

KONTIERUNGSHANDBUCH PROPERTYMANAGER

KONTIERUNGSVORGABEN FÜR PROPERTYMANAGER (PM) IM
RAHMEN DER DATENLIEFERUNG AN DAS PPM-TOOL

ANSPRECHPARTNER HANSAINVEST (PPM)

Alena Schröder

Fund Accounting Real Assets
Fondsbuchhaltung

HANSAINVEST GmbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg
T +49 40 300 57-64 24
E: Portal Property Management@hansainvest.de

Melanie Stürmer

Fund Accounting Real Assets
Fondsbuchhaltung

HANSAINVEST GmbH
Kapstadtring 8
22297 Hamburg
T +49 40 300 57-67 05
E: Portal Property Management@hansainvest.de

Änderungshistorie:

VERSION	DATUM	ÄNDERUNG	VERANTWORTLICH
V 1.0	23.08.2024	Erstellung Kontierungshandbuch final, 1. Version	rn/as

INHALT

VORBEMERKUNG	8
1. ÜBERGREIFENDE FESTLEGUNGEN	9
1.1 Bewertungsvorschriften GoB	9
1.1.1 Stichtagsprinzip	9
1.1.2 Vollständigkeit	9
1.1.3 Verrechnungsverbot	9
1.1.4 Bilanzidentität	10
1.1.5 Grundsatz der Einzelbewertung	10
1.1.6 Periodengerechte Zuordnung	10
1.1.6.1 Geschäftsjahr und Perioden	10
1.1.6.2 Belegdatum, Buchungsdatum	11
1.2 Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)	11
1.3 Bilanzierende Einheiten	11
1.3.1 Buchungskreise / Buchungsbereiche	11
1.3.2 Kontierungsobjekt / Controlling-Objekt	11
1.4 Aufbewahrungspflichten	12
1.4.1 Aufbewahrungsunterlagen	12
1.4.2 Dokumente für HANSAINVEST	12
1.5 Offene Posten Buchführung	13
1.6 Prüfung auf doppelte Rechnungen	13
1.7 Konten	13
1.8 Fremdwährung	13
1.9 Vorsteuer / Umsatzsteuer / Optionssatz / Sonstiges	14
1.9.1 Länderspezifische Umsatzsteuerregelungen	14
1.9.2 Vermietung einer Immobilie	14
1.9.2.1 Nebenleistungen	15
1.9.2.2 Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen	16
1.9.2.3 Vermietung von Betriebsvorrichtungen	16
1.9.2.4 Vermietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung	16
1.9.3 Optionssatz	16
1.9.4 Vorsteueraufteilung	17
1.9.5 Sonstiges	18
1.9.5.1 Spezifische Vorschriften mit Auswirkungen auf Buchungen	18
1.9.5.2 Sonstige landesspezifische Steuern	18
1.9.5.3 AWV-Meldung (Zahlungen im Außenwirtschaftsverkehr)	18
1.10 Bewirtschaftungskonto PM	19

1.10.1	Einzugsermächtigung	19
1.10.2	PM-Fee	19
1.11	Storno	19
1.12	Umsätze von verbundenen Unternehmen	20
1.13	Sonstige wichtige Anmerkungen	20
2.	MIETRECHNUNG	20
2.1	Ertragsarten	20
2.1.1	Klassifizierung der Erträge aus Liegenschaften	20
2.2	Leistungszeitraum und Fälligkeit	20
2.2.1	Mietrechnung monatlich	21
2.2.1.1	Mietrechnung monatlich vorschüssig	21
2.2.1.2	(FR) Mietrechnung monatlich vorschüssig - vorgezogen	22
2.2.1.3	Mietrechnung monatlich medio	25
2.2.1.4	(FR) Mietrechnung monatlich medio - vorgezogen	27
2.2.1.5	Mietrechnung monatlich nachschüssig	30
2.2.1.6	(FR) Mietrechnung monatlich nachschüssig - vorgezogen	31
2.2.2	Quartalsmieten	34
2.2.2.1	Mietrechnung quartärlich vorschüssig	34
2.2.2.2	(FR) Mietrechnung quartärlich vorschüssig - vorgezogen	37
2.2.2.3	Mietrechnung quartärlich medio	40
2.2.2.4	(FR) Mietrechnung quartärlich medio - vorgezogen	44
2.2.2.5	Mietrechnung quartärlich nachschüssig	46
2.2.2.6	(FR) Mietrechnung quartärlich nachschüssig – vorgezogen	49
2.2.3	Mietrechnung halbjährlich	53
2.2.3.1	Mietrechnung halbjährlich vorschüssig	53
2.2.3.2	(FR) Mietrechnung halbjährlich vorschüssig - vorgezogen	55
2.2.3.3	Mietrechnung halbjährlich medio	58
2.2.3.4	(FR) Mietrechnung halbjährlich medio - vorgezogen	61
2.2.3.5	Mietrechnung halbjährlich nachschüssig	65
2.2.3.6	(FR) Mietrechnung halbjährlich nachschüssig - vorgezogen	68
2.2.4	Mietrechnung jährlich	72
2.2.4.1	Mietrechnung jährlich vorschüssig	72
2.2.4.2	(FR) Mietrechnung jährlich vorschüssig - vorgezogen	74
2.2.4.3	Mietrechnung jährlich medio	77
2.2.4.4	(FR) Mietrechnung jährlich medio - vorgezogen	81
2.2.4.5	Mietrechnung jährlich nachschüssig	85
2.2.4.6	(FR) Mietrechnung jährlich nachschüssig - vorgezogen	88
2.2.4.7	Länderspezifika Niederlande	91
2.3	Sonstige debitorische Geschäftsvorfälle	91
2.3.1	Direktleistungen an Mieter	91
2.3.2	Sonstige Erträge	93

2.3.3	Belastung Verzugszinsen	95
2.3.4	Belastung Gericht, Anwalt etc.	95
2.3.5	Schadenersatzanspruch gegenüber Mietern	97
2.3.6	Buchung Rücklastschriftgebühr	97
2.4	Betriebs- und Heizkosten, Vorauszahlungen und Pauschalen	100
2.4.1	Vorauszahlungen auf Betriebskosten	100
2.4.2	Pauschalen	102
2.5	Betriebskostenabrechnung	104
2.5.1	Monatliche "Simulation" der Betriebskostenabrechnung / Neutralisation des Aufwandes und Ertrages / zusätzliche Buchungen	105
2.5.1.1	Monatliche Neutralisierung des Aufwandes (umlagefähigen Betriebskosten) und Ertrages (Vorauszahlungen auf Betriebskosten)	105
2.5.2	Buchung Betriebskosten / Heizkosten Vorjahr	108
2.6	Die Betriebskostenabrechnung	110
2.7	Unterjährige Weiterbelastung einzelner Kostenarten	112
2.8	Mietgutschriften	116
2.9	Mietanpassung gem. Vertrag	120
2.9.1	Rückwirkende Mieterhöhung	120
2.10	Mietausfall	120
2.10.1	Geschäftsvorfall: Leerstand	120
2.10.2	Geschäftsvorfall: Mietfreie Zeit	121
2.10.3	Geschäftsvorfall: Mietminderung	125
2.11	Mietsicherheiten	125
2.11.1	Barkaution	125
2.11.2	Kautionsverzinsung	128
2.11.3	Kautionsabrechnung	129
2.12	Kalkulatorische Miete Leerstand – nicht relevant	132
2.13	Ausgleichszahlung vom Mieter für vorzeitige Vertragsauflösung	132
2.14	Kündigung seitens HANSAINVEST	133
2.14.1	Nutzungsentgelt	133
2.14.2	Schadenersatz	135
3.	MIETGARANTIEN	137
3.1	Arten von Mietgarantien	137
3.2	Mietgarantie mit definierter Laufzeit ohne Maximalbetrag	137
3.2.1	Mietgarantie für bestehenden Leerstand	137
3.2.2	Mietgarantie für entstehenden Leerstand	139
3.2.3	Mietgarantie bei Mietausfall	139
3.2.4	Garantierter Mindestmietzins (Auffüllgarantie)	140
3.2.5	Mietgarantie für mietfreie Zeiten und sonstige Incentives	142
3.2.6	Mietgarantie für Mietminderungen	145
3.2.7	Sonstige Vermarktungskosten	146

3.2.8	Indexierung von Mietgarantien	147
3.3	Mietgarantie mit definierter Laufzeit und Maximalbetrag	148
3.4	Positive Mietdifferenzen	148
4.	FORDERUNGSMANAGEMENT	150
4.1	Zahlungseingang, Ausgleich Forderung	150
4.2	Ratenzahlung	152
4.3	Mahnungen	153
5.	KREDITORISCHE GESCHÄFTSVORFÄLLE	153
5.1	Instandhaltungskosten	153
5.1.1	Grundsätzliches	153
5.1.2	Aktivierungspflichtige Instandhaltungskosten	156
5.1.3	Erhaltungsaufwand	162
5.1.3.1	Laufende Instandhaltungsmaßnahmen	163
5.1.3.2	Laufende Instandhaltungsmaßnahmen	168
5.1.4	Beteiligte Dritte	174
5.1.4.1	Umlage bzw. Weiterbelastung an Mieter / Dritte	174
5.1.4.2	Abwicklung Versicherungsfälle	174
5.2	Nicht aktivierungspflichtige Geschäftsvorfälle	181
5.2.1	Umlagefähige Bewirtschaftungskosten	181
5.2.2	Sonderfälle	184
5.2.2.1	Baukostenzuschuss	184
5.2.2.2	Mietincentives	185
5.2.2.3	Aufwände, die HANSAINVEST zahlt	186
5.3	Sonstige Kosten im Rahmen der Objektbewirtschaftung	188
5.4	Zahlungsverkehr	192
5.4.1	Bankkontenstruktur	193
5.4.1.1	Mieteingangskonto	193
5.4.1.2	Fondshauptkonto	193
5.4.1.3	Bewirtschaftungskonto	193
5.4.1.4	Kautionskonto	194
5.4.2	Zahlungseingang	196
5.4.3	Zahlungsausgang	199
5.4.4	Fehlerhafte Zahlungen	200
5.4.4.1	Fehlerhafte Zahlungseingänge	201
5.4.4.2	Fehlerhafte Zahlungsausgänge	205
6.	ABSCHLUSSARBEITEN	206
6.1	Forderungsbewertung und -abschreibung	206
6.1.1	Grundsätzliches	206
6.1.2	Pauschalwertberichtigung	206

6.1.3	Einzelwertberichtigung	207
6.1.4	Abschreibung uneinbringliche Mietforderung	209
6.1.5	Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	210
6.2	Rechnungsabgrenzung	211
6.2.1	Grundsatz	211
6.2.2	Aktive Rechnungsabgrenzung	212
6.2.3	Passive Rechnungsabgrenzung	213
6.3	Rückstellungen	216
6.4	Umgliederungen	219
6.4.1	Umgliederung Debitoren	220
6.4.2	Umgliederung Kreditoren	221
7.	FINANCIAL REPORTS	224
8.	PPM-KONTENPLAN	224
9.	ERLÄUTERUNGEN	224
10.	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	225

VORBEMERKUNG

Das vorliegende Kontierungshandbuch stellt für die HANSAINVEST, soweit sie direkt gehaltene Immobilien betreffen, die buchhalterische Behandlung und Abbildung der grundlegenden Geschäftsvorfälle dar und dient als fachliche Vorlage, nach der die Property Manager (PM) ihre Buchhaltungsaufgaben wahrnehmen müssen.

Die Darstellung der gesetzlichen Vorschriften und Rechnungslegungsstandards erfolgt nach den in diesem Kontierungshandbuch vorgegebenen Buchungslogik der HANSAINVEST.

Buchungen für den Rechnungslegungsstandard KAGB erfolgen von HANSAINVEST im Buchhaltungssystem der HANSAINVEST.

Die Verantwortung für die Einhaltung der länderspezifischen gesetzlichen Vorschriften obliegt dem PM.

Im vorliegenden Kontierungshandbuch beschränkt sich die Darstellung grundsätzlich auf die vom PM zu buchenden Geschäftsvorfälle.

Länderspezifische Geschäftsvorfälle sind im Kontierungshandbuch daran erkennbar, dass sie mit dem Länderkennzeichen z. B. (FR), (DE), (NL), (PL) usw. beginnen.

Dieses Dokument ist die Grundlage im Umgang mit dem „Portal Property Management“ (PPM-Tool). Sollte es aufgrund von gesetzlichen oder internen Veränderungen andere oder erweiterte Anforderungen geben, behalten wir uns vor, die bekannten und definierten Dokumente und Prozesse zu ändern oder zu erweitern. Eine Information erfolgt bei Aktualisierung oder Änderung.

Absprachen und Lieferungen von Unterlagen haben weiterhin Gültigkeit und sind bei Bedarf mit den jeweiligen zuständigen Stellen bei HANSAINVEST abzustimmen.

1. ÜBERGREIFENDE FESTLEGUNGEN

1.1 Bewertungsvorschriften GoB¹

Die Einhaltung der GoB ist vom PM sicherzustellen. Es wird ausdrücklich darauf verzichtet, die einzelnen GoB-Vorschriften aufzuführen. HANSAINVEST setzt voraus, dass der PM die GoB kennt und deren länderspezifische Einhaltung sicherstellt.

Die nachfolgend aufgeführten Bewertungsvorschriften gelten, sofern sie nicht von landesspezifischen Vorschriften erweitert und/oder ersetzt werden.

1.1.1 Stichtagsprinzip

Nach dem Bilanzstichtagsprinzip sind sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden zum Abschlussstichtag zu bewerten. Dieser Grundsatz ist eine Konsequenz des handelsrechtlichen Jahresabschlusskonzepts, den Totalerfolg eines Unternehmens auf Teilperioden im Sinne von einzelnen Geschäftsjahren aufzuteilen. Für die in der Bilanz anzusetzenden Werte bedeutet dies, dass die Verhältnisse am Abschlussstichtag entscheidend sind.

Besonderheit: Monatlicher Abschlussstichtag = monatliche Bilanz

1.1.2 Vollständigkeit

Der Grundsatz der Vollständigkeit erfordert die Erfassung aller buchungspflichtigen Vorgänge in der Buchführung und die Erfassung aller Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz sowie der korrespondierenden Aufwendungen und Erträge aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

1.1.3 Verrechnungsverbot

Das Verrechnungsverbot verbietet die Aufrechnung von Posten der Aktivseite mit Posten der Passivseite sowie von Aufwendungen mit Erträgen.

Bei Forderungen und Verbindlichkeiten können Saldierungen in Betracht kommen. Sofern es sich um gleichartige Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen denselben Personen handelt, sollte eine Verrechnung immer dann vorgenommen werden, wenn die Forderungen und Verbindlichkeiten sich einander aufrechenbar gegenüberstehen. Eine Verrechnung wird auch dann als zulässig angesehen, wenn die jeweiligen Zeitpunkte der Fälligkeit der Forderung und der Erfüllbarkeit der Verbindlichkeit nur unwesentlich voneinander abweichen und durch die Verrechnung die Klarheit und Übersichtlichkeit des Jahresabschlusses gefördert wird.

¹ GoB = Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung; gesetzliche Festlegungen, landesspezifisch

1.1.4 Bilanzidentität

Unter Bilanzidentität ist die zahlenmäßige Übereinstimmung zwischen der Schlussbilanz eines Wirtschaftsjahres und der Eröffnungsbilanz des Folgejahres zu verstehen. Der Bilanzzusammenhang ist gewahrt, wenn zwischen Abschluss und Eröffnung der Buchhaltung keine Bilanzposten untergehen oder neu hinzukommen und keine Bewertungsunterschiede bestehen. Die Notwendigkeit der Übereinstimmung der Eröffnungsbilanz des Folgejahres mit Jahresabschlussbilanz des Vorjahres bezieht sich auf sämtliche Bilanzposten.

Beim Eigentümer der Objekte handelt es sich um Sondervermögen (Fonds), die monatlich vollständig bewertet werden müssen. Daher gilt das Vorgenannte zur Bilanzidentität entsprechend auf Monatsbasis.

1.1.5 Grundsatz der Einzelbewertung

Die Vermögensgegenstände und Schulden sind zum Abschlussstichtag einzeln zu bewerten.

Es handelt sich damit zunächst um eine Fortführung des Saldierungsverbots. Weiter wird damit grundsätzlich ausgeschlossen, dass in einem Bilanzposten zusammengefasste Vermögensgegenstände in ihrer Gesamtheit bewertet werden. Damit wird vermieden, dass z. B. Wertminderungen eines Gebäudes mit Wertsteigerungen eines anderen Gebäudes saldiert werden.

Beim Eigentümer der Objekte handelt es sich um Sondervermögen (Fonds), die monatlich vollständig bewertet werden müssen. Daher gilt das Vorgenannte zur Einzelbewertung entsprechend auf Monatsbasis.

1.1.6 Periodengerechte Zuordnung

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Zahlungen im Abschluss periodengerecht zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz der Periodenabgrenzung liegen u. a. die Regelungen über die Bildung von RAP (Rechnungsabgrenzungsposten) zugrunde. In diesem Zusammenhang dürfen nur tatsächlich angefallene Aufwendungen und Erträge ausgewiesen werden.

Daher müssen Periodengerechte Zuordnungen immer vorgenommen werden.

1.1.6.1 Geschäftsjahr und Perioden

Folgende Festlegungen gelten:

- § Ein Geschäftsjahr besteht aus 12 Perioden (12 Monate).
- § Die monatliche Abschlussperiode (Buchungszeitraum) wird in Abstimmung mit dem AM / PM festgelegt.
- § Systemregelung Geschäftsjahr: Die Geschäftsjahre müssen bei HANSAINVEST und dem PM übereinstimmen. Die einzelnen Immobilien werden von HANSAINVEST (Sondervermögen) gehalten. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens bestimmt das Geschäftsjahr der Immobilien. Die Abrechnungsperiode für Betriebskosten ist davon unberührt.

§ Eine Abstimmung des Geschäftsjahres wird mit dem PM im Rahmen des Onboardings abgestimmt.

1.1.6.2 Belegdatum, Buchungsdatum

Mittels Buchungsdatum wird im Beleg das zugehörige Geschäftsjahr und die Buchungsperiode ermittelt und hat somit unmittelbaren Einfluss auf den Ausweis in der Bilanz. Seitens des PM ist sicherzustellen, dass auch in seinem System dieselbe Logik gilt. Das Belegdatum ist informatorisch z. B. Datum der Rechnung.

Eine Prüfung des Buchungsdatums wird im Rahmen des Uploads der Dateien im PPM-Tool vorgenommen.

1.2 Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)

HANSAINVEST setzt voraus, dass der PM zur Erfüllung seiner Aufgaben ein elektronisches Buchführungssystem einsetzt und dieses System die GoBD-Anforderungen² erfüllt.

Originär elektronisch entstandene Daten und Dokumente müssen maschinell auswertbar in elektronischer Form vorgehalten werden. Ein Ausdruck mit anschließender Löschung der Daten ist nicht zulässig.

Seitens PM ist sicherzustellen, dass die GoBD eingehalten und aufbewahrungspflichtige Daten / Belege in elektronischer Form revisionssicher für Wirtschaftsprüfungen vorgehalten werden.

1.3 Bilanzierende Einheiten

1.3.1 Buchungskreise / Buchungsbereiche

Buchungskreise der HANSAINVEST müssen mit den Buchungsbereichen des PM 1:1 übereinstimmen. Merkmal des einzelnen Buchungsbereiches ist, dass dieser wie eine bilanzierende Einheit gilt und eine Bilanz und GuV für jeden einzelnen Bereich erstellt werden kann.

1.3.2 Kontierungsobjekt / Controlling-Objekt

Als Kontierungsobjekt stehen folgende Zuordnungen zur Verfügung:

§ Objekt bzw. Objektnummer, im Sondervermögen ist dieses die WE = Wirtschaftseinheit

§ Projektmaßnahmen (Instandhaltung, Versicherungsschaden)

Die Kontierungsobjekte werden im Rahmen des Onboardings festgelegt (Mapping). Bei den Projektmaßnahmen erhält der PM eine Information über die angelegten PSP-Elemente, damit diese den Projektmaßnahmen des PMs zugeordnet werden können.

² GoBD = (Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff)

1.4 Aufbewahrungspflichten

Die Buchführungsunterlagen müssen ordnungsgemäß aufbewahrt werden. Dabei müssen sowohl die länderspezifischen als auch die für Deutschland spezifischen Aufbewahrungspflichten /-fristen eingehalten werden.

Aus Vereinfachungsgründen empfehlen wir für alle Daten / Dokumente die gesetzliche Frist von 10 Jahren (Deutschland) anzuwenden, ausgenommen die länderspezifischen Anforderungen erfordern eine längere Aufbewahrungsfrist.

1.4.1 Aufbewahrungsunterlagen

- § Mieterakten, Verträge und Geschäftsbriefe in jeder Form (Briefe, Faxe und Emails) mit externen Geschäftspartnern.
- § Buchungsbelege jeder Art, Buchungsanweisungen, Steuerbescheide, Kontoauszüge, Kassenbücher, Rechnungen, Zahlungsanweisungen usw.
- § Sonstige Unterlagen, die für die Besteuerung, Wertberichtigungen von Bedeutung sind, zum Beispiel Mahnschreiben, Kredit³-Auskünfte.
- § Alle Dokumente des Jahresabschlusses, unter anderem Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Summen- und Saldenlisten etc.
- § Alle Arbeitsanweisungen und Organisationsunterlagen, die zum Verständnis der Buchführung notwendig sind. Dies sind zum Beispiel Kontenpläne, Abkürzungsverzeichnisse und Programm- und Verfahrensdokumentationen des EDV-Systems.

Die Anforderung / Aushändigung von Originaldokumenten zwischen PM und HANSAINVEST wird bilateral geregelt und dokumentiert.

1.4.2 Dokumente für HANSAINVEST

Unabhängig von den Datenlieferungen in das PPM⁴ -Tool werden weitere Dokumente vom Datenlieferanten⁵ an HANSAINVEST übergeben. Dies erfolgt in elektronischer Form. Die Formatvorgaben werden im Vorfeld der Lieferung zwischen Datenlieferanten und HANSAINVEST abgestimmt. Es handelt sich hierbei nicht um Vorgaben an den PM zur Einhaltung der GoBD und / oder der gesetzlichen Aufbewahrungsvorschriften. Für die Ablage von Dokumenten wird von HANSAINVEST ein Cloud-Zugang eingerichtet. Die Dokumentablage für HANSAINVEST muss zeitnah und vollständig erfolgen.

³ Bereitstellung kreditrelevanter Informationen

⁴ PPM = Portal Property Management

⁵ Datenlieferant = Property Manager und / oder Fondspartner

1.5 Offene Posten Buchführung

Die Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung muss über eine offene Posten-Verwaltung verfügen.

Bei Debitorenzahlung (Zahlungseingang) erfolgt bei der Buchung eine sofortige Zuordnung und Auszifferung zu den entsprechenden offenen Posten. Für den Fall, dass die Beträge nicht übereinstimmen, ist eine manuelle Zuordnung erforderlich. Restbeträge werden auf dem Debitor als Mietvorauszahlung (bei Überzahlung) bzw. Nachforderung (bei Unterzahlung) gebucht.

Für den Fall, dass Zahlungseingänge keinem Debitor zuordenbar sind, muss dies vom PM in der Abschlussperiode geklärt werden. Ist eine umgehende Klärung nicht möglich sind die Zahlungseingänge auf ein Verbindlichkeitskonto (Verrechnungskonto Verwalter) zu buchen.

Im Rahmen der Kreditorenbuchhaltung ist sinngemäß dieselbe Vorgehensweise einzuhalten.

Der PM ist für die unverzügliche und zeitnahe Auszifferung (Kontenpflege) unter Einhaltung der landesspezifischen Rechtsvorschriften verantwortlich. Auch die Klärung von nicht zuordenbaren Debitorenzahlungen gehört zu seinem Aufgabenbereich. Spätestens zum Buchungsschluss der Abrechnungsperiode muss die Kontenpflege abgeschlossen sein.

1.6 Prüfung auf doppelte Rechnungen

Der PM muss organisatorisch und wenn möglich technisch verhindern, dass Rechnungen versehentlich doppelt erfasst und / oder gezahlt werden. Besonders wenn Einzugsermächtigungen erteilt wurden oder einem Lastschriftverfahren zugestimmt wurde.

1.7 Konten

Die Kontentypen müssen bei HANSAINVEST und dem PM übereinstimmen, d. h. ein Erfolgskonto bei HANSAINVEST muss auch beim PM ein Erfolgskonto sein. Der Kontentyp wird im PPM-Kontenplan definiert.

Kontentypen

- § Bilanz = Bestandskonten
- § Gewinn- und Verlustrechnung = Erfolgskonten
- § Umsatzsteuer / Vorsteuer = Steuerkonten

1.8 Fremdwährung

Der PM hat in seiner Buchführung sicherzustellen, dass das Belegprinzip eingehalten wird und die Buchung in der Belegwährung erfolgt. Belegwährung und Landeswährung können voneinander abweichen.

Der PM darf in seinem System keine Fremdwährungsbewertung durchführen. Wenn es doch vorkommen sollte, muss der PM sicherstellen, dass die Bewertung auf keinen Fall auf die bewerteten Konten gebucht

wird. Die Bewertung muss auf einzelne Bilanzkorrekturkonten gebucht werden. Diese sind im PPM-Kontenplan definiert.

1.9 Vorsteuer / Umsatzsteuer / Optionssatz / Sonstiges

Die in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** erfolgten Ausführungen gelten, sofern sie nicht aufgrund landesspezifischer Vorschriften anders geregelt sind. Die länderspezifischen Gesetze und Vorschriften haben Vorrang.

Wird die Immobilie zu 100 % für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwendet (z.B. umsatzsteuerpflichtige Vermietung), kann die Vorsteuer in voller Höhe gezogen werden, erfolgt die Vermietung zu 100 % umsatzsteuerfrei, ist der Vorsteuerabzug dagegen ausgeschlossen.

Bei gemischt genutzten Immobilien kann die Vorsteuer in Höhe des umsatzsteuerpflichtig vermieteten Anteils gezogen werden. Maßgebend für die Aufteilung ist das Verhältnis der Mietflächen, sofern sich dadurch keine fehlerhaften Aufteilungen ergeben.

Der PM muss monatlich eine Vorsteueraufteilung durchführen. Dabei sind die Vorsteuerbeträge nicht separat, sondern auf das entsprechende Aufwandskonto zurück zubuchen.

1.9.1 Länderspezifische Umsatzsteuerregelungen

HANSAINVEST setzt voraus, dass der PM sämtliche Geschäftsvorfälle formal und zeitlich richtig sowie mit dem gültigen Steuersatz bucht. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass aufgrund formaler Fehler und / oder Verzögerungen keine Vorsteuerschäden entstehen oder Strafzahlungen an die Finanzbehörden zu leisten sind.

Die Einhaltung länderspezifischer Regelungen hinsichtlich Steuerschuldner wie z. B. in den Niederlanden (Mieter zahlt Umsatzsteuer an Finanzamt) ist vom PM sicherzustellen.

Die Geschäftsvorfälle müssen in einem Detaillierungsgrad gebucht werden, dass das nachgelagerte Meldewesen wie z. B. Umsatzsteuermeldungen einfach und schnell erstellt werden kann und für Dritte nachvollziehbar ist.

1.9.2 Vermietung einer Immobilie

An dieser Stelle werden nicht alle länderspezifischen Punkte aufgeführt. Länderspezifische Vorschriften müssen vom PM eingehalten und geprüft werden.

Die Vermietung einer Immobilie ist grundsätzlich eine steuerbare sonstige Leistung i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

§ Steuerbefreiung

Grundsätzlich ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken steuerbefreit, eine Ausnahme ist die Vermietung von Garagen (vgl. Kapitel 1.9.2.2 „Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen“).

§ Verzicht auf Steuerbefreiung

Auf die Steuerbefreiung kann verzichtet werden, wenn der Mieter selbst Unternehmer i. S. d. UStG ist und er die gemietete Immobilie zur Ausführung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze verwendet.

Beispiel:

Die Vermietung an einen Zahnarzt, der in den Räumen eine Praxis unterhält, ist eine Vermietung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen. Die Umsätze von Ärzten sind jedoch umsatzsteuerbefreit, so dass die Option hier nicht ausgeübt werden kann.

Abwandlung: Wird dagegen an einen Tierarzt vermietet, kann die Option ausgeübt werden, da ein Tierarzt umsatzsteuerpflichtige Lieferungen und sonstige Leistungen ausführt und somit die Voraussetzungen erfüllt sind.

Das Vorliegen der Voraussetzungen ist vom PM nachzuweisen. I.d.R. sind die Voraussetzungen vom Mieter schriftlich bestätigen zu lassen.

Der Vermieter kann für jeden optionsfähigen Umsatz gesondert auf die Steuerbefreiung verzichten. Hierzu kann der Verzicht auf Steuerbefreiung auf die Vermietung abgrenzbarer Gebäudeteile beschränkt werden, da die Vermietungsleistung primär nach räumlichen Kriterien aufgeteilt werden kann. Der einzelne abgeschlossene Raum bildet in diesem Zusammenhang die kleinste abgrenzbare Einheit.

Wird ein abgegrenzter Raum oder ein abgegrenzter Gebäudeteil / Mieteinheit zur Ausführung umsatzsteuerpflichtiger und umsatzsteuerfreier Lieferungen und sonstiger Leistungen verwendet, kann die Vermietung des gesamten Raums bzw. des gesamten Gebäudeteils / Mieteinheit insgesamt als umsatzsteuerpflichtig behandelt werden, soweit der Anteil der umsatzsteuerfreien Umsätze $\leq 5\%$ ist (Bagatellgrenze, UStAE⁶). Ist der Anteil höher, darf keine Aufteilung erfolgen, die Vermietung ist insgesamt als umsatzsteuerfrei zu behandeln.

Nutzt der Mieter den Mietgegenstand in abgrenzbaren Zeiteinheiten einerseits zu steuerfreien, andererseits zu steuerpflichtigen Umsätzen, kann die Option auch nach zeitlichen Kriterien durchgeführt werden.

1.9.2.1 Nebenleistungen

Übliche Nebenleistungen zum Mietverhältnis (Hauptleistung) sind nach der umsatzsteuerlichen Behandlung der Hauptleistung zu behandeln.

Zu den üblichen Nebenleistungen gehören die Lieferung von Wärme, Wasser, die Überlassung von Waschmaschinen, die Flur- und Treppenreinigung sowie die Treppenbeleuchtung.

⁶ Umsatzsteuer-Anwendungserlass, Pkt. 9.2 Abs. 3

Davon abzugrenzen ist die Lieferung von Strom und Heizöl. Hier liegt keine Nebenleistung, sondern eine eigenständige Lieferung, die umsatzsteuerpflichtig ist, vor.

1.9.2.2 Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen

Die Vermietung von Parkplätzen, Tiefgaragenstellplätzen etc. ist ausdrücklich nicht steuerbefreit und somit grundsätzlich steuerpflichtig.

Die Vermietung ist steuerfrei, wenn sie als eine Nebenleistung zu einer steuerfreien Grundstücksvermietung zu betrachten ist. Dies ist dann anzunehmen, wenn die Vermietung des Grundstücks und Gebäudes bzw. der Wohnung und die Vermietung des Stellplatzes zwischen denselben Vertragspartnern vereinbart werden. Dass hierfür ggf. zwei – auch zeitlich auseinanderfallende – Verträge abgeschlossen werden, ist unschädlich. Zusätzlich ist ein räumlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstück und dem Stellplatz erforderlich, der gegeben ist, wenn der Platz für das Abstellen des Fahrzeugs Teil eines einheitlichen Gebäudekomplexes ist oder sich in unmittelbarer Nähe des vermieteten Grundstücks befindet.

1.9.2.3 Vermietung von Betriebsvorrichtungen

Die Vermietung von Betriebsvorrichtungen, auch wenn sie wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind, werden von der Steuerbefreiung ausgeschlossen und sind somit steuerpflichtig. Es handelt sich nur um einen teilweisen Ausschluss von der Steuerbefreiung. Für die Vermietung des Grundstücks und Gebäudes gilt weiterhin die Steuerbefreiung, auch dann, wenn nur ein einheitlicher Vertrag über die Vermietung des Grundstücks und der Betriebsvorrichtung geschlossen wurde und nur ein einheitliches Entgelt bezahlt wird.

1.9.2.4 Vermietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Vermietung von Betriebs- und Geschäftsausstattung ist grundsätzlich nicht steuerbefreit. Sie kann in Einzelfällen eine Nebenleistung zur eigentlichen steuerfreien Grundstücksvermietung darstellen.

I.d.R. wird die Mitvermietung von Möbeln zu Wohnzwecken als eine Nebenleistung angesehen und somit als steuerfrei behandelt, die Vermietung von Büromöbeln dagegen nicht. Die Vermietung ist in diesem Fall steuerpflichtig.

1.9.3 Optionssatz

An dieser Stelle werden nicht alle länderspezifischen Punkte aufgeführt. Länderspezifische Vorschriften müssen vom PM eingehalten und geprüft werden.

Die Nutzungsänderung spiegelt sich in den Optionssätzen wider, die für jedes Objekt ermittelt werden müssen. Die Optionssätze werden grundsätzlich anhand der Nutzungsflächen entsprechend der hinterlegten Mietverträge i. V. m. den Mieteinheiten ermittelt.

Durch den Wechsel eines oder mehrerer Mieter kann sich die Nutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils ändern.

Im Falle des Leerstehens einer Mietfläche nach einer Vermietungsphase kann hinsichtlich der Optionssatz eine Änderung der Verhältnisse eintreten. Hier entscheidet die künftige (an die Leerzeiten anschließende) tatsächliche Verwendung darüber, ob die Vorsteuer für den Zeitraum des Leerstehens abzugsfähig war oder nicht. I.d.R. ist die spätere Verwendung auch für die Dauer des Leerstandes maßgebend.

Der Nachweis der späteren Verwendung bei Leerstand muss z.B. mittels Maklervereinbarung, Inseraten, Protokolle von Mietinteressenten, etc. vom PM sichergestellt werden – siehe dazu **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Es ist monatlich (im Rahmen der Abschlusstätigkeiten) der Optionssatz zu ermitteln und an das PPM-Tool zu übergeben.

1.9.4 Vorsteueraufteilung

An dieser Stelle werden nicht alle länderspezifischen Punkte aufgeführt. Länderspezifische Vorschriften müssen vom PM eingehalten und geprüft werden.

Im Rahmen der monatlichen Abschlusstätigkeiten ist sicherzustellen, dass der maximal mögliche Vorsteuerabzug geltend gemacht wird.

Die Aufteilungsbuchungen erfolgen für den abzugsfähigen Teil auf das Konto „Vorsteuer“. Der nicht abzugsfähige Anteil wird auf dem jeweiligen Aufwandskonto zurück gebucht.

Je genauer eine Rechnung einem Immobilienobjekt - d. h. einer Objekteinheit, einem Grundstück, einem Gebäude, einer Mieteinheit oder einem Mietvertrag - zugeordnet werden kann, desto genauer kann die Vorsteueraufteilung durchgeführt werden, da je Immobilienobjekt ein eigener Optionssatz ermittelt wird. Eine möglichst detaillierte Immobilienkontierung ist bei Rechnungsbuchung entsprechend mitzugeben.

Beispiel:

Gemischt genutzte Objekteinheit (Optionssatz 80%):

Reparaturrechnung für eine Mieteinheit die an einen USt-pflichtigen Mieter vermietet ist – somit 100% abzugsfähige Vorsteuer. Die Buchführung muss sicherstellen, dass die Vorsteuer zu 100% geltend gemacht wird und nicht die 80% (Optionssatz).

1.9.5 Sonstiges

1.9.5.1 Spezifische Vorschriften mit Auswirkungen auf Buchungen

An dieser Stelle werden nicht alle länderspezifischen Punkte aufgeführt. Länderspezifische Vorschriften müssen vom PM eingehalten und geprüft werden.

DE - Bauabzugssteuer

Seit 1. Januar 2002 haben unternehmerisch tätige Auftraggeber von Bauleistungen im Inland einen Steuerabzug von 15 % v.H. der Gegenleistung für Rechnung des die Bauleistung erbringenden Unternehmers (Leistender) vorzunehmen. Dieser Abzug ist nicht vorzunehmen, wenn eine gültige, vom zuständigen Finanzamt des Leistenden ausgestellte Freistellungsbescheinigung vorliegt oder bestimmte Freigrenzen nicht überschritten werden.

Dies bedeutet, liegt eine Freistellungsbescheinigung vom leistenden Unternehmen vor, ist der Leistungsempfänger von der Pflicht befreit, die Bauabzugssteuer einzubehalten und abzuführen. Die Freistellungsbescheinigung kann vom Auftragnehmer beim Finanzamt beantragt werden.

Der PM muss sicherstellen und dokumentieren, dass Kreditoren, die Bauleistungen erbringen, zum Zeitpunkt der Zahlung der Rechnung über eine gültige Freistellungsbescheinigung verfügen. Liegt diese nicht schriftlich vor, muss der PM die Bauabzugssteuer einbehalten und an das Finanzamt abführen. Eine entsprechende Dokumentation ist HANSAINVEST zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzlich: Kein (Bau-)Auftrag ohne gültige Freistellungsbescheinigung.

1.9.5.2 Sonstige landesspezifische Steuern

Im Rahmen der Bewirtschaftung von Immobilien in den verschiedenen Ländern können ähnliche Geschäftsvorfälle wie z. B. Bauabzugssteuer, andere Quellensteuern, etc. auftreten. Der PM ist für die fachgerechte Buchung dieser Geschäftsvorfälle verantwortlich.

1.9.5.3 AWV-Meldung (Zahlungen im Außenwirtschaftsverkehr)⁷

AWV-Meldungen sind grundsätzlich immer dann bei der Bundesbank einzureichen, wenn zum Beispiel Zahlungen (Ein- und Auszahlungen) über EUR 12.500,00 zwischen Gebietsfremden und Gebietsansässigen stattfinden. Grenzüberschreitende Zahlungen können durch Überweisungen, Lastschriften oder Barzahlungen ausgeführt werden.

Der PM muss sicherstellen, dass in der Einzelpostenliste

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a. die relevanten Geschäftsvorfälle erkannt werden,b. die Belege mit der richtigen AWV-Kennzahl gebucht werden, |
|--|

⁷ Man spricht dabei auch von der Z4-Meldung.

- c. die Meldung termingerecht und richtig erfolgen kann.

Ein- bzw. Auszahlungen, die der PM an Gebietsfremde durchführt, müssen mit den entsprechenden Kennzeichen übergeben werden. Eine Meldung (AWV-Meldung) wird monatlich von HANSAINVEST durchgeführt.

1.10 Bewirtschaftungskonto PM

Der PM muss mit der HANSAINVEST (Bereich Treasury) abstimmen, wie viele Bewirtschaftungskonten eröffnet werden (z. B. pro Immobilie ein separates Konto). Die Eröffnung der Konten wird durch HANSAINVEST vorgenommen. Der PM erhält entsprechende Vollmachten, um die Zahlungen an die Kreditoren auszuführen.

Hinsichtlich der Versorgung des PMs mit ausreichender Liquidität zur Zahlung von Rechnungen verweisen wir auf den mit dem Fondspartner / AM abgestimmten Budgetplan.

Der PM ist verpflichtet, die Zahlungen zu dokumentieren (Zahlungsempfänger, gezahlte Rechnungen). Bei zusammengefassten Zahlungen sollte dieses in Form einer Zahlliste erfolgen.

1.10.1 Einzugsermächtigung

Es ist dem PM erlaubt, einzelnen Kreditoren (Telekom, Grundsteuer usw.) eine Einzugsermächtigung für ein Bewirtschaftungskonto zu erteilen.

1.10.2 PM-Fee

Prozessual ist die Rechnung für die PM-Fee gleich zu behandeln wie jede andere Kreditorenrechnung auch. Die PM-Fee wird entweder selbst gezahlt oder an HANSAINVEST zur Freigabe übermittelt.

Der PM muss sicherstellen, dass die PM-Fee, sofern dies vertraglich möglich ist, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter weiterbelastet wird.

1.11 Storno

Stornobuchungen müssen mittels eigener Belegart erfolgen. Der Bezug zwischen storniertem Beleg und Stornobeleg muss in beiden Belegen nachvollziehbar und auswertbar sein. Auch der Stornogrund ist im Stornobeleg zu dokumentieren.

Stornogrund ist:

§ Falschbuchung

Stornobuchungen müssen immer in die laufende Buchungsperiode gebucht werden und dürfen nicht in abgeschlossene Perioden (bereits gemeldete Monate) gebucht werden.

1.12 Umsätze von verbundenen Unternehmen⁸

Derzeit nicht relevant, kann im Einzelfall geklärt und angepasst werden.

1.13 Sonstige wichtige Anmerkungen

Dem PM ist es nicht erlaubt, Bargeld für erbrachte Leistungen entgegenzunehmen. Der Mieter muss alle Zahlungen auf das vorgeschriebene Bankkonto leisten. Barauszahlungen an Mieter sind ebenso nicht erlaubt. Das IT-System des PMs muss im Bereich Zahlungsverkehr das SEPA-Verfahren anwenden.

2. MIETRECHNUNG

2.1 Ertragsarten

Erträge aus Liegenschaften (dauerhafter Mietvertrag als Basis)

- § Erträge auslaufenden Mietverträgen
- § Erträge aus beendeten Mietverträgen
- § Schadenersatz
- § Nutzungsentgelte

Direktleistungen

Sonstige Erträge aus Vermietung

- § Erträge aus Kurzzeitvermietung allgemeiner Flächen (z.B. für Events, Filmaufnahmen, Werbung; Ausstellungen; Konferenzräume etc.)
- § Erträge aus gebuchten Mietforderungen
- § Erträge aus Erbbauzinsen
- § Abstandszahlungen

2.1.1 Klassifizierung der Erträge aus Liegenschaften

Bei den Nutzungsarten wird lediglich unterschieden, ob die Flächen gewerblich oder zu Wohnzwecken vermietet werden.

2.2 Leistungszeitraum und Fälligkeit

⁸ Aktiengesetz

2.2.1 Mietrechnung monatlich

2.2.1.1 Mietrechnung monatlich vorschüssig

Die monatlich fällige Miete wird zu Beginn des Monats in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Monats	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% <u>(Umsatzsteuer automatisch)</u>	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, monatliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Monats	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.000,00	
An		
Mietertrag		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100

2.2.1.2 (FR) Mietrechnung monatlich vorschüssig - vorgezogen

Die monatlich fällige Miete ist zu Beginn des Monats fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung zum 1. des Vormonats	1.000,00	190,00	1.190,00
Buchung Passive Mietabgrenzung für t_1	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t_1

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze in t_1

	SOLL	HABEN
b) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, monatliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung zum 1. des Vormonats	1.000,00	0,00	1.000,00
Buchung Passive Mietabgrenzung für t_1	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.000,00	
An		
Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t_1

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
b) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.1.3 Mietrechnung monatlich medio

Die monatlich fällige Miete wird am 15. des Monats in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Miete, medio, fällig am 15. des Monats:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 15. des Monats	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderungen an Mieter	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% <u>(Umsatzsteuer automatisch)</u>	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, monatliche Miete, medio, fällig am 15. des Monats:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 15. des Monats	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderungen an Mieter	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100

2.2.1.4 (FR) Mietrechnung monatlich medio - vorgezogen

Die monatlich fällige Miete ist zu Mitte des Monats fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Miete, medio, fällig am 15. des Monats, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₀

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung zum 15. des Vormonats	1.000,00	190,00	1.190,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₀

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter	1.190,00	
An		
a) Umsatzsteuer		190,00
b) Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, monatliche Miete, medio, fällig am 15. des Monats aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₀

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung zum 15. des Vormonats	1.000,00	0,00	1.000,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₁	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₀

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter An	1.000,00	
b) Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung An Mietertag wohnen	1.000,00	1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.1.5 Mietrechnung monatlich nachschüssig

Die monatlich fällige Miete am Ende des Monats in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Miete, nachschüssig, fällig am Ende des Monats:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per Ende des Monats	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, monatliche Miete, nachschüssig, fällig am Ende des Monats:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per Ende des Monats	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100

2.2.1.6 (FR) Mietrechnung monatlich nachschüssig - vorgezogen

Die monatlich fällige Miete ist zum Ende des Monats fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Miete, nachschüssig, fällig am Ende des Monats, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung zum Ende des Vormonats	1.000,00	190,00	1.190,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für t_1	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter An	1.190,00	
a) Umsatzsteuer		190,00
b) Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t_1

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze in t_1

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, monatliche Miete, nachschüssig, fällig am Ende des Monats, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₀

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mitrechnung zum Ende des Vormonats	1.000,00	0,00	1.000,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₁	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₀

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter An	1.000,00	
b) Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.2 Quartalsmieten

2.2.2.1 Mietrechnung quartärlich vorschüssig

Die quartärlich fällige Miete wird zu Beginn des Quartals in Rechnung gestellt.

Hinweis

(GB) Quarterdays England / Schottland = verschobene Quartale, aber gleicher Geschäftsvorfall

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, quartärliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Quartal:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Quartals	3.000,00	570,00	3.570,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₂ und t ₃	2.000,00	0,00	2.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter	3.570,00	
An		
a) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		570,00
b) Passive Abgrenzung		2.000,00

Buchungen in t₂ und t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₂ und t₃

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, quartärlige Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Quartal:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Quartals	3.000,00	570,00	3.570,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₂ - t ₃	2.000,00	0,00	2.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter	3.000,00	
An		
a) Mietertrag wohnen		1.000,00
b) Passive Abgrenzung		2.000,00

Buchungen in t₂ - t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₂ - t₃

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.2.2 (FR) Mietrechnung quartärllich vorschüssig - vorgezogen

Die Quartalsmiete ist zu Beginn des Quartals fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, quartärlliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Quartal, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Vormonats	3.000,00	570,00	3.570,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für $t_1 - t_3$	3.000,00	0,00	3.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter An	3.570,00	
a) Umsatzsteuer		570,00
b) Passive Abgrenzung		3.000,00

Buchungen in t₁ und t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁ - t₃

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, quartärliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Quartal, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt.

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Vormonats	3.000,00	0,00	3.000,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für $t_1 - t_3$	3.000,00	0,00	3.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter An	3.000,00	
b) Passive Abgrenzung		3.000,00

Buchungen in $t_1 - t_3$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in $t_1 - t_3$

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.2.3 Mietrechnung quartärlich medio

Die quartärlche fällige Miete wird in der Mitte des Quartals in Rechnung gestellt.

Hinweis:

(GB) Quarterdays England / Schottland = verschobene Quartale, aber gleicher Geschäftsvorfall

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, quartärlche Miete, medio, fällig am 15. des 2. Monats im Quartal:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mitabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen in t₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per 1. des Quartals	3.000,00	570,00	3.570,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung t ₃	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₂

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter	3.570,00	
An		
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		570,00
c) Aktive Abgrenzung		1.000,00
d) Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₃

	SOLL	HABEN
e) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, quartärlige Miete, medio, fällig 15. des 2. Monats im Quartal:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mitabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen in t₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per 15. des 2. Monats	3.000,00	0,00	3.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung t ₃	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₂

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter	3.000,00	
An		
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Abgrenzung		1.000,00
d) Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mitabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₃

	SOLL	HABEN
e) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.2.4 (FR) Mietrechnung quartärlich medio - vorgezogen

Die Quartalsmiete ist in der Mitte des Quartals fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, quartärliche Miete, medio, fällig am 15. des 2. Monats im Quartal; aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 15. des Monats	3.000,00	570,00	3.570,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₂ - t ₃	2.000,00	0,00	2.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter An	3.570,00	
a) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		570,00
b) Passive Abgrenzung		2.000,00

Buchungen in t₂ und t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₂ und t₃

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung An	1.000,00	
a) Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, quartärlige Miete, medio, fällig 15. des 2. Monats im Quartal, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 15. des Monats	3.000,00	0,00	3.000,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₂ - t ₃	2.000,00	0,00	2.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter An	3.000,00	
a) Mietertrag wohnen		1.000,00
b) Passive Abgrenzung		2.000,00

Buchungen in t₂ und t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₂ und t₃

	SOLL	HABEN
c) Passive Abgrenzung	1.000,00	
An		
a) Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.2.5 Mietrechnung quartärlich nachschüssig

Die quartärliche fällige Miete wird am Ende des Quartals in Rechnung gestellt.

Hinweis

(GB) Quarterdays England / Schottland = verschobene Quartale, aber gleicher Geschäftsvorfall

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, quartärliche Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des Monats im Quartal:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₁ und t₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁ und t₂

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen in t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des Quartals	3.000,00	570,00	3.570,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung	2.000,00	0,00	2.000,00

Buchungssätze in t₃

	SOLL	HABEN
b)+c) Forderung an Mieter	3.570,00	
An		
a) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		570,00
c) Aktive Abgrenzung		2.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (Umsatzsteuer automatisch)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, quartärlige Miete nachschüssig, fällig am letzten Tag des Monats im Quartal:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in $t_1 - t_2$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in $t_1 - t_2$

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen in t_3

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des Quartals	3.000,00	0,00	3.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung für $t_1 - t_2$	2.000,00	0,00	2.000,00

Buchungssätze in t_3

	SOLL	HABEN
b)+c) Forderung an Mieter	3.000,00	
An		
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Abgrenzung		2.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000

2.2.2.6 (FR) Mietrechnung quartärllich nachschüssig – vorgezogen

Die Quartalsmiete ist zum Ende des Quartals fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, quartärlliche Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des letzten Monats im Quartal; aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen in t₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 2. Monats	3.000,00	570,00	3.570,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung für t ₁	1.000,00	0,00	1.000,00
d) Buchung Passive Abgrenzung für t ₃	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₂

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	3.570,00	
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		570,00
c) Aktive Abgrenzung		1.000,00
d) Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₃

	SOLL	HABEN
e) Passive Abgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, quartärlige Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des letzten Monats im Quartal, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen in t₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 2. Monats	3.000,00	0,00	3.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung für t ₁	1.000,00	0,00	1.000,00
d) Buchung Passive Abgrenzung für t ₃	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₂

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	3.000,00	
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Abgrenzung		1.000,00
d) Passive Abgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₃

	SOLL	HABEN
e) Passive Abgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.3 Mietrechnung halbjährlich

2.2.3.1 Mietrechnung halbjährlich vorschüssig

Die halbjährlich fällige Miete wird zu Beginn des Halbjahres in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, halbjährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Halbjahr:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Halbjahres	6.000,00	1.140,00	7.140,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₂ - t ₆	5.000,00	0,00	5.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter	7.140,00	
An		
a) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		1.140,00
b) Passive Mietabgrenzung		5.000,00

Buchungen $t_2 - t_6$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze $t_2 - t_6$

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, halbjährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Halbjahr:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t_1

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Halbjahres	6.000,00	0,00	6.000,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für $t_2 - t_6$	5.000,00	0,00	5.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter	6.000,00	
An		
a) Mietertrag wohnen		1.000,00
b) Passive Mietabgrenzung		5.000,00

Buchungen t₂ – t₆

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₂ – t₆

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.3.2 (FR) Mietrechnung halbjährlich vorschüssig - vorgezogen

Die halbjährliche Miete ist zu Beginn des Halbjahres fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, halbjährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Halbjahr, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Vormonats	6.000,00	1.140,00	7.140,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für $t_1 - t_6$	6.000,00	0,00	6.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter An	7.140,00	
a) Umsatzsteuer		1.140,00
b) Passive Mietabgrenzung		6.000,00

Buchungen $t_1 - t_6$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze $t_1 - t_6$

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, halbjährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Halbjahr, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt.

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Halbjahres	6.000,00	0,00	6.000,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für $t_2 - t_6$	6.000,00	0,00	6.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter An	6.000,00	
a)+b) Passive Mietabgrenzung		6.000,00

Buchungen $t_1 - t_6$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze $t_1 - t_6$

		SOLL	HABEN
c)	Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
	An		
	Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.3.3 Mietrechnung halbjährlich medio

Die halbjährliche fällige Miete wird in der Mitte des Halbjahres in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, halbjährliche Miete, medio, fällig am letzten Tag des 3. Monats im Halbjahr:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in $t_1 - t_2$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in $t_1 - t_2$

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen in t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 3. Monats	6.000,00	1.140,00	7.140,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁ - t ₂	2.000,00	0,00	2.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₄ - t ₆	3.000,00	0,00	3.000,00

Buchungssätze t₃

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	7.140,00	
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		1.140,00
c) Aktive Mietabgrenzung		2.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		3.000,00

Buchungen in t₄ - t₆

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₄ - t₆

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag gewerblich		1.000,00

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, halbjährliche Miete, medio, fällig am letzten Tag des 3. Monats im Halbjahr:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in $t_1 - t_2$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in $t_1 - t_2$

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen in t_3

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 3. Monats	6.000,00	0,00	6.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung $t_1 - t_2$	2.000,00	0,00	2.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für $t_4 - t_6$	3.000,00	0,00	3.000,00

Buchungssätze t_3

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter	7.140,00	
An		
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Mietabgrenzung		2.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		3.000,00

Buchungen in $t_4 - t_6$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_4 - t_6

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.3.4 (FR) Mietrechnung halbjährlich medio - vorgezogen

Die halbjährliche Miete ist in der Mitte des Halbjahres fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, halbjährliche Miete, medio, fällig am letzten Tag des 3. Monats im Halbjahr; aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t_1

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen in t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 2. Monats	6.000,00	1.140,00	7.140,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁	1.000,00	0,00	1.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₃ - t ₆	4.000,00	0,00	4.000,00

Buchungssätze t₂

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter	7.140,00	
An		
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		1.140,00
c) Aktive Mietabgrenzung		1.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		4.000,00

Buchungen in t₃ - t₆

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₃ - t₆

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, halbjährliche Miete, medio am letzten Tag des 3. Monats im Halbjahr, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen in t₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 3. Monats	6.000,00	0,00	6.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁	1.000,00	0,00	1.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₃ - t ₆	4.000,00	0,00	4.000,00

Buchungssätze t₂

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	6.000,00	
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Mietabgrenzung		1.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		4.000,00

Buchungen in t₃ - t₆

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₃ - t₆

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.3.5 Mietrechnung halbjährlich nachschüssig

Die halbjährlich fällige Miete wird am Ende des Halbjahres in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, halbjährlich Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des Monats im Halbjahr:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₁- t₅

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁- t₅

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen in t₆

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des Halbjahres	6.000,00	1.140,00	7.140,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁ -t ₅	5.000,00	0,00	5.000,00

Buchungssätze t₆

	SOLL	HABEN
b)+c) Forderung an Mieter An	7.140,00	
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		1.140,00
c) Aktive Mietabgrenzung		5.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, halbjährlich Miete nachschüssig, fällig am letzten Tag des Monats im Halbjahr:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t_1 - t_5

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t_1 - t_5

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen in t_6

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des Halbjahres	6.000,00	0,00	6.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t_1 - t_5	5.000,00	0,00	5.000,00

Buchungssätze t_6

	SOLL	HABEN
b)+c) Forderung an Mieter	6.000,00	
An		
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Mietabgrenzung		5.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000

2.2.3.6 (FR) Mietrechnung halbjährlich nachschüssig - vorgezogen

Die halbjährliche Miete ist zum Ende des Halbjahres fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, halbjährliche Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des letzten Monats im Halbjahr; aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen in t₁- t₄

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁- t₄

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen in t₅

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 5. Monats	6.000,00	1.140,00	7.140,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁ - t ₄	4.000,00	0,00	4.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₆	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₅

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	7.140,00	
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		1.140,00
c) Aktive Mietabgrenzung		4.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₆

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₆

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, halbjährliche Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des letzten Monats im Halbjahr, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₁- t₄

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze in t₁- t₄

	SOLL	HABEN
a) Aktive Abgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen in t₅

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 5. Monats	6.000,00	0,00	6.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁ - t ₄	4.000,00	0,00	4.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₆	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₅

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	6.000,00	
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Mietabgrenzung		4.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₆

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₆

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.4 Mietrechnung jährlich

2.2.4.1 Mietrechnung jährlich vorschüssig

Die jährlich fällige Miete wird zu Beginn des Jahres in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, jährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Jahr:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Jahres	12.000,00	2.280,00	14.280,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung t ₂ - t ₁₂	11.000,00	0,00	11.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter An	14.280,00	
a) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		2.280,00
b) Passive Mietabgrenzung		11.000,00

Buchungen t₂- t₁₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₂- t₁₂

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, jährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Jahr:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Jahres	12.000,00	0,00	12.000,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung t ₂ - t ₁₂	11.000,00	0,00	11.000,00

Buchungssätze t₁

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter	12.000,00	
An		
a) Mietertrag wohnen		1.000,00
b) Passive Mietabgrenzung		11.000,00

Buchungen t₂- t₁₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₂- t₁₂

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.4.2 (FR) Mietrechnung jährlich vorschüssig - vorgezogen

Die jährliche Miete ist zu Beginn des Jahres fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, jährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Jahr, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Vormonats	12.000,00	2.280,00	14.280,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung t_1 - t_{12}	12.000,00	0,00	12.000,00

Buchungssätze t_0

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter	14.280,00	
An		
a) Umsatzsteuer		2.280,00
b) Passive Mietabgrenzung		11.000,00

Buchungen $t_1 - t_{12}$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze $t_2 - t_{12}$

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, jährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Jahr, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt.

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Vormonats	12.000,00	0,00	12.000,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung t_1 - t_{12}	12.000,00	0,00	12.000,00

Buchungssätze t_0

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter An	12.000,00	
a)+b) Passive Mietabgrenzung		12.000,00

Buchungen t_1 - t_{12}

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_1 - t_{12}

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.4.3 Mietrechnung jährlich medio

Die jährliche fällige Miete wird in der Mitte des Jahres in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, jährliche Miete, medio, fällig am letzten Tag des 6. Monats im Jahr:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen t_1 - t_5

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_1 - t_5

	SOLL	HABEN
a) Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen t_6

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 6. Monats	12.000,00	2.280,00	14.280,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t_1 - t_5	5.000,00	0,00	5.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t_7 - t_{12}	6.000,00	0,00	6.000,00

Buchungssätze t_6

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	14.280,00	
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		2.280,00
c) Aktive Mietabgrenzung		5.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		6.000,00

Buchungen t_7 - t_{12}

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_7 - t_{12}

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, jährliche Miete, medio, fällig am letzten Tag des 6. Monats im Halbjahr:

§ Monatlich Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen t_1 - t_5

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_1 - t_5

	SOLL	HABEN
a) Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen t_6

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 6. Monats	12.000,00	0,00	12.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t_1 - t_5	5.000,00	0,00	5.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t_7 - t_{12}	6.000,00	0,00	6.000,00

Buchungssätze t_6

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	12.000,00	
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
c) Aktive Mietabgrenzung		5.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		6.000,00

Buchungen t_7 - t_{12}

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_7 - t_{12}

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.4.4 (FR) Mietrechnung jährlich medio - vorgezogen

Die jährliche Miete ist in der Mitte des Jahres fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, jährliche Miete, medio, fällig am letzten Tag des 6. Monats im Jahr; aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen t_1 - t_4

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_1 - t_4

	SOLL	HABEN
a) Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen t₅

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 5. Monats	12.000,00	2.280,00	14.280,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁ - t ₄	4.000,00	0,00	4.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₆ - t ₁₂	7.000,00	0,00	7.000,00

Buchungssätze t₅

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	14.280,00	
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		2.280,00
c) Aktive Mietabgrenzung		5.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		6.000,00

Buchungen t₆ - t₁₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₆ - t₁₂

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, jährliche Miete, medio am letzten Tag des 6. Monats im Jahr, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatlich Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen t_1 - t_4

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_1 - t_4

	SOLL	HABEN
a) Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen t₅

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 5. Monats	12.000,00	0,00	12.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁ - t ₄	4.000,00	0,00	4.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t ₆ - t ₁₂	7.000,00	0,00	7.000,00

Buchungssätze t₅

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter An	12.000,00	
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Mietabgrenzung		5.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		6.000,00

Buchungen t₆ - t₁₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₆ - t₁₂

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung An	1.000,00	
Mietertrag wohnen		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.4.5 Mietrechnung jährlich nachschüssig

Die jährlich fällige Miete wird am Ende des Jahres in Rechnung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, jährliche Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des Monats im Jahr:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen t_1 - t_{11}

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_1 - t_{11}

	SOLL	HABEN
a) Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen t₁₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des Jahres	12.000,00	2.280,00	14.280,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t ₁ - t ₁₁	11.000,00	0,00	11.000,00

Buchungssätze t₁₂

	SOLL	HABEN
b)+c) Forderung an Mieter An	14.280,00	
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		2.280,00
c) Aktive Mietabgrenzung		11.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, jährliche Miete nachschüssig, fällig am letzten Tag des Monats im Jahr:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen t₁ - t₁₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze $t_1 - t_{11}$

	SOLL	HABEN
a) Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag wohnen		1.000,00

Buchungen t_{12}

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des Jahres	12.000,00	0,00	12.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t_1 - t_{11}	11.000,00	0,00	11.000,00

Buchungssätze t_{12}

	SOLL	HABEN
b)+c) Forderung an Mieter	12.000,00	
An		
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
c) Aktive Mietabgrenzung		11.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.4.6 (FR) Mietrechnung jährlich nachschüssig - vorgezogen

Die jährliche Miete ist zum Ende des Jahres fällig, wird jedoch bereits 1 Monat vorher in Rechnung gestellt und abgegrenzt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, jährliche Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des letzten Monats im Jahr; aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen t_1 - t_{10}

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_1 - t_{10}

	SOLL	HABEN
a) Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen t_{11}

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 11. Monats	12.000,00	2.280,00	14.280,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung t_1 - t_{10}	10.000,00	0,00	10.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t_{12}	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₁₁

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter	14.280,00	
An		
b) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		2.280,00
c) Aktive Mietabgrenzung		10.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₁₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₁ - t₁₀

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, jährliche Miete, nachschüssig, fällig am letzten Tag des letzten Monats im Jahr, aber bereits 1 Monat vorher sollgestellt und abgegrenzt:

§ Monatliche Miete Wohnung: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen $t_1 - t_{10}$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze $t_1 - t_{10}$

	SOLL	HABEN
a) Aktive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen t_{11}

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung per Ende des 5. Monats	12.000,00	0,00	12.000,00
c) Auflösung Aktive Mietabgrenzung $t_1 - t_{10}$	10.000,00	0,00	10.000,00
d) Buchung Passive Mietabgrenzung für t_{12}	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_{11}

	SOLL	HABEN
b)+c)+d) Forderung an Mieter	12.000,00	
An		
b) Mietertrag wohnen		1.000,00
c) Aktive Mietabgrenzung		10.000,00
d) Passive Mietabgrenzung		1.000,00

Buchungen in t₁₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
e) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t₁ - t₁₀

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.2.4.7 Länderspezifika Niederlande

Notiz: In den Niederlanden liegt die Umsatzsteuerpflicht aus der Mietrechnung beim Mieter (Logik – Reverse Charge).

2.3 Sonstige debitorische Geschäftsvorfälle

2.3.1 Direktleistungen an Mieter

Der Mieter erhält für den Ausbau seiner Mietfläche eine Rechnung.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Ausgangsrechnung an umsatzsteuerpflichtigen Mieter zzgl. Mehrwertsteuer

§ Ausgangsrechnung Ausbaurkostenanteil: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Mehrwertsteuer 190,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Direktleistung an den Mieter per 1. des Monats	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderungen an Mieter	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Sonstiger Ertrag		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000
Steuer	Umsatzsteuer 19% <u>(Umsatzsteuer automatisch)</u>	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Ausgangsrechnung an umsatzsteuerfreien Mieter ohne Mehrwertsteuer

§ Angefallene Kosten i.d.H.v. EUR 3.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer. Ein Drittel ist weiterbelastbar.

§ Ausgangsrechnung Ausbaurkostenanteil: EUR 1.190,00 ohne Mehrwertsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Direktleistung an den Mieter per 1. des Monats	1.190,00	0,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.190,00	
An Sonstiger Ertrag		1.190,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000

2.3.2 Sonstige Erträge

Vermietung von Konferenzräumen an Externe.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Ausgangsrechnung an umsatzsteuerpflichtigen Mieter zzgl. Mehrwertsteuer

§ Ausgangsrechnung sonstige Miete: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Mehrwertsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Sonstige Mietrechnung per 1. des Monats	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Sonstiger Ertrag		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Ausgangsrechnung an umsatzsteuerfreien Mieter ohne Mehrwertsteuer

§ Ausgangsrechnung sonstige Miete: EUR 1.000,00 ohne Mehrwertsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Sonstige Mietrechnung per 1. des Monats	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.000,00	
An		
Sonstiger Ertrag		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000

2.3.3 Belastung Verzugszinsen

Mieter befindet sich im Verzug und wird mit Zinsen belastet.

2.3.4 Belastung Gericht, Anwalt etc.

Weiterbelastung der Gerichts-, Anwaltskosten an Mieter ohne Umsatzsteuer.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Steuerpflichtiger Mieter

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, Weiterbelastung der Rechtsanwaltskosten für Zahlungs- und Räumungsklage

§ Weiterbelastung Rechtsanwaltskosten: EUR 8.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Weiterbelastung Rechtsverfolgungskosten	8.000,00	1.520,00	9.520,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	9.520,00	
An		
Weiterbelastung Rechtsverfolgungs-/Rechtsberatungskosten		8.000,00
Umsatzsteuer		1.520,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Steuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, Weiterbelastung der Rechtsanwaltskosten für Zahlungs- und Räumungsklage

§ Weiterbelastung Rechtsanwaltskosten EUR 8.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Weiterbelastung Rechtsverfolgungskosten	9.520,00	0,00	9.520,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	9.520,00	
An Weiterbelastung Rechtsverfolgungs-/Rechtsberatungskosten		9.520,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000

2.3.5 Schadenersatzanspruch gegenüber Mietern

Verweis: Pkt. 2.3.2

2.3.6 Buchung Rücklastschriftgebühr

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Weiterbelastung an Mieter

Sofern Rücklastschriftgebühr Mangels Deckung entstanden ist, soll PM diese dem Mieterkonto weiterbelasten.

§ Rücklastschriftgebühr EUR 7,50

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Rücklastschriftgebühren	7,50	0,00	7,50

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	7,50	
An		
Bank		7,50

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Bestand	Mieteingangskonto <u>Bankkonto Mieten Bank 1</u>	Bilanz 10006100

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Ausbuchung Rücklastschriftgebühren

Sofern die Rücklastschriftgebühr durch Verschulden von HANSAINVEST / PM entstanden ist, erfolgt eine Buchung als Aufwand.

§ Rücklastschriftgebühr EUR 7,50

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Ausbuchung Rücklastschriftgebühr	7,50	0,00	7,50

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Kosten des Geldverkehrs	7,50	
An		
Bank		7,50

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Sonstige Kosten (nicht der Immobilie zuordnen)</u>	GuV 50039000
Bestand	<u>Sonstige Bankkonten (Capex, Baukostenkonto, Darlehenskonto etc.)</u>	Bilanz 1000900

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Mieter zahlt zu wenig

Mieter zahlt EUR 4,50 auf die Mietforderung zu wenig.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Ausbuchung Zahlungsdifferenz	4,50	0,00	4,50

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Aufwand Mietdifferenzen	4,50	
An		
Mietforderungen		4,50

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Mieter zahlt zu viel

Mieter zahlt EUR 4,50 auf die Mietforderung zu viel.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Ausbuchung von Mietdifferenzen	4,50	0,00	4,50

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Mietforderungen (Bankkonto)	4,50	
An		
Erträge Mietdifferenzen		4,50

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Sonstige Bankkonten (Capex, Baukostenkonto, Darlehenskonto etc.)</u>	Bilanz 1000900
Erfolg	<u>Sonstige Erträge</u>	Bilanz 45009000

2.4 Betriebs- und Heizkosten, Vorauszahlungen und Pauschalen

Die Zahlungen vom Mieter für Betriebs- und/oder Heizkosten können als Vorauszahlungen oder Pauschalen vereinbart werden.

Der Unterschied zwischen Vorauszahlungen und Pauschalen besteht darin, dass bei Vorauszahlungen die tatsächlich angefallenen Kosten vom Mieter zu tragen sind. Es muss eine jährliche Betriebskostenabrechnung erfolgen, bei der geprüft wird, ob die Vorauszahlungen mit dem tatsächlichen Verbrauch übereinstimmen. Es hat dann eine Nachzahlung durch den Mieter oder eine Rückzahlung durch den Vermieter zu erfolgen.

Grundsätzlich muss einmal jährlich geprüft werden, ob die Vorauszahlungen an die tatsächlich angefallenen Kosten angepasst werden können (wenn möglich). Dieses ist notwendig, damit ein fiktiver Forderungsausfall verhindert wird.

Wird monatlich eine Pauschale vereinbart, so trägt der Vermieter das Risiko eines Anstiegs der Nebenkosten, der Mieter das Risiko einer Verbilligung. Es erfolgt keine Nachzahlung bzw. Rückerstattung am Jahresende. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, die monatliche Pauschale zu erhöhen, sofern dies im Mietvertrag festgehalten ist.

Möglich ist auch eine Mischung aus Pauschalen und Vorauszahlungen, getrennt nach den einzelnen Nebenkosten. Üblicherweise werden verbrauchsabhängige Nebenkosten, z.B. Wasser oder Heizung mit einer Vorauszahlung verknüpft, andere, z.B. die Nutzung der Gemeinschaftsantenne, mit einer Pauschale.

2.4.1 Vorauszahlungen auf Betriebskosten

Die Vorauszahlungen auf Betriebskosten werden in der GuV des PM als „Erträge aus NK- oder HK Vorauszahlungen“ und die laufenden „Bewirtschaftungsaufwendungen“ in der GuV auf unterschiedlichen Aufwandskonten erfasst.

Die Buchung von Vorauszahlungen wird hier am Beispiel „monatlich vorschüssig“ dargestellt. Die Buchung für die anderen Zahlungsmodalitäten hat analog den Buchungen für Mietrechnung (vgl. Kapitel 3.1) zu erfolgen.

Sollten ausnahmsweise Vorauszahlungen für die Vorjahresperiode (nach dem Kalenderjahr bzw. in den darauffolgenden Perioden) verbucht werden, so müssen entsprechende Konten berücksichtigt werden. Diese sind in der Kontenübersicht aufgeführt.

In der Buchhaltung des Fonds werden die umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten als Forderung (nicht als Aufwand) und die Vorauszahlungen als Verbindlichkeit (nicht als Ertrag) gg. dem jeweiligen Objekt mit der Datenübernahme (Mapping) gezeigt.

Diese Darstellung wird beim PM mit den monatlich vorzunehmenden Neutralisierungen gleichlautend gebucht.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Steuerpflichtiger Mieter

Die monatlich fälligen Vorauszahlungen werden zu Beginn des Monats in Rechnung gestellt.
Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Vorauszahlung, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats.

§ Vorauszahlung: EUR 5.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung der Nebenkosten- oder der Heizkostenvorauszahlung	5.000,00	19,00	950,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	5.950,00	
An		
Umsatzsteuer		950,00
Erträge aus Nebenkosten-Vorauszahlung oder Heizkosten-Vorauszahlung (Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen/Heizkostenvorauszahlungen)		5.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Erfolg	<u>Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen</u> (Verbindlichkeiten Nebenkostenvorauszahlungen)	GuV 40010100
Erfolg	<u>Erträge aus Heizkostenvorauszahlungen</u> (Verbindlichkeiten Heizkostenvorauszahlungen)	GuV 40010110

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Steuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, monatliche Vorauszahlungen, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats:

§ Vorauszahlung: EUR 5.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung der Nebenkosten- oder der Heizkostenvorauszahlung	5.000,00	0,00	0,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	5.000,00	
An		
Erträge aus Nebenkosten-Vorauszahlung oder Heizkosten-Vorauszahlung		5.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen</u> (Verbindlichkeiten Nebenkostenvorauszahlungen)	GuV 40010100
Erfolg	<u>Erträge aus Heizkostenvorauszahlungen</u> (Verbindlichkeiten Heizkostenvorauszahlungen)	GuV 40010110

2.4.2 Pauschalen

Durch Zahlung einer vertraglich vereinbarten Pauschale wird die Teilnahme des Mieters an den Betriebskosten abgegolten. Eine Betriebskostenabrechnung wird nicht durchgeführt. Das Risiko der höheren Nebenkosten trägt der Vermieter.

Daher stellen die Nebenkostenpauschalen in jedem Fall einen Ertrag dar. Die laufenden Betriebskosten werden als Aufwand gebucht.

Die Buchung von Nebenkosten-Pauschalen wird hier am Beispiel „monatlich vorschüssig“ dargestellt. Die Buchung von anderen Zahlungsmodalitäten hat analog der Buchung der Mietrechnung (siehe Kapitel 3.1) zu erfolgen.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Steuerpflichtiger Mieter

Die monatlich fällige Pauschale wird zu Beginn des Monats in Rechnung gestellt.

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Pauschale, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats.

§ Vorauszahlung: EUR 5.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung der Nebenkostenpauschale	5.000,00	19,00	119,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	5.950,00	
An		
Umsatzsteuer		950,00
Erträge aus Nebenkosten-Pauschalen		5.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	Vereinbarte Pauschale <u>Erträge aus BK-Pauschalen</u>	GuV 40011000
Steuer	Umsatzsteuer 19% <u>(Umsatzsteuer automatisch)</u>	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Steuerfreier Mieter

Umsatzsteuerfreier Mieter, monatliche Pauschale, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats:

§ Vorauszahlung: EUR 5.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung der Nebenkostenpauschale	5.000,00	0,00	5.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	5.000,00	
An		
Erträge aus Nebenkosten-Pauschalen		5.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	Vereinbarte Pauschale <u>Erträge aus BK-Pauschalen</u>	GuV 40011000

2.5 Betriebskostenabrechnung

Grundsätzliches

Leistet der Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, muss eine Betriebskostenabrechnung erfolgen. Je nachdem, ob seine Vorauszahlungen oder die tatsächlichen umlagefähigen Kosten höher waren, muss die Differenz entweder an ihn erstattet oder von ihm nachgefordert werden. Unter Umständen werden einzelne Kostenarten nach dem tatsächlichen Verbrauch mit dem Mieter unterjährig abgerechnet.

Für die zeitnahe Betriebskostenabrechnung mit den Mietern (unterjährig und Endabrechnung) ist der Property Manager verantwortlich. Die KVG (HANSAINVEST) überprüft die Betriebskostenabrechnung anhand der zugesendeten Unterlagen.

Da die Betriebskostenabrechnung erst nachgelagert stattfindet, und außerdem die laufenden Betriebskosten gewissen saisonalen Schwankungen unterliegen, während die Vorauszahlungen in der Regel konstant bleiben, wird das laufende GuV-Periodenergebnis verfälscht. Um solchen Verfälschungen vorzubeugen, muss daher monatlich eine Neutralisation der Aufwendungen und des Ertrages und weitere Buchungen erfolgen.

2.5.1 Monatliche “Simulation” der Betriebskostenabrechnung / Neutralisation des Aufwandes und Ertrages / zusätzliche Buchungen

2.5.1.1 Monatliche Neutralisierung des Aufwandes (umlagefähigen Betriebskosten) und Ertrages (Vorauszahlungen auf Betriebskosten)

Die Neutralisation des Aufwandes der umlagefähigen Betriebskosten und der Erträge der Vorauszahlungen muss monatlich erfolgen. Dabei werden die umlagefähigen Betriebskosten des Monats ermittelt, nicht umlagefähige Kosten festgestellt und gesondert auf entsprechende Aufwandskonten verbucht.

Hierzu gehören Leerstandskosten oder die nicht umlagefähigen Betriebskosten (Vereinbarungen aus Mietverträgen, etc.).

Aus den o.a. ermittelten Werten ergeben sich die tatsächlich monatlich umlagefähigen Betriebskosten.

Die Neutralisation ist notwendig, um die korrekten Werte (Forderungen ps. Aufwendungen / Erträge ps. Verbindlichkeiten) im Fonds und auch in der Buchhaltung des PM periodengerecht auszuweisen.

Die Buchung von kalkulatorischen nicht umlagefähigen Betriebskosten hat nach Absprache mit dem Asset Manager zu erfolgen.

GESCHÄFTSVORFALL 1

Aus den laufenden Bewirtschaftungskosten des Monats betragen die umlagefähigen Betriebskosten insgesamt EUR 12.000,00. Die Vorauszahlungen betragen EUR 10.000,00 pro Monat.

Von den umlagefähigen Betriebskosten sind 10% wg. Leerstand nicht umlegbar. Weitere 5% sind auf Grund der Mietverträge nicht umlagefähige Betriebskosten.

Insgesamt umlegbar:

$$12.000,00 - 1.200,00 (10\%) - 600,00 (5\%) = 10.200,00$$

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung umlagefähige Betriebskosten des Monats	10.200,00	0,00	10.200,00
b)	Buchung der Leerstandskosten	1.200,00	0,00	1.200,00
c)	Umgliederung der nicht umlagefähigen Betriebskosten gem. Mietvertrag (Konto: nicht umlagefähige Betriebskosten)	600,00	0,00	600,00
d)	Umgliederung der Vorauszahlungen (Erträge)	10.000,00	0,00	10.000,00

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Forderung umlagefähige Betriebskosten An Monatliche Neutralisation Aufwand	10.200,00	10.200,00
b)	Nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand) An Monatliche Neutralisation Aufwand	1.200,00	1.200,00
c)	Nicht umlagefähige Betriebskosten An Monatliche Neutralisation Aufwand	600,00	600,00
d)	Monatliche Neutralisation Ertrag An Monatliche Neutralisation Aufwand	10.000,00	10.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Forderung umlagefähige Betriebskosten</u>	Bilanz 11003200
Bestand	<u>Vorauszahlung Betriebskosten</u>	Bilanz 20050100
Erfolg	<u>Nicht umlagefähige Betriebskosten</u>	GuV 50001000
Erfolg	<u>Nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand)</u>	GuV 50002000
Erfolg	<u>Monatliche Neutralisation Aufwand</u>	GuV 50003000
Erfolg	<u>Monatliche Neutralisation Ertrag</u>	GuV 40010300

GESCHÄFTSVORFALL 2

Aus den laufenden Bewirtschaftungskosten des Monats betragen die umlagefähigen Betriebskosten insgesamt EUR 12.000,00. Die Vorauszahlungen betragen EUR 10.000,00 pro Monat.

Von den umlagefähigen Betriebskosten sind 0% wg. Leerstand nicht umlegbar. Aufgrund der Mietverträge gibt es keine nicht umlegbaren Betriebskosten (0%), die separat verbucht werden müssen.

Insgesamt umlegbar: EUR 12.000,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Neutralisation Aufwand	12.000,00	0,00	12.000,00
b) Neutralisation Ertrag	10.000,00	0,00	10.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Umlagefähige Betriebskosten	12.000,00	
An		
Monatliche Neutralisation Aufwand		12.000,00
b) Monatliche Neutralisation Ertrag	10.000,00	
An		
VBK aus Vorauszahlung Betriebskosten		10.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Forderung umlagefähige Betriebskosten	Bilanz 11003200
Bestand	Vorauszahlung Betriebskosten	Bilanz 20050100
Erfolg	Monatliche Neutralisation Aufwand	GuV 50003000
Erfolg	Monatliche Neutralisation Ertrag	GuV 40010300

2.5.2 Buchung Betriebskosten / Heizkosten Vorjahr

Nach dem Kalenderjahr (01.01.-31.12.) erfolgen i.d.R. in den folgenden Monaten Rechnungsbuchungen, die umlagefähige Betriebskosten / Heizkosten der Vorjahresperiode und somit der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres darstellen. Um diese korrekt abzugrenzen, müssen separate Konten in den monatlichen Umbuchungen angesprochen werden.

GESCHÄFTSVORFALL 3

Aus den laufenden Bewirtschaftungskosten des Monats betragen die umlagefähigen Betriebskosten insgesamt EUR 12.000,00.

Von den umlagefähigen Betriebskosten sind 10% wg. Leerstand nicht umlegbar. Weitere 5% sind auf Grund der Mietverträge nicht umlegbare Betriebskosten.

Aus den umlagefähigen Betriebskosten ergeben sich EUR 400,00, die der Betriebskostenabrechnung der Vorjahresperiode zuzurechnen sind.

Insgesamt umlegbar (im Abrechnungsmonat):

$$12.000,00 - 1.200,00 (10\%) - 600,00 (5\%) = 10.200,00 - 400,00 = 9.800,00$$

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Forderung umlagefähige Betriebskosten	9.800,00	0,00	9.800,00
b) Leerstandskosten	1.200,00	0,00	1.200,00
c) Umgliederung der nicht umlagefähigen Betriebskosten gem. Mietvertrag (Konto: nicht umlagefähige Betriebskosten)	600,00	0,00	600,00
d) Umlagefähige Betriebskosten / Heizkosten Vorjahr	400,00	0,00	400,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung umlagefähige Betriebskosten An Monatliche Neutralisation Aufwand	9.800,00	9.800,00
b) Nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand) An Monatliche Neutralisation Aufwand	1.200,00	1.200,00
c) Nicht umlagefähige Betriebskosten An Monatliche Neutralisation Aufwand	600,00	600,00
d) Umlagefähige Betriebskosten / Heizkosten Vorjahr Forderung umlagefähige Betriebskosten/Heizkosten Vorjahre) An Monatliche Neutralisation Aufwand	400,00	400,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Forderung umlagefähige Betriebskosten</u>	Bilanz 11003200
Bestand	<u>Forderung umlagefähige Betriebskosten Vorjahre</u>	Bilanz 11003210
Bestand	<u>Forderung umlagefähige Heizkosten Vorjahre</u>	Bilanz 11003310
Erfolg	<u>Nicht umlagefähige Betriebskosten</u>	GuV 50001000
Erfolg	<u>Nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand)</u>	GuV 50002000
Erfolg	<u>Monatliche Neutralisation Aufwand</u>	GuV 50003000

2.6 Die Betriebskostenabrechnung

Im Zuge der jährlich vorzunehmenden Betriebskostenabrechnung werden die Gesamtkosten separat nach Art der Kosten erfasst. Die Vorauszahlungen des Mieters werden gegenübergestellt. Das Ergebnis (Ergebnis aus der BK-Abrechnung) wird dem Mieter in Rechnung gestellt oder gutgeschrieben.

Hierbei ist zwingend darauf zu achten, dass **alle Konten** mit den entsprechenden Werten, die zu der Betriebskostenabrechnung herangezogen wurden, beim Buchen der Betriebskostenabrechnung neutralisiert werden (siehe Beispiel „Geschäftsvorfall“ unten).

GESCHÄFTSVORFALL – Umsatzsteuerpflichtige Mieter

Die umlagefähigen Betriebskosten betragen im Kalenderjahr insgesamt EUR 125.000,00.
Davon sind EUR 15.000,00 umlagefähige Betriebskosten / Heizkosten aus dem Vorjahr.

Vorauszahlungen wurden in Höhe von EUR 108.000,00 geleistet.

Von den umlagefähigen Betriebskosten sind 3% wg. Leerstand nicht umlegbar. Weitere 2% sind auf Grund der Mietverträge nicht umlagefähige Betriebskosten. Somit sind in dieser Betriebskostenabrechnung insgesamt 5% nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Entlastungen und das Ergebnis werden auf das Konto „Ergebnis aus der BK-Abrechnung“ gebucht.
Insgesamt umlegbar:

$$125.000,00 - 3.750,00 (3\%) - 2.500,00 (2\%) = \text{EUR } 118.750,00$$

Die Vorauszahlungen betragen im Kalenderjahr EUR 108.000,00.

Nicht umlagefähige Betriebskosten: EUR 6.250,00; davon Leerstand EUR 3.750,00 (3%) + nicht umlagefähige Betriebskosten EUR 2.500,00 (2%)

Das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung ergibt eine Nachforderung an den Mieter i. d. H. v. EUR 10.750,00 zzgl. USt.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung der Forderung aus der Betriebskostenabrechnung	10.750,00	2.042,50	12.792,50
b) Buchung Leerstand	3.750,00	0,00	3.750,00
c) Buchung der nicht umlagefähigen Betriebskosten	2.500,00	0,00	2.500,00
d) Neutralisation der Vorauszahlungen	108.000,00	0,00	108.000,00
e) Neutralisation der umlagefähigen Betriebskosten			
+ umlagefähige Betriebskosten	103.750,00	0,00	103.750,00
+ umlagefähige Betriebskosten (VJ)	15.000,00	0,00	15.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an den Mieter (aus BK-Rechnung)	12.792,50	
An		
Umsatzsteuer		2.042,50
Ergebnis aus der BK-Abrechnung		10.750,00
b)+c) Nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand)	2.500,00	
Nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand)	3.750,00	
An		
Forderung umlagefähige Betriebskosten		6.250,00
d) VBK aus Vorauszahlung Betriebskosten	108.000,00	
An		
Ergebnis aus der BK-Abrechnung		108.000,00
e) Ergebnis aus der BK-Abrechnung	118.750,00	
An		
Forderung umlagefähige Betriebskosten		103.750,00
Forderung umlagef. Betriebskosten/Heizkosten Vorjahre		15.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf Forderungen aus Sollmieten und Umlagen	Bilanz 11002000
Steuer	Umsatzsteuer 19% (Umsatzsteuer automatisch)	Bilanz 20061000
Bestand	Forderung umlagefähige Betriebskosten	Bilanz 11003200
Bestand	Ford. umlagefähige Betriebskosten Vorjahre	Bilanz 11003210
Bestand	Ford. umlagefähige Heizkosten Vorjahre	Bilanz 11003310
Bestand	Vorauszahlung Betriebskosten	Bilanz 20050100
Erfolg	Ergebnis aus der BK-Abrechnung	GuV 40010320
Erfolg	Nicht umlagefähige Betriebskosten	GuV 50001000
Erfolg	Nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand)	GuV 50002000

2.7 Unterjährige Weiterbelastung einzelner Kostenarten

Außerhalb der jährlichen Betriebskostenabrechnung bestehen auch unterjährige Weiterbelastungen von Kosten in unterschiedlichen Intervallen (monatlich / vierteljährlich / halbjährlich / jährlich).

Beispiele: Grundsteuer / Gebäudeversicherung / verbrauchsabhängige Kosten (Gas /Wasser/ Strom) / Mediakosten (in einzelnen Ländern auf Mieter umlegbar) etc.

Bei der unterjährigen Weiterbelastung ist unbedingt darauf zu achten, dass diese bereits weiterbelasteten Kosten / Kostenanteile nicht mehr in der jährlichen Betriebskostenabrechnung angesetzt werden. D.h. in der jährlichen Betriebskostenabrechnung werden nur die Kosten gemindert um die unterjährigen Weiterbelastungen angesetzt.

GESCHÄFTSVORFALL:

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, nachschüssig, fällig 3 Wochen nach Fakturierungsdatum.

Belastung Grundsteueranteil: EUR 1.000,00 zzgl. Umsatzsteuer 19% = EUR 1.190,00

Entlastung der Gesamtkosten für den Abrechnungszeitraum.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Weiterbelastung Grundsteuer	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.190,00	
An		
Forderung umlagefähige Betriebskosten		1.000,00
Umsatzsteuer		190,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf Forderungen aus Sollmieten und Umlagen	Bilanz 11002000
Steuer	Umsatzsteuer 19% (Umsatzsteuer automatisch)	Bilanz 20061000
Bestand	Forderung umlagefähige Betriebskosten	Bilanz 11003200

Kontenübersicht

Betriebs- und Nebenkosten, Vorauszahlungen, Neutralisation + BK-Abrechnung

Betriebskosten- und Nebenkosten, hier:

Konten umlagefähige Betriebskosten

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Grundsteuer</u>	GuV 50000100
Erfolg	<u>Versicherungen</u>	GuV 50000200
Erfolg	<u>Verschiedene Kosten</u>	GuV 50000300
Erfolg	<u>Straßenreinigung</u>	GuV 50000310
Erfolg	<u>Müllabfuhr</u>	GuV 50000320

Erfolg	<u>Kanalgebühren</u>	GuV 50000330
Erfolg	<u>Wassergeld/Abwasser</u>	GuV 50000340
Erfolg	<u>Heizkosten</u>	GuV 50000350
Erfolg	<u>Stromkosten</u>	GuV 50000360
Erfolg	<u>Hausmeister/-reinigung</u>	GuV 50000370
Erfolg	<u>Grün- und Graupflege inkl. Winterdienst</u>	GuV 50000380
Erfolg	<u>Sicherheit und Bewachung</u>	GuV 50000390
Erfolg	<u>Betriebskosten Pauschal</u>	GuV 50000400
Erfolg	<u>TV und Internet Gebühren</u>	GuV 50000410
Erfolg	<u>Wartungsverträge</u>	GuV 50000500
Erfolg	<u>Parkplatzmiete</u>	GuV 50000700
Erfolg	<u>Grundstücksmiete</u>	GuV 50000800
Erfolg	<u>Instandhaltung Nebenkosten</u>	GuV 50010501
Erfolg	<u>Umlagefähige PM-Fee</u>	GuV 50020120

**Betriebskosten- und Nebenkosten, hier:
Konten nicht umlagefähige Betriebskosten**

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Nicht umlagefähige Betriebskosten (Leerstand)</u>	GuV 50002000
Erfolg	<u>Nicht umlagefähige Betriebskosten</u>	GuV 50001000

**Betriebskosten- und Nebenkosten, hier:
Weitere Aufwandskonten**

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Diff. Schadenregulierung Aufwand</u>	GuV 50010300
Erfolg	<u>Aufwand aus Versicherungsschäden</u>	GuV 50010600
Erfolg	<u>Verwaltungskosten (allgemein)</u>	GuV 50020200
Erfolg	<u>Kosten der Hausverwaltung durch Dritte</u>	GuV 50020100
Erfolg	<u>AM Fee</u>	GuV 50021000
Erfolg	<u>Kosten Vermietungssteuerung</u>	GuV 50022100
Erfolg	<u>Marketingkosten</u>	GuV 50022200
Erfolg	<u>Vermittlungsprovision Neuvermietung</u>	GuV 50022300
Erfolg	<u>Kosten der Erst- und Neuvermietung</u>	GuV 50022310
Erfolg	<u>Sonstige Kosten (der Immobilie zuordenbar)</u>	GuV 50030210

Konten Vorauszahlungen

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen</u>	GuV 40010100
Erfolg	<u>Erträge aus Heizkostenvorauszahlungen</u>	GuV 40010110
Erfolg	<u>Erträge aus BK-Pauschalen</u>	GuV 40011000

Konten Neutralisation + BK-Abrechnung

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Forderung umlagefähige Betriebskosten</u>	Bilanz 11003200
Bestand	<u>Forderung umlagefähige Betriebskosten Vorjahre</u>	Bilanz 11003210
Bestand	<u>Forderung umlagefähige Heizkosten Vorjahre</u>	Bilanz 11003310
Bestand	<u>Vorauszahlung Betriebskosten</u>	Bilanz 20050100
Erfolg	<u>Ergebnis aus der BK-Abrechnung</u>	GuV 40010320
Erfolg	<u>Monatliche Neutralisation Aufwand</u>	GuV 50003000
Erfolg	<u>Monatliche Neutralisation Ertrag</u>	GuV 40010300
Erfolg	<u>Jährliche Neutralisation Aufwand</u>	GuV 50004000
Erfolg	<u>Jährliche Neutralisation Ertrag</u>	GuV 40010400

2.8 Mietgutschriften

Für die bereits in Rechnung gestellte Miete wird eine Mietgutschrift erzeugt.

Beispiel:

Nachtrag zum Mietvertrag: günstigere Konditionen

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Ausgang: Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats.
Vertragsanpassung am 01.06.2024 rückwirkend zum 01.01.2024:

§ Monatliche Miete Büro alt: EUR 1.000,00 zzgl. 19 % Umsatzsteuer

§ Monatliche Miete Büro neu: EUR 800,00 zzgl. 19 % Umsatzsteuer

§ Mietgutschrift: EUR 1.000,00 zzgl. 19 % Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Mietgutschrift	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Mietertrag gewerblich	1.000,00	
Umsatzsteuer	190,00	
An		
Forderung an Mieter		1.190,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erlösschmälerung aus Mietminderungen</u>	GuV 40000251
Steuer	Umsatzsteuer 19% <u>(Umsatzsteuer automatisch)</u>	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, vorschüssig

Ausgang: Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, halbjährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Halbjahr.

Vertragsanpassung am 01.03.2024 rückwirkend zum 01.01.2024:

§ Monatliche Miete Büro alt: EUR 1.000,00 zzgl. 19 % Umsatzsteuer

§ Monatliche Miete Büro neu: EUR 900,00 zzgl. 19 % Umsatzsteuer

§ Mietgutschrift: EUR 600,00 zzgl. 19 % Umsatzsteuer

Buchungen am t_1 (01.01.2024)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung per 1. des Halbjahres	6.000,00	1.140,00	7.140,00
b) Buchung Passive Mietabgrenzung für $t_2 - t_6$	5.000,00	0,00	5.000,00

Buchungssätze t_1

	SOLL	HABEN
a)+b) Forderung an Mieter	7.140,00	
An		
a) Mietertrag gewerblich		1.000,00
Umsatzsteuer		1.140,00
b) Passive Mietabgrenzung		5.000,00

Buchungen t_2 (01.02.2024)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze t_2 (01.02.2024)

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Buchungen t_3 (01.03.2024)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
d) Buchung Gutschrift	600,00	114,00	714,00
e) Anpassung Passive Mietabgrenzung für $t_4 - t_6$	400,00	0,00	400,00
f) Auflösung Passive Mietabgrenzung neu	900,00	0,00	900,00

Buchungssätze t₃ (01.03.2024)

	SOLL	HABEN
e) Passive Mietabgrenzung	400,00	
d) Mietertrag gewerblich	200,00	
Umsatzsteuer	114,00	
An		
d)+e) Forderung an Mieter		714,00
f) Passive Mietabgrenzung	900,00	
An		
Mietertrag gewerblich		900,00

Buchungen t₄ (01.04.2024) - t₆ (01.06.2024)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung neu	900,00	0,00	900,00

Buchungssätze t₂ (01.02.2024)

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	900,00	
An		
Mietertrag gewerblich		900,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erlösschmälerung aus Mietminderungen</u>	GuV 40000251
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

2.9 Mietanpassung gem. Vertrag

Die bisher gültige Miete ändert sich aufgrund vertraglicher Vereinbarungen.

Beispiel: Staffelmiete

Es gelten die Buchungssätze gemäß Punkt 2.2 Mietrechnung nach Leistungszeitraum und Fälligkeit.

2.9.1 Rückwirkende Mieterhöhung

Die bisher gültige Miete ändert sich rückwirkend. Dieses kann z. B. der Fall sein, wenn im Mietvertrag eine Indexierung der Miete vereinbart ist.

Alle rückwirkenden Anpassungen der Miete müssen in der aktuellen Periode gebucht werden. Rückwirkende Buchungen dürfen nicht vorgenommen werden.

2.10 Mietausfall

Beim Mietausfall ist zu unterscheiden zwischen:

- a. Leerstand
- b. Mietfreie Zeit (100%)
- c. Mietminderung

2.10.1 Geschäftsvorfall: Leerstand

Sollten Mieteinheiten nicht vermietet sein, so wird dieses als Leerstand bezeichnet. Hier müssen separate Buchungen (z.B. Mietminderung Leerstand, Leerstandskosten) vorgenommen werden.

Description (01.02.2024)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Mietertrag	1.000,00	190,00	1.190,00
b) Buchung Mietertrag Leerstand	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze $t_1 - t_3$ (01.02.2024)

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.000,00	
Umsatzsteuer	190,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.190,00
b) Mietertrag Leerstand	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Forderung an Mieter		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erlösschmälerung Leerstehende Flächen</u>	GuV 40005000
Erfolg	<u>Erlösschmälerung Leerstehende Garagen</u>	GuV 40005200
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

2.10.2 Geschäftsvorfall: Mietfreie Zeit

Eine **“Mietfreie Zeit”** wird mit dem Mieter als Anreiz zur Anmietung der betroffenen Fläche vereinbart.

Die Miete wird in Rechnung gestellt. Die mietfreie Zeit wird als Gutschrift ausgewiesen. Bei einer 100 %-igen mietfreien Zeit ist die Summe aus beiden Positionen (fällige Miete) = EUR 0,00.

Ansonsten hat der Mieter den anteiligen Betrag zu zahlen (Differenz aus beiden Positionen).

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Steuerpflichtiger Mieter, Monatsmiete

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, monatliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Mietfreie Zeit im Zeitraum: 01.01.2024 – 31.03.2024. Mietertrag beginnt effektiv ab t_4 .

Buchungen in $t_1 - t_3$

Die umsatzsteuerpflichtige Miete, sowie die Mietfreie Zeit müssen vom PM gebucht werden. In Summe gehen Sie im GuV-Bereich auf null auf.

Description (01.02.2024)

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Mietertrag	1.000,00	190,00	1.190,00
b)	Buchung Mietertrag Zeit	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze $t_1 - t_3$ (01.02.2024)

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.000,00	
Umsatzsteuer	190,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.190,00
b) Mietertrag Zeit	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Forderung an Mieter		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erlösschmälerung aus mietfreien Zeiten</u>	GuV 40000240
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

Buchungen ab t_4

Verweis: Kapitel 2.2.1.1 (Mietrechnung monatlich vorschüssig) bzw. 2.2.1.2 ((FR) Mietrechnung monatlich vorschüssig - vorgezogen).

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Steuerpflichtiger Mieter, halbjährliche Miete

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, halbjährliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des 1. Monats im Halbjahr:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Mietfreie Zeit im Zeitraum: 01.01.2024 – 31.03.2024. Mietertrag beginnt effektiv ab t_4 .

Buchungen t_1

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Mietrechnung & Mietfreie Zeit $t_1 - t_3$ Buchungen siehe 2.7.2.	3.000,00	570,00	3.570,00
b)	Buchungen Passive Mietabgrenzung für $t_4 - t_6$	3.000,00	0,00	3.000,00
c)	Mietrechnung per 1. des Halbjahres für $t_4 - t_6$	3.000,00	570,00	3.570,00

Buchungssätze t_1

	SOLL	HABEN
b)+c) Forderung an Mieter	3.570,00	
An		
c) Mietertrag gewerblich		0,00
Umsatzsteuer		570,00
d) Passive Mietabgrenzung		3.000,00

Buchungen $t_4 - t_6$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Passive Mietabgrenzung	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze $t_4 - t_6$

	SOLL	HABEN
c) Passive Mietabgrenzung	1.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Erfolg	<u>Erlösschmälerung aus mietfreien Zeiten</u>	GuV 40000240
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000

2.10.3 Geschäftsvorfall: Mietminderung

Unter einer Mietminderung wird eine Mietkürzung auf Grund von Mietmängeln verstanden.

Buchhalterisch soll der Vorgang analog Punkt 2.7.2 behandelt werden.

Dazugehöriges Konto:

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Erlösschmälerung aus Mietminderungen</u>	GuV 40000251

2.11 Mietsicherheiten

Die Verwaltung von Mietsicherheiten obliegt dem PM. Mietsicherheiten dienen zur Absicherung von Mietrückständen, die der Mieter zu leisten hat.

- § Bei der Wahl der Mietsicherheiten sind Bankbürgschaften oder -garantien, Sparbücher zu bevorzugen. In Ausnahmefällen sind Barkautionen erlaubt.
- § Ausschließlich Barkautionen führen zu Buchungen. Andere Kautionsarten wie z.B. Bankbürgschaften und Sparbücher werden nicht gebucht. Eine Information (mit entsprechenden Unterlagen) sollte an die KVG erfolgen.
- § Der Mieter zahlt Barkaution direkt auf das Kautionskonto.
- § Die Verzinsung der Kautionen ist grundsätzlich auf die Marktverzinsung abzustellen. Garantieverzinsungen sind zu vermeiden. Tritt aufgrund einer Garantieverzinsung ein finanzieller Schaden ein, muss dieser als Aufwand gebucht werden. Länderspezifika sind zu beachten.

2.11.1 Barkaution

Die vertraglich vereinbarte Mietsicherheit ist in Form einer Barkaution zu erbringen.

Der Kautionsbetrag wird dem Mieter separat in Rechnung gestellt. Die Kautionsanforderung ist über das Debitoren-Personenkonto zu buchen.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Barkaution mit Verzinsung

Im Mietvertrag wurde eine Verzinsung vereinbart, die der laufenden Verzinsung des Bankkontos entspricht.

§ Barkaution: EUR 50.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Kaution lt. Mietvertrag	50.000,00		50.000,00
b) Zahlungseingang Kaution	50.000,00		50.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter aus Mietvertrag (Buchung auf Bankkonto Kautionen)	50.000,00	
An Verbindlichkeiten aus Kautionen (Buchung auf Verbindlichkeiten Kautionen)		50.000,00

Die Buchung des Zahlungseingangs (Buchungssatz b) ist im Kapitel 4.1 dargestellt.

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Verbindlichkeiten Kautionen</u>	Bilanz 20051000
Bestand	<u>Bankkonto Kautionen</u>	Bilanz 11001000

Die Buchung der Verzinsung der Kautionen wird separat vom PM vorgenommen.

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Barkaution ohne Verzinsung

Der Kautionsbetrag wird lt. Mietvertrag gezahlt. Im Mietvertrag wurde keine Verzinsung vereinbart. KVG vereinnahmt Zinsen.

Der Mieter zahlt Barkaution direkt auf Kautionskonto.

§ Barkaution: EUR 50.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Kaution lt. Mietvertrag	50.000,00		50.000,00
b) Zahlungseingang Kaution	50.000,00		50.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter aus Mietvertrag (Buchung auf Bankkonto Kautionen)	50.000,00	
An Verbindlichkeiten aus Kautionen ohne Zinsen (Buchung auf Verbindlichkeiten Kautionen)		50.000,00

Die Buchung des Zahlungseingangs (Buchungssatz b) ist im Kapitel 4.1 (Zahlungseingang, Ausgleich Forderung) dargestellt.

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Verbindlichkeiten Kautionen</u>	Bilanz 20051000
Bestand	<u>Bankkonto Kautionen</u>	Bilanz 11001000

Die Buchung der Verzinsung der Kautionen wird separat vom PM / KVG vorgenommen.

2.11.2 Kautionsverzinsung

Am Jahresende werden die Zinsen berechnet und gutgeschrieben.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Zinsgutschrift Kautionskonto Mieter

Im Mietvertrag wurde eine Verzinsung der Kautions vereinbart, die der laufenden Verzinsung des Bankkontos Barkautionen entspricht. Zinsen werden dem Kautionskonto gutgeschrieben.

§ Zinsgutschrift: EUR 30,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Zinsgutschrift	30,00		30,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Kautionen		30,00
An		
Verbindlichkeiten aus Kautionen		
(Buchung auf Verbindlichkeiten Kautionen)		30,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Verbindlichkeiten Kautionen</u>	Bilanz 20051000
Bestand	<u>Bankkonto Kautionen</u>	Bilanz 11001000

GESCHÄFTSVORFALL 2 - Zinsen für HANSAINVEST

Im Mietvertrag wurde keine Verzinsung der Kautions vereinbart. Der HANSAINVEST (Fonds) vereinnahmt die Zinsen, die ggf. dem Bankkonto Barkautionen gutgeschrieben werden.

§ Zinsgutschrift: EUR 30,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Zinserträge HANSAINVEST	30,00		30,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Barkautionen	30,00	
An		
Zinserträge		30,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Sonstige Bankkonten (Capex, Baukostenkonto, Darlehenskonto etc.)</u>	Bilanz 10000900
Erfolg	<u>Sonstige Erträge</u>	GuV 45009000

2.11.3 Kautionsabrechnung

Die Kautionsabrechnung ist nach Mietbeendigung gemäß Regelung im Mietvertrag vom PM durchzuführen. Unter Berücksichtigung der noch offenen Forderungen an den Mieter ermittelt der PM den an den Mieter auszahlenden Betrag und zahlt diesen aus. Entsprechende Unterlagen werden der KVG zur Verfügung gestellt.

Die Unterlagen zur Kautionsabrechnung unterliegen den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen.

Die Buchung der Zahlungsflüsse ist im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Rückerstattung Barkaution

Nach Beendigung des Mietverhältnisses soll die unverzinsten Barkaution i.d.H.v. EUR 50.000,00 abgerechnet werden. Der Mieter weist eine offene Forderung i.d.H.v. EUR 20.000,00 aus. Die Voraussetzungen für eine Verrechnung der offenen Forderung mit der Kaution sind gegeben.

Der Restbetrag i.d.H.v. EUR 30.000,00 soll ausgezahlt werden.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Ausbuchung der Kautionsverbindlichkeit	50.000,00		50.000,00
b) Lastschriftinzug Kautionskonto auf Girokonto	50.000,00		50.000,00
c) Auszahlung des Abrechnungsbetrages	30.000,00		30.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Verbindlichkeiten aus Kautionen ohne Zinsen (Buchung auf Verbindlichkeiten Kautionen) An	50.000,00	
Forderung an Mieter aus Mietvertrag (Buchung auf Bankkonto Kautionen)		50.000,00

Die Buchung der Zahlungsvorgänge b) und c) ist im Kapitel 4.1 dargestellt.

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Verbindlichkeiten Kautionen</u>	Bilanz 20051000
Bestand	<u>Bankkonto Kautionen</u>	Bilanz 11001000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Rückerstattung verzinste Barkaution

Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird die verzinste Barkaution vollständig an den Mieter zurückgezahlt:

§ Auszahlung Barkaution: EUR 50.000,00 ohne Umsatzsteuer

§ Auszahlung Zinsen: EUR 750,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Ausbuchung der Kautionsverbindlichkeit	50.750,00		50.750,00
b) Lastschriftinzug Kautionskonto auf Girokonto	50.750,00		50.750,00
c) Auszahlung des Abrechnungsbetrages	50.750,00		50.750,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Verbindlichkeiten aus Kautionen (Buchung auf Verbindlichkeiten Kautionen) An Forderung an Mieter aus Mietvertrag (Buchung auf Bankkonto Kautionen)	50.750,00	50.750,00

Die Buchung der Zahlungsvorgänge b) und c) ist im Kapitel 4.1 dargestellt.

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Verbindlichkeiten Kautionen</u>	Bilanz 20051000
Bestand	<u>Bankkonto Kautionen</u>	Bilanz 11001000

2.12 Kalkulatorische Miete Leerstand – nicht relevant

Es erfolgen keine Buchungen. Siehe 2.7.1.

2.13 Ausgleichszahlung vom Mieter für vorzeitige Vertragsauflösung

Die Ausgleichszahlung wird grundsätzlich zum Zeitpunkt des Zahlungseingangs vom Mieter vollständig ertragswirksam erfasst. Der PM liefert Details an HANSAINVEST über die geleistete Ausgleichszahlung (Objekt, Mieter, Mietvertrag, Restlaufzeit des Mietvertrags, Höhe der Ausgleichszahlung, Höhe der bisherigen Jahresmiete, vertragliche Grundlage).

Die umsatzsteuerliche Behandlung der Ausgleichszahlung hängt davon ab, ob die Ausgleichszahlung im Mietvertrag vereinbart wurde.

- a. Wenn sie im Vertrag vereinbart wurde, so stellt die Ausgleichszahlung "Mietertrag" dar und wird analog der bisherigen Mietrechnung behandelt. D.h. bei optierten Mietern ist die Ausgleichszahlung zzgl. der Umsatzsteuer zu leisten.
- b. Wenn die Ausgleichszahlung nicht im Mietvertrag vereinbart wurde, so stellt sie Schadenersatz dar und ist somit umsatzsteuerfrei.

Die Länderspezifika sind zu beachten.

GESCHÄFTSVORFALL

Der gewerbliche Mieter A zieht eine vertraglich vereinbarte "Break Option" und leistet an den Vermieter im Juni 2024 für die vorzeitige Räumung aus dem Mietobjekt EUR 120.000,00 zzgl. EUR 22.800,00 USt. Der Mietvertrag mit einer Laufzeit bis Ende Dezember 2024 wird vorzeitig aufgelöst.

- a. Im Mietvertrag vereinbart
- b. Nicht im Mietvertrag vereinbart

Buchungen in t₀ (30.06.2024)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Zahlungseingang der Ausgleichszahlungen	120.000,00	22.800,00	142.800,00
b) Zahlungseingang der Ausgleichszahlungen	120.000,00	0,00	120.000,00

Buchungssätze in t₀ (30.06.2024)

		SOLL	HABEN
a)	Mieteingangskonto	142.800,00	
	An		
	Mietertrag gewerblich		120.000,00
	Umsatzsteuer		22.800,00
b)	Mieteingangskonto	120.000,00	
	An		
	Sonstige Erträge		120.00,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Mieteingangskonto (Bankkonto Mieten Bank 1)	Bilanz 10006100
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (Umsatzsteuer automatisch)	Bilanz 20061000
Erfolg	<u>Sonstige Erträge</u>	GuV 45009000

2.14 Kündigung seitens HANSAINVEST

2.14.1 Nutzungsentgelt

Wegen Mietrückständen kündigt HANSAINVEST fristlos das Mietverhältnis. Mieter räumt die Fläche nicht. Es wird ein Nutzungsentgelt in Rechnung gestellt.

Die buchhalterische Abbildung erfolgt analog zur normalen Mietrechnung.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Umsatzsteuerpflichtiger Mieter

Dem umsatzsteuerpflichtigen Mieter wird Nutzungsentgelt in Rechnung gestellt:

§ Nutzungsentgelt: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Rechnung Nutzungsentgelt	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Erträge Mieter Weiterbelastung		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Umsatzsteuerfreier Mieter

Dem umsatzsteuerfreien Mieter wird Nutzungsentgelt in Rechnung gestellt:

§ Nutzungsentgelt: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Rechnung Nutzungsentgelt	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.000,00	
An		
Erträge Mieter Weiterbelastung		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000

2.14.2 Schadenersatz

Wegen Mietrückständen kündigt HANSAINVEST fristlos das Mietverhältnis. Mieter räumt die Fläche. Es wird bis zum regulären Vertragsende bzw. bis zu einer vorzeitigen Nachvermietung ein Schadenersatz in Rechnung gestellt.

Wegen der umsatzsteuerlichen Behandlung sollen Länderspezifika beachtet werden. In Deutschland wird bei Versicherungsleistungen ein echter Schadenersatz grundsätzlich ohne Umsatzsteuer in Rechnung gestellt (nicht steuerbar).

GESCHÄFTSVORFALL

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter zahlt Schadenersatz:

§ Schadenersatz: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Rechnung Schadenersatz	1.000,00	0,00	1.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.000,00	
An		
Erträge Mieter Weiterbelastung		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000

3. MIETGARANTIEN

3.1 Arten von Mietgarantien

Es gibt verschiedenartige Mietgarantien die nachfolgend aufgezählt und kurz beschrieben werden. Die Geschäftsvorfälle sind für alle Arten der Mietgarantien anwendbar. Sofern Generalmietverträge bestehen, werden diese analog zu den Geschäftsvorfällen der Mietgarantie dargestellt. Mietgarantien sind periodengerecht zu buchen. Die Weiterbelastung der Mietgarantie erfolgt über Mietrechnungen.

Nachfolgend wird die Mietgarantie mit definierter Laufzeit ohne Maximalbetrag und die Mietgarantie mit definierter Laufzeit mit Maximalbetrag vorgestellt.

Die Mietgarantieleistungen stellen beim Garantiennehmer entweder Mietertrag oder gegebenenfalls steuerfreien Schadensersatz dar. Ob die Mietgarantie mit oder ohne Umsatzsteuer gebucht wird, ist abhängig vom geschlossenen Vertrag (in diesem Falle nicht von der Vermietungsabsicht).

Da der PM in der Regel die Garantieverträge nicht abschließt, muss bei Abschluss von Mietgarantien dem PM die vertragliche Regelung übermittelt werden.

3.2 Mietgarantie mit definierter Laufzeit ohne Maximalbetrag

Eine Mietgarantie mit definierter Laufzeit (z.B. 5 Jahre) ohne Maximalbetrag deckt den während der vereinbarten Laufzeit entstehenden Mietausfall ab.

3.2.1 Mietgarantie für bestehenden Leerstand

Bei Ankauf des Objektes besteht Leerstand. Der daraus resultierende Mietausfall wird durch die Mietgarantie kompensiert.

Beispiel: 500 m² Leerstand Bürofläche zu garantierte Miete 10 EUR/m²/Monat

Die Kontierung wird hier am Beispiel einer monatlichen Abrechnung mit dem Mietgaranten dargestellt. Bei anderweitiger Periodenabrechnung (z.B. quartärllich, halbjährlich, jährlich) erfolgt die Buchung analog zu Kapitel 3.1.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Mietgarantie Leerstand mit Steuer

Mietgarantie für Leerstand Büro: EUR 5.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietgarantieabrechnung	5.000,00	950,00	5.950,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mietgarant	5.950,00	
An		
Umsatzsteuer		950,00
Mietertrag gewerblich		5.950,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% <u>(Umsatzsteuer automatisch)</u>	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Mietgarantie Leerstand ohne Steuer

Mietgarantie für Leerstand Büro: EUR 5.000,00 ohne Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietgarantieabrechnung	5.000,00	0,00	5.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mietgarant	5.000,00	
An		
Mietertrag gewerblich		5.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100

3.2.2 Mietgarantie für entstehenden Leerstand

Während der Laufzeit der Mietgarantie entsteht Leerstand und der daraus resultierende Mietausfall wird durch die Mietgarantie kompensiert.

GESCHÄFTSVORFALL

Es entsteht Leerstand für eine Bürofläche von 100 m² zu garantierter Miete 10 EUR/m²/Monat

§ Umsatzsteuerpflichtig

§ Mietgarantie für Leerstand Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Umsatzsteuerfrei

§ Mietgarantie für Leerstand Büro: EUR 1.000,00 ohne Umsatzsteuer

Die Buchung erfolgt analog zu 3.2.1.

3.2.3 Mietgarantie bei Mietausfall

Während der Laufzeit der Mietgarantie wird entstehender Mietausfall aufgrund von Mietrückständen durch die Mietgarantie kompensiert. Hierbei muss der Mietgarantievertrag klare Kriterien definieren, ab wann die Kompensation zu erfolgen hat. Außerdem ist zu unterscheiden, ob die Kompensation auf Basis der vertraglich mit dem rückständigen Mieter vereinbarten Miete oder der garantierten Miete zu berechnen ist.

Darüber hinaus können Mietgarantien auch in einem Kaufvertrag festgelegt werden. Die Buchungen sind nach der vertraglichen Regelung vorzunehmen.

3.2.4 Garantierter Mindestmietzins (Auffüllgarantie)

Neuvermietungen mit einer geringeren Miete als in der Mietgarantie vereinbart, werden durch die Mietgarantie für die vereinbarte Laufzeit der Mietgarantie kompensiert.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Mietgarantie mit Steuer

Neuer Mieter „NEW“. Bürofläche 200 m² zu 8,00 EUR / m² / Monat; Garantierte Miete: 10 EUR / m² / Monat; Differenz 2,00 EUR / m² / Monat zzgl. 19% Umsatzsteuer x 200 m²

§ Mietrechnung Mieter „NEW“: EUR 1.600,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer pro Monat

§ Mietgarantie für Mietdifferenz Mieter „NEW“: EUR 400,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer pro Monat

Buchungen während der Laufzeit der Mietgarantie

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Mietrechnung	1.600,00	304,00	1.904,00
b)	Mietgarantieabrechnung	400,00	76,00	476,00

Buchungssätze während der Laufzeit der Mietgarantie

		SOLL	HABEN
a)	Forderung an Mieter	1.904,00	
	An		
	Umsatzsteuer		304,00
	Mietertrag gewerblich		1.600,00
b)	Forderung an Mietgarant	476,00	
	An		
	Umsatzsteuer		76,00
	Mietertrag gewerblich		400,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Mietgarantie ohne Steuer

Neuer Mieter „NEW“. Bürofläche 200 m² zu 8,00 EUR / m² / Monat zzgl. 19% Umsatzsteuer; garantierte Miete: 10,00 EUR / m² / Monat ohne Umsatzsteuer; Differenz 2,00 EUR / m² / Monat x 200 m².

§ Mietrechnung Mieter „NEW“: EUR 1.600,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer pro Monat

§ Mietgarantie für Mietdifferenz Mieter „NEW“: EUR 400,00 ohne Umsatzsteuer pro Monat

Buchungen während der Laufzeit der Mietgarantie

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Mietrechnung	1.600,00	304,00	1.904,00
b)	Mietgarantieabrechnung	400,00	0,00	400,00

Buchungssätze während der Laufzeit der Mietgarantie

		SOLL	HABEN
a)	Forderung an Mieter	1.904,00	
	An		
	Umsatzsteuer		304,00
	Mietertrag gewerblich		1.600,00
b)	Forderung an Mietgarant	400,00	
	An		
	Mietertrag gewerblich		400,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

3.2.5 Mietgarantie für mietfreie Zeiten und sonstige Incentives

Während der Laufzeit der Mietgarantie sind Mietausfälle aufgrund von gewährten mietfreien Zeiten und sonstigen Incentives abgedeckt.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Mietgarantie in mietfreier Zeit

Bestehender Mieter „A“ mietet Bürofläche 200m² zu 10,00 EUR / m² / Monat zzgl. 19% Umsatzsteuer. Mietbeginn ist am 01.01.2024. Mit ihm ist mietfreie Zeit für die Zeit 01.01.2024 bis 31.03.2024 (3 Monate) vereinbart.

Es besteht eine Mietgarantie in Höhe von 10,00 EUR / m² / Monat für die Zeit 01.01.2025 bis 31.12.2026.

Buchungen in t₁ – t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietgarantieabrechnung	2.000,00	380,00	2.380,00

Eine Buchung der Miete in der mietfreien Zeit beim Mieter erfolgt wie in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

Buchungssätze in $t_1 - t_3$

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mietgarant	2.380,00	
An		
Umsatzsteuer		380,00
Mietertrag gewerblich		2.000,00

Buchungen ab t_4 (nach Ablauf der mietfreien Zeit)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietrechnung	2.000,00	380,00	2.380,00

Eine Buchung der Miete in der mietfreien Zeit beim Mieter erfolgt wie in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Buchungssätze ab t_4

	SOLL	HABEN
b) Forderung an Mieter	2.380,00	
An		
Umsatzsteuer		380,00
Mietertrag gewerblich		2.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (Umsatzsteuer automatisch)	Bilanz 20061000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Mietgarantie in mietvergünstigter Zeit (Mietminderung)

Umsatzsteuerpflichtiger Mieter, Mietfläche 100m², Mietpreis: 10,00 EUR / m², monatliche Miete, vorschüssig, fällig am 3. Werktag des Monats:

§ Monatliche Miete Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Mietminderung (als Incentive) i.d.H.v. 10% im Zeitraum: 01.01.2024 – 31.03.2024:

è Monatliche vergünstigte Mietrechnung: EUR 900,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Es besteht eine Mietgarantie in Höhe von 10,00 EUR / m² / Monat für die Zeit 01.01.2024 bis 31.12.2030.

Buchungen in t₁ – t₃

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung	900,00	171,00	1.071,00
b) Mietgarantieabrechnung	100,00	19,00	119,00

Buchungssätze in t₁ – t₃

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.071,00	
An		
Umsatzsteuer		171,00
Mietertrag gewerblich		119,00
b) Forderung an Mietgarant	119,00	
An		
Umsatzsteuer		19,00
Mietertrag gewerblich		100,00

Buchungen ab t₄ (nach Ablauf von Mietminderung)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Mietrechnung	1.00,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze ab t₄

	SOLL	HABEN
c) Forderung an Mieter	1.190,00	
An		
Umsatzsteuer		190,00
Mietertrag gewerblich		1.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

3.2.6 Mietgarantie für Mietminderungen

Berechtigte und gewährte Mietminderungen sind während der vereinbarten Mietgarantie-Laufzeit abgedeckt.

GESCHÄFTSVORFALL

Dem Mieter „ABC“, Bürofläche 200m² zu garantierter Miete 10,00 EUR / m² / Monat, wurde eine Mietminderung von 25 % für die Dauer von 3 Monaten gewährt.

Die Buchung erfolgt analog zu Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Zur Buchung von Mietminderungen vgl. auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.. (Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.)**.

3.2.7 Sonstige Vermarktungskosten

Auch ist es möglich, dass die Mietgarantie neben den Mietausfällen Kosten der Vermarktung (Makler, Events, Broschüren, etc.) die umlagefähigen (Anteil des bestehenden oder entstehenden Leerstandes) Instandhaltungskosten übernimmt.

GESCHÄFTSVORFALL:

Zwecks Leerstandsabbau Maklerevent für Vermarktung der Bürofläche 1.000 m²

§ Mietgarantie deckt Kosten des Events: EUR 2.500 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietgarantieabrechnung	2.500,00	475,00	2.975,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mietgarant	2.950,00	
An		
Umsatzsteuer		475,00
Erträge Mieter Weiterbelastung		2.500,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Erträge Mieter Weiterbelastung</u>	GuV 46003000
Steuer	Umsatzsteuer 19% (Umsatzsteuer automatisch)	Bilanz 20061000

3.2.8 Indexierung von Mietgarantien

Für Mietgarantien können Indexierungsklauseln vereinbart werden.

GESCHÄFTSVORFALL

500 m² Bürofläche; Leerstand, Mietgarantie für die Zeit 01.01.2024 – 31.12.2028; garantierte Miete 10,00 EUR / m² / Monat zzgl. 19% Umsatzsteuer. Indexerhöhung ab 01.01.2026 von 4 %.

Buchungen monatlich 01.01.2024 – 31.12.2025

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietgarantieabrechnung	5.000,00	950,00	5.950,00

Buchungssätze monatlich 01.01.2026 – 31.12.2028

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mietgarant	5.950,00	
An		
Umsatzsteuer		95,00
Mietertrag gewerblich		5.000,00

Buchungen monatlich 01.01.2024 – 31.12.2025

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Mietgarantieabrechnung	5.200,00	988,00	6.188,00

Buchungssätze monatlich 01.01.2026 – 31.12.2028

	SOLL	HABEN
b) Forderung an Mietgarant	6.188,00	
An		
Umsatzsteuer		988,00
Mietertrag gewerblich		5.200,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

3.3 Mietgarantie mit definierter Laufzeit und Maximalbetrag

Siehe Geschäftsvorfälle **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** bis **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** allerdings mit einem Maximalbetrag von z.B. EUR 150.000,00. Sobald dieser Betrag von EUR 150.000,00 aufgebraucht ist, endet die Mietgarantie.

Beispiel:

Sollte für die Mietgarantie eine Laufzeit von 5 Jahren vereinbart worden sein, aber der Maximalbetrag bereits im 3. Jahr aufgebraucht sein, dann endet die Mietgarantie vorzeitig, nämlich zum Zeitpunkt, in dem der Maximalbetrag aufgebraucht ist.

3.4 Positive Mietdifferenzen

Je nach Mietgarantievertrag kann eine positive Mietdifferenz entweder der HANSAINVEST zugutekommen oder es findet eine Verrechnung mit der Mietgarantie statt. D.h. liegt die Miete eines neuen Mietvertrags über der garantierten Miete, erfolgt für die Dauer des Mietvertrages bzw. der Mietgarantie eine Gutschrift oder eine Rückerstattung der Überzahlung der Mietgarantie.

Beispiel: Abschluss eines MV mit Mietzins > garantierter Mietzins

GESCHÄFTSVORFALL:

§ Mietgarantie Büro: EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Miete Büro neu: EUR 1.300,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

Für die Laufzeit der Mietgarantie erfolgt eine Gutschrift in Höhe der „Überzahlung“ von EUR 300,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer an den Mietgaranten.

Buchungen während der Laufzeitgarantie der Mietgarantie

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Mietrechnung	1.300,00	247,00	1.547,00
b) Gutschrift an Mietgaranten	300,00	57,00	357,00

Buchungssätze während der Laufzeit der Mietgarantie

	SOLL	HABEN
a) Forderung an Mieter	1.547,00	
An		
Umsatzsteuer		247,00
Mietertrag gewerblich		1.300,00
b) Mietertrag gewerblich	300,00	
Umsatzsteuer	57,00	
An		
Forderung an Mietgarant		357,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sollmieten (Whg/Gew.)</u>	GuV 40000100
Steuer	Umsatzsteuer 19% (<u>Umsatzsteuer automatisch</u>)	Bilanz 20061000

4. FORDERUNGSMANAGEMENT

Der PM ist verpflichtet, ein aktives Forderungsmanagement zu betreiben. Dazu gehören folgende Elemente: (siehe auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

- § Überwachung der Mietzahlungseingänge sowie zeitnahe Buchung der Kontoauszüge
- § Zeitnahe Bearbeitung der Debitorenkonten inkl. Ausgleich offener Posten
- § Forderungsmanagement offener Forderungen inkl. Mahnwesen, Ratenzahlungs- und Stundungsvereinbarungen, Rechtsstreitigkeiten, Forderungsvollstreckung etc.

Dabei sind die Länderspezifika zu beachten.

Die offenen Posten müssen monatlich als separate Datei mit der Datenlieferung an das PPM-Tool übermittelt werden.

4.1 Zahlungseingang, Ausgleich Forderung

Mietzahlung geht auf Bankkonto (Mieteingangskonto) ein.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Identifikation Zahlung

Zahlung wird identifiziert und dem dazugehörigen Debitorenkonto gutgeschrieben.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Zahlungseingang			5.950,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Mieteingangskonto	5.950,00	
An		
Forderung an Mieter		5.950,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Mieteingangskonto (Bankkonto Mieten Bank 1)	Bilanz 10006100
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000

GESCHÄFTSVORFALL 2 – Offene Posten Verrechnung

Offener Posten wird auf dem Debitorenkonto mit dem Zahlungseingang verrechnet. Das Debitorenkonto wird dadurch um die offenen Posten bereinigt. Bei Zahlungen, die einem OP nicht direkt zugeordnet werden können, ist der Zahlungseingang aufgrund der Klarheit separat zu buchen. Eine Klärung, welche Posten davon betroffen sind, ist vom PM vorzunehmen.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Ausgleich offener Posten			5.950,00
Zahlungseingang			

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Bank	5.950,00	
An		
Forderung an Mieter		5.950,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Mieteingangskonto (Bankkonto Mieten Bank 1)	Bilanz 10006100
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000

4.2 Ratenzahlung⁹

GESCHÄFTSVORFALL

Mit dem Mieter wird eine fällige Mietforderung i.d.H.v. EUR 2.000,00 in zwei Raten zu je EUR 1.000,00 mit neuer Fälligkeit vereinbart.

Für eine oder mehrere fällige Forderungen (offene Posten) werden Ratenzahlungen vereinbart. Die Festlegung über die Anzahl, den Betrag und die Fälligkeit der einzelnen neuen Rate/n ist vom PM festzulegen (in Abstimmung mit dem Asset Manager).

Die ursprüngliche/n Forderung/en wird ausgeglichen und ein oder mehrere offene Posten werden als Forderung/en auf dem Debitorenkonto fortgeschrieben mit dem jeweiligen neuen Fälligkeitsdatum.

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
A	Mietforderung	2.000,00		2.000,00
a)	Umbuchung Ratenzahlung	1.000,00		1.000,00
		1.000,00		1.000,00

⁹ Eine Ratenzahlung darf nicht verwechselt werden mit einer Stundungsvereinbarung. Eine Stundung ist die Verlängerung des Zahlungsziels, d. h. nur der Fälligkeitstermin wird neu vereinbart.

Kontensalden

		SOLL	HABEN
A	Debitor (Mietforderungen)	2.000,00	

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Debitor (Mietforderungen)	1.000,00 1.000,00	
	An		
	Debitor (Mietforderungen)		2.000,00

4.3 Mahnungen

Das Mahnwesen ist länderspezifisch einzurichten. Durch das Mahnwesen werden keine unmittelbaren Buchungsvorgänge ausgelöst.

Das Mahnwesen inklusive des Mahnrhythmus obliegt dem PM. Die sich daraus ergebenden Buchungsvorgänge (z.B. Einzelwertberichtigung) werden vom PM vorgenommen. Entsprechende Dokumentationen sind vorzunehmen.

5. KREDITORISCHE GESCHÄFTSVORFÄLLE

5.1 Instandhaltungskosten

5.1.1 Grundsätzliches

Unter Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne dieses Kontierungshandbuchs werden zusammenfassend alle Baumaßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung eines Gebäudes verstanden. Sie können grundsätzlich in folgende Kategorien aufgeteilt werden:

- § Wesentliche Verbesserung (durch werterhöhende / nutzungserweiternde Maßnahmen)
- § Zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung (inkl. laufende Instandhaltung)
- § Mieterausbauten

Die Instandhaltungsmaßnahmen werden grundsätzlich am Anfang eines jeden Geschäftsjahres geplant. Neben geplanten Maßnahmen können weitere Maßnahmen notwendig werden, die z.B. durch einen unvorhergesehenen Schaden verursacht werden oder auf eine vertragliche Verpflichtung zurückzuführen sind. Es handelt sich dann um ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen.

Alle Großmaßnahmen (ab 25.000,00 EUR) müssen als Einzelprojekte angelegt und abgewickelt werden. Projektplanung und Budgetierung erfolgt durch die KVG mit Unterstützung des PM. Zur Abwicklung von besonders großen Projekten kann zusätzlich ein Projektsteuerer herangezogen werden. Von dieser Vereinbarung kann abgewichen werden, wenn vertraglich andere Vorgehensweisen geregelt sind.

Für die Vorsteuerberichtigung sind die Einzelprojekte nach der Fertigstellung als Berichtigungsobjekte für die Vorsteuerberichtigung nach §15a UStG anzulegen.

Es wird unterschieden in:

1. einmalige Maßnahmen (sofern über 5.250,00 EUR ist dies als Berichtigungsobjekt anzulegen) und
2. laufende Instandhaltung (Kleinstmaßnahmen) die für ein Kalenderjahr zusammengefasst werden. Wenn die Summe über 5.250,00 EUR liegt, ist diese als Berichtigungsobjekt anzulegen.

Maßnahmen für den "Mieterausbau" werden ebenfalls über Einzelprojekte angelegt.

Kleininstandhaltungen werden über das Ongoing Projekt als Kostensammler abgewickelt.

Alle Instandhaltungsmaßnahmen sind vom PM in seinem EDV-System zu buchen.

Bezüglich der Vorsteueraufteilung ist wie folgt vorzugehen:

- § Vorsteueraufteilung: Mietbereich optierender Mieter = Optionssatz 100%
- § Vorsteueraufteilung: Mietbereich nicht optierender Mieter = Optionssatz 0%
- § Allgemeinbereich / Gebäude = Mischoptionssatz Gebäude, da Allgemeinbereich
- § Vorsteueraufteilung: leerstehende Mietfläche = Optionssatz gemäß Mieteinheit (0% oder 100%)

Bei der Kontierung der kreditorischen Geschäftsvorfälle im Rahmen der Instandhaltung ist darauf zu achten, dass der Optionssatz zum Zeitpunkt der Rechnungserfassung und nicht zum Zeitpunkt der Beauftragung relevant ist. (Bsp. Mieterausbauabrechnung vor Mietvertragsaktivierung: Optionssatz der Mieteinheit / nach Mietvertragsaktivierung: Optionssatz des Mietvertrags).

Mögliche Geschäftsvorfälle je Optionssatz:

- § Rechnung **ohne** Skonto **ohne** Sicherheitseinbehalt

§ Rechnung **mit** Skonto **ohne** Sicherheitseinbehalt

§ Rechnung **ohne** Skonto **mit** Sicherheitseinbehalt

§ Rechnung **mit** Skonto **mit** Sicherheitseinbehalt

Im Folgenden werden die Geschäftsvorfälle mit Optionssätzen 0% oder 100% dargestellt. Bei Mischoptionssätzen muss eine entsprechende Vorsteueraufteilung im Rahmen der monatlichen Abschlussarbeiten vorgenommen werden.

Zur besseren Übersichtlichkeit wurden jeweilige Buchungssätze separat dargestellt. In Wirklichkeit dürfen und ggf. müssen sie zusammengefasst werden.

Sicherheitseinbehalte bei Bauleistungen

Der Sicherheitseinbehalt bei Bauleistungen bietet dem Leistungsempfänger eine Möglichkeit, nachträgliche Gewährleistungsansprüche abzusichern. Dabei wird ein Teil der Rechnungssumme vom Leistungsempfänger einbehalten und erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist an den Bauunternehmer ausbezahlt. Sicherheitseinbehalte müssen schriftlich festgehalten sein, z.B. im Bauvertrag, in der Auftragsbestätigung, etc.

Den gesetzlichen Rahmen für die Anwendung des Sicherheitseinhalts bildet die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) und das BGB (§§ 232-240).

Arten von Sicherheitseinbehalten:

§ Einbehalt von Geld; die Rechnung an den Bauunternehmer wird abzüglich des Sicherheitseinhalts bezahlt

§ Einbehalt durch Bürgschaft von z.B. Kreditinstituten / Versicherer (Anforderung ist vertraglich festgelegt)

Wird ein Sicherheitseinbehalt als Sicherheitsleistung für die Vertragserfüllung vorgesehen, darf der Leistungsempfänger max. 10% von den gestellten Abschlagszahlungen einbehalten. Allerdings wird dieser in Abzug vorgenommene Sicherheitseinbehalt nach Abnahme mit der Schlussrechnung verrechnet.

Wird ein Sicherheitseinbehalt als Sicherheitsleistung für Mängelansprüche vorgesehen, darf der Leistungsempfänger max. 5% von der Schlussrechnung einbehalten. Dann spricht man in der Regel nicht mehr von einem Sicherheitseinbehalt, sondern von einem Gewährleistungseinbehalt.

Dieser Gewährleistungseinbehalt wird nach Ablauf der Gewährleistungsfrist (vertraglich festgelegt) an den Bauunternehmer ausgezahlt, sofern es keine Mängel gibt.

Alternativ kann die Auszahlung des Gewährleistungseinbehaltes nach Vorlage einer Bürgschaft vorgenommen werden (vertraglich festgelegt).

!Achtung!: Die im Gewährleistungseinbehalt enthaltene Vorsteuer darf so lange nicht gezogen, bis der Gewährleistungseinbehalt nach Vorlage einer Bürgschaft oder der Ablauf der Frist ausbezahlt wurde. Hier ist sofort bis zur Auszahlungsvoraussetzung (Bürgschaft / Ende Frist) eine Korrektur der Vorsteuer vorzunehmen.

Vorsteuerbehandlung bei Sicherheitseinbehalten:

1. Einbehalt bei Anzahlung (Leistung noch nicht erbracht)

Da bei einer Anzahlung die Vorsteuer erst nach tatsächlichem Geldfluss entsteht (gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1a Satz 4 UStG.) entfällt auf den Sicherheitseinbehalt keine Vorsteuer. Der Leistungsempfänger kann also nur die Vorsteuer insoweit abziehen, wie er die Anzahlung auch geleistet hat.

2. Einbehalt bei ausgeführter Leistung

Die Vorsteuer entsteht bei der Sollbesteuerung mit Ablauf des Voranmeldezeitraums in dem die Leistung ausgeführt wurde (gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 UStG.) Damit muss in diesem Fall der Sicherheitseinbehalt besteuert werden.

Ausnahme: Wenn der Sicherheitseinbehalt nicht durch eine Bürgschaft abgelöst werden kann, dann entfällt auf den Einbehalt keine Vorsteuer. Das Bauunternehmen muss nachweisen, dass es für ihn nicht möglich war, eine Bürgschaft zu stellen. Somit soll eine mehrjährige Vorfinanzierung der Umsatzsteuer durch den leistenden Unternehmer vermieden werden (BFH-Urteil vom 24.10.2023).

5.1.2 Aktivierungspflichtige Instandhaltungskosten

Wenn die Baumaßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung eines Gebäudes in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen, den Gebrauchswert des Gebäudes deutlich erhöhen und damit eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit schaffen, dann liegt eine wesentliche Verbesserung vor. Es handelt sich dabei nicht um Erhaltungsaufwand, sondern um Herstellungskosten bzw. um nachträgliche Herstellungskosten, die auf den (Rest-)Buchwert des Gebäudes aktiviert werden müssen.

Die Überprüfung, ob es sich bei den einzelnen Maßnahmen um einen aktivierungspflichtigen Sachverhalt handelt, erfolgt bei der KVG (AM mit Unterstützung von KVG) im Rahmen der Planung. Dies wird dem PM spätestens beim Umsetzungsbeginn kommuniziert (inkl. dem von der KVG angelegten PSP-Element). Entsprechende Unterlagen der Maßnahme werden dem PM zur Verfügung gestellt.

GESCHÄFTSVORFALL 1: aktivierungspflichtige Instandhaltung (ohne Sicherheitseinbehalt, ohne Skonto)

z.B. Sanierung Außenfassade zur Wärmedämmung

§ Aktivierungsfähige Instandhaltung EUR 100.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Aktivierung Instandhaltung	100.000,00	19.000,00	119.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig	100.000,00	
Vorsteuer	19.000,00	
An		
Verbindlichkeit aus L&L_Kreditor		119.000,00

GESCHÄFTSVORFALL 2: aktivierungspflichtige Instandhaltung (mit Skontoabzug 2%, ohne Sicherheitseinbehalt)

z.B. Sanierung Außenfassade zur Wärmedämmung

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Aktivierungsfähige Instandhaltung - geplant EUR 100.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung von 2 % Skonto

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

Grundsatz: Anschaffungspreisminderungen wie Skonti, Rabatte und Boni, mindern die Anschaffungskosten!

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Aktivierung Instandhaltung	100.000,00	19.000,00	119.000,00
b) Buchung Skonto	2.000,00	380,00	2.380,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig	100.000,00	
Vorsteuer	19.000,00	
An		
Verbindlichkeit aus L&L_Kreditor		119.000,00
b) Verbindlichkeit aus L&L_Kreditor	2.380,00	
An		
Vorsteuer		380,00
Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig		2.000,00

GESCHÄFTSVORFALL 3: aktivierungspflichtige Instandhaltung (mit Sicherheitseinbehalt, ohne Skonto)

z.B. Sanierung Außenfassade zur Wärmedämmung (5 % Sicherheitseinbehalt).

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Aktivierungsfähige Instandhaltung (geplant) EUR 100.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung eines Sicherheitseinhalts von 5 % vom Bruttobetrag

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Aktivierung Instandhaltung	100.000,00	19.000,00	119.000,00
b) Buchung Sicherheitseinbehalt	5.950,00	0,00	5.950,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig	100.000,00	
Vorsteuer	19.000,00	
An		
Verbindlichkeit aus L&L_Kreditor		119.000,00
b) Verbindlichkeit aus L&L_Kreditor	5.950,00	
An		
Sicherheitseinbehalt		5.950,00

ACHTUNG:

Bei Sicherheitsleistungen für Mängelansprüche muss eine Korrektur der Vorsteuer für den Sicherheitseinbehalt bis zur Auszahlungsvoraussetzung erfolgen (Einreichung einer Bürgschaft / Ende der Frist). Dieses gilt nicht bei Vertragserfüllungssicherheiten.

Buchungen inkl. Korrektur der Vorsteuer

	SOLL	HABEN
Instandhaltung	5.000,00	
Vorsteuer	950,00	
An		
Verbindlichkeit aus L&L_Kreditor		5.950,00

GESCHÄFTSVORFALL 3a: Auszahlung Sicherheitseinbehalt

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Sicherheitseinbehalt auf Kreditor zum Auszahlen nach Ablauf der Frist oder im Austausch gegen Bürgschaft.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Sicherheitseinbehalt auf Kreditor	5.950,00		5.950,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Sicherheitseinbehalt	5.950,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		5.950,00

GESCHÄFTSVORFALL 4: aktivierungspflichtige Instandhaltung mit Skonto 2% und Abzug Sicherheitseinbehalt Optionssatz 100%

Der Sicherheitseinbehalt bei Skontogewährung wird vom verbleibenden Auszahlungsbetrag nach Skontoabzug berechnet.

z.B. Sanierung Außenfassade zur Wärmedämmung (5 % Sicherheitseinbehalt)

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Aktivierungsfähige Instandhaltung (geplant) EUR 100.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung von 2 % Skonto

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung eines Sicherheitseinbehaltes von 5 %

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Aktivierung Instandhaltung	100.000,00	19.000,00	119.000,00
b) Buchung Skonto	2.000,00	380,00	2.380,00
c) Buchung Sicherheitseinbehalt	5.831,00	0,00	5.831,00

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig	100.000,00	
	Vorsteuer	19.000,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		119.000,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	2.380,00	
	An		
	Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig		380,00
	Vorsteuer		2.000,00
c)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	5.831,00	
	An		
	Sicherheitseinbehalt		5.831,00

GESCHÄFTSVORFALL 5: aktivierungspflichtige Instandhaltung mit Skonto 2% und Abzug Sicherheitseinbehalt Optionssatz 0%

Der Sicherheitseinbehalt bei Skontogewährung wird von dem verbleibenden Auszahlungsbetrag nach Skontoabzug berechnet.

z.B. Sanierung Außenfassade zur Wärmedämmung (5 % Sicherheitseinbehalt)

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Aktivierungsfähige Instandhaltung (geplant) EUR 100.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung von 2 % Skonto

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung eines Sicherheitseinbehalts von 5 %

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 0%.

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Aktivierung Instandhaltung	119.000,00	0,00	119.000,00
b)	Buchung Skonto	2.380,00	0,00	2.380,00
c)	Buchung Sicherheitseinbehalt	5.831,00	0,00	5.831,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig	119.000,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		119.000,00
b) Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	2.380,00	
An		
Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig		2.380,00
c) Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	5.831,00	
An		
Sicherheitseinbehalt		5.831,00

Kontenübersichtaktivierungsfähige Instandhaltung

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
GuV abgerechnet in Bestand	<u>Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen aktivierungsfähig</u>	GuV 50010100
Bestand	<u>Verbindlichkeiten aus LuL</u>	Bilanz 20056000
Steuer	<u>Vorsteuer automatisch</u>	Bilanz 11031000
Bestand	<u>Verbindlichkeiten aus Käufen / Einbehalte</u>	Bilanz 20040000

5.1.3 Erhaltungsaufwand

Instandhaltungsmaßnahmen sind dann als Erhaltungsaufwand zu erfassen, wenn sie Reparaturen, Renovierungen, Instandsetzungen, Modernisierungen und ähnliche Maßnahmen an einem Gebäude betreffen, die im Allgemeinen durch die gewöhnliche Nutzung verursacht wurden. Dazu gehört auch die Erneuerung von (unselbständigen) Gebäudeteilen.

Es kann sich dabei um geplante und ungeplante Maßnahmen handeln.

5.1.3.1 Laufende Instandhaltungsmaßnahmen

GESCHÄFTSVORFALL 1: Aufwand laufende Instandhaltung ohne Skonto / ohne Sicherheitseinbehalt

z.B. Reparatur Dachrinnen

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Instandhaltungsmaßnahme	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Instandhaltungsaufwand	1.000,00	
Vorsteuer	190,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1.190,00

GESCHÄFTSVORFALL 2: Aufwand laufende Instandhaltung mit Skontoabzug 2% / ohne Sicherheitseinbehalt

z.B. Reparatur Dachrinnen

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Instandhaltungsmaßnahme	1.000,00	190,00	1.190,00
b) Buchung Skonto	20,00	3,80	23,80

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Instandhaltungsaufwand	1.000,00	
Vorsteuer	190,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1.190,00
b) Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	23,80	
An		
Vorsteuer		3,80
Skontoertrag (Sonstige Erträge)		20,00

GESCHÄFTSVORFALL 3: Aufwand laufende Instandhaltung ohne Skontoabzug / mit Sicherheitseinbehalt

z.B. Erneuerung Bodenbelag Foyer (5 % Sicherheitseinbehalt)

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung eines Sicherheitseinbehaltes von 5 %

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Instandhaltungsmaßnahme	1.000,00	190,00	1.190,00
b) Buchung Sicherheitseinbehalt	59,50	0,00	59,50

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Instandhaltungsaufwand	1.000,00	
	Vorsteuer	190,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1.190,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	59,50	
	An		
	Verbindlichkeit aus Sicherheitseinbehalt		59,50

GESCHÄFTSVORFALL 3a – Auszahlung Sicherheitseinbehalt-

§ Umbuchung Sicherheitseinbehalt auf Kreditor zum Auszahlen nach Ablauf der Frist oder im Austausch gegen Bürgschaft

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c)	Sicherheitseinbehalt auf Kreditor	59,50	0,00	59,50

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
c)	Verbindlichkeit aus Sicherheitseinbehalt	59,50	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		59,50

GESCHÄFTSVORFALL 4: Aufwand laufende Instandhaltung mit Skontoabzug 2% / mit Sicherheitseinbehalt, Optionssatz: 100%

z.B. Erneuerung Bodenbelag Foyer

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung von Skonto (2%) und eines Sicherheitseinbehalts von 5 %

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Instandhaltungskosten	1.000,00	190,00	1.190,00
b)	Buchung Skonto	20,00	3,80	23,80
c)	Buchung Sicherheitseinbehalt	58,31	0,00	58,31

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Instandhaltungsaufwand	1.000,00	
	Vorsteuer	190,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1.190,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	23,80	
	An		
	Vorsteuer		3,80
	Skontoertrag (Sonstige Erträge)		20,00
c)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	58,31	
	An		
	Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten		58,31

GESCHÄFTSVORFALL 5 Aufwand laufende Instandhaltung mit Skontoabzug 2% / mit Sicherheitseinbehalt, Optionssatz: 0%

z.B. Erneuerung Bodenbelag Foyer

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung von Skonto (2%) und eines Sicherheitseinbehalts von 5 %

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 0%.

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Instandhaltungskosten	1.190,00	0,00	1.190,00
b)	Buchung Skonto	23,80	0,00	23,80
c)	Buchung Sicherheitseinbehalt	58,31	0,00	58,31

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Instandhaltungsaufwand	1.190,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1.190,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	23,80	
	An		
	Skontoertrag (Sonstige Erträge)		23,80
c)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	58,31	
	An		
	Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten		58,31

Kontenübersicht laufende Instandhaltungsmaßnahmen

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Instandhaltung laufend</u>	GuV 50010000
	<u>Ausbauten Mieträume</u>	GuV 50010010
	<u>Baukostenzuschuss</u>	GuV 50010015
	<u>Sanierung Mieträume</u>	GuV 50010020
	<u>Instandhaltung Gebäude</u>	GuV 50010040
	<u>Instandhaltung Haustechnik</u>	GuV 50010060
	<u>Instandhaltung Außenanlagen und Freiflächen</u>	GuV 50010070
	<u>Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen - aktivierungsfähig</u>	GuV 50010100
	<u>Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen - Aufwand</u>	GuV 50010150
Bestand	<u>Verbindlichkeiten aus LuL</u>	Bilanz 20056000
Steuer	<u>Vorsteuer automatisch</u>	Bilanz 11031000
Bestand	<u>Verbindlichkeiten aus Käufen / Einbehalte</u>	Bilanz 20040000
Erfolg	<u>Sonstige Erträge</u>	GuV 45009000

5.1.3.2 Laufende Instandhaltungsmaßnahmen

GESCHÄFTSVORFALL 1: Aufwand Instandhaltung ohne Skonto / ohne Sicherheitseinbehalt

z.B. Reparatur Sonnenschutz

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Instandhaltungskosten	1.190,00	0,00	1.190,00
b)	Buchung Skonto	23,80	0,00	23,80
c)	Buchung Sicherheitseinbehalt	58,31	0,00	58,31

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Instandhaltungsaufwand An Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	1.190,00	1,190,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor An Skontoertrag (Sonstige Erträge)	23,80	23,80

GESCHÄFTSVORFALL 2: Aufwand Instandhaltung mit 2% Skontoabzug / ohne Sicherheitseinbehalt

z.B. Reparatur Sonnenschutz

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Instandhaltungskosten	1.000,00	0,00	1.000,00
b)	Buchung Skonto	20,00	0,00	20,00

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Aufwand Instandhaltung	1.000,00	
	Vorsteuer	190,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1,190,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	23,80	
	An		
	Vorsteuer		3,80
	Skontoertrag (Sonstige Erträge)		20,00

GESCHÄFTSVORFALL 3: Aufwand Instandhaltung ohne Skontoabzug / mit Sicherheitseinbehalt

z.B. Erneuerung variable Rauntrennung (5 % Sicherheitseinbehalt)

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung eines Sicherheitseinbehalts von 5 %

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Instandhaltung	1.000,00	190,00	1.190,00
b)	Buchung Sicherheitseinbehalt	59,50	0,00	59,50

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Aufwand Instandhaltung	1.000,00	
	Vorsteuer	190,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1,190,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	59,50	
	An		
	Verbindlichkeit aus Sicherheitseinbehalten		59,50

GESCHÄFTSVORFALL 3a – Auszahlung Sicherheitseinbehalt-

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Sicherheitseinbehalt auf Kreditor zum Auszahlen nach Ablauf der Frist oder im Austausch gegen Bürgschaft

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c)	Buchung Sicherheitseinbehalt	59,50	0,00	59,50

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
c)	Verbindlichkeit aus Sicherheitseinbehalten	59,50	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		59,50

GESCHÄFTSVORFALL 4: Aufwand Instandhaltung mit Skontoabzug 2% / mit Sicherheitseinbehalt, Optionssatz: 100%

z.B. Erneuerung variable Rauntrennung

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Mischoptionssatz Gebäude beträgt 100%.

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung von Skonto (2%) und eines Sicherheitseinbehaltes von 5 %

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Instandhaltungskosten	1.000,00	190,00	1.190,00
b)	Buchung Skonto	20,00	3,80	23,80
c)	Buchung Sicherheitseinbehalt	58,31	0,00	58,31

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Instandhaltungsaufwand	1.000,00	
	Vorsteuer	190,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1.190,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	23,80	
	An		
	Vorsteuer		3,80
	Skontoertrag (Sonstige Erträge)		20,00
c)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	58,31	
	An		
	Verbindlichkeit aus Sicherheitseinbehalten		58,31

GESCHÄFTSVORFALL 5 Aufwand Instandhaltung mit Skontoabzug 2% / mit Sicherheitseinbehalt, nicht optierender Mieter

z.B. Instandsetzung Sonnenschutz

§ Instandhaltung EUR 1.000,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung unter Berücksichtigung von Skonto (2%) und eines Sicherheitseinbehaltes von 5 %

§ Optionssatz beträgt 0%.

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Instandhaltungskosten	1.190,00	0,00	1.190,00
b)	Buchung Skonto	23,80	0,00	23,80
c)	Buchung Sicherheitseinbehalt	58,31	0,00	58,31

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Instandhaltungsaufwand	1.190,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1.190,00
b)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	23,80	
	An		
	Skontoertrag (Sonstige Erträge)		23,80
c)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	58,31	
	An		
	Verbindlichkeit aus Sicherheitseinbehalten		58,31

Kontenübersicht Instandhaltung ungeplante Maßnahmen

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Instandhaltung laufend</u>	GuV 50010000
	<u>Ausbauten Mieträume</u>	GuV 50010010
	<u>Baukostenzuschuss</u>	GuV 50010015
	<u>Sanierung Mieträume</u>	GuV 50010020
	<u>Instandhaltung Gebäude</u>	GuV 50010040
	<u>Instandhaltung Haustechnik</u>	GuV 50010060
	<u>Instandhaltung Außenanlagen und Freiflächen</u>	GuV 50010070
	<u>Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen - aktivierungsfähig</u>	GuV 50010100
	<u>Instandhaltung Projekte, Baumaßnahmen - Aufwand</u>	GuV 50010150
Bestand	<u>Verbindlichkeiten aus LuL</u>	Bilanz 20056000
Steuer	<u>Vorsteuer automatisch</u>	Bilanz 11031000

5.1.4 Beteiligte Dritte

5.1.4.1 Umlage bzw. Weiterbelastung an Mieter / Dritte

Im Falle einer Beteiligung des Mieters an den Instandhaltungs-, Umbau-, Ausbaumaßnahmen erfolgt die Fakturierung durch den Property Manager.

Zur Buchung vgl. Kapitel 3.2.2.

Die Weiterbelastung an Dritte erfolgt analog.

5.1.4.2 Abwicklung Versicherungsfälle

Wird eine Baumaßnahme / Reparatur zur Behebung eines versicherten Schadens durchgeführt, sind diese Kosten auf separate, extra dafür vorgesehene Aufwandskonten zu buchen. Dabei sind eventuelle zusätzliche Leistungen, die nicht im Zusammenhang mit dem versicherten Schaden stehen, strikt separat zu beauftragen und zu fakturieren, damit es zu keiner Vermischung kommt.

Da die Kosten der Schadensbehebung und die Versicherungsleistungen in der Regel zeitlich auseinanderfallen, führt dies zu einer temporären Verzerrung des laufenden Periodenergebnisses. Um

solchen Verzerrungen vorzubeugen, muss daher monatlich eine Korrektur in Höhe der zu erwartenden Versicherungsleistung erfolgen.

Erkennt die Versicherung den Schaden als versichert an, so ist er in der Regel zu 100% gedeckt. Die Erstattung erfolgt dann grundsätzlich in Höhe des Nettobetrages zzgl. der nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer abzüglich eventuellen Selbstbehalts. Die aktuell gültigen Selbstbehalte sind dem Versicherungsvertrag zu entnehmen.

Über die Kosten der Schadensbeseitigung ist vom Property Manager ein detaillierter Nachweis zu führen, inkl. der angewendeten Optionssätze.

GESCHÄFTSVORFALL 1 Versicherung geht in die Vorleistung

Bei einem entstandenen Schaden von geschätzt EUR 500.000,00 geht die Versicherung in Vorleistung und überweist HANSAINVEST eine Abschlagszahlung i.d.H.v. EUR 100.000,00 in t₁.

Der Schaden betrifft eine 100%-optierende Mietfläche.

HANSAINVEST sind in t₁ Kosten i.d.H.v. EUR 50.000,00 zzgl. 19% USt entstanden.

HANSAINVEST sind in t₂ Kosten i.d.H.v. EUR 120.000,00 zzgl. 19% USt entstanden.

Der Selbstbehalt beträgt EUR 25.000,00.

Buchungen in t₁

Berechnung der Abgrenzung:

Gesamtkosten:	+ 59.500,00
abzgl. abzugsfähige Umsatzsteuer:	– 9.500,00 (=50.000,00*19%*100%)
abzgl. Selbstbehalt:	– 25.000,00
abzgl. Vorleistung:	– 100.000,00
= Abgrenzung zu buchen	– 75.000,00 (=> Verbindlichkeit gg. Versicherung)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Instandhaltungskosten	50.000,00	9.500,00	59.500,00
b) Buchung Zahlungseingang von der Versicherung	100.000,00	0,00	100.000,00
c) Buchung Abgrenzung	75.000,00	0,00	75.000,00

Buchungssätze t₁

	SOLL	HABEN
a) Aufwand Instandhaltung versichert	50.000,00	
Vorsteuer	9.500,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		59.500,00
b) Bankkonto Mieteingang	100.000,00	
An		
Erträge aus Versicherungsleistungen		100.000,00
c) Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (GuV)	75.000,00	
An		
Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (Bilanz)		75.000,00

Buchungen t₂

Berechnung der Abgrenzung:

Gesamtkosten:	+ 142.800,00
abzgl. abzugsfähige Umsatzsteuer:	– 22.800,00 (=120.000,00*19%*100%)
= Abgrenzung zu buchen	120.000,00

Stand Abgrenzung neu: - 75.000 + 120.000,00 = 45.000,00 (=> Forderung an Versicherung)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Instandhaltungsmaßnahme	120.000,00	22.800,00	142.800,00
b) Buchung Abgrenzung	120.000,00	0,00	120.000,00

Buchungssätze t₂

	SOLL	HABEN
a) Aufwand Instandhaltung versichert	120.000,00	
Vorsteuer	22.800,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		142.800,00
b) Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (Bilanz)	120.000,00	
An		
Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (GuV)		120.000,00

GESCHÄFTSVORFALL 2 HANSAINVEST geht in Vorleistung

Der am Gebäude entstandene Schaden wird über drei Perioden beseitigt:

HANSAINVEST sind in t_1 Kosten i.d.H.v. EUR 100.000,00 zzgl. USt entstanden.

HANSAINVEST sind in t_2 Kosten i.d.H.v. EUR 120.000,00 zzgl. USt entstanden.

HANSAINVEST sind in t_3 Kosten i.d.H.v. EUR 380.000,00 zzgl. USt entstanden.

Versicherung hat keine Abschlagszahlungen geleistet.

Der Mischoptionssatz vom beschädigten Gebäude beträgt 60%.

Selbstbehalt beträgt EUR 25.000,00.

Buchungen in t_1

Berechnung der Abgrenzung:

Gesamtkosten:	+ 119.000,00
abzgl. abzugsfähige Umsatzsteuer:	– 11.400,00 (=100.000,00*19%*60%)
abzgl. Selbstbehalt:	– 25.000,00
= Abgrenzung zu buchen	82.600,00

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Instandhaltungsmaßnahme	100.000,00	19.000,00	119.000,00
b) Buchung Abgrenzung	82.600,00	0,00	82.600,00

Buchungssätze t_1

	SOLL	HABEN
a) Aufwand Instandhaltung versichert	107.600,00	
Vorsteuer	11.400,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		119.000,00
b) Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (Bilanz)	82.600,00	
An		
Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (GuV)		82.600,00

Buchungen in t₂

Berechnung der Abgrenzung:

Gesamtkosten:	+ 142.800,00
abzgl. abzugsfähige Umsatzsteuer:	– 13.680,00 (=120.000,00*19%*60%)
= Abgrenzung zu buchen	129.120,00

Stand Abgrenzung neu: 82.600 + 129.120,00 = 211.720,00 (=> Forderung an Versicherung)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Instandhaltungsmaßnahme	120.000,00	22.800,00	142.800,00
b) Buchung Abgrenzung	129.120,00	0,00	129.120,00

Buchungssätze t₂

	SOLL	HABEN
a) Aufwand Instandhaltung versichert	129.120,00	
Vorsteuer	13.680,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		142.800,00
b) Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (Bilanz)	129.120,00	
An		
Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (GuV)		129.120,00

Buchungen in t₃

Berechnung der Abgrenzung:

Gesamtkosten:	+ 452.200,00
abzgl. abzugsfähige Umsatzsteuer:	– 43.320,00 (=380.000,00*19%*60%)
= Abgrenzung zu buchen	408.880,00

Stand Abgrenzung neu: 211.720 + 408.880 = 620.600 (=> Forderung an Versicherung)

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Instandhaltungsmaßnahme	380.000,00	28.880,00	452.200,00
b) Buchung Abgrenzung	408.880,00	0,00	408.880,00

Buchungssätze t₂

	SOLL	HABEN
a) Aufwand Instandhaltung versichert	408.880,00	
Vorsteuer	43.320,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		452.200,00
b) Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (Bilanz)	408.880,00	
An		
Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (GuV)		408.880,00

GESCHÄFTSVORFALL 3 Endabrechnung

Die Gesamtkosten der Schadensbeseitigung beliefen sich wie im Geschäftsvorfall 2 auf EUR 600.000,00 zzgl. 19% USt (brutto: EUR 714.000,00). Versicherung hat keine Abschlagszahlungen geleistet.

Der Selbstbehalt beträgt EUR 25.000,00.

Der Mischoptionssatz vom beschädigten Gebäude beträgt 60%.

Von den Gesamtkosten wurden EUR 620.600,00 als erstattungsfähig abgegrenzt:

§ Gesamtkosten:	+ 714.000,00
§ abzgl. abzugsfähige Umsatzsteuer:	– 68.400,00 (=600.000,00*19%*60%)
§ abzgl. Selbstbehalt:	– 25.000,00

Nach der finalen Auswertung der Kosten anhand der bestehenden Versicherungs-Police wurden sie vom PM als komplett erstattungsfähig eingestuft. Der Betrag wird der Versicherung zur Erstattung angemeldet und später erstattet.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Ausbuchung der Abgrenzung	620.600,00	0,00	620.600,00
b) Buchung finale Abrechnung	620.600,00	0,00	620.600,00
c) Buchung Geldeingang von der Versicherung	620.600,00	0,00	620.600,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (GuV)	620.600,00	
An		
Abgrenzung Ergebnis der Schadensabwicklung (Bilanz)		620.600,00
b) Debitoren-Personenkonto Versicherung	620.600,00	
An		
Erträge aus Versicherungsleistungen		620.600,00
c) Bankkonto Mieteingang	620.600,00	
An		
Debitoren-Personenkonto Versicherung		620.600,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Verbindlichkeiten aus LuL</u>	Bilanz 20056000
Erfolg	<u>Aufwand aus Versicherungsschäden</u>	GuV 50010600
Bestand	<u>Sonstige Bankkonten (Capex, Baukostenkonto, Darlehenskonto/etc.)</u>	Bilanz 10000900
Bestand	<u>Debitoren-Personenkonto Versicherung Forderungen Versicherung</u>	Bilanz 11035200
Steuer	<u>Vorsteuer automatisch</u>	Bilanz 11031000
Erfolg	<u>Erlöse aus Versicherungsschäden</u>	GuV 46001000

5.2 Nicht aktivierungspflichtige Geschäftsvorfälle

5.2.1 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Die dargestellte Buchungssystematik wird gleichfalls für die Buchung sämtlicher umlagefähiger Betriebskosten angewendet. Jede Rechnung muss mit Objektbezug gebucht werden und die Kosten müssen der richtigen Abrechnungsperiode zugeordnet sein.

Abrechnungsperiode = Zeitraum, in dem die Betriebskostenabrechnung erstellt werden muss.

GESCHÄFTSVORFALL 1 – Monatliche Rechnung

Die monatliche Stromrechnung des lokalen Versorgungsunternehmens i.d.H.v. EUR 1.000,00 (zzgl. EUR 190,00 USt) wird gebucht. Das betroffene Objekt ist zu 90 % optiert.

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Stromversorgung EUR 1.190,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung abgegrenzt auf den jeweiligen Abrechnungszeitraum auf das Betriebskostenkonto „Stromversorgung allgemein“

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung laufende Stromrechnung von Versorgungsunternehmen	1.000,00	190,00	1.190,00
b)	Vorsteueraufteilung: Optionssatz 90%		19,00	

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Stromkosten	1.000,00	
	Vorsteuer	190,00	
	An		
	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		1.190,00
b)	(Durch Vorsteueraufteilung)		
	Stromkosten	19,00	
	An		
	Vorsteuer		19,00

GESCHÄFTSVORFALL 2 - Guthaben

Die Jahresabrechnung des lokalen Versorgungsunternehmens ergibt ein Guthaben i.d.H.v. EUR 400,00 (zzgl. EUR 76,00 USt). Das betroffene Objekt ist zu 90 % optiert.

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Jahresabrechnung Stromversorgung; Abrechnungsergebnis ist ein Guthaben von EUR 476,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der Gutschrift gemäß Jahresabrechnung abgegrenzt auf den jeweiligen Abrechnungszeitraum auf das Betriebskostenkonto „Strom“

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung Jahresabrechnung Stromrechnung von Versorgungsunternehmen	400,00	76,00	476,00
b)	Vorsteueraufteilung Optionssatz 90%		7,60	

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	476,00	
	An		
	Strom		400,00
	Vorsteuer		76,00
b)	(Durch Vorsteueraufteilung)		
	Vorsteuer	7,60	
	An		
	Strom		7,60

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	<u>Grundsteuer</u>	GuV 50000100
Erfolg	<u>Versicherungen</u>	GuV 50000200
Erfolg	<u>Verschiedene Kosten</u>	GuV 50000300
Erfolg	<u>Straßenreinigung</u>	GuV 50000310
Erfolg	<u>Müllabfuhr</u>	GuV 50000320
Erfolg	<u>Kanalgebühren</u>	GuV 50000330
Erfolg	<u>Wassergeld / Abwasser</u>	GuV 50000340
Erfolg	Heizkosten/sonstige Heiznebenkosten <u>Heizkosten</u>	GuV 50000350
Erfolg	Stromkosten Heizung, Aufzüge, Lüftung, Tiefgarage, sonst. Techn. Einrichtungen, etc. <u>Stromkosten</u>	GuV 50000360

Erfolg	Gebäudereinigung / Hausmeisterkosten <u>Hausmeister/ -reinigung</u>	GuV 50000370
Erfolg	Ungezieferbeseitigung / Gartenpflege <u>Grün- und Graupflege inkl.</u> <u>Winterdienst</u>	GuV 50000380
Erfolg	<u>Gartenpflege</u> <u>Grün- und Graupflege inkl.</u> <u>Winterdienst</u>	GuV 50000380
Erfolg	Sicherheit und Bewachung <u>Sicherheit und Bewachung</u>	GuV 50000390
Erfolg	Alle anderen umlagefähigen Konten <u>Betriebskosten pauschal</u>	GuV 50000400
Erfolg	TV, Internet, Kabel, Glasfaser, etc. <u>TV und Internet Gebühren</u>	GuV 50000410
Erfolg	Alle umlegbaren Konten "Wartungsverträge" <u>Wartungsverträge</u>	GuV 50000500
Erfolg	PM-Fee <u>Umlagefähige PM-Fee</u>	GuV 50020120

Mit diesem Geschäftsvorfall stehen folgende anderen Geschäftsvorfälle in Beziehung:

- § Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten
- § Periodische Arbeiten (Optionssatzermittlung, Vorsteueraufteilung)
- § Zahlungsausgang Kreditoren

5.2.2 Sonderfälle

5.2.2.1 Baukostenzuschuss

Zahlungen, die für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, die der Mieter bei seinen eigenen Maßnahmen mitbeauftragt hat, werden in voller Höhe als Erhaltungsaufwand gebucht.

Geschäftsvorfall

Der Mieter erhält einen Baukostenzuschuss (im Rahmen seines Erhaltungsaufwandes) in Höhe von EUR 10.000,00.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Zahlung Baukostenzuschuss	10.000,00	0,00	10.000,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Baukostenzuschuss an den Mieter (Instandhaltung Projekte Baumaßnahmen Aufwand)	10.000,00	
An		
Bank		10.000,00
(Bankkonto Hausverwaltungskosten Bank 1)		

5.2.2.2 Mietincentives

Zahlungen, die für die Gestaltungsmaßnahmen des Mieters erfolgen, damit dieser das Mietobjekt in seinem Sinne nutzen kann, werden als Mietincentives aktiviert und über die Laufzeit des Mietvertrages abgegrenzt.

Geschäftsvorfall

Der Mieter erhält laut Vereinbarung für die Gestaltungsmaßnahmen zur Nutzung des Mietobjektes einen Betrag von EUR 1.190,00.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung der Zahlung	1.190,00	0,00	1.190,00
b) Buchung Mietincentives	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) ARAP	1.190,00	
An		
Bank		1.190,00
b) Aufwandskonto Instandhaltung	1.000,00	
Vorsteuer	190,00	
An		
ARAP		1.190,00

5.2.2.3 Aufwände, die HANSAINVEST zahlt

HANSAINVEST muss die Rechnung (Bruttobetrag) auf einem Verrechnungskonto Propertymanager buchen (ohne Steuer rechnen); Rechnung muss an PM übermittelt werden; PM bucht auf Aufwandskonto mit Steuerkennzeichen, Gegenkonto Verrechnungskonto HANSAINVEST.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung HANSAINVEST	1.190,00	0,00	1.190,00
b) Buchung PM	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Verrechnungskonto Verwalter	1.190,00	
	An		
	Bank		1.190,00
b)	Aufwandskonto (je nach Sachverhalt PM)	1.000,00	
	Vorsteuer	190,00	
	An		
	Verrechnungskonto Verwalter		1.190,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Verrechnungskonto Verwalter	Bilanz 20054500
Erfolg	Aufwandskonto Aufwandskonto je nach Sachverhalt PM	GuV XXXX
Bestand	Vorsteuer automatisch	Bilanz 11031000
Bestand	Bankkonto Hausverwaltungskosten Bank 1	Bilanz 10006110
Erfolg	Aufwandskonto Ausbauten Mieträume	GuV 50010010
Erfolg	Aufwandskonto Sanierung Mieträume	Bilanz 50010020
Erfolg	ARAP Aktive Rechnungsabgrenzung	Bilanz 11040000

5.3 Sonstige Kosten im Rahmen der Objektbewirtschaftung

GESCHÄFTSVORFALL – Rechts- und Beratungskosten

Rechts- und Beratungskosten zu Mieter xy EUR 1.190,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der ermittelten Kosten gemäß Rechnung auf das Aufwandskonto „Rechts- und Beratungskosten“

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Rechts- und Beratungskosten: Optionssatz bei einem nicht zur Umsatzsteuer optierenden Mieter = 0%	1.190,00		1.190,00
b) Rechts- und Beratungskosten: Optionssatz bei einem zur Umsatzsteuer optierenden Mieter = 100%	1.000,00	190,00	1.190,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Rechts- und Beratungskosten An Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	1.190,00	1.190,00
b) Rechts- und Beratungskosten Vorsteuer An Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor	1.000,00 190,00	1.190,00

GESCHÄFTSVORFALL – Schlussrechnung Gutschrift

Umsatzsteuerpflichtiger Kreditor

§ Schlussrechnung Gutschrift EUR 119,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung der Gutschrift gemäß Rechnung zu Gunsten des Aufwandskontos

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Schlussrechnung Rechts- und Beratungskosten als Gutschrift: Optionssatz bei einem nicht zur Umsatzsteuer optierenden Mieter = 0%	119,00		119,00
b) Schlussrechnung Rechts- und Beratungskosten als Gutschrift: Optionssatz bei einem zur Umsatzsteuer optierenden Mieter = 100%	100,00	19,00	119,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor An Rechts- und Beratungskosten	119,00	119,00
b) Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor An Rechts- und Beratungskosten Vorsteuer	119,00	100,00 19,00

GESCHÄFTSVORFALL – Zahlungseingang aus Kreditorengutschrift

Kreditor zahlt bereits gebuchte Forderung aus Geschäftsvorfall „Buchung kreditorische Gutschrift“ an Bankkonto

§ Geldeingang auf Bank EUR 119,00 inkl. 19% Umsatzsteuer

§ Kreditorische Buchung des Geldeinganges auf der Bank

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Kreditor Haben	119,00		119,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Bank	119,00	
An		
Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor		119,00

Mit diesem Geschäftsvorfall stehen folgende anderen Geschäftsvorfälle in Beziehung:

§ Periodische Arbeiten (Optionssatzermittlung, Vorsteueraufteilung)

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	Leibrenten, Erbbauzinsen <u>Leibrenten/Erbbauzinsen</u>	GuV 53023000
Erfolg	Anmietung externer Stellplätze <u>Parkplatzmiete</u>	GuV 50000700
Erfolg	Rechtsverfolgungskosten <u>Gerichts- und Rechtsanwaltskosten</u>	GuV 50024010
Erfolg	Rechtsberatungskosten <u>Rechts- und Beratungskosten</u>	GuV 50024100
Erfolg	Versicherungsschäden <u>Aufwand aus Versicherungsschäden</u>	GuV 50010600
Erfolg	Differenz Schadenregulierung <u>Diff. Schadensregulierung Aufwand</u>	GuV 50010300
Erfolg	Vermittlungsprovision <u>Vermittlungsprovision</u> <u>Neuvermietung</u>	GuV 50022300
Erfolg	Kosten der Erst- u. Neuvermietung <u>Kosten Erst- und Neuvermietung</u> <u>(Maklerkosten)</u>	GuV 50022310
Erfolg	Kosten fürs Marketing <u>Marketingkosten</u>	GuV 50022200
Erfolg	Inseratskosten für leerstehende Flächen Agenturkosten u.ä.	GuV 50022100

<u>Kosten Vermietungssteuerung</u>		
Erfolg	Sonstige Grundstückskosten	GuV
	<u>Sonstige Kosten (der Immobilie zuordenbar)</u>	50030210
	<u>Sonstige Kosten (nicht der Immobilie zuordenbar)</u>	50039000
Erfolg	Sonstige Abgaben an öffentliche Einrichtungen	GuV
	<u>Verwaltungskosten (allgemein)</u>	50020200
Erfolg	Techn. Handlingskosten	GuV
	Fremde Dienstleistungen Asset Management	50020100
	<u>Fremdverwalter PM Fee</u>	
Erfolg	Facility Management Fee	GuV
	Fremde Dienstleistungen Asset Management	50021000
	<u>AM Fee</u>	
Erfolg	Auskunftsgebühren	GuV
	Gebühren / Beiträge	50020200
	<u>Verwaltungskosten (allgemein)</u>	
Erfolg	Sonstige Verwaltungskosten	GuV
	Sonstiger Aufwand	
	<u>Verwaltungskosten (allgemein)</u>	50020200
Erfolg	Zinsaufwand für kurzfristige Bankkredite	GuV
	<u>Zinsen Externe Darlehen EUR</u>	53000000
	<u>Zinsen Externe Darlehen NON EUR</u>	53000100
Erfolg	Sonstige Finanzierungsnebenkosten	GuV
	<u>Sonstige Finanzierungsnebenkosten EUR</u>	53002000
Erfolg	Zinsaufwand lfd. Bankkonten	GuV
	<u>Zinsaufwand lfd. Bankkonten Inland EUR</u>	53020100
	<u>Zinsaufwand lfd. Bankkonten Inland NON EUR</u>	53020101
Erfolg	Bankgebühren	GuV
	Finanzspesen und Säumniszuschläge	
	<u>Bankgebühren</u>	50023000
Erfolg	Kosten des Geldverkehrs	GuV
	<u>Bankgebühren</u>	50023000

Erfolg		
Erfolg	Verzinsung von Kautionen <u>Verzinsung von Kautionen</u>	GuV 50023100
Erfolg	Verzinsung von Kautionen <u>Verzinsung von Kautionen (Ertrag des Fonds)</u>	GuV 50023150
Erfolg	Gewerbesteuer <u>Gewerbesteuer</u>	GuV 52000000
Erfolg	Körperschaftssteuer <u>Körperschaftssteuer</u>	GuV 52001000
Erfolg	Kapitalertragssteuer <u>Kapitalertragssteuer</u>	GuV 52002000
Erfolg	Sonstige Steuern <u>Sonstige Steuern</u>	GuV 52009000
Erfolg	Kosten eines Sachverständigen <u>Sachverständigenkosten</u>	GuV 56000000
Erfolg	Steuerberatungskosten <u>Steuerberatung</u>	GuV 56020000
Erfolg	Kosten der Buchhaltung <u>Buchhaltungskosten</u>	GuV 56030000
Erfolg	Mahngebühren/Säumniszuschläge Finanzspesen und Säumniszuschläge ***keine Buchung im Fonds bzw. Durch den PM***	

5.4 Zahlungsverkehr

Die in diesem Kapitel beschriebene Vorgehensweise gilt für alle ausländischen Objekte (Off-Balance und On-Balance), sowie für alle inländische Off-Balance Objekte.

5.4.1 Bankkontenstruktur

Zur Zahlungsabwicklung werden je PM folgende Bankkonten eingerichtet:

- § Mieteingangskonto
- § Bewirtschaftungskonto
- § Kautionskonto (wenn benötigt)
- § Sonstige Konten (Capexkonto, Baukostenkonto, Darlehenskonto usw.)

Als HANSAINVEST wird der Fonds verstanden.

5.4.1.1 Mieteingangskonto

Auf das Mieteingangskonto gehen die Mieten inkl. Nebenkosten (Vorauszahlung der Betriebskosten) der Mieter ein. Darüber hinaus gehen hier die Erstattungen von Versicherungsunternehmen aus Schadensregulierung ein.

Der Kontoinhaber des Mieteingangskontos ist die HANSAINVEST. Der PM bekommt eine Leseberechtigung und erhält automatisch die Kontoauszüge bei Bewegungen auf dem Konto.

Es findet i.d.R. ein laufendes Cash-Pooling bis zum vereinbarten Sockelbetrag vom Mieteingangskonto auf das Fondshauptkonto des Fonds statt.

Die Bewegungen auf dem Mieteingangskonto werden vom PM in seinem EDV-System gebucht.

5.4.1.2 Fondshauptkonto ¹⁰

Der Kontoinhaber des Fondshauptkontos ist die HANSAINVEST. Das Konto dient dem regulären Zahlungsverkehr des Fonds.

Der PM bekommt weder Zahlungs- noch Leseberechtigung.

Die Bewegungen auf dem Fondshauptkonto werden von HANSAINVEST gebucht.

5.4.1.3 Bewirtschaftungskonto

Der Kontoinhaber des Bewirtschaftungskontos ist HANSAINVEST. Der PM erhält eine entsprechende Vollmacht zur Durchführung des Zahlungsverkehrs bzw. Kontoauszüge in elektronischer Form.

Über dieses Konto werden sämtliche Bewirtschaftungskosten zur Zahlung angewiesen. Budgets für laufende Bewirtschaftung, Instandhaltungsprojekte, Baumaßnahmen, Auszahlungen von Kautionen etc. werden nach Freigabe durch KVG / AM vom Fondshauptkonto zur Verfügung gestellt.

¹⁰ Dieses Konto wird nur aus Informationsgründen hier angeführt.

Die Bewegungen auf dem Bewirtschaftungskonto werden vom PM in seinem EDV-System gebucht.

5.4.1.4 Kautionskonto

Bei der Wahl der Mietsicherheiten sind Bankbürgschaften oder –Garantien zu bevorzugen. In Ausnahmefällen sind Barkautionen erlaubt.

Die Barkautionen sind zwingend separat vom anderen Vermögen aufzubewahren. Zu diesen Zwecken wird ein separates Bankkonto (Bankkonto Kautionen) eingerichtet.

Der Kontoinhaber des Kautionskontos ist HANSAINVEST. Der PM erhält eine entsprechende Vollmacht zur Durchführung des Zahlungsverkehrs bzw. Kontoauszüge in elektronischer Form.

Buchung und Verwaltung von Kautionen erfolgen vom PM in seinem EDV-System. Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung werden vom PM vom Bewirtschaftungskonto gezahlt.

Zusammenfassend lässt sich die folgende Bankkonten- und Zahlungsstruktur definieren:

BETRIFFT	MIETEINGANGS-KONTO	BEWIRT-SCHAFTUNGS-KONTO	KAUTIONS-KONTO	FONDS-HAUPTKONTO
Zahlungseingänge	Mieten NK- Vorauszahlungen NK-Pauschalen Sonstige Zahlungen vom Mieter Versicherungs- Entschädigungen	Überträge vom Fondshauptkonto: - Budgets für lfd. Bewirtschaftung - Budgets für IH	- Mietkautionen (Zahlung des Mieters an das Kautionskonto) - Auffüllen durch HANSAINVEST	- Cash-Pooling vom Mieteingangskonto an das Fondshauptkonto - Überträge an Bewirtschaftungsk- onto nach Anforderung - Befüllung der sonstigen Bankkonten (Capexkonto, Baukostenkonto, Darlehenskonto) nach Aufforderung
Zahlungsausgänge	Cash-Pooling auf das Fondshauptkonto	- Kreditoren- Rechnungen im Zusammenhang mit der Objektbewirtschaft- ung - Auszahlung von dem Guthaben aus der Betriebskostenabr- rechnung	- Lastschrift- einzüge der abgerechneten Kationen auf das Konto des Mieters - Auszahlung von Kationen an den Mieter	Überträge auf Bewirtschaftungsk- onto: - Budgets für lfd. Bewirtschaftung - Budgets für IH - Auffüllen des Kautionskonto durch HANSAINVEST - Befüllung der sonstigen Bankkonten (Capexkonto, Baukostenkonto, Darlehenskonto) nach Aufforderung
Leseberechtigung	HANSAINVEST PM	HANSAINVEST PM	HANSAINVEST PM	HANSAINVEST
Zahlungsberechtig- ung	HANSAINVEST	HANSAINVEST PM	HANSAINVEST PM	HANSAINVEST
Buchung	PM	PM	PM	HANSAINVEST

5.4.2 Zahlungseingang

Geschäftsvorfall 1a: Zahlungseingang auf dem Mieteingangskonto

Miete i.d.H.v. EUR 1.190,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Geldeingang	1.190,00		1.190,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Mieteingang	1.190,00	
An		
Debitoren-Personenkonto (Mieter)		1.190,00

Geschäftsvorfall 1b: Zahlungseingang auf dem Mieteingangskonto

Zahlung der Versicherung im Rahmen der Schadenregulierung i.d.H.v. EUR 30.000,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Geldeingang	30.000,00		30.000,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Mieteingang	30.000,00	
An		
Debitoren-Personenkonto (Mieter)		30.000,00

Geschäftsvorfall 2: Zahlungseingang auf dem Bewirtschaftungskonto

monatliches Budget für laufende Bewirtschaftung: EUR 50.000,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Geldeingang	50.000,00		50.000,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Bewirtschaftung	50.000,00	
An		
Verrechnungskonto HANSAINVEST (Geldtransit)		50.000,00

Verbuchung der anderen Geldüberträge (z.B. Instandhaltung, Auszahlungsbeträge Kautionen) vom Fondshauptkonto erfolgt analog.

Geschäftsvorfall 3a: Zahlungseingang auf dem Kautionskonto

Eingang der Kautionszahlung des Mieters: EUR 10.000,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Geldeingang	10.000,00		10.000,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Kautionen	10.000,00	
An		
Verbindlichkeit an Mieter aus Kautionen		10.000,00

Geschäftsvorfall 3b: Zahlungseingang auf dem Kautionskonto

Auffüllung durch HANSAINVEST wg. Garantieverzinsung: EUR 200,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Geldeingang	200,00		200,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Kautionen	200,00	
An		
Verrechnungskonto HANSAINVEST (Geldtransit)		200,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Mieteingangskonto <u>Bankkonto Miete Bank 1</u>	Bilanz 10006100
Bestand	Bewirtschaftungskonto <u>Bankkonto Hausverwaltungskosten</u> <u>Bank 1</u>	Bilanz 10006110
Bestand	Bankkonto für geleistete Barkautionen Mieter <u>Bankkonto Kautionen</u>	Bilanz 11001000
Bestand	Verrechnungskonto HANSAINVEST (Geldtransit) <u>Geldtransit</u>	Bilanz 10099610
Bestand	Verbindlichkeit an Mieter aus Kautionen <u>Verbindlichkeiten Kautionen</u>	Bilanz 20051000

5.4.3 Zahlungsausgang

Geschäftsvorfall 1: Zahlungsausgang vom Mieteingangskonto

Cash-Pooling auf das Fondshauptkonto des Fonds i.d.H.v. EUR 20.000,00.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Zahlungsausgang	20.000,00	-	20.000,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Verrechnungskonto HANSAINVEST (Geldtransit)	20.000,00	
An		
Bankkonto Mieteingang		20.000,00

Geschäftsvorfall 2: Zahlungsausgang vom Bewirtschaftungskonto

Zahlung Kreditorenrechnung i.d.H.v. EUR 1.190,00

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Zahlungsausgang	1.190,00	-	1.190,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Kreditoren-Personenkonto	1.190,00	
An		
Bankkonto Bewirtschaftung		1.190,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Verrechnungskonto HANSAINVEST (Geldtransit) <u>Geldtransit</u>	Bilanz 10099610
Bestand	Bankkonto Mieteingang <u>Bankkonto Mieten Bank 1</u>	Bilanz 10006100
Bestand	<u>Verbindlichkeiten aus L&L_Kreditor</u>	Bilanz 20056000
Bestand	Bewirtschaftungskonto Bankkonto <u>Hausverwaltungskosten Bank 1</u>	Bilanz 10006110

5.4.4 Fehlerhafte Zahlungen

In der Geschäftspraxis kommen hin und wieder fehlerhafte Zahlungen vor. Fehler können u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- § falscher Empfänger
- § falscher Objektbezug
- § falscher Vertragsbezug
- § falscher Periodenbezug
- § falscher Betrag

Je nach Merkmal, kann der Fehler entweder durch eine richtige Zuordnung, eine Korrekturbuchung oder eine Korrekturzahlung geheilt werden.

Im Folgenden wird auf die Fälle eingegangen, die eine Korrekturzahlung nach sich ziehen.

5.4.4.1 Fehlerhafte Zahlungseingänge

Geschäftsvorfall 1:

Mieter X mietet eine Fläche im Objekt des Fonds A (Monatsmiete: EUR 40.000,00) und eine Fläche im Objekt des Fonds B (Monatsmiete: EUR 60.000,00). Seine Gesamtmonatsmiete für beide Flächen (EUR 100.000,00) zahlt er auf das Mieteingangskonto des Fonds A.

(Generell ist der Mieter anzuhalten, seine Miete je Vertrag / Objekt auf das entsprechende Mieteingangskonto zu überweisen!)

Folge:

Debitoren-Personenkonto im Fonds A weist einen kreditorischen Saldo aus, während das Debitoren-Personenkonto im Fonds B einen offenen debitorischen Saldo aufweist.

In einem solchen Fall muss eine Zahlung vom Fonds A an den Fonds B veranlasst werden.

Ablauf:

PM erstellt eine Zahlungsanweisung mit detaillierter Begründung und übermittelt diese an HANSAINVEST. Die Zahlung führt HANSAINVEST vom Zahlungskonto des Fonds A auf das Mieteingangskonto des Fonds B aus.

Buchungen im Fonds A

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Zahlungsausgang	60.000,00		60.000,00

Buchungssatz im Fonds A

	SOLL	HABEN
a) Debitoren-Personenkonto	60.000,00	
An		
Geldtransit		60.000,00

Buchungen im Fonds B

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Geldeingang	60.000,00		60.000,00

Buchungssatz im Fonds B

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Mieteingang	60.000,00	
An		
Debitoren-Personenkonto		60.000,00

Geschäftsvorfall 2:

Mieter X zahlt versehentlich seine Miete (EUR 30.000,00) doppelt und besteht auf die Rückzahlung.

Ablauf:

PM erstellt eine Budget-Anforderung mit detaillierter Begründung und übermittelt diese an HANSAINVEST. HANSAINVEST überweist den Betrag vom Zahlungskonto auf das Bewirtschaftungskonto aus. PM zahlt den Betrag an den Mieter aus.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Geldübertrag auf Bewirtschaftungskonto	30.000,00	-	30.000,00
b) Auszahlung an Mieter	30.000,00	-	30.000,00

Buchungssätze

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Bewirtschaftung (Bankkonto Hausverwaltungskosten Bank 1)	30.000,00	
An		
Geldtransit		30.000,00
b) Debitoren-Personenkonto	30.000,00	
An		
Bankkonto Bewirtschaftung (Bankkonto Hausverwaltungskosten Bank 1)		30.000,00

Geschäftsvorfall 3a: ungeklärter Geldeingang

Ungeklärter Geldeingang auf dem Mieteingangskonto i.d.H.v. EUR 15.000,00.

Fehlüberweisungen oder nicht zuordenbare Geldeingänge sind bis zur vollständigen Klärung bzw. Rückzahlungsanforderung auf einem Verrechnungskonto Verwalter zu verbuchen.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Geldeingang	15.000,00		15.000,00

Buchungssatz

	SOLL	HABEN
a) Bankkonto Mieteingang	15.000,00	
An		
Ungeklärte Geldeingänge		
(Verrechnungskonto Verwalter)		15.000,00

Geschäftsvorfall 3b: Rückzahlung eines ungeklärten Geldeingangs

Hat sich die Zahlung geklärt und ist eine Rückzahlung vorzunehmen, ist diese durch den PM vom Bewirtschaftungskonto vorzunehmen.

Ablauf:

PM erstellt eine Mittelanforderung mit detaillierter Begründung und übermittelt diese an HANSAINVEST.

HANSAINVEST überweist den Betrag vom Zahlungskonto auf das Bewirtschaftungskonto aus.

PM zahlt den Betrag an den Absender der Falschzahlung aus.

Etwaige Überweisungsgebühren gehen zu Lasten des Absenders.

Buchungen

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Geldübertrag auf Bewirtschaftungskonto	15.000,00	-	15.000,00
b) Auszahlung an Kreditor	15.000,00	-	15.000,00

Buchungssätze

		SOLL	HABEN
a)	Bankkonto Bewirtschaftung (Bankkonto Hausverwaltungskosten Bank 1)	15.000,00	
	An		
	Geldtransit		15.000,00
b)	Ungeklärte Geldeingänge (Verrechnungskonto Verwalter)	15.000,00	
	An		
	Bankkonto Bewirtschaftung (Bankkonto Hausverwaltungskosten Bank 1)		15.000,00

Geschäftsvorfall 3c: Ausbuchung eines ungeklärten Geldeingangs nach Verjährung

Ist die Klärung nicht möglich, ist der Betrag spätestens nach Ablauf der Verjährungsfrist erfolgswirksam auszubuchen.

Buchungen

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Erfolgswirksame Ausbuchung ungeklärter Geldeingang	15.000,00	-	15.000,00

Buchungssatz

		SOLL	HABEN
a)	Ungeklärte Geldeingänge (Verrechnungskonto Verwalter)	15.000,00	
	An		
	Sonstige Erträge		15.000,00

5.4.4.2 Fehlerhafte Zahlungsausgänge

Grundsätzlich können ausgehende Zahlungen ausschließlich vom Bewirtschaftungskonto (durch den PM) oder vom Fondshauptkonto (durch HANSAINVEST) ausgeführt werden.

Verursacht der PM eine Fehlüberweisung, so hat er dafür Sorge zu tragen, den fehlerhaft überwiesenen Betrag unmittelbar nach Feststellung anzufordern.

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Bankkonto Mieteingang (<u>Bankkonto Mieten Bank 1</u>)	Bilanz 10006100
Bestand	Bankkonto Bewirtschaftung (<u>Bankkonto Hausverwaltungskosten Bank 1</u>)	Bilanz 10006110
Bestand	Geldübertrag an Bewirtschaftungskonto (<u>Geldtransit</u>)	Bilanz 10099610
Bestand	Ungeklärte Geldeingänge (<u>Verrechnungskonto Verwalter</u>)	Bilanz 20054500
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Erfolg	<u>Sonstige Erträge</u>	GuV 45009000

6. ABSCHLUSSARBEITEN

6.1 Forderungsbewertung und -abschreibung

6.1.1 Grundsätzliches

Zum Thema Forderungsmanagement wird hier auf Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** verwiesen.

Zum Thema Forderungsbewertung und -abschreibung verweisen wir auf die Kapitel 6.1.2 bis 6.1.4. Forderungen sind beim Zugang grundsätzlich mit dem Nennwert anzusetzen.

Je nach Grad des der jeweiligen Mietforderung anhaftenden Ausfallrisikos ist zwischen vollwertigen, zweifelhaften und uneinbringlichen Kundenforderungen zu differenzieren.

Wenn die Vermögenslage des Kunden (Schuldners) den Eingang der Forderung bei Fälligkeit als zweifelhaft oder als ausgeschlossen erscheinen lässt, muss die Forderung ggf. wertberichtigt werden. Die uneinbringlichen Forderungen sind voll abzuschreiben (vgl. 6.1.3 Einzelwertberichtigung).

Die Basis für die Einzelwertberichtigung bildet grundsätzlich die Nettoforderung (ohne Umsatzsteuer) nach Abzug der vorhandenen Mietsicherheiten.

Wenn sich das Optionsrecht des Mietvertrags ändert, muss die Berichtigung von bereits an die Finanzverwaltung abgeführten Umsatzsteuerbeträgen geprüft und ggf. korrigiert werden.

Eine Umsatzsteuerminderung ist vorzunehmen, wenn sich die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer geändert hat. Dabei muss die Änderung der Bemessungsgrundlage exakt bestimmbar sein. Dies ist der Fall bei Forderungen, die vollständig ausfallen. Auch eine teilweise Einzelwertberichtigung bei zweifelhaften Forderungen kann zu einer Umsatzsteuerberichtigung führen. Im Zeitpunkt der Bekanntgabe der Eröffnung des Insolvenzverfahrens gegen den Mieter kann eine vollständige Berichtigung der auf den Mietumsatz entfallenden Umsatzsteuer vorgenommen werden.

Wenn eine Uneinbringlichkeit der Forderungen lediglich droht, die Forderungen aber noch nicht tatsächlich uneinbringlich sind, kann in diesem Fall die Umsatzsteuer im Zusammenhang mit einer Einzelwertberichtigung auf Forderungen nicht berichtigt werden.

6.1.2 Pauschalwertberichtigung

Eine Pauschalwertberichtigung von Forderungen findet nicht statt.

6.1.3 Einzelwertberichtigung

Der Eingang einer Forderung ist ungewiss, wenn Zweifel an der Bonität des Schuldners (Mieters) angebracht sind. Sind bestimmte Forderungen mit einem besonders hohen Ausfallrisiko behaftet, müssen diese Forderung unverzüglich einzelwertberichtigt werden. Das ist z.B. dann der Fall, wenn sich der Mieter in Zahlungsverzug befindet und Mahnungen unbeachtet lässt, die Rechtsverfolgung initiiert oder gar ein Gerichtsprozess eröffnet wurde.

Die Höhe der Einzelwertberichtigung hängt von den Verhältnissen im Einzelfall ab. Pauschaliert sind in Abhängigkeit vom Alter der Forderung bzw. von weiteren Faktoren folgende EWB-Sätze anzuwenden:

ALTER DER FORDERUNG	SONSTIGE FAKTOREN	EWB-SATZ
0 – 90 Tage		0%
91 – 180 Tage		50%
181 – 360 Tage		75%
Über 360 Tage		100%

Fallen Teile der Forderung an den Mieter in die unterschiedlichen Altersklassen, so ist der Schwerpunkt seiner offenen Forderung für die Einzelwertberichtigung der gesamten Forderung entscheidend.

Die Berechnung und Buchung der Einzelwertberichtigung erfolgen monatlich durch den PM. Die in der Vorperiode (t_0) gebuchte Einzelwertberichtigung muss in der Folgeperiode t_1 storniert werden, bevor die Bewertung für die Periode (t_1) berechnet und gebucht wird.

GESCHÄFTSVORFALL

Mieter A weist in t_1 folgende offene Posten auf (Gliederung gem. Alter der Forderung):

0-90	91-180	181-360	ÜBER 360	INSGESAMT
1.190,00	3.570,00	7.140,00	14.280,00	26.180,00

Da der Schwerpunkt der Forderung über 360 Tage alt ist, ist der EWB-Satz von 100% auf die gesamte Forderung excl. Umsatzsteuer anzuwenden.

Als Mietsicherheit wurde eine Barkaution in Höhe von EUR 3.570,00 hinterlegt.

Berechnung:

$EWB = (\text{Gesamtforderung} - \text{Barkaution}) / (100 + \text{USt-\% - Satz}) * \text{EWB-Satz in \%}$

$EWB = (26.180,00 - 3.570,00) / 1,19 * 100\% = 19.000,00 \text{ EUR}$

In t_0 wurde folgende EWB gebildet: EUR 14.250,00 (EWB-Satz von 75% wurde angewendet).

Buchungen in t₁

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Storno EWB t ₀	14.250,00	0,00	14.250,00
b)	Zuführung EWB t ₁	19.000,00	0,00	19.000,00

Buchungssätze in t₁

		SOLL	HABEN
a)	Einzelberichtigung An Zuführung in Einzelberichtigung	14.250,00	14.250,00
b)	Zuführung in Einzelberichtigung An Zuführung in Einzelberichtigung	19.000,00	19.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	Zuführung zur Einzelwertberichtigung <u>Zuführung Wertberichtigung</u> <u>Mietforderungen</u>	GuV 50024030
Erfolg	Zuführung Wertberichtigung sonst. Forderungen <u>Wertberichtigung sonst. Forderungen</u>	GuV 50024035
Bestand	Einzelwertberichtigung <u>Einzelwertberichtigung</u> <u>Mietforderungen</u>	Bilanz 11002400

6.1.4 Abschreibung uneinbringliche Mietforderung

Die Uneinbringlichkeit einer rechtlich noch bestehenden Forderung ist dann anzunehmen, wenn der Mieter (Schuldner) in Insolvenz gefallen und die Insolvenz mangels Masse eingestellt worden ist. Weitere Gründe für die Abschreibung einer Mietforderung kann ein gerichtlicher Vergleich oder eine außergerichtliche Einigung mit dem Mieter sein.

Fruchtlos verlaufene Beitreibungsversuche im Wege der Zwangsvollstreckung dokumentieren ebenfalls die Wertlosigkeit der betreffenden Forderung. Uneinbringlichkeit ist weiterhin anzunehmen, wenn der Aufenthaltsort des Schuldners (Mieters) nicht mehr ermittelt werden kann. In diesen Fällen liegt die Möglichkeit der künftigen Realisierung der Forderung derartig fern, dass im Wirtschaftsleben nicht mehr mit ihr gerechnet wird. Eine Beitreibung ist regelmäßig erfolglos nach Ablauf der Verjährungsfrist, beim Feststehen einer Vergleichsquote, bei Vorliegen einer eidesstattlichen Versicherung oder wenn die Forderung wegen Geringfügigkeit nicht weiterverfolgt wird.

Uneinbringliche Forderungen sind voll abzuschreiben und auszubuchen.

GESCHÄFTSVORFALL

Ausgangsbeispiel s. unter 8.1.3.

Das Insolvenzverfahren wurde in t_2 mangels Masse eingestellt.

Buchungen in t_2

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Storno der EWB aus t_1	22.000,00	0,00	0,00
b)	Ausbuchung der Forderung	22.000,00	4.180,00	26.180,00

Buchungssätze in t_2

		SOLL	HABEN
a)	Einzelberichtigung	22.000,00	
	An		
	Zuführung in Einzelberichtigung		22.000,00
b)	Abschreibung Mietforderung	22.000,00	
	Umsatzsteuer	4.180,00	
	An		
	Forderung an Mieter		26.180,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	Zuführung zur Einzelwertberichtigung <u>Zuführung Wertberichtigung</u> <u>Mietforderungen</u>	GuV 50024030
Erfolg	Abschreibung Mietforderung <u>Abschreibungen auf Mietforderungen</u>	GuV 55040000
Bestand	Umsatzsteuer 19% (Umsatzsteuer automatisch)	Bilanz 20061000
Bestand	(Mieter-Debitorenkonto) verdichtet auf <u>Forderungen aus Sollmieten und</u> <u>Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Bestand	Einzelwertberichtigung <u>Einzelwertberichtigung</u> <u>Mietforderungen</u>	Bilanz 11002400

6.1.5 Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen

GESCHÄFTSVORFALL

Fortschreibung des Vorfalls unter 6.1.3 und 6.1.4.

Auf die abgeschriebene Forderung ist in t_3 ein Geldeingang i.d.H.v. EUR 10.000,00 zu verzeichnen.

Buchungen in t_3

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Storno der EWB aus t_1	22.000,00	0,00	0,00

Buchungssätze in t₃

	SOLL	HABEN
a) Bank	10.000,00	
An		
Ertrag ausgebuchte Mietforderung		8.403,36
Umsatzsteuer		1.596,64

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	Ertrag ausgebuchte Mietforderung <u>Ertrag bereits ausgebuchte</u> <u>Mietforderungen</u>	GuV 40000281
Bestand	Bankkonto Mieteingang <u>(Bankkonto Mieten Bank 1)</u>	Bilanz 10006100
Steuer	Umsatzsteuer 19% <u>(Umsatzsteuer automatisch)</u>	Bilanz 20061000

6.2 Rechnungsabgrenzung

6.2.1 Grundsatz

Die Rechnungsabgrenzung ist die buchhalterische Abgrenzung der Aufwendungen und Erträge aus Geschäftsvorfällen, die mehrere Abschlussperioden betreffen.

Dies ist zum Beispiel regelmäßig dann der Fall, wenn die Lieferung und Leistung (und damit der Zeitpunkt des Gefahrenübergangs) einerseits und die Zahlung andererseits nicht periodengleich stattfinden. Sie ist notwendig, um das Ergebnis periodengerecht ermitteln zu können. Die Rechnungsabgrenzung sichert auch, dass Steuern für die entsprechenden Zeiträume korrekt berechnet und abgeführt werden können.

Es wird zwischen aktiver und passiver Rechnungsabgrenzung unterschieden.

6.2.2 Aktive Rechnungsabgrenzung

Beispiele einer aktiven Rechnungsabgrenzung:

§ Mietforderungen (nicht fällig = ARAP)

§ Sonstige Rechnungsabgrenzung (Aktiv)

Zu den Geschäftsvorfällen, bei denen die aktive Mietabgrenzung zum Tragen kommt, wird hier auf Kapitel 3 verwiesen.

Unter der sonstigen aktiven Rechnungsabgrenzung sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag auszuweisen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen. Z.B. größere Rechnungen (Versicherungsrechnungen, Grundsteuer), die mehrere Perioden betreffen.

GESCHÄFTSVORFALL

Grundsteuer für das Jahr 2024 in Höhe von EUR 120.000,00 ist zum 15.01.2024 fällig.

Grundsteuer ist auf den Mieter nicht umlegbar.

Buchungen in t₁

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Buchung der Grundsteuer	120.000,00	0,00	120.000,00
b)	Aktive Rechnungsabgrenzung für t ₂ - t ₁₂	110.000,00	0,00	110.000,00

Buchungssätze in t₁

		SOLL	HABEN
a)	Grundsteuer	10.000,00	
	Aktive Rechnungsabgrenzung	110.000,00	
	An		
	Verbindlichkeit aus L&L_Kreditor		120.000,00

Buchungen in $t_2 - t_{12}$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
c) Auflösung Aktive Rechnungsabgrenzung	10.000,00	0,00	10.000,00

Buchungssätze in $t_2 - t_{12}$

	SOLL	HABEN
c) Grundsteuer An	10.000,00	
Aktive Rechnungsabgrenzung		10.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Lieferanten-Kreditorenkonto) verdichtet auf <u>Verbindlichkeiten aus LuL</u>	Bilanz 20056000
Erfolg	Grundsteuer <u>Sonstige Kosten (der Immobilien zuordenbar)</u>	GuV 50030210
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000

6.2.3 Passive Rechnungsabgrenzung

Beispiele der passiven Rechnungsabgrenzung:

§ Mietabgrenzung (Passiv)

§ Sonstige Rechnungsabgrenzung (Passiv)

Zu den Geschäftsvorfällen, bei denen die passive Mietabgrenzung zum Tragen kommt, wird an dieser Stelle auf Kapitel 2 verwiesen.

Sonstige passive Rechnungsabgrenzung wird für antizipative Posten angewendet.

GESCHÄFTSVORFALL

Weiterentwicklung des Geschäftsvorfalles unter 8.2.2. Grundsteuer für das Jahr 2024 in Höhe von EUR 120.000,00 ist zum 15.06.2024 fällig. Grundsteuer ist auf den Mieter nicht umlegbar.

Buchungen in $t_1 - t_5$

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Aufbau passive Abgrenzung für $t_1 - t_5$	10.000,00	0,00	10.000,00

Buchungssätze in $t_1 - t_5$

	SOLL	HABEN
a) Grundsteuer	10.000,00	
An		
Passive Rechnungsabgrenzung		10.000,00

Buchungen in t_6

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung der Grundsteuer	120.000,00	0,00	120.000,00
b) Auflösung Passive Abgrenzung für $t_1 - t_5$	50.000,00	0,00	50.000,00
c) Buchung Aktive Abgrenzung für $t_7 - t_{12}$	60.000,00	0,00	60.000,00

Buchungssätze in t_6

	SOLL	HABEN
a) Grundsteuer	10.000,00	
b) Passive Rechnungsabgrenzung	50.000,00	
c) Aktive Rechnungsabgrenzung	60.000,00	
a)+b)+c) An		
Verbindlichkeit L&L_Kreditor		120.000,00

Buchungen in t₇ – t₁₂

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
d) Auflösung Aktive Rechnungsabgrenzung	10.000,00	0,00	10.000,00

Buchungssätze in t₇ – t₁₂

	SOLL	HABEN
d) Grundsteuer An	10.000,00	
Aktive Rechnungsabgrenzung		10.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	(Lieferanten-Kreditorenkonto) verdichtet auf <u>Verbindlichkeiten aus LuL</u>	Bilanz 20056000
Erfolg	Grundsteuer <u>Sonstige Kosten (der Immobilien zuordenbar)</u>	GuV 50030210
Bestand	<u>Passive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 20070000
Bestand	<u>Aktive Rechnungsabgrenzung</u>	Bilanz 11040000

6.3 Rückstellungen

Für Verpflichtungen, die hinsichtlich ihres Bestehens oder der Höhe ungewiss sind, aber mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit erwartet werden, sind Rückstellungen zu bilden.

Rückstellungen können unter anderem ausfolgenden Gründen gebildet werden:

- § Steuerrückstellungen
- § Rückstellungen für Instandhaltungen und Großreparaturen
- § Rückstellungen für Schadenersatzansprüche, Entschädigungen oder Vertragsstrafen
- § Rückstellungen für Prozessrisiken und -kosten
- § Rückstellungen für ausstehende Rechnungen
- § Sonstige Rückstellungen (gem. GoBD)

Im PPM-Tool müssen bei der Buchung der Rückstellungskonten bestimmte Bewegungsarten in der Einzelpostenliste mit angegeben werden.

Die Bewegungsarten (500 – Anfangsbestand Rückstellung / 520 - Zuführung / 540 – Inanspruchnahme / 560 - Auflösung / 570 - Umbuchung) sind notwendig, damit ein Rückstellungsspiegel automatisiert erstellt werden kann.

Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen werden von der HANSAINVEST ermittelt und gebucht.

Rückstellungen für Instandhaltungen und Großreparaturen

Der aktuelle Instandhaltungsrückstand wird einmal jährlich von einem Sachverständigen im Gutachten dokumentiert. Dieser Rückstand bildet eine Grundlage zur Buchung der entsprechenden Rückstellung.

Die Rückstellung wird von der HANSAINVEST direkt bewertet und ggf. gebucht.

Aktivierungspflichtige Instandhaltungsmaßnahmen werden im Kapitel 5.1.2 beschrieben.

Rückstellungen für Schadenersatzansprüche, Entschädigungen oder Vertragsstrafen

Für am Abschlussstichtag oder bis zur Bilanzaufstellung verwirkte oder drohende Verzugsentschädigungen, Verzugs- oder Vertragsstrafen sind Rückstellungen (Drohverlustrückstellungen) in Höhe der Entschädigung bzw. Strafe zu bilden.

Maßgebend ist die wahrscheinliche Inanspruchnahme. Diese bemisst sich nach dem am Abschlussstichtag eingetretenen oder drohenden Verzug bzw. der Vertragsstrafe. Für die Rückstellungsbildung ist es unerheblich, ob der Kunde bereits Ansprüche aus dem Leistungsverzug geltend gemacht hat.

Bedarf für eine Rückstellung sowie deren Höhe wird in Absprache zwischen dem PM und dem zuständigen AM ermittelt und dokumentiert.

Die Buchung erfolgt bei dem PM.

Rückstellungen für Prozessrisiken und -kosten

Bei einem drohenden oder schwebenden Rechtsverfahren ist eine Rückstellung für Prozesskosten zu passivieren. Dabei sind die voraussichtlichen Prozesskosten vorsichtig zu schätzen und zurückzustellen. Als Prozesskosten kommen die voraussichtlichen Kosten für das Gericht, für den eigenen und den gegnerischen Anwalt, für Sachverständige, Gutachter und Zeugen, für die Beschaffung von Beweismaterial usw.

Bei Passivprozessen ergibt sich die Höhe der Rückstellung aus der voraussichtlichen Inanspruchnahme für Rechtskosten zuzüglich der von der gegnerischen Seite geltend gemachten Ansprüche. Ist nach vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung damit zu rechnen, dass der Prozessgegner im Fall seines Unterliegens den Prozess weitertreiben wird, ist die Höhe der Rückstellung an diese Begebenheit anzupassen.

Bedarf für eine solche Rückstellung sowie deren Höhe wird in Absprache zwischen dem PM, dem zuständigen AM und dem Fonds Manager ermittelt, dokumentiert und muss der HANSAINVEST unverzüglich im gleichen Kalendermonat mitgeteilt werden.

Die Buchung erfolgt beim PM.

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen

Stehen für empfangene Lieferungen oder Leistungen am Abschlussstichtag noch Rechnungen aus, sind für die der Höhe nach ungewissen Verbindlichkeiten entsprechende Rückstellungen für ausstehende Rechnungen aus Lieferungen und Leistungen zu bilden.

Die Rückstellung ist durch den PM zu buchen.

Geschäftsvorfall

Für eine durchgeführte Instandhaltung in Höhe von EUR 50.000,00 steht die Rechnung aus. Es handelt sich um Erhaltungsaufwand, der vom Fonds zu tragen ist. Die Instandhaltungsarbeiten bezogen sich auf eine umsatzsteuerpflichtig vermietete Fläche.

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Buchung Rückstellung	50.000,00	0,00	50.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
a) Instandhaltungsaufwand	50.000,00	
An		
Rückstellung für ausstehende Rechnungen		50.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Erfolg	Instandhaltungsaufwand <u>Zuführung Rückstellung</u> <u>Instandhaltung</u>	GuV 50010030
Bestand	Rückstellung für ausstehende Rechnung <u>Rückstellung Instandhaltungskosten</u>	GuV 21000300

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen sind z.B. für Rechtsberatung, Gutachterkosten, Steuerberatung etc. zu bilden.

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	<u>Rückstellungen</u> <u>Instandhaltungskosten</u>	GuV 21000300
Bestand	<u>Rückstellungen Instandhaltung HV</u>	GuV 21000310
Bestand	<u>Rückstellung steuerliche Kosten</u>	GuV 21020210
Bestand	<u>Rückstellung Rechtsberatung</u>	GuV 21020300
Bestand	<u>Rückstellungen Beratung extern</u>	GuV 21020400
Bestand	<u>Rückstellung Gutachterkosten</u>	GuV 21021000
Bestand	<u>Rückstellung Sonstige</u>	GuV 21029000

6.4 Umgliederungen

Durch Überzahlungen können einzelne Debitoren kreditorische Salden aufweisen. Ebenso können einzelne Kreditoren debitorische Salden aufweisen.

In beiden Fällen ist jeweils eine entsprechende Umgliederung / Korrekturbuchung vorzunehmen.

Die in der Vorperiode (t_0) gebuchte Umgliederung muss in der Folgeperiode (t_1) storniert werden, bevor die Bewertung für die Periode t_1 berechnet und gebucht wird.

6.4.1 Umgliederung Debitoren

Geschäftsvorfall 1 – Kreditorischer Saldo Debitor

Zum Reporting-Stichtag t_0 bestehen folgende offene Debitorenposten:

Debitor A	10.000,00
Debitor B	5.000,00
Debitor C	25.000,00
Debitor D	-15.000,00
Stand Abstimmkonto Mietforderungen	25.000,00

Der Debitor D weist einen kreditorischen Saldo auf. Diese Verbindlichkeit ist unter den sonstigen Verbindlichkeiten auszuweisen. Das Forderungskonto wird durch eine Buchung auf ein Korrekturkonto korrigiert, da eine direkte Verbuchung auf den Abstimmkonten nicht möglich ist.

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Umbuchung kreditorische Debitoren	15.000,00	0,00	15.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a) Korrekturkonto Forderungen Debitoren	15.000,00	
An		
Verrechnungskonto kreditorischer Debitor		15.000,00

Geschäftsvorfall 2 – Offene Debitorenposten in Folgeperiode

Zum Reporting-Stichtag t_1 bestehen folgende offene Debitorenposten:

Debitor A	10.000,00
Debitor B	-6.000,00
Debitor C	25.000,00
Debitor D	7.000,00
Stand Abstimmkonto Mietforderungen	36.000,00

Buchungen in t₁

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
b) Storno Umbuchung aus t ₀	15.000,00	0,00	15.000,00
c) Umbuchung kreditorische Debitoren	6.000,00	0,00	6.000,00

Buchungssätze in t₁

	SOLL	HABEN
b) Verrechnungskonto kreditorischer Debitor	15.000,00	
An		
Korrekturkonto Forderungen Debitoren		15.000,00
c) Korrekturkonto Forderungen Debitoren	6.000,00	
An		
Verrechnungskonto kreditorischer Debitor		6.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Korrekturkonto Forderungen Debitoren <u>Forderung aus Sollmieten und Umlagen</u>	Bilanz 11002000
Bestand	Verrechnungskonto kreditorischer Debitor <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	Bilanz 20067900

6.4.2 Umgliederung Kreditoren

Geschäftsvorfall 1 – Debitorischer Saldo Kreditor

Zum Reporting-Stichtag bestehen folgende offene Kreditorenposten:

Kreditor A	-3.000,00
Kreditor B	-20.000,00
Kreditor C	25.000,00
Kreditor D	-15.000,00
Stand Abstimmkonto Verbindlichkeiten	-13.000,00

Der Kreditor C weist einen debitorischen Saldo auf. Diese Forderung ist in der Bilanz unter „Sonstige Forderungen“ auszuweisen. Eine Umbuchung über das „Verrechnungskonto debitorischer Kreditor“ ist erforderlich. Das Verbindlichkeitskonto wird durch eine Buchung auf ein Korrekturkonto korrigiert, da eine direkte Verbuchung auf den Abstimmkonten nicht möglich ist.

Buchungen in t_0

BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a) Umbuchung debitorischer Kreditor	25.000,00	0,00	25.000,00

Buchungssätze in t_0

	SOLL	HABEN
a) Verrechnungskonto debitorischer Kreditor	25.000,00	
An		
Korrekturkonto Verbindlichkeiten Kreditoren		25.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Debitorische Kreditoren manuell <u>Sonstige Forderungen</u>	Bilanz 11004010
Bestand	Korrekturkonto Verbindlichkeiten Kreditoren <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	Bilanz 20067900

Geschäftsvorfall 2 – Offene Kreditorenposten in Folgeperiode

Zum Reporting-Stichtag t_1 bestehen folgende offene Kreditorenposten:

Kreditor A	-10.000,00
Kreditor B	5.000,00
Kreditor C	-15.000,00
Kreditor D	-20.000,00
Stand Abstimmkonto Verbindlichkeiten	-40.000,00

Buchungen in t₁

	BESCHREIBUNG	NETTOBETRAG	STEUERBETRAG	GESAMTBETRAG
a)	Storno Umbuchung aus t0	25.000,00	0,00	25.000,00
b)	Umbuchung debitorischer Kreditor	5.000,00	0,00	5.000,00

Buchungssätze in t₁

		SOLL	HABEN
b)	Korrekturkonto Verbindlichkeiten Kreditoren	25.000,00	
	An		
	Verrechnungskonto debitorischer Kreditor		25.000,00
c)	Verrechnungskonto debitorischer Kreditor	5.000,00	
	An		
	Korrekturkonto Verbindlichkeiten Kreditoren		5.000,00

Kontenübersicht

KONTENTYP	BESCHREIBUNG SACHVERHALT / KONTO LT. PPM KONTENPLAN	KONTOART / KONTONR. LT. PPM-KONTENPLAN
Bestand	Debitorische Kreditoren manuell <u>Sonstige Forderungen</u>	Bilanz 11004010
Bestand	Korrekturkonto Verbindlichkeiten Kreditoren <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	Bilanz 20067900

7. FINANCIAL REPORTS

Folgende Listen werden an das PPM-Tool monatlich vom Datenlieferanten in das Online-Tool (BTP)¹¹ hochgeladen:

- § 7.1 Einzelposten-Liste (ASCAVO_PPM_HI 11_FI-EP-Items interface V1.1)
- § 7.2 Offene Posten-Liste (ASCAVO_PPM_HI 02_FI-OpenItems interface V1.0)
- § 7.3 Salden-Liste (ASCAVO_PPM_HI 01_FI-BALANCE File Definition_V1.1)
- § 7.4 Optionssatz-Liste (ASCAVO_PPM_HI 15_FI-OPTRATE File Definition_V1.0)

Die Listen werden/wurden im Rahmen des Onboardings zur Verfügung gestellt.

8. PPM-KONTENPLAN

Die Daten sind gemäß PPM-Kontenplan (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) zu liefern. Sollten sich Änderungen am PPM-Kontenplan ergeben und für die Datenlieferung notwendig sein, so erfolgt eine Information an den PM / AM.

9. ERLÄUTERUNGEN

Datenlieferant

Als Datenlieferant in diesem Kontierungshandbuch ist diejenige Partei gemeint, die die vier Dateien lt. Punkt 7 "Financial Reports" (Einzelposten-Liste, Offene Posten-Liste, Salden-Listen, Optionssatz-Liste) in das BTP (Business Technology Platform) hochlädt. Dieses kann der PM oder auch der AM sein.

Betriebskosten, Nebenkosten

Die Begriffe Betriebs- und Nebenkosten werden umgangssprachlich oft synonym verwendet – und damit auch Betriebskostenabrechnung und Nebenkostenabrechnung. Dabei gibt es wichtige Unterschiede: Die Nebenkosten umfassen alle Kosten, die für den Vermieter oder die Vermieterin im Zusammenhang mit der Immobilie anfallen.

Nur die Betriebskosten können auf den Mieter oder die Mieterin umgelegt werden. Vereinfacht lässt sich sagen: Alle Betriebskosten sind automatisch Nebenkosten, aber nicht alle Nebenkosten sind auch Betriebskosten.

¹¹ BTP = Business Technology Platform

Somit erfolgt das Wording in diesem Kontierungshandbuch im Hinblick auf die umzulegenden Kosten an den Mieter grundsätzlich auf Betriebskosten bzw. Betriebskostenabrechnung.

PSP-Elemente

Für größere Instandhaltungsmaßnahmen, die zwischen dem AM und der KVG abgestimmt werden, sind PSP-Elemente auf Seiten der KVG anzulegen. Diese PSP-Elemente werden dem PM mitgeteilt und der PM kann ebenfalls „PSP-Elemente“ in seinem Buchführungssystem anlegen.

Über die Einzelposten-Liste muss bei der Datenlieferung je Buchung das PSP-Element mitgegeben werden, damit die gewünschte Kontierung erfolgen kann.

Asset Manager

Der Asset Manager ist für das jeweiligen Objektes hauptverantwortlich. Für die Bewirtschaftung gibt es eine vertragliche Grundlage zwischen dem Asset Manager und dem PM.

10. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG
Abzgl.	abzüglich
AM	Asset Management
ARAP	Aktive Rechnungsabgrenzung
AWV	Außenwirtschaftsverkehr; in Deutschland AWV-Meldung zu erstellen
BK	Betriebskosten, Heiz- und Nebenkosten, vgl. Erläuterung in Kapitel 9
BKR	Buchungskreis; Rechnungskreis
Bsp.	Beispiel
d.h.	das heißt, das bedeutet

DE	Deutschland
etc.	und so weiter
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
evtl.	eventuell
EWB	Einzelwertberichtigung
exkl.	exklusive
FR	Frankreich
G&V bzw. GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GB	Großbritannien
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
ggü.	gegenüber
GoB	Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung
GoBD	Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff
i.d.R.	in der Regel, üblicherweise
i.S.d.	im Sinne des, im Sinne der
i.V.m.	in Verbindung mit
i.d.H.v.	in der Höhe von

IH	Instandhaltung
inkl.	inklusive
Lfd.	Laufend
LuL bzw. L&L	Lieferungen und Leistungen
MV / MVs	Mietvertrag / (des) Mietvertrages
NK	Nebenkosten, vgl. Erläuterung in Kapitel 9
NUF	nicht umlagefähig (Kosten)
OP	Offene(r) Posten
Pkt.	Punkt/Kapitel
PM	Propertymanager
PropCo	Immobilien-gesellschaft
PSP-Element	Vgl. Erläuterung in Kapitel 9
RAP	Rechnungsabgrenzungsposten
RE	Real Estate
SEPA	Single Euro Payments Area; einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum
t _x	Buchungsperiode (0-12)
UF	umlagefähig
USt	Umsatzsteuer

UStAE	Umsatzsteuer-Anwendungserlass
UStG	Umsatzsteuergesetz
Usw.	Und so weiter
v.H.	von Hundert (Prozent)
Vgl.	Vergleich
VSt	Vorsteuer
WE	Wirtschaftseinheit, Kontierungsobjekt
wg.	wegen
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich



HANSAINVEST

Hanseatische Investment-GmbH

Ein Unternehmen der
SIGNAL IDUNA Gruppe

Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Telefon +49 40 300 57-0
Telefax +49 40 300 57-490-0

info@hansainvest.de
www.hansainvest.de

