

LBS3000

Benutzerhandbuch

Eigentümer bearbeiten

Eigentümerdaten:
 PID: 5463746 AHV-Nr.: 103.66.457.639 Vers.-Nr.: 561.2354.5647.47 Steuergruppe: STA Handänderungs-Nr./Datum: A-242-21-2008-0001 / 21.02.2008

Wohnadresse / Zustelladresse:
 Name, Vorname Person1: Aadorfer Ernst
 Besitz Mann Frau
 Name, Vorname Person2: Aadorfer Helga
 Besitz Mann Frau
 Strasse: Neugutstrasse 6
 Land / PLZ / Ort: CH 8903 Birmensdorf
 Anrede nicht drucken

Liegenschaftendaten:

| Standort | Objekt | Lageklasse | Schätz-Datum | Versicherungs-Summe | Basiswert | Baujahr | Kat-Nr |
|----------------------|----------------------------------|------------|--------------|---------------------|-----------|---------|--------|
| Dorfstrasse 12 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 34000 | 1833 | 2425 |
| Dorfstrasse 22 | Einfamilienhaus | 4 | 1995 | 487 200 | 58000 | 1924 | 2424 |
| Helgiweg 18 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 277000 | 1985 | 2423 |
| Bahnhofstrasse 12-14 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 278000 | 1984 | 2422 |
| Im Wiler 10 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 42000 | 1834 | 2137 |
| Knöchelgasse 12 | Industrielienschaft normale Nutz | 0 | 1992 | 2 195 000 | 185000 | 1906 | 767 |

Zusammenfassung:
 Eigenmietwert: 0 Basiswert: 58 000 Fläche: 2 832
 Vermög. Stw.: 359 572 Vers.Summe: 487 200 Kat.-Nr.: 2424
 Baujahr: 1924 Schätz-Datum: 1995 Assek.-Nr.: 49
 Wertquote Hauptgebäude: 0 / 0 Vermietet

Neuerfassen/Bearbeiten von Liegenschaften mit Doppelklick auf die Tabelle

Speichern Neu Löschen Suchen Sortierung: Name Info Schliessen

Lieg (m:\sw\wfp9\lbs3000\lieg.dbf) Datensatz: 721/1263 Datensatz nicht gesperrt NUM

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Einführung | 3 |
| 2 Die ersten Schritte | 5 |
| 2.1 Parametrierung | 5 |
| 2.1.1 Die Maske "Gemeindeparameter" aufrufen | 5 |
| 2.1.2 Die Maske "Gemeindeparameter" ausfüllen | 6 |
| 2.1.3 Texte für den Erklärungstext (Beilage) bearbeiten..... | 8 |
| 2.1.4 Länder bearbeiten..... | 9 |
| 3 Bedienung von LBS3000 | 10 |
| 3.1 Aufruf und beenden | 10 |
| 3.2 Bearbeiten der Eigentümer | 10 |
| 3.2.1 Die LBS3000 Hauptmaske öffnen und schliessen | 10 |
| 3.2.2 Die einzelnen Elemente der Hauptmaske..... | 11 |
| 3.2.3 Einen neuen Eigentümer erfassen..... | 24 |
| 3.3 Bearbeiten der Liegenschaften | 28 |
| 3.3.1 Detailmaske "Liegenschaften bearbeiten" aufrufen | 28 |
| 3.3.2 Liegenschaftendaten bearbeiten..... | 29 |
| 3.3.3 Eine neue Liegenschaft erfassen..... | 31 |
| 3.3.4 Eine Liegenschaft suchen..... | 33 |
| 3.3.5 Eine bestimmte Liegenschaft neu bewerten | 34 |
| 3.4 Globale Liegenschaftsbewertungen durchführen | 36 |
| 3.4.1 Einen bestimmten Besitzer | 36 |
| 3.4.2 Ab einem bestimmten Datum..... | 38 |
| 3.4.3 Von AHV-Nr bis AHV-Nr | 38 |
| 3.4.4 Alle..... | 38 |
| 3.5 Etiketten drucken | 39 |
| 3.6 Spezialfunktionen | 42 |
| 3.6.1 Datenbanken reorganisieren..... | 42 |
| 3.7 Die Auswertungen..... | 44 |
| 3.7.1 Strassenverzeichnis..... | 44 |
| 3.7.2 Objektstatistik..... | 45 |
| 3.7.3 Basiswerte-Auswertung (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum) | 46 |
| 3.7.4 Baujahr-Auswertung | 48 |
| 3.7.5 Controlling - vollständige Erfassung..... | 50 |
| 3.8 Hilfe aufrufen | 52 |
| 3.9 Datensicherung!!!..... | 52 |
| 4 Zum Hersteller | 53 |
| 5 Index | 54 |

M:\Produkte\LBS3000\Handbuch\handbuch_LBS3000.doc

1 Einführung

LBS3000 (**L**iegenschaften **B**ewertungs **S**ystem **3000**) ist aus der bewährten Software SBS (**S**teuer **B**ewertungs **S**ystem) entstanden.

SBS wurde 1989 (damals auf MS-DOS-Basis) entwickelt, um die Eigenmiet- und Steuerwerte der Liegenschaften im Kanton Zürich zu bewerten.

Danach wurde eine neue 32-Bit Windows-Version (**L**iegenschaften**B**ewertungs**S**ystem**2000**) entwickelt, welche alle bewährten Funktionen der DOS-Version und zusätzliche Funktionen enthalten hat.

Im Jahre 2008 wird/wurde die neueste Version LBS3000 entwickelt, welche - neben diversen Erweiterungen - die Anpassungen per 2009 enthält/enthalten wird (die Anpassungen waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Handbuches noch nicht verfügbar).

Die Daten der bestehenden Kunden konnten bei allen bisherigen Updates jeweils in die neue Version übernommen werden (falls nötig, wurde ein zusätzliches Updateprogramm für die Daten erstellt).

Funktionsumfang LBS3000 (Kurzzusammenfassung):

- ✓ 32-Bit Windows-Programm - optimale Nutzung der Windows-Ressourcen
- ✓ Komfortable, sehr einfache und rationelle Bedienung, volle Mausunterstützung
- ✓ Out of the Box netzwerkfähig (**keine Mehrkosten für weitere Benutzer**)
- ✓ Läuft problemlos auch unter Windows Vista
- ✓ Verwaltung von: Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum, Industrieliegenschaften normale Nutzung + Schwerindustrie, Geschäftshäuser, Land zum Ertragswert, Diverse Objekte
- ✓ Standard-Windows Druckausgabe mit Vorschaufunktion, Wahl von Kopien, etc.
- ✓ Kopieren der fertig formatierten Adresse in die Zwischenablage (z. Bsp. in WinWord zum Briefversand), Etikettendruck
- ✓ Umfangreiche Suchfunktionen
- ✓ Diverse zusätzliche Auswertungsmöglichkeiten in Excel (Strassenverzeichnis, Objektstatistik, etc.)
- ✓ Eingebaute Postleitzahlendatenbank der Post (automatische Ergänzung des Ortes, wenn nur PLZ bekannt und umgekehrt)
- ✓ Standard-Hilfesystem (wie aus Anwendungen wie z. Bsp. WinWord gewohnt)

➤ **Weiter siehe nächste Seite.**

Neuerung LBS3000 gegenüber-> LBS2000 (Kurzzusammenfassung speziell für bestehende Kunden):

- ✓ Die gesamte Oberfläche wurde auf 1024 x 768 Auflösung vergrössert und allgemein aktualisiert.
- ✓ Vollständig überarbeitete Online-Hilfestellung (F1)
- ✓ Neu können beliebig viele Informationen im Bemerkungsfeld zum Eigentümer erfasst werden (wie bereits früher im Bemerkungsfeld zu je Liegenschaft).
- ✓ Neu kann auch die neue **Sozialversicherungsnummer** erfasst werden - ausserdem kann natürlich auch nach der Sozialversicherungsnummer gesucht werden
- ✓ Neu kann auch die **gemeindespezifische PID-Nummer** erfasst werden - ausserdem kann natürlich auch nach der PID-Nummer gesucht werden
- ✓ Da in der Schweiz generell von der AHV-Nummer auf die neue Sozialversicherungsnummer gewechselt wird, wurde das gesamte interne Schlüsselssystem von LBS von der AHV-Nummer auf programmtechnische Schlüssel umgestellt **und die AHV-Nummer muss nicht mehr zwingend erfasst werden**
- ✓ Neu kann in den Gemeindeparametern ausserdem erfasst werden, welche der Nummern:
 - AHV-Nr. **und/oder** Sozialversicherungsnummer **und/oder** PID-Nummer auf das Bewertungsblatt gedruckt werden soll
 - LBS3000 prüft dann ausserdem zum Druckzeitpunkt, welche der als zu drucken definierten Werte auch erfasst sind und druckt nur, wenn auch Werte erfasst sind
 - **So ist ein problemloser und fließender Übergang von der AHV-Nummer zur neuen Sozialversicherungsnummer möglich und die Gemeinde kann bei Bedarf zusätzlich auch die gemeindespezifische PID-Nummer mit auf das Bewertungsblatt drucken**
- ✓ Neu kann gekennzeichnet werden, wer Besitzer ist (Mann / Frau / beide)
- ✓ Neu können auch gleichgeschlechtliche Partnerschaften erfasst werden (2 x Mann / 2 x Frau)
- ✓ Neu ist die Weisung 2003 (Berechnung Vermögenssteuerwert ab Kaufpreis, wenn berechneter Wert nicht 70% - 100% von Kaufpreis) enthalten. Dazu können neu der Kaufpreis sowie das Kaufdatum zur Liegenschaft erfasst werden.
- ✓ Neu wird auf der Suchmaske automatisch nach dem Namen der Person1 (in der Regel Mann) **und** der Person2 (in der Regel Frau) gesucht
- ✓ Neu wird auf der Liegenschaftenmaske als Eigentümer auch der Name der Person2 (in der Regel Frau) angezeigt, falls der Name der Person1 (in der Regel Frau) nicht erfasst ist
- ✓ Das Feld für die Handänderungsnummer wurde verlängert
- ✓ Das Feld für die Anzahl m2 Land wurde um eine Stelle vergrössert
- ✓ Neu kann je Objekt zusätzlich ein "alter Basiswert" erfasst werden wodurch einzelnen Bewertungen unter dem Jahr wahlweise auf Basis des aktuellen oder des alten Basiswerts durchgeführt werden können.
- ✓ Zusätzliche Sortiermöglichkeiten nach Strasse, PID-Nummer und Sozialversicherungsnummer
- ✓ Neu kann der Suchbegriff auf der Suchmaske bei Bedarf für weitere Suchvorgänge stehen gelassen werden
- ✓ Neu stehen die Auswertungen "Strassenverzeichnis", "Objektstatistik", "Basiswerte-Auswertung (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum)", "Baujahr-Auswertung", sowie "Controlling vollständige Erfassung" zur Verfügung (Daten werden direkt in Excel exportiert).
 - Die neuen Auswertungen sind weiter hinten im Detail beschrieben.
- ✓ Für die Anpassungen an den Datenbanken wird wiederum ein Update-Programm zur Verfügung gestellt, welches die Daten automatisch umsetzt.
- ✓ Neu wird für die Eigentümer- und Liegenschaftendaten protokolliert, wer die Daten wann erfasst/mutiert hat.

2 Die ersten Schritte...

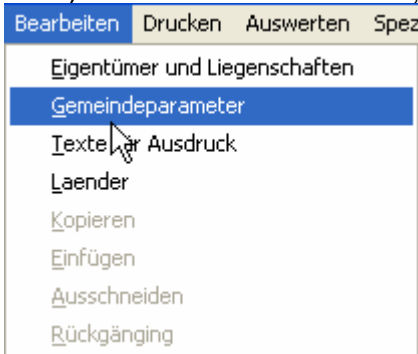
2.1 Parametrierung

Nach der Installation durch den Hersteller müssen zuerst die gemeindespezifischen Parameter, sowie die weiteren Daten in den Hilfstabellen (Länder) erfasst werden.

LBS3000 greift bei der Berechnung der Bewertungen auf diese zentralen Gemeindeparameter zu.

2.1.1 Die Maske "Gemeindeparameter" aufrufen

Um die Maske mit den Gemeindeparameter aufzurufen schliessen Sie zuerst die Hauptmaske (falls offen) und rufen dann über das „Bearbeiten-Menu“ die Maske zu den Gemeindeparameter auf.



2.1.2 Die Maske "Gemeindeparameter" ausfüllen

Gemeindeparameter bearbeiten

Gemeinde-Adresse: Gemeinde (1)

Landpreise nach Lageklassen BEBAUT: (2)

| Einfamilienhäuser: | | Stockwerkeigentum: | |
|--------------------|-----|--------------------|-----|
| Lageklasse1 | 460 | Lageklasse1 | 770 |
| Lageklasse2 | 490 | Lageklasse2 | 650 |
| Lageklasse3 | 370 | Lageklasse3 | 440 |
| Lageklasse4 | 330 | Lageklasse4 | 580 |
| Lageklasse5 | 430 | Lageklasse5 | 460 |
| Lageklasse6 | 0 | Lageklasse6 | 0 |
| Lageklasse7 | 270 | Lageklasse7 | 270 |

Landpreise nach Lageklassen UNBEBAUT: (3)

| Einfamilienhäuser: | | Stockwerkeigentum: | |
|--------------------|-----|--------------------|-----|
| Lageklasse1 | 510 | Lageklasse1 | 860 |
| Lageklasse2 | 460 | Lageklasse2 | 780 |
| Lageklasse3 | 410 | Lageklasse3 | 440 |
| Lageklasse4 | 360 | Lageklasse4 | 610 |
| Lageklasse5 | 430 | Lageklasse5 | 520 |
| Lageklasse6 | 0 | Lageklasse6 | 0 |
| Lageklasse7 | 0 | Lageklasse7 | 0 |

Kapitalisierung von Mehrfamilienhäuser: (4)

Variable Ersthypothek ZKB:

Prozentsatz (4)

Zuschlag (4)

Total (4)

Baulandpreis für Industrieland: (5)

Preis je m2 (5)

Parameter Bewertungsblätter (6)

Adresseindruck: Rechts (6) Links (6)

AHV-Nr. auf Bewertungsblatt drucken, wenn erfasst (7)

Versicherten-Nr. auf Bewertungsblatt drucken, wenn erfasst (7)

PID-Nr. auf Bewertungsblatt drucken, wenn erfasst (7)

Speichern (8) Schliessen (9)

Stamm [m:\sw\vip9\lbs3000\stamm.dbf] Datensatz: 19/1111 Datensatz nicht gesperrt

Bild_1000

Auf der Maske „Gemeindeparameter bearbeiten“ füllen Sie alle Felder aus, welche LBS3000 dann später für die Durchführung der Berechnungen benötigt:

- Das Feld „Gemeinde“ und „PLZ“ (1) wird auf den Bewertungsblättern als Absender aufgedruckt.
- In die Felder „Lageklasse 1-7“ **BEBAUT** (2) werden jeweils die Landpreise für die einzelnen Lageklassen für bebauten Land eingetragen.
 - Die Landwerte werden dann bei der Bewertung der Objekttypen „Einfamilienhaus“ und „Stockwerkeigentum“ verwendet.
- In die Felder „Lageklasse 1-7“ **UNBEBAUT** (3) werden jeweils die Landpreise für die einzelnen Lageklassen für unbebautes Land eingetragen.
 - Die Landwerte werden dann bei der Bewertung des Objekttyps „Land zum Ertragswert“ verwendet und aufgrund der Lageklasse zugeordnet (wenn die Lageklasse nicht erfasst wurde, wird der im Feld erfasste Landpreis zur Bewertung verwendet).

In den Feldern zu „Kapitalisierung von Mehrfamilienhäusern“ (4) wird der Prozentsatz der ZKB für Ersthypotheken, sowie der Zuschlag in Prozent erfasst. Der Gesamt-Prozentsatz (wird informativ auf der Maske angezeigt) wird dann für die Berechnung der Kapitalisierung von Mehrfamilien- und Geschäftshäusern verwendet.

- Im Feld „Bauland für Industrieland“ (5) erfassen Sie den Preis je m2 für Industrieland.

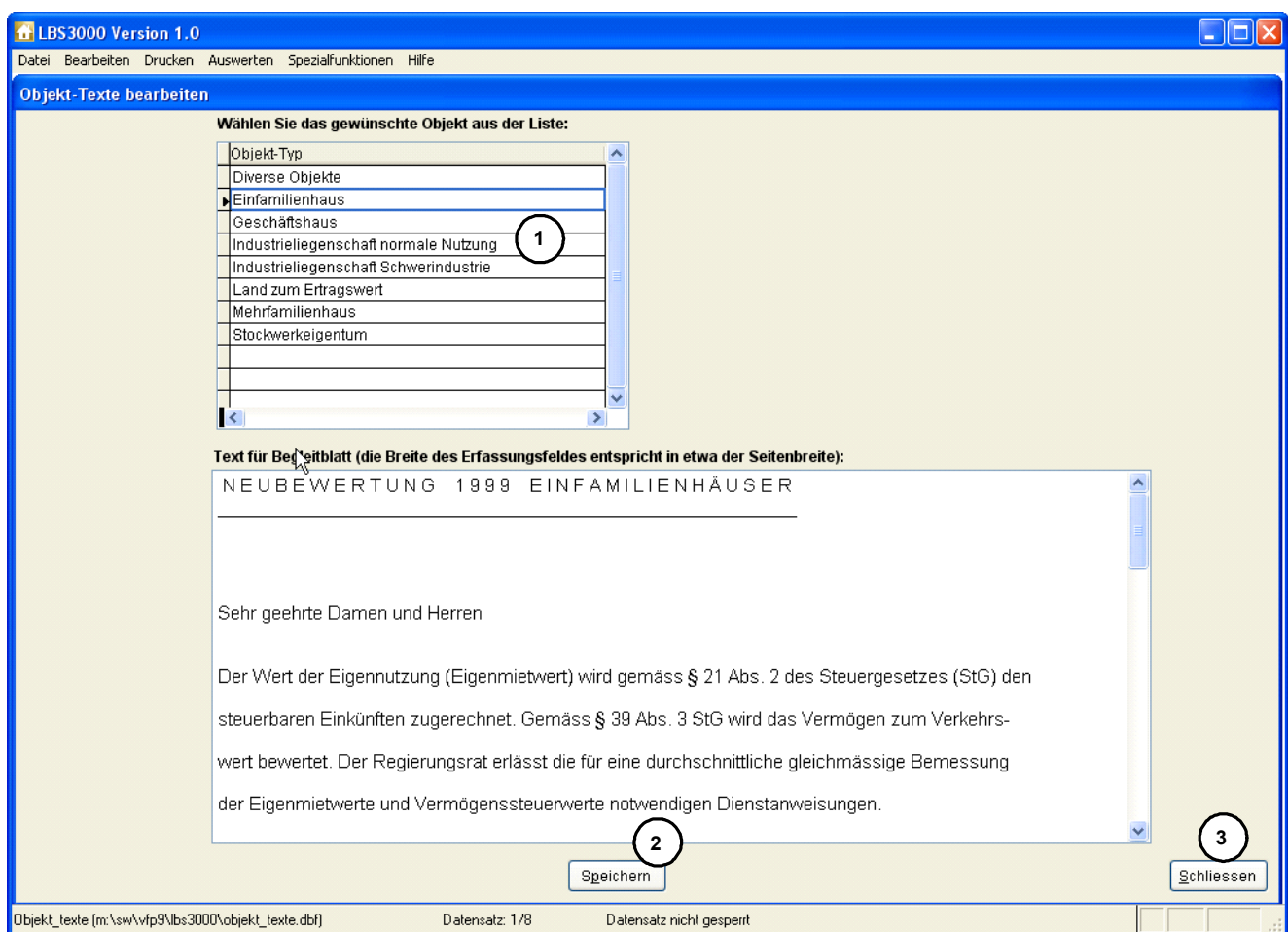
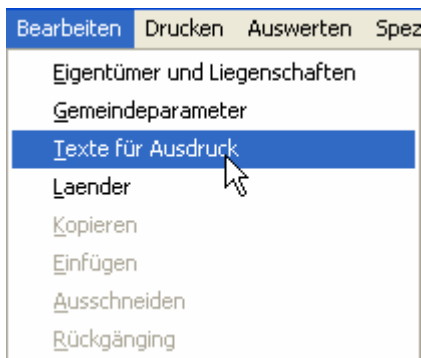
LBS3000 Benutzerhandbuch

- Mit den Radiobutton „Adresseindruck Rechts/Links“ (**6**) können Sie beeinflussen, ob die Adressen auf den Bewertungsblättern links oder rechts eingedruckt werden soll. So können Sie LBS3000 optimal auf Ihre vorhandenen Briefcouverts anpassen.
- Mit den Checkboxen (**7**), definieren Sie, welche der Nummern (AHV-Nr., Versicherten-Nr., PID-Nr.) LBS3000 **grundsätzlich** auf das Bewertungsblatt drucken soll.
 - LBS3000 druckt die Nummern dann hintereinander (in einer Zeile), **falls Daten erfasst sind**
 - Sie können also z. Bsp. bei Bedarf alle 3 Checkboxen aktivieren, die AHV-Nummer wird aber nur gedruckt, wenn auch eine AHV-Nummer erfasst ist
 - So ist problemlos ein fließender Übergang von der AHV-Nummer auf die neue Sozialversicherungsnummer möglich
- Mit dem Button "Speichern" (**8**) werden die Parameter gespeichert, mit dem Button "Schliessen" (**9**) schliessen Sie die Maske zu den Gemeindeparametern.

Nachdem Sie die Felder ausgefüllt haben, klicken Sie den Button „Speichern“ an und die Daten werden für zukünftige Berechnungen gespeichert.

Wenn Sie den Button „Schliessen“ anklicken (ohne vorher „Speichern“ angeklickt zu haben), werden die Änderungen **nicht** gespeichert.

2.1.3 Texte für den Erklärungstext (Beilage) bearbeiten

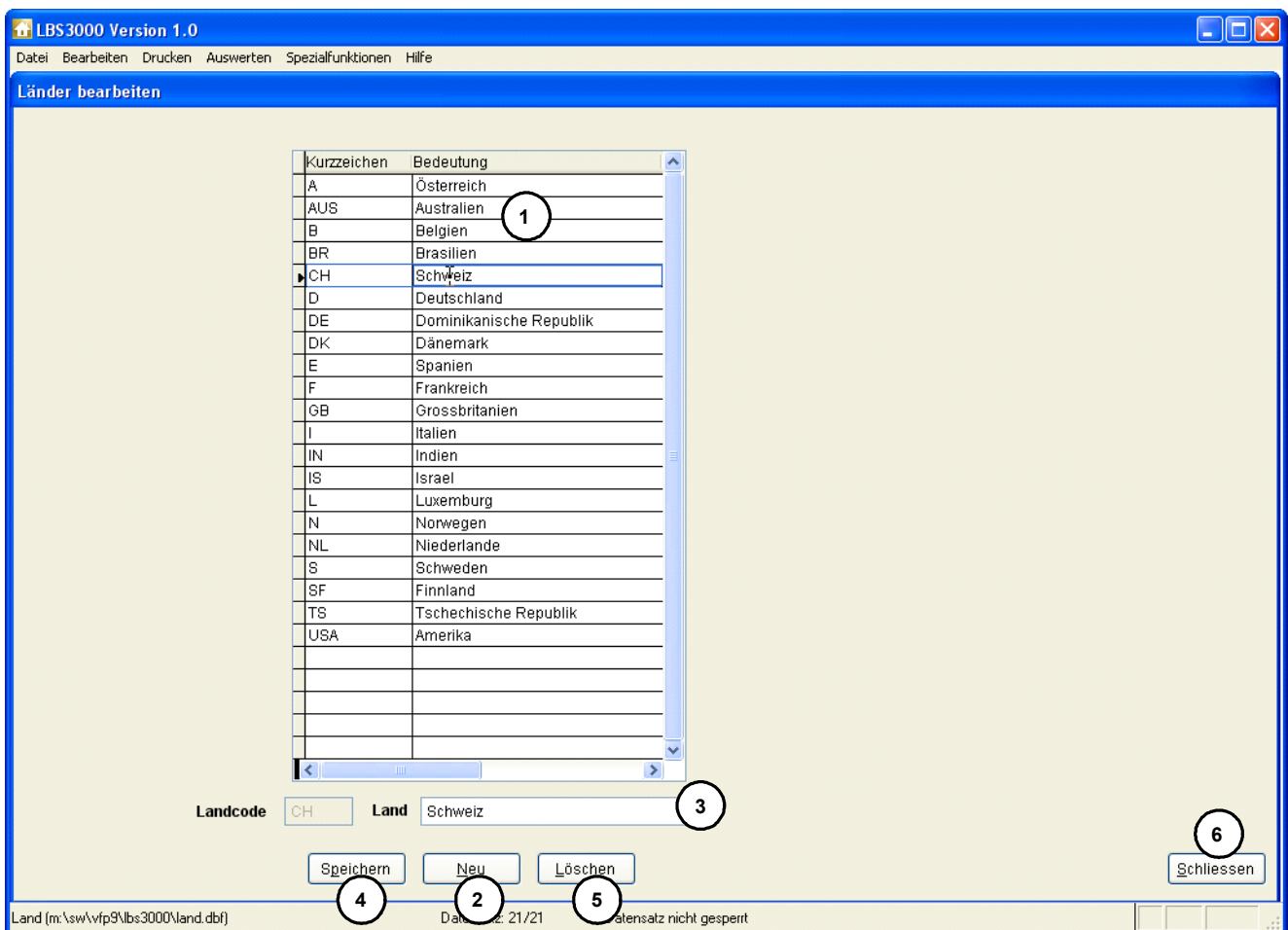
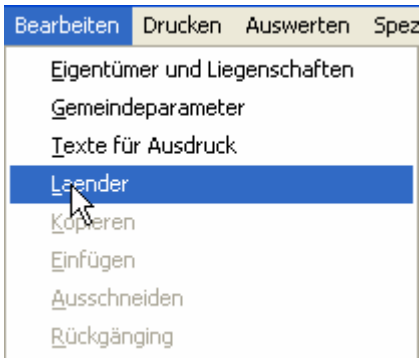


Bild_1001

LBS3000 druckt auf Wunsch zu jeder Bewertung ein Zusatzblatt mit Erklärungstext aus. Sie können dabei zu jedem Objekttyp einen unterschiedlichen Text erfassen. Wählen Sie den gewünschten Objekttyp aus (**1**), bearbeiten Sie den Text und klicken Sie den Button „Speichern“ (**2**) an, um den Text abzuspeichern. Bei der Durchführung der Bewertungen können Sie wählen, ob die Zusatzblätter mit ausgedruckt werden sollen oder nicht. Mit dem Button "Schliessen" (**3**) schliessen Sie die Maske.

LBS3000 Benutzerhandbuch

2.1.4 Länder bearbeiten



Bild_1002

Um auch ausländische Adressaten erfassen zu können, müssen zuerst alle relevanten Länder in der Ländertabelle erfasst sein.

In der Tabelle (1) sind alle bereits erfassten Länder ersichtlich.

Um ein neues Land zu erfassen, klicken Sie den Button "Neu" (2) an. Nun werden die Erfassungsfelder (3) zurückgesetzt und freigegeben. Erfassen Sie den Landcode sowie das Land in den Feldern (3) und klicken Sie auf "Speichern" (4).

Um ein erfasstes Land zu ändern, klicken Sie in der Tabelle (1) auf das entsprechenden Land, passen die Bezeichnung im Feld (3) an und klicken auf den Button "Speichern" (4).

Um ein erfasstes Land zu löschen, klicken Sie in der Tabelle (1) auf den entsprechenden Eintrag und klicken dann den Button "Löschen" (5) an.

Um die Maske zu schliessen, klicken Sie den Button "Schliessen" (6) an.

3 Bedienung von LBS3000

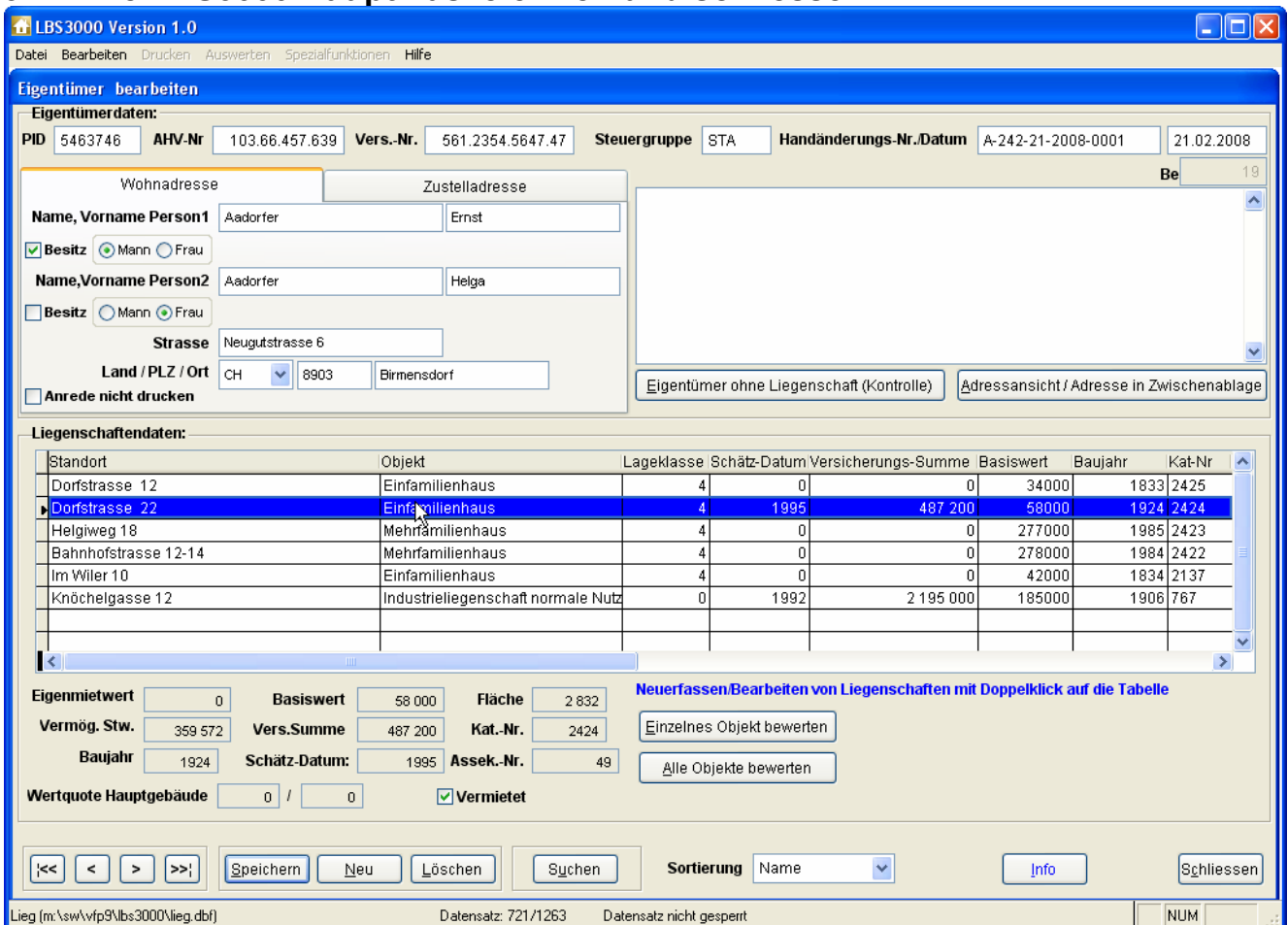
3.1 Aufruf und beenden

- Für den LBS3000.Aufruf wird in der Regel bei der Installation ein Shortcut erstellt, so dass Sie es wie bei anderen Programmen gewohnt aufrufen können.
- Sie beenden LBS3000, indem Sie zuerst die gerade aktive Maske schliessen und dann den Menüpunkt „Beenden“ aus dem Datei-Menü aufrufen.



3.2 Bearbeiten der Eigentümer

3.2.1 Die LBS3000 Hauptmaske öffnen und schliessen



LBS3000 Version 1.0
 Datei Bearbeiten Drucken Auswerten Spezialfunktionen Hilfe

Eigentümer bearbeiten

Eigentümerdaten:
 PID 5463746 AHV-Nr 103.66.457.639 Vers.-Nr. 561.2354.5647.47 Steuergruppe STA Handänderungs-Nr./Datum A-242-21-2008-0001 21.02.2008

Wohnadresse Zustelladresse

Name, Vorname Person1 Aadorfer Ernst

Besitz Mann Frau

Name, Vorname Person2 Aadorfer Helga

Besitz Mann Frau

Strasse Neugutstrasse 6

Land / PLZ / Ort CH 8903 Birmensdorf

Anrede nicht drucken

Eigentümer ohne Liegenschaft (Kontrolle) Adressansicht / Adresse in Zwischenablage

Liegenschaftendaten:

| Standort | Objekt | Lageklasse | Schätz-Datum | Versicherungs-Summe | Basiswert | Baujahr | Kat-Nr |
|----------------------|-------------------------------------|------------|--------------|---------------------|-----------|---------|--------|
| Dorfstrasse 12 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 34000 | 1833 | 2425 |
| Dorfstrasse 22 | Einfamilienhaus | 4 | 1995 | 487 200 | 58000 | 1924 | 2424 |
| Helgiweg 18 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 277000 | 1985 | 2423 |
| Bahnhofstrasse 12-14 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 278000 | 1984 | 2422 |
| Im Wiler 10 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 42000 | 1834 | 2137 |
| Knöchelgasse 12 | Industrielliegenschaft normale Nutz | 0 | 1992 | 2 195 000 | 185000 | 1906 | 767 |

Eigenmietwert 0 Basiswert 58 000 Fläche 2 832

Vermög. Stw. 359 572 Vers.Summe 487 200 Kat.-Nr. 2424

Baujahr 1924 Schätz-Datum: 1995 Assek.-Nr. 49

Wertquote Hauptgebäude 0 / 0 Vermietet

Neuerfassen/Bearbeiten von Liegenschaften mit Doppelklick auf die Tabelle

Einzelnes Objekt bewerten

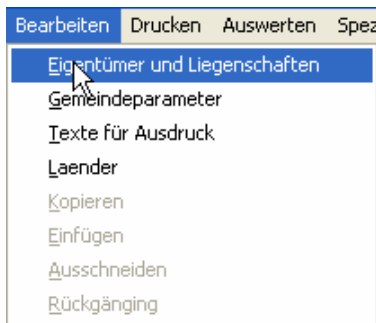
Alle Objekte bewerten

Speichern Neu Löschen Suchen Sortierung Name Info Schliessen

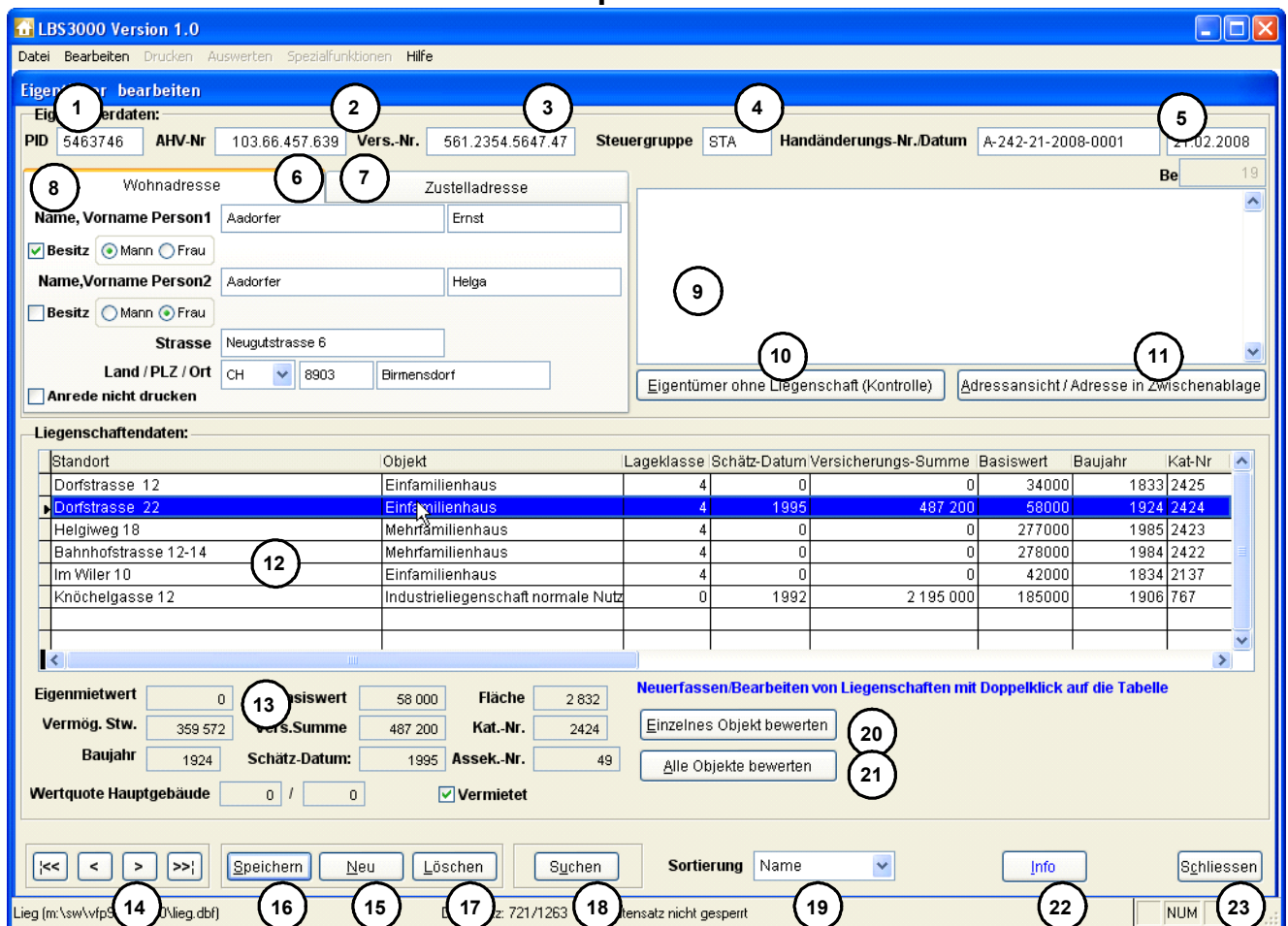
Lieg (m:\sw\vip9\lbs3000\lieg.dbf) Datensatz: 721/1263 Datensatz nicht gesperrt NUM

Die LBS3000-Hauptmaske „Eigentümer bearbeiten“ wird **automatisch** bei Programmstart aufgerufen. Die Maske kann über den „Schliessen“-Button geschlossen und bei Bedarf wieder aus dem „Bearbeiten“-Menu aufgerufen werden (siehe nächste Seite).

Wichtig:
 Die Menüpunkte werden erst freigegeben, wenn keine Maske geladen ist. Schliessen Sie also zuerst eine allfällig geöffnete Maske, um einen anderen Menüpunkt aufzurufen.



3.2.2 Die einzelnen Elemente der Hauptmaske



Bild_1003

Im Feld "PID" **Bild_1003: (1)** können Sie - falls in Ihrer Gemeinde relevant - die gemeindespezifische PersonenIDentifikations-Nummer erfassen. Im Feld "AHV-Nr." **Bild_1003: (2)** können Sie die AHV-Nummer erfassen. Da seit 2008 auf die neue Sozialversichertennummer umgestellt wird ist die Erfassung der AHV-Nummer (nicht mehr) zwingend. im Feld "Vers.-Nr." **Bild_1003: (3)** erfassen Sie die neue Sozial-versicherten-Nummer.

➤ Weiter auf der nächsten Seite.

LBS3000 Benutzerhandbuch

Im Feld **Bild_1003: (4)** erfassen Sie die Steuergruppe. In den Feldern **Bild_1003: (5)** können Sie informativ die Handänderungsnummer, sowie das Handänderungs-Datum erfassen (keine Muss-Felder).

Mit LBS3000 kann sowohl eine Eigentümer - als auch eine Zustelladresse erfasst werden. Die Eigentümeradresse wird auf der Lasche "Wohnadresse" **Bild_1003: (6)**, eine allfällige Zustelladresse wird auf der Lasche "Zustelladresse" **Bild_1003: (7)** erfasst. Sobald eine Zustelladresse erfasst ist, wird der Text "Zustelladresse" blau dargestellt (wie auf oben stehendem Beispiel).

Wenn die Liegenschaft eines Eigentümers z. Bsp. von einem Treuhandbüro verwaltet wird, können die Eigentümer UND die Zustelladresse erfasst werden. LBS3000 wird dann beim Druck der Bewertung automatisch die Zustelladresse einducken. Zwischen den Registerlaschen kann durch anklicken mit der Maus gewechselt werden.

Wenn die Registerlasche „Zustelladresse“ **Bild_1003: (7)** angeklickt wird, werden die Felder für die Zustelladresse zur Bearbeitung angezeigt.

| | |
|--------------------------|--|
| Wohnadresse | Zustelladresse |
| Name/Firma: | UBS |
| Adresse 1: | c/o Hans Meier, Kundensteuern |
| Strasse: | Hauptstrasse 20 |
| Land / PLZ / Ort: | CH <input type="button" value="v"/> 8000 Zürich |

Sie können durch anklicken der Registerlaschen zwischen der Wohn- und der Zustelladresse wechseln.

Hinweis:

Sobald eine Zustelladresse erfasst ist, wird der Text „Zustelladresse“ in blauer Schrift angezeigt (so dass Sie auch bei aktiver Lasche „Wohnadresse“ sofort sehen, ob eine Zustelladresse erfasst ist oder nicht).

Mit den Radiobuttons **Bild_1003: (8)** definieren Sie, ob es sich bei der Person1 und Person2 um einen Mann oder eine Frau handelt.

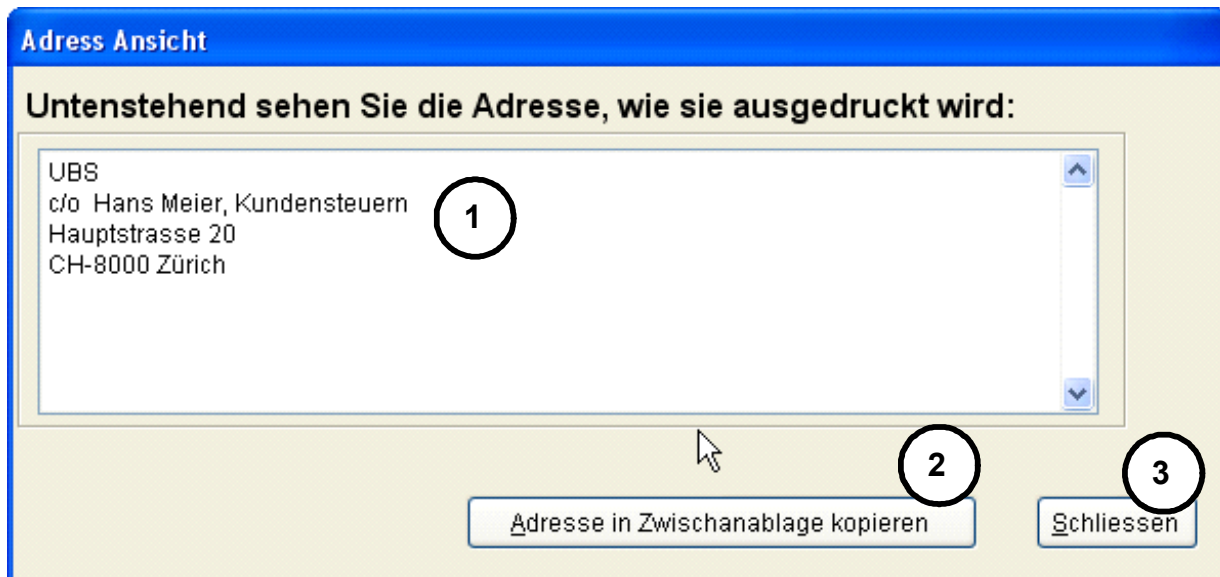
Normalfall:

- **Person1 = Mann**
- **Person2 = Frau**

Mit dieser Kennzeichnung können auch gleichgeschlechtliche Partnerschaften erfasst werden (2 x Mann / 2 x Frau), welche bei der Aufbereitung der Adresse (Anreden, etc.) entsprechend anders behandelt werden.

Im Feld „Bemerkungen“ **Bild_1003: (9)** können Sie informativ beliebig viel Text (z. Bsp. Mitbesitzer der Liegenschaft oder bevorstehende Umzüge der Besitzer, etc.) erfassen. Die Menge des Textes ist nicht begrenzt. Sie können den Text bei Bedarf auch auf die Bewertungsblätter drucken lassen (z. Bsp. zur Ablage in einem Gemeinderegisterschrank).

Mit dem Button „Adressansicht / Adresse in Zwischenablage“ **Bild_1003: (11)** können Sie sich die Adresse so anzeigen lassen, wie sie später auf das Bewertungsblatt gedruckt wird. Dies ist insbesondere von Vorteil, wenn Sie sowohl den Namen des Mannes, wie auch den Namen der Frau erfassen und vorher wissen möchten, wie die Adresse dann zusammengestellt wird. Wenn Sie sich die Adresse jeweils gleich nach der Erfassung anzeigen lassen, erleben Sie später keine unangenehmen Überraschungen.



Bild_1005

Im Bereich (1) wird die Adresse angezeigt (da im Beispiel eine Zustelladresse erfasst ist, wird die Zustelladresse angezeigt). Mit dem Button „Adresse in Zwischenablage kopieren“ (2) können Sie die angezeigte Adresse komfortabel in die Windows-Zwischenablage kopieren und dann z. Bsp. in WinWord wieder (fertig formatiert) einfügen um so einen Brief an den Eigentümer / an die Zustelladresse zu schreiben.

Mit dem Button "Schliessen" (3) schliessen Sie die Maske zur Adressansicht.

LBS3000 Benutzerhandbuch

In der Tabelle „Liegenschaftendaten“ **Bild_1003: (12)** werden Ihnen automatisch alle zu diesem Eigentümer erfassten Liegenschaften/ Objekte angezeigt.

Sie können mit der Maus eine bestimmte Liegenschaft (1) anklicken und mit den Schiebereglern (2) weitere Felder anzeigen lassen.

Sobald Sie eine andere Liegenschaft anklicken, werden die informativen Felder zu den Liegenschaften (3) (Basiswert, Fläche, etc.) automatisch aktualisiert.

Liegenschaftendaten:

| Standort | Objekt | Lageklasse | Schätz-Datum | Versicherungs-Summe | Basiswert | Baujahr | Kat-Nr |
|---------------------|-------------------------------------|------------|--------------|---------------------|-----------|---------|--------|
| Höhenweg 9 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 34000 | 1833 | 242 |
| Dorfstrasse 22 | Einfamilienhaus | 4 | 1995 | 487 200 | 58000 | 1924 | 242 |
| Bergstrasse 34 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 277000 | 1985 | 2423 |
| Bergstrasse 14 - 16 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 278000 | 1984 | 2422 |
| Bergstrasse 10 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 42000 | 1834 | 2137 |
| Im Hof 10 | Industrielliegenschaft normale Nutz | 0 | 1992 | 2 195 000 | 185000 | 1906 | 767 |
| Im Hof 10 | Industrielliegenschaft normale Nutz | 0 | 1992 | 2 195 000 | 215000 | 1906 | 767 |

Eigenmietwert: 0 Basiswert: 58 000 Fläche: 2 832
 Vermög. Stw.: 537 772 Vers.Summe: 487 200 Kat.-Nr.: 2424
 Baujahr: 1924 Schätz-Datum: 1995 Assek.-Nr.: 49

Wertquote Hauptgebäude: 0 / 0 Vermietet

Neuerfassen/Bearbeiten von Liegenschaften mit Doppelklick auf die Tabelle

Einzelnes Objekt bewerten
 Alle Objekte bewerten

Bild_1006

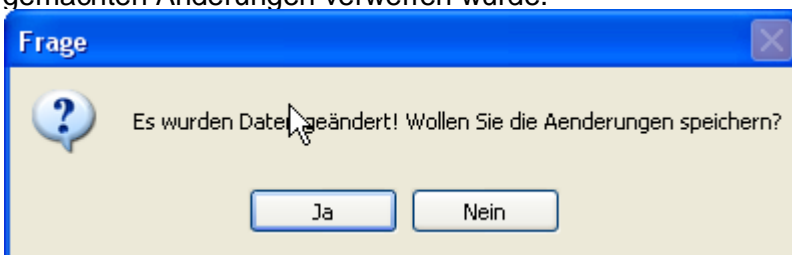
Sie bearbeiten die Daten zu den Liegenschaften, indem Sie einen Doppelklick auf die betreffende Zeile in der Tabelle (1) ausführen. Falls noch keine Liegenschaft erfasst ist, wird automatisch die Neuerfassung aufgerufen.

Im Bereich **Bild_1003: (13)** werden Ihnen die wichtigsten Detaildaten zu den zugewiesenen Liegenschaften informativ angezeigt. Sie können sich die Daten einer anderer Liegenschaft anzeigen lassen, indem Sie mit der Maus eine andere Liegenschaft in der Tabelle **Bild_1003: (14)** anklicken

Mit den „Videorekordertasten“ **Bild_1003: (14)** blättern Sie im Datenbestand:

- Mit !<< positionieren Sie auf den ersten erfassten Datensatz.
- Mit < positionieren Sie einen Datensatz zurück
- Mit > positionieren Sie einen Datensatz vorwärts
- Mit >>! positionieren Sie auf den letzten Datensatz
 - jeweils natürlich gemäss der gewählten Sortierung.

Mit dem Button „Speichern“ **Bild_1003: (16)** können Sie gerade durchgeführte Änderungen speichern. Wenn Sie Änderungen durchgeführt haben ohne diesen Button anzuklicken, werden Sie von LBS3000 daran erinnert, sobald Sie eine Satzbewegung durchführen, welche die von Ihnen gemachten Änderungen verwerfen würde.

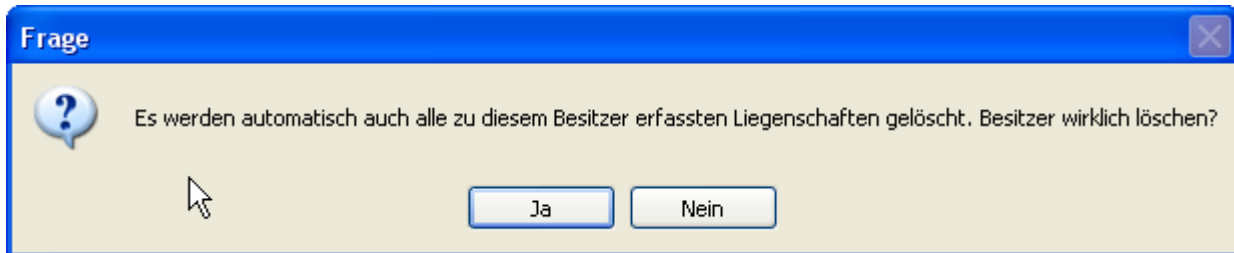


LBS3000 Benutzerhandbuch

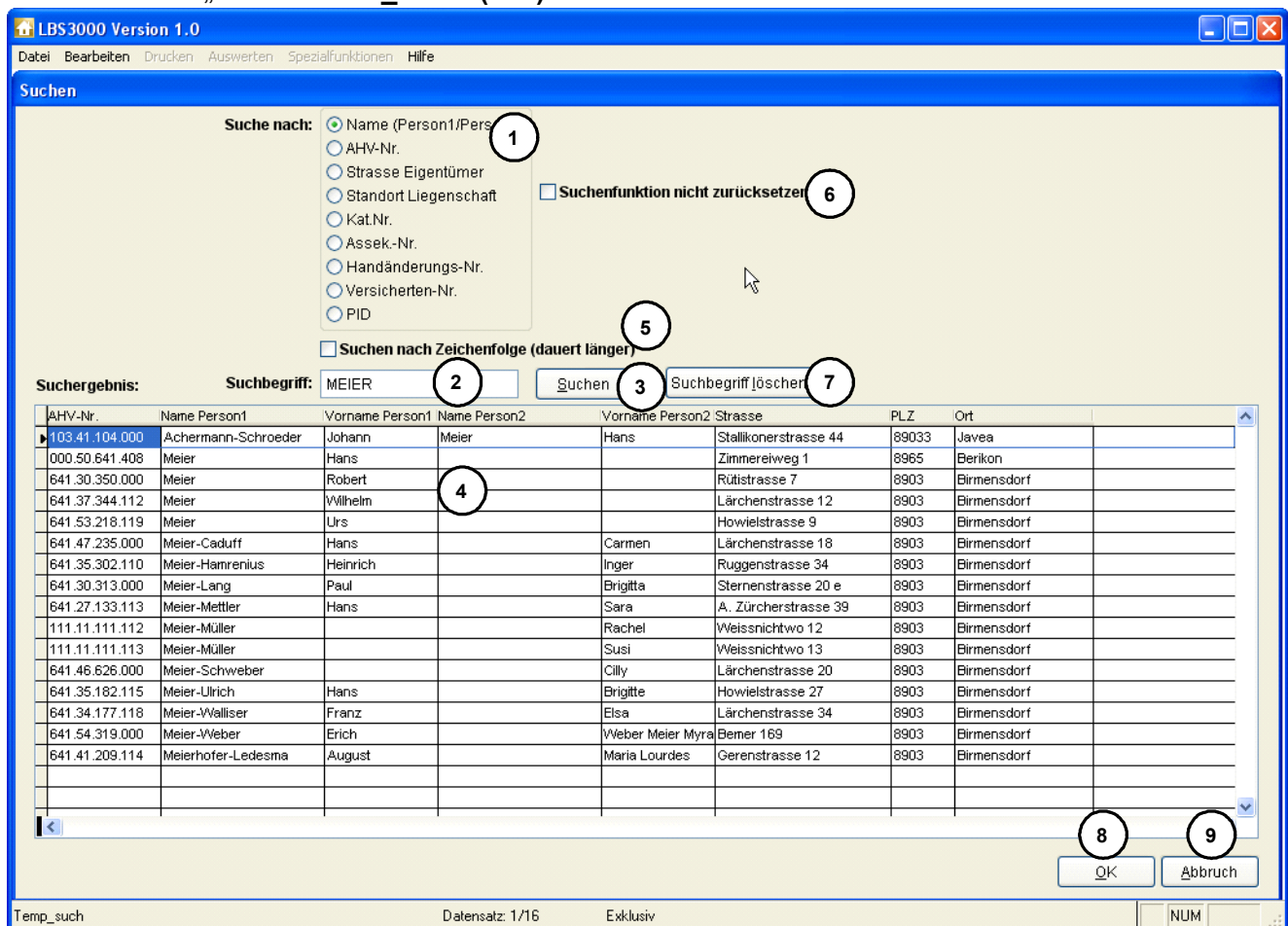
Mit dem Button „Neu“ **Bild_1003: (15)** wechseln Sie in den Neuerfassungsmodus (genauere Beschreibung siehe weiter hinten im Handbuch). Dabei können die Daten eines neuen Eigentümers erfasst werden.

Mit dem Button „Löschen“ **Bild_1003: (17)** können die Daten des aktuellen Eigentümers **mit allen zugeordneten Liegenschaften** gelöscht werden.

Nach anklicken des Buttons „Löschen“ erfolgt zuerst eine Sicherheitsabfrage:



Mit dem Button „Suchen“ **Bild_1003: (18)** rufen Sie die Suchmaske auf:



Bild_1016

Auf der Suchmaske haben Sie viele Möglichkeiten, einen bestimmten Eigentümer / eine bestimmte Liegenschaft schnell zu finden.

Sie können suchen nach (1) :

- dem Namen des Eigentümers (Name Person1 und Person2)
- der AHV-Nummer
- der Wohnstrasse des Eigentümers
- der Strasse bzw. des Standortes der Liegenschaft
- der Kataster-Nummer der Liegenschaft
- der Assekuranznummer der Liegenschaft
- der Handänderungsnummer
- der Versicherten-Nummer
- der PID-Nummer

Geben Sie den Suchbegriff in das Feld (2) ein und klicken Sie dann auf "Suchen" (3)

Das Ergebnis der Suche wird dann jeweils in der Tabelle (4) zur Auswahl angezeigt.

Bei allen Suchmöglichkeiten können Sie ausserdem bestimmen, ob der Suchbegriff von Beginn an gesucht werden soll oder ob der Suchbegriff an einem beliebigen Ort innerhalb des Feldes stehen darf (Suche nach Zeichenfolge -> Teilstring-Suche). Wählen Sie in diesem Fall die Checkbox "Suche nach Zeichenfolge" (5)

Wenn Sie z. Bsp. „Suche nach: „Name“ gewählt haben und „Mei“ als Suchbegriff eingeben werden:

- Bei **nicht aktivierter Checkbox** „Suche nach Zeichenfolge“ alle Eigentümer zur Auswahl angezeigt. deren Name mit **Mei** beginnt
- Bei **aktivierter Checkbox** „Suche nach Zeichenfolge“ alle Eigentümer zur Auswahl angezeigt. deren Name irgendwo die Zeichenfolge „**Mei**“ enthält (also z. Bsp. auch „Obermeier“,etc.)

Vorgehen bei der Suche:

1. Auswählen, nach was gesucht werden soll (**1**)
 2. Eingabe des Suchbegriffes (**2**)
 3. Bei Bedarf aktivieren/deaktivieren der Checkbox „Nach Zeichenfolge suchen“ (**5**)
 4. Button „Suchen anklicken“ (**3**)
 5. Gewünschten Datensatz mit der Maus anklicken (**4**)
 6. Button „OK“ anklicken (**8**)
- Nun wird automatisch auf den betreffenden Eigentümer positioniert.
 - Wenn Sie den Button „Abbruch“ (**9**) anklicken, wird der Satzzeiger nicht verstellt und Sie befinden sich auf dem Eigentümer, zu welchem Sie den Button „Suchen“ angeklickt haben.

Mit der Checkbox "Suchfunktion nicht zurücksetzen" (**6**) können Sie definieren, dass das Suchfeld (**1**) und der Suchbegriff (**2**) **nicht** automatisch zurückgesetzt werden die Suchmaske also beim nächsten Aufruf der Suche also immer noch so voreingestellt ist. Diese Funktion ist insbesondere nützlich, wenn Sie z. Bsp. nacheinander alle Eigentümer zu einer Kat-Nr. oder alle Objekte an einer Strasse bearbeiten wollen.

Mit dem Button „Suchbegriff löschen“ (**7**) können Sie das Feld „Suchbegriff“ mit einem Mausklick leeren.

Mit dem Button „Einzelnes Objekt bewerten“ **Bild_1003: (20)** bewerten Sie **nur das gerade aktive Objekt** (auch wenn der Eigentümer mehrere Liegenschaften eingetragen hat).

Mit dem Button „Alle Objekte bewerten“ **Bild_1003: (21)** starten Sie **alle** Liegenschaftsbewertungen **zu diesem Eigentümer**. Es werden automatisch alle Liegenschaften, welche zu diesem Eigentümer erfasst sind, neu bewertet und können ausgedruckt werden.

Nachdem Sie einen der beiden Buttons angeklickt haben, erscheint folgende Maske:

Druckparameter auslesen

Die Erklärungstexte ausdrucken

Die Bemerkungstexte (Mitbesitzer etc.) ausdrucken

**Jahr für die Berechnungsgrundlage des Zeitbauwerts
(für Land zum Ertragswert nicht relevant)**

Sortierung:

AHV-Nummer

Name

Auf dieser Maske können Sie die Druckparameter bestimmen.
Siehe nächste Seite.

Sie bestimmen:

- Das Jahr der Berechnungsgrundlage
- Ob die Erklärungstexte mit der Bewertung ausgedruckt werden sollen:
 - Wenn Sie diese Checkbox aktivieren wird zu jedem Bewertungsblatt ein Blatt mit Erklärungen zur Bewertung ausgedruckt. Dabei wird zuerst das Objekt ermittelt und dann das entsprechende Blatt dazu aufbereitet.
 - Die Erklärungstexte können von Ihnen vorgegeben werden -> Menu: „Bearbeiten - Texte“ für Ausdruck“
 - Das Drucken der Erklärungstexte macht Sinn, wenn Sie den Text zuerst auf Ihre Bedürfnisse angepasst haben und einzelne Bewertungen ausdrucken. Wenn Sie alle Bewertungen drucken, macht es vermutlich mehr Sinn, wenn Sie die Ergänzungsblätter auf einem Kopierer erstellen und dann einzeln beim Versand mit in das Couvert packen (es kann z. Bsp. auch sinnvoll sein, die Ergänzungsblätter auf einem farbigen Papier zu kopieren).
- Ob die Bemerkungstexte mit ausgedruckt werden sollen:
 - Wenn Sie diese Checkbox aktivieren, werden die von Ihnen erfassten Bemerkungen mit auf das Bewertungsblatt gedruckt.
 - **Dies macht nur Sinn, wenn Sie die Bewertung zwecks Archivierung ausdrucken wollen. Der Bemerkungstext sollte im Normalfall nicht an den Besitzer abgegeben werden.**
- Wie die Sortierung des Ausdrucks sein soll:
 - Sie können zwischen AHV-Nummer und NAME wählen.

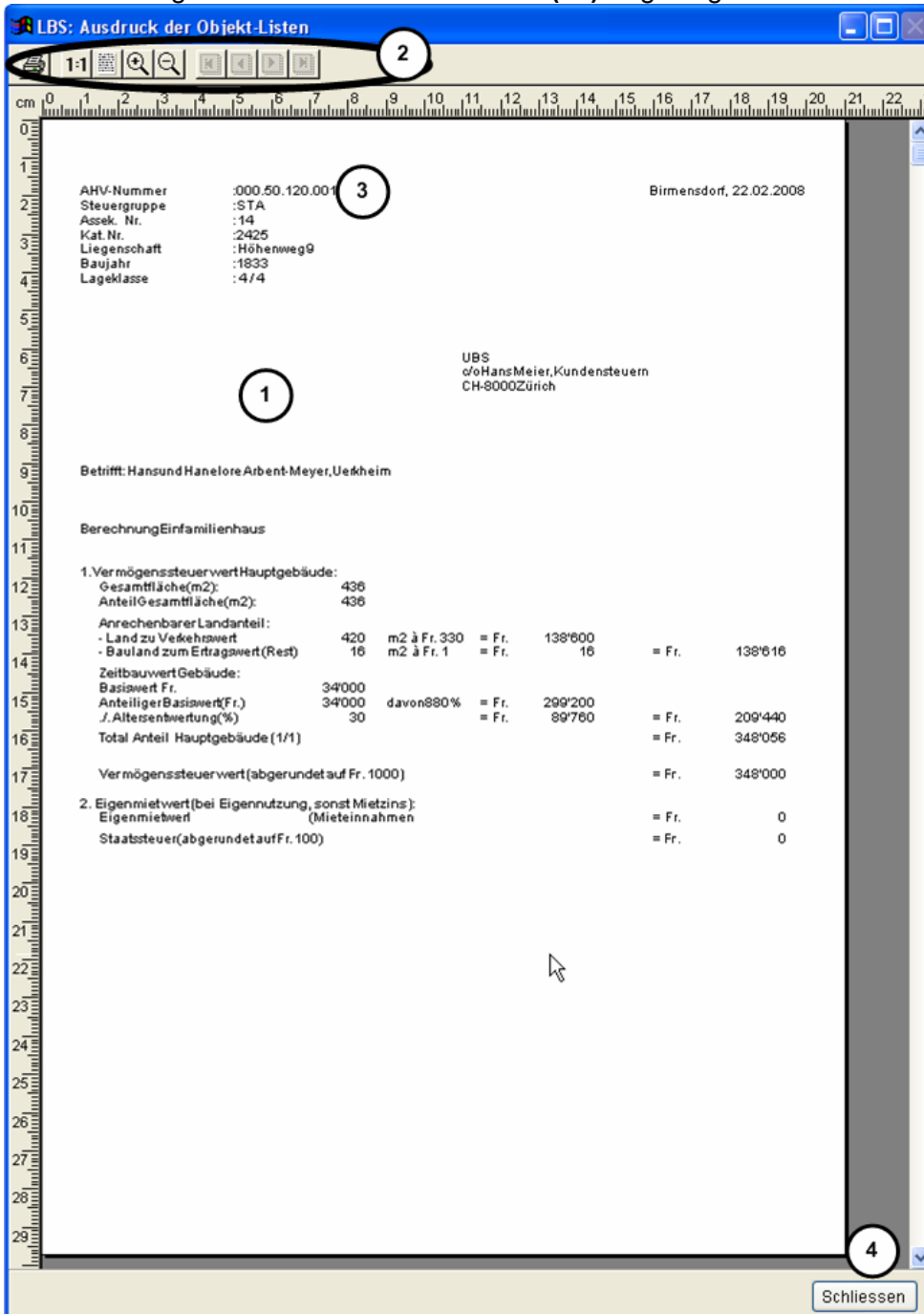
Falls Sie direkt (ohne Druckvorschau) drucken möchten, klicken Sie den Button „Drucken“ an.

- Die Bewertung wird dann durchgeführt und direkt an den Drucker übergeben.

LBS3000 Benutzerhandbuch

Falls Sie vor dem Druck eine Druckvorschau haben möchten, klicken Sie den Button „Vorschau“ an.
 ➤ Sie erhalten dann eine Druckvorschau und können aus der Vorschau heraus den Druck anstossen, bzw. Seitenbereich und Anzahl Kopien bestimmen.

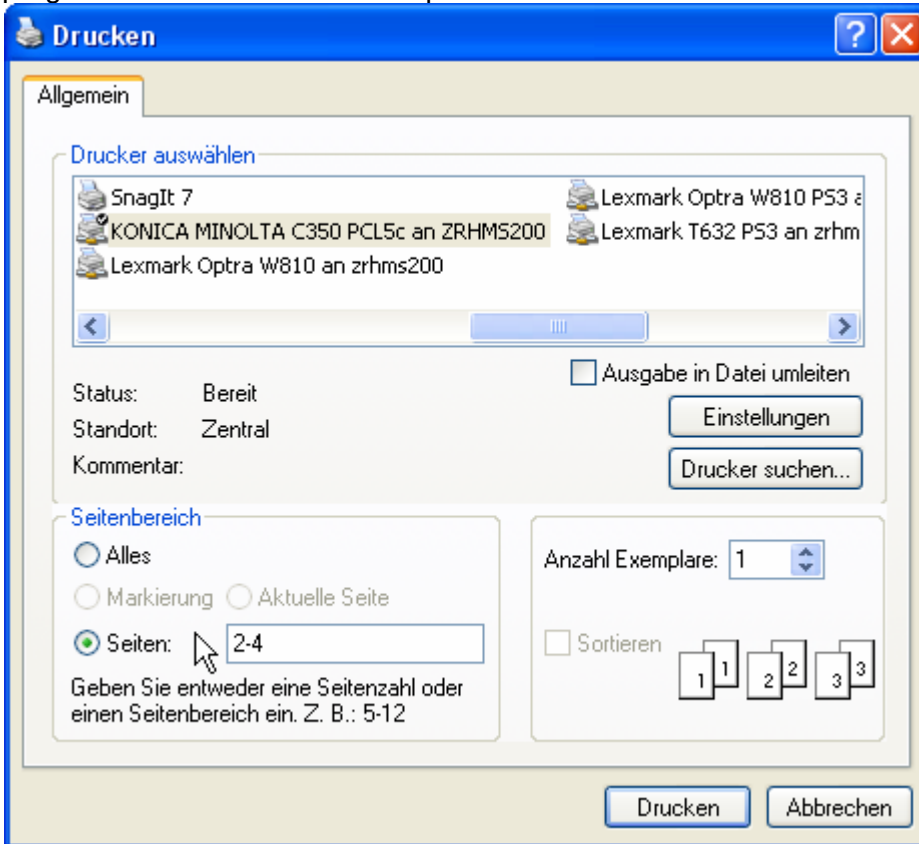
Die Bewertung wird dann in einer Vorschau (1) angezeigt.



Bild_1007

Mit der Toolbar am oberen Bildrand (2) können Sie nun die Bewertungen drucken, die Anzeige der Vorschau vergrössern oder verkleinern oder auch in den einzelnen Bewertungen hin- und herblättern. Die Nummern (AHV- Versicherten- und PID-Nummer) (3) werden gemäss den in den Gemeindeparametern eingestellten Optionen und gespeicherten Daten eingedruckt. Sie schliessen die Vorschau ab, indem Sie den Button „Schliessen“ (4) anklicken.

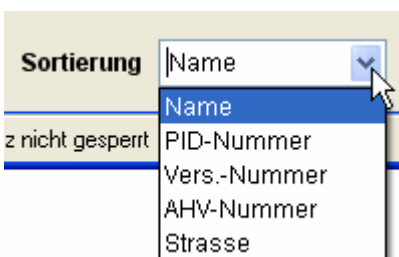
Sobald Sie das Druckersymbol angeklickt haben, können Sie - wie in anderen Windows-programmen - die Anzahl der Kopien wählen oder nur bestimmte Seiten drucken (Bsp. Seiten 2-4).



Um eine Liegenschaft zu einem Eigentümer zu bearbeiten oder eine neue Liegenschaft zu einem Eigentümer zu erfassen **machen Sie mit der Maus einen Doppelklick auf die Tabelle (12)**. Damit gelangen Sie direkt die Maske „Liegenschaften bearbeiten“, wo Sie neue Liegenschaften erfassen oder bestehende Liegenschaften anpassen können. Falls noch keine Liegenschaften erfasst sind, ist die Tabelle **Bild_1003: (12)** leer und LBS3000 startet bei einem Doppelklick automatisch die Neuerfassung einer Liegenschaft.

➤ Die Bearbeitung der Liegenschaftendaten wird weiter hinten im Handbuch im Detail beschrieben.

Mit der Combobox „Sortierung“ **Bild_1003: (19)** können Sie bestimmen, nach welcher Reihenfolge sortiert die Daten angezeigt werden sollen. Sie können zwischen „Name“, "PID-Nummer", "Vers.-Nummer" AHV-Nummer“ und "Strasse" auswählen:



Wenn die Sortierung auf „Name“ steht, werden die Eigentümer nach Name sortiert durchgeblättert, wenn Sie die Videorekordertasten anklicken, sonst analog nach der gewählten Sortierung.

Mit dem Button "Info" **Bild_1003: (22)** zeigt Ihnen LBS3000 folgende Informationen an:

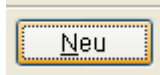
Den Namen der Datenbank (**1**) (im Beispiel "Stamm" für die Stammdaten zu den Eigentümern).
 Die Anzahl Datensätze (**2**) (im Beispiel sind 1'108 Eigentümer erfasst).
 Den Gerätenamen (im Beispiel: "MATSO5N"), von welchem der Datensatz erfasst wurde sowie die Kennung des Benutzers, welcher den Datensatz erfasst hat (im Beispiel "wengerf") (**3**).
 Das Datum, an welchem der Datensatz erfasst wurde (**4**).
 Den Gerätenamen und die Kennung des Benutzers, welche den Datensatz **zuletzt** mutiert hat (**5**).
 Das Datum, an welchem die letzte Mutation gemacht wurde (**6**).

Somit kann immer nachvollzogen werden, wie viele Eigentümer erfasst sind, wer einen bestimmten Eigentümer erfasst hat und wer einen bestimmten Eigentümer zuletzt mutiert hat.
 Ein analoger "Info-Button" steht übrigens auch auf der Liegenschaften-Maske zur Verfügung.

Mit dem Button „Schliessen“ **Bild_1003: (23)** schliessen Sie die Hauptmaske und beenden somit die Bearbeitung der Eigentümerdaten.

3.2.3 Einen neuen Eigentümer erfassen

Um einen neuen Eigentümer zu erfassen, klicken Sie den Button „Neu“ auf der Hauptmaske an:



Nun befinden Sie sich im Neuerfassungsmodus.

Bild_1008

Im Neuerfassungsmodus werden die meisten Buttons deaktiviert. Sie können nur noch den Button „Speichern“ (2) , "Abbruch" (3) oder „Schliessen“ anklicken.

Geben Sie nun die AHV-Nummer ein. Wenn Sie nicht die volle 11-stellige AHV-Nummer wissen, geben Sie die Stellen ein, die Sie wissen. LBS3000 ergänzt die AHV-Nummer automatisch mit Nullen, so dass die AHV-Nummer immer 11-stellig wird.

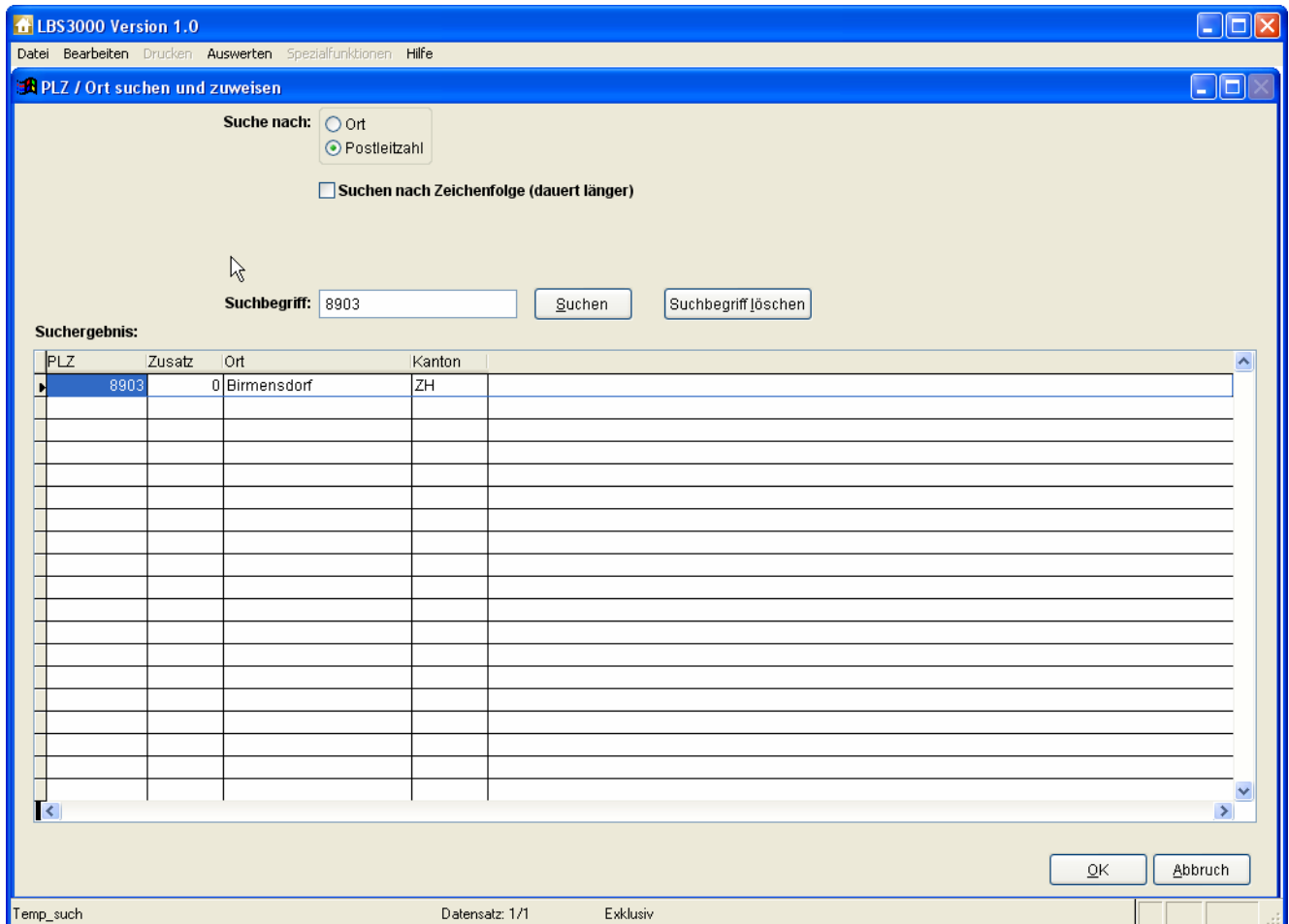
Wichtig:

Bei den Nummernfeldern (PID-Nummer, AHV-Nummer und Versicherten-Nummer prüft LBS3000, vor der Speicherung, ob die Nummer bereits erfasst ist und gibt eine entsprechende Meldung aus, wenn dem so ist).

Erfassen Sie nun die Adressfelder der Wohnadresse zum Eigentümer (1) . LBS3000 gibt als Land automatisch „CH“ und als PLZ automatisch die PLZ aus der Gemeindeparameterverwaltung vor.

LBS3000 Benutzerhandbuch

LBS3000 hat eine eingebaute Schnittstelle zur offiziellen Swisscom-PLZ-Datenbank. Wenn Sie nach der Erfassung der PLZ die ENTER-Taste drücken, sucht LBS3000 automatisch in dieser Datenbank und fügt den Ort ein (falls nur ein Ort zu dieser PLZ gefunden wurde).

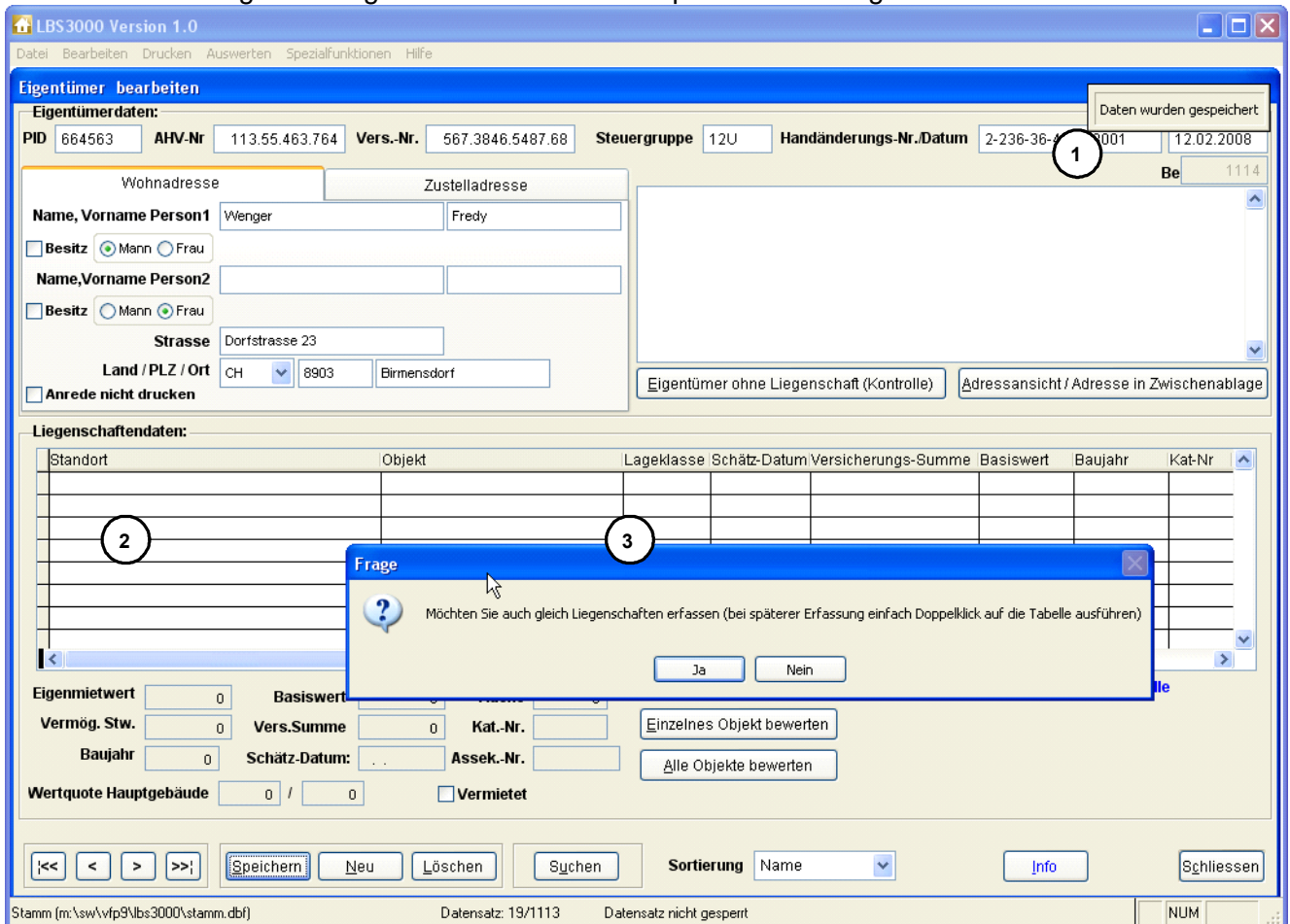


Wenn Sie mit der Maus auf das Feld PLZ oder Ort einen Doppelklick ausführen, erscheint oben stehende Suchmaske. Sie können in dieser Maske nach einem beliebigen Ort oder nach einer beliebigen PLZ suchen und das Ergebnis dann durch Anklicken des OK-Buttons in die Erfassungsmaske übernehmen.

Klicken Sie - nachdem Sie alle relevanten Daten eingegeben haben - den Button „Speichern“ an, um die Daten in der Datenbank zu speichern. LBS3000 prüft dabei, ob die Felder „AHV-Nummer“, „Name des Mannes“, „PLZ“ und „Ort“ ordnungsgemäss eingegeben wurden. Falls nicht, gibt LBS3000 eine entsprechende Fehlermeldung aus und positioniert auf das entsprechende Feld.

Wenn Sie den „Abbruch“- oder den „Schliessen“- Button anklicken, werden die erfassten Daten verworfen (nicht gespeichert).

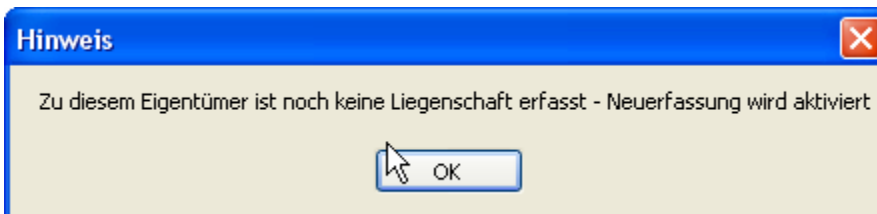
Nach der Erfassung eines Eigentümers sieht die Hauptmaske wie folgt aus:



Bild_1009

Nach erfolgreicher Speicherung der Eigentümerdaten wird eine kurze Hinweismeldung ausgegeben (1). Da noch keine Liegenschaften erfasst sind, ist die Tabelle mit den Liegenschaftendaten (2) leer. LBS3000 fragt automatisch nach, ob Sie auch gleich Liegenschaften-Daten erfassen möchten (3). Wenn Sie "Ja" wählen wird automatisch die Neuerfassung die Liegenschaftendaten-Maske aufgerufen.

Da noch keine Liegenschaften erfasst sind wird folgende Meldung angezeigt:



Hinweis:

Falls Sie erst später die Liegenschaften-Daten erfassen möchten, machen Sie einfach einen Doppelklick auf die Tabelle mit den Liegenschaften (2) .

Auch in diesem Fall erscheint dann die oben stehende Hinweismeldung betreffend Neuerfassung.

LBS3000 Benutzerhandbuch

Danach wird automatisch die Neuerfassungsmaske zu diesem Eigentümer aufgerufen:

LBS3000 Version 1.0

Datei Bearbeiten Drucken Auswerten Spezialfunktionen Hilfe

Liegenschaften bearbeiten

Eigentümerdaten:
 PID: 664563 Vers.Nr: 567.3846.5487.68 Name: Wenger Objekt-Typ: Einfamilienhaus
 AHV-Nr.: 113.55.463.764 Aus letzter Berechnung: Vermögenssteuerwert: 0 Eigenmietwert: 0 E_KEY: 0

Assek.Nr.: Weitere: Lageklasse: 0 Baurecht: Kein Geber Nehmer Schlüssel: 0
 Kat. Nr.: Weitere: Zone (E/S): Kaufpreis: 0
 Kaufdatum: ..

Standort(e): Dorfstrasse 23
 Baujahr: 0 Schätz-Jahr: 0 Vers.Summe: 0 Basiswert: 0 Basiswert alt: 0 Vermietet:
 Fläche: 0 Wertquote Hauptgebäude: 0 / 0 Land zur Ertragswert: 0 à 0 Mieteinnahmen: 0

Nebenbauten:
 Basiswert: 0 Basiswert alt: 0 Baujahr: 0 Wertquote: 0 / 0 Fläche: 0 Lageklasse: 0

| Standort | Objekt | Lageklasse | Schätz-Datum | Versicherungs-Summe | Basiswert | Baujahr |
|----------|--------|------------|--------------|---------------------|-----------|---------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Bemerkungen (Art der Liegenschaft, Mitbesitzer, etc.):

Speichern Abbruch Löschen Suchen Bewertung starten Info Schliessen

Lieg (m:\sw\wfp9\lbs3000\lieg.dbf) Datensatz: EOF/1263 Datensatz nicht gesperrt NUM

Die Neuerfassung wird weiter hinten im Dokument beschrieben,

3.3 Bearbeiten der Liegenschaften

3.3.1 Detailmaske "Liegenschaften bearbeiten" aufrufen

Eigentümer bearbeiten

Eigentümerdaten:
 PID: 5463746 AHV-Nr: 103.66.457.639 Vers.-Nr.: 561.2354.5647.47 Steuergruppe: STA Handänderungs-Nr./Datum: A-242-21-2008-0001 21.02.2008

Wohnadresse Zustelladresse

Name, Vorname Person1: Aadorfer Ernst
 Besitz Mann Frau

Name, Vorname Person2: Aadorfer Helga
 Besitz Mann Frau

Strasse: Neugutstrasse 6
 Land / PLZ / Ort: CH 8903 Birmensdorf

Anrede nicht drucken

Eigentümer ohne Liegenschaft (Kontrolle) Adressansicht / Adresse in Zwischenablage

Liegenschaftendaten:

| Standort | Objekt | Lageklasse | Schätz-Datum | Versicherungs-Summe | Basiswert | Baujahr | Kat-Nr |
|-----------------------|-------------------------------------|------------|--------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|
| Dorfstrasse 12 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 34000 | 1833 | 2423 |
| Dorfstrasse 22 | Einfamilienhaus | 4 | 1995 | 487 200 | 58000 | 1924 | 2424 |
| Henggen 18 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 277000 | 1995 | 2423 |
| Bahnhofstrasse 12-14 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 278000 | 1984 | 2422 |
| Im Wiler 10 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 42000 | 1834 | 2137 |
| Knöchelgasse 12 | Industrielliegenschaft normale Nutz | 0 | 1992 | 2 195 000 | 185000 | 1906 | 767 |

Eigenmietwert: 0 Basiswert: 58 000 Fläche: 2 832 **Neuerfassen/Bearbeiten von Liegenschaften mit Doppelklick auf die Tabelle**

Vermög. Stw.: 359 572 Vers.Summe: 487 200 Kat.-Nr.: 2424 Einzelnes Objekt bewerten

Baujahr: 1924 Schätz-Datum: 1995 Assek.-Nr.: 49 Alle Objekte bewerten

Wertquote Hauptgebäude: 0 / 0 Vermietet

Navigation: << < > >> Speichern Neu Löschen Suchen Sortierung: Name Info Schliessen

Statustext: Lieg (m:\sw\vf\p9\lbs3000\lieg.dbf) Datensatz: 721/1263 Datensatz nicht gesperrt NUM

Bild_1010

Sie gelangen auf die Liegenschaften-Detailmaske, indem Sie in der Tabelle „Liegenschaftendaten“ (1) auf der entsprechenden Liegenschaft einen Doppelklick ausführen.

3.3.2 Liegenschaftendaten bearbeiten

Bild_1011

Auf der Liegenschaften-Detailmaske können Sie nun die Daten beliebig ändern oder ergänzen.

In der Tabelle (1) werden Ihnen alle Liegenschaften zum aktuellen Eigentümer angezeigt. Im Bereich (2) werden alle Detaildaten zur Liegenschaft angezeigt.

Wenn Sie in der Tabelle (1) auf eine andere Liegenschaft klicken, werden die Detaildaten im Bereich (2) automatisch aktualisiert.

In den Feldern (4) erfassen Sie den Kaufpreis und das Kaufdatum von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum. LBS3000 prüft dann bei der Berechnung, ob der berechnete Vermögenssteuerwert im Range 70-100% des Kaufpreises liegt und berechnet den Vermögenssteuerwert gemäss Weisung 2003 **ab dem Kaufpreis** neu, falls dem nicht so ist.

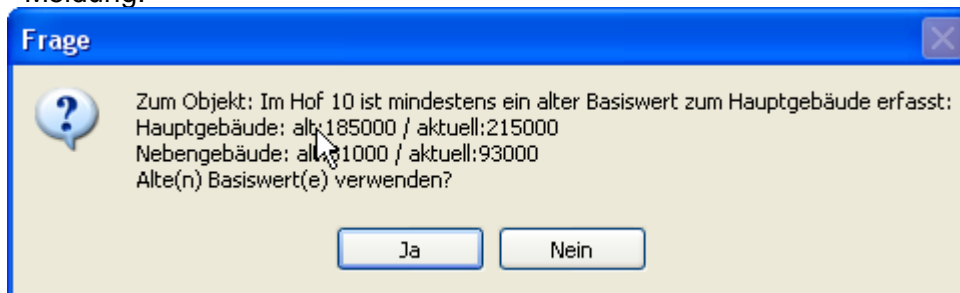
Mit den Buttons (5) kann eine neue Liegenschaft erfasst, können die Daten angepasst oder kann eine Liegenschaft gelöscht werden. Mit dem Button "Suchen" (6) kann eine Liegenschaft gesucht werden. Mit dem Button "Bewertung starten" (7) kann eine Bewertung zur aktuellen Liegenschaft gestartet werden.

Mit dem Button "Info" (8) rufen Sie die Info-Maske auf, aus welcher Sie ersehen können, wer wann die die Liegenschaft erfasst und mutiert hat und wie viele Liegenschaften aktuell erfasst sind. Siehe auch "Beschreibung zu "Info-Button" zu den Eigentümerdaten weiter vorne im Handbuch).

Mit dem Button "Schliessen" (9) schliessen Sie die Bearbeitungsmaske und gelangen auf die Hauptmaske zum Eigentümer zurück. Diese Funktionen werden weiter hinten im Dokument beschrieben.

Eine Besonderheit stellen die Felder Basiswert alt für das Hauptgebäude und die Nebengebäude dar (**3**). Mit dem Button ">" kann jeweils der aktuell erfasste Basiswert in das Feld "Basiswert alt" übernommen werden. Dies ist für folgenden Fall gedacht:

- Die erhalten unter dem Jahr einen neuen Basiswert zu einer Liegenschaft mitgeteilt und möchten ihn gleich erfassen (übertragen Sie in diesem Fall zuerst den aktuellen Basiswert in das Feld "Basiswert alt" und speichern Sie die Daten).
- Bevor der neue Basiswert aktiv ist, ruft der Eigentümer an und möchte ein Bewertungsblatt, da er seines "verlegt hat". Die Berechnung muss also noch auf Basis der ursprünglichen ("alten") Basiswertes erfolgen.
- Wenn Sie nun eine einzelnen Bewertung auf der Liegenschaftenmaske (**6**) oder auf der Hauptmaske durchführen, merkt LBS3000, das ein alter Basiswert erfasst ist und bringt folgende Meldung:



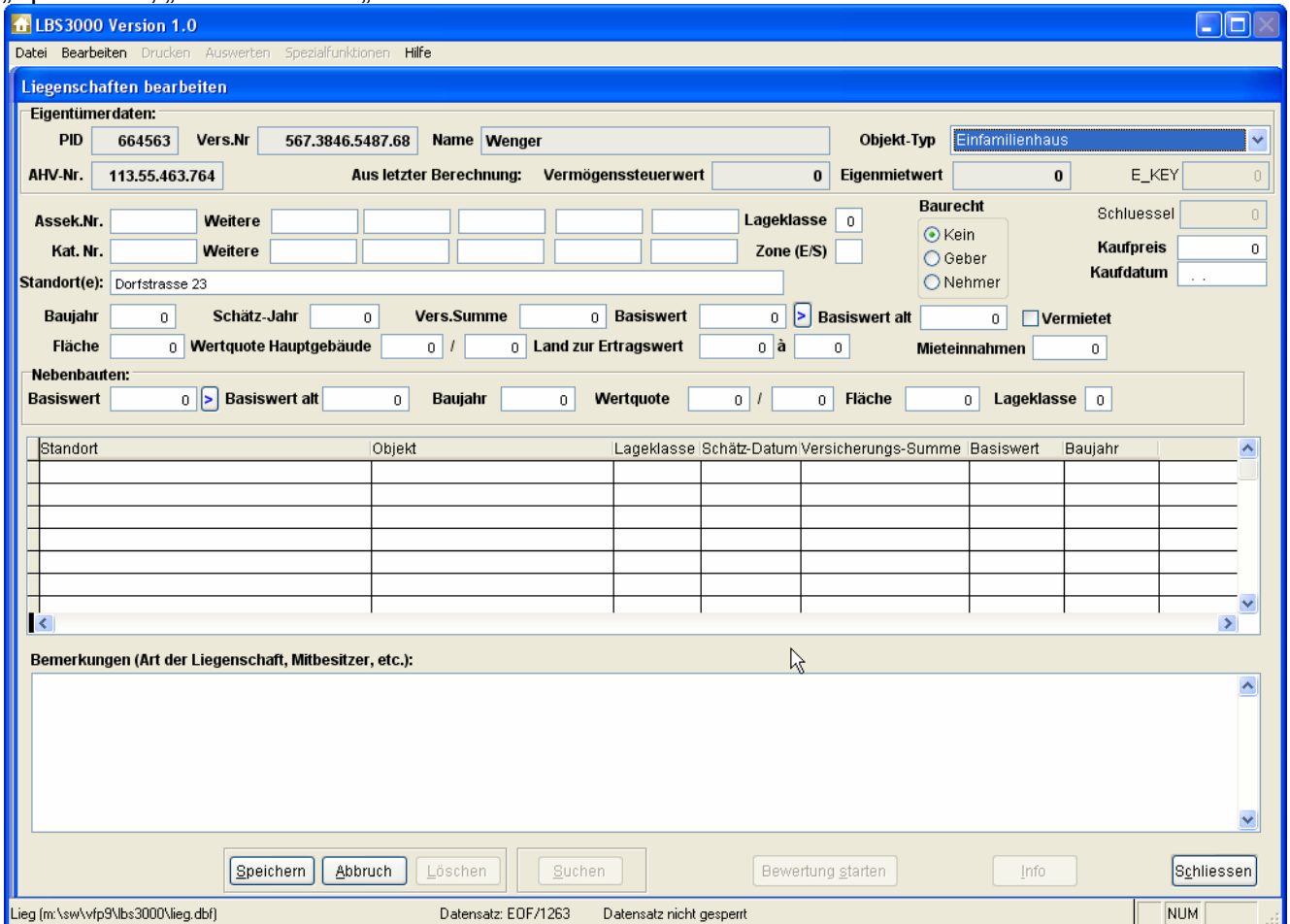
Sie können mit "Ja" definieren, dass die alten Basiswerte verwendet werden. Mit "Nein" werden die aktuell erfassten Basiswerte verwendet.

Hinweise:

- **Der Objekttyp (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, etc.) kann nachträglich nicht geändert werden.**
- **Je nach Objekttyp, werden andere Felder zur Bearbeitung freigegeben.**

3.3.3 Eine neue Liegenschaft erfassen

Um ein neues Objekt zu erfassen, positionieren Sie zuerst auf den entsprechenden Eigentümer, bzw. erfassen zuerst den Eigentümer, falls noch nicht erfasst und klicken dann den Button „Neu, an. Nun werden - wie bei der Neuerfassung eines Eigentümers - bestimmte Buttons deaktiviert, bzw. mit neuen Funktionen belegt. Nachdem Sie „Neu“ angeklickt haben, sind nur noch die Buttons „Speichern“, „Abbruch“ und „Schliessen“ aktiv:



LBS3000 Version 1.0
 Datei Bearbeiten Drucken Auswerten Spezialfunktionen Hilfe

Liegenschaften bearbeiten

Eigentümerdaten:
 PID: 664563 Vers.Nr.: 567.3846.5487.68 Name: Wenger Objekt-Typ: Einfamilienhaus
 AHV-Nr.: 113.55.463.764 Aus letzter Berechnung: Vermögenssteuerwert: 0 Eigenmietwert: 0 E_KEY: 0

Assek.Nr.: Weitere: Lageklasse: 0 Baurecht: Kein Geber Nehmer Schlüssel: 0
 Kat. Nr.: Weitere: Zone (E/S): Kaufpreis: 0
 Kaufdatum:

Standort(e): Dorfstrasse 23
 Baujahr: 0 Schätz-Jahr: 0 Vers.Summe: 0 Basiswert: 0 Basiswert alt: 0 Vermietet:
 Fläche: 0 Wertquote Hauptgebäude: 0 / 0 Land zur Ertragswert: 0 à 0 Mieteinnahmen: 0

Nebengebäude:
 Basiswert: 0 Basiswert alt: 0 Baujahr: 0 Wertquote: 0 / 0 Fläche: 0 Lageklasse: 0

| Standort | Objekt | Lageklasse | Schätz-Datum | Versicherungs-Summe | Basiswert | Baujahr |
|----------|--------|------------|--------------|---------------------|-----------|---------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Bemerkungen (Art der Liegenschaft, Mitbesitzer, etc.):

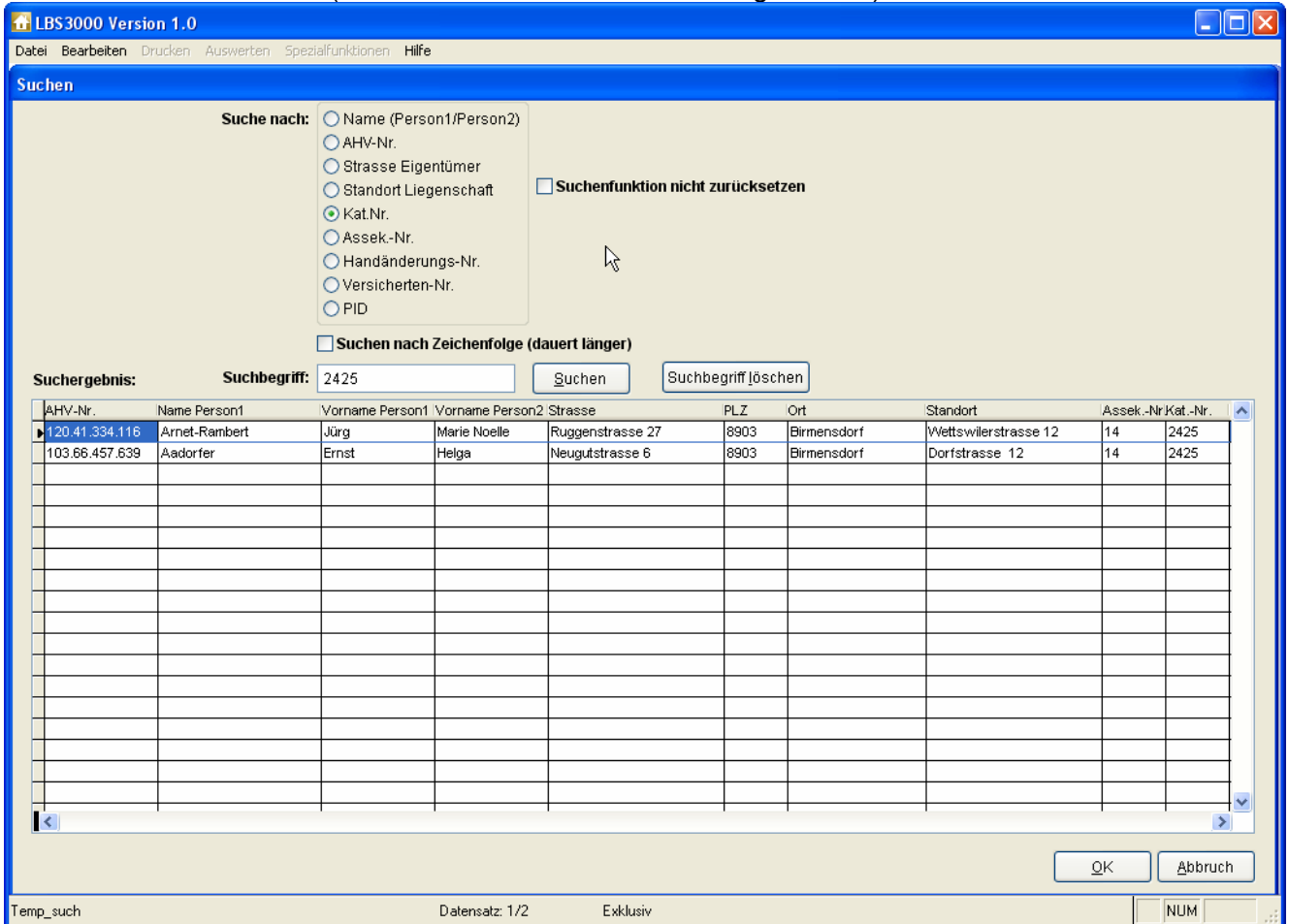
Speichern Abbruch Löschen Suchen Bewertung starten Info Schliessen

Lieg (m:\sw\wfp9\lbs3000\lieg.dbf) Datensatz: EOF/1263 Datensatz nicht gesperrt NUM

Wählen Sie dann zuerst den Objekttyp aus („Einfamilienhaus“, „Geschäftshaus“, etc.).
 Je nachdem welchen Objekttyp Sie ausgewählt haben, werden unterschiedliche Felder zur Bearbeitung freigegeben.
 Wenn Sie den Button „Speichern“ anklicken, prüft LBS3000 zuerst, ob alle wichtigen Felder ausgefüllt wurden und speichert dann die Daten.

3.3.4 Eine Liegenschaft suchen

Um eine bestimmte Liegenschaft zu suchen, klicken Sie den Button „Suchen“ an. Es erscheint dann die Standard-Suchmaske (wie bei der Suche nach einem Eigentümer).



Im Beispiel wurde nach Kataster-Nummer gesucht.

Hinweis: Wenn Sie eine Liegenschaften zu einem anderen Eigentümer suchen / wählen wird automatisch auch der Eigentümer nachgestellt.

3.3.5 Eine bestimmte Liegenschaft neu bewerten

Um eine einzelne Liegenschaft neu zu bewerten, habe Sie diverse Möglichkeiten.

Aufruf der Bewertung aus der Hauptmaske zum Eigentümer:

Eigentümer bearbeiten

Eigentümerdaten:
 PID: 5463746 AHV-Nr.: 103.66.457.639 Vers.-Nr.: 561.2354.5647.47 Steuergruppe: STA Handänderungs-Nr./Datum: A-242-21-2008-0001 / 21.02.2008

Wohnadresse: Zustelladresse: Be: 19

Name, Vorname Person1: Aadorfer Ernst
 Besitz Mann Frau

Name, Vorname Person2: Aadorfer Helga
 Besitz Mann Frau

Strasse: Neugutstrasse 6
 Land / PLZ / Ort: CH 8903 Birmensdorf
 Anrede nicht drucken

Liegenschaftendaten:

| Standort | Objekt | Lageklasse | Schätz-Datum | Versicherungs-Summe | Basiswert | Baujahr | Kat-Nr |
|-----------------------|-------------------------------------|------------|--------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|
| Dorfstrasse 12 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 34000 | 1833 | 2425 |
| Dorfstrasse 22 | Einfamilienhaus | 4 | 1995 | 487 200 | 58000 | 1924 | 2424 |
| Helgiweg 18 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 277000 | 1985 | 2423 |
| Bahnhofstrasse 12-14 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 278000 | 1984 | 2422 |
| Im Wiler 10 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 42000 | 1834 | 2137 |
| Knöchelgasse 12 | Industrielliegenschaft normale Nutz | 0 | 1992 | 2 195 000 | 185000 | 1906 | 767 |

Eigenmietwert: 0 Basiswert: 58 000 Fläche: 2 832
 Vermög. Stw.: 359 572 Vers. Summe: 487 200 Kat.-Nr.: 2424
 Baujahr: 1924 Schätz-Datum: 1995 Assek.-Nr.: 49

Wertquote Hauptgebäude: 0 / 0 Vermietet

Neuerfassen/Bearbeiten von Liegenschaften mit Doppelklick auf die Tabelle

Einzelnes Objekt bewerten (1)
 Alle Objekte bewerten (2)

Speichern Neu Löschen Suchen Sortierung: Name Info Schliessen

Lieg (m:\sw\vfip9\lbs3000\lieg.dbf) Datensatz: 721/1263 Datensatz nicht gesperrt NUM

Bild_1012

Mit dem Button "Einzelnes Objekt bewerten" (1) wird das Objekt, auf welche Sie in der Tabelle stehen (im Beispiel Dorfstrasse 23) neu bewertet.

Mit dem Button "Alle Objekte bewerten" (2) werden alle Objekte zum aktiven Eigentümer (alle in der Tabelle enthaltenen Objekte) nacheinander bewertet.

Aufruf der Bewertung aus der Maske "Liegenschaften bearbeiten"

LBS3000 Version 1.0
 Datei Bearbeiten Drucken Auswerten Spezialfunktionen Hilfe

Liegenschaften bearbeiten

Eigentümerdaten:
 PID: 5463746 Vers.Nr.: 561.2354.5647.47 Name: Aadorfer Objekt-Typ: Einfamilienhaus
 AHV-Nr.: 103.66.457.639 Aus letzter Berechnung: Vermögenssteuerwert: 359 572 Eigenmietwert: 0 E_KEY: 19

Assek.Nr.: 49 Weitere: 0 0 0 0 0 0 Lageklasse: 4 Baurecht: Kein Geber Nehmer Schlüssel: 721
 Kat. Nr.: 2424 Weitere: 0 0 0 0 0 0 Zone (E/S): Kaufpreis: 0
 Kaufdatum: ..

Standort(e): Dorfstrasse 22
 Baujahr: 1924 Schätz-Jahr: 1995 Vers.Summe: 487 200 Basiswert: 58 000 Basiswert alt: 0 Vermietet
 Fläche: 2 832 Wertquote Hauptgebäude: 0 / 0 Land zur Ertragswert: 0 ä 0 Mieteinnahmen: 0

Nebengebäude:
 Basiswert: 0 Basiswert alt: 0 Baujahr: 0 Wertquote: 0 / 0 Fläche: 0 Lageklasse: 0

| Standort | Objekt | Lageklasse | Schätz-Datum | Versicherungs-Summe | Basiswert | Baujahr |
|-----------------------|-------------------------------------|------------|--------------|---------------------|--------------|-------------|
| Dorfstrasse 12 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 34000 | 1833 |
| Dorfstrasse 22 | Einfamilienhaus | 4 | 1995 | 487 200 | 58000 | 1924 |
| Helgiweg 18 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 277000 | 1985 |
| Bahnhofstrasse 12-14 | Mehrfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 278000 | 1984 |
| Im Wiler 10 | Einfamilienhaus | 4 | 0 | 0 | 42000 | 1834 |
| Knöchelgasse 12 | Industrieliiegenschaft normale Nutz | 0 | 1992 | 2 195 000 | 185000 | 1906 |

Bemerkungen (Art der Liegenschaft, Mitbesitzer, etc.):
 Mitbesitzer: 1/2 Anteil: Arnet-Rambert Jürg, Birmensdorf

Speichern Neu Löschen Suchen Bewertung starten Info Schliessen

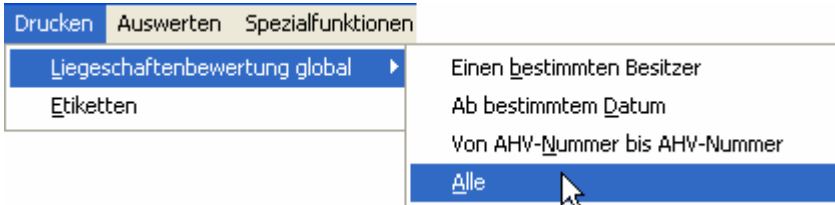
Stamm [m:\sw\wfp9\lbs3000\stamm.dbf] Datensatz: 721/1263 Datensatz nicht gesperrt NUM

Bild_1013

Auf der Maske "Liegenschaften bearbeiten" wählen Sie das gewünschte Objekt aus der Tabelle (1) und klicken dann auf den Button "Bewertung starten" (2).

3.4 Globale Liegenschaftsbewertungen durchführen

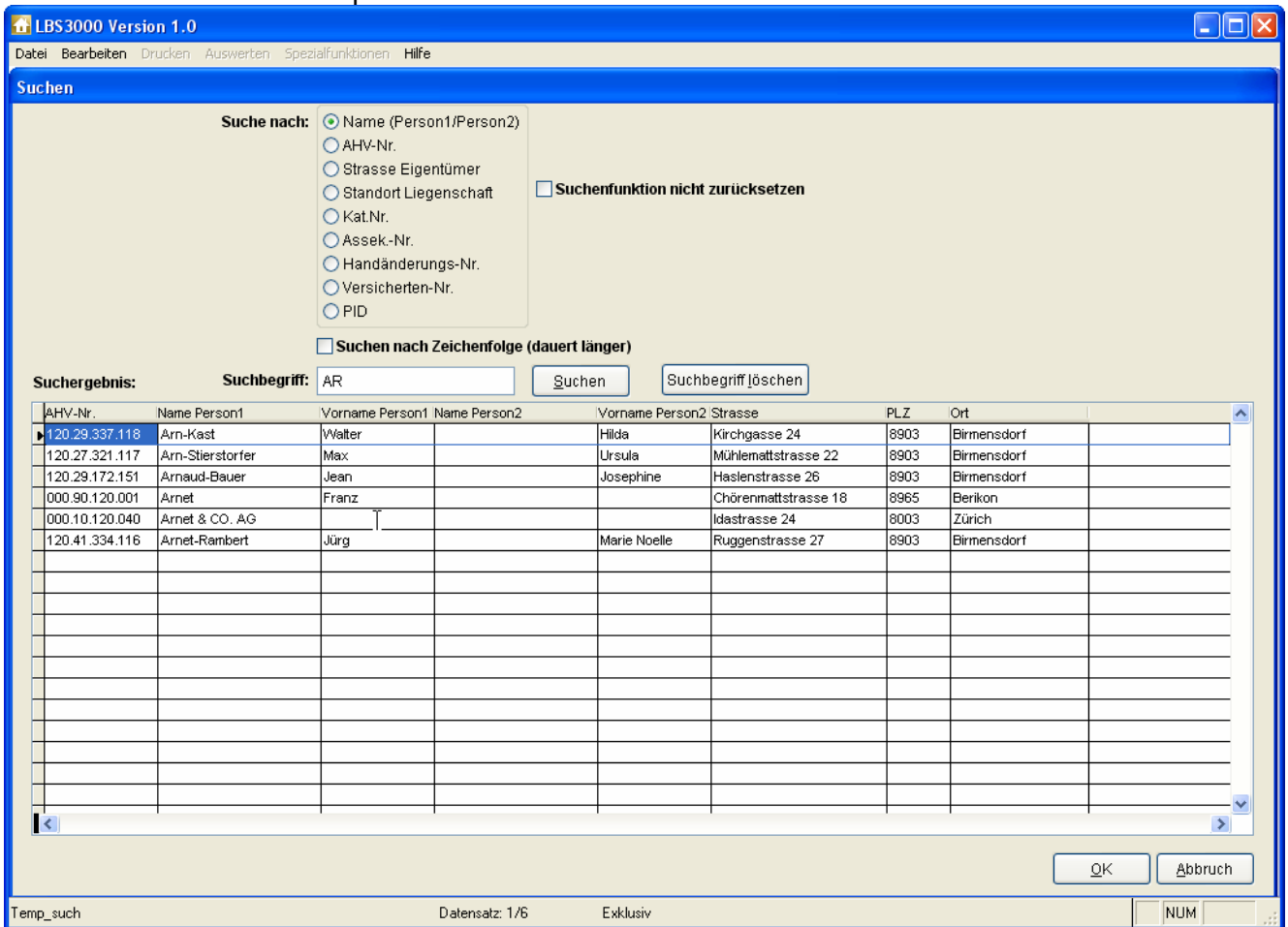
Menupunkt "Liegenschaftsbewertung global".



Mit diesem Menupunkt können Sie - wie auch direkt aus der Bearbeitungsmaske - die Bewertung durchführen.

3.4.1 Einen bestimmten Besitzer

Nach Auswahl dieses Menupunktes erscheint zuerst die Standard-Suchmaske:



Suchen und wählen Sie den gewünschten Besitzer und klicken Sie auf "OK".

Danach wird die Parameter-Maske geladen:

Druckparameter auslesen

Die Erklärungstexte ausdrucken

Die Bemerkungstexte (Mitbesitzer etc.) ausdrucken

**Jahr für die Berechnungsgrundlage des Zeitbauwerts
(für Land zum Ertragswert nicht relevant)**

2003

Sortierung:

AHV-Nummer

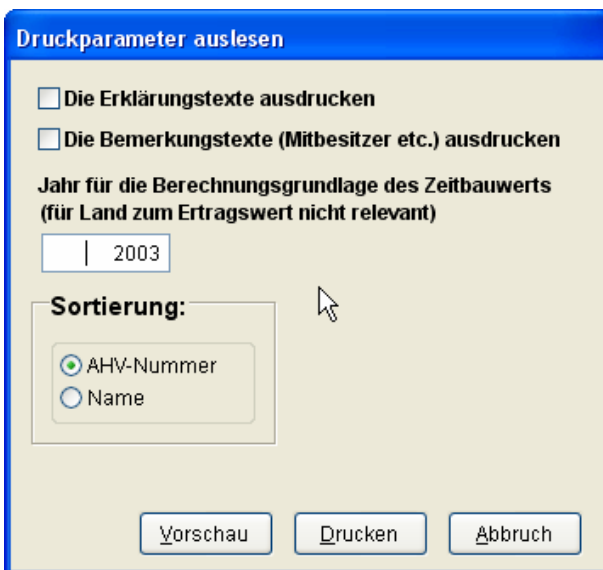
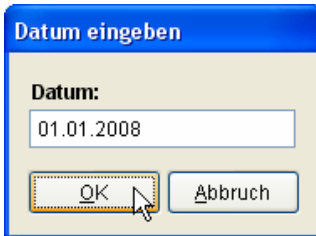
Name

Vorschau Drucken Abbruch

Danach werden alle Liegenschaften zum gewählten Besitzer bewertet und gedruckt (gleiche Funktion wie Button "Alle Objekte bewerten" auf der Hauptmaske "Eigentümer bearbeiten").

3.4.2 Ab einem bestimmten Datum

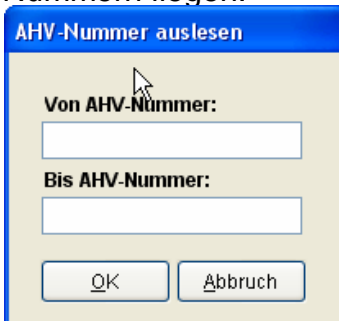
Bei diesem Menüpunkt wird zusätzlich eine Maske zur Erfassung des **Erfassungs**-Datums (bezieht sich auf das Erfassungsdatum der Daten zum Besitzers) angezeigt:



Es werden dann alle Liegenschaften zu Eigentümern ausgewertet, welche nach dem eingegebenen Datum erfasst wurden.

3.4.3 Von AHV-Nr bis AHV-Nr

Hier können Sie die Bewertungen drucken, welche in einem bestimmten Range von AHV-Nummern liegen:

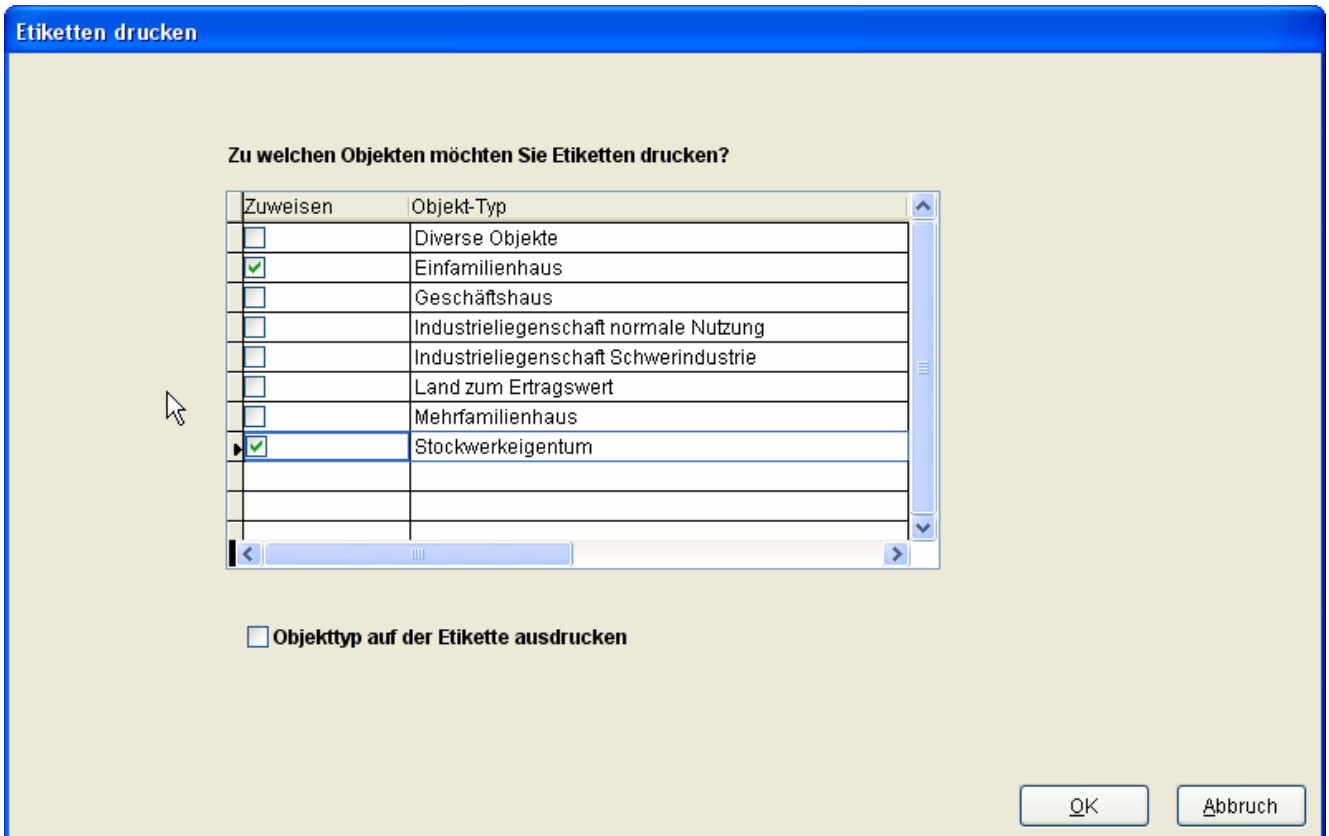
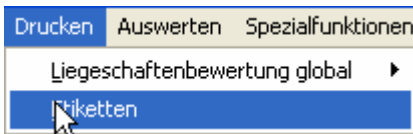


Das Drucken nach Datum oder AHV-Nummer ist vor allem für LBS3000-Neueinsteiger sinnvoll (wenn laufend erfasst und bewertet werden soll).

3.4.4 Alle

Mit diesem Menüpunkt werden automatisch **alle** Objekte neu bewertet und gedruckt. Dabei werden immer die aktuellen Basiswerte als Basis für die Berechnung hergenommen (egal ob in den Feldern "Basiswerte alt" etwas erfasst ist oder nicht).

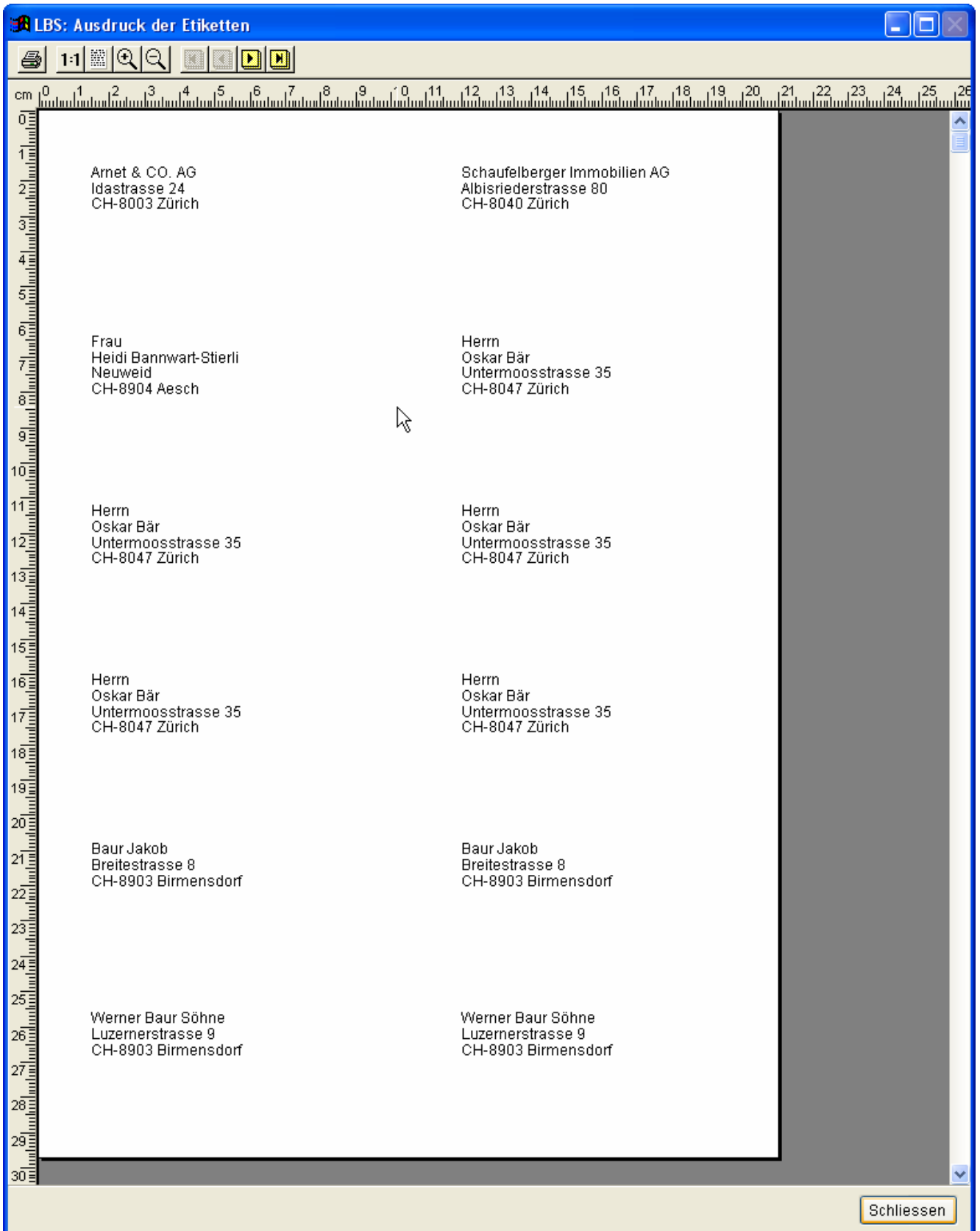
3.5 Etiketten drucken



Mit diesem Menüpunkt können Sie Laseretiketten ausdrucken, z. Bsp. um alle Einfamilienhausbesitzer und/oder Stockwerkeigentümer über ein bestimmtes Thema zu informieren.

Wählen Sie zuerst aus, welche "Objektbesitzer" Sie ansprechen möchten und klicken Sie dann auf "OK".

LBS3000 bereitet dann die Adressen für den Ausdruck von Laseretiketten auf und sendet die Daten an den Drucker. Wenn Sie die Checkbox „Objektyp auf der Etiketle ausdrucken“ aktivieren, werden Abkürzungen für die Objekttypen mit auf die Etiketten gedruckt (siehe auch nächste Seiten).



➤ Weitere Hinweise zum Etikettendruck siehe nächste Seite.

Hinweise:

- Je Liegenschaft/Objekt wird eine Etikette gedruckt. Wenn ein Eigentümer also über 5 Objekte verfügt, werden auch 5 Etiketten gedruckt. Sie können dann beim Etikettieren entscheiden, ob ein Eigentümer mit 5 Liegenschaften: 5 Couverts mit je einem Blatt, nur 1 Couvert mit einem Blatt oder 1 Couvert mit 5 Blättern erhalten soll.
- Am rechten oberen Rand wird auf Wunsch (Checkbox „Objektyp auf der Etikette ausdrucken“ aktivieren) eine Abkürzung für den Objektyp gedruckt, so dass Sie bei Mehrfachauswahl von Objekten, nachvollziehen können, für welches Objekt die Etikette gedruckt wurde (EH=Einfamilienhaus, SE=Stockwerkeigentum, IS=Industrieliiegenschaft Scherindustrie, IN=Industrieliiegenschaft, GH=Geschäftshaus, MH=Mehrfamilienhaus, LE=Land zum Ertragswert, DO = Diverse Objekte)
- Die Druckfunktion wurde für die Etiketten „Zweckform“ mit der Bestellnummer 3224 optimiert.

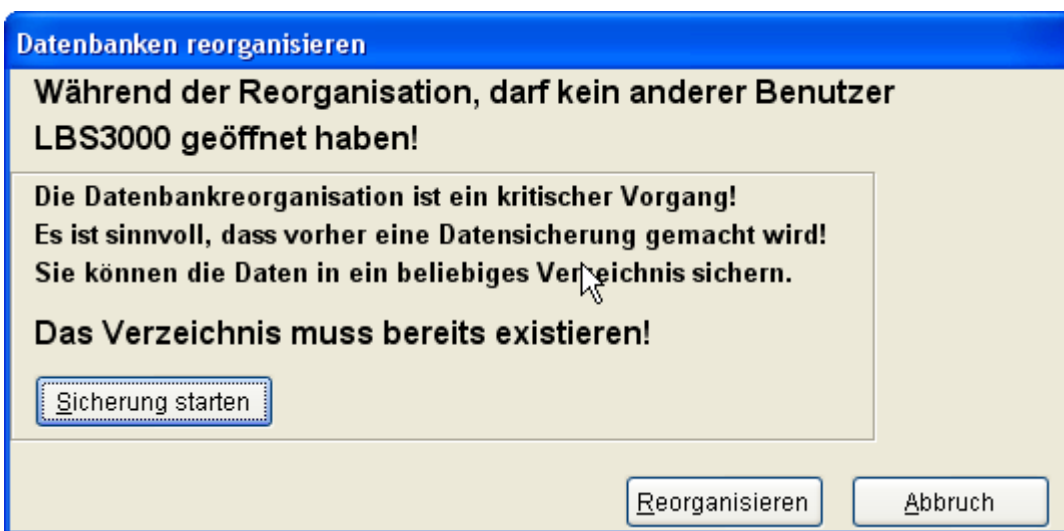
Diese Etiketten können z. Bsp. bei „Büro Furrer, Zürich“ bezogen werden.

3.6 Spezialfunktionen

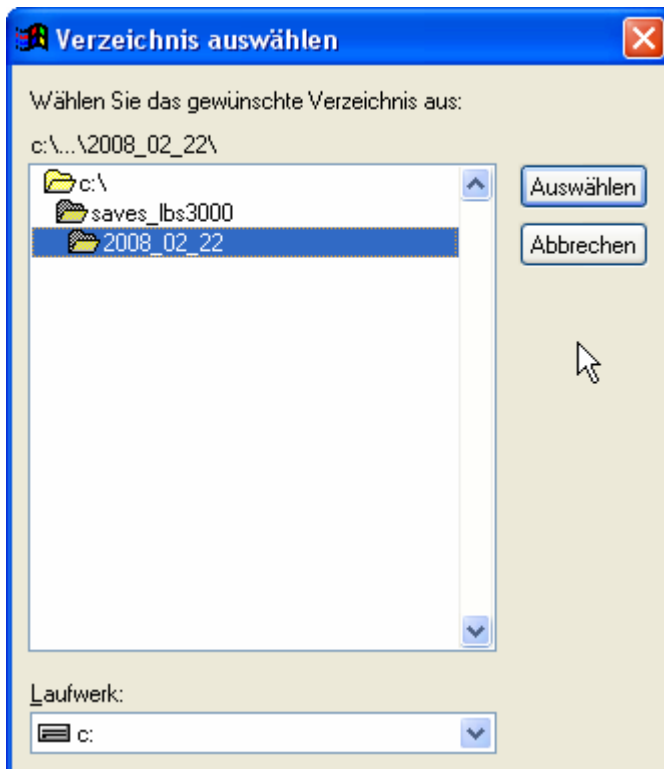
3.6.1 Datenbanken reorganisieren



Mit dieser Funktion werden die Datenbanken reorganisiert. Dabei werden alle als gelöscht gekennzeichneten Datensätze physikalisch aus den Datenbanken entfernt. Es ist sinnvoll, diese Funktion ca. einmal im Jahr aufzurufen.



Mit dem Button „Sicherung starten“ können die Datenbanken vor der Reorganisation einfach gesichert werden.



Nachdem der Button „Sicherung starten“ angeklickt wurde, kann das Verzeichnis ausgewählt werden, in welches die Daten kopiert werden sollen.

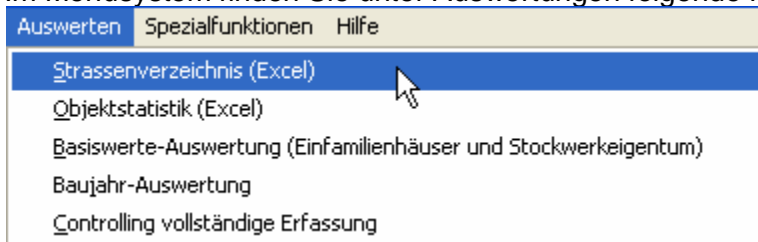
Achtung: Das Verzeichnis muss bereits existieren!

Mit dem Button „Reorganisieren“ starten die die Datenbank-Reorganisation.

Achtung: Die Reorganisation kann nur im Exklusivmodus durchgeführt werden. D.h. es darf gerade kein anderer Benutzer mit LBS3000 arbeiten!

3.7 Die Auswertungen

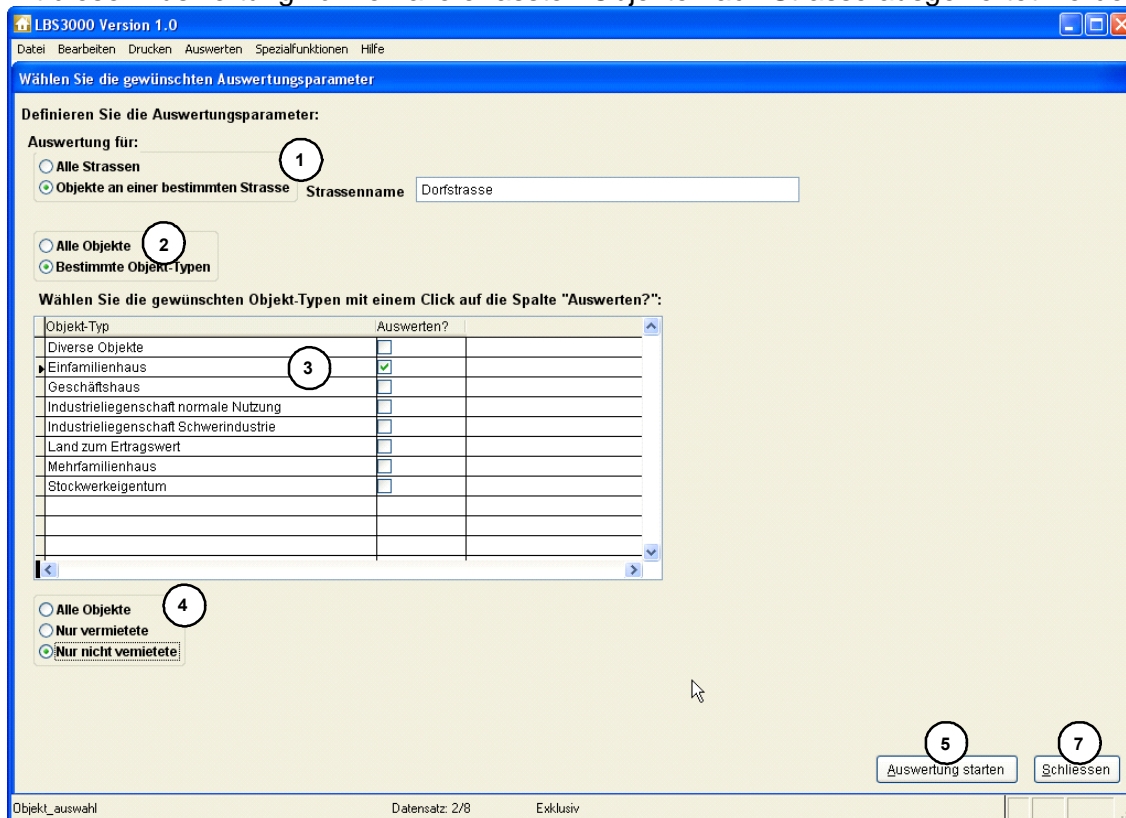
Im Menüsystem finden Sie unter Auswertungen folgende Menüpunkte:



Alle Auswertungen werden im Excel aufbereitet (um die Auswertungen ausführen zu können, muss auf dem Endgerät also Excel installiert sein).

3.7.1 Strassenverzeichnis

Mit dieser Auswertung können alle erfassten Objekte nach Strasse ausgewertet werden.



Bild_1014

Mit dem Optionsfeld (1) können Sie definieren, ob Sie alle Strassen (Vorbelegung) oder nur eine bestimmte Strasse auswerten wollen. Wenn Sie "Objekte an einer bestimmten Strasse" auswählen, müssen Sie einen Strassenname erfassen.

Mit dem Optionsfeld (2) können Sie definieren, ob Sie alle Objekte (Vorbelegung) oder nur bestimmte Objekt-Typen auswerten wollen. Wenn Sie "Bestimmte Objekt-Typen" auswählen, müssen Sie mindestens einen Objekt-Typ in der Tabelle (3) auswählen (mit der Maus in das Feld "Auswerten?" klicken).

Mit dem Optionsfeld (4) können Sie definieren, ob Sie alle Objekte, nur vermietete oder nur nicht vermietete auswerten wollen.

Mit dem Button "Auswertung starten" (5) starten Sie die Auswertung, mit dem Button "Schliessen" (7) schliessen Sie die Maske ohne Auswertung.

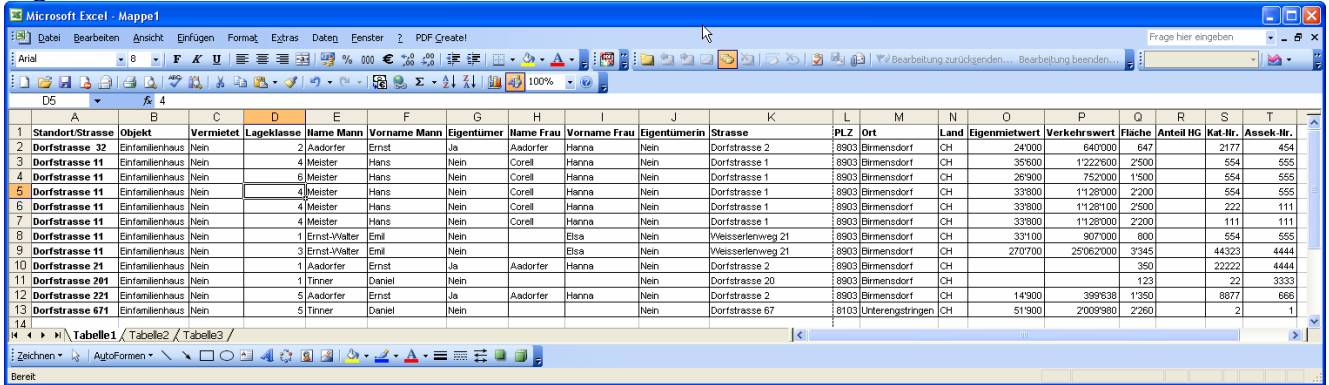
Wenn Sie keine Einstellungen machen (also die Vorbelegung beim Laden der Maske belassen) werden automatisch alle erfassten Objekte ausgegeben.

LBS3000 Benutzerhandbuch

Im Beispiel werden ausgewertet:

- Objekte an der Dorfstrasse
- nur Objekttyp "Einfamilienhaus"
- nur nicht vermietete

Ergebnis:

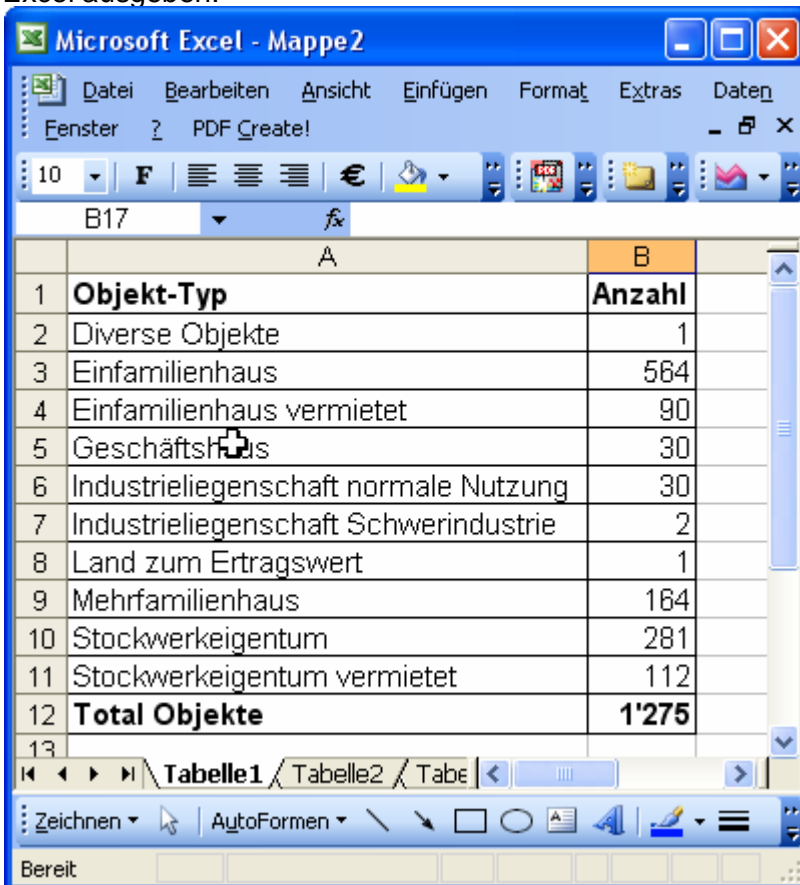


| Standort/Strasse | Objekt | Vermietet | Lageklasse | Name Mann | Vorname Mann | Eigentümer | Name Frau | Vorname Frau | Eigentümerin | Strasse | PLZ | Ort | Land | Eigenmietwert | Verkehrswert | Fläche | Anteil HG | Kat.-Nr. | Assek.-Nr. |
|------------------|-----------------|-----------|------------|--------------|--------------|------------|-----------|--------------|--------------|------------------|------|------------------|------|---------------|--------------|--------|-----------|----------|------------|
| Dorfstrasse 32 | Einfamilienhaus | Nein | 2 | Aadorfer | Ernst | Ja | Aadorfer | Hanna | Nein | Dorfstrasse 2 | 8903 | Birmensdorf | CH | 24'000 | 640'000 | 647 | | 2177 | 454 |
| Dorfstrasse 11 | Einfamilienhaus | Nein | 4 | Meister | Hans | Nein | Corell | Hanna | Nein | Dorfstrasse 1 | 8903 | Birmensdorf | CH | 35'600 | 1'222'600 | 2'500 | | 554 | 555 |
| Dorfstrasse 11 | Einfamilienhaus | Nein | 6 | Meister | Hans | Nein | Corell | Hanna | Nein | Dorfstrasse 1 | 8903 | Birmensdorf | CH | 26'900 | 752'000 | 1'500 | | 554 | 555 |
| Dorfstrasse 11 | Einfamilienhaus | Nein | 4 | Meister | Hans | Nein | Corell | Hanna | Nein | Dorfstrasse 1 | 8903 | Birmensdorf | CH | 33'800 | 1'128'000 | 2'200 | | 554 | 555 |
| Dorfstrasse 11 | Einfamilienhaus | Nein | 4 | Meister | Hans | Nein | Corell | Hanna | Nein | Dorfstrasse 1 | 8903 | Birmensdorf | CH | 33'800 | 1'128'000 | 2'200 | | 222 | 111 |
| Dorfstrasse 11 | Einfamilienhaus | Nein | 4 | Meister | Hans | Nein | Corell | Hanna | Nein | Dorfstrasse 1 | 8903 | Birmensdorf | CH | 33'800 | 1'128'000 | 2'200 | | 111 | 111 |
| Dorfstrasse 11 | Einfamilienhaus | Nein | 1 | Ernst-Walter | Emil | Nein | | Elsa | Nein | Weissenlerweg 21 | 8903 | Birmensdorf | CH | 33'100 | 907'000 | 600 | | 554 | 555 |
| Dorfstrasse 11 | Einfamilienhaus | Nein | 3 | Ernst-Walter | Emil | Nein | | Elsa | Nein | Weissenlerweg 21 | 8903 | Birmensdorf | CH | 270'700 | 2'506'200 | 3'945 | | 44323 | 4444 |
| Dorfstrasse 21 | Einfamilienhaus | Nein | 1 | Aadorfer | Ernst | Ja | Aadorfer | Hanna | Nein | Dorfstrasse 2 | 8903 | Birmensdorf | CH | | | 350 | | 22222 | 4444 |
| Dorfstrasse 201 | Einfamilienhaus | Nein | 1 | Tinner | Daniel | Nein | | | Nein | Dorfstrasse 20 | 8903 | Birmensdorf | CH | | | 123 | | 22 | 3333 |
| Dorfstrasse 221 | Einfamilienhaus | Nein | 5 | Aadorfer | Ernst | Ja | Aadorfer | Hanna | Nein | Dorfstrasse 2 | 8903 | Birmensdorf | CH | 14'900 | 396'638 | 1'350 | | 8877 | 666 |
| Dorfstrasse 671 | Einfamilienhaus | Nein | 5 | Tinner | Daniel | Nein | | | Nein | Dorfstrasse 67 | 8103 | Unterengstringen | CH | 51'900 | 2'009'980 | 2'260 | | 2 | 1 |

Sie können die Excel-Tabelle nun noch beliebig anpassen und an einem beliebigen Ort speichern.

3.7.2 Objektstatistik

Mit dieser Auswertung werden alle erfassten Objekte nach Objekt-Typ zusammengezogen und in Excel ausgegeben:



| Objekt-Typ | Anzahl |
|-------------------------------------|--------------|
| Diverse Objekte | 1 |
| Einfamilienhaus | 564 |
| Einfamilienhaus vermietet | 90 |
| Geschäftshaus | 30 |
| Industrielienschaft normale Nutzung | 30 |
| Industrielienschaft Schwerindustrie | 2 |
| Land zum Ertragswert | 1 |
| Mehrfamilienhaus | 164 |
| Stockwerkeigentum | 281 |
| Stockwerkeigentum vermietet | 112 |
| Total Objekte | 1'275 |

Sie können die Excel-Tabelle nun noch beliebig anpassen und an einem beliebigen Ort speichern.

3.7.3 Basiswerte-Auswertung (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum)

Mit dieser Auswertung werden alle erfassten Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum nach Basiswerten ausgewertet:

| | A | B | C | D | E | F |
|----|--|--------------------------|--------------------------|----------------------|---|---|
| 1 | Wert-Range | Einfamilienhäuser | Stockwerkeigentum | Total Objekte | | |
| 2 | Basiswert bis 24'999 | 5 | 102 | 107 | | |
| 3 | Basiswert 25'000 - 34'999 | 1 | 0 | 1 | | |
| 4 | Basiswert 35'000 - 44'999 | 165 | 106 | 271 | | |
| 5 | Basiswert 45'000 - 54'999 | 127 | 42 | 169 | | |
| 6 | Basiswert 55'000 - 64'999 | 120 | 26 | 146 | | |
| 7 | Basiswert 65'000 - 74'999 | 71 | 7 | 78 | | |
| 8 | Basiswert 75'000 - 84'999 | 36 | 12 | 48 | | |
| 9 | Basiswert 85'000 - 94'999 | 21 | 0 | 21 | | |
| 10 | Basiswert 95'000 - 119'999 | 24 | 4 | 28 | | |
| 11 | Basiswert 120'000 - 139'999 | 10 | 0 | 10 | | |
| 12 | Basiswert 140'000 - 159'999 | 7 | 0 | 7 | | |
| 13 | Basiswert ab 160'000 | 3 | 1 | 4 | | |
| 14 | | | | | | |
| 15 | Total | 590 | 300 | 890 | | |
| 16 | | | | | | |
| 17 | Hinweis: Beim Stockwerkeigentum Basiswert gemäss Wertquote | | | | | |
| 18 | | | | | | |

Bild_1017

Die Basiswerte für Stockwerkeigentum werden bei der Auswertung automatisch gemäss Wertquote umgerechnet,

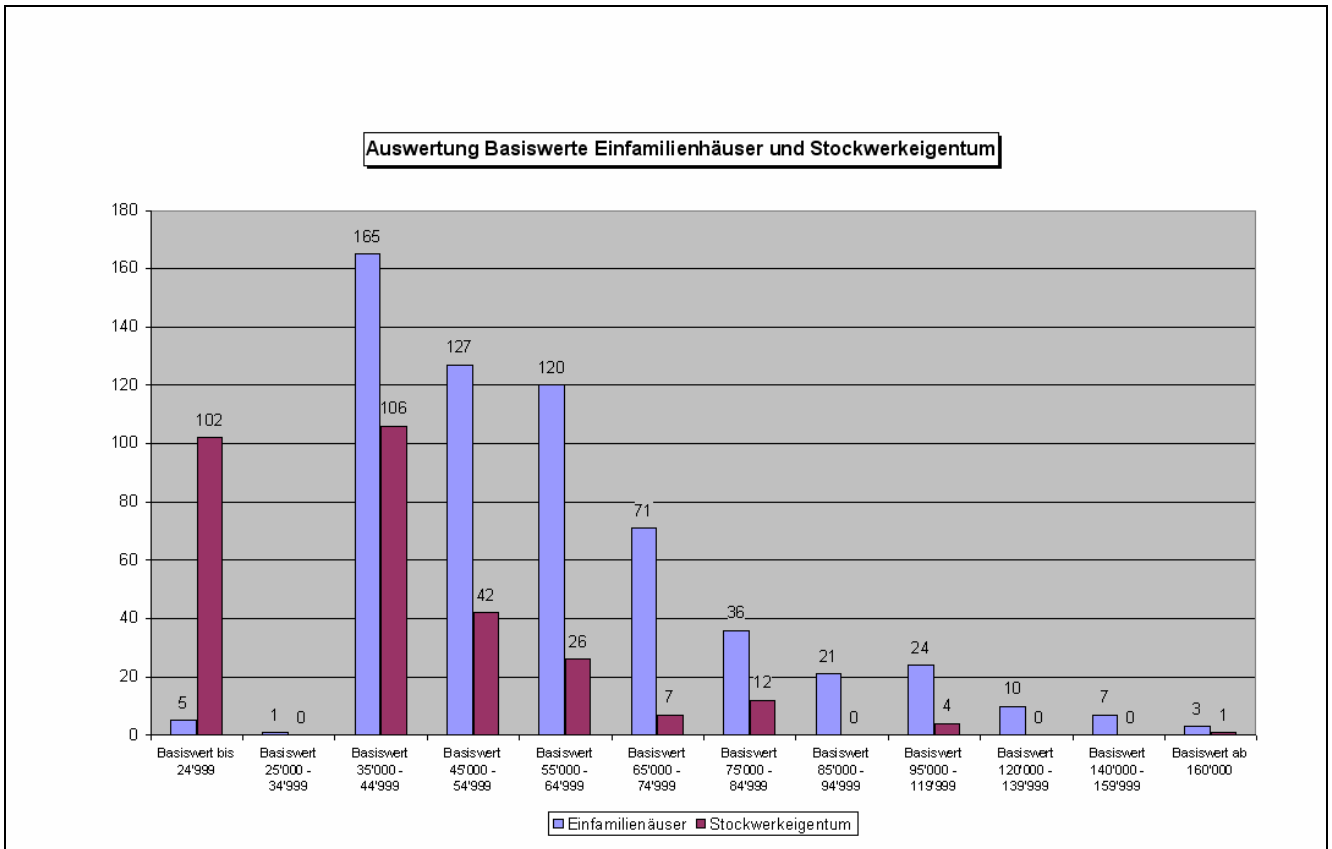
Neben den Werten in der Tabelle (1) werden die Daten automatisch auch grafisch aufbereitet und in der Lasche "Grafik" (2) gespeichert.

- Siehe nächste Seite.

Sie können die Excel-Tabelle dann unter einem beliebigen Namen an einem beliebigen Ort speichern.

LBS3000 Benutzerhandbuch

Sobald Sie die Lasche "Grafik" anklicken, werden die Daten in Form einer Balkengrafik angezeigt:



3.7.4 Baujahr-Auswertung

Mit dieser Auswertung werden alle erfassten Objekte nach Baujahren ausgewertet:

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|----|------------------------|-----------------|-------------------|---------------|--|--|------------------|---------------|---|
| 1 | Wert-Ränge | Einfamilienhaus | Stockwerkeigentum | Geschäftshaus | Industrie-Liegenschaft normale Nutzung | Industrie-Liegenschaft Schwerindustrie | Mehrfamilienhaus | Total Objekte | |
| 2 | Baujahr vor 1850 | 29 | 0 | 2 | 3 | 0 | 4 | 38 | |
| 3 | Baujahr 1850 - 1899 | 21 | 0 | 2 | 1 | 0 | 14 | 38 | |
| 4 | Baujahr 1900 - 1919 | 31 | 0 | 6 | 4 | 0 | 13 | 54 | |
| 5 | Baujahr 1920 - 1939 | 21 | 0 | 2 | 0 | 0 | 5 | 28 | |
| 6 | Baujahr 1940 - 1949 | 24 | 0 | 1 | 3 | 0 | 3 | 31 | |
| 7 | Baujahr 1950 - 1959 | 87 | 0 | 3 | 3 | 0 | 5 | 98 | |
| 8 | Baujahr 1960 - 1969 | 122 | 4 | 4 | 4 | 0 | 21 | 155 | |
| 9 | Baujahr 1970 - 1979 | 79 | 186 | 1 | 7 | 0 | 44 | 317 | |
| 10 | Baujahr 1980 - 1989 | 141 | 120 | 6 | 5 | 2 | 36 | 310 | |
| 11 | Baujahr 1990 - 1999 | 99 | 83 | 3 | 0 | 0 | 19 | 204 | |
| 12 | Baujahr 2000 - aktuell | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| 13 | | | | | | | | | |
| 14 | Total | 655 | 393 | 30 | 30 | 2 | 164 | 1'274 | |
| 15 | | | | | | | | | |

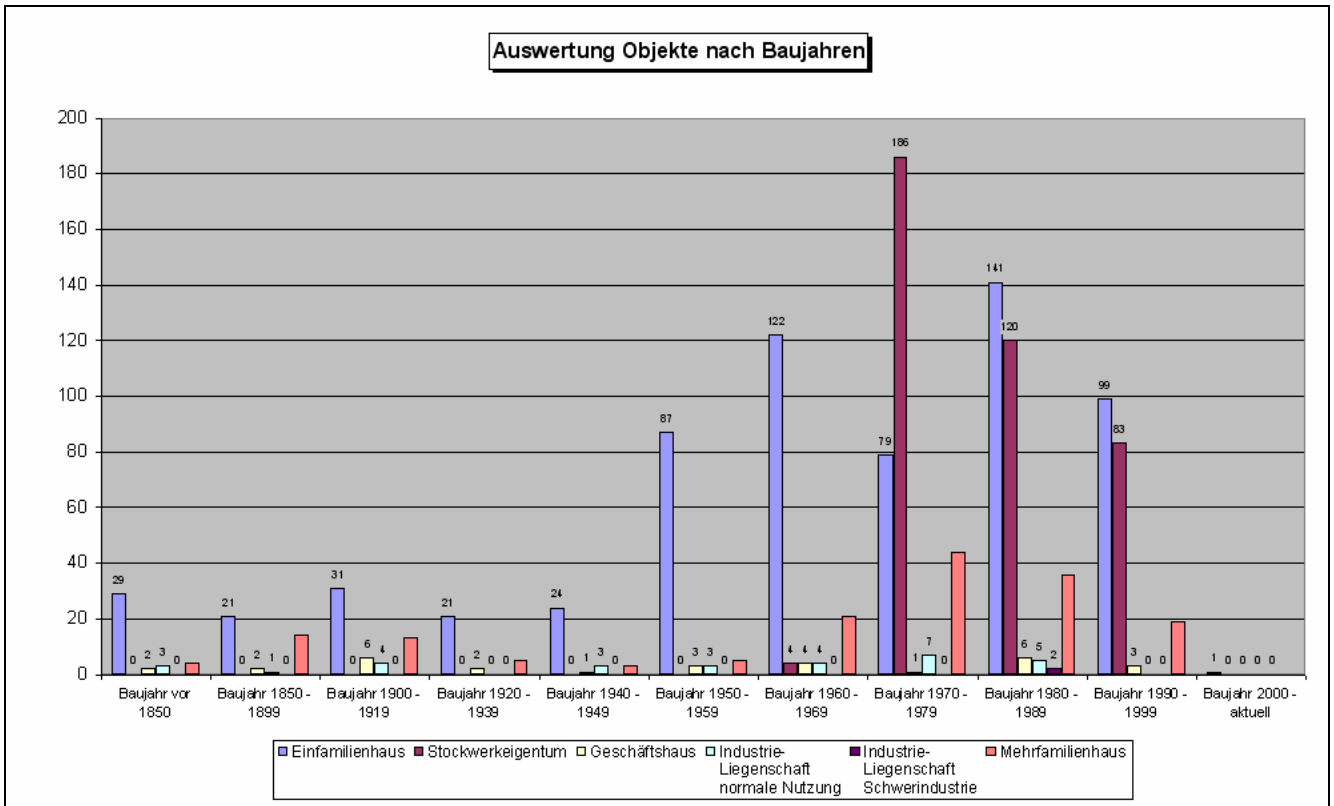
Bild_1018

Neben den Werten in der Tabelle (1) werden die Daten automatisch auch grafisch aufbereitet und in der Lasche "Grafik" (2) gespeichert.

- Siehe nächste Seite.

Sie können die Excel-Tabelle dann unter einem beliebigen Namen an einem beliebigen Ort speichern.

Sobald Sie die Lasche "Grafik" anklicken, werden die Daten in Form einer Balkengrafik angezeigt:



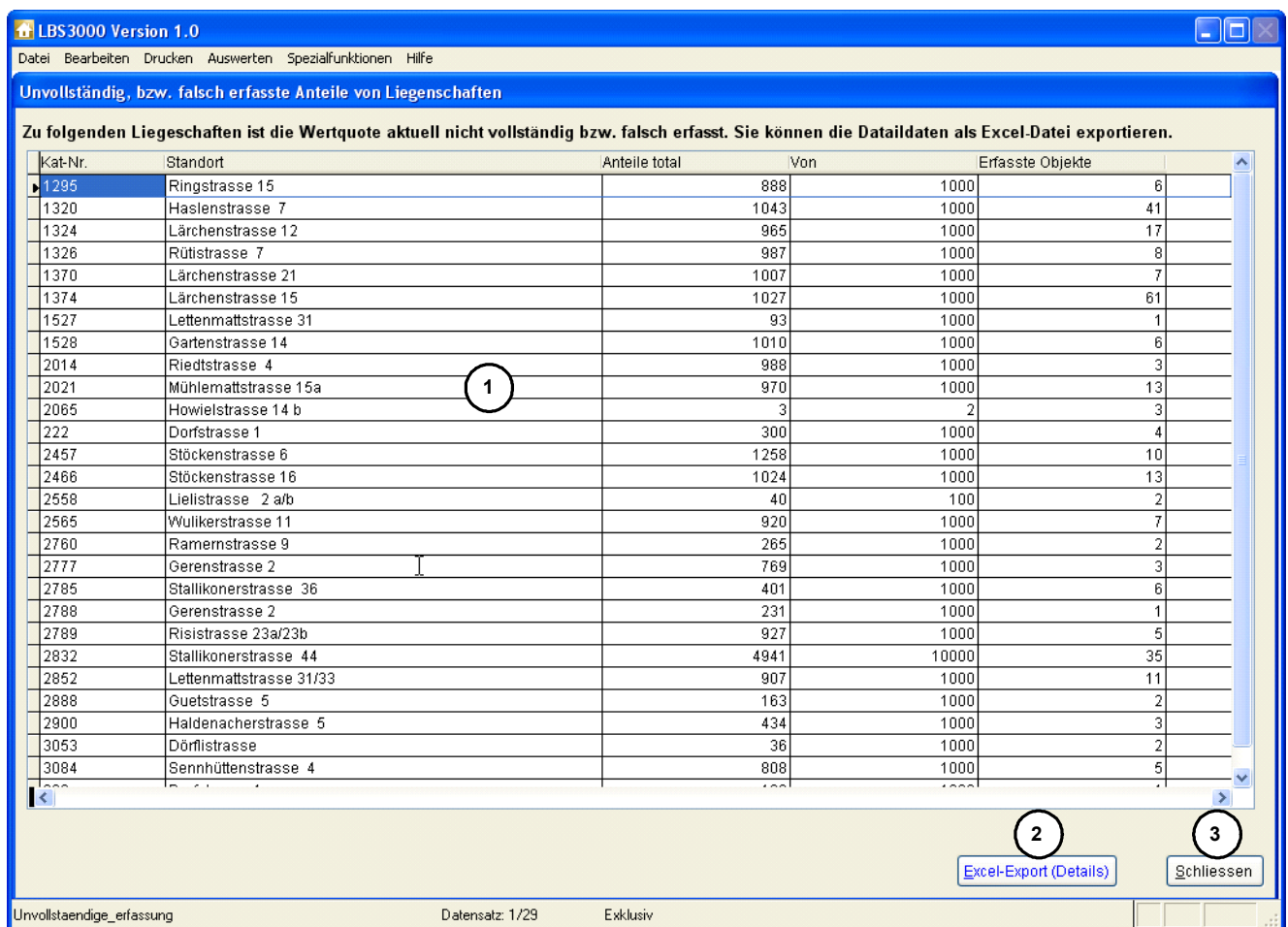
3.7.5 Controlling - vollständige Erfassung

Bei dieser Auswertung handelt es sich um eine Sicherheitsfunktion. LBS3000 geht dabei alle erfassten Objekte durch und prüft nach Kataster-Nr., ob die erfassten Anteile der Wertquoten dem Gesamttotal entsprechen.

Wenn z. Bsp. ein Stockwerkeigentum 3 x erfasst ist, einmal mit 500/1000, einmal mit 250/1000 und einmal mit 100/1000 (= total 850/1000), fehlen theoretisch 150/1000 und das entsprechende Objekt erscheint in der Tabelle (1).

Theoretisch deshalb, weil es natürlich in Sonderfällen auch begründet sein kann, dass nicht die vollständigen Wertquoten erfasst sind.

Diese Funktion ist aber sehr wertvoll, um echte Fehler aufzudecken (Besitzer wurde fälschlicherweise nicht erfasst / es sind zwar alle Besitzer erfasst, zu einem Besitzer wurde aber die Wertquote falsch erfasst).



Unvollständig, bzw. falsch erfasste Anteile von Liegenschaften

Zu folgenden Liegenschaften ist die Wertquote aktuell nicht vollständig bzw. falsch erfasst. Sie können die Dataildaten als Excel-Datei exportieren.

| Kat-Nr. | Standort | Anteile total | Von | Erfasste Objekte |
|---------|-------------------------|---------------|-------|------------------|
| 1295 | Ringstrasse 15 | 888 | 1000 | 6 |
| 1320 | Haslenstrasse 7 | 1043 | 1000 | 41 |
| 1324 | Lärchenstrasse 12 | 965 | 1000 | 17 |
| 1326 | Rütistrasse 7 | 987 | 1000 | 8 |
| 1370 | Lärchenstrasse 21 | 1007 | 1000 | 7 |
| 1374 | Lärchenstrasse 15 | 1027 | 1000 | 61 |
| 1527 | Lettenmattstrasse 31 | 93 | 1000 | 1 |
| 1528 | Gartenstrasse 14 | 1010 | 1000 | 6 |
| 2014 | Riedtstrasse 4 | 988 | 1000 | 3 |
| 2021 | Mühlemattstrasse 15a | 970 | 1000 | 13 |
| 2065 | Howielstrasse 14 b | 3 | 2 | 3 |
| 222 | Dorfstrasse 1 | 300 | 1000 | 4 |
| 2457 | Stöckenstrasse 6 | 1258 | 1000 | 10 |
| 2466 | Stöckenstrasse 16 | 1024 | 1000 | 13 |
| 2558 | Lielistrasse 2 a/b | 40 | 100 | 2 |
| 2565 | Wulikerstrasse 11 | 920 | 1000 | 7 |
| 2760 | Ramernstrasse 9 | 265 | 1000 | 2 |
| 2777 | Gerenstrasse 2 | 769 | 1000 | 3 |
| 2785 | Stallikonstrasse 36 | 401 | 1000 | 6 |
| 2788 | Gerenstrasse 2 | 231 | 1000 | 1 |
| 2789 | Risistrasse 23a/23b | 927 | 1000 | 5 |
| 2832 | Stallikonstrasse 44 | 4941 | 10000 | 35 |
| 2852 | Lettenmattstrasse 31/33 | 907 | 1000 | 11 |
| 2888 | Guetstrasse 5 | 163 | 1000 | 2 |
| 2900 | Haldenacherstrasse 5 | 434 | 1000 | 3 |
| 3053 | Dörflistrasse | 36 | 1000 | 2 |
| 3084 | Sennhüttenstrasse 4 | 808 | 1000 | 5 |

Buttons: **Excel-Export (Details)** (2), **Schliessen** (3)

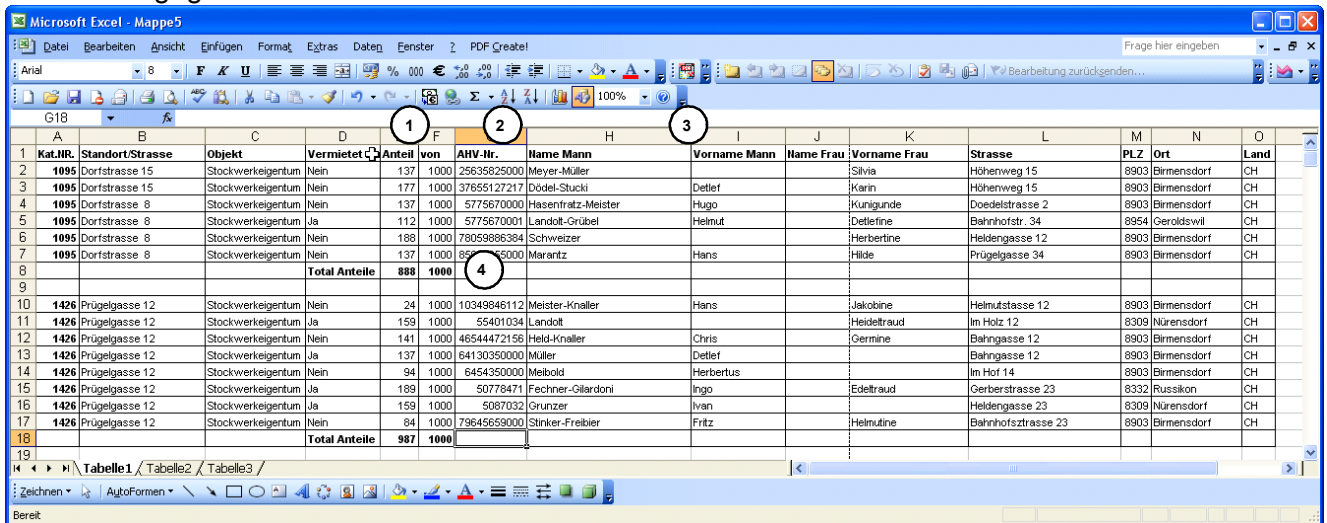
Bild_1019

Da die Ermittlung der Ursache des Fehlers alleine auf Basis der Tabelle (1) natürlich mühsam wäre, können die ganzen Details mit dem Button "Excel-Export (Details)" (2) exportiert werden (siehe nächste Seite).

Mit dem Button (3) schliessen Sie die Auswertungsmaske.

LBS3000 Benutzerhandbuch

Sobald der Button "Excel-Export (Details)" angeklickt wird, werden alle Detaildaten in eine Excel-Tabelle ausgegeben:



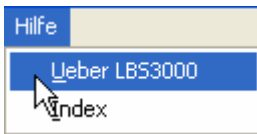
| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|----|---------|------------------|-------------------|-----------|----------------------|------------|-------------|--------------------|--------------|-----------|--------------|-------------------|------|-------------|------|
| | Kat.Nr. | Standort/Strasse | Objekt | Vermietet | Anteil | von | AHV-Nr. | Name Mann | Vorname Mann | Name Frau | Vorname Frau | Strasse | PLZ | Ort | Land |
| 1 | 1095 | Dorfstrasse 15 | Stockwerkeigentum | Nein | 137 | 1000 | 23635825000 | Meyer-Müller | | Silvia | | Höhenweg 15 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 2 | 1095 | Dorfstrasse 15 | Stockwerkeigentum | Nein | 177 | 1000 | 37655127217 | Dödel-Stuckli | Detlef | | Karin | Höhenweg 15 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 3 | 1095 | Dorfstrasse 8 | Stockwerkeigentum | Nein | 137 | 1000 | 5775670000 | Hasenfratz-Meister | Hugo | | Kunigunde | Doedelstrasse 2 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 4 | 1095 | Dorfstrasse 8 | Stockwerkeigentum | Ja | 112 | 1000 | 5775670001 | Landolt-Grübel | Helmut | | Detlefine | Bahnhofstr. 34 | 8954 | Geroldswil | CH |
| 5 | 1095 | Dorfstrasse 8 | Stockwerkeigentum | Nein | 188 | 1000 | 78059886384 | Schweizer | | | Herbertine | Heldengasse 12 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 6 | 1095 | Dorfstrasse 8 | Stockwerkeigentum | Nein | 137 | 1000 | 8500000000 | Marantz | Hans | | Hilke | Prügelgasse 34 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 7 | | | | | Total Anteile | 888 | 1000 | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 1426 | Prügelgasse 12 | Stockwerkeigentum | Nein | 24 | 1000 | 10349846112 | Meister-Knaller | Hans | | Jakobine | Helmutstasse 12 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 11 | 1426 | Prügelgasse 12 | Stockwerkeigentum | Ja | 159 | 1000 | 55401034 | Landolt | | | Heideltraud | Im Holz 12 | 8309 | Nürensdorf | CH |
| 12 | 1426 | Prügelgasse 12 | Stockwerkeigentum | Nein | 141 | 1000 | 46544472156 | Held-Knaller | Chris | | Germine | Bahngasse 12 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 13 | 1426 | Prügelgasse 12 | Stockwerkeigentum | Ja | 137 | 1000 | 64130350000 | Müller | Detlef | | | Bahngasse 12 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 14 | 1426 | Prügelgasse 12 | Stockwerkeigentum | Nein | 94 | 1000 | 6454350000 | Meibold | Herbertus | | | Im Hof 14 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 15 | 1426 | Prügelgasse 12 | Stockwerkeigentum | Ja | 189 | 1000 | 50778471 | Fechner-Giardoni | Ingo | | Edeltraud | Gerberstrasse 23 | 8332 | Russikon | CH |
| 16 | 1426 | Prügelgasse 12 | Stockwerkeigentum | Ja | 159 | 1000 | 5087032 | Grunzer | Ivan | | | Heldengasse 23 | 8309 | Nürensdorf | CH |
| 17 | 1426 | Prügelgasse 12 | Stockwerkeigentum | Nein | 84 | 1000 | 79645659000 | Stinker-Freibler | Fritz | | Helmutine | Bahnhofstrasse 23 | 8903 | Birmensdorf | CH |
| 18 | | | | | Total Anteile | 987 | 1000 | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | | | | |

Bild_1019

Aus der Auswertung sehen Sie detailliert, welche Objekte zur Kataster-Nummer erfasst sind, welche Wertquote erfasst ist (1) und auf welche Eigentümer die Objekte erfasst sind (2) und (3). Sie sehen ausserdem, wie viele Anteile total erfasst sind (4).

Sie können die Excel-Tabelle dann unter einem beliebigen Namen an einem beliebigen Ort speichern.

3.8 Hilfe aufrufen



In LBS3000 ist ein modernes Windows-Hilfesystem eingebaut.

Sie rufen das Hilfesystem über das Menu Hilfe oder über die F1-Taste auf.

Wenn Sie die Hilfestellung über die F1-Taste aufrufen, prüft LBS3000, ob eine spezielle Hilfestellung zum aktuellen Objekt (z. Bsp. einem bestimmten Feld) erfasst ist und verzweigt in der Hilfestellung automatisch auf die spezifische Hilfestellung.

3.9 Datensicherung!!!

Bitte erstellen Sie im eigenen Interesse regelmässige (am besten tägliche!) Datensicherungen der LBS3000 Daten!

Wenn z. Bsp. Ihr PC und/oder Ihr Server einen Defekt erleidet und Sie haben keine aktuelle Datensicherung, sind alle Ihre Daten verloren und Sie müssen u.U. sehr viel Zeit für die Wiederherstellung aufwenden indem Sie alle Daten neu erfassen müssen.

Am besten lagern Sie Ihre Datensicherungsmedien (in der Regel Bänder) aus, so dass Sie auch noch eine Sicherung haben, wenn es z. Bsp. einmal brennen sollte.

4 Zum Hersteller...

Zu MATRIX Solutions AG:

MATRIX Solutions AG wurde 1998 gegründet.

Unsere Kernkompetenzen sind:

- Softwareentwicklung
- Projektleitung
- System-Engineering
- Consulting & Beratung

Wir dürfen zu unseren Kunden zählen:

- natürlich unser LBS-Kunden
- diverse Grossfirmen (100 - 4'000 Mitarbeiter), für welche wir z. Bsp. Projektleitungen für Grossprojekte wie Rollouts > 4'000 Endgeräte, Firmenintegrationen, Outcarvings, etc. umsetzen sowie Software für > 1'000 Benutzer entwickeln durften
- 13 Schweizer Kantone (Wehrpflichtersatz-Verwaltung)
- diverse kleinere Kunden (vor allem Treuhänder) zu unserer CRM-Software
- diverse kleinere Kunden für Sage Sesam Software (wir sind Sage Sesam Partner)
- diverse kleinere Kunden, welche wir von A-Z in allen EDV-Belangen betreuen

Weitere Informationen zu uns finden Sie unter www.matso.ch

Unsere Adresse:

MATRIX Solutions AG
Rautistrasse 71
8048 Zürich

Fax: 044-400-48-68
Tel. 044-406-28-48
Mail: kontakt@matso.ch

5 Index

A

| | |
|--|--------|
| AAA - Das allerwichtigste !!! | 52 |
| Adresse für Brief übernehmen | 14 |
| Adresse in WinWord übernehmen | 14 |
| Adresseindruck | 14 |
| Adresseindruck links/rechts | 6 |
| Adresskontrolle | 14 |
| Adressvorschau | 14 |
| AHV-Nummer | 11, 24 |
| Alle Eigentümer bestimmter Objekte anschreiben | 39 |
| Alle Liegenschaften zu einem Besitzer neu bewerten | 21 |
| Alle Objekte neu bewerten | 38 |
| Anpassungen gegenüber LBS2000 | 4 |
| Anzahl erfasst Eigentümer ermitteln | 23 |
| Anzahl erfasst Liegenschaften ermitteln | 29 |
| Auswertungen | 44 |
| Auswertungen - Basiswerte | 46 |
| Auswertungen - Objekte nach Baujahre | 48 |
| Auswertungen - Objektstatistik | 45 |
| Auswertungen - Strassenverzeichnis | 44 |

B

| | |
|--|----|
| Beenden | 10 |
| Bemerkungen zum Eigentümer erfassen | 12 |
| Berechnung auf Basis eines alten Basiswertes | 30 |
| Bewertung durchführen | 19 |
| Bewertung nach AHV-Nummern | 38 |
| Bewertung nach Erfassungsdatum Eigentümer | 38 |

D

| | |
|----------------------------|------------|
| Das allerwichtigste | 52 |
| Daten löschen | 16 |
| Daten zur Liegenschaft | 15 |
| Datenbanken reorganisieren | 42 |
| Datenqualität | 13, 14, 50 |
| Datensicherung | 42, 52 |
| Drucken der Bewertung | 21 |
| Drucken mir Druckvorschau | 21 |
| Drucken ohne Vorschau | 19 |
| Druckparameter | 19 |
| Druckvorschau | 21 |
| Druckvorschau | 19 |

E

| | |
|---|----|
| Eigentümer bearbeiten | 10 |
| Eigentümer löschen | 16 |
| Eigentümer ohne Liegenschaften ermitteln | 13 |
| Eigentümer suchen | 17 |
| Eigentümeradresse | 12 |
| Eigentümerdaten ändern | 15 |
| Eigentümerdaten speichern | 15 |
| Eigentümersmaske laden | 10 |
| Eine neue Liegenschaft erfassen | 31 |
| Eine spezielle Versandadresse erfassen | 12 |
| Einen neuen Eigentümer erfassen | 16 |
| Einführung | 4 |
| Einzelne Liegenschaft neu bewerten | 34 |
| Erklärungstexte bearbeiten | 8 |
| Ermitteln, wer wann eine Liegenschaft erfasst / mutiert hat | 29 |
| Ermitteln, wer wann einen Eigentümer erfasst / mutiert hat | 23 |
| Erste Schritte | 5 |
| Etiketten drucken | 39 |

F

| | |
|-----------------|---|
| Funktionsumfang | 3 |
|-----------------|---|

G

| | |
|--|----|
| Gelöschte Datensätze endgültig entfernen | 43 |
| Gemeindeparameter | 5 |
| Gemeindeparameter bearbeiten | 5 |
| Grafische Darstellung der Basiswerte | 47 |
| Grafische Darstellung der Objekte nach Baujahr | 49 |
| Grundlagen für Berechnung | 5 |

H

| | |
|-----------------------|----|
| Hauptmaske schliessen | 23 |
| Herstelleradresse | 53 |
| Hilfe aufrufen | 52 |
| Housekeeping | 43 |

I

| | |
|--------------------|---|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
|--------------------|---|

J

| | |
|-------------------------------|----|
| Jahr für Berechnungsgrundlage | 19 |
|-------------------------------|----|

K

| | |
|---|--------|
| Kapitalisierung | 6 |
| Kontaktadresse | 53 |
| Kontrolle der Daten | 13, 50 |
| Kontrolle ob zu jedem Eigentümer ein Objekt erfasst ist | 13, 50 |
| Kopien drucken | 22 |

L

| | |
|------------------------------------|----|
| Lageklassen | 6 |
| Land zum Ertragswert | 6 |
| Länder bearbeiten | 9 |
| Länder erfassen | 9 |
| Landpreise bebautes Land | 6 |
| Landpreise unbebautes Land | 6 |
| Liegenschaften bearbeiten | 22 |
| Liegenschaften neuerfassen | 22 |
| Liegenschaftsbearbeitung aufrufen | 28 |
| Liegenschaftendaten bearbeiten | 15 |
| Liegenschaftendaten Neuerfassen | 15 |
| Liegenschaftendaten zum Eigentümer | 15 |

M

| | |
|---------------|----|
| Menubedienung | 10 |
|---------------|----|

N

| | |
|------------------------------|--------|
| Nach Ort suchen | 25 |
| Nach PLZ suchen | 25 |
| Neue Adresse erfassen | 16 |
| Neuen Eigentümer erfassen | 24 |
| Neuerfassung | 16, 24 |
| Notizen zum Eigentümer | 12 |
| Nur bestimmte Seiten drucken | 22 |

O

| | |
|-----------------------|----|
| Objekte bearbeiten | 28 |
| Objekte neuerfassen | 31 |
| Objektstatistik | 45 |
| Objekttyp zuweisen | 32 |
| Objekttypen | 29 |
| Objekt-Typen | 32 |
| Online-Hilfe aufrufen | 52 |

P

| | |
|--------------------------------|----|
| PID-Nummer | 11 |
| Postleitzahlen / Ort | 25 |
| Post-Postleitzahlenverzeichnis | 25 |

R

| | |
|-------------------|----|
| Reihenfolge | 22 |
| Rückwärtsblättern | 15 |

S

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Sicherheitsfunktionen | 13, 50 |
| Sortierung bei der Bearbeitung wählen | 22 |
| Sortierung bei der Bewertung wählen | 19 |
| Sortierung wählen | 19 |
| Statistik | 46, 48 |
| Strassenverzeichnis | 44 |
| Suche nach Zeichenfolge | 18 |
| Suchen | 17 |
| Suchen nach AHV-Nummer | 17 |
| Suchen nach Assekuranznummer | 17 |
| Suchen nach Handänderungsnummer | 17 |
| Suchen nach Kataster-Nummer | 17 |

LBS3000 Benutzerhandbuch

Suchen nach Name 17
 Suchen nach PID-Nummer 17
 Suchen nach Standort 17
 Suchen nach Teilen des Suchbegriffs 18
 Suchen nach Versicherten-Nummer 17
 Suchen nach Wohnstrasse 17
 Support 53
 Swisscom-Postleitzahlendatenbank 25

U

Unvollständig, bzw. falsch erfasste Anteile von Liegenschaften
 ermitteln 50

V

Versandadresse 12
 Versicherten-Nummer 11
 Verwalten von alten Basiswerten 30
 Videorekordertasten 15
 Vorwärtsblättern 15

W

Wie kann ich Daten suchen 18

Z

Zum Hersteller 53
 Zusatzblätter bearbeiten 8
 Zustelladresse 12