

Inhaltsverzeichnis

Nutzer	3
<i>Nutzer nach Excel exportieren</i>	3
<i>Nutzer hinzufügen/wechseln</i>	4
<i>Zwischenablesung beim Nutzerwechsel</i>	7
<i>Netto-Abrechnung / USt(MwSt)-Option</i>	8

Nutzer

Hier können für die angelegten Nutzeinheiten Nutzer erfasst oder bearbeitet werden. In der linken Tabelle werden die bereits vorhandenen Nutzer anhand ihrer Nutzeinheit sortiert angezeigt.

Nutzer nach Excel exportieren

Mit dem Button **Excel Export** unten links unter der Nutzertabelle können Sie die Nutzer der Liegenschaft als Excel-Datei ausgeben. Nach dem Klick wählen Sie den Speicherort, anschließend können Sie die Datei direkt öffnen.

Exportiert werden genau die Nutzer, die gerade in der Tabelle angezeigt werden:

- Filter und Sortierung der Tabelle werden übernommen.
- Beendete Nutzeinheiten sind nur enthalten, wenn beendete Nutzeinheiten anzeigen angehakt ist.
- Frühere Nutzer einer Nutzeinheit werden nur exportiert, wenn ihre Historie in der Tabelle aufgeklappt ist. Mit **Nutzerhistorie für alle Nutzer anzeigen** klappen Sie die Historie aller Nutzeinheiten auf einmal auf.

Die Excel-Datei enthält dieselben Spalten wie die Tabelle (NE-Nr., HIS, Nachname, Vorname, Name 3, Von, Bis, KndObjg., Lage, Strasse, PLZ, Ort) und hat in der Kopfzeile bereits einen Filter. Ist die Tabelle leer, zum Beispiel weil ein Filter alle Zeilen ausblendet, ist der Button deaktiviert.



Möchten Sie nur die aktuellen Nutzer exportieren, lassen Sie alle Zeilen der Tabelle zugeklappt.

Nutzer hinzufügen/wechseln

Der Nutzerwechsel Assistent wird mit dem Button **Nutzer wechseln** neben dem bis Datumsfeld gestartet.

The screenshot shows a web application for user management. On the left, there's a table with columns: Objekt-Nr, OBJ-00XX, NE-Nr, Sucher, HIS, Nachname, Suchen..., and V. The table lists three users: Paul Meier and Herrmann. On the right, there's a detailed form for the selected user 'Paul Meier'. The form includes fields for address, contact information, and rental details. A red box highlights the 'Nutzer wechseln' button located next to the 'bis' date field in the top right corner of the form.

Es wird folgende Maske angezeigt.

The screenshot shows a dialog box titled 'Nutzer wechseln'. It contains the following elements:

- ausziehender Nutzer:** Paul Meier
- Auszugsdatum:** A date picker showing the 15th of the month.
- Leerstand ab Auszug:** A checkbox that is checked.
- Buttons:** 'Abbrechen' (Cancel) and 'Übernehmen' (Accept).

An der Stelle kann entschieden werden, ob die Nutzeinheit nach dem Wechsel leer bleibt (LEERSTAND) oder ab Auszug direkt ein neuer Nutzer hinzugefügt werden soll. Wenn Haken **Leerstand ab Auszug** rausgenommen wird, erweitert sich der Assistent für die Eingaben des einziehenden Nutzers.

The screenshot shows the same 'Nutzer wechseln' dialog box, but with the 'Leerstand ab Auszug' checkbox unchecked. This has expanded the form to include a section for the 'neuer Nutzer' (New User) with the following fields:

- Einzugsdatum:** A date picker showing the 15th of the month.
- KndObg:** 000002400400001 0005
- Art der Miete:** Privat
- HZ-FL:** 100,00
- WW-FL:** 100,00
- NK-FL:** 100,00
- Personen:** 1
- Anrede:** Herr/Frau/Firma
- Briefanrede:** (empty)
- Vorname:** (empty)
- Nachname/Firma:** (empty)
- Nachname 2:** (empty)
- MEAs:** (empty)
- Selbstableser:** (unchecked)
- Netto-Abr.:** (unchecked)
- MwSt-Ausweis:** (unchecked)

 The 'Abbrechen' and 'Übernehmen' buttons remain at the bottom.

Mit dem Setzen des Auszugsdatums wird das Einzugsdatum des neuen Nutzers automatisch auf den nächsten Tag nach dem Auszug gesetzt. Wenn neuer Nutzer zwar bekannt ist, zieht aber erst später ein, können Sie das Einzugsdatum überschreiben. Die evtl. entstehende Lücke wird dann vom ERAS

mit dem Leerstand gefüllt.

Als weiteres wird an der Stelle geprüft, ob zum Auszugsdatum bereits ein Abrechnungszeitraum existiert. Der ist für automatische Erstellung von Direktkosten notwendig. Die Zuordnung der Preisliste ist nicht zwingend erforderlich. In diesem Fall kann die Gebühr und Bezeichnung manuell eingetragen werden.

Nutzer wechseln

ausziehender Nutzer Peter Muster

Auszugsdatum

Leerstand ab Auszug ☐

neuer Nutzer

Einzugsdatum KndObg Art der Miete

HZ-FL WW-FL NK-FL Personen

Anrede Briefanrede

Vorname Nachname/Firma

Ansprechpartner Nachname 2

MEA Selbstableser ☐ Netto-Abr. ☐ MwSt-Ausweis ☐

NW-Gebühr Preislistenartikel hinzufügen

Bezeichnung DK

MwSt

Typ

Berechnung NW

☒ Ausziehender Nutzer

☐ Beide Nutzer hälftig

☐ Einziehender Nutzer

☐ Beide Nutzer

☐ Verwalter

☐ Keine Berechnung

Übernahme NW in Faktura ☐

ZA-Gebühr ---

Bezeichnung DK

MwSt

Typ

Berechnung ZA

☐ Ausziehender Nutzer

☐ Beide Nutzer hälftig

☐ Einziehender Nutzer

☐ Beide Nutzer

☒ Keine Berechnung

Übernahme ZA in Faktura ☐

Abbrechen

Übernehmen

Wenn eine Preisliste dem Abrechnungszeitraum zugordnet ist, prüft ERAS, ob in der Preisliste Artikelpositionen 99998 für Nutzerwechsel-Gebühr, bzw. 99999 für ZA-Gebühr angelegt sind. Wenn die Positionen existieren, werden sie direkt in die Maske übernommen. Es kann, wenn gewünscht, eine andere Artikelposition über den Button Preislistenartikel hinzufügen hinzugefügt werden.

Die Standard Einstellung für ZA-Gebühr ist keine Berechnung und kann nach Bedarf geändert werden.

Mit dem Haken Übernahme in Faktura wird gesteuert, ob aus Direktkosten eine Faktura Position angelegt werden soll.

Nutzer wechseln

ausziehender Nutzer Peter Muster
 Auszugsdatum
 Leerstand ab Auszug ☐

neuer Nutzer
 Einzugsdatum KndObg Art der Miete
 HZ-FL WW-FL NK-FL Personen
 Anrede Briefanrede
 Vorname Nachname/Firma
 Ansprechpartner Nachname 2
 MEA Selbstableser ☐ Netto-Abr. ☐ MwSt-Ausweis ☐

NW-Gebühr
 Bezeichnung DK
 MwSt
 Typ

ZA-Gebühr
 Bezeichnung DK
 MwSt
 Typ

Berechnung NW
☒ Ausziehender Nutzer
☐ Beide Nutzer hälftig
☐ Einziehender Nutzer
☐ Beide Nutzer
☐ Verwalter
☐ Keine Berechnung

Berechnung ZA
☐ Ausziehender Nutzer
☐ Beide Nutzer hälftig
☐ Einziehender Nutzer
☐ Beide Nutzer
☒ Keine Berechnung

Übernahme NW in Faktura ☒

Übernahme ZA in Faktura ☐

Abbrechen

Übernehmen

NW-Gebühr

Bezeichnung DK

Preislistenartikel hinzufügen

Wenn alle erforderlichen Felder ausgefüllt sind, kann Nutzerwechsel mit Übernehmen durchgeführt werden.

Nutzer wechseln						
ausziehender Nutzer Peter Muster						
Auszugsdatum	31.08.2021	15				
Leerstand ab Auszug			☐			
neuer Nutzer						
Einzugsdatum	01.09.2021	15	KndObg	000002400400001 0005	Art der Miete	
			Privat			
HZ-FL	100,00	WW-FL	100,00	NK-FL	100,00	
			Personen			
Anrede	Herr/Frau/Firma		Briefanrede			
Vorname	Max		Nachname/Firma	Meier		
Ansprechpartner			Nachname 2			
MEA		Selbstableser	☐	Netto-Abr.	☐	
			MwSt-Ausweis	☐		
NW-Gebühr	11,53	<input text"="" type="text" value="---</input></td> <td>ZA-Gebühr</td> <td><input type="/>	<input 2"="" type="text" value="---</input></td> </tr> <tr> <td>Bezeichnung DK</td> <td colspan="/> Nutzerwechsel je Nutzer	Bezeichnung DK		
MwSt	19,00		MwSt	19,00		
Typ	Heizkosten		Typ	Heizkosten		
Berechnung NW ☒ Ausziehender Nutzer ☐ Beide Nutzer hälftig ☐ Einziehender Nutzer ☐ Beide Nutzer ☐ Verwalter ☐ Keine Berechnung			Berechnung ZA ☐ Ausziehender Nutzer ☐ Beide Nutzer hälftig ☐ Einziehender Nutzer ☐ Beide Nutzer ☒ Keine Berechnung			
Übernahme NW in Faktura ☒			Übernahme ZA in Faktura ☐			
Abbrechen			Übernehmen			



Wenn Sie einen Leerstand mit dem neuen Nutzer überschreiben möchten, reicht es nur Art der Miete auf z.B. Privat zu ändern und den Namen des neuen Nutzers einzutragen.

Zwischenablesung beim Nutzerwechsel

Wenn Messgeräte in der Nutzeinheit vorhanden sind, haben Sie beim Nutzerwechsel gleich die Möglichkeit eine Zwischenablesung einzugeben, falls Ihnen die Daten bereits vorliegen.

Zwischenablesung											
Ablesedatum:		31.03.2019		Ne-Nr.:	0002	Lage: 1.OG					
Abl-Dat	Art	G-Nr	G-Typ	Pos	Raum	Letzte Abl. a	Letzte Abl.	Zw-Abl-Vor.	Ablesung	Faktor	Verbrauch
31.03.2019	ZA	2221	HVE	1	SZ	10.01.2008	69,000			1,94	
31.03.2019	ZA	2222	HVE	2	WZ	10.01.2008	99,000			2,77	
31.03.2019	ZA	2223	HVE	3	KÜ	10.01.2008	85,000			1,79	
31.03.2019	ZA	2224	HVE	4	BÜ	10.01.2008	57,000			2,27	
31.03.2019	ZA	2225	HVE	5	B	10.01.2008	48,000			0,90	
31.03.2019	ZA	9802	Allg. WW	6	HR	10.01.2008	33,000			1,00	
31.03.2019	ZA	7802	Allg. KWZ	7	HR	10.01.2008	62,000			1,00	
Drucken						Schließen					

Netto-Abrechnung / USt(MwSt)-Option

Wenn ein Nutzer eine Netto-Abrechnung erhalten soll, so können Sie dies hier im Feld Netto-Abrechnung einstellen.

HIS	001	KndObg		Zeitraum von	01.01.2018	bis	
Anrede	Herr/Frau/Firma	Adresse					
Titel		Lage					
Vorname		HZ-FL		WW-FL		NK-FL	
Nachname/Firma	Mieter	Personen	☐	MEA	☐	Selbstleser	☐
Nachname 2		☐ Netto-Abrechnung ☐ USt Option					
Telefon (Zentrale)		E-Mail (Zentrale)		16,00 %			
Fax (Zentrale)		Web (Zentrale)		19,00 %			

In diesem Fall wird die Mehrwertsteuer aus den eingehenden Kosten übernommen und anteilig berechnet und ausgewiesen (ggf. auch als MwSt-Ausweis). Hat der Nutzer die Möglichkeit der Umsatzsteuroption, so können Sie dies zusätzlich vermerken (aktuell mit 16% bzw. 19%) In diesem Fall wird eine Netto-Abrechnung durchgeführt und abschließend die MwSt-Steuer pauschal mit 16% bzw. 19 % berechnet.

From:
<https://erashelp.eras-online.de/> - **ERAS-Hilfe**

Permanent link:
<https://erashelp.eras-online.de/doku.php?id=handbuch:stammdaten:nutzer>

Last update: **2026/10/15 08:49**

