

Zusammenfassung aller wesentlichen Buchungssätze

zuletzt aktualisiert am 03.06.2023

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:

(201/2002) Umlagenabrechnung an (601) Umlagen (+2% UAW i. soz. WB)

Verrechnung mit BeKo-VZ der Mieter:

(431) AuL an (201/2002) Umlagenabrechnung (Anf.best. Kto. 431)

Nachzahlungsbetrag der Mieter:

(200) MF an (201/2002) Umlagenabrechnung (Summe aus Einzelabr.)

Guthaben der Mieter:

(201/2002) Umlagenabrechnung an (200) MF (Summe aus Einzelabr.)

Auflösung Konto (15):

(648) Bestandsverminderung an (15) n.a.BK (Anf.best. Kto. 15)

oder ohne Konto (201/2002) – stattdessen gleich alles über Konto (200):

(200) MF an (601) Umlagen (+2% UAW soz.WB)

(431) AuL an (200) MF (Verrechnung BK-VZ)

(648) Bestandsverminderung an (15) n.a.BK (Auflösung 15)

in jedem Fall:

(2740) Bank an (200) MF (Eingang NZ)

(200) MF an (2740) Bank (Auszahlung GH)

Jahresende (Bilanzstichtag): Aktivierung nicht abgerechneter BeKo des Jahres

(15) n. a. BK an (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) |

| | |
|---|--|
| <p>3. Sollstellung Mieten</p> <p>(200) MF <u>an</u> (431) AuL <u>an</u> (600) SM</p> | <p>4. Leerstand, Mietminderung</p> <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 | | |
| 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 | dito | dito |
| 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 alle Forderungen unberechtigt Aufw. MB -> Umb. als Inst.aufwand Ertr. MB u. Ford. -> Korrektur (Storno) | 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 | 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 | => Abschreibung der Forderungen (8550) Abschr. MF an (200) MF |

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> | |

| | |
|---|---|
| <p>9. Vorsteuer</p> <p>bei Eingangsrechnung Forderung gg. FA</p> <p>(05) BGA o.ä. Nettobetrag (253) VSt VSt-Betrag <u>an</u> (4421) Verb. o.ä. Bruttobetrag</p> | <p>10. Umsatzsteuer</p> <p>bei Ausgangsrechnung Verbindlichkeit gg. FA</p> <p>(230) Ford. L+L o.ä. Bruttobetrag <u>an</u> (05) BGA o.ä. Nettobetrag <u>an</u> (4701) Ust Ust-Betrag</p> |
| <p>11. Verrechnung USt/VSt, Kontenabschluss</p> <p>(hier ausnahmsweise Saldierung von Forderungen mit Verbindlichkeiten)</p> <p><i>III. Vorb. Abschl. Buchung:</i> (4701) Ust <u>an</u> (253) VSt kleinerer Betrag</p> <p><i>IV. Abschlussbuchung:</i> offenes Konto über SBK (=> Zahllast oder Vorsteuerüberhang)</p> | |

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
an (2740) Bank

(180) Anzahlungen f. z. Verkauf best. GS
an (2740) Bank

Erfassung der Nebenkosten (schon direkt auf GS-Konto)

(02) GS ohne Bauten
an (44210) Verb. GS-Käufe
oder an (4709) Verb. Steuern (GEST)

(10) GS ohne Bauten
an (44210) Verb. GS-Käufe
oder an (4709) Verb. Steuern (GEST)

Erfassung (Aktivierung) des GS bei L-N-W bzw. GB-umschreibung (voller Kaufpreis)

(02) GS ohne Bauten
an (44210) Verb. GS-Käufe

(10) GS ohne Bauten
an (44210) Verb. GS-Käufe

Verrechnung der Anzahlung

(44210) Verb. GS-Käufe
an (077) geleistete Anz.

(44210) Verb. GS-Käufe
an (180) geleistete Anz.

Bezahlung Restkaufpreis

Entweder direkte Bezahlung K -> V

(44210) Verb. GS-Käufe
an (2740) Bank

Oder Grundstücksankaufkredit – Bank zahlt an K, der überweist an V

(2740) Bank
an (413) GAK AV

(2740) Bank
an (414) GAK UV

(44210) Verb. GS-Käufe
an (2740) Bank

Bzw. Grundstücksankaufkredit – Bank überweist direkt an V

(44210) Verb. GS-Käufe
an (413) GAK AV

(44210) Verb. GS-Käufe
an (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
an (44219) Verb. aus sonstigen L+L

oder b) Erträge (z. B. Pachterlös)

(259) Ford. aus sonstigen Erträgen
an (665) Erträge aus unbebauten GS

Ausnahmen -> Primärkostenausweis (Kosten sind unabhängig vom Verursacher immer auf demselben Konto zu buchen)

1. Zinsen (für GAK)

(87) Zinsen
an (2740) Bank

2. Grundsteuer

(8910) Grundsteuer
an (470) Verb. aus St.

3. Eigenleistungen

(83...) L+G bzw. (850) SVA
an (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) |
| <i>Entweder Gewinn</i> | <i>1. Kaufpreisforderung als Gewinn</i> |
| (210) Forderungen aus GS-Verkauf <i>an</i> (02) unbeb. GS <i>an</i> (660) Erträge aus AV-Verkäufen | (210) Forderungen aus GS-Verkauf <i>an</i> (611) Erlös Verkauf unbeb. GS |
| <i>oder Verlust</i> | <i>und 2. Abgang UV als Verlust</i> |
| (210) Forderungen aus GS-Verkauf (854) Verlust Abgang AV <i>an</i> (02) unbeb. GS | (812) Buchwert unbeb. GS <i>an</i> (10) unbeb. GS UV |

14. Baukosten im Anlage- und Umlaufvermögen

| | 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. <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