

Mehrwertsteuer-Anpassung

Für den 01.07.2020 wurde von der Bundesregierung eine für ein halbes Jahr geltende Senkung des Mehrwertsteuersatzes angekündigt. OMAKLER erleichtert Ihnen mit einer Zusatzfunktion die Anpassung der Provisionssätze.

Die in den Bereich <Vermittlung - Organisation> integrierte Funktion

- berücksichtigt die Objektdatenfelder „Käuferprovision in %“, „Verkäuferprovision in %“ sowie „Mieterprovision x-fach“ und „Vermieterprovision x-fach“ der Karteikarte „Auftrag“,
- bietet Vorfilter nach Aktivcode, Status, Bkz sowie sonstige Ausschlusskriterien für abgewickelte Objekte (Abmeldung wg., Abwicklungsprovisionsdaten ausgefüllt),
- beinhaltet die Definition der umzusetzenden Werte (alter/neuer Wert) pro Provisionsfeld,
- berechnet automatisch die Provisionsbeträge (€) neu,
- lässt sich mehrmals mit verschiedenen Werten durchführen, bis sämtliche Provisionsätze umgestellt worden sind,
- und protokolliert automatisch die Änderungen und überträgt diese automatisch ins Internet an IMMOPOOL (inkl. evtl. Weiterleitungen per Mediaservice)

Umgesetzt werden die Provisionsdaten der Objektseite "Auftrag":

Vermarkung: Kauf / Miete Währung: Euro

Vertragsdaten	Auftragsdaten Kauf	Auftragsdaten Miete
Provisionen	Verkaufsart	Miet-Art
Auftraggeber-Art	Kaufpreis	Kaltniete
Auftrags-Art	Preisbezeichnung	Preisbezeichnung
Auftrag von	Kaufpreis / m²	Miete/m²
Auftrag bis	Kaufpreis Garage	Nebenkosten
verlängert bis	Kaufpreis Tiefgar...	Heizkosten
gekündigt zum	Kaufpreis Stellplatz	Warmmiete
frei ab	Käuferprovision %	Heizkosten in Ne...
	Käuferprovision B...	Miete Garage
	Käuferprovision-B...	Miete Stellplatz
	Verkäuferprovisio...	Miete Tiefgaragenpl.
	Verkäuferprov. Bet...	Mieterprovision xf...
	Verkäufer-Prov. Be...	Mieterprovision B...
	Provision gesamt	Mieterprovision-Bez.
	vermietet	Vermieter-Prov. xf...
	Jahresmietein. IST	Vermieter-Prov. B...
	Faktor IST	Vermieter-Prov. Bez.
	Jahresmietein. S...	Provision gesamt

Die auf „Abwicklung“ erfassten Provisionsdaten bereits vermarkteter Objekte werden nicht angepasst. Zusätzlich kann definiert werden, ob die Daten der Seite „Auftrag“ bei „abgewickelten“ Objekten angepasst werden sollen. Als „abgewickelt“ werden in diesem Zusammenhang solche Objekte verstanden, bei denen auf der "Abwicklung" Provisionsdaten bzw. Einträge im Feld "Abmeldung wg." vorhanden sind.

Definition der umzusetzenden Werte

Unter der Voraussetzung regional unterschiedlicher Provisionsätze und unterschiedlicher individueller Erfassungspraxis (z.B. Brutto- oder Nettoprovisionen) wird feldweise durch Eingabe des Quell- und des Zielwertes definiert, welche Provisionsätze wie umgewandelt werden. Die Umstellung ist mehrfach mit anderen Werten durchführbar, bis sämtliche beim Anwender gebräuchlichen Provisionsätze umgestellt sind. **Beispiel:** Arbeitet der Anwender bei Mieterprovisionen grundsätzlich mit dem Brutto-Provisionsatz einer 1,19-fachen oder 2,38-fachen Monatsmiete, im Bereich der Käuferprovision aber objektabhängig mit 3,57 % oder auch 5,95 % vom Kaufpreis, so sind zwei nacheinander durchzuführende Anpassungen erforderlich:

Feld	1. Anpassung		2. Anpassung	
	alter Wert	neuer Wert	alter Wert	neuer Wert
Käuferprovision in %	3,57	3,48	5,95	5,80
Verkäuferprovision in %	3,57	3,48	0,00	0,00
Mieterprovision x-fach	0,00	0,00	0,00	0,00
Vermieterprovision x-fach	1,19	1,16	2,38	2,32

Mehrwertsteuer-Anpassung

Filter		Alter Wert		Neuer Wert	
Aktivcode	<input type="text" value="aktiv"/>	Käuferprovision %	<input type="text" value="3,570"/>	Käuferprovision %	<input type="text" value="3,480"/>
Status	<input type="text" value="Status"/>	Verkäuferprovision %	<input type="text" value="3,570"/>	Verkäuferprovision %	<input type="text" value="3,480"/>
Bkz	<input type="text" value="Mustermann, Hans (hm)"/>	Mieterprovision x-fach	<input type="text" value=""/>	Mieterprovision x-fach	<input type="text" value=""/>
Ausschluss	<input checked="" type="checkbox"/> Objekte mit 'Abmeldung wegen' ausschließen <input checked="" type="checkbox"/> Objekte mit Abwicklungsprovision ausschließen	Vermieterprovision x-fach	<input type="text" value="1,190"/>	Vermieterprovision x-fach	<input type="text" value="1,160"/>
<input type="button" value="Suchen"/>					

Objekte (1 bis 2)		aktuellste Objekte										
<input checked="" type="checkbox"/>		OM: 0-23	Kauf EUR	380.000	Zimmer	12	Bkz	hm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Online-Nr.		Miete EUR		Baujahr	1971	Kontakte	20	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Interne-Nr.		Wohnfl. m²	172	Garagen	2	Erst Kont.	19.06.2015	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ifd. Obj.-Nr.	000000023	Grundstück m²	680	Terrassen		Letzt Kont.	31.08.2018	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Auftrag bis	28.02.2017							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>		OM: 2-59	Kauf EUR	1.300.000	Gesamtfl. m²	975	Bkz	hm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Online-Nr.		Miete EUR	7.805	Baujahr	1968	Kontakte	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Interne-Nr.		Wohnfl. m²	365	Einheiten		Erst Kont.	15.03.2015	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ifd. Obj.-Nr.	000000059	Nutzfl. m²		Stellplätze	3	Letzt Kont.	31.08.2018	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Auftrag bis	31.03.2017							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Durch Klick auf "Anpassen" werden bei allen markierten Objekten die Provisionswerte (% bzw. x-fach) unwiderruflich ersetzt. Die Provisionsbeträge (€) werden entsprechend der eingegebenen Werte neu berechnet.

Aufruf:
Vermittlung - Organisation - MwSt.-Anpassung

Ablauf:

1. Vorfilter (Status, abgewickelte Objekte ausschließen)
2. Feldweise Erfassung der umzustellenden Mehrwertsteuer-Sätze (alter Wert/neuer Wert)
3. Start der Anpassung per gleichnamiger Schaltfläche

Die Schritte können mit anderen Werten wiederholt werden, bis alle in Frage kommenden Provisionssätze umgestellt worden sind.

Weitere Hinweise

Umstellungszeitpunkt

Die Umstellung muss zum 01.07.2020 durchgeführt werden, da andernfalls unkorrekte Provisionswerte in Angebotstexten und IMMOPOOL veröffentlicht würden. Vorbereitende Maßnahmen z.B. im Bereich der Textanpassungen können sein, auf 16% angepasste Textformulare sich als Kopien anzulegen, um diese dann vom 01.07.2020 an die nächsten sechs Monate zu benutzen.

Textanpassungen

- Wenn fest eingegebene Textpassagen wie z.B. „einschließlich der gesetzlichen 19 % MwSt.“ in den Schreiben und Exposés benutzt werden statt Platzhalter, muss der Anwender den Wert korrigieren.
- In den Textformularen für die "Faktura" müssen nur ggf. geänderte feste Textpassagen mit dem Bestandteil „19 % MwSt.“ angepasst werden. Ansonsten erfolgt keine Berechnung, sondern es werden per Feldplatzhalter die vorher errechneten Werte des Rechnungsdatensatzes abgerufen. Dies gilt selbstverständlich für alle Rechnungsformulare, die vom Anwender auf Basis der Mustertexte erstellt worden sind.

Faktura: Einstellungen

In den Unternehmens-Einstellungen von OMAKLER sollte zum betreffenden Zeitpunkt die Vorbelegung des Mehrwertsteuer-Satzes auf den neuen Wert 16 % geändert werden:

