Torsten Hellberg

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer Abschlussprüfung Kaufmännische Steuerung, Dokumentation

Aufgabenteil

Bestell-Nr. 550

Deine Meinung ist uns wichtig!

Du hast Fragen, Anregungen oder Kritik zu diesem Produkt? Das u-form Team steht dir gerne Rede und Antwort.

feedback@u-form.de

Einfach eine kurze E-Mail an

Änderungen, Korrekturen und Zusatzinfos findest du übrigens unter diesem Link:

www.u-form.de/addons/550-2023.zip



Zu diesem Prüfungstrainer gehört auch noch ein Lösungsteil.



WIR HABEN NOCH MEHR!

In unserem Online-Shop findest du das komplette Angebot für eine optimale Prüfungsvorbereitung Immobilienkauffrau / Immobilienkaufmann.

JETZT ENTDECKEN



15. Auflage 2023 · ISBN 978-3-88234-550-6

Alle Rechte liegen beim Verlag bzw. sind der Verwertungsgesellschaft Wort, Untere Weidenstr. 5, 81543 München, Telefon 089 514120, zur treuhänderischen Wahrnehmung überlassen. Damit ist jegliche Verbreitung und Vervielfältigung dieses Werkes – durch welches Medium auch immer - untersagt.



© u-form Verlag | Hermann Ullrich GmbH & Co. KG Cronenberger Straße 58 | 42651 Solingen Telefon: 0212 22207-0 | Telefax: 0212 22207-63 **u-form** Internet: www.u-form.de | E-Mail: uform@u-form.de

Inhaltsverzeichnis

			9	Seite
Vorw	ort			3
01	Kaufn	nännische St	euerung und Kontrolle	
	0101	Betriebliche	s Rechnungswesen	
		0101-01	Rechnungswesen als Instrument kaufmännischer Planung, Steuerung und Kontrolle	7
		0101-02/03	Zahlungsverkehr, Kontoauszüge und Geschäftsbelege	17
		0101-04	Muster-Kontenplan für die Immobilienwirtschaft (Auszug)	23
			Buchungen gemäß Kontenplan	27
		0101-05	Jahresabschluss	87
		0101-06	Statistiken und Berichte	101
	0102	Controlling.		113
	0103	Steuern und	Versicherungen	135
02	Organ	nisation, Info	rmation und Kommunikation	
	0201	Arbeitsorga	nisation	145
	0202	Information	s- und Kommunikationssysteme	153
	0203	Teamarbeit	und Kooperation	171

01 Kaufmännische Steuerung und Kontrolle

0101 Betriebliches Rechnungswesen

04 Buchungen gemäß Kontenplan Basierend auf dem prüfungsrelevanten Kontenplan für die Immobilienwirtschaft (Auszug) der AkA

Kontenklasse 0 Anlagevermögen

- 00 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 - 001 Gebäudekosten
 - 004 Außenanlagen
- 01 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
 - 011 Gebäudekosten
- 02 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
 - 020 noch nicht erschlossen
 - 021 im Zustand der Erschließung durch Dritte
 - 026 erschlossen (eigene Erschließung)
- O3 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken
- 04 Technische Anlagen und Maschinen
 - 040 Geringwertige Wirtschaftsgüter
 - 041 Sonstige Wirtschaftsgüter (TA)
- 05 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
 - 050 Geringwertige Wirtschaftsgüter
 - 051 Sonstige Wirtschaftsgüter (BGA)
- 07 Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen
 - 070 Bauvorbereitungskosten
- 08 Finanzanlagen
 - 085 Wertpapiere des Anlagevermögens
 - 087 Sonstige Ausleihungen
- 09 Immaterielle Vermögensgegenstände

Kontenklasse 1

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

- 10 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten noch nicht erschlossen/durch Dritte erschlossen oder erschlossen erworben
 - 100 Noch nicht erschlossen
 - 102 Erschlossen erworben/durch Dritte erschlossen
- 11 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten selbst erschlossen
- 12 Bauvorbereitungskosten
- 13 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
- 14 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
- 15 Noch nicht abgerechnete Betriebskosten
- 16 Andere unfertige Leistungen
 - 160 Noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen
 - 161 Unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden
- 17 Andere Vorräte
 - 170 Heizmaterial
 - 171 Reparaturmaterial und sonstige Vorräte
- 18 Geleistete Anzahlungen
 - 180 Anzahlungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Kontenklasse 2

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/ Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/ Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

- 20 Forderungen aus Vermietung
 - 200 Mietforderungen
- 21 Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
- 22 Forderungen aus Betreuungstätigkeit
- 23 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
- 25 Sonstige Vermögensgegenstände
 - 251 Forderungen aus Lohn-, Gehalts- und Reisekostenvorschüssen
 - 252 Schadenersatzansprüche gegenüber Versicherungen
 - 253 Vorsteuer
 - 259 Forderungen aus aufgelaufenen sonstigen Erträgen
- 26 Wertpapiere
 - 262 Sonstige Wertpapiere
- 27 Flüssige Mittel
 - 271 Kassenbestand
 - 274 Guthaben bei Kreditinstituten
- 29 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
 - 290 Geldbeschaffungskosten
 - 291 Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Kontenklasse 3 Eigenkapital/Rückstellungen

- 30 Gezeichnetes Kapital
- 32 Kapitalrücklagen
- 33 Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen330 Gesetzliche Rücklage
- 34 Ergebnis
 - 342 Bilanzgewinn/Bilanzverlust
- 36 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- 37 Steuerrückstellungen
- 39 Sonstige Rückstellungen
 - 390 Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung/Nachholung in den ersten drei Monaten des Folgejahres
 - 396 Rückstellung für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten

Muster-Kontenplan

Kontenklasse 4 Verbindlichkeiten/

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

- 41 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
 - 410 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen
 - 411 Objektfinanzierungsmittel für das Umlaufvermögen
 - 415 Bauzwischenkredite für das Anlagevermögen
 - 419 Sonstige Verb. gegenüber Kreditinstituten
- 42 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
 - 420 Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen
 - 421 Objektfinanzierungsmittel für das Umlaufvermögen
 - 424 Grundstücksankaufkredite für das UV
- 43 Erhaltene Anzahlungen
 - 430 Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke
 - 431 Anzahlungen auf unfertige Leistungen
- 440 Verbindlichkeiten aus Vermietung
- 441 Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
- 442 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
 - 4420 Verb. aus Bau- und Instandhaltungsleistungen
 - 4421 Verb. aus anderen Lieferungen und Leistungen
- 47 Sonstige Verbindlichkeiten
 - 470 Verb. aus Steuern
 - 4701 Verb. aus Umsatzsteuer
 - 471 Verb. im Rahmen der sozialen Sicherheit
 - 472 Verb. gegenüber Mitgliedern (eG)
 - 479 Andere Verb.
- 49 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Kontenklasse 6 Erträge

- 60 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
 - 600 Sollmieten
 - 601 Umlagen
 - 602 Gebühren und Zuschläge
 - 605 Pachterlöse
 - 607 Erträge Mieterbelastung
 - 609 Erlösschmälerungen
- 61 Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken
 - 610 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken
 - 611 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken
- 62 Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit
 - 620 Umsatzerlöse aus Baubetreuung

Kontenklasse 6 Erträge

- 64 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen
 - 640 Bestandserhöhungen aus aktivierten Fremdkosten
 - 642 Bestandserhöhungen aus aktivierten eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen
 - 644 Bestandsverminderungen aus Veräußerungen
 - 646 Bestandserhöhungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten
 - 647 Bestandserhöhungen bei anderen unfertigen Leistungen
 - 648 Bestandsverminderungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten
 - 649 Bestandsverminderungen bei anderen unfertigen Leistungen
- 65 Andere aktivierte Eigenleistungen
 - 6590 Aktivierte Fremdzinsen
 - 6591 Aktivierte Grundsteuer
- 66 Sonstige betriebliche Erträge
 - 660 Erträge aus Anlageverkäufen
 - 662 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen
 - 665 Erträge aus unbebauten Grundstücken
 - 669 Verschiedene sonstige Erträge (soweit nicht außerordentlich)
- 67 Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens
- 68 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
 - 689 Andere Zinsen und ähnliche Erträge

Kontenklasse 7 Bautätigkeit

- 70 Bauten des Anlagevermögens
 - 700 Kosten der Bauvorbereitung
 - 701 Kosten des Baugrundstücks
 - 702 Kosten der Erschließung
 - 703 Kosten des Bauwerks
 - 704 Kosten des Geräts
 - 705 Kosten der Außenanlagen
 - 707 Baunebenkosten
- 71 Bauten des Umlaufvermögens

Muster-Kontenplan

Kontenklasse 8 Aufwendungen

		9	
80	Aufwer	ndungen für die Hausbewirtschaftung	
	8000	Kosten der Wasserversorgung	
	8001	Kosten der Entwässerung	
	8002	Kosten der Beheizung	
	8004	Kosten für Aufzugsanlagen	
	8008	Kosten der Ungezieferbekämpfung	
	8009	Kosten der Gartenpflege	
	8010	Kosten für Spielplätze	
	8012	Kosten für Schornsteinreinigung	
	8013	Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung	
	8020	Andere Betriebskosten	
	8050	Kosten der baulichen Instandhaltung	
	8051	Kosten für Schönheitsreparaturen	
	807	Zuführung zur Rückstellung für unterlassene	
		Instandhaltung	
	809	Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	
	8090	Pachtaufwendungen	
	8091	Kosten für Miet- und Räumungsklagen	
	8093	Erbbauzinsen	
	8099	Aufwand Mieterbelastung	
81	Aufwer	ndungen für Verkaufsgrundstücke	
82		ndungen für andere Lieferungen und	
	Leistur		
83		alaufwand	
84	Abschr	eibungen	
	840	Abschreibungen auf Sachanlagen	
85	Sonsti	ge betriebliche Aufwendungen	
	850	Sächliche Verwaltungsaufwendungen	
	851	Freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	
	852	Erbbauzins und andere Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	
	854	Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	
	855	Abschreibungen auf Forderungen und	
		sonstige Vermögensgegenstände	
0.6	856	Spenden	
86	Wertpa	eibungen auf Finanzanlagen und auf apiere des Umlaufvermögens	
	868	Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	
87	Zinsen	und ähnliche Aufwendungen	
	872	Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	
	873	Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	
	875	Abschreibungen auf Geldbeschaffungs- kosten/Disagio	
890	Steuer	n vom Einkommen und vom Ertrag	
891	Sonstige Steuern		

Kontenklasse 9 Abschlusskonten

98 Abschlusskonten

982 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

983 Entnahme aus Rücklagen984 Einstellung in Rücklagen

8910 Grundsteuer8911 Kraftfahrzeugsteuer

Hinweise zur Bearbeitung der folgenden Aufgaben

Situation:

Sie sind Mitarbeiter/-in der Finanz- und Betriebsbuchhaltung eines Wohnungsunternehmens.

Verbuchen Sie die folgenden Geschäftsfälle im Grundbuch durch **Nennung der Kontennummern des vorangestellten Kontenplans**. Tragen Sie die Kontennummern und den zugehörigen Betrag direkt in die zur Aufgabe gehörenden Lösungsfelder ein. Von der Verbuchung der Umsatzsteuer wird abgesehen, außer es sind hierzu in der Aufgabenstellung gesonderte Angaben gemacht.

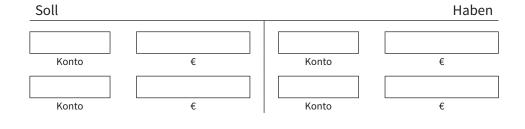
01

Sollstellung der Dezembermieten über 45.000,00 €. Hierin sind 6.000,00 € Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten enthalten.

Soll			Haben
Konto	€	Konto	€
Konto	€	Konto	€

02

Bankgutschrift der Dezembermieten aus Geschäftsfall Nr. 01 sowie zusätzlich 1.500,00 € als Vorauszahlungen für die Januarmieten des folgenden Jahres.



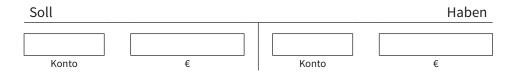
03

Mieten in Höhe von 800,00 € sind uneinbringlich. Es erfolgte eine fruchtlose Pfändung beim Mieter. (Die Sollstellung ist bereits erfolgt.)

Soll			Haben
•			
Konto	€	Konto	€

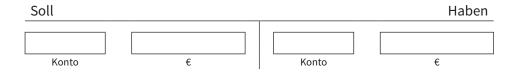
	Л
v	4

Wegen Feuchtigkeitsschäden an der Decke einer Mietwohnung akzeptieren wir eine Mietminderung in Höhe von 170,00 €.



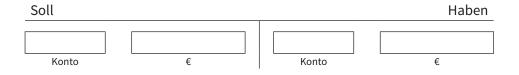
05

Die Grundsteuer über 5.200,00 € für das Verwaltungsgebäude wird per Banküberweisung beglichen.



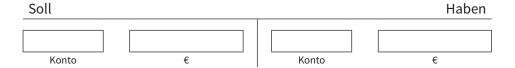
06

Einem neuen Mitarbeiter gewähren wir eine Umzugskostenbeihilfe über 500,00 € per Verrechnungsscheck.



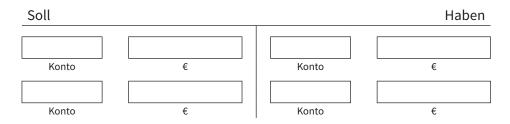
07

Eine bereits gebuchte Rechnung einer Elektrikerfirma über 241,50 € belasten wir unserem Mieter weiter.



				08
	liche Zinszuschüsse	über 4.300,00 € pe	r Bankgutschrift.	
Es erfolgte keine S	Sollstellung.			
Soll			Haben	
Konto	€	Konto	€	
				09
Zum Abschlussstic	chtag nehmen wir di	e Abschreibung fü	r ein Mietwohnhaus vor: 5.20	0,00 €.
Soll			Haben	
Konto	€	Konto	€	
				10
Der Schwund an R	Reparaturmaterial wi	rd nach der Invent	tur mit 240.00 € bewertet.	
	Reparaturmaterial wi	rd nach der Inven	tur mit 240,00 € bewertet.	
Der Schwund an R	Reparaturmaterial wi	rd nach der Inven	tur mit 240,00 € bewertet. Haben	
Soll			Haben	
	Reparaturmaterial wi	rd nach der Invent		
Soll			Haben	11
Soll	€	Konto	Haben	
Soll Konto A) Für den Kauf ei	€ nes bereits erschlos:	Konto Konto Senen Verkaufsgru	Haben	
Soll Konto A) Für den Kauf ei	€ nes bereits erschlos:	Konto Konto Senen Verkaufsgru	Haben_ € Indstücks leisten wir vor den	
Soll Konto A) Für den Kauf ei Besitzübergang	€ nes bereits erschlos:	Konto Konto Senen Verkaufsgru	Haben € Indstücks leisten wir vor den 0 € per Banküberweisung.	

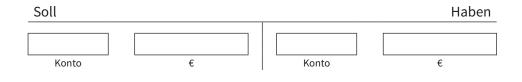
b) Der Besitzübergang erfolgt am Übergabetag. Der Gesamtkaufpreis des Grundstücks beläuft sich auf 80.000,00 €. Verbuchen Sie auch die Verrechnung der Anzahlung.



12

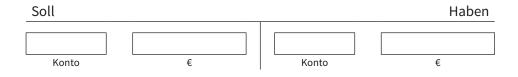
Zum Abschlussstichtag am 31. Dezember rechnen wir für das abgelaufene Geschäftsjahr mit einer gesamten Gewerbesteuerschuld von 7.000,00 €.

Als Abschlagszahlungen wurden 3.000,00 € bereits geleistet.



13

Für die Wartung der Aufzugsanlage in einem Mietwohnhaus erhalten wir eine Rechnung über 740,00 €.



14

Unser Mitarbeiter Engelbrecht erhält von uns einen Gehaltsvorschuss über 400,00 € in bar.



140

Das Wohnungsunternehmen erhöht für eine Mietwohnung die Grundmiete. Da der Mieter den Mieterhöhungsbetrag unter Vorbehalt bezahlt, führt das Wohnungsunternehmen Klage auf Zustimmung des Mieterhöhungsverlangens.

- a) Verbuchen Sie die Eingangsrechnung des Amtsgerichts über die Gerichtsgebühr und Auslagen in Höhe von 120,00 €.
 - 1. Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)
 - 2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
 - 3. Mietforderungen (200)
 - 4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (4421)
 - 5. Aufwand Mieterbelastung (8099)



- b) Die Gerichtskosten werden dem Mieter als Erstattungsanspruch belastet.
 - 1. Erträge Mieterbelastung (607)
 - 2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
 - 3. Mietforderungen (200)
 - 4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (4421)
 - 5. Aufwand Mieterbelastung (8099)



- c) Das Wohnungsunternehmen verliert den Gerichtsprozess vollständig und verbucht die weiterbelasteten Gerichtskosten als eigenen Aufwand und korrigiert die als Erstattungsanspruch verbuchten Gerichtskosten (2 Buchungen).
 - 1. Erträge Mieterbelastung (607)
 - 2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
 - 3. Mietforderungen (200)
 - 4. Kosten für Miet- und Räumungsklagen (8091)
 - 5. Aufwand Mieterbelastung (8099)





141

Sanitär Müller – Knaubweg 22 – 50259 Pulheim

Kölner Wobau eG Hohenzollernring 42 50667 Köln

Sanitär Müller Knaubweg 22 50259 Pulheim

Tel.: 02238 1234

E-Mail: info@sanitaermueller.de Internet: www.sanitaermueller.de

Rechnung

Datum: 21.10.20xx Rechnung Nr. 20xx-10-1523 Kunden-Nr.: 235

Bitte bei Zahlungen und Schriftverkehr angeben!

Bezeichnung	Umfang	Einzelpreis	Gesamtpreis
Austausch Duschwanne Model Adria 90 cm * 90 cm Ihre Mietwohnanlage Kirchweg 10, 50858 Köln			
Material	1 Stück	139,00 EUR	139,00 EUR
Arbeitszeit	0,5 Stunden	82,00 EUR	41,00 EUR
Zwischensumme zzgl. 19% MwSt.			180,00 EUR 34,20 EUR
Gesamtbetrag			214,20 EUR

Der Gesamtbetrag ist ab Erhalt dieser Rechnung zahlbar innerhalb von 14 Tagen ohne Abzug.

Sanitär Müller Inh. Bernd Müller

Volksbank Köln IBAN: DE47 5203 5678 9999 9999 99 BIC: COBADEFF230

Steuer-Nr.: A256485613 Finanzamt Köln-Mitte

141

- a) Verbuchen Sie die Eingangsrechnung der Firma Sanitär Müller (s. vorangehende Seite). Aufgrund der Regelung im Mietvertrag über Kleinreparaturen werden dem Mieter die Kosten in einem weiteren Schritt in Rechnung gestellt.
 - 1. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
 - 2. Kosten der baulichen Instandhaltung (8050)
 - 3. Kosten für Schönheitsreparaturen (8051)
 - 4. Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)
 - 5. Aufwand Mieterbelastung (8099)
 - 6. Verbindlichkeiten aus Vermietung (440)



- b) Verbuchen Sie den Erstattungsanspruch an den Mieter.
 - 1. Bestandserhöhungen aus aktivierten Fremdkosten (640)
 - 2. Mietforderungen (200)
 - 3. Kosten für Schönheitsreparaturen (8051)
 - 4. Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)
 - 5. Erträge Mieterbelastung (607)
 - **6.** Verbindlichkeiten aus Vermietung (440)



- c) Verbuchen Sie die Zahlung der Rechnung durch das Wohnungsunternehmen.
 - 1. Mietforderungen (200)
 - 2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
 - 3. Kosten der baulichen Instandhaltung (8050)
 - 4. Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)
 - 5. Verbindlichkeiten aus Vermietung (440)
 - 6. Erträge Mieterbelastung (607)



U-FORM ERFOLGSPAKETE

Für deinen krönenden Abschluss: Hol dir jetzt das u-form Erfolgspaket, welches dich optimal auf alle Prüfungsfächer vorbereitet. Und das Beste daran: Bestehe deine Prüfung oder du erhältst 100% Geld zurück.

JETZT BESTELLEN



https://u-form.de/erfolg/3121



Torsten Hellberg

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer Abschlussprüfung Kaufmännische Steuerung, Dokumentation

Lösungs- und Erläuterungsteil

Bestell-Nr. 550

u-form Verlag · Hermann Ullrich GmbH & Co. KG

01

200 Mietforderungen (45.000,00)

an 600 Sollmieten (39.000,00)

an 431 Anzahlungen auf unfertige Leistungen (6.000)

Soll			Haben
200	45.000,00	600	39.000,00
Konto	€	Konto	€
Konto	€	Konto	6.000,00 €

02

274 Guthaben bei Kreditinstituten (46.500,00)

an 200 Mietforderungen (45.000,00)

440 Verbindlichkeiten aus Vermietung (1.500,00)

Im Voraus gezahlte Mieten werden in der Bilanz als Verbindlichkeiten aus Vermietung passiviert. Eine zeitliche Abgrenzung der Mieterträge ist nicht erforderlich, weil die Sollstellung der Mieten nur über den Betrag von 45.000,00 € erfolgt ist. Die vorausgezahlte Miete erscheint als Ertrag im Januar des folgenden Jahres auf dem Konto 600 *Sollmieten*.

Buchung:

440 Verbindlichkeiten aus Vermietung an 600 Sollmieten

Soll			Haben
274	46.500,00	200	45.000,00
Konto	€	Konto	€
		440	1.500,00
Konto	€	Konto	€

03

Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (800,00) an 200 Mietforderungen (800,00)

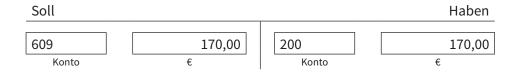
Der Ausfall von Mietforderungen wegen z. B. Zahlungsunfähigkeit des Mieters wird in der Buchhaltung der Wohnungswirtschaft getrennt von den Erlösschmälerungen (Mietminderungen, leer stehende Wohnungen) auf dem Konto 855 *Abschreibungen auf Forderungen* verbucht.

Soll			Haben
855	800,00	200	800,00
Konto	€	Konto	€

04

609 Erlösschmälerungen (170,00) an 200 Mietforderungen (170,00)

Mietminderungen verringern ebenso wie leer stehende Wohnungen die Mieterträge. Die Mietforderungen werden über das Konto *Erlösschmälerungen* ausgebucht. Das Konto *Erlösschmälerungen* gestattet einen Überblick über die Mietausfälle einer Geschäftsperiode. Das Erlösschmälerungskonto gibt spätestens zum Bilanzstichtag seinen Saldo weiter an das Konto (600) *Sollmieten*.



05

8910 Grundsteuer (5.200,00)

an 274 Guthaben bei Kreditinstituten (5.200,00)

Nach dem Prinzip des Primärkostenausweis erfolgt die Buchung direkt auf dem Konto 8910.

Auch die Grundsteuer für unser eigenes Verwaltungsgebäude wird dem Konto 8910 belastet. In der Praxis wird das Konto noch weiter untergliedert in umlagefähige und in nicht umlagefähige Grundsteuer.

Soll			Haben
8910	5.200,00	274	5.200,00
Konto	€	Konto	€

06

Personalaufwand (500,00) an 274 Guthaben bei Kreditinstituten (500,00)

Die Buchung kann nicht auf dem Konto *Schecks* erfolgen. Das Konto wird nur für empfangene Schecks in Anspruch genommen.



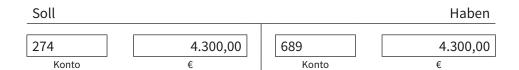
07

200 Mietforderungen (241,50) an 669 Verschiedene sonstige Erträge (241,50)



80

Guthaben bei Kreditinstituten (4.300,00) an 689 Andere Zinsen und ähnliche Erträge (4.300,00)



09

840 Abschreibungen auf Sachanlagen (5.200,00) an 00 Grundstücke mit Wohnbauten (5.200,00)

Soll			Haben
840	5.200,00	00	5.200,00
Konto	€.	Konto	€

Anlagegegenstände (z. B. Maschinen oder Wohngebäude, jedoch nicht Grundstücke) unterliegen der Wertminderung, z. B. durch Verschleiß oder Veralterung. Die Verbuchung von Abschreibungen vermindert als Aufwand den steuerpflichtigen Gewinn und verteilt die Anschaffungs- oder Herstellkosten auf die Jahre der Nutzungsdauer. Zur Berechnung der jährlichen Abschreibungsbeträge sind im Wesentlichen zwei Abschreibungsverfahren von Bedeutung. Die lineare Abschreibung mit konstanten Abschreibungsbeträgen und die degressive Abschreibung mit fallenden Abschreibungsbeträgen. Zur Abschreibung von Gebäuden gelten nach dem Einkommensteuergesetz folgende Regelungen:

Überblick über degressive Abschreibungsmöglichkeiten bis 2005

Zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Wohnungen	AfA-Satz
Herstellung/Erwerb ab 30.07.1981 bis 28.02.1989 und ab 01.01.1996 bis 31.12.2003	8 Jahre 5% 6 Jahre 2,5% 36 Jahre 1,25%
Herstellung/Erwerb ab 01.03.1989 bis 31.12.1995	4 Jahre 7% 6 Jahre 5% 6 Jahre 2% 24 Jahre 1,25%
Herstellung/Erwerb ab 01.01.2004 bis 31.12.2005	10 Jahre 4% 8 Jahre 2,5% 32 Jahre 1,25%
Herstellung/Erwerb nach 31.12.2005	Nur noch lineare Abschreibung zulässig

Überblick über lineare Abschreibungsmöglichkeiten

Zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Wohnungen	AfA-Satz
Herstellung/Erwerb vor dem 01.01.1925	2,50%
Herstellung/Erwerb ab dem 01.01.1925 und vor 01.01.2023	2,00%
Herstellung/Erwerb ab dem 01.01.2023	3,00%

Hinweis:

Gemäß Jahressteuergesetz 2022 wird der lineare Abschreibungssatz für ab dem 01.01.2023 fertiggestellte Wohngebäude auf 3% jährlich angehoben.

Zudem gilt ab dem 01.01.2023 eine auf vier Jahre befristete Sonderabschreibung in Höhe von 5% auf die Herstellkosten von maximal € 4.800,00 pro Quadratmeter für neu geschaffene Mietwohnungen mit dem energetischen Gebäudestandard "Effizienzhaus 40".

10

8050 Kosten der baulichen Instandhaltung (240,00) an 171 Reparaturmaterial (240,00)

Durch diese Buchung wird der buchmäßige Bestand an Reparaturmaterial mit dem tatsächlichen Bestand in Übereinstimmung gebracht. Der Schwund an Reparaturmaterial gehört zu den Instandhaltungskosten im Rahmen der Hausbewirtschaftung.

Soll			Haben
8050	240,00	171	240,00
Konto	€	Konto	€

11

a) 180 Anzahlungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke (30.000,00) an 274 Guthaben bei Kreditinstituten (30.000,00)

Die Aktivierung eines erworbenen Grundstücks erfolgt erst zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Besitzübergangs. Bis zu diesem Zeitpunkt sind geleistete Anzahlungen als Forderungen gegenüber dem Verkäufer zu betrachten. Das wirtschaftliche Eigentum deckt sich hierbei nicht mit dem juristischen Eigentumsbegriff gemäß BGB § 903. Während der Besitzsübergang im juristischen Sinne mit der Eintragung in das Grundbuch vollzogen ist, ist der Besitzübergang im wirtschaftlichen Sinne in der Regel der im Kaufvertrag bezeichnete Übergabetag. Maßgebend für den wirtschaftlichen Besitzübergang ist insbesondere der Zeitpunkt des Gefahrenübergangs und der Erlangung der Verfügungsgewalt.

Soll			Haben
180	30.000,00	274	30.000,00
Konto	€	Konto	€

b) 102Grundstücke ohne Bauten (80.000,00)

an 180 Anzahlungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke (30.000,00) 4421 Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (50.000,00)

Soll			Haben
102	80.000,00	180	30.000,00
Konto	€	Konto	€
		4421	50.000,00
Konto	€	Konto	€

12

890 Steuern (4.000,00)

an 37 Steuerrückstellungen (4.000,00)

Nach HGB § 253 Abs. 1 sind Rückstellungen "nur in Höhe des Betrages anzusetzen, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist". Somit sind die bereits geleisteten Abschlagszahlungen bei der Rückstellungsbildung zu berücksichtigen.



13

8004 Kosten für Aufzugsanlagen (740,00)

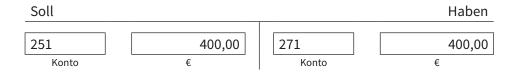
an 4420 Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (740,00)



14

251 Forderungen aus Lohn-, Gehalts- und Reisekostenvorschüssen (400,00) an 271 Kassenbestand (400,00)

Der Gehaltsvorschuss an einen Mitarbeiter stellt als Forderung eine sonstige Vermögensposition dar. Zum eigentlichen Gehaltstermin wird die Forderung ausgebucht.



15

479 Andere Verbindlichkeiten (780,00)

an 274 Guthaben bei Kreditinstituten (780,00)

Soll			Haben
479	780,00	274	780,00
Konto	€	Konto	€

140

a) 5. Aufwand Mieterbelastung (8099)

an 4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (4421)



b) 3. Mietforderungen (200)

an 1. Erträge Mieterbelastung (607)



c) 4. Kosten für Miet- und Räumungsklagen (8091)

an 5. Aufwand Mieterbelastung (8099)



und

1. Erträge Mieterbelastung (607)

an 3. Mietforderungen (200)



Hinweis: Bei einem Prozessgewinn des Wohnungsunternehmens sind keine Korrekturbuchungen erforderlich. Bei Zahlung aller verauslagten Prozesskosten durch den Mieter erfolgt die Buchung:

(2740) Guthaben bei Kreditinstituten an (200) Mietforderungen

141

a) **5.** Aufwand Mieterbelastung (8099)

an 4. Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)



Hinweis: Das Konto 8050 *Kosten der baulichen Instandhaltung* dient zur Erfassung aller vom Wohnungsunternehmen selbst zu tragenden Aufwendungen. Das Konto 8099 *Aufwand Mieterbelastung* erfasst die an den Mieter weiter zu belastenden Aufwendungen.

b) 2. Mietforderungen (200)

an **5.** Erträge Mieterbelastung (607)



Hinweis: Nach dem Bruttoprinzip müssen Aufwand und Ertrag gesondert verbucht werden.

c) 4. Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)

an 2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)

Soll	Haben	
4	2	