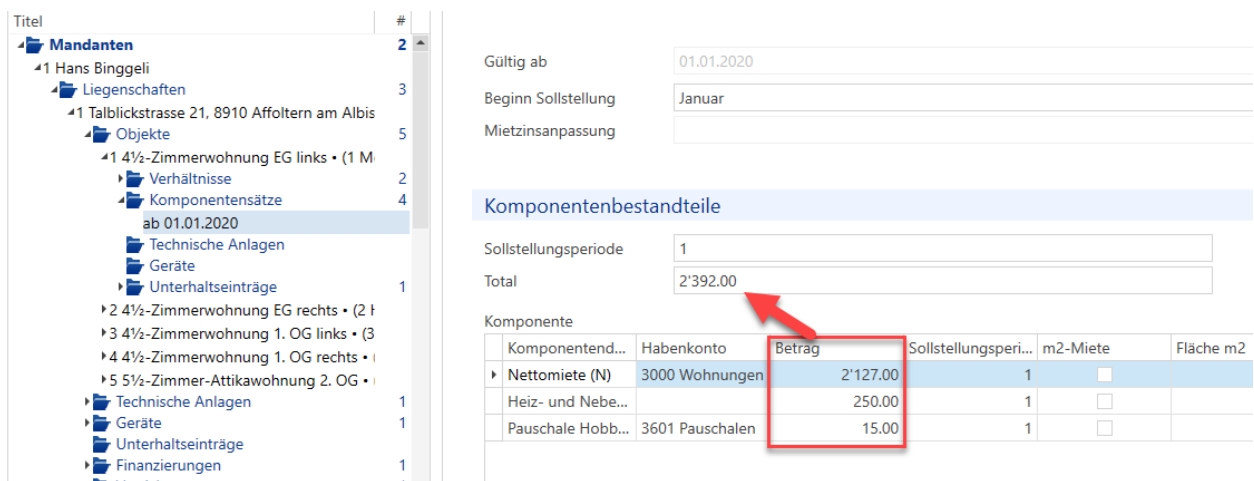
1.12 Komponentensätze erfassen

Im Komponentensatz erfassen Sie zuerst den Nettomietzins, aber auch die einzelnen Nebenkostenposten. Mit dem "Gültig ab"-Datum bestimmen Sie, ab wann der neue Bruttomietzins gültig ist. Dieser erscheint ab diesem Datum in den Auswertungen (wie z. B. Mieterspiegel) und wird bei der Sollstellung verwendet.

Der Beginn der Sollstellung ist in der Regel Januar (nur relevant, wenn Mietzins nicht zu einer normalen Periodizität eingefordert wird – z.B. halbjährlich)

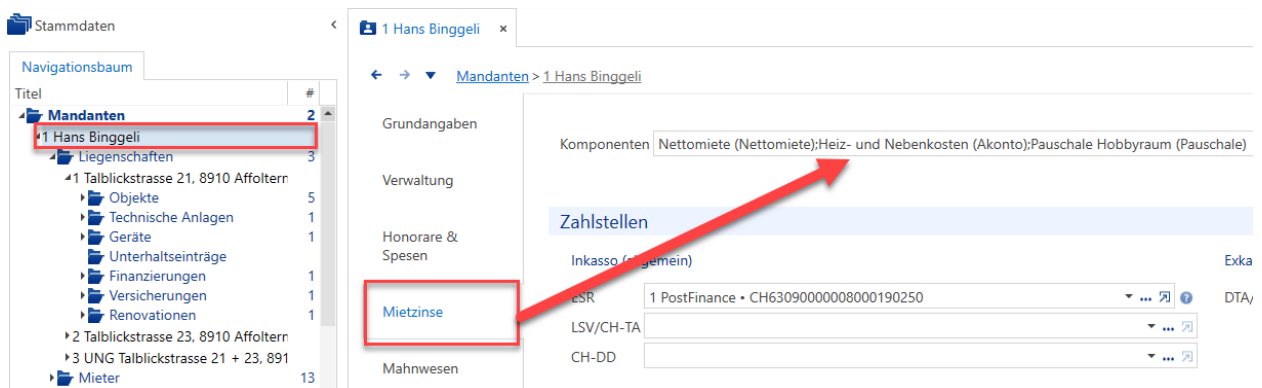
Beispiel: Sollstellungsperiode. (1 = monatlich, 3 = quartalsweise, 4 = trimesterweise, 6 = halbjährlich, 12 = jährlich)

Unter "Komponente" in der Tabelle, füllen Sie die einzelnen Positionen z.B. Nettomiete, Heiz- und Nebenkosten, sowie mögliche Pauschalen aus. Diese zusammen ergeben dann das "Total".



Die einzelnen Positionen der Komponenten ergeben sich aus den zuvor hinterlegten Angaben in Mandant und Liegenschaft unter "Mietzins". Erscheinen in der Tabelle gar keine Positionen, dann sind diese zuerst auf Mandant und Liegenschaft zu hinterlegen und der Komponentensatz anschliessend neu zu erfassen.

Hinterlegung auf Mandant:



Die Habenkonten wiederum ergeben sich aus der "Kontierung der Komponenten". Diese sind ebenfalls auf dem Mandanten unter "Mietzinse" festzulegen (nicht bei der Liegenschaft).

Achtung: Die Habenkonten für Akonto Komponenten (A) dürfen nicht festgelegt werden! Diese sind leer zu lassen, da sie automatisch auf das Akonto-Konto (a."Mieter") des aktuellen Mieters zugreifen.

Hinterlegung auf der Liegenschaft:

The screenshot shows the 'Mietzinse' (rental fees) section of the software. In the left sidebar, under 'Mandanten' > '1 Hans Binggeli' > 'Liegenschaften', the entry '1 Talblickstrasse 21, 8910 Affoltern' is highlighted with a red box. A red arrow points from this box to the 'Nettomiete (Nettomiete);Heiz- und Nebenkosten (Akonto);Pauschale Hobbyraum (Pauschale)' field in the main area. Other fields visible include 'Schlichtungsbehörde' (ZH Zürich), 'Kostensteigerung Methode' (% pro Jahr), 'Kostensteigerung in %' (1.50), 'Zahlstellen' (Inkasso (allgemein), Exkasso (allgemein)), and 'ESR' (DTA/EZAG/pain.001).

Berechnungsgrundlagen

Gleich unterhalb der Komponentenbestandteile finden sich die "Berechnungsgrundlagen", wo Referenzzinssatz, Landesindex, Kostensteigerung und potenzielle Vorbehalte erfasst werden können.

The screenshot shows the 'Berechnungsgrundlagen' (calculation basis) section. A red box highlights the 'Total Vorbehalte' field, which is set to 0.00. Other fields include 'Referenzzinssatz' (1.50), 'Landesindex' (31.05.2020, 2015, 101.3), and 'Kostensteigerung' (31.05.2020). Below this, there is a table for 'Vorbehalte bei weiteren Berechnungsgrundlagen' with columns 'Typ', 'Wert', 'Art', and 'Basis'.

Vorbehalte erfassen

Um die Vorbehalte zu erfassen, klicken Sie wiederum in das leere Feld "Vorbehalte bei weiteren Berechnungsgrundlagen". Dann erscheint im Ribbon oben links das Erfassungstabellentool "Vorbehalte bei weiteren Berechnungsgrundlagen". Klicken Sie auf "Neu".

The screenshot shows the 'Vorbehalte bei weiteren Berechnungsgrundlagen' (rental fees) section. A red box highlights the 'Neu' (New) button in the ribbon. Other buttons visible include 'Alle widerrufen', 'Löschen', 'Gültig-von-Datum freigeben', 'Einstellungen', 'Ansichten', 'Filter Editor', and 'Suchf'. The ribbon is divided into sections: 'Datensätze', 'Datensatz', 'Sonderaktionen', and 'Bearbeiten'.

