

Zusammenfassung aller wesentlichen Buchungssätze

zuletzt aktualisiert am 28. Okt. 2004

www.becker-info.de

1. Betriebskostenabrechnung
2. Heizmaterial
3. Sollstellung Mieten
4. Leerstand, Mietminderung
5. Abschreibungen, Wertberichtigungen auf Mietford.
6. Streit um Forderungen aus dem Mietverhältnis
7. Zeitliche Abgrenzung
8. Darlehen
9. Vorsteuer
10. Umsatzsteuer
11. Verrechnung USt/VSt, Kontenabschluss
12. Rückstellungen
13. Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf unbebauter GS
14. Baukosten im Anlage- und Umlaufvermögen
15. Personalkosten

1. Betriebskostenabrechnung

Sollstellung (Forderung) der BeKo-Abrechnung:

(201) Umlagenabrechnung	<u>an</u> (601) Umlagen	(+2% UAW i. soz. WB)
Verrechnung mit BeKo-VZ der Mieter:		
(431) AuL	<u>an</u> (201) Umlagenabrechnung	(Anf.best. Kto. 431)
Nachzahlungsbetrag der Mieter:		
(200) MF	<u>an</u> (201) Umlagenabrechnung	(Summe aus Einzelabr.)
Guthaben der Mieter:		
(201) Umlagenabrechnung	<u>an</u> (200) MF	(Summe aus Einzelabr.)
Auflösung Konto (15):		
(648) Bestandsverminderung	<u>an</u> (15) n.a.BK	(Anf.best. Kto. 15)

oder ohne Konto (201) – stattdessen gleich alles über Konto (200):

(200) MF	<u>an</u> (601) Umlagen	(+2% UAW soz.WB)
(431) AuL	<u>an</u> (200) MF	(Verrechnung BK-VZ)
(648) Bestandsverminderung	<u>an</u> (15) n.a.BK	(Auflösung 15)

in jedem Fall:

(2740) Bank	<u>an</u> (200) MF	(Eingang NZ)
(200) MF	<u>an</u> (2740) Bank	(Auszahlung GH)

Jahresende (Bilanzstichtag): Aktivierung nicht abgerechneter BeKo des Jahres

(15) n. a. BK	<u>an</u> (646) Best.erh. n.a.BK	(f. Abrechnung Folgejahr)
---------------	----------------------------------	---------------------------

2. Heizmaterial

2.1. Bestandsintensiv

II	(170) Heizmat.	<u>an</u> (44212) Verb. HBW
	(44212) Verb. HBW	<u>an</u> (2740) Bank
III	Anf.best. + Zukäufe ./ Endbestand = Verbrauch	
	(8002) Heizkosten	<u>an</u> (170) Heizmat.

2.2. Aufwandsnah

II	(8002) Heizkosten	<u>an</u> (44212) Verb. HBW
	(44212) Verb. HBW	<u>an</u> (2740) Bank
III	Endbestand ./ Anf.bestand = + (Zunahme) bzw. – (Abnahme)	
	(170) Heizmat.	<u>an</u> (8002) Heizkosten (bei Zunahme)
	(8002) Heizkosten	<u>an</u> (170) Heizmat. (bei Abnahme)

<h3>3. Sollstellung Mieten</h3> <p>(200) MF <u>an</u> (431) AuL <u>an</u> (600) SM</p>	<h3>4. Leerstand, Mietminderung</h3> <p><u>Leerstand</u> (431) AuL (609) Erl.schmälerungen <u>an</u> (200) MF</p> <p><u>Mietminderung (Berechn.grundlage NKM)</u> (609) Erlösschmälerung an (200) MF</p>
--	---

5. Abschreibungen, Wertberichtigungen auf Mietford.

<p><u>direkt</u> (8550) Abschr. <u>an</u> (200)MF</p> <p><u>Zahlung gleiches Jahr</u> (2740) Bank <u>an</u> (200) MF (200) MF <u>an</u> (8550) Abschr.</p> <p><u>Zahlung späteres Jahr</u> (2740) Bank <u>an</u> (66991) E_fr. Ford.</p> <p><i>oder besser Kontokorrent:</i> (2740) Bank <u>an</u> (200) MF (200) MF <u>an</u> (66991) E_fr. Ford.</p>	<p><u>indirekt</u> (8555) Zuf. WB <u>an</u> (209) WB</p> <p><u>Zahlung gleiches Jahr</u> (2740) Bank <u>an</u> (200) MF (209) WB <u>an</u> (8555) Zuf. WB</p> <p><u>Zahlung späteres Jahr</u> (2740) Bank <u>an</u> (200) MF (209) WB <u>an</u> (66992) E_fr. WB</p> <p><u>endgültige Abschreibung zw. Ford. laufendes Jahr</u> (209) WB <u>an</u> (8555) Zuf. WB (8550) Abschr. <u>an</u> (200)MF</p> <p><u>späteres Jahr</u> (209) WB <u>an</u> (200)MF</p>
--	---

6. Streit um Forderungen aus dem Mietverhältnis

6.1. Beschädigung der Mietsache

Mieter verursacht Schaden und soll diesen tragen; Schaden wird durch WU behoben und Mieter belastet. Mieter zahlt nicht => Mahnung, Mahnbescheid, Zahlungsklage (=> weitere Kosten, die dem Mieter in Rechnung gestellt werden); Gerichtsentscheid

WU gewinnt, Mieter zahlt trotzdem nicht -> Pfändung teilweise fruchtbar, Rest wird abgeschrieben	WU verliert Prozess im selben Jahr	WU verliert Prozess im Folgejahr
Handwerkerrechnung f. Schadensbehebung (8099) Aufw. MB an (44200) Verb. B/I Ausgleich durch WU (44200) Verb B/I an (2740) Bank Mieterbelastung (Ertragsbuchung) (200) MF an (66982) Ertr. MB	dito	dito
M zahlt nicht -> außergericht. Mahnung (Gebühr) [83...] Aufw. L+G an [47...] Verb. L+G [47...] Verb. L+G an [2740] Bank Mieterbelastung Mahngebühren (200) MF an (66982) Ertr. MB		
Mahnbescheid, Gerichtskosten ... (8099) Aufw. MB an (44212) Verb HBW Ausgleich durch WU (44212) Verb HBW an (2740) Bank Mieterbelastung (200) MF an (66982) Ertr. MB		
WU gewinnt, Mieter zahlt alles (2740) Bank an (200) MF	WU verliert => Korrekturen	Erfolgskonten Vj. nicht mehr vorhanden
Mieter zahlt nicht -> Pfändung z. T. erfolgreich (=Zahlungseingang) (2740) Bank an (200) MF z. T. erfolglos (=Abschreibung) (8550) Abschr. an (200) MF	alle Forderungen unberechtigt Aufw. MB -> Umb. als Inst.aufwand Ertr. MB u. Ford. -> Korrektur (Storno)	=> Abschreibung der Forderungen (8550) Abschr. MF an (200) MF
	Umb. Aufw. MB -> Inst.aufw (805) Inst. an (8099) Aufw. MB Korr. Ertr. MB und Ford. (66982) Ertr. MB an (200) MF Umb. Gerichtskosten als eig. Aufwand (8091) Ger.kosten an (8099) MB	

6.2. Streit um Mieterhöhung

Erhöhte Sollstellung wird vom Mieter nicht bezahlt => Mietforderungen steigen

Mahnbescheid, Klage auf Zustimmung zur ME, Zahlungsklage => (Gerichts)Kosten, die dem Mieter belastet werden

(8099) MB an (44212) Verb. HBW

(44212) Verb. HBW an (2740) Bank

(200) MF an (66982) Erträge MB

Variante a) WU gewinnt, Mieter zahlt alle Rückstände einschl. Ger. kosten

(2740) Bank an (200) MF

Variante b) WU verliert im selben Jahr => Korrektur der überhöhten Sollstellung

(600) SM an (200) MF

Variante c) WU verliert im Folgejahr (nach Bilanzstichtag) => Abschreibung der Mietforderungen

(8555) Abschr. MF an (200) MF

7. Zeitliche Abgrenzung

<p>„Geld fließt im Voraus“ <u>an</u> uns / von uns => TRANSITORISCH</p> <p>Wir bezahlen im Voraus => ‚Forderung‘ => AKTIV (291) ARA <u>an</u> (8...) Aufwand</p> <p>Wir erhalten Zahlung im Voraus => ‚Verbindlichkeit‘ => PASSIV (6...) Ertrag <u>an</u> (49) PRA</p> <p>[Jeweils Jahresanfang Rückbuchung]</p>	<p>„Geld wird erst später fließen“ => ANTIZIPATIV</p> <p>Wir müssen später bezahlen => Verbindlichkeit => PASSIV (8...) Aufwand <u>an</u> (4799) sonst. Verb.</p> <p>Wir erhalten Zahlung später => Forderung => AKTIV (259) sonst. Ford. <u>an</u> (6...) Ertrag</p> <p>Auflösung bei Zahlung</p>
---	---

8. Darlehen

<p>Annuität nachschüssig</p> <p>Valutierung (2740) Bank (290) GBK <u>an</u> (41...) Verb. KI</p> <p>1. Rate (41...) Verb. KI (872) A_Zins <u>an</u> (2740) Bank</p>	<p>Annuität vorschüssig</p> <p>Valutierung und 1. Rate (2740) Bank (290) GBK (41...) Verb. KI (872) A_Zins <u>an</u> (41...) Verb. KI</p>
<p>Abgrenzung Zinsaufwand Zinszahlung nach Bilanzstichtag (872) A_Zins <u>an</u> (4799) V_sonst.</p>	<p>Abgrenzung Zinsaufwand Zinszahlung vor Bilanzstichtag (291) ARA <u>an</u> (872) A_Zins</p>
<p>Abschreibung GBK (Damnum) (875) Abschr. GBK <u>an</u> (290) GBK monatsgenauer Betrag</p>	

9. Vorsteuer

bei Eingangsrechnung
Forderung gg. FA

(05) BGA o.ä. Nettobetrag
(253) VSt VSt-Betrag
an (4421) Verb. o.ä. Bruttobetrag

10. Umsatzsteuer

bei Ausgangsrechnung
Verbindlichkeit gg. FA

(230) Ford. L+L o.ä. Bruttobetrag
an (05) BGA o.ä. Nettobetrag
an (4701) Ust Ust-Betrag

11. Verrechnung USt/VSt, Kontenabschluss

(hier ausnahmsweise Saldierung von Forderungen mit Verbindlichkeiten)

III. Vorb. Abschl. Buchung: (4701) Ust an (253) VSt kleinerer Betrag

IV. Abschlussbuchung: offenes Konto über SBK
(=> Zahllast oder Vorsteuerüberhang)

12. Rückstellungen

1. bei Sonst. RS (Kto 39) und SteuerRS (Kto 37):

Bildung

Konkretes Aufwandskonto (8...) an RS-Konto (39/37)

Auflösung:

a) Spätere Rechnung entspricht genau der RS

(39/37) RS-Konto an (4...) Konkretes Verb.konto

(4...) Konkretes Verb.konto an (2740) Bank

b) Spätere Rechnung ist höher als RS-Betrag

(39/37) RS-Konto

(8...) Konkretes Aufwandskonto

an (4...) Konkretes Verb.konto

(4...) Konkretes Verb.konto an (2740) Bank

c) Spätere Rechnung ist niedriger als RS-Betrag

(39/37) RS-Konto

an (4...) Konkretes Verb.konto

an (662) Erträge Aufl. RS oder (!nur bei Steuern!) an (89...) Steueraufwand

2. RS für unterlassene Instandhaltung

Besonderes Zuführungskonto, um den zurückgestellten Aufwand vom lfd. zu trennen

Bildung:

(808) Zuf. RS unt. Inst. an (390) RS f. unt. Inst.

Auflösung:

a), b), c) wie oben

3. RS für Bauinstandhaltung

Bildung:

(858) Zuf. RS Bauinst. an (38) RS f. Bauinst. Betrag wird jährlich neu angepasst

Auflösung im Jahr der tatsächlichen Bauinstandhaltungen:

Zuerst voller Aufwand, weil Bruttoprinzip:

(805) Inst. an (44200) Verb. Inst.

(44200) Verb. Inst. an (2740) Bank

Anschließend Inanspruchnahme der RS:

(38) RS f. Bauinst. an (668) Verbrauch der RS f. Bauinst.

4. RS für Pensionen

Zuführung:

(8320) Zuf. P.RS an (36) P.RS

Absenkung durch (Teil)Auflösung

(36) P.RS an (662) Erträge Aufl. RS

Lfd. Pensionszahlungen sind voller Aufwand des Geschäftsjahres:

(8321) P.zahlungen an (473) Verb. L+G

(473) Verb. L+G an (2740) Bank

13. Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf unbebauter GS

Anlagevermögen	Umlaufvermögen
1. Erwerb	
Anzahlung (Noch kein Lasten-Nutzen-Wechsel oder Eigentum => keine Erfassung auf GS-Kto.)	
(077) geleistete Anzahlungen <u>an</u> (2740) Bank	(180) Anzahlungen f. z. Verkauf best. GS <u>an</u> (2740) Bank
Erfassung der Nebenkosten (schon direkt auf GS-Konto)	
(02) GS ohne Bauten <u>an</u> (44210) Verb. GS-Käufe oder <u>an</u> (4709) Verb. Steuern (GEST)	(10) GS ohne Bauten <u>an</u> (44210) Verb. GS-Käufe oder <u>an</u> (4709) Verb. Steuern (GEST)
Erfassung (Aktivierung) des GS bei L-N-W bzw. GB-umschreibung (voller Kaufpreis)	
(02) GS ohne Bauten <u>an</u> (44210) Verb. GS-Käufe	(10) GS ohne Bauten <u>an</u> (44210) Verb. GS-Käufe
Verrechnung der Anzahlung	
(44210) Verb. GS-Käufe <u>an</u> (077) geleistete Anz.	(44210) Verb. GS-Käufe <u>an</u> (180) geleistete Anz.
Bezahlung Restkaufpreis	
Entweder direkte Bezahlung K -> V	
(44210) Verb. GS-Käufe <u>an</u> (2740) Bank	
Oder Grundstücksankaufkredit – Bank zahlt an K, der überweist an V	
(2740) Bank <u>an</u> (413) GAK AV	(2740) Bank <u>an</u> (414) GAK UV
(44210) Verb. GS-Käufe <u>an</u> (2740) Bank	
Bzw. Grundstücksankaufkredit – Bank überweist direkt an V	
(44210) Verb. GS-Käufe <u>an</u> (413) GAK AV	(44210) Verb. GS-Käufe <u>an</u> (414) GAK UV
2. Bewirtschaftung	
(Lfd. Aufwendungen und Erträge bis Baubeginn)	
entweder a) Aufwendungen (z. B. GS-haftpflichtversicherung)	
(852) EBZ u. a. Aufw. f. unbebaute GS <u>an</u> (44219) Verb. aus sonstigen L+L	
oder b) Erträge (z. B. Pachterlös)	
(259) Ford. aus sonstigen Erträgen <u>an</u> (665) Erträge aus unbebauten GS	
Ausnahmen -> Primärkostenausweis (Kosten sind unabhängig vom Verursacher immer auf demselben Konto zu buchen)	
1. Zinsen (für GAK) (87) Zinsen <u>an</u> (2740) Bank	2. Grundsteuer (8910) Grundsteuer <u>an</u> (470) Verb. aus St.
	3. Eigenleistungen (83...) L+G bzw. (850) SVA <u>an</u> (47...) bzw. (44211)
3. Verkauf	
Nettomethode (Verkauf von AV ist nicht betriebstypisch => Ausweis v. saldiertem Mehr- oder Mindererlös)	Bruttomethode (Verkauf von UV ist betriebstypisch, => Aufw. u. Ertrag stehen in GuV unsaldiert gegenüber)
Entweder Gewinn	
(210) Forderungen aus GS-Verkauf <u>an</u> (02) unbeb. GS <u>an</u> (660) Erträge aus AV-Verkäufen	1. Kaufpreisforderung als Gewinn (210) Forderungen aus GS-Verkauf <u>an</u> (611) Erlös Verkauf unbeb. GS
oder Verlust	
(210) Forderungen aus GS-Verkauf (854) Verlust Abgang AV <u>an</u> (02) unbeb. GS	und 2. Abgang UV als Verlust (812) Buchwert unbeb. GS <u>an</u> (10) unbeb. GS UV

14. Baukosten im Anlage- und Umlaufvermögen

www.becker-info.de

	Keine Primärkosten	Primärkosten (Grundsteuer, Zinsen, Eigenleistungen)
vor Baubeginn (Aufwendungen für unbebaute Grundstücke)	<p>für AV:</p> <p>(852) Aufw. unbeb. GS <u>an</u> (44219) Verb. sonst. LL</p> <p>für UV:</p> <p>(819) Aufw. VerkGS <u>an</u> (44219) Verb. sonst. LL</p>	<p>für AV und UV (EK-Minderung):</p> <p>(8910) Grundsteuer <u>an</u> (470) Verb. Steuern</p> <p>(872) Zinsen <u>an</u> (2740) Bank</p> <p>(83...) L+G <u>an</u> (47...) Verb. L+G</p> <p>(850) SVA <u>an</u> (44211) Verb. SVA</p>
Baukosten während der Bauphase	<p>für AV und UV Kontenklasse 7</p> <p>AV z. B.:</p> <p>(703) Ko. Bauwerk <u>an</u> (44200) Verb. Bau/Inst.</p> <p>UV z. B.:</p> <p>(713) Ko Bauwerk <u>an</u> (44200) Verb. Bau/Inst.</p> <p><i>und (nur bei UV!) erfolgswirksamer Ausweis mit Neutralisierung in GuV</i></p> <p>(810) Fremdkosten <u>an</u> (640) Bestandserh. akt. FK</p>	<p>wie vor Baubeginn, dadurch EK-Minderung</p> <p>aber zusätzlich Aktivierung in Baukosten</p> <p>AV:</p> <p>(707) <u>an</u> (6591) akt. GrSt (707) <u>an</u> (6590) akt. F.Zinsen (707) <u>an</u> 650) akt. Eig.Istg.</p> <p>UV:</p> <p>(717) <u>an</u> (6431) B.erh. Aktiv. (717) <u>an</u> (6430) B.erh. Zinsen (717) <u>an</u> (642) B.erh. Eig.Istg.</p>
nach Fertigstellung	<p>AV:</p> <p>(80...) BeKo <u>an</u> (44212) Verb. HBW</p> <p>UV:</p> <p>(815) Aufw. Verk.GS <u>an</u> (44219) Verb. sonst. L+L</p>	<p>wie vor Baubeginn, dadurch EK-Minderung</p>

15. Personalkosten

Abrechnung (einschl. vermögenswirksame Leistungen):

(VWL sind Bestandteil des Bruttolohns und somit SV- und steuerpflichtig!)

(830) Löhne und Gehälter [Bruttolohn]

(831) Soziale Abgaben [AG-Anteil zur SV]

an (4700) Verb. aus Lohn- und Kirchensteuern

an (471) Verb. im Rahmen der soz. Sicherheit [AG- und AN-Anteil zur SV]

an (473) Verb. aus Löhnen und Gehältern [Nettolohn]

an (474) Verb. vermögenswirksame Sparleistung

Gesetzliche Unfallversicherung (trägt AG allein) – wie übrige SV:

(831) Soziale Abgaben

an (471) Verb. im Rahmen der soz. Sicherheit

Überweisung der Beträge an AN, Versicherungsträger, Finanzamt und Sparinstitut (VWL):

(4700) Verb. aus Lohn- und Kirchensteuern

(471) Verb. im Rahmen der soz. Sicherheit [AG- und AN-Anteil zur SV]

(473) Verb. aus Löhnen und Gehältern [Nettolohn]

(474) Verb. VWL [Sparsumme des AN für VWL]

an (2740) Bank

Aufwendungen für Altersversorgung (wenn nicht Rückstellung)

(siehe dazu auch „Rückstellungen“):

(8322) Zahlungen an Lebensversicherungen und Pensionskassen

an (471) Verb. im Rahmen der soz. Sicherheit

Beihilfen, Unterstützungen, zusätzliche Hilfsmaßnahmen:

(833) Aufwendungen für Unterstützung

an (2740) Bank

Allgemeine freiwillige Aufwendungen:

(851) Freiwillige soziale Aufwendungen und Gemeinschaftspflege

an (479) andere Verbindlichkeiten