

COVID-19 Stundung

Lizenzpflichtiges Komfortmodul für den buchhalterischen Umgang mit COVID-19 bedingten Mietrückständen

Einleitung

Der COVID-19 bedingte Shutdown, die zahlreich zu erwartenden Mietrückstände und das „COVID-19-Pandemie-Gesetz“ stellen Sie vor die Frage, wie Sie dieses am besten in iX-Haus darstellen. Wenn Sie nur wenige Rückstände haben und Sie sich daher gegen den Erwerb der „iX-Haus Kompaktlösung für COVID-19 Stundungen und Raten“ entschieden haben, müssen Sie die gesetzlichen Grenzen für die Stundung mit Bezug auf COVID-19 individuell managen. Zudem können Sie programmseitig mahnfähige Ratenvereinbarungen und COVID-19-bedingte Ratenvereinbarungen logisch nicht trennen. Dies kann problematisch werden, wenn Sie über eine rückwirkende Sollstellung Forderungen vor dem April/nach dem Juni 2020 parallel zu gestundeten COVID-19-Forderungen betrachten. Die nachstehende Handlungsempfehlung berücksichtigt die Komfortfunktionen des COVID-19-Stundungsmoduls als Erweiterung der Ratenvereinbarung zum Handling der Rückstände mit iX-Haus. Die beschriebenen Funktionalitäten stehen Ihnen mit der Lizenz ab Version 20.19.0 KW18/20 (Auslieferung: 30.04.2020) zur Verfügung.

Wir empfehlen, die COVID-19 bedingten Mietrückstände zunächst auf einer separaten Sollart *Stundung* zu speichern. So behalten Sie diese Mietrückstände im Blick und halten sich alle Optionen offen, diese Rückstände zu handeln – in Form von (teilweisem) Mietverzicht, Ratenvereinbarungen oder zeitlichen Stundungen. Ein großer Vorteil hierbei ist, dass Prozesse wie Mahnungen und saldenbasierte Mieteinzüge weiterlaufen können, da die geparkten COVID-19 bedingten Mietrückstände zunächst separiert sind.

Nach aktueller Rechtslage (Stand 15.04.2020) endet der Kündigungsschutz des Mieters für die COVID-19 bedingten Mietrückstände am 30. Juni 2022. Sollten Sie bis dahin keine Vereinbarung mit dem Mieter erzielt haben, können Sie durch Zurückbuchung die ausstehende Miete wieder in die normalen Prozesse inkl. Mahnwesen eingliedern.

Vorteile der iX-Haus Kompaktlösung für COVID-19 Stundungen und Raten

- Nach Einrichtung einer Stundungssollart (auf Basis des neuen Sollartentyps) in den betroffenen Personentypen (und ggf. Sollarten für Ratenvereinbarungen sowie zugehörigen Forderungskonten) können Sie entsprechende Stundungen (und Ratenvereinbarungen) definieren. Dies kann im Personenstamm komfortabel in wenigen Schritten erfolgen.
- Die Stundungsbeträge werden im Rahmen der Sollstellung der Vertragssollbeträge (Option Vertragssoll) automatisch umgebucht. In der Dialogbuchhaltung finden Sie diese in einer separaten Mappe der Sollstellung (GVC 415-Umbuchung). Das Gesamtkonto der Person bleibt bei Buchungen mit GVC 415 unverändert.
- In dem Sollstellungslauf werden die Stundungsvereinbarungen rückwirkend ab dem 01.01.2020 berücksichtigt und gebucht. Somit wird bei Änderungen die Differenz bei dem nächsten Sollstellungslauf automatisch gebucht.
- Sie können zuerst eine COVID-19-Stundung vereinbart haben und diese Vereinbarung zu einem späteren Zeitpunkt anpassen, z. B. weil Sie dann eine Ratenvereinbarung ausgehandelt haben. In diesem Fall passen Sie erst die Stundungsvereinbarung entsprechend an (ggf. auf 0,00 EUR setzen) und definieren dann die Ratenvereinbarung.
- Mietminderungen können bei der Kalkulation Stundungs- und Ratenvereinbarungen ebenfalls berücksichtigt werden.
- In dem Zahllauf werden nur die Restbeträge abzüglich der Stundungsbeträge eingezogen. Wenn z. B. die komplette Miete gestundet wird, wird die Miete nicht eingezogen. Das funktioniert in der Kompaktlösung für COVID-19 Stundungen und Raten automatisch ohne DCL-Filter oder Anpassung der DCL-Tabelle!
- Im Clearingprotokoll erhalten Sie Hinweise zum restlichen Lastschriftbetrag aufgrund einer Stundung.
- Sollte sich nach einer Prüfung herausstellen, dass für COVID-19-Stundungsbeträge keine ausreichende Begründung vorliegt, können diese im Rahmen der Sollstellung einfach wieder auf das Mietkonto umgebucht werden, nachdem die Stundungsvereinbarung geändert und auf 0,00 EUR gesetzt wurde.
- Unter Beachtung des Leistungszeitraums können die Zahlungen auf Stundungen den zurückliegenden Perioden korrekt zugeordnet werden – wichtig z. B. für Auswertungen und Abrechnungen.

Tipps

- Nutzen Sie die Personentermine in iX-Haus plus, um Stundungen im Auge zu behalten.
- Regelmäßig erzeugte Saldenlisten auf die Stundungskontenklassen verschaffen Ihnen den buchhalterischen Überblick.
- Wenn Sie nur die Ratenvereinbarungen für COVID-19 nutzen wollen, können Sie nicht zu nutzende Varianten mit der Systemeinstellung *Variante* im Bereich Buchhaltung, Abschnitt Raten-/Stundungsvereinbarung ausschließen.

Beispiel

Zur besseren Veranschaulichung wird das Vorgehen anhand folgenden Beispiels erläutert:

- Der Mieter hat eine monatliche Nettokaltmiete von 1.800 Euro. Er teilt Ihnen mit, dass er aufgrund des Shutdowns die Monatsmiete für den Zeitraum von April bis Juni 2020 nicht zahlen kann. Diese Rückstände sollen - jeweils nach erfolgter Sollstellung - auf der Sollart *Stundung* geparkt werden, damit diese zunächst aus den Prozessen *Mahnungen* und *saldenbasierte Mieteinzüge* herausgehalten werden. Im weiteren Verlauf soll entschieden werden, ob eine COVID-19-relevante *Stundung* mit Ratenzahlung, ein teilweiser Mietenverzicht oder eine Ablehnung mangels ausreichender Begründung erfolgen soll.
- bestehende Sollart: **100** Nettokaltmiete
- neu anzulegende Sollart: **700** Stundung ohne Ratenvereinbarung (die Sollart-Nummer ist nur ein Beispiel)

Einrichtung der Sollart Stundung

Anlage einer Stundungs-Sollart für Stundung ohne Ratenvereinbarung

- Verwenden Sie den systemseitig festen Sollart-Typ *Stundung ohne Ratenvereinbarung*. Die Sollart-Typ-Nummer hängt von der individuellen Einrichtung ab.
- Ggf. müssen Sie das Forderungskonto für diese Stundung neu anlegen, Sie können es hier aber schon eintragen.
- Beachten Sie bitte, die ggf. mit SA-Prozess definierten *DCL-Tabellen* anzupassen. Damit die neue Sollart *Stundung* beim Saldenclearing nicht berücksichtigt wird, sollten Sie diese in den Definitionen mit aktiviertem *SA-Prozess* im Feld *außer* eintragen.

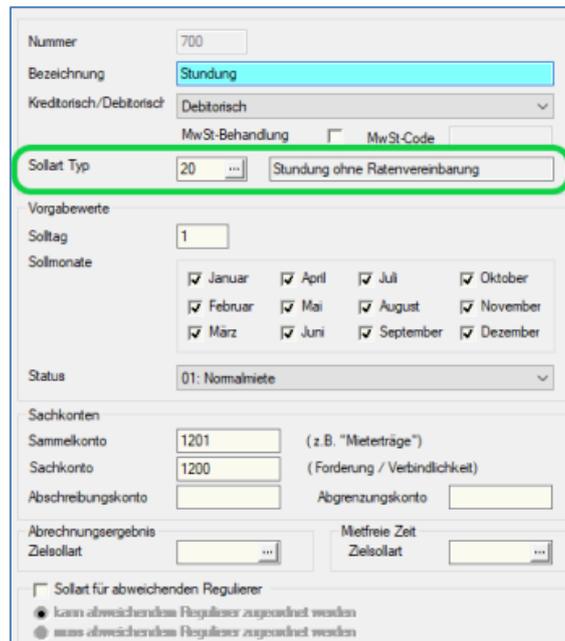


Abb. 01: Sollarten/Personentypen – Einrichtung der neuen Sollart

Kunden mit rein bilanzierender Buchhaltung:

Bei der Definition der *Stundungs-Sollart* muss unter dem Sachkonto ein Forderungskonto angegeben werden. Dieses ist in der Regel das Sachkonto *Forderung aus Stundung*. Mit der *Stundungsbuchung* wird der *Stundungsbetrag* dann von *Forderung aus Vermietung* auf *Forderung aus Stundung* umgebucht. Die Zuordnung eines Sammelkontos erfolgt nicht.

Kunden mit reiner E/A-Buchhaltung:

Bei der Definition der *Stundungs-Sollart* geben Sie als Sammelkonto das Sachkonto *Stundung* ein. Die *Stundungsbuchung* löst dieselben Buchungsprozesse wie eine Zahlung aus.

Kunden mit bilanzierenden Objekten und E/A-Objekten:

Bei der Definition der Stundungs-Sollart muss für das Sachkonto ein Forderungskonto angegeben werden, dieses ist nur bei bilanzierenden Objekten relevant. Zudem muss für das Sammelkonto das Sachkonto `Stundung` eingegeben werden, welches allein in den E/A-Objekten von Bedeutung ist.

Zuordnung der Sollart Stundung zu den jeweiligen Personentypen

Die neue Sollart `Stundung` ordnen Sie dann den jeweiligen Personentypen zu. Verwenden Sie hierbei den Typ `SA`.

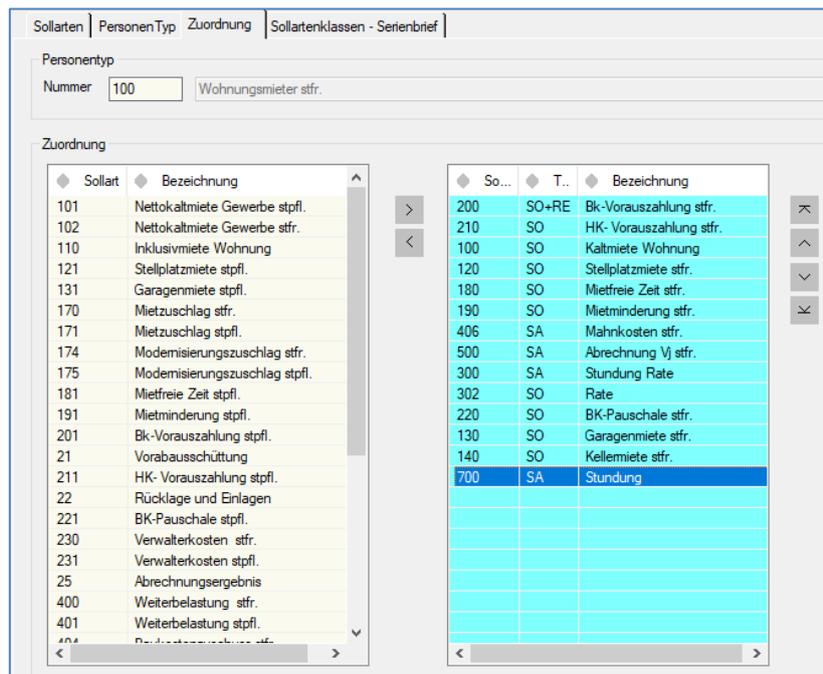


Abb. 02: Sollarten/Personentypen – Zuordnung der Sollart zu einem Personentyp

Sollbeträge

Die Sollbetragsdefinitionen im Vertragsmanagement müssen nicht geändert werden. Die Sollstellung erfolgt wie gewohnt über die verwendeten Sollarten.

Vorbereitung und Buchen der Stundungsbeträge

Die Stundungsbeträge müssen jeden Monat, in dem Beispiel also jeweils nach den Sollstellungen für April, Mai und Juni 2020, von der KKL 100 auf die KKL 700 mit BA 02 umgebucht werden.

Mit der iX-Haus Kompaktlösung für COVID-19 Stundungen und Raten definieren Sie eine Stundung mit der Variante 4. `Stundung` (Soll z. T. nicht gebucht) und dem Merkmal `COVID-19` in wenigen Schritten. Die erforderlichen Umbuchungen werden im Rahmen der Sollstellung automatisch durchgeführt. Auch Korrekturen bearbeiteter Vereinbarungen werden per Sollstellung gebucht.

Diese COVID-19-Stundung richten Sie wahlweise im Personenstammregister `Rate/ Stundung` mit dem Kontextmenübefehl `Neu (COVID-19)`, über das Kommandoleistenmenü oder im Buchhaltungsmodul `Raten-Stundungsvereinbarung` ein.

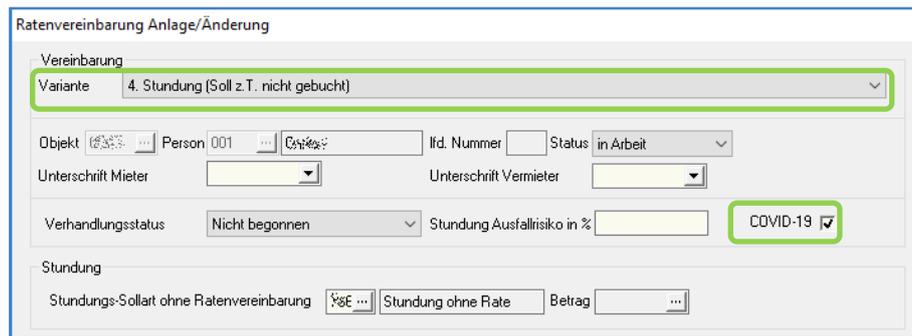


Abb. 03: Stundungsvereinbarung: Überblick über vertragliche Sollvereinbarungen

Die Stundungen für COVID-19 sind vom Gesetzgeber zeitlich beschränkt und sollen Mieter vor Kündigung bedingt durch Mietrückstände aufgrund der Auswirkungen des COVID-Pandemiegesetzes schützen. In den Systemeinstellungen sind die relevanten Monate in der Systemeinstellung [1.1.238.2] `StundungsMonate` benannt und können dort bei Bedarf ergänzt werden. Dementsprechend sind die hiermit verbundenen Stundungs-Sollarten vom Mahnwesen ausgeschlossen. So können sonstige Rückstände, die Januar-März 2020 oder nach den Stundungsmonaten entstanden sind, im Mahnwesen weiter berücksichtigt werden.

Eine Stundungsvereinbarung bzgl. COVID-19 (Variante 4 mit COVID-19-Markierung) zu einer Person legen Sie am bequemsten über die Person im `Personenstamm` an. Sie können dies natürlich auch über das Buchhaltungsmodul der `Ratenvereinbarung` tun. Öffnen Sie die neue Vereinbarung im `Personenstamm` im Register `Rate/Stundung` mit `Neu (COVID-19)` bzw. aus dem Menü mit `Stundungsvereinbarung anlegen (COVID-19)`, sind die meisten Parameter schon korrekt voreingestellt und der Cursor steht im Feld `Betrag`.

Beispiel: Sie haben mit dem Mieter COVID-19-bedingte Stundungen für April-Juni 2020 ausgehandelt.

- Wählen Sie im `Personenstamm` die Person aus und öffnen das Register `Rate/Stundung`.
- Öffnen Sie eine neue Stundungsvereinbarung mit dem Kontextmenübefehl `Neu (COVID-19)`.

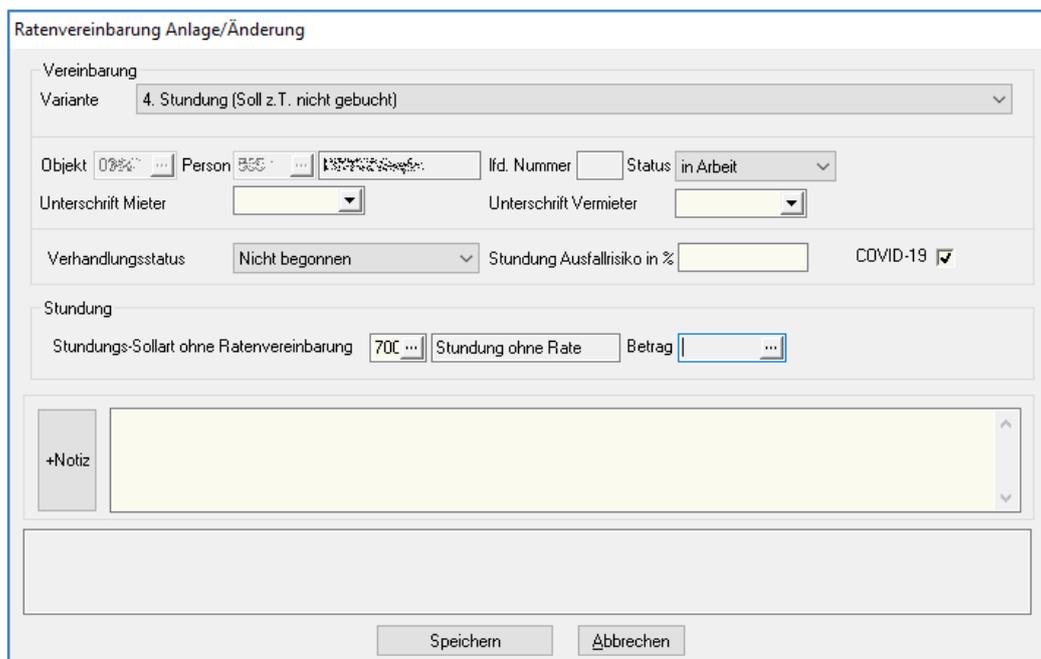


Abb. 04: Ratenvereinbarung/Änderung mit COVID-19

- Öffnen Sie im Feld Betrag des Abschnitts Stundung mit der F2-Taste die Auswahl Personenkonten.

Personenkonten

Objekt: Person: Es werden die Stundungsbeträge aus den Varianten 3 und 4 berücksichtigt.

K.	M..	Tag	Soll..	Bezeichnung	Brutto-Sollbetr...	Enthaltene MwSt.	Stundung ...	Stundung (diese Vereinba...
2020	04	01	100	Nettokalmmiete Wohnung	1.800,00	0,00	0,00	0,00
2020	04	01	200	Bk-Vorauszahlung stfr.	256,00	0,00	0,00	0,00
2020	04	01	210	HK-Vorauszahlung stfr.	90,00	0,00	0,00	0,00
2020	04	01	120	Stellplatzmiete stfr.	100,00	0,00	0,00	0,00
2020	05	01	100	Nettokalmmiete Wohnung	1.800,00	0,00	0,00	0,00
2020	05	01	200	Bk-Vorauszahlung stfr.	256,00	0,00	0,00	0,00
2020	05	01	210	HK-Vorauszahlung stfr.	90,00	0,00	0,00	0,00
2020	05	01	120	Stellplatzmiete stfr.	100,00	0,00	0,00	0,00
2020	06	01	100	Nettokalmmiete Wohnung	1.800,00	0,00	0,00	0,00
2020	06	01	200	Bk-Vorauszahlung stfr.	256,00	0,00	0,00	0,00
2020	06	01	210	HK-Vorauszahlung stfr.	90,00	0,00	0,00	0,00
2020	06	01	120	Stellplatzmiete stfr.	100,00	0,00	0,00	0,00

F2 - Betrag eingeben in selektierter Zeile
F4 - Beträge übernehmen in selektierten Zeilen
F8 - Beträge übernehmen in allen Zeilen

Summe Sollbetrag: 6.738,00 Summe Stundung gesamt: 0,00

OK Abbrechen

Abb. 05: Definition von neuen Stundungen

Tip: Sortieren Sie bei einer großen Anzahl von Zeilen hier zuerst nach Sollart. So finden Sie die relevanten Monatsmieten untereinander. Ggf. vorhandene Stundungen aus anderen Vereinbarungen werden zur Information angezeigt. Bedingt durch die Systemsteuerung werden Ihnen hier nur die COVID-19-relevanten Monate angeboten.

- In der Spalte Stundung (diese Vereinbarung) hinterlegen Sie den Stundungsbetrag, mit F2 pro Zeile. Mit F4 übernehmen Sie den maximalen Betrag aus der vertraglichen Sollvereinbarung. Beachten Sie bitte: In der Stundungsvereinbarung werden auch bei einer Netto-Buchhaltung Bruttobeträge benannt! Multiselect wird unterstützt. Sie können also mehrere Zeilen markieren und für diese z. B. mit F4 den vollen Stundungsbetrag vorgeben. Mit F8 übernehmen Sie die Beträge für alle Zeilen (für Stundung nur von Mietsoll wg. COVID-19 i. d. R: nicht relevant). Die Summen für Sollbetrag bzw. Summe Stundung gesamt werden unterhalb der Tabelle zur Information ausgegeben.

Personenkonten

Objekt: Person: Es werden die Stundungsbeträge aus den Varianten 3 und 4 berücksichtigt.

K.	M..	Tag	Soll..	Bezeichnung	Brutto-Sollbetr...	Enthaltene MwSt.	Stundung ...	Stundung (diese Vereinba...
2020	04	01	100	Nettokalmmiete Wohnung	1.800,00	0,00	0,00	1.800,00
2020	05	01	100	Nettokalmmiete Wohnung	1.800,00	0,00	0,00	1.800,00
2020	06	01	100	Nettokalmmiete Wohnung	1.800,00	0,00	0,00	1.800,00
2020	04	01	120	Stellplatzmiete stfr.	100,00	0,00	0,00	0,00
2020	05	01	120	Stellplatzmiete stfr.	100,00	0,00	0,00	0,00
2020	06	01	120	Stellplatzmiete stfr.	100,00	0,00	0,00	0,00
2020	04	01	200	Bk-Vorauszahlung stfr.	256,00	0,00	0,00	0,00
2020	05	01	200	Bk-Vorauszahlung stfr.	256,00	0,00	0,00	0,00
2020	06	01	200	Bk-Vorauszahlung stfr.	256,00	0,00	0,00	0,00
2020	04	01	210	HK-Vorauszahlung stfr.	90,00	0,00	0,00	0,00
2020	05	01	210	HK-Vorauszahlung stfr.	90,00	0,00	0,00	0,00
2020	06	01	210	HK-Vorauszahlung stfr.	90,00	0,00	0,00	0,00

F2 - Betrag eingeben in selektierter Zeile
F4 - Beträge übernehmen in selektierten Zeilen
F8 - Beträge übernehmen in allen Zeilen

Summe Sollbetrag: 6.738,00 Summe Stundung gesamt: 5.400,00

OK Abbrechen

Abb. 06: Definition von neuen Stundungen für Nettokalmmiete mit COVID-19

- Speichern Sie die Kalkulation.

- Bei Bedarf passen Sie den Verhandlungsstatus an, solange die Vereinbarung noch in Arbeit ist. Die Auswahl des Verhandlungsstatus wird als Katalog gepflegt und kann daher auch individuell erweitert werden. Die Angaben im Feld Stundung Ausfallrisiko in % und im Schalter COVID-19 werden in iX-Haus nicht weiter ausgewertet. Sie können Ihnen aber zur individuellen Einschätzung einer Stundung nützlich sein. Die Datumsfelder für die Unterschriften sowie die Notizfunktion helfen Ihnen, die wesentlichen Eckdaten zur Vereinbarung zu hinterlegen.
- Setzen Sie den Status auf aktiv, wenn die Stundungsvereinbarung genutzt werden soll. Erst dann kann der Sollstellungsprozess die Stundungsvereinbarung berücksichtigen.

Ratenvereinbarung Anlage/Änderung

Vereinbarung

Variante

Objekt Person Ifd. Nummer Status

Unterschrift Mieter Unterschrift Vermieter

Verhandlungsstatus Stundung Ausfallrisiko in % COVID-19

Stundung

Stundungs-Sollart ohne Ratenvereinbarung Stundung ohne Rate Betrag

+Notiz

Abb. 07: aktive Stundungsvereinbarung

Im Rahmen der Sollstellung wird diese Stundungsvereinbarung eine Umbuchung der Stundungsbeträge auf das Konto lt. Stundungs-Sollart auslösen. Sie erhalten innerhalb der Sollstellungsmappe eine entsprechende Umbuchungsmappe (GVC 415). Im Protokoll der Sollstellungssimulation wie der Sollstellung werden die Umbuchungen benannt.

Daher ist es auch unkritisch, wenn Sie zuerst eine Stundungsvereinbarung anlegen und diese später reduzieren, z. B. um stattdessen eine Ratenvereinbarung aufzubauen. Schon gebuchte Stundungsvereinbarung können nicht gelöscht werden, setzen Sie diese zur Aufhebung auf 0,00 EUR.

Rückwirkende Sollstellung ist aktiv.
Die Sollbetrags- und Vertragsänderungen ab 11/2019 wurden berücksichtigt.

Rückwirkende Sollstellungen
keine rückwirkenden Sollstellungen

Sollstellungen aktueller Monat

Objekt

Person	Name	KKL	Typ	Monat	Netto	Mwst	Brutto
		100	Stundung	04/2020	-1.800,00	0,00	-1.800,00
Summe Objekt					-1.800,00	0,00	-1.800,00
davon Stundung:					-1.800,00	0,00	-1.800,00
Summe Sollstellungen aktueller Monat:					-1.800,00	0,00	-1.800,00
davon Stundung:					-1.800,00	0,00	-1.800,00
Gesamtsumme:					-1.800,00	0,00	-1.800,00
davon Stundung:					-1.800,00	0,00	-1.800,00

Abb. 08: Sollstellung – automatische Umbuchung der zu stundenden Miete auf das Stundungskonto

Teilstundung

Die Teilstundung wird wie eine vollständige Stundung angelegt. Einziger Unterschied ist, dass Sie hier nicht den Stundungsbetrag mit F4 vollständig ermitteln, sondern einen (geringeren) Stundungsbetrag manuell vorgeben.

Stundungen ändern

Bei Bedarf können Sie eine Stundungsvereinbarung wieder auf in Bearbeitung setzen und dann bearbeiten. Im Rahmen der nächsten Sollstellung werden die Änderungen berücksichtigt und korrigierend gebucht. Ändern Sie die Stundungsbeträge ggf. auf 0,00 EUR.

Lastschriftinzüge

Gegebenenfalls haben Sie die Lastschriftinzugsermächtigung zu Beginn der Verhandlungen auf Wunsch des Kunden in den Status Schwebend versetzt, um ungewollte Lastschriften und dadurch bedingte Rücklastschriften zu vermeiden. Haben Sie die Stundungsvereinbarung aktiv gesetzt und ggf. noch weitere Maßnahmen getroffen (Ratenvereinbarungen und oder Mietminderung), können Sie i. d. R. die Lastschriftvereinbarung wieder aktivieren.

Lastschriftenzug auf Sollbasis

Führen Sie die Lastschriften wie gewohnt durch. Die Steuerung für COVID-19 berücksichtigt die erforderlichen Änderungen auch im Rahmen des Lastschriftenzugs automatisch.

Lastschriftenzug auf Saldenbasis

Wenn Sie DCL-Tabellen für ein Clearing auf Saldenbasis nutzen, achten Sie bitte darauf, in diesen die neu eingerichtete Sollart für Stundung auszuschließen.

Mahnungen

Die gestundeten, geparkten Beträge sollen nicht gemahnt werden. Durch die Zuordnung der Stundungs-Sollart zum Sollart-Typ Stundung ohne Ratenvereinbarung wird dieses automatisch sichergestellt, hier brauchen Sie nichts weiter einzustellen.

Ratenvereinbarungen oder Mietminderung wegen COVID-19?

Je nach Abstimmung mit dem Mieter haben Sie alle Handlungsoptionen zum Umgang mit den gestundeten, geparkten Mieten:

- Abschluss und Anlage einer Ratenvereinbarung (siehe auch Doku-Ordner: doku_ratenvereinbarung.pdf).
- Verbleiben des Rückstands auf der Stundungs-Sollart, weil Mietzahlung bis zu einem bestimmten Termin zugesagt ist. **Tipp:** Erstellen Sie hierzu eine Wiedervorlage über die Personen plus Terminverwaltung und regelmäßig eine Saldenliste über die Salden auf der Stundungs-Sollart.
- Einfordern der Miete, also Zurückbuchung der Miete von Stundung auf die Miet-Sollart durch Anpassung der Stundungsvereinbarung, z. B. weil die Begründung doch nicht COVID-19-relevant war.
- Nach aktueller Rechtslage (Stand 15.04.2020) endet der Kündigungsschutz des Mieters für die COVID-19 bedingten Zahlungsrückständen am 30. Juni 2022. Sollten Sie bis dahin keine Vereinbarung mit dem Mieter erzielt haben, können Sie durch die Zurückbuchung die ausstehende Miete wieder in die normalen Prozesse inkl. Mahnwesen eingliedern.
- Der gesamte Stundungsbetrag kann je nach Vereinbarung auch auf die einzelnen Optionen aufgeteilt werden.
- Die Gesetzgebung sieht wegen COVID-19-Maßnahmen keine Mietminderung vor. Hinweise zur Mietminderung finden Sie in der Onlinehilfe. Beim Buchen eines (teilweisen) Mietverzichts über eine Mietverzichtssollart in den Sollbeträgen kann diese auch auf Stundung umgebucht werden und den Stundungssaldo somit reduzieren. Da eine Mietminderung die vereinbarten Sollbeträge für den Vertragssoll so indirekt beeinflusst, sollten Sie darauf achten, die Minderung bei der Kalkulation von Stundungen oder Ratenvereinbarungen zu berücksichtigen.

Ratenvereinbarung für COVID-19 anlegen

Sie können mit der Variante 3. Rate (Soll z. T. nicht gebucht) Ratenvereinbarungen auf die Brutto-Sollbeträge abzüglich gestundeter Beträge für die ‚COVID-19‘ -Monate definieren. Die COVID-19-Stundungen sind somit auch gegen indirekte Belastung über eine Ratenvereinbarung gegen das Mahnwesen geschützt. Die Basis für die Raten können also auch noch nicht sollgestellte Sollbeträge sein! Im Gegensatz hierzu können Sie mit der Variante 1. Rate aus Rückstand nur auf Sollsaldenbasis kalkulieren. Beachten Sie bitte auch hier die Vorbereitungen für Ratenzahlungen lt. Doku_Ratenvereinbarung.pdf bzgl. erforderlicher Sachkonten, Sollarten und deren Zuordnung zu Personentypen.

- Wählen Sie im **Personenstamm** eine Person ohne Stundung oder mit Teilstundung
- Wählen Sie im **Personenstammregister** **Rate/Stundung** im Kontextmenü **Neu**. Der Dialog **Ratenvereinbarung Anlage/Änderung** öffnet sich. Voreingestellt sind die Person sowie die erste verfügbare Stundungs-Sollart mit Ratenvereinbarung und die/eine Raten-Sollart.
- Wählen Sie die Variante **3. Rate (Soll z. T. nicht gebucht)**
- Tragen Sie ggf. Datumswerte, Verhandlungsstatus und Notizen ein.
- Wählen Sie den Schalter **COVID-19**.
- Mit **F2** im Feld **Betrag** öffnen Sie die Sicht **Personenkonten**. Hier können Sie die zu ratierenden Beträge pro Kontenklasse und Sollmonat definieren. Schon gestundete Anteile werden benannt und reduzieren die Basis für die Ratenberechnung. Nutzen Sie einfach die **F4**-Funktion zur Ermittlung der verbleibenden Beträge.
- Geben Sie die weiteren Parameter der Ratenvereinbarung ein. Speichern Sie die Parameter
- Ist die Ratenvereinbarung abgeschlossen und beiderseits von den Vertragspartnern bestätigt, setzen Sie den Status der Vereinbarung auf **aktiv**. Die vereinbarten Raten werden als Personensoll in den Sollstellungsprozess integriert.

Auswertungen

Ratenvereinbarungen können Sie im Excelreporting in der Objektsicht auswerten. Gerne stellen wir Ihnen ein Mustertemplate **T_Ratenvereinbarungen.xlsx** zur Verfügung. Sie finden es im Verzeichnis **Vorlagen_Excelreporting** im Unterverzeichnis **Objektsicht**. Alle verfügbaren Platzhalter finden Sie in den laufend aktualisierten Dokumentationen **AllKontoDef_Liste.pdf** und **AllgKontoDef_Module.pdf** im Doku-Verzeichnis der iX-Haus-Installation.

Umsatzsteuervoranmeldung

In der Umsatzsteuervoranmeldung werden die Stundungen durch die automatische Umbuchung auf das Stundungskonto berücksichtigt und als Info „Davon gestundete Umsatzsteuer“ ausgewiesen.

Sollten Sie bei der UStVA die Option **Elster XML-Export (Direktübertragung)** nutzen, können Sie hier bei Bedarf einen **Widerruf des SEPA-Lastschriftmandates** angeben. Die Finanzämter stellen ggf. für COVID-19 passende Formulare für ergänzende Informationen zur Steuererklärung zur Verfügung.

Exemplarische Fallstudien

Wenn Sie die erforderlichen Einstellungen vorgenommen haben (Einrichtung der Sollarten für Stundungen und Ratenvereinbarungen sowie Zuordnung der Sollarten zu den relevanten Personentypen), können Sie die Vereinbarungen je nach vorliegendem Fall definieren oder anpassen.

Fall 1: komplette Stundungsvereinbarung

Ein Mieter meldet pauschal, dass er wegen COVID-19-Auswirkungen vorerst keinen Lastschriftzug der Miete möchte und bis zur Entspannung nach den COVID-19-bedingten Einschränkungen mit Verweis auf das COVID-19-Pandemie-Gesetz eine Stundung der Miete in Anspruch nehmen möchte.

1. Richten Sie im Personenstammregister *Rate/Stundung* über *Neu (COVID-19)* eine Stundung mit Variante 4 ein. Mit **F2** öffnen Sie den Kontendialog zur Verteilung. Für die betroffene(n) Nettokaltmiete(n) ordnen Sie dann den kompletten Bruttosollbetrag mit **F4** zu.
2. Aktivieren Sie die Stundungsvereinbarung.
3. Lassen Sie eine Sollstellung laufen, ggf. auch nachträglich für April 2020, werden die Umbuchungen automatisch erzeugt.
4. Legen Sie einen Termin in *iX-Haus plus an*, um diesen Stundungsmieter zu monitoren und eine Erinnerung für das Reaktivieren der Lastschrift. Ggf. starten Sie auch eine Prüfung, ob die COVID-19-Begründung des Mieters eine Stundung wirklich zulässt.
5. Achten Sie beim manuellen Buchen von Zahlungseingängen für Stundungen auf deren korrekte Zuordnung (Leistungszeitraum), damit z. B. der Kontoauszug *Per.Konten offene Posten (2076)* diese korrekt einsortiert.

Fall 2: teilweise Stundungsvereinbarung

Ein Mieter meldet, dass er wegen COVID-19-Auswirkungen vorerst keinen Lastschriftzug möchte und stattdessen selbst überweisen möchte. Bis zur Entspannung nach den COVID-19-bedingten Einschränkungen mit Verweis auf das COVID-19-Pandemie-Gesetz handelt er mit Ihnen eine Teilstundung der Miete aus – 600 EUR für die Monate Mai und Juni 2020.

1. Stellen Sie im Personenstammregister *Lastschrift* die aktive Lastschrift auf *schwebend*.
2. Richten Sie im Personenstammregister *Rate/Stundung* über *Neu (COVID-19)* eine Stundung mit Variante 4 ein. Mit **F2** öffnen Sie den Kontendialog zur Verteilung. Für die betroffenen Nettokaltmieten 05/2020 und 06/2020 ordnen Sie dann jeweils den Stundungsbetrag von 600 EUR zu.
3. Aktivieren Sie die Stundungsvereinbarung.
4. Lassen Sie später eine Sollstellung für Mai oder Juni laufen, werden die Umbuchungen automatisch erzeugt.
5. Legen Sie einen Termin in *iX-Haus plus an*, um diesen Stundungsmieter zu monitoren. Ggf. starten Sie auch eine Prüfung, ob die COVID-19-Begründung des Mieters eine Stundung wirklich zulässt.

Fall 3: Ratenvereinbarung

Sie vereinbaren mit einem Mieter wegen COVID-19-Auswirkungen eine Ratenvereinbarung für die vertraglichen Mieten April-Juni 2020 von monatlich 1.800 EUR mit Ratenzahlungsbeginn 01.01.2021.

1. Richten Sie im Personenstammregister *Rate/Stundung* über *Neu* eine Ratenvereinbarung mit *Variante 3* ein. Zur Information setzen Sie den COVID-19-Schalter. Mit **F2** öffnen Sie den Kontendialog zur Verteilung. Für die betroffenen Nettokaltmieten 04/2020, 05/2020 und 06/2020 ordnen Sie dann jeweils den Stundungsbetrag für Ratenzahlung von 1.800 EUR zu.
2. Definieren Sie die weiteren Parameter der Ratenvereinbarung, u. a. den Beginn zum 01.01.2021.
3. Lassen Sie später eine Sollstellung für April, Mai, Juni 2020 laufen, werden die Umbuchungen automatisch erzeugt. Die Ratenzahlungen werden erst im Januar 2021 relevant.
4. Legen Sie ggf. einen Termin in *iX-Haus plus an*, um diesen Stundungsmieter zu monitoren. Ggf. starten Sie auch eine Prüfung, ob die COVID-19-Begründung des Mieters eine Stundung/Ratierung wirklich zulässt.

Fall 4: Wechsel von Stundungs- zu Teilratenvereinbarung

Sie vereinbaren mit einem Mieter wegen COVID-19-Auswirkungen anfangs eine Stundungsvereinbarung für alle drei Monate in Höhe der Monatsmiete (s. Fall 1). Nach Prüfung und weiteren Verhandlungen möchten Sie einen Teil der Stundung in eine

Ratenvereinbarung für die vertragliche Mieten April-Juni 2020 von monatlich 1.500 EUR mit Ratenzahlungsbeginn 01.01.2021 und mit einer Rate von 250 EUR umwandeln.

1. Öffnen Sie im Personenstammregister *Rate/Stundung* über *Ändern* die betroffene Stundungsvereinbarung.
2. Setzen Sie den Status von *aktiv* auf *in Bearbeitung*.
3. Mit *F2* öffnen Sie den Kontendialog zur Verteilung. Für die betroffenen Nettokaltmieten 04/2020, 05/2020 und 06/2020 ändern Sie dann jeweils den Stundungsbetrag für Ratenzahlung von 1.800 EUR auf 300 EUR.
4. Setzen Sie die geänderte Stundungsvereinbarung wieder auf *aktiv* und speichern Sie diese.
5. Richten Sie im Personenstammregister *Rate/Stundung* über *Neu* eine zusätzliche Ratenvereinbarung mit *Variante 3* ein. Zur Information setzen Sie den COVID-19-Schalter. Mit *F2* öffnen Sie den Kontendialog zur Verteilung. Für die betroffenen Nettokaltmieten 04/2020, 05/2020 und 06/2020 ordnen Sie dann jeweils den Stundungsbetrag für Ratenzahlung von 1.500 EUR zu. Die sonstigen Stundungsbeträge in Höhe von jeweils 300 EUR werden zur Information angezeigt.
6. Definieren Sie die weiteren Parameter der Ratenvereinbarung, u. a. den Beginn zum 01.01.2021.
7. Lassen Sie später eine Sollstellung für April, Mai, Juni 2020 laufen, werden die Umbuchungen automatisch erzeugt. Die Ratenzahlungen werden erst im Januar 2021 relevant. Die restliche Stundung (900 EUR) leistet der Mieter durch individuelle Zahlung.
8. Legen Sie ggf. einen Termin in *iX-Haus plus* an, um diesen Stundungsmieter zu monitoren. Ggf. starten Sie auch eine Prüfung, ob die COVID-19-Begründung des Mieters eine Stundung/Ratierung wirklich zulässt.

Fall 5: Stundungsvereinbarung für Mieter mit Mietminderung

Ihr Mieter mit Mietsoll 1.800 hat eine Mietminderung von 300 EUR. Daher liegt parallel zum Mietsoll der Nettokaltmiete eine Minderung von -300 EUR auf der Mietminderungssollart vor. Der Mieter meldet pauschal, dass er mit Verweis auf das COVID-19-Pandemie-Gesetz eine komplette Stundung der Miete in Anspruch nehmen möchte.

1. Richten Sie im Personenstammregister *Rate/Stundung* über *Neu (COVID-19)* eine Stundung mit *Variante 4* ein. Mit *F2* öffnen Sie den Kontendialog zur Verteilung. Für die betroffenen Nettokaltmieten und die Mietminderungen ordnen Sie dann den kompletten Bruttosollbetrag mit *F4* zu. Letztlich wird so ein Betrag von 1.500 EUR (1.800-300) für die einzelnen Monate, gesamt 4.500 EUR gestundet.
2. Aktivieren Sie die Stundungsvereinbarung.
3. Lassen Sie eine Sollstellung laufen, ggf. auch nachträglich für den April 2020, werden die Umbuchungen automatisch erzeugt.
4. Legen Sie einen Termin in *iX-Haus plus* an, um diesen Stundungsmieter zu monitoren und eine Erinnerung für das Reaktivieren der Lastschrift. Ggf. starten Sie auch eine Prüfung, ob die COVID-19-Begründung des Mieters eine Stundung wirklich zulässt.

Fall 6: Stundungsvereinbarung soll teilweise aufgehoben werden

Ihr Mieter hatte mit COVID-19 argumentiert und es wurde vorsorglich eine Stundung eingerichtet. Dabei hat der Sachbearbeiter aber mit *F8* alle Sollvereinbarungen gestundet. Die weitere Prüfung hat aber ergeben, dass hier eine Stundung bzgl. COVID-19-Pandemie-Gesetz nur für die Nettokaltmiete zugelassen werden soll.

1. Öffnen Sie im Personenstammregister *Rate/Stundung* über *Ändern* die betroffene Stundungsvereinbarung
2. Setzen Sie den Status von *aktiv* auf *in Bearbeitung*.
3. Mit *F2* öffnen Sie den Kontendialog zur Verteilung. Für die nicht von der Stundung betroffenen Sollarten, z. B. Betriebskosten- oder Heizkostenvorauszahlung, ändern Sie dann jeweils den Stundungsbetrag auf 0 EUR, sodass letztlich nur für die Nettokaltmiete (und ggf. Mietminderung) Sollbeträge gestundet werden.
4. Setzen Sie die geänderte Stundungsvereinbarung wieder auf *aktiv* und speichern Sie diese.
5. Lassen Sie später eine Sollstellung für April, Mai, Juni 2020 laufen, werden die korrigierenden Umbuchungen automatisch erzeugt und fehlende Forderungen erzeugt. Die derart reaktivierten Sollbeträge können dann auch wieder vom Mahnwesen erkannt werden.