

# Schulungsblock 1 „Prüfungswesen“

## Buchführung in der Wohnungswirtschaft Grundlagenseminar

Berlin, 27.09.2023

Referent: Christoph Kühbeck

# Agenda

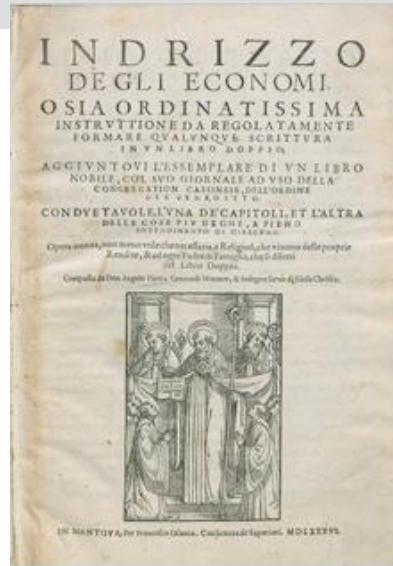
1. Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung
2. Jahresabschluss und Lagebericht
3. Ansatz- und Bewertungsvorschriften
  - 3.1 Grundlagen
  - 3.2 Inventur
  - 3.3 Aktivposten der Bilanz
    - 3.3.1 Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen
    - 3.3.2 Zugangs- und Folgebewertung
    - 3.3.3 Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten
  - 3.4 Passivposten der Bilanz
4. Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

# Agenda

5. Buchungen im Bereich der
  - 5.1 aktiven und passiven Bestandskonten
  - 5.2 Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen
  - 5.3 Aufwands- und Ertragskonten
    - 5.3.1 Vermietung und Verpachtung
    - 5.3.2 Betriebs- und Instandhaltungskosten
    - 5.3.3 Betriebskostenabrechnung
    - 5.3.4 Sonstige Aufwands- und Ertragskonten
6. Eröffnungs- und Abschlussbuchungen
7. Controlling
8. Steuern in der Wohnungswirtschaft

# Einführung

## Historisches zur doppelten Buchführung



## Kapitel 1

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Ziel

Unternehmensgeschehen möglichst wirklichkeitsgetreu zahlenmäßig abbilden

## Gegenstand

Abbildung der Transaktionen zwischen dem Unternehmen und seiner Umwelt, sowie die güterwirtschaftlichen Umformungsprozesse innerhalb des Unternehmens

→ **zentrales Führungsinstrument**



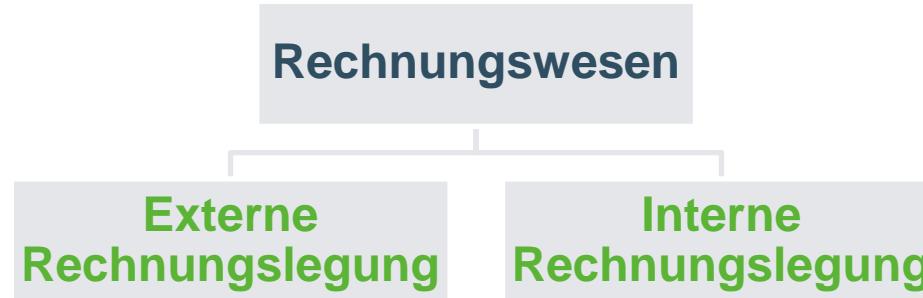
## Bestandteile des Rechnungswesens

Finanzbuchhaltung

Kosten- und  
Leistungsrechnung

Statistik/Analyse

Planung



## Externe Rechnungslegung

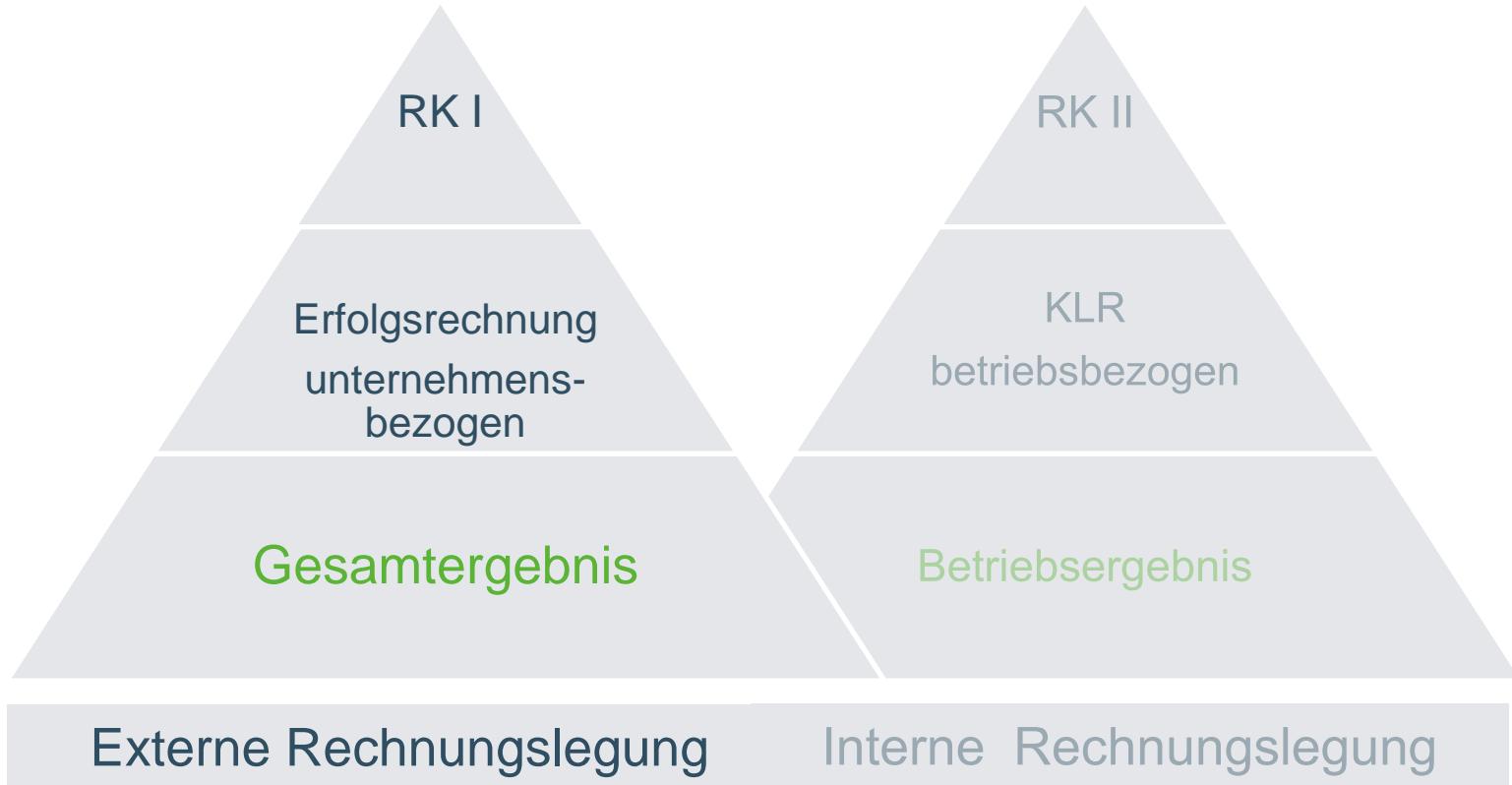
- Pflicht besteht aufgrund von gesetzlichen Regelungen

## Interne Rechnungslegung

- Durchführung aufgrund unternehmensinterner Regelungen
- freiwillige Durchführung und freie Gestaltung

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Grundbegriffe des Rechnungswesen





## Externe Rechnungslegung

- handelsrechtliche und steuerliche Bilanzierung
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang
- Lagebericht
- Inventar, Inventur

## → Gesetzliche Vorschriften

- Handelsrecht: § 238 bis 342 a HGB
- Steuerrecht: § 140 AO

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Buchführung, Bilanzierung und Jahresabschluss

### Zielsetzung externe Rechnungslegung

- Erfassung aller wertmäßigen Veränderungen
- Ersterfassung des Zahlenmaterials für die weiteren Funktionsbereiche des Rechnungswesens
- Planmäßige, lückenlose und sachlich geordnete Aufzeichnung aller Geschäftsvorfälle und Verdichtung im Jahresabschluss
- Jahresabschluss gibt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder und hat Informationsfunktion für die Anteilseigner, Gläubiger, Arbeitnehmer und Finanzverwaltung (Publizitätsgesichtspunkte)



## Aktuelle Veränderungen externe Rechnungslegung

aufgrund der Internationalisierung der Wirtschaft gewinnen internationale Rechnungslegungsnormen, insbesondere die

**IAS/IFRS**

=

International Accounting  
Standards/International  
Financial Reporting Standards

an Bedeutung für die nationalen Rechnungslegungsnormen (v.a. HGB).



## Wesentliche Änderungen aufgrund von BilRUG:

- Änderung Definition Umsatzerlöse
- Änderungen bzgl. des Anhangs
- Änderungen bezgl. des Lageberichts
- Neue Gliederung bzgl. der G.u. V. Abschaffung des außerordentlichen Ergebnisses



## Interne Rechnungslegung

- Kosten- und Leistungsrechnung
  - Kostenartenrechnung
  - Kostenstellenrechnung
  - Kostenträgerrechnung
- Planungsrechnung
- Investitionsrechnung
- Finanzierungsrechnung
- Sonstige Berechnungen
  - Vergleichsrechnungen/Kennzahlen
  - Betriebsstatistiken

→ keine expliziten gesetzlichen Vorschriften

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Grundbegriffe des Rechnungswesens



### Finanzbuchhaltung – Liquidität

Auszahlung

Einzahlung



### Finanzbuchhaltung – Geldvermögen

Ausgaben

Einnahmen



### Finanzbuchhaltung – Gesamtvermögen

Aufwand

Ertrag



### Kostenrechnung – Betriebsnotwendiges Vermögen

Kosten

Leistungen

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Grundbegriffe des Rechnungswesens

### Liquidität

+ Einzahlung

- Auszahlung

Zahlungs-  
mittel-  
bestand

Kontonummer erstellt am			
Volksbank Raiffeisenbank eG	BLZ: 100 900 44	0532 0130 00	03.04.2012
BU-TAG	VORGANG	SALDO ALT	EUR
16.03. Einzahlung			
27.03. Mietzahlung 04/12			
Referenznr. 45678			
02.04. Überweisung INVOICE 12345 DATE TT.MM.JJ			
Hotel de Paris, Paris			
Herr Hans Mustermann Musterstr. 19 12345 Berlin	SALDO NEU	EUR	1.000,-
	BIC GENODEXX XXX		
	IBAN DE10 1009 0044 0532 0130 18		
A/FIL 001 K O N T O A U S Z U G Kontokorrent			
Bitte Rückseite beachten.			



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Grundbegriffe des Rechnungswesens



### Geldvermögen I



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Grundbegriffe des Rechnungswesens

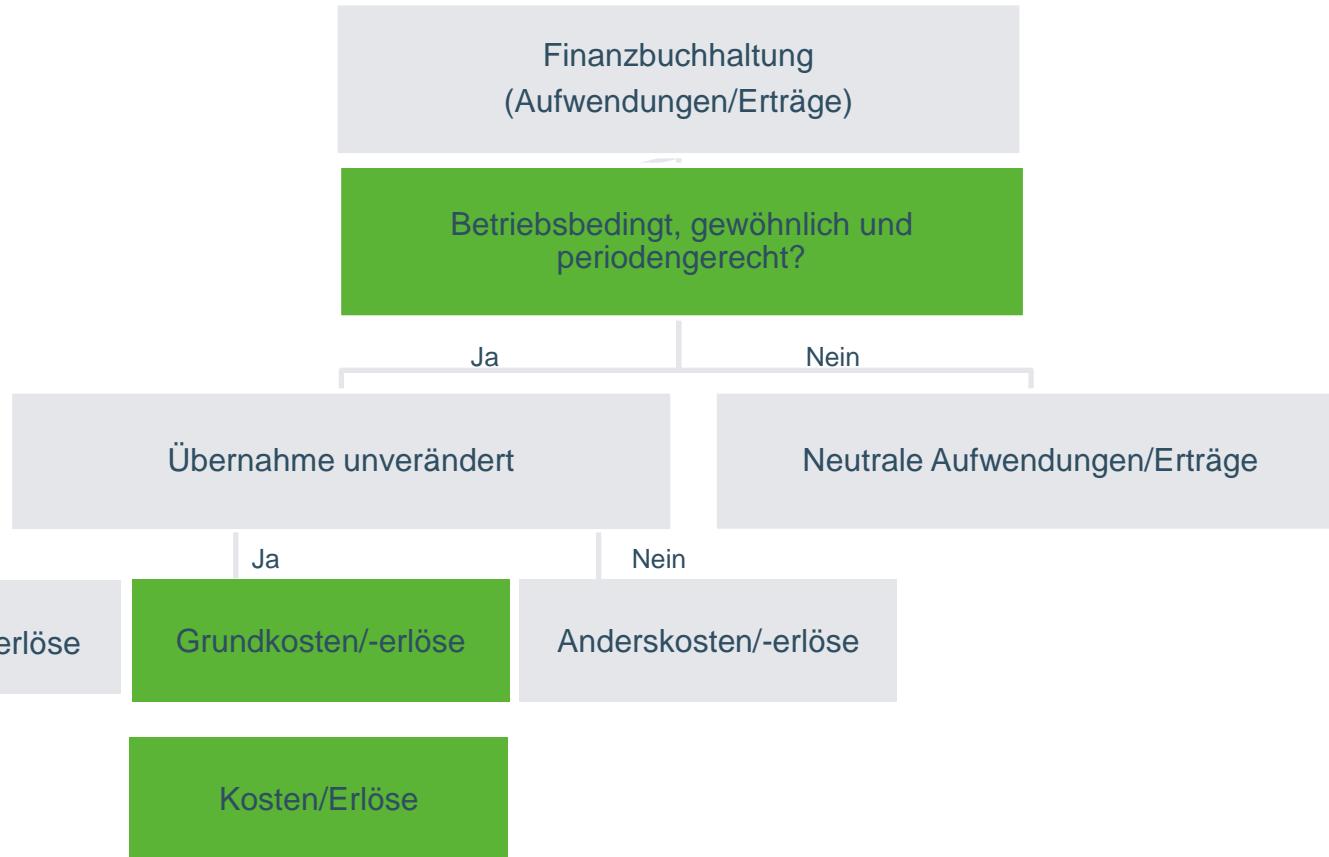


### Geldvermögen II



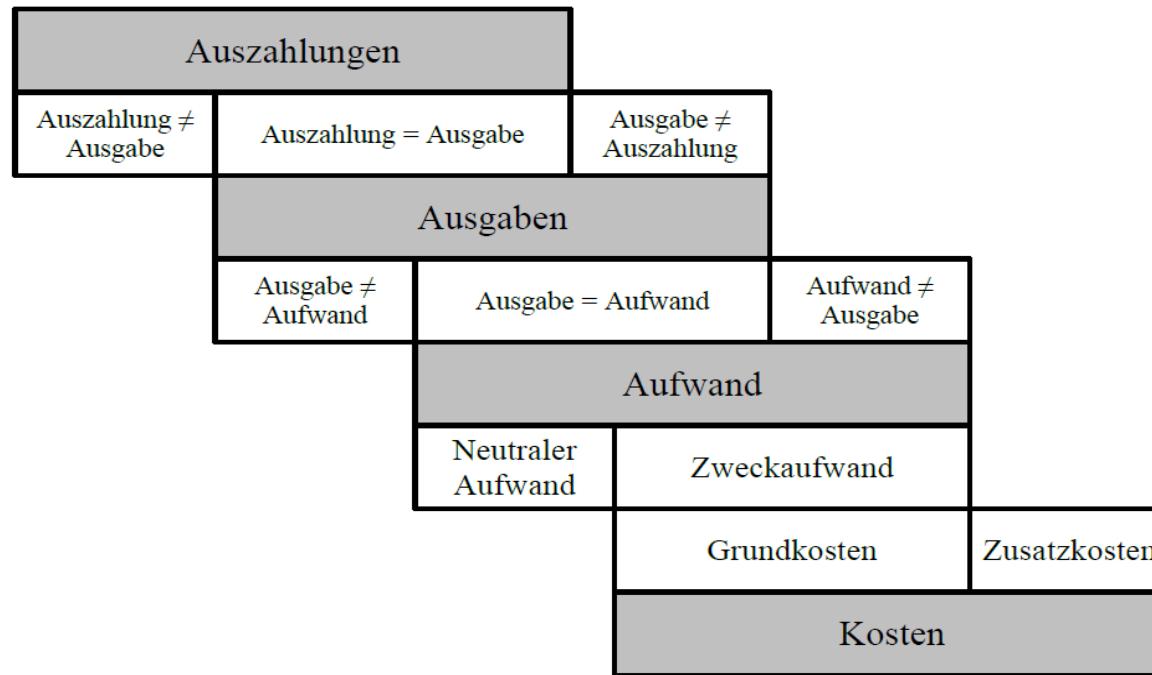
# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Begriffsabgrenzung



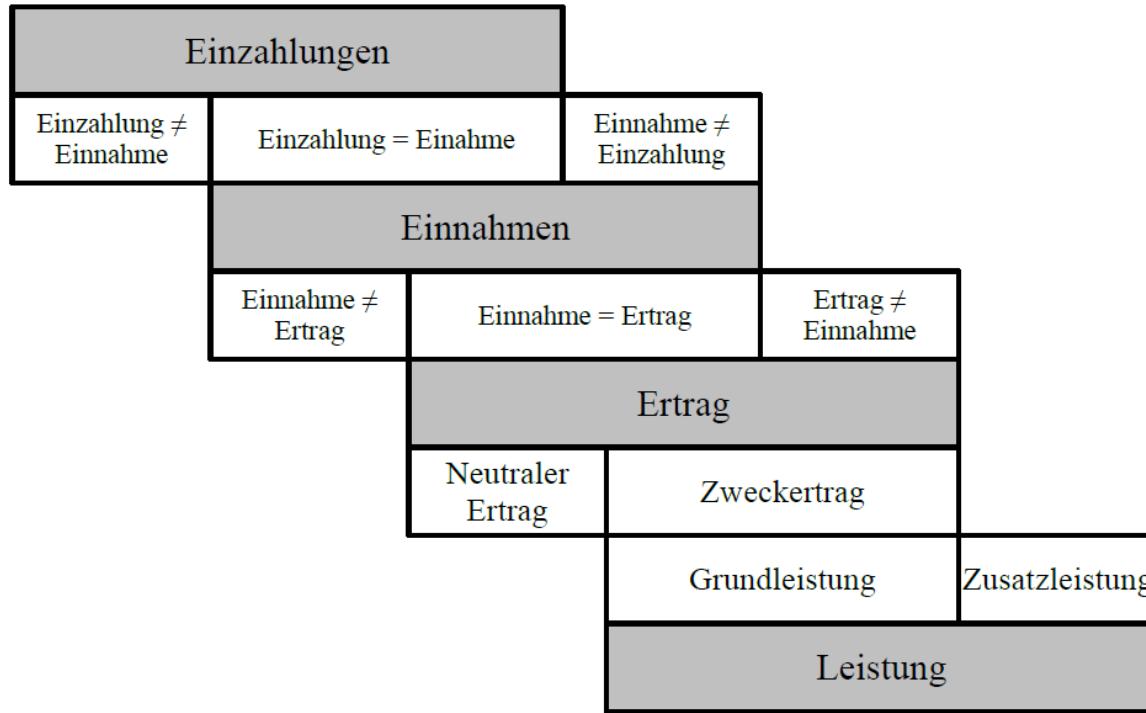
# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Begriffsabgrenzung



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Begriffsabgrenzung



## Fragen



## Antworten



Ordnen Sie die Ziffern der vier Teilbereiche des Rechnungswesens den Aussagen zu

## Teilgebiete des Rechnungswesens

1. Statistik
2. Buchführung
3. Kosten- und Leistungsrechnung
4. Planungsrechnung

## Aussagen

- a) Prognose der Unternehmensentwicklung mithilfe von Investitionsplänen, Absatzplänen und Produktionsplänen.
- b) Überwachung der Wirtschaftlichkeit einzelner Abteilungen und Selbstkostenermittlung.
- c) Dokumentation aller Geschäftsvorfälle auf Grund von Belegen
- d) Gliederung des Gesamtumsatzes nach Regionen und Außendienstmitarbeitern

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung





Welche der folgenden Aufgaben gehört nicht zu den Aufgaben der Buchführung?

1. Die Erfassung aller Vermögens- und Kapitalbestände
2. Die Kalkulation der Angebotspreise
3. Die Ermittlung des Unternehmenserfolgs
4. Die Zunahmen des Fremdkapitals zu erfassen

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



Erläutern Sie die drei Stufen der Kosten- und Leistungsrechnung!

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung

Erläutern Sie die Unterschiede der Begriffe  
Auszahlung und Ausgabe!

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung

### Lösung



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung

Ordnen Sie die Kostenarten den folgenden Kosten zu.

### Kostenarten

1. Kalkulatorische Zinsen
2. Kalkulatorische Wagnisse
3. Kalkulatorischer Unternehmerlohn
4. Kalkulatorische Miete
5. Kalkulatorische Abschreibungen

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung

### Kosten

- a) Auf das betriebsnotwendige Kapital wird ein Zinssatz von 7 % verrechnet.
- b) Der Verlust des Vorratsvermögens durch Schwund, Diebstahl und Ähnliches wird auf 3 % des durchschnittlichen Vorratsbestandes geschätzt.
- c) Entgegen der bilanziellen Abschreibung von 10 % wird der tatsächliche Wertverlust mit 20 % kalkuliert.
- d) Das Dentallabor eines Einzelunternehmers nimmt die gesamte zweite Etage seines privaten Einfamilienhauses in Anspruch. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 900,00 €.
- e) Ein Gesellschafter erledigt die Buchführung des Betriebes. Die vergleichbare Tätigkeit bei einem Konkurrenzbetrieb wird mit monatlich 2.000,00 € entlohnt.

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung

Welche 3 der unten aufgeführten Kostenarten sind fixe Kosten?

1. Grundsteuer
2. Heizmaterialverbrauch
3. Miete für die Geschäftsräume
4. Gehälter laufend (ohne Tantiemen)
5. Abschreibung des Geschäftswagen nach der Laufleistung

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung

Im Rahmen der Kostenstellenrechnung verteilen Sie Kosten auf den Ort Ihrer Entstehung.

Welche Kostenart ordnen Sie den Gemeinkosten zu?

1. Gehälter der Geschäftsführung
2. Zinsen auf Objektfinanzierungsmittel
3. Instandhaltungskosten für Mietobjekte
4. Abschreibungen auf Wohngebäude
5. Architektenhonorar für eine Baubetreuungsmaßnahme

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung



# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung

Welche 2 der unten aufgeführten Aussagen zu den Grundbegriffen der Kosten- und Leistungsrechnung sind richtig?

1. Als Kostenträger gelten die einzelnen Produkte eines Unternehmens.
2. Auszahlung und Ausgabe sind 2 alternative Bezeichnungen für den Abgang von Zahlungsmitteln.
3. Aufwendungen sind bei genauer Erfassung immer auch Kosten.
4. Kalkulatorische Zusatzkosten führen nicht zu Aufwendungen.
5. Die gesamten Erlöse eines Unternehmens werden als Leistung bezeichnet.

# Grundlagen der Buchführung und Bilanzierung

## Controlling – Kosten- und Leistungsrechnung



## Kapitel 2

# Jahresabschluss und Lagebericht

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Zusammensetzung des Jahresabschlusses



## Bestandteile des Jahresabschlusses

Rechtsnorm	Bilanz	GuV	Anhang	Lagebericht
Alle Kaufleute (EK, OHG, KG)	Jahresabschluss § 242 Abs. 3 HGB		Keine Pflicht	Keine Pflicht
Kapitalgesellschaften/ Genossenschaften		Erweiterter Jahresabschluss § 264 Abs. 1 HGB*		Pflicht**

\*Größenabhängige Erleichterung für kleine Kapitalgesellschaften § 266 Abs. 1 HGB

\*\*Der Lagebericht ist nicht Bestandteil des Jahresabschlusses

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufgaben des Jahresabschlusses

### Ausschüttungsbemessungsfunktion

- Bemessung der möglichen Ausschüttung (Dividende)
- Schutz vor zu hoher oder niedriger Ausschüttung

### Informationsfunktion

- Anteilseigner (Genossen, Gesellschafter)
- Gläubiger (Kreditgeber)
- Arbeitnehmer
- Kunden/Mieter und Lieferanten
- Finanzverwaltung (Steuerbemessung)
- Publizitätsgesichtspunkte (vgl. HGB, GenG, GmbHG, AktG)

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufgaben des Jahresabschlusses



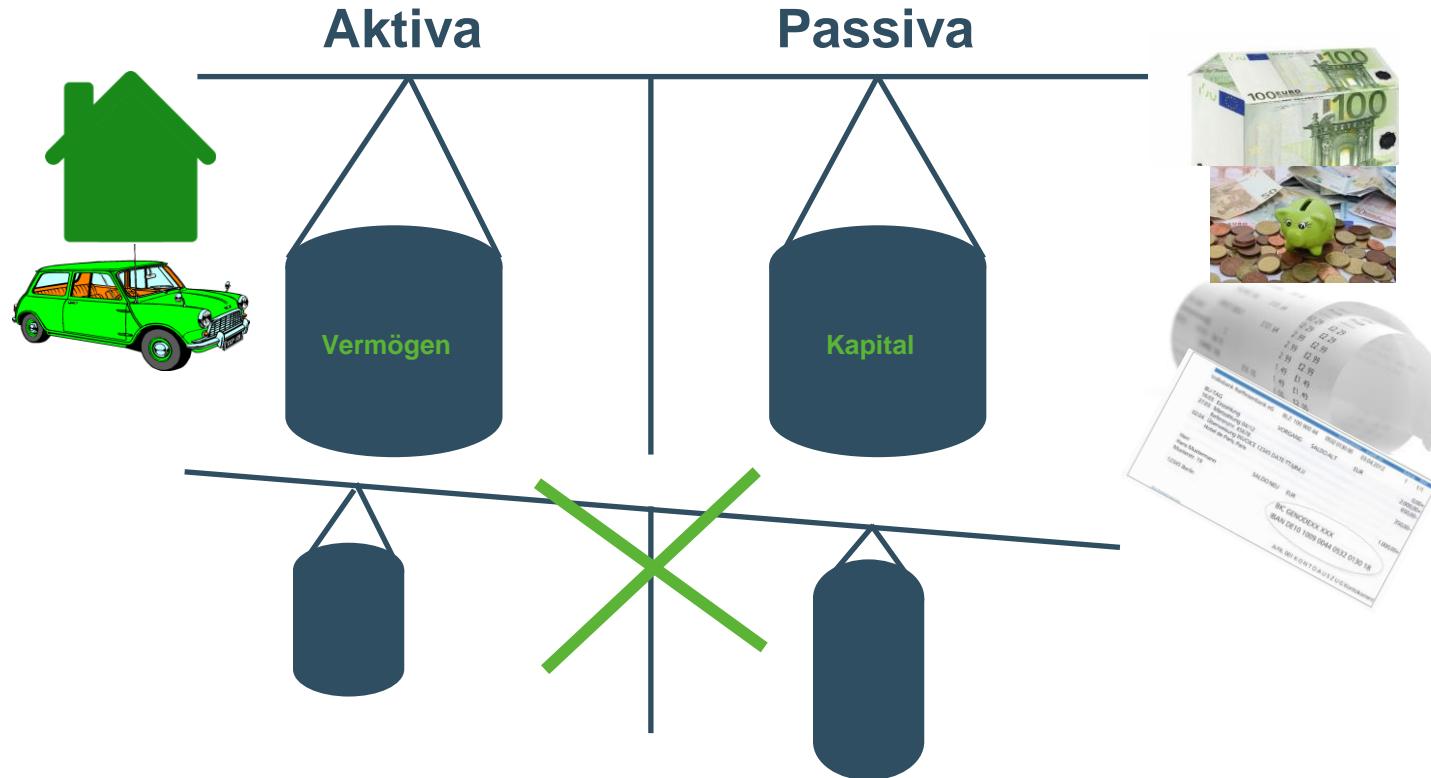
# Jahresabschluss und Lagebericht

## Jahresabschluss und Konflikte



# Jahresabschluss und Lagebericht

## Bilanz



# Jahresabschluss und Lagebericht

## Bilanz



### Aktiva

=

Mittelverwendung

besteht aus

*Anlagevermögen*

*Umlaufvermögen*

*(Rechnungsabgrenzung)*

Worin wurde investiert?

### Passiva

=

Mittelherkunft

besteht aus

*Eigenkapital*

*Rückstellungen*

*Verbindlichkeiten*

*(Rechnungsabgrenzung)*

Woher kommt das Kapital und  
wer sind die Kapitalgeber ?

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Bilanz



- Die Bilanz ist eine kurzgefasste und sich ausgleichende Gegenüberstellung von Vermögen (Aktiva) und Kapital (Passiva) in Kontenform.
- Jeder Geschäftsvorfall verändert die Bilanzpositionen.  
**Veränderungsarten:** Aktivtausch, Passivtausch,  
Aktiv-Passiv-Mehrung, Aktiv-Passiv-Minderung

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Gewinn- und Verlustrechnung



Soll

=

Aufwendungen

*Hausbewirtschaftung*  
*Löhne und Gehälter*  
*Sachkosten*  
*Abschreibungen*  
*Zinsen*

Haben

=

Erträge

*Hausbewirtschaftung*  
*Verkauf / Bauträger*  
*Verwaltung*  
*Makler*  
*Betreuung / Besorgung*

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Gewinn- und Verlustrechnung



- Darstellung aller relevanten Erfolgskomponenten
- Aufwendungen mindern das betriebliche Vermögen
- Erträge mehren das betriebliche Vermögen
- Begriffe Aufwand und Ertrag müssen nicht identisch mit den Begriffen Ausgaben und Einnahmen sowie Auszahlungen und Einzahlungen sein

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Anhang

## Anhang

### Anhang für das Geschäftsjahr 2022

#### 1 Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wird nach den Bestimmungen der §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB für große Kapitalgesellschaften sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Gesellschaft ist gemäß den Größenkriterien des § 267 HGB eine große Kapitalgesellschaft.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, haben wir einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgegliedert und erläutert. Aus dem gleichen Grund werden die Angaben zur Mitzugehörigkeit zu anderen Posten ebenfalls an dieser Stelle gemacht.

Quelle: <https://www.unternehmensregister.de/ureg/> (GEWOFAG Wohnen GmbH)

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Anhang

### Anlagenspiegel nach BilRUG

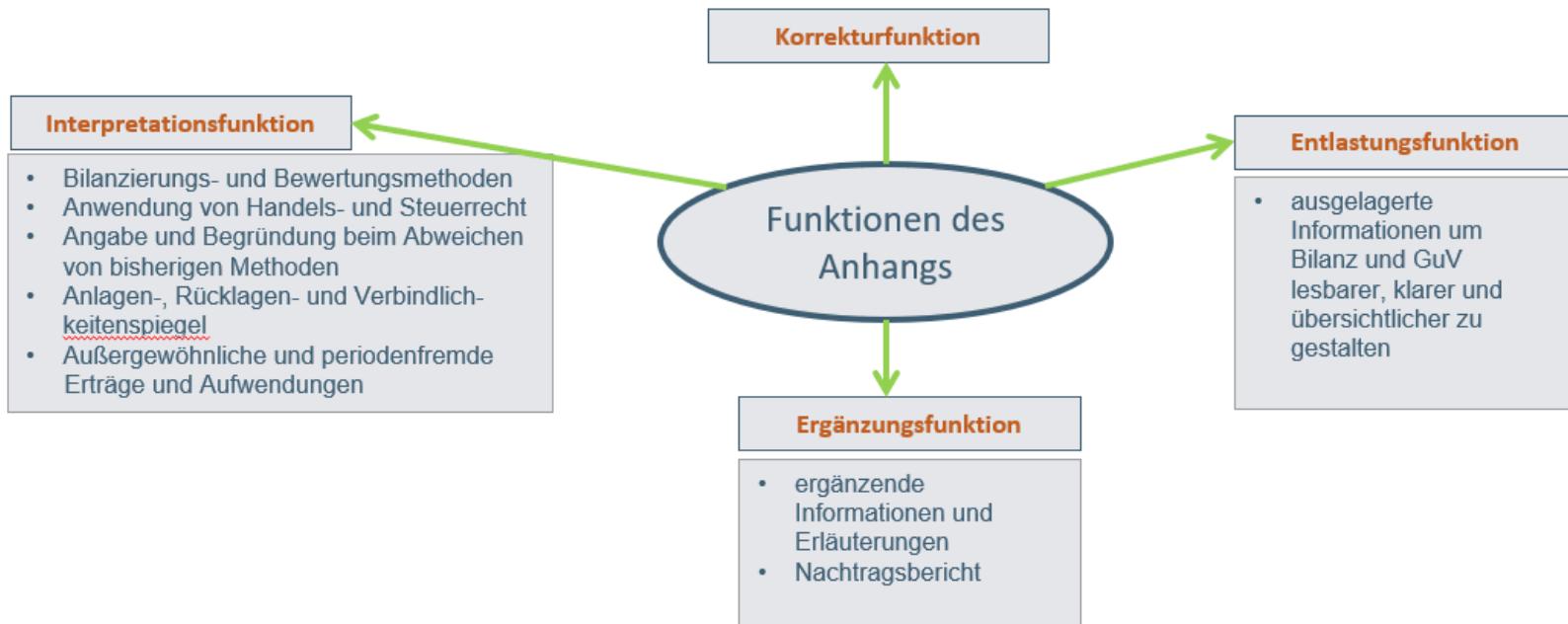
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
Stand zum	Zugänge*	Umbuchungen			Zuschreibungen	Stand zum
01.01.2022		Abgänge	Zugänge	Abgänge		31.12.2022
€	€	€	€	€	€	€

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert		
Stand zum	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Umbuchungen			Zuschrei- bungen	Stand zum	31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
01.01.2022 (kumuliert)		Abgänge	Zugänge	Abgänge		31.12.2022 (kumuliert)			
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Anhang

Bei Kapitalgesellschaften gleichwertiger Bestandteil und Informationsinstrument neben Bilanz und GuV, die insgesamt eine Einheit bilden (vgl. §§ 264, 284, 285 HGB).



# Jahresabschluss und Lagebericht

## Lagebericht

- Bei mittleren und großen Kapitalgesellschaften/ Genossenschaften ist der Lagebericht neben Bilanz, GuV und Anhang aufzustellen (vgl. § 264, 289 HGB).
- Lagebericht ist **nicht** Bestandteil des Jahresabschlusses, sondern eine Ergänzung.
- Aufgabe, über den Jahresabschluss hinaus Informationen zu liefern, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der wirtschaftlichen Lage zu vermitteln.
- Lage = **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**
- Prognoseelement (Chancen & Risiken)

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Lagebericht

### Erläuterungen bezüglich

- Verlauf des Geschäftsjahres
- Neubautätigkeit
- Modernisierungstätigkeit und Instandhaltung
- Wohnungsbewirtschaftung
- Betreuungs-, Verwaltungs- und Verkaufstätigkeit
- Ertragsentwicklung
- Aussicht auf die mittelfristige Entwicklung

**Lagebericht** muss alle Angaben enthalten, die für eine Gesamtbeurteilung erforderlich sind und die aus dem Jahresabschluss nicht hervorgehen

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

- A. Grundlagen des Unternehmens
  - I. Geschäftsmodell des Unternehmens
  - II. Ziele und Strategien (freiwilliger Berichtsteil)
  - III. Steuerungssystem
  - IV. Forschung und Entwicklung
- B. Wirtschaftsbericht
  - I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
  - II. Geschäftsverlauf
  - III. Lage
    - 1. Ertragslage
    - 2. Finanzlage
      - a. Kapitalstruktur
      - b. Investitionen
      - c. Liquidität
    - 3. Vermögenslage
  - IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
  - I. Prognosebericht
  - II. Risikobericht
    - 1. Risikomanagementsystem
    - 2. Risiken
  - III. Chancenbericht
- D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten
- E. Weitere Angaben

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Aussagen zur konjunkturellen Lage und dem Wirtschaftswachstum im Geschäftsjahr
- Aussagen zum aktuellen Verbraucherpreisniveau
- Aussagen zur Entwicklung der Arbeitslosenquote (regional und national)
- Aussagen zum Zinsniveau und den Auswirkungen auf die FK-Verhältnisse der Gesellschaft

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### Branchenspezifische Rahmenbedingungen (Bau- & Wohnungsbranche)

- Aussagen zur nationalen Neubautätigkeit
- Aufschlüsselung der Neubautätigkeit nach Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern
- Bericht zur aktuellen ifo Konjunkturumfrage
- Aussagen zur Entwicklung des demografischen Wandels

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### Branchenspezifische Rahmenbedingungen (Bau- & Wohnungsbranche)

- Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes; Nachfragesituation im Eigentumssektor und Mietsektor; Nachfrage nach verschiedenen Ausstattungsstandards; Nachfrage nach den unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- Regionale Wettbewerbsverhältnisse für die Gesellschaft (Marktanteil)
- Nachfrage (Wohnungsbewerbungen) -> Schlussfolgerungen bei z.B. Nachfrageüberhang

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### 1. Grundlagen des Konzerns

#### Geschäftsmodell

Der GEWOFAG-Konzern (im Folgenden auch „GEWOFAG“) ist eine städtische Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt München und stellt seit mehr als 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern im Vergleich zum allgemeinen Münchner Wohnungsmarkt günstigen Wohnraum zur Verfügung. Die Gesellschaft folgt ihrem Satzungszweck, der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Münchner Bevölkerung.

Die Hauptaufgaben der GEWOFAG umfassen die Bewirtschaftung und Verwaltung eigener und fremder Immobilien, den Erwerb, die Entwicklung und die anschließende Bebauung von Grundstücken, die Instandhaltung und Modernisierung von Bestandsimmobilien sowie diverse immobilienbezogene Servicedienstleistungen.

Quelle: <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/publikationen-gewofag>

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0% niedriger.

Quelle: <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/publikationen-gewofag>

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### 2.2 Geschäftsverlauf

#### 2.2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

##### **Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien**

Die GEWOFAG ist über die bestandsführenden Gesellschaften GEWOFAG Wohnen GmbH, GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH und Heimag München GmbH per 31. Dezember 2021 Eigentümerin von 36.844 (Vj. 36.033) Wohnungen und Wohnheimplätzen und 505 (Vj. 484) Gewerbeeinheiten mit insgesamt rund 2,293 Mio. m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche sowie von 17.670 (Vj. 17.319) Garagen und Stellplätzen im Großraum München. Die Wohnungsbestände umfassen 21.279 frei finanzierte (57,8 % der Wohneinheiten) und 15.565 öffentlich geförderte Wohneinheiten (42,2% der Wohneinheiten).

Quelle: <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/publikationen-gewofag>

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### 2.3 Lage des Konzerns

ERTRAGSLAGE		2021 TEUR	2020 TEUR
Umsatzerlöse		289.074	281.458
Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		5.625	1.726
Andere aktivierte Eigenleistungen		5.431	6.064
Sonstige betriebliche Erträge		10.967	9.059
		<b>311.097</b>	<b>298.307</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Leistungen		-137.809	-130.210
Personalaufwand		-44.625	-42.344
Abschreibungen		-58.272	-61.034
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-12.468	-10.696
Sonstige Steuern		-5.631	-6.017
		<b>-258.805</b>	<b>-250.301</b>
Erträge aus Beteiligungen		1	1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.999	141
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-24.370	-25.155
		<b>-20.370</b>	<b>-25.013</b>
Laufende Ertragssteuern		-745	25
Latente Steuern		-2.208	-2.240
		<b>-2.953</b>	<b>-2.215</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>28.969</b>	<b>20.778</b>

Quelle: <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/publikationen-gewofag>

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzstruktur des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Anlagevermögen	2.729.956	2.539.835
- Immaterielle Vermögensgegenstände	506	599
- Sachanlagen	2.698.733	2.510.629
- Finanzanlagen	30.717	28.607
Umlaufvermögen	139.576	152.178
- Unfertige Leistungen und andere Vorräte	79.411	73.728
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	19.573	12.508
- Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	40.592	65.942
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	18.905	20.422
Aktive latente Steuern	78.282	80.490
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.966.719</b>	<b>2.792.925</b>
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Eigenkapital	1.180.475	1.060.636
Rückstellungen	87.759	106.728
Verbindlichkeiten	1.696.336	1.623.267
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2.149	2.294
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.966.719</b>	<b>2.792.925</b>

Die Vermögensseite des Konzerns ist im Wesentlichen durch das **Anlagevermögen** geprägt. Der Anstieg ist neben der Neubautätigkeit auf aktivierungsfähige Sanierungsmaßnahmen sowie getätigte Ankäufe von Wohnungsbeständen und unbebauten Grundstücken für zukünftige Bauprojekte zurückzuführen.

Quelle: <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/publikationen-gewofag>

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### FINANZLAGE

Kapitalflussrechnung	2021 TEUR	2020 TEUR
Bilanzgewinn	27.184	19.503
Nicht beherrschenden Anteilen zustehender Gewinn	1.785	1.275
+ Jahresergebnis	<b>28.969</b>	<b>20.778</b>
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	58.272	61.034
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	3.659	-1.975
+/- Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-4.445	-5.715
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.851	-94
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.953	17.475
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8	-36
+/- Zinsaufwendungen/-erträge	20.370	25.013
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	2.953	2.215
+/- Ertragssteuerzahlungen	-80	-146
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>100.886</b>	<b>118.549</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-205	-197
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.077	45
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-278.844	-277.724
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.110	-2.810
+ Erhaltene Zinsen	188	133
+ Erhaltene Dividende	1	1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-271.893</b>	<b>-280.552</b>

	2021 TEUR	2020 TEUR
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	84.336	68.880
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	235.111	109.160
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-157.405	-42.556
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	4.903	8.151
- Gezahlte Zinsen	-21.237	-20.860
- Gezahlte Dividende	-51	-51
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>145.657</b>	<b>122.724</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-25.350</b>	<b>-39.279</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	65.942	105.221
Finanzmittelbestand am 31.12.	40.592	65.942

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
+ Bankguthaben	33.421	58.549
+ Kautionskonten	7.171	7.393
	<b>40.592</b>	<b>65.942</b>



## Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

Mittelherkunfts-/Mittelverwendungsrechnung

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Wechselkurseinflüsse auf Finanzmittelbestand

Veränderung des Finanzmittelbestands

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung im Anhang



# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 3.1. Prognosebericht

##### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie hat weiterhin Einfluss auf die zu erwartende Wirtschaftsleistung im Jahr 2022. Die Bundesregierung erwartet in ihrer Jahresprojektion (Herbst 2021) eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts für das laufende Jahr 2022 um 4,1 %. Die Bundesregierung geht dabei jedoch davon aus, dass Lieferprobleme im verarbeitenden Gewerbe die Konjunktur noch längere Zeit belasten, sodass die Erholung im Jahr 2022 im Vergleich zu anderen Prognosen eher schwächer ausfällt.

Die Rahmenbedingungen im Wohnungsbau sind nach Einschätzung der Projektgruppe „Gemeinschaftsdiagnose“<sup>13</sup> nach wie vor stimulierend. Die Finanzierungskosten für Wohnungsbaukredite bleiben voraussichtlich über den ganzen Prognosezeitraum hinweg niedrig und der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum weiterhin hoch. Materialengpässe in der Bauwirtschaft könnten sich nach Auffassung der Projektgruppe Anfang 2022 weitgehend auflösen. Vor diesem Hintergrund wird mit einer Ausweitung der Wohnungsbauinvestitionen um etwa 3,1 % gerechnet.

Quelle: <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/publikationen-gewofag>

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Aufbau und Inhalt des Lageberichtes

### 3.2 Chancen- und Risikobericht

#### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der GEWOFAG stellt sicher, dass potenzielle Gefahren in Bezug auf die zukünftige Unternehmensentwicklung sowie das Erreichen der Unternehmensziele frühzeitig erkannt, bewertet, aktiv gesteuert und überwacht werden können. Gleichzeitig sollen sich bietende Chancen unter Abwägung der hiermit einhergehenden Risiken für die GEWOFAG genutzt werden.

Risiken werden dabei als mögliche künftige Entwicklungen definiert, die zu einer für das Unternehmen negativen Zielabweichung führen können. Entsprechend werden Chancen als positive Abweichungen im Vergleich zu einem erwarteten Ergebnis verstanden. Das Risikomanagementsystem ist ein wesentliches Element verantwortungsvoller Unternehmensführung und eng mit der Unternehmensstrategie und -planung verbunden. Die GEWOFAG verfolgt eine konservative, auf Sicherheit ausgelegte Risikostrategie.

In Anlehnung an das GEWOFAG-Geschäftsmodell unterscheidet die GEWOFAG fünf Risikobereiche, denen alle identifizierten Einzelrisiken zugeordnet sind:

1. Bestandsbewirtschaftungsrisiken
2. Unternehmens- und Organisationskostenrisiken
3. Portfolio- und Investitionsrisiken
4. Finanzwirtschaftliche Risiken
5. Operationelle, politische, rechtliche und wirtschaftliche Risiken

Quelle: <https://www.gewofag.de/web.nsf/id/publikationen-gewofag>

## Fragen



## Antworten

# Jahresabschluss und Lagebericht

Benennen Sie die Bestandteile des Jahresabschlusses

## Lösung



# Jahresabschluss und Lagebericht

Wer hat Interesse am Jahresabschluss?

## Lösung



# Jahresabschluss und Lagebericht

Erläutern Sie die Funktionen des Anhangs?

## Lösung



# Jahresabschluss und Lagebericht

Welche Informationen sind aus der Bilanz nicht ersichtlich?

# Jahresabschluss und Lagebericht

## Lösung



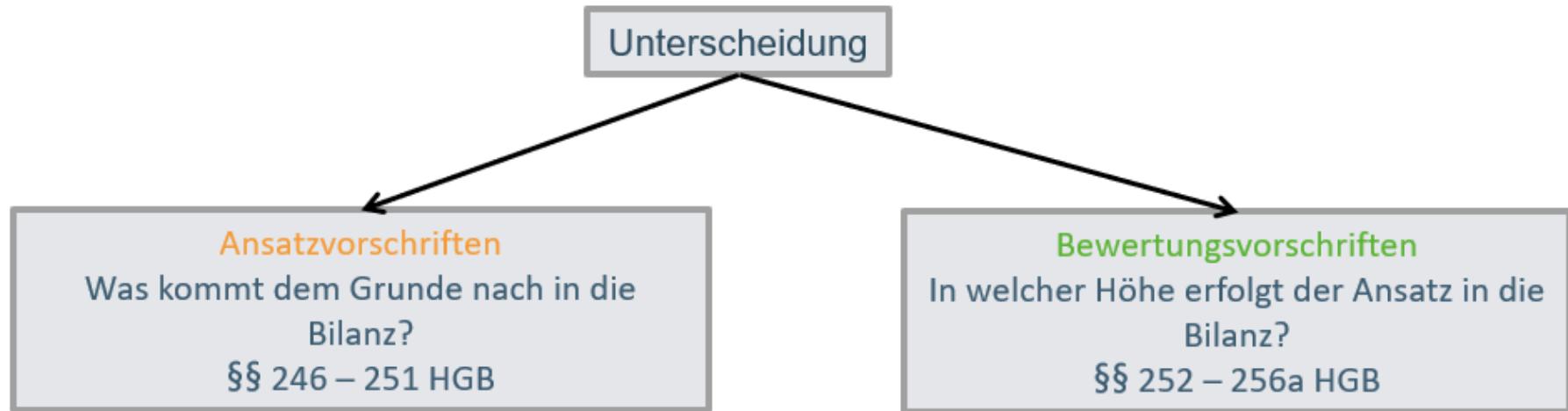
## Kapitel 3.1

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Vorschriften zur Bilanzerstellung



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Vorschriften zur Bilanzerstellung



### Übersicht zu den wichtigsten Ansatz- und Bewertungsvorschriften

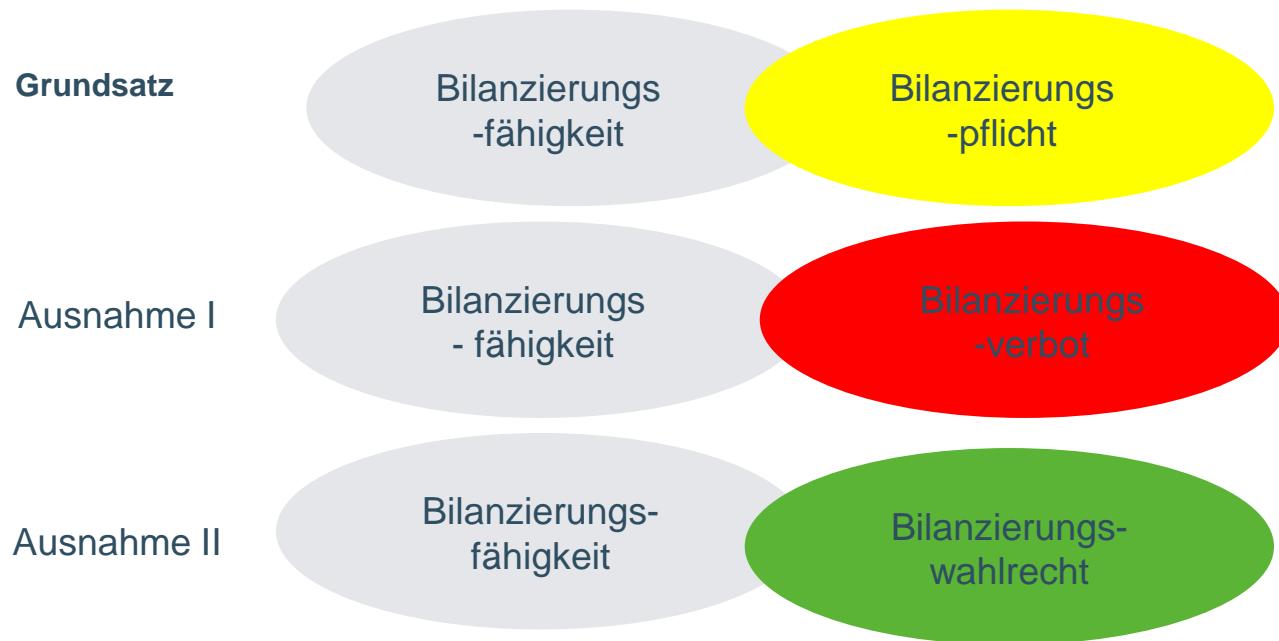
§ 243 HGB	§ 246 HGB	§ 252 HGB	§ 253 HGB	§ 255 HGB
Klarheit und Übersichtlichkeit	<ul style="list-style-type: none"><li>- Saldierungsverbot</li><li>- Vollständigkeit</li><li>- Stetigkeitsgrundsatz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einzelbewertung</li><li>- Bilanzidentität</li><li>- Vorsichtsprinzip</li><li>- Realisationsprinzip</li><li>- Imparitätsprinzip</li><li>- Perioden-abgrenzung</li><li>- Stetigkeitsgrundsatz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anschaffungskosten-prinzip</li><li>- Niederstwertprinzip</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Herstellungs-kosten</li></ul>



Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Ansatz, Ausweis und Bewertung



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Auswirkung von Bilanzwahlrechten

Aussagekraft



Bilanzierungspflicht



Bilanzierungswahlrecht



Bilanzierungs-  
verbot

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlegende Ansatzvorschriften

### Vollständigkeitsgebot nach § 246 Abs. 1 HGB

- Der Jahresabschluss hat sämtliche
  - Vermögensgegenstände,
  - Schulden,
  - Rechnungsabgrenzungen,
  - Aufwendungen und Erträgezu enthalten (soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist).



### Bilanzierungspflicht

- materielle Anlagen, wenn diese erworben oder selbsterstellt sind (Wohngebäude) und
- erworbene immaterielle Vermögensgegenstände

### Bilanzierungswahlrecht

- selbst erstelle immaterielle VG (§ 248 Abs. 2 HGB)
- Disagio (§ 250 Abs. 3 HGB)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlegende Ansatzvorschriften

Bilanzierungsverbot nach § 248 HGB für

- Aufwendungen für die Gründung des Unternehmens
- Aufwendungen für die Beschaffung des Eigenkapitals
- Aufwendungen für den Abschluss von Versicherungsverträgen
- bestimmte selbst geschaffene immaterielle VG des AV

Verrechnungsverbot nach § 246 Abs. 2 HGB bedeutet, dass

- Posten der Aktivseite nicht mit Posten der Passivseite,
- Aufwendungen nicht mit Erträgen,
- Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten

verrechnet/saldiert werden dürfen.

Ausnahme (§ 246 Abs. 2 Satz 2 HGB)

Vermögensgegenstände, die ausschl. zur Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen

### Mindestgliederung

der Bilanz nach **§ 247 Abs. 1 HGB** bedeutet, dass in der Bilanz das Anlage- und das Umlaufvermögen, das Eigenkapital und das Fremdkapital (Schulden) sowie die Rechnungsabgrenzungsposten gesondert auszuweisen und hinreichend aufzugliedern sind

(vgl. Formblattverordnungen für die einzelnen Branchen)



### Vermerkvorschriften für nicht bilanzierungspflichtige Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB

- Verbindlichkeiten aus Begebung und Übertragung von Wechseln
- Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Wechsel- und
- Scheckbürgschaften
- Eventualverbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen
- Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde
- Verbindlichkeiten

sind unter der Bilanz (Bilanzstrich) zu vermerken.

### Beispiele

Gewährleistungsverträge, Miet- bzw. Vermietungsgarantien,  
Fertigstellungsgarantien

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Handelsrechtliche Ansatzvorschriften in der Steuerbilanz

Im Steuerrecht sind keine zwingenden Ansatzvorschriften enthalten. Es gelten daher grundsätzlich die handelsrechtlichen Ansatzvorschriften (sog. Maßgeblichkeit)

### Ausnahme

#### Wahlrechte im Handelsrecht

#### Handelsrecht

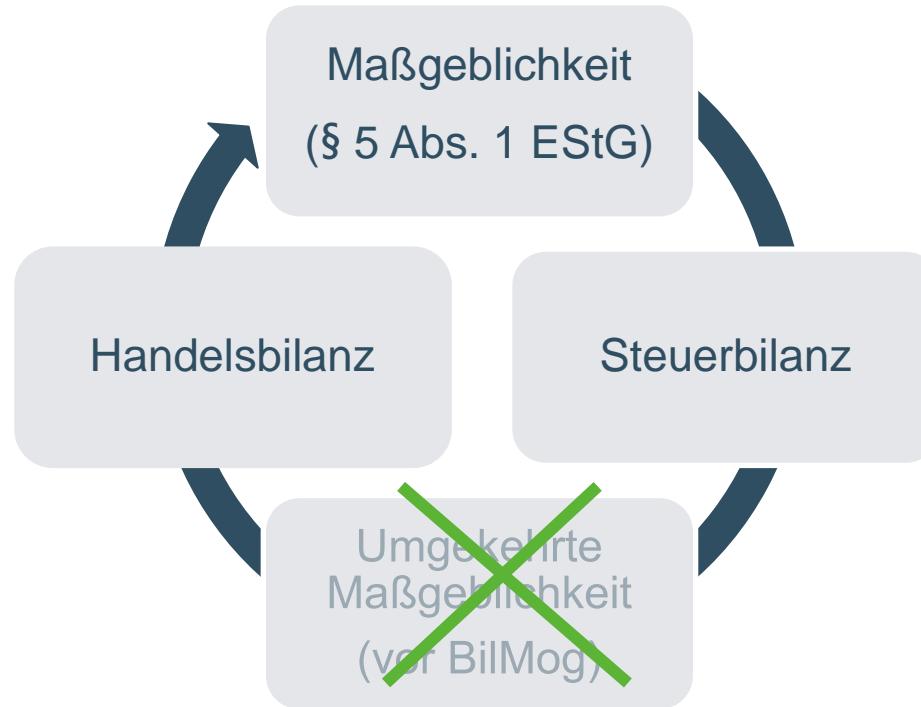
Aktivierungswahlrecht  
Passivierungswahlrecht

#### Steuerrecht

Aktivierungsgebot  
Passivierungsverbot

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Handelsrechtliche Ansatzvorschriften in der Steuerbilanz



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlegende Bewertungsvorschriften



### § 252 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

(1) Bei der Bewertung der im Jahresabschluß ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden gilt insbesondere folgendes:

**Identitätsprinzip**

**Going-Cocern-Prinzip**

**Einzelbewertungs-  
grundsatz**

**Vorsichtsprinzip**

**Abgrenzungsprinzip**

**Stetigkeits-  
prinzip**

1. Die Wertansätze in der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahrs müssen mit denen der Schlußbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahrs übereinstimmen.
2. Bei der Bewertung ist von der Fortführung der Unternehmensaktivität auszugehen, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.
3. Die Vermögensgegenstände und Schulden sind zum Abschlußstichtag einzel zu bewerten.
4. Es ist vorsichtig zu bewerten, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlußstichtag entstanden sind, zu berücksichtigen, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlußstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekanntgeworden sind; Gewinne sind nur zu berücksichtigen, wenn sie am Abschlußstichtag realisiert sind.
5. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahrs sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluß zu berücksichtigen.
6. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluß angewandten Bewertungsmethoden sind beizubehalten.

(2) Von den Grundsätzen des Absatzes 1 darf nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

**Stichtagsprinzip**

**Imparitätsprinzip**

**Realisationsprinzip**

## Fragen



## Antworten



Ordnen Sie die allgemeinen Bewertungssätze den Aussagen zu:

### Allgemeine Bewertungssätze

1. **Imparitätsprinzip**
2. **Grundsatz der Einzelbewertung**
3. **Grundsatz der Bewertungsstetigkeit**
4. **Grundsatz der Bilanzidentität**
5. **Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung**

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen



### Aussagen

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen

Ordnen Sie die Grundsätze ordnungsmäßiger Bilanzierung den Aussagen zu:

### Grundsätze ordnungsmäßiger Bilanzierung

1. Bilanzkontinuität
2. Bilanzklarheit
3. Bilanzidentität
4. Bilanzwahrheit

### Aussagen

- a) Die Bewertung der VGG in der Bilanz stimmt mit der inneren Überzeugung des Kaufmanns überein.
- b) In der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung sind zu den einzelnen Positionen auch die Vorjahresbeträge angegeben.
- c) Die Schlussbilanz eines Jahres entspricht vollständig der Anfangsbilanz des darauf folgenden Jahres.
- d) Für den gegenwärtigen Jahresabschluss werden die Bewertungsmethoden angewendet, die auch in den vergangenen Jahren Anwendung fanden.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen



Ordnen Sie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung den jeweiligen Aussagen zu!

### Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung

1. Grundsatz des Saldierungsverbots
2. Grundsatz der periodengerechten Zuordnung
3. Grundsatz der Vollständigkeit
4. Grundsatz der Vorsicht
5. Grundsatz der Klarheit und Übersichtlichkeit

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen

### Aussagen

- a) Alle Geschäftsfälle müssen einzeln und lückenlos gebucht werden. Es dürfen keine Geschäftsvorfälle weggelassen, hinzugefügt oder verfälscht dargestellt werden.
- b) Buchungen müssen dem Jahr zugeordnet werden, zu dem sie wirtschaftlich gehören.
- c) Die Gliederungsvorschriften von Bilanz und GuV sind zu beachten. Anhang und Lagebericht müssen klar aufgebaut sein.
- d) Die Verrechnung von Vermögens- und Schuldenwerten oder von Aufwendungen mit Erträgen ist verboten.
- e) Nur realisierte Gewinne dürfen ausgewiesen werden. Vorhersehbare Verluste und Risiken sind jedoch bereits vor ihrer Realisation zu berücksichtigen. Vermögenswerte werden nach dem Niederstwertprinzip und Schuldwerte nach dem Höchstwertprinzip bilanziert.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen

Welche der folgenden Aussagen gehört nicht zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung?

1. Keine Buchung ohne Beleg, ohne Beleg keine Buchung!
2. Klarheit und Übersichtlichkeit der Buchführung.
3. Die Kosten einzelner Abteilungen müssen nachprüfbar sein.
4. Die gesetzlich vorgeschriebenen Aufbewahrungspflichten für Buchführungsunterlagen müssen eingehalten werden.
5. Alle Geschäftsvorfälle müssen ordnungsgemäß erfasst werden.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Grundlagen



## Kapitel 3.2

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften Inventur



## Inventur



## Inventar



## Bilanz

Wie werden Bestände/Bilanzpositionen  
nachgewiesen?

### Inventur

Die Inventur ist eine mengen- und wertmäßige Erfassung des Vermögens und der Schulden einer Unternehmung zu einem bestimmten Zeitpunkt.

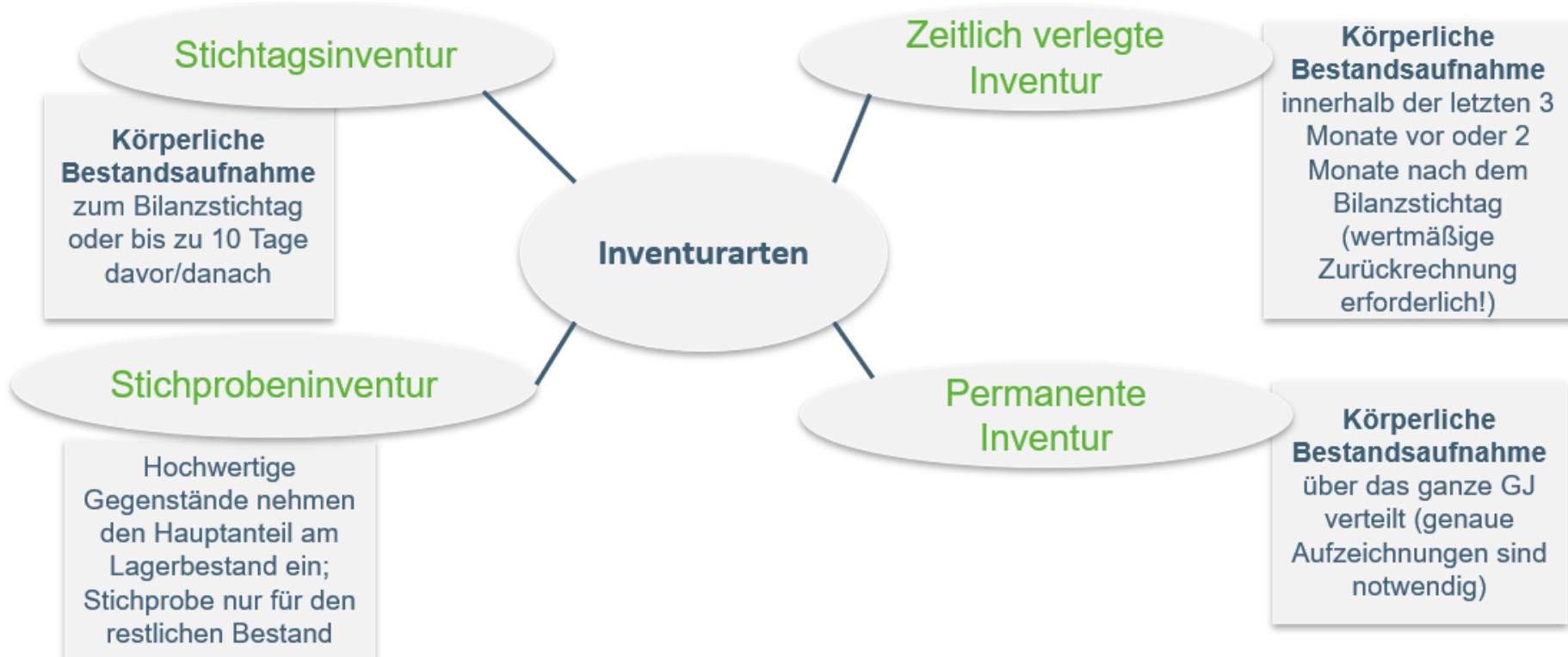
- Körperliche Bestandsaufnahme durch Zählen
- Nichtkörperliche Bestandsaufnahme (Buchinventur) durch Belege



Das Ergebnis der Inventur ist das **Inventar**.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Inventur





### Bewertungsvereinfachungsmethoden §§ 256 und 241 HGB

Ausnahme vom Prinzip der Einzelbewertung  
(für Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens)

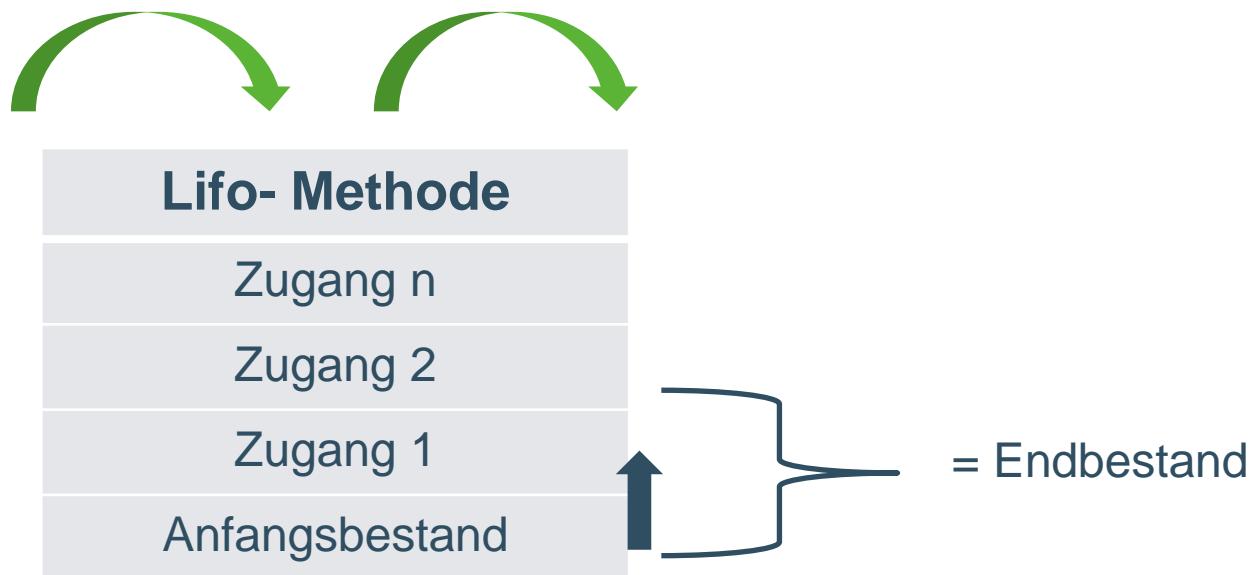
- Festbewertung
- Durchschnittsbewertung
- Gruppenbewertung
- Verbrauchfolgebewertung
  - Lifo-Verfahren
  - Fifo-Verfahren

Problem????



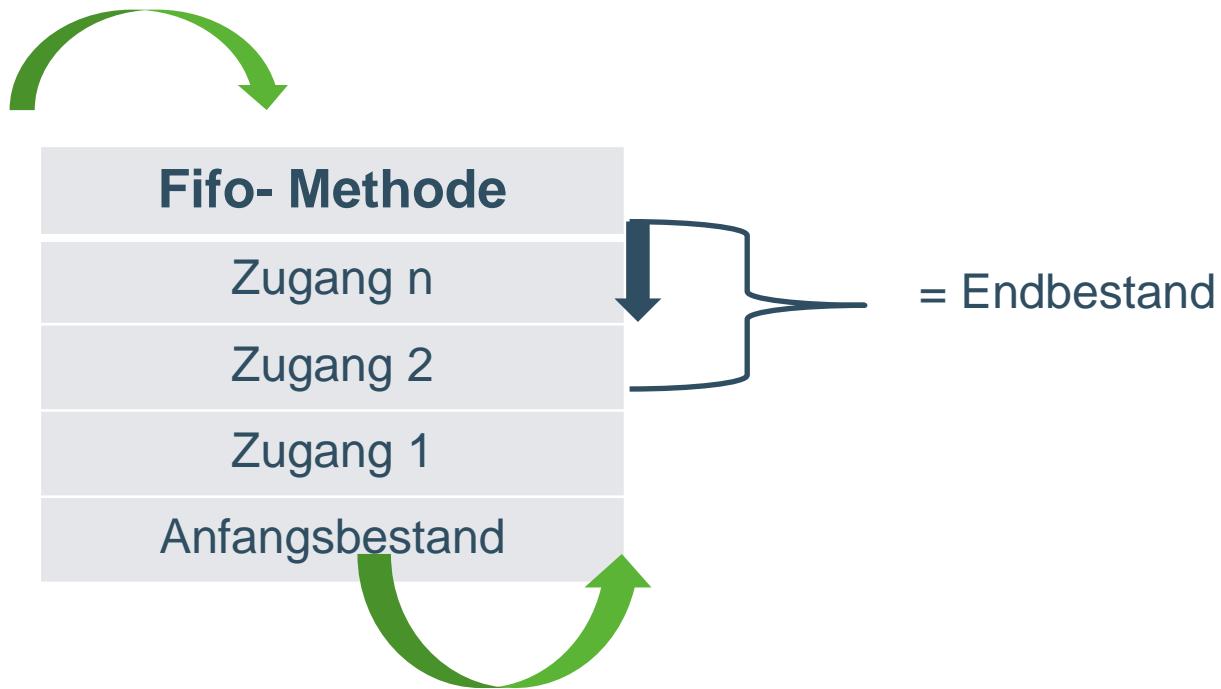


### Lifo-Methode (Last-in-first-out)





### Fifo-Methode (First-in-first-out)



## Fragen



## Antworten

Ordnen Sie die Inventurverfahren den Aussagen zu!

### Inventurverfahren

1. Stichtagsnahe Inventur
2. Verlegte Inventur
3. Permanente Inventur
4. Stichprobeninventur

### Aussagen

- a. Durch die körperliche Bestandsaufnahme zu einem beliebigen Zeitpunkt wird die Übereinstimmung von Soll- und Istbestand überprüft.
- b. Die körperliche Bestandsaufnahme muss innerhalb der letzten drei Monate vor oder der ersten zwei Monate nach dem Bilanzstichtag erfolgen.
- c. Zur Anerkennung der Inventur ist eine anerkannte mathematisch-statistische Methode erforderlich.
- d. Die körperliche Inventur ist in der Regel innerhalb des Zeitraumes von 10 Tagen vor und 10 Tagen nach dem Abschlussstichtag vorzunehmen

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Inventur



### Vorratsbewertung

Ein Wohnungsunternehmen hat im abgelaufenem Jahr Heizöl zu den unten angegebenen Preisen bezogen:

18.000 Liter zu € 0,542 je Liter  
12.000 Liter zu € 0,521 je Liter  
8.000 Liter zu € 0,537 je Liter

Der Restbestand an Heizöl zum 31.12. i.H.v. 4.000 Litern soll nach dem gewichteten Durchschnittseinkaufspreis bilanziert werden.

Mit welchem Gegenwert in € steht das Heizöl in der Bilanz?

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Inventur

### Lösung



### Kapitel 3.3.1

## Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Aktivposten der Bilanz **Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen**

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung Anlage- und Umlaufvermögen



### Anlagevermögen § 247 Abs. 2 HGB

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind nur Gegenstände auszuweisen, die bestimmt sind, **dauernd** dem Geschäftsbetrieb zu dienen.

Immobilien, die dazu bestimmt sind, langfristig dem Betrieb durch Vermietung oder Verpachtung zu dienen, gehören grundsätzlich zum Anlagevermögen.

Beispiele:

Unbebaute Grundstücke  
Wohn- und Gewerbeimmobilien zur Vermietung

### Umlaufvermögen Im Handelsrecht nicht eindeutig definiert

Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens sind nicht dauerhaft für den Geschäftsbetrieb bestimmt.

Beispiele:

Wohnimmobilien zum Verkauf (Bauträgergeschäft)

Langfristig > 1 Jahr

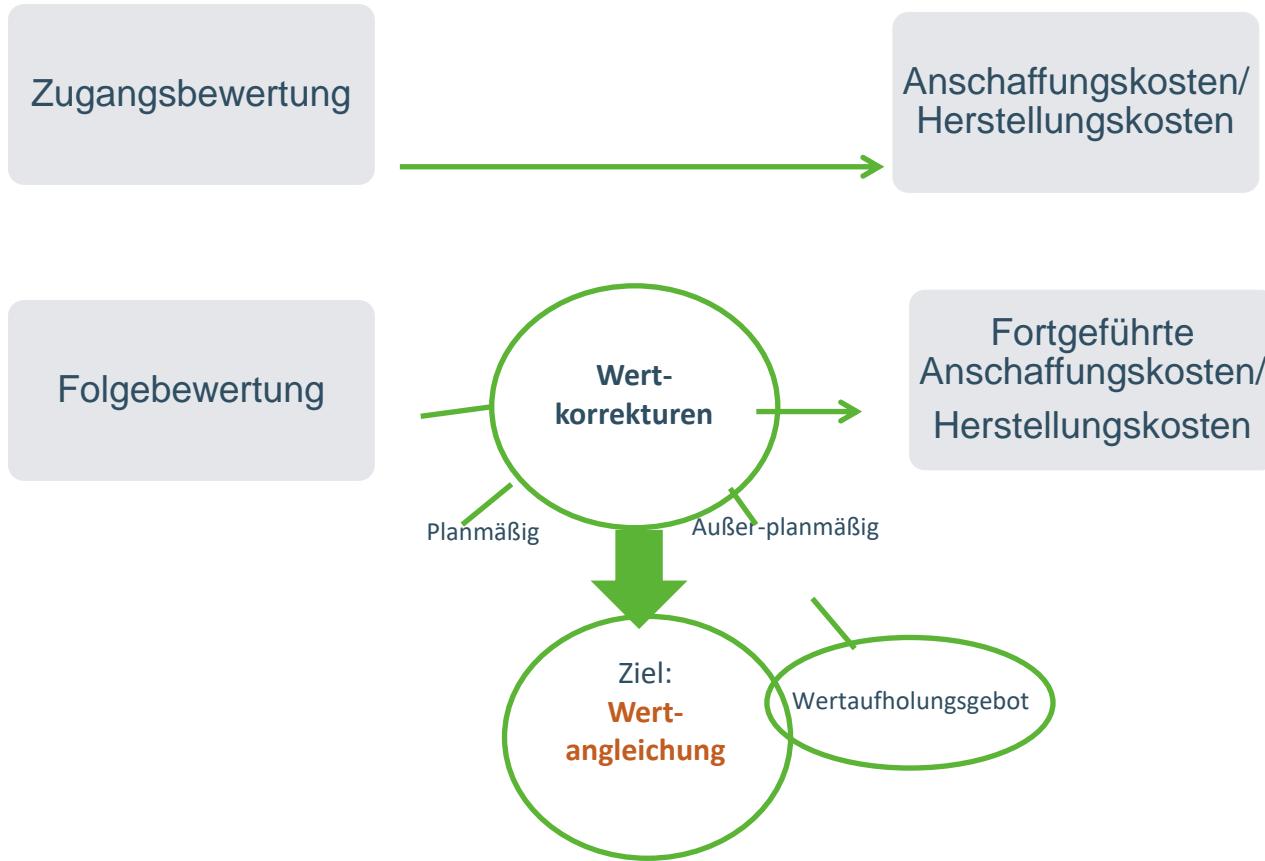
Kurzfristig < 1 Jahr

### Kapitel 3.3.2

## Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Aktivposten der Bilanz **Zugangs- und Folgebewertung**

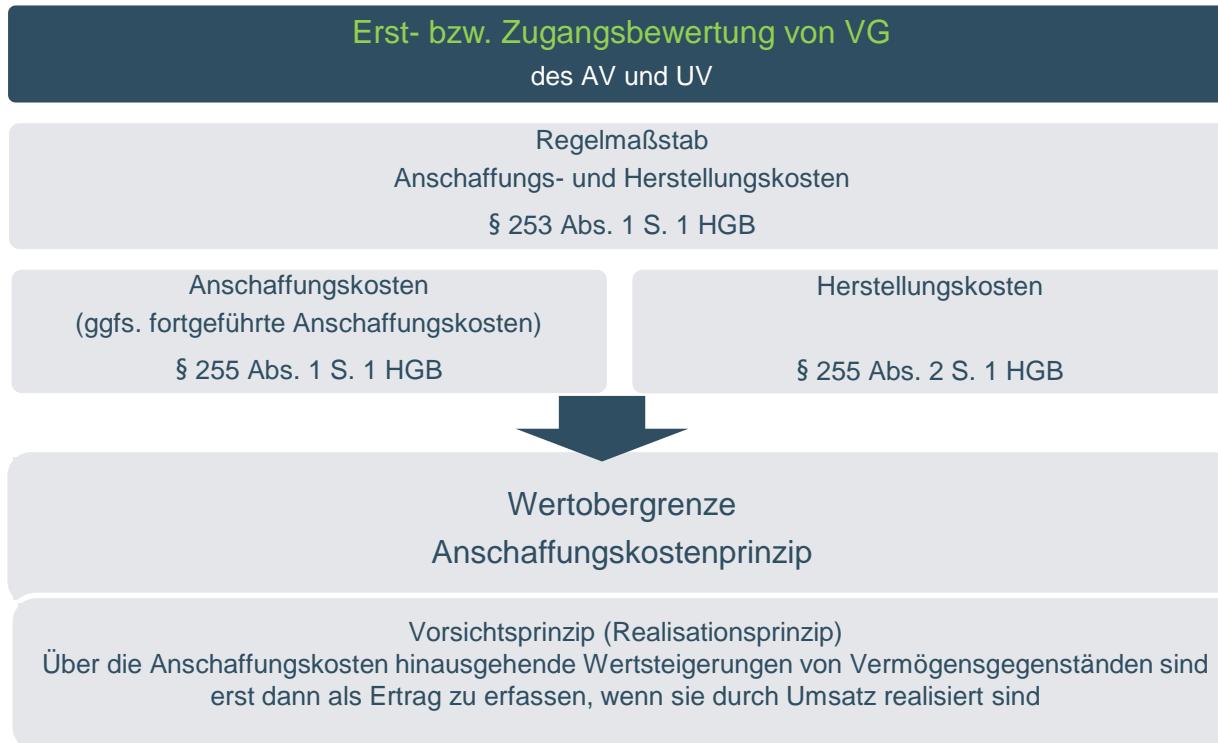
# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

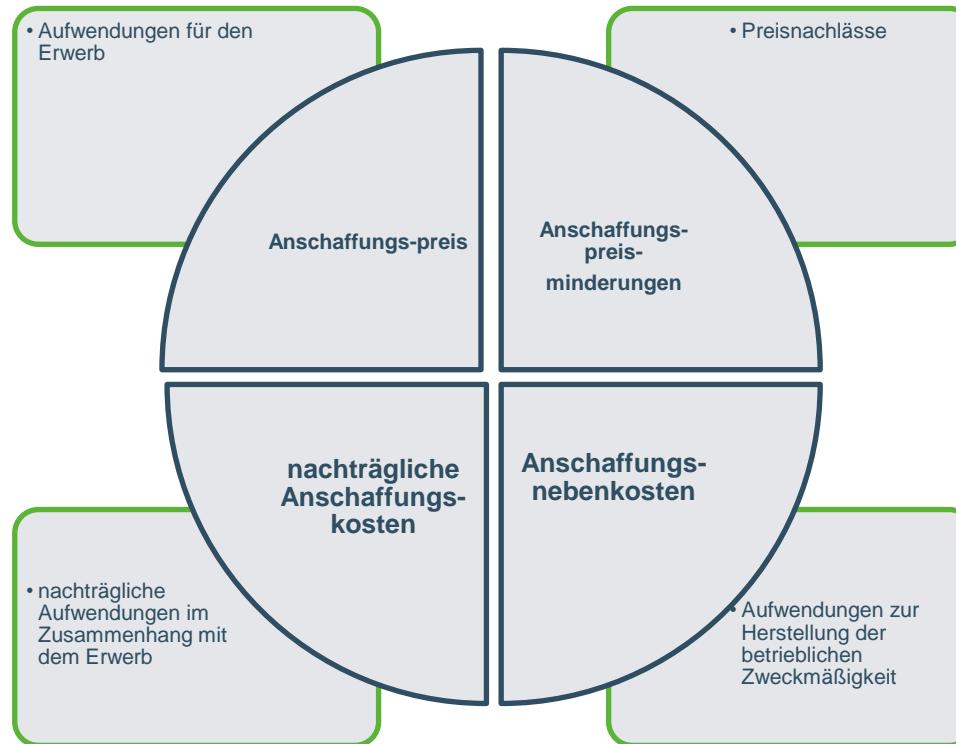
## Zugangs- und Folgebewertung



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung

### Bestandteile der Anschaffungskosten gem. § 255 Abs. 1 S. 1 HGB



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung



Quelle: IDW RS IFA 1

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung



Kostenart	HB § 255 Abs. II u. III HGB	StB § 6 Abs. 1 Nr. 1,2 EStG
Materialeinzelkosten	Pflicht	Pflicht
Fertigungseinzelkosten	Pflicht	Pflicht
Sondereinzelkosten der Fertigung	Pflicht	Pflicht
Material- und Fertigungsgemeinkosten	Pflicht	Pflicht
Fertigungsbedingte Abschreibungen	Pflicht	Pflicht
Allgemeine Verwaltungskosten	Wahlrecht	Pflicht
Sozialgemeinkosten	Wahlrecht	Pflicht
Fremdkapitalkosten (direkt zurechenbar)	Wahlrecht	Wahlrecht
Sondereinzelkosten des Vertriebs	Verbot	Verbot
Vertriebskosten	Verbot	Verbot
Forschungskosten	Verbot	Verbot

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung

Beginn der Herstellung	Ende der Herstellung
<p>Die Herstellung beginnt gleichzeitig mit dem auf die Schaffung, die Erweiterung oder die wesentliche Erweiterung oder die wesentliche Verbesserung des zu bewertenden Vermögensgegenstands gerichteten Kombinationsprozess von Produktionsprozess.</p> <p>Vorbereitungshandlungen, die unmittelbar der Herstellung eines Vermögensgegenstands dienen, gehören bereits zum Herstellungsvorgang, sofern der betreffende Vermögensgegenstand - etwa durch externe Aufträge oder betriebsinterne Vorgaben – bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses hinreichend konkretisiert sind.</p>	<p>Der Herstellungszeitraum endet mit der Fertigstellung des Vermögensgegenstands, also mit der Möglichkeit seiner bestimmungsgemäßen Verwendung.</p> <p>→ Nutzungsbeginn z.B. Bauabnahme</p>

Quelle: IDW, Aktuelles zur Behandlung von Immobilien in der Handelsbilanz (2014);  
Quelle: IDW RS HFA 31

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung



### Folgebewertung von VG des AV bei vorhersehbaren Wertminderungen

§ 253 Abs. 1 u. 3 HGB

Vermögensgegenstände mit begrenzter  
Nutzungsdauer

Vermögensgegenstände mit unbegrenzter  
Nutzungsdauer

z.B. Gebäude

z.B. Grundstücke

planmäßige Abschreibung

Keine planmäßigen Abschreibung



Vorsichtsprinzip (Imparitätsprinzip)  
“Verlustantizipation“  
Es erfolgt eine Abschreibung auf die  
fortgeführten Anschaffungs- oder  
Herstellungskosten

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung



### Folgebewertung für VG des AV und UV bei unvorhersehbaren Wertminderungen

Außerplanmäßige Abschreibung im AV § 253 Abs. 3 S. 3 HGB

Gemildertes Niederstwertprinzip  
Abschreibungsgebot bei  
dauerhafter Wertminderung (unabhängig von  
der ND des VG)

Ausnahme:  
Abschreibungswahlrecht für  
Finanzanlagen

Außerplanmäßige Abschreibung im UV § 253 Abs. 4 HGB

Strenge Niederstwertprinzip  
Abschreibungsgebot bei  
kurzfristiger Wertminderung

Vorsichtsprinzip (Imparitätsprinzip)  
"Verlustantizipation"

Niedrigeren beizulegenden Wert

Börsen- oder Marktpreis



### Folgebewertung im AV - Planmäßig

- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AK/HK) bzw. bei abnutzbaren Vermögensgegenständen die fortgeschriebenen Anschaffungskosten bilden in allen Fällen die Wertobergrenze
- AK/HK ./. Planmäßige Abschreibungen  
**Beispiele**
  - **Grundstück:**  
grundsätzlich nicht abnutzbar, deshalb Bilanzierung zu AK
  - **Gebäude:**  
wird abgenutzt, deshalb Bilanzierung zu fortgeführten AK



### Folgebewertung im AV – Außerplanmäßig

- Immobilien stellen **langfristige Vermögensgegenstände** dar und die Immobilienwerte können im Lebenszyklus der Immobilien (stark) schwanken.
- **Dennoch:** Die handelsrechtliche Bewertung des Immobilienvermögens ist von **temporären Wertschwankungen** entkoppelt.
- Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung ist der Buchwert des Immobilienvermögens auf den niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben § 253 Abs. 3 S. 3 HGB.
- Vorsichtsprinzip und Einzelbewertungsgrundsatz sind bei der Ermittlung des beizulegenden Wertes zu beachten. D.h. **keine Saldierung** von Wertveränderungen von Gebäude und dem bebauten Grundstück



### Folgebewertung - Dauernde Wertminderung - Dauerhafte Nutzung

Kriterien einer **dauernden** Wertminderung bei Gebäuden

- Beizulegender Wert liegt unter dem Buchwert und
- die diesem Wert zugrunde liegende Wertminderung ist voraussichtlich **nicht nur vorübergehend**.

### Negativabgrenzung

- Innerhalb eines Zeitraumes von **drei bis fünf Jahren** erreicht der sich bei planmäßiger Abschreibung ergebende Buchwert den niedrigeren beizulegenden Wert des Bilanzstichtages.
- U.U. Verlängerung des Beurteilungszeitraumes auf **zehn Jahre**, wenn Gebäude eine besonders lange (voraussichtliche) Restnutzungsdauer besitzt, in der Regel **mindestens 40 Jahre**.



### Folgebewertung AV

#### Beispiel 1

Die x-GmbH besitzt ein unbebautes Grundstück in München, das zur Bebauung vorgesehen ist.

Der Buchwert beträgt zum 31.12.01 T€ 100,0. Unvorhergesehener Weise erhält die x-GmbH keinen Bebauungsplan für das Grundstück. Deshalb fällt der Wert zum 31.12.02 dauerhaft auf T€ 50,0.



### Folgebewertung AV

#### Lösung

Das Grundstück gehört zum Anlagevermögen. Hier gilt das gemilderte NWP (§ 253 Abs. 2 S. 3 HGB). Da es sich um eine dauerhafte Wertminderung handelt, ist zwingend eine Abschreibung auf T€ 50,0 vorzunehmen.



### Folgebewertung AV

#### Abwandlung Beispiel 2

Es handelt sich um eine vorübergehende Wertminderung.

§ 253 Abs. 3 S. 3 und S. 4 HGB: Bei Finanzanlagen können außerplanmäßige Abschreibungen auch bei voraussichtlich nicht dauernder Wertminderung vorgenommen werden.

Umkehrschluss: da hier kein Finanzanlagevermögen vorliegt, entfällt die Abschreibungsmöglichkeit.



### Folgebewertung im UV

- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AK/HK) bilden die Wertobergrenze
- Bei VG des Umlaufvermögens sind Abschreibungen vorzunehmen, um diese mit einem niedrigeren Wert anzusetzen, der sich aus einem Börsen- oder Marktpreis ergibt (strenges Niederstwertprinzip)
- Ist kein Börsen- oder Marktpreis festzustellen, so ist auf den beizulegenden Wert abzuschreiben.
- **Strenge** Niederstwertprinzip

### Kapitel 3.3.3

## Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Aktivposten der Bilanz **Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten**

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



#### Handels- und Steuerrecht:

Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen sind regelmäßig Erhaltungsaufwand. Dies gilt auch für Maßnahmen, deren Ziel darin besteht, dem Gebäude den zeitgemäßen Wohnkomfort wiederzugeben, den es ursprünglich einmal besessen hat und den es durch den technischen Fortschritt und die Veränderung der Lebensgewohnheiten verloren hat.

#### Herstellungskosten

#### Handels- und Steuerrecht:

Kosten für bauliche Maßnahmen, in deren Folge etwas Neues, bisher nicht Vorhandenes geschaffen wird. Es handelt sich dann um Herstellungsaufwand, der nicht erfolgswirksamer, sondern aktivierungspflichtiger Aufwand ist.

- **Wesentliche Substanzmehrung oder Erweiterung**
- **Erhebliche Wesensänderung**
- **Verbesserung über den bisherigen Zustand hinaus**

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

### Herstellungskosten (§ 255 Abs. 2 HGB)

Herstellung eines  
Vermögensgegenstandes

Erweiterung eines  
Vermögensgegenstandes

Wesentliche Verbesserung  
eines  
Vermögensgegenstandes

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

## Herstellung eines Vermögensgegenstandes



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

### Herstellung eines Vermögensgegenstandes

#### Auszug IDW RS IFA 1....

*Eine bauliche Maßnahme an einem bestehenden Gebäude hat den Charakter der Herstellung eines neuen Gebäudes, wenn wesentliche Teile des Gebäudes so sehr abgenutzt waren, dass das Gebäude – gänzlich oder in seiner bisherigen Funktion – unbrauchbar geworden ist (Vollverschleiß) und durch die Verwendung der noch nutzbaren Teile ein neues Gebäude hergestellt wird.*

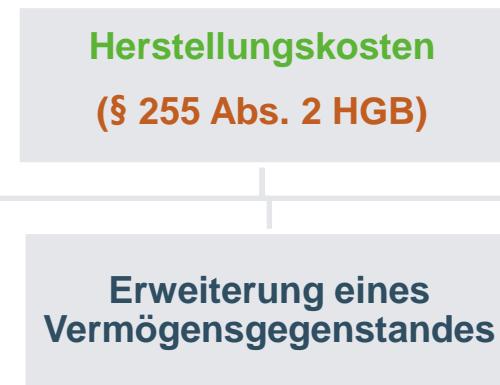
*Voraussetzung für die Herstellung eines neuen Gebäudes ist, dass das Gebäude aufgrund baulicher Maßnahmen als in bautechnischer Hinsicht neu anzusehen ist*

....



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



### Erweiterung eines Vermögensgegenstandes

Eine Erweiterung eines Gebäudes ist gegeben, wenn bauliche Maßnahmen dazu dienen, das Gebäude in seiner Substanz zu vermehren (z. B. nachträglicher Einbau neuer Bestandteile mit bisher nicht vorhandenen Funktionen) oder die nutzbare Fläche zu vergrößern z. B. Aufstockung, Anbau, sonstige Vergrößerung der nutzbaren Fläche



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

### Erweiterung eines Vermögensgegenstands



### Wesentliche Substanzmehrung

- Substanzmehrung muss zu einer Erweiterung des Gebäudes führen

#### Beispiele:

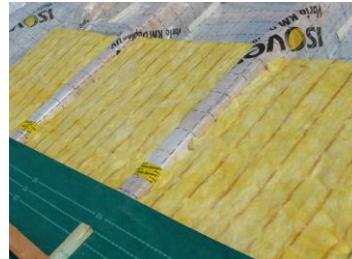
Aufstockung, Anbau, sonstige Vergrößerung der nutzbaren Fläche, nachträglicher Einbau bisher nicht vorhandener Bestandteile

- **Substanzmehrung** liegt dagegen nicht vor, wenn der neue Gebäudebestandteil oder die neue Anlage die Funktion des bisherigen Gebäudebestandteils für das Gebäude in vergleichbarer Weise erfüllt

### Nachträglicher Einbau neuer Bestandteile mit bisher nicht vorhandenen Funktionen (Neuerungen)

Ein nachträglicher Einbau von neuen Bestandteilen mit bisher nicht vorhandenen Funktionen liegt z. B. beim erstmaligen Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems mit zusätzlicher Wärme- oder Schallschutzfunktion vor.

**Voraussetzung ist allerdings, dass bisher kein Wärmeschutz vorhanden war**



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

### Wesensänderung

- Wohnimmobilien werden in Gewerbeimmobilien umgewandelt
- Bildung von Wohneigentum:  
Durch die Teilung entstehen aus dem Vermögensgegenstand „Wohngebäude“ mehrere neue Vermögensgegenstände „Teileigentum“

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

### Herstellungskosten

(§ 255 Abs. 2 HGB)

Herstellung eines  
Vermögensgegenstandes

Erweiterung eines  
Vermögensgegenstandes

Wesentliche Verbesserung  
eines  
Vermögensgegenstandes

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



### Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus

Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen sind als Herstellungskosten zu behandeln, wenn sie zu einer über **den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung** führen, soweit sie nicht als Kosten/Herstellung der Betriebsbereitschaft bereits zu den Anschaffungskosten nach § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB gehören.



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus

IDW RS IFA 1 hat folgende Kriterien näher konkretisiert....

Wesentliche  
Verbesserung



Über den  
ursprünglichen  
Zustand hinaus



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

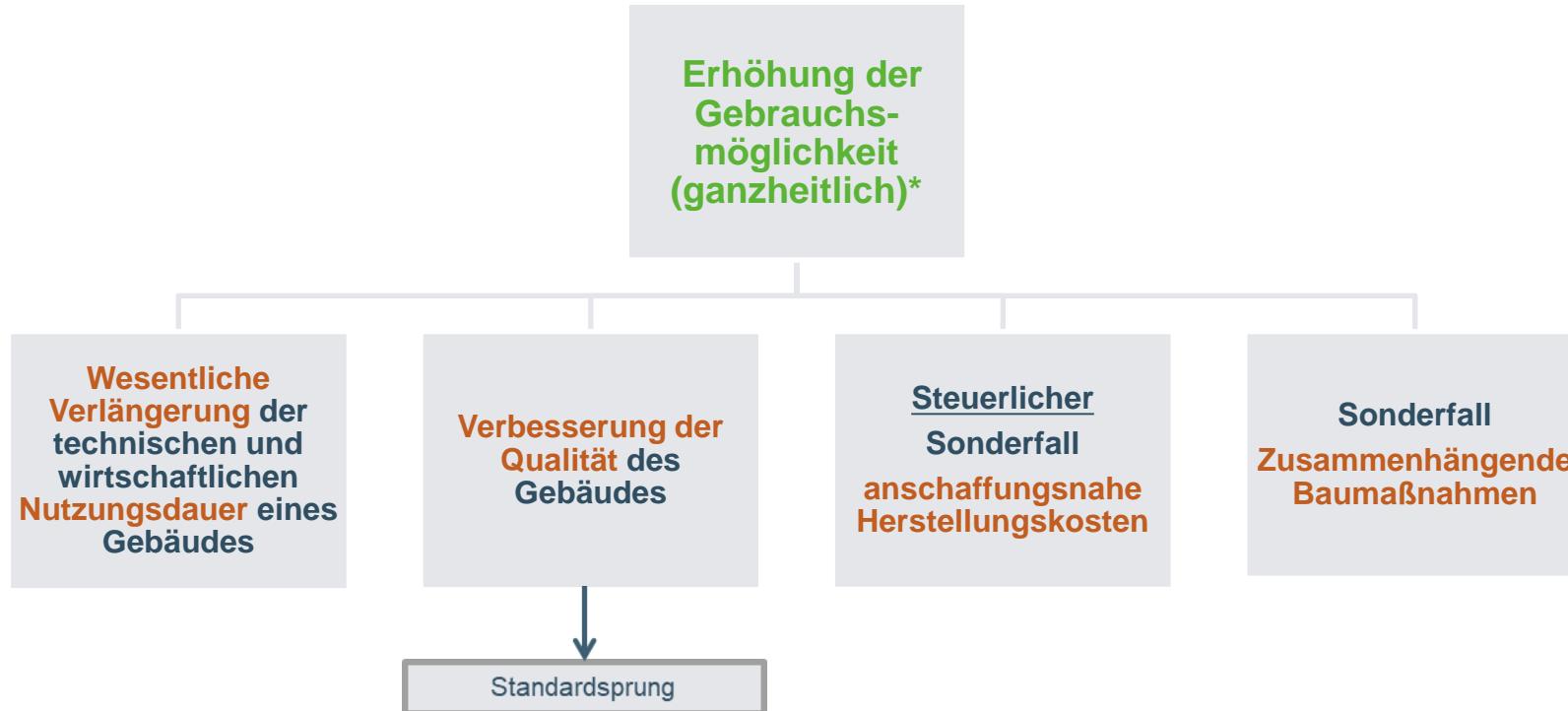


### Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus

- Die Maßnahmen gehen über eine zeitgemäße substanzerhaltende (Bestands-) Erneuerung hinaus
- Der Gebrauchswert wird dadurch insgesamt deutlich erhöht
- Es werden für die Zukunft erweiterte Nutzungsmöglichkeiten geschaffen
- **Indizien**  
Steigerung des Wohnstandards, neue Wohnungskategorie, Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer, Anstieg der erzielbaren Miete über die modernisierungsbedingten Mietsteigerungen hinaus

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

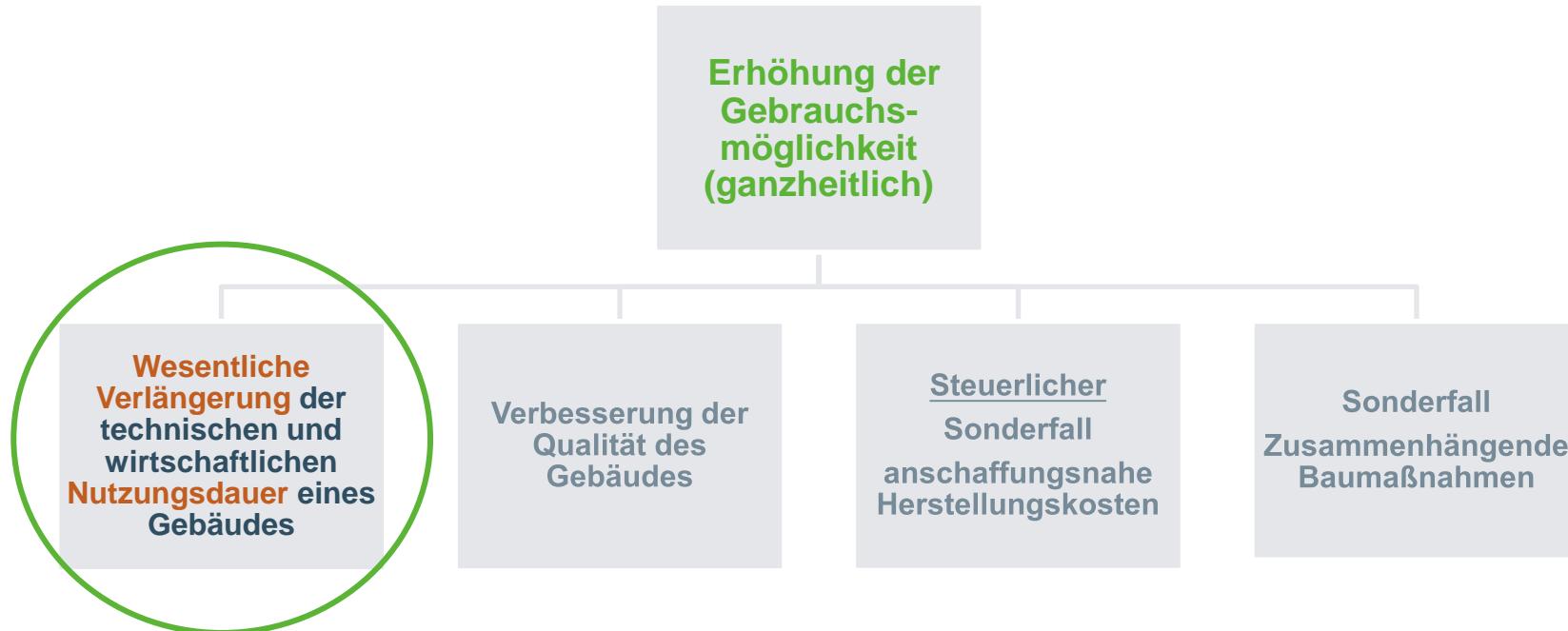


\*Eine wesentliche Verbesserung ist gegeben, wenn über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinaus die Gebrauchsmöglichkeit des Gebäudes (Nutzungspotential) im Ganzen deutlich erhöht wird.

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden –  
zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Verlängerung Nutzungsdauer

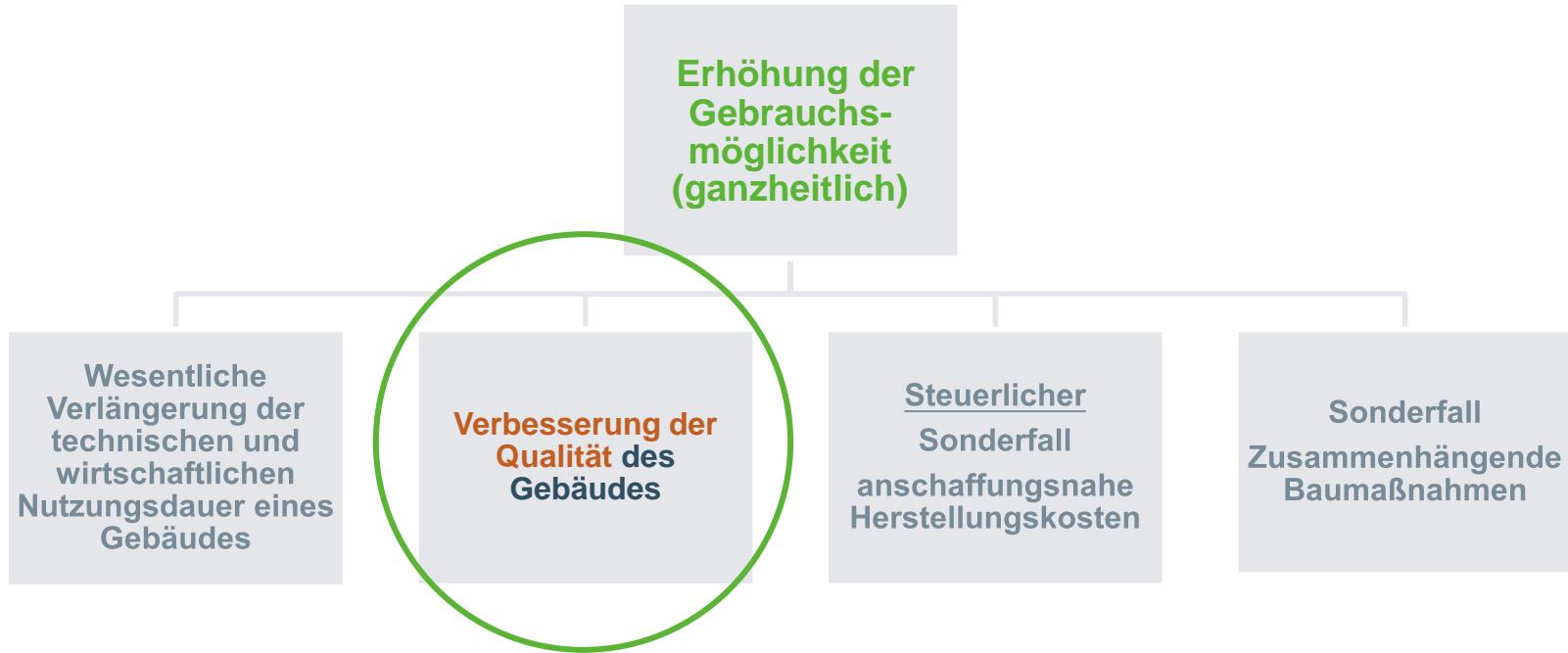
statische Grundsubstanz verändert?

technischer Nachweis?

Verlängerung technische/wirtschaftliche ND

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

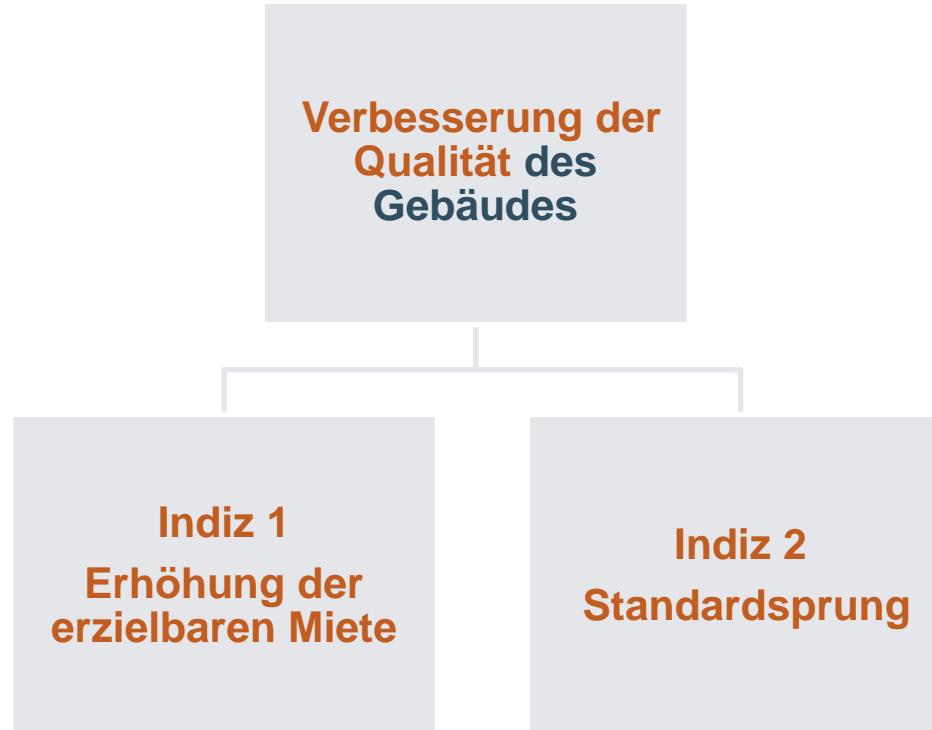
## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden –  
zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden –  
zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

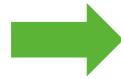
Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



## Hebung des Standards - (Standardsprung)



Führt ein Bündel von Baumaßnahmen bei mindestens drei Bereichen der fünf zentralen Ausstattungsmerkmale zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes, hebt sich der Standard eines Gebäudes – Standardsprung

→ Aktivierungspflichtig

Quelle: IDW RS IFA 1



### Hauptkriterien

- Fenster
- Heizung
- Sanitär
- Elektroinstallation/  
Informationstechnik
- Wärmedämmung  
(Fassade, Dach, Kellerdecke)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



### Zentrale Ausstattungsmerkmale - Hauptkriterien

Ausstattung	Einfacher Standard	Mittlerer Standard	Anspruchsvoller Standard
<b>Fenster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfachverglasung</li> <li>• Holzkastenfenster</li> <li>• Holz- oder Kunststoffverbundfenster ohne Rollläden in allen Wohn- und Schlafräumen</li> </ul>	Isolierverglaste Fenster mit manuell bedienbaren Rollläden in den Wohn- und Schlafräumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolierverglaste Fenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden in den Wohn- und Schlafräumen</li> </ul>
<b>Heizung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelöfen</li> <li>• Elektrische Speicherheizung (ohne moderne Regelung)</li> <li>• Etagenheizungen (Gas/Elektro)</li> <li>• Zentralheizung ohne Solarthermie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung mit Solarthermie</li> <li>• Fernwärme mit einem Primärenergiefaktor <math>&gt;0,3</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung mit 100%iger Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie alleine ist nicht ausreichend)</li> <li>• Elektrische Speicherheizung mit Regelkonzept mit 100%iger Nutzung erneuerbarer Energien</li> <li>• Fernwärme mit einem Primärenergiefaktor <math>&lt;=0,3</math></li> </ul>
Warmwasser-versorgung	Dezentrale Warmwasserbereitung auch für Bad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Warmwasserbereitung für Bad (auch mit Wohnungsstationen)</li> <li>• Küche ggf. auch dezentral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Warmwasserversorgung für Bad und Küche (auch mit Wohnungsstationen)</li> </ul>
<b>Sanitär</b> Sanitärausstattung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfach-Bad z. B. mit freistehender Badewanne</li> <li>• alte Wandfliesen (z. B. grün oder braun)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad mit Handwaschbecken, Einbauwanne oder Einbau-dusche WC oder separates WC</li> <li>• Vorwandinstallation</li> <li>• Fliesen tür- oder raumhoch mit neutralen Farben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie mittlerer Standard jedoch bei größeren Wohnungen (i.d.R. ab 3 Zimmern) mit Wanne und Dusche, zweites Handwaschbecken, separates WC,</li> <li>• Vorwandinstallation</li> <li>• Barrierefrei</li> <li>• Großformatige Fliesen nur in Spritzwasserbereichen</li> <li>• Großformatige Fliesen/Naturstein, sonstige aufwendige Bodenbeläge</li> </ul>
Wandbehandlung	Kunststoff	Fliesen	
Bodenbelag			

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



### Zentrale Ausstattungsmerkmale - Hauptkriterien

<b>Elektroinstallation/ Informationstechnik</b>	kein Fl-Schutzschalter vorhanden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterverteilung mit Fl-Schutzschalter</li><li>• Gemeinschaftsantenne mit Anschlussdose in allen Wohn- und Schlafräumen</li><li>• Türöffner/einfache Gegensprechanlage</li><li>• Informationstechnische Anlagen mit Sternverkabelung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Unterverteilung mit Fl-Schutzschalter</li><li>• Breitbandkabel oder Satellitenanlage</li><li>• Türöffner/Gegensprechanlage mit Video</li><li>• Smart-Home-Technik</li></ul>
<b>Wärmedämmung</b> (Fassade, Dach, oberste Dachdecke, Kellerdecke)	Ohne/einfache Dämmung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dämmstandard 30% <u>über</u> dem des Referenzgebäudes nach GEG</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dämmstandard 30% <u>unter</u> dem des Referenzgebäudes nach GEG</li></ul>

Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



## Hebung des Standards (1) - (Standardsprung)



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland

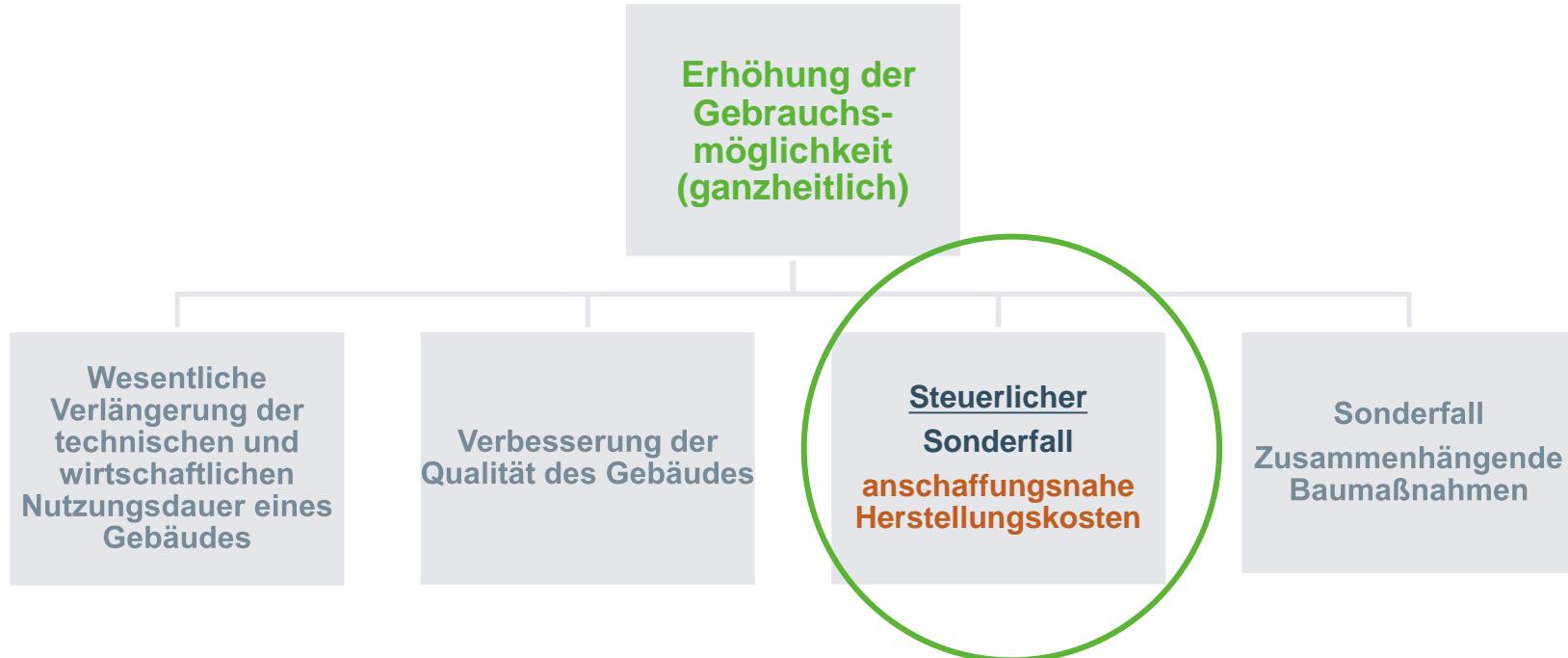


## Hebung des Standards (2) - (Standardsprung)



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

### Anschaffungsnahe Herstellungskosten

steuerrechtliche Besonderheit (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG)

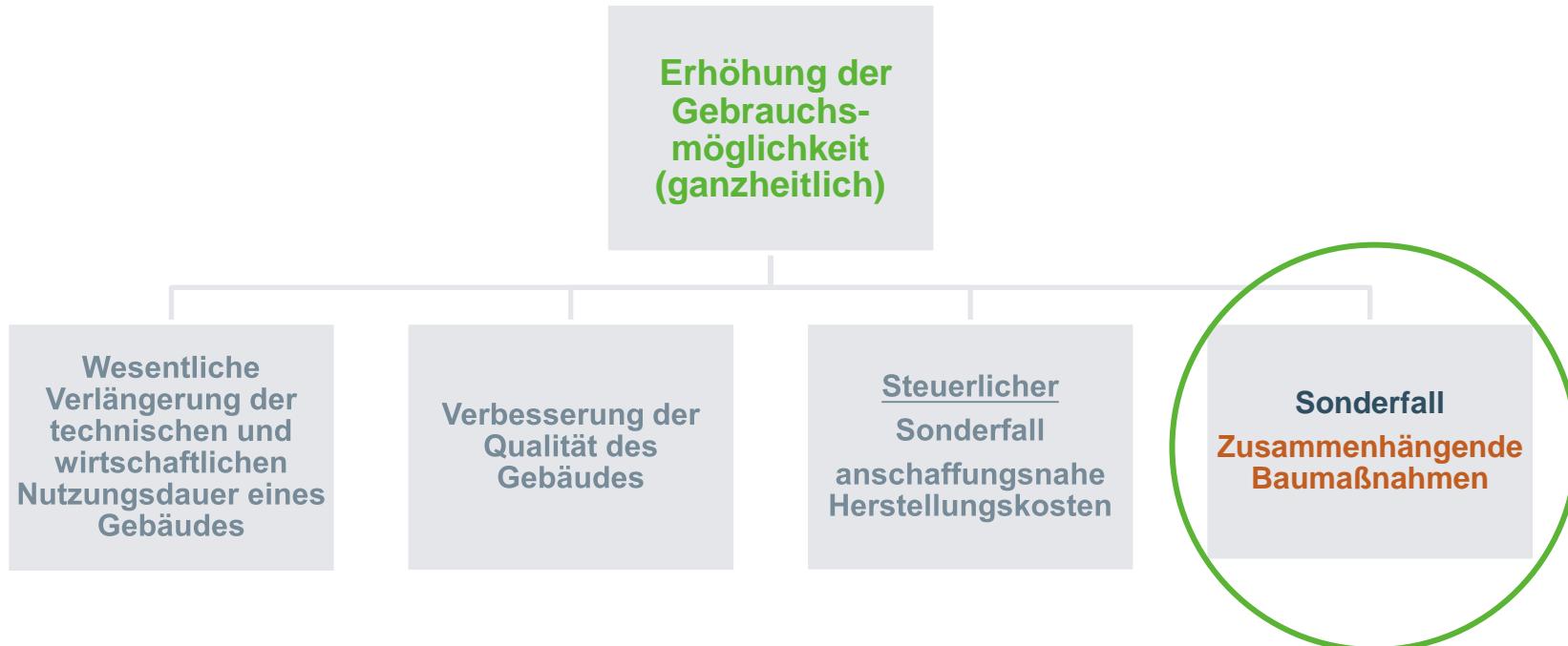
Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von  
drei Jahren nach der Anschaffung anfallen und  
15 % der Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer übersteigen  
**aktivierungspflichtigen Herstellungskosten**

Hierzu zählen größere Erhaltungsaufwendungen sowie Baumaßnahmen  
die zu einer wesentlichen Verbesserung / einem höheren  
Gebäudenutzwert führen

Beachte: keine Begründung für eine handelsrechtliche Aktivierung

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

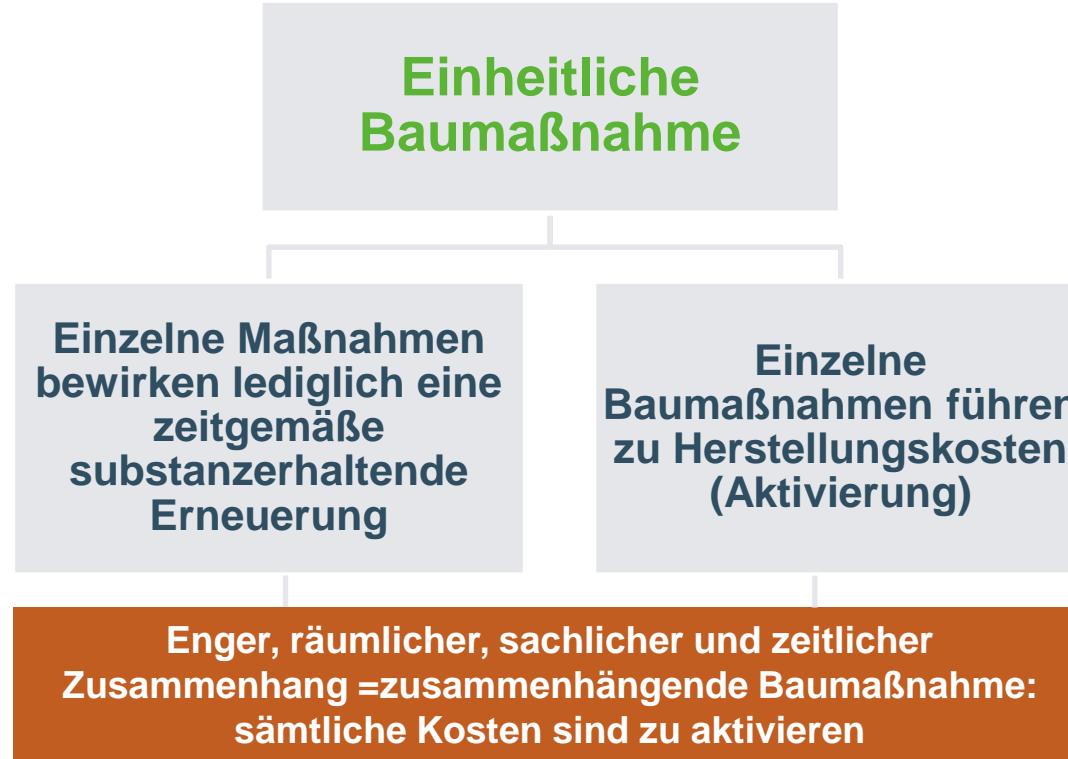
## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten



Quelle: GdW Stellungnahme Modernisierung von Gebäuden – zur Abgrenzung von Herstellungskosten und Instandhaltungskosten (2022)

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Abgrenzung von Herstellungs- und Instandhaltungskosten

### räumlich

- Modernisierung **eines Gebäudes** durch einzelne Maßnahmen

### sachlich

- Einzelne Baumaßnahmen greifen über mehrere Jahre ineinander (v.a. bautechnisch)

### zeitlich

- Maßnahme erstreckt sich über mehrere Geschäftsjahre
- Zeitraum 10 Jahre

### Modernisierung in Raten

- Von einer wesentlichen Verbesserung ist insbesondere dann auszugehen, wenn im Rahmen eines Gesamtkonzeptes (räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang) über einen längeren Zeitraum im Rahmen von Einzelmodernisierungen
  - die **Modernisierung der Wohnungen** erfolgt und
  - daneben auch die **Gemeinschaftseinrichtungen** oder die **Gebäudehülle** modernisiert werden.
- Indiz: Mehr als 50 % aller Wohnungen eines Gebäudes im Rahmen von Einzelmodernisierungen einen Standardsprung erfahren haben.

## Fragen



## Antworten

Ordnen Sie die Begriffe des Rechnungswesens den Definitionen zu:

### Begriffe

1. Betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer
2. Nicht abnutzbare Vermögensgegenstände
3. Anschaffungskosten

## Definitionen

- a) Grundlage zur Bemessung der Abschreibungen bei abnutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens.
- b) Der betriebsübliche Zeitraum, während dem ein Anlagegut verwendet werden kann.
- c) Vermögensgegenstände, deren Nutzung zeitlich nicht beschränkt ist, und die somit keinen Abschreibungen unterliegen.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung



### Welche Aussage zu Abschreibungen ist richtig?

1. Für den Abschreibungsbetrag bei beweglichen Anlagegütern im ersten Nutzungsjahr ist der Zeitpunkt der Anschaffung unerheblich. Es darf immer der volle Jahresbetrag angesetzt werden.
2. Die Abschreibung nach Leistungseinheiten führt generell zu sinkenden Abschreibungsbeträgen.
3. Der Übergang von der linearen zur degressiven Abschreibung ist zulässig. Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung ist hingegen nicht zulässig.
4. Abschreibungen erfassen die Wertminderungen von Vermögensgegenständen. Ferner werden die Anschaffungskosten in Form von Aufwendungen auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer verteilt.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung



### Geschäftsvorfall 1

Die Abschreibung auf ein Mietwohnhaus wird zum Abschlussstichtag vorgenommen: € 5.200,00

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung

### Lösung

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung

### Geschäftsvorfall 2

Ein Wohngebäude, das zur dauernden Vermietung bestimmt ist, wird planmäßig abgeschrieben. Kontieren Sie diesen Geschäftsvorgang!

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (00)
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (01)
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten (14)
4. Abschreibungen auf Sachanlagen (840)
5. Sonderabschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten (843)
6. Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (855)

**Soll**

**Haben**

--	--

|

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Zugangs- und Folgebewertung

### Lösung



## Kapitel 3.4

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften für Passivposten der Bilanz



- Das Eigenkapital wird von den Eigentümern des Unternehmens ohne zeitliche Begrenzung zur Verfügung gestellt. Diese Mittel fließen von außen (z.B. durch Gesellschafter) oder durch Verzicht von Ausschüttung (Thesaurierung) zu.
- Einteilung in
  - Haftendes Eigenkapital
  - Rücklagen, Gewinn-/Verlustvortrag, Jahresüberschuss/-fehlbetrag, Bilanzgewinn/-verlust

### Beispiele

- Geschäftsanteile der Genossen, Nennwerte der Aktien
- gesetzliche oder satzungsmäßige Rücklagen bzw. Gewinnrücklagen

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen



- **Rückstellungen** umfassen ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, die erst in einer späteren Periode, in noch nicht feststehender Höhe zu einem noch nicht bekannten Termin anfallen
- Einteilung in Rückstellungen für
  - Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
  - Steuern
  - sonstige Rückstellungen

### Grundsatz der Bewertung (Höchstwertprinzip)

- Maßgeblich ist der **voraussichtliche Erfüllungsbetrag** (erfordert den Einbezug von zukünftigen Kostensteigerungen)
- Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abzuzinsen (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB)
- Dieser Zinssatz wird von der Bundesbank veröffentlicht

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

### Sonstige Rückstellungen

#### Hausbewirtschaftung

- Instandhaltung 3 Monate
- ausstehende Rechnungen (Betriebskosten, Instandhaltung)
- Rückstellungen EnEV 2014 (oberste Geschoßdecke, Nachrüstverpflichtung)
- Kanalsanierung
- Rückbauverpflichtung

### Sonstige Rückstellungen

#### Personal

- Urlaub
- Überstunden
- Altersteilzeit
- Abfindungen
- Berufsgenossenschaft

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen

### Verwaltung

- Aufbewahrung Geschäftsunterlagen
- Jahresabschlusserstellung
- Jahresabschlussprüfung
- Steuerberatung (inkl. E-Bilanz)
- Rechtsberatung
- Veröffentlichung
- Firmenjubiläum
- Betriebsprüfung

### Sonstige Rückstellungen

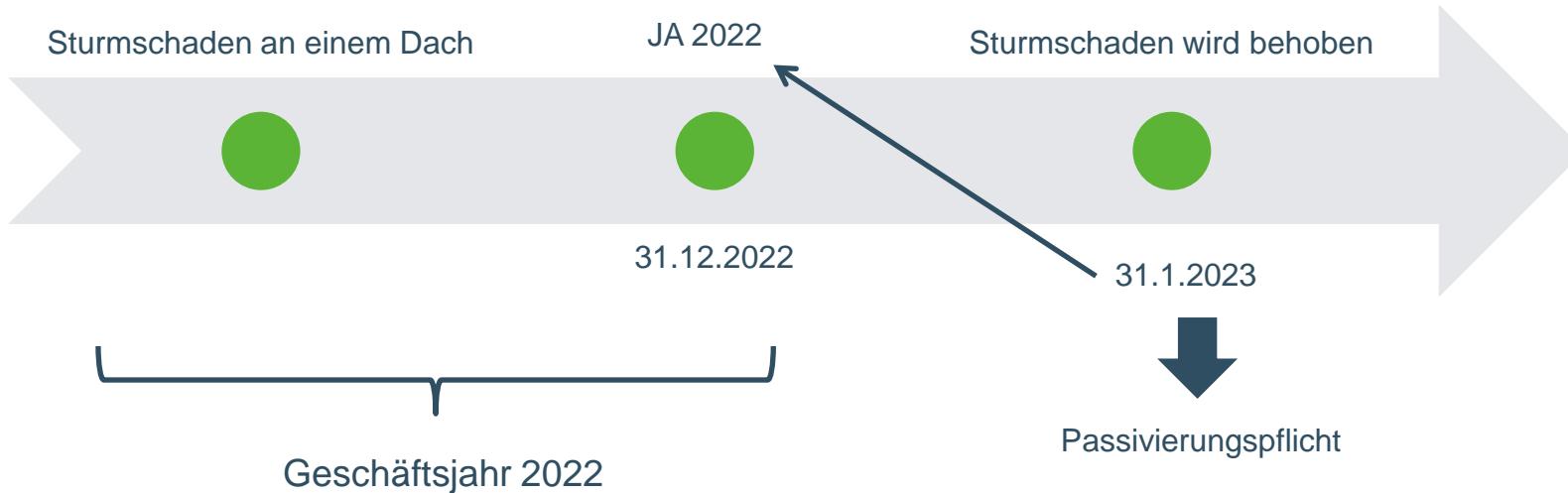
#### Rückstellung für unterlassene Instandhaltung

Die Bildung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung setzt voraus, dass

- im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Instandhaltungsanlass bestand,
- die Maßnahme nicht durchgeführt worden ist und
- dass die Arbeiten in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres nachgeholt werden.

### Sonstige Rückstellungen

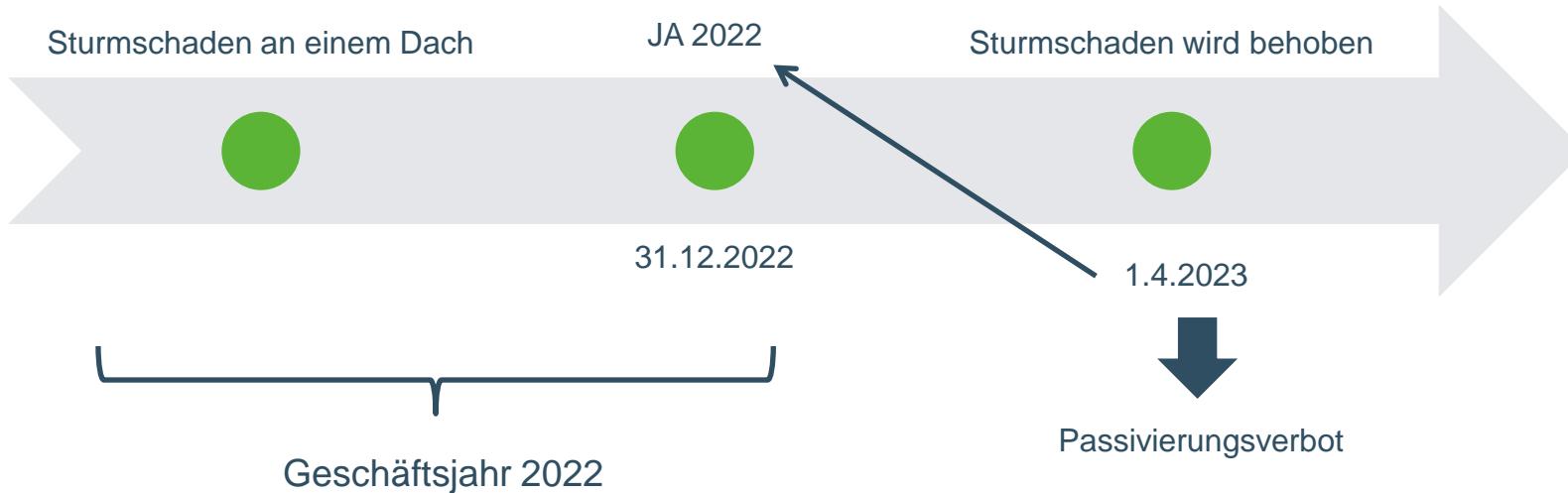
#### 1. Fall: Rückstellung für unterlassene Instandhaltung



Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

### Sonstige Rückstellungen

#### 2. Fall: Rückstellung für unterlassene Instandhaltung



Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft



### Praxisfall: Jahresabschlussprüfung

Der geschätzte Aufwand in 2022 beträgt € 11.000,00;  
die Eingangsrechnung vom 06.08.2023 beträgt  
€ 10.950,00.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen



Korrekte Buchungen: 2022

(1) Bildung der Rückstellung

per sonstige Aufwendungen

€ 11.000,00

an sonstige Rückstellungen € 11.000,00

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen



Korrekte Buchungen: 2023

### (1) Rechnungseingang

per Rückstellung € 10.950,00  
an Verbindlichkeiten aus L u. L € 10.950,00

### (2) Auflösung Rückstellung

per sonstige Rückstellung € 50,00  
an Erträge a.d. Auflösung v. Rückstellungen € 50,00



Variante: Kosten höher als Rückstellung

Korrekte Buchung 2023

**(1) Rechnungseingang (€ 12.000,00)**

per Rückstellung	€ 11.000,00
sonstige betriebliche Aufwendungen	€ 1.000,00

an Verbindlichkeiten € 12.000,00



- **Verbindlichkeiten** sind Verpflichtungen, die am Bilanzstichtag nach der Höhe und Fälligkeit feststehen
- Der Wert ist eindeutig feststellbar
- Maßgeblich ist der **Erfüllungsbetrag**
- Verbindlichkeiten stellen eine wirtschaftliche Verpflichtung für ein Unternehmen dar

### Beispiele

- Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Verbindlichkeiten ggü. Mietern (Mietvorauszahlungen, Guthaben aus Betriebskostenabrechnung)
- Erhaltene Anzahlungen

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

Achtung: Begriffsabgrenzung



**Gewinnvortrag  $\neq$  Jahresüberschuss  $\neq$  Bilanzgewinn**

**Rückstellungen  $\neq$  Rücklagen**

**Eventualverbindlichkeiten  $\neq$  Rückstellungen  $\neq$  Verbindlichkeiten**

## Fragen



## Antworten

Welche Aussagen zum Privatkonto sind richtig?

1. Das Privatkonto ist ein Unterkonto des Eigenkapitalkontos.
2. Privateinlagen und Privatentnahmen des Unternehmers werden über das Privatkonto verbucht.
3. Bei einer privaten Nutzung betrieblicher Gegenstände ist keine Buchung auf dem Privatkonto erforderlich.
4. Kapitalgesellschaften führen kein Privatkonto.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva





### Aufbewahrungspflicht

Gemäß Handelsgesetzbuch und Abgabenordnung ist für bestimmte Unterlagen eine Aufbewahrungspflicht vorgeschrieben. Welche der nachfolgend aufgeführten Unterlagen sind sechs Jahre aufzubewahren?

1. Inventare
2. Jahresabschlüsse
3. Handelsbriefe
4. Lageberichte
5. Buchungsbelege

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



Lösung





Welche Aussagen zu den Rückstellungen sind richtig?

1. Rückstellungen erhöhen das Eigenkapital.
2. Rückstellungen gibt es nur bei Kapitalgesellschaften.
3. Liegt eine Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit noch ungewiss ist, im folgenden oder in den folgenden Geschäftsjahren und ist die Verpflichtung dem alten Geschäftsjahr wirtschaftlich zuzuordnen, so ist eine entsprechende Rückstellung zu bilden.
4. Rückstellungen gehören zum Fremdkapital.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



### Tilgung

In einem Bausparvertrag wurden bis zum Zeitpunkt der Zuteilungsreife € 33.600 eingezahlt. Dieser Betrag entspricht 42 % der Bausparsumme. Der Kapitaldienst (Tilgung + Zinsen) beträgt € 7,00 monatlich pro € 1.000 Bausparsumme. Der Zinssatz auf das Bauspardarlehen beträgt 5 %.

Wie hoch ist der Tilgungssatz pro Jahr in Prozent?

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva – VLL geg. Kreditinstituten

Lösung



# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva – VLL geg. Kreditinstituten

### Lösung



Es wurden 2 Kreditangebote für ein Annuitätendarlehen i.H.v. € 1.200.000 eingeholt. Es gelten die unten genannten Konditionen:

**Angebot 1:** Disagio: 6 %, Tilgung 1 % zuzügl. ersparter Zinsen, Zinssatz 4,25 %

**Angebot 2:** Disagio: 4 %, Tilgung 1,5 % zuzügl. ersparter Zinsen, Zinssatz 3,5 %

Die Zinsfestschreibung beträgt jeweils 8 Jahre. Die Abrechnung erfolgt monatlich.

Errechnen Sie die Differenz des Kapitaldienstes (Tilgung und Zinsen) beider Kreditangebote im ersten Monat.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva – VLL geg. Kreditinstituten

### Lösung anhand Angebot 2



### Geschäftsvorfall 1

Eine dringende Dachreparatur konnte im Dezember des laufenden Geschäftsjahres nicht mehr durchgeführt werden. Wir verschieben die Instandhaltungsmaßnahme auf den Februar des folgenden Geschäftsjahres und rechnen mit Kosten in Höhe von € 18.000,00.

### Verbuchung?

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen

### Lösung



### Geschäftsvorfall 2

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

Als Abschlagszahlungen wurden € 3.000,00 bereits geleistet.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen

Lösung



### Geschäftsvorfall 3

Die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses werden zum Abschlussstichtag auf € 27.000,00 geschätzt.

# Ansatz- und Bewertungsvorschriften

## Passiva - Rückstellungen

Lösung



## Kapitel 4

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Doppelte Buchführung

- Kennzeichen der doppelten Buchführung ist, dass jeder Geschäftsvorfall eine Buchung auf zwei Konten auslöst (Prinzip der Doppik)
- Das System der doppelten Buchhaltung mit spiegelbildlichem Aufbau von Aktiv- und Passivkonten gewährleistet, dass jeder Geschäftsvorfall in voller Höhe im Soll eines Kontos und zugleich im Haben eines Kontos erfasst wird.

→ Gleichgewicht zwischen Aktiv- und Passivseite der Bilanz

- Jedes Konto hat eine Sollseite (= linke Seite) und eine Habenseite (= rechte Seite), wie auch eine Bilanz eine Aktiv- und Passivseite hat.
- Buchung auf der Sollseite wird auch als „Lastschrift“, eine Buchung auf der Habenseite wird auch als „Gutschrift“ bezeichnet

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft

- In der Finanz- und Betriebsbuchhaltung sind eine Vielzahl von Konten eingerichtet, die eine systematische Gliederung notwendig machen, die durch die Einrichtung eines Kontenrahmens erfolgt
- Umfassender Überblick über die im (wohnungswirtschaftlichen) Rechnungswesen relevanten Konten → überbetrieblicher Organisationsplan dar
- Einblick in die finanzielle Situation, verlässliche Beurteilung der Betriebsleistung, Kostenüberwachung und -ermittlung, Basis für verschiedene Führungsinstrumente und -entscheidungen
- Abschlussgliederungsprinzip, d.h. Orientierung am Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses (vgl. HGB)
- Die Rechnungslegungsverordnung enthält drei Formblätter,
  - Formblatt 1: Bilanz
  - Formblatt 2: GuV Kontoform
  - Formblatt 3: GuV Staffelform

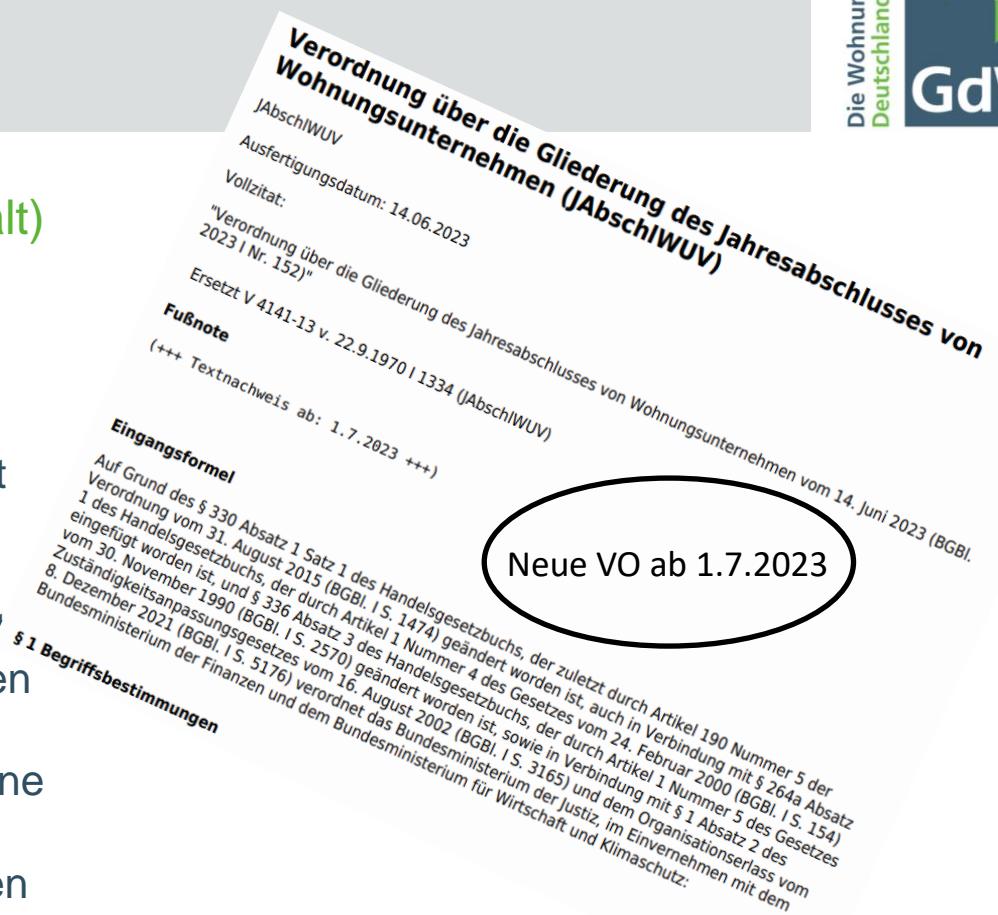
Gesetzliche Grundlage  
Formblattverordnung:  
§ 330 HGB

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Formblattverordnung

### Auszug Formblattverordnung (alt)

- A. Anlagevermögen
- II. Sachanlagen
  - 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
  - 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
  - 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
  - 4. Grundstücke mit Erbbaurechten
  - 5. .....



# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft

### Wohnungswirtschaftlicher Kontenrahmen

#### Ziel: Brancheneinheitliches Gliederungsschema

- Speziell auf die Anforderungen der Wohnungswirtschaft zugeschnitten
- Gleiche Vorgänge werden auf die gleichen Konten gebucht
- Interne und externe Branchenvergleich möglich

Kontenklasse 0	Kontenklasse 1	Kontenklasse 2	Kontenklasse 3	Kontenklasse 4	Kontenklasse 6	Kontenklasse 8
AV (gesamt)	UV Grundstücke + Andere Vorräte	UV (restlich) + Aktive RAP	Eigenkapital + Rück-stellungen	Verbindlich- keiten + Passive RAP	Erträge	Auf-wendungen

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Bilanz eines Wohnungsunternehmens

<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		€
<b>II. Sachanlagen</b>		€
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		€
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		€
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		€
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		€
5. Technische Anlagen und Maschinen		€
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		€
7. Anlagen im Bau		€
8. Bauvorbereitungskosten		€
9. Geleistete Anzahlungen		€
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		€
2. Sonstige Ausleihungen		€
3. Andere Finanzanlagen		€
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		€
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten bzw. im Zustand der Erschließung		€
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten		€
3. Grundstücke mit fertigen Bauten		€
4. Unfertige Leistungen		€
5. Andere Vorräte		€
6. Geleistete Anzahlungen		€
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung		€
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		€
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		€
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		€
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		€
6. Sonstige Vermögensgegenstände		€
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		€
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		€
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten		€
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		€
<b>Rechnungsabgrenzungsposten gesamt</b>		€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Satzungsmäßige Rücklage		
2. Andere Gewinnrücklagen		
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag (+)/Verlustvortrag (-)		
2. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)		
<b>Eigenkapital gesamt</b>		
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen		
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		
3. Sonstige Rückstellungen		
<b>Rückstellungen gesamt</b>		
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		
3. Erhaltene Anzahlungen		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
8. Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern € 1.007.266,15 (Vj. € 992.609,54)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (Vj. € 4.116,60)		
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## GuV eines Wohnungsunternehmens

1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	€
b) aus Verkauf von Grundstücken	€
c) aus Betreuungstätigkeit	€
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	€
2. Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	€
3. Sonstige betriebliche Erträge	€
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€
Rohergebnis	€
5. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	€
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	
davon für Altersversorgung € 211.751,54 (Vj. € 190.880,67)	€
6. Abschreibungen	
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	€
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	€
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	€
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	€
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
davon aus verbund. Unternehmen € 8.962,58 (Vj. € 7.278,89)	
davon a. d. Abzinsung v. Rückstell. € 114,16 (Vj. € 6.938,67)	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€
davon aus verbund. Unternehmen € 6.367,91 (Vj. € 12.876,83)	
davon a. d. Aufzinsung v. Rückstell. € 30.517,22 (Vj. € 1.999,84)	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	€
12. Außerordentliche Aufwendungen	€
Außerordentliches Ergebnis	€
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€
14. Sonstige Steuern	€
Jahresüberschuss	€
15. Gewinnvortrag	€

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Buchungen auf Bestands- und Ergebniskonten



# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Bilanz und GuV-Rechnung I



Aktiva	Schlussbilanz	Passiva	
Grd.St. mit Bauten	3.000,0	Eigenkapital	1.000,0
Grd.St. ohne Bauten	1.000,0	<b>Gewinn</b>	<b>300,0</b>
Forderungen	500,0	Rückstellungen	500,0
Bank	300,0	Fremdkapital	3.000,0
	4.800,0	4.800,0	
Aufwendungen	GuV-Rechnung	Erträge	
HBW-Kosten	3.000,0	Mieterträge	4.000,0
Abschreibungen	1.000,0	Pachterträge	500,0
Zinsaufwand	900,0	Verwaltung	500,0
<b>Gewinn</b>	<b>300,0</b>	Zinserträge	200,0
	5.200,0	5.200,0	

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Bilanz und GuV-Rechnung II



Aktiva	Schlussbilanz		Passiva
Grd.St. mit Bauten	3.000,0	Eigenkapital	1.000,0
Grd.St. ohne Bauten	1.000,0	<b>Verlust</b>	<b>-300,0</b>
Forderungen	500,0	Rückstellungen	500,0
Bank	-300,0	Fremdkapital	3.000,0
	4.200,0		4.200,0
Aufwendungen	GuV-Rechnung		Erträge
HBW-Kosten	3.000,0	Mieterträge	4.000,0
Abschreibungen	1.000,0	Pachterträge	500,0
Zinsaufwand	900,0	Verwaltung	500,0
a. o. Aufwand	600,0	Zinserträge	200,0
		<b>Verlust</b>	<b>300,0</b>
	5.500,0		5.500,0

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Bilanz und GuV-Rechnung III



Aktiva	Eröffnungsbilanz		Passiva
Grd.St. mit Bauten	3.000,0	Eigenkapital	1.000,0
Grd.St. ohne Bauten	1.000,0	<b>Gewinn</b>	<b>300,0</b>
Forderungen	500,0	Rückstellungen	500,0
Bank	300,0	Fremdkapital	3.000,0
	4.800,0		4.800,0
Aktive Bestandskosten			
<b>Soll</b>	<b>Grd.St. mit Bauten</b>		<b>Haben</b>
Anfangsbestand	3.000,0		
Passive Bestandskonten			
<b>Soll</b>	<b>Fremdkapital</b>		<b>Haben</b>
		Anfangsbestand	3.000,0

## Fragen



## Antworten



Welche der folgenden Berechnungen ist falsch?

1. Vermögen ./. Schulden = Eigenkapital = Reinvermögen
2. Eigenkapital + Fremdkapital ./. Umlaufvermögen = Anlagevermögen
3. Fremdkapital ./. Eigenkapital = Anlagevermögen
4. Umlaufvermögen + Anlagevermögen ./. Eigenkapital = Fremdkapital
5. Summe der Passivseite ./. Umlaufvermögen = Anlagevermögen

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



Ordnen Sie die Veränderungen der Bilanz den Geschäftsfällen zu.  
Wertveränderungen in der Bilanz

1. Aktivtausch
2. Passivtausch
3. Aktiv-Passiv-Mehrung
4. Aktiv-Passiv-Minderung

### Geschäftsvorfälle

- a) Bankgutschrift aus dem Verkauf von Wertpapieren zum Buchwert.
- b) Kauf von Heizmaterial auf Ziel.
- c) Für eine Verbindlichkeit aus Bau- und Instandhaltungsleistungen wird ein Schuldwechsel akzeptiert.
- d) Für einen verlorenen Prozess werden die Gerichtskosten per Bank überwiesen. Gleichzeitig wird die gebildete Prozesskostenrückstellung aufgelöst.

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen



Erläutern Sie die Begriffe und nennen Sie jeweils ein

## Beispiel

- Kontenrahmen
- Kontenplan
- Kontenklasse
- Kontengruppe
- Einzelkonto.

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

Lösung



# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

## Lösung



# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

Beispiel

Ordnen Sie zu, indem Sie die Kennziffern von 4 der insgesamt 8 Kontenklassen in die Kästchen neben den 4 Kontengruppen eintragen! Übertragen Sie anschließend Ihre senkrecht angeordnete Lösungsziffern in dieser Reihenfolge von links nach rechts in den Lösungsbogen

<u>Kontenklassen</u>	<u>Kontengruppen</u>
1. Anlagevermögen (Klasse 0)	Flüssige Mittel
2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände/Wertpapiere/ Flüssige Mittel und Bausparguthaben/ Aktive Rechnungsabgrenzungsposten (Klasse 4)	Sonstige Steuern
3. Eigenkapital/ Rückstellungen (Klasse 3)	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
4. Verbindlichkeiten/ Passive Rechnungsabgrenzungsposten (Klasse 4)	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
5. Erträge (Klasse 6)	
6. Bautätigkeit (Klasse 7)	
7. Aufwendungen (Klasse 8)	
8. Abschlusskonten sowie ergänzende und Verrechnungskonten für das Umsatzkostenverfahren (Klasse 9)	

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

Lösung

Ordnen Sie zu, indem Sie die Kennziffern von 4 der insgesamt 8 Kontenklassen in die Kästchen neben den 4 Kontengruppen eintragen! Übertragen Sie anschließend Ihre senkrecht angeordnete Lösungsziffern in dieser Reihenfolge von links nach rechts in den Lösungsbogen



# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

Benennen Sie die Bestandteile der doppelten Buchführung und geben Sie die Merkmale an!

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen

Lösung



Welche der unten stehenden Aussagen zur Buchungssystematik im Hauptbuch trifft nicht zu?

1. Auf den Passivbestandskonten werden Zugänge im Haben verbucht.
2. Auf Aufwandskonten wird ausschließlich im Soll gebucht.
3. Die Umsatzsteuerzahllast eines Unternehmens ergibt sich durch die Saldierung des Umsatzsteuerkontos nach der Verrechnung des Vorsteuerkontos.
4. Differenzen zwischen Inventur- und Buchbeständen sind buchhalterisch auszugleichen.

# Doppelte Buchführung und Kontenrahmen



## Kapitel 5.1

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 1

Notarielle Beurkundung über den Kauf eines noch nicht erschlossenen Grundstücks für die Bebauung mit einer Mietwohnanlage zur dauerhaften Nutzung. Der Kaufpreis beträgt T€ 300,0.



Anzeige der Fälligkeitsvoraussetzung durch den Notar (Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen). Zahlung erfolgt per Bankgirokonto.

## Lösung

Grundstücke ohne Bauten noch nicht erschlossen (020) T€ 300,0  
an

Guthaben bei Kreditinstituten (274) T€ 300,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 2

Eingang der Notarrechnung T€ 5,0 der Rechnung des Grundbuchamts T€ 2,5 sowie der Steuerbescheid über die Grunderwerbsteuer 3,5 %. Zahlung erfolgt per Postgirokonto



## Lösung

Grunderwerbsteuer = T€ 300,0 x 3,5 % = T€ 10,5



Grundstücke ohne Bauten (noch nicht erschlossen) (020) T€ 18,0

an

Bank (273)

T€ 18,0

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten



## Beispiel 3a

Verkauf einer älteren Mietwohnanlage für T€ 1.800,0. Der Buchwert laut Bilanz beträgt T€ 600,0. Fälligkeitsvoraussetzungen sind erfüllt, aber Zahlung erfolgt später.

## Lösung

Ford. aus Verkauf v. Grundstücken (21) T€ 1.800,0  
an

Grundstücke mit Wohnbauten (00)	T€ 600,0
Erträge aus Anlagenverkäufen (660)	T€ 1.200,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 3b

Verkauf eines unbebauten Grundstücks, das zum Wiederverkauf bestimmt ist, für T€ 900,0. Der Buchwert laut Bilanz beträgt T€ 700,0. Fälligkeitsvoraussetzungen sind erfüllt, die Zahlung geht auf dem Girokonto ein.

## Lösung

Guthaben bei Kreditinstituten (274)	T€ 900,0
an	
UE aus dem Verkauf v. unbeb. Grundstücken (611)	T€ 900,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 3b

Bestandsveränderung (64) T€ 700,0  
an  
Grundstücke ohne Bauten (10) T€ 700,0

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Hinweis zu Beispiel 3a

Verkauf aus dem Anlagevermögen (nicht betriebstypischer Vorgang - keine wesentliche Betriebsleistung)

### **Prinzip des Nettoausweises**

**(nur Mehr- oder Mindererlös wird in GuV gezeigt)**

## Hinweis zu Beispiel 3b

Verkauf aus dem Umlaufvermögen (betriebstypischer Vorgang - wesentliche Betriebsleistung)

### **Prinzip des Bruttoausweises**

**(Buchwert wird als Aufwand und Verkaufspreis als Ertrag ausgewiesen)**

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 4

Der als Forderung (Beispiel 3 a) verbuchte Kaufpreis wird vom Käufer auf unser Konto bei der Deutschen Bundesbank überwiesen.

## Lösung

Bank (272)	T€ 1.800,0
an	
Ford. Aus Verkauf v. Grundstücken (21)	T€ 1.800,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 5

Verkauf einer älteren Mietwohnanlage für T€ 800,0. Der Buchwert laut Bilanz beträgt T€ 1.000,0. Fälligkeitsvoraussetzungen sind erfüllt, die Zahlung erfolgt auf Postgirokonto.

## Lösung

Postgirokonto (273)	T€ 800,0
Verluste aus Verkauf AV (854)	T€ 200
an	
Grundstücke mit Wohnbauten (00)	T€ 1.000,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 6

Das Wohnungsunternehmen nimmt einen Unternehmensfinanzierungskredit über T€ 3.000,0 auf. Die Bereitstellung des Kreditbetrages erfolgt auf unserem Girokonto.

## Lösung

Girokonto (274)	T€ 3.000,0
an	
Unternehmensfinanzierungsmittel (412)	T€ 3.000,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 7

Kauf von 100 % eines anderen Wohnungsunternehmens für T€ 2.500,0. Bezahlung per Girokonto. Bei dem Kauf handelt es sich um eine langfristige und strategische Beteiligung.

## Lösung

Finanzanlagen (080) an Girokonto (274) T€ 2.500,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 8

Kauf eines Dienstwagens T€ 25,0 und eines Werkstattfahrzeugs T€ 30,0 für den Regiebetrieb beim gleichen Hersteller. Bezahlung per Postgirokonto.

## Lösung

Technische Anlagen u Maschinen (04) an Postgirokonto (273) T€ 30,0

Technische Anlagen u Maschinen (04) an Postgirokonto (273) T€ 25,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 9

Kauf einer neuen EDV-Anlage für T€ 45,0. Bezahlung per Girokonto.

## Lösung

Andere Anlagen, BGA (05) an Girokonto (274) T€ 45,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 10

Umbuchung von T€ 55,0 von Giro- auf Postgirokonto.

## Lösung

Postgirokonto (273) an Girokonto (274) T€ 55,0



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 11

Kauf eines noch nicht erschlossenen Grundstücks zur Bebauung mit einer Eigentumswohnanlage T€ 400. Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt; Banküberweisung.

## Lösung



Grundstücke ohne Bauten (nicht erschlossen) (100)	T€ 400,0
an Girokonto (274)	T€ 400,0

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Beispiel 12

Eingang der Notarrechnung T€ 7,0 des Grunderwerbsteuerbescheids (T€ 14) und der Grundbuchrechnung T€ 4,0. Außerdem beginnen die Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt und wir erhalten eine Abschlagsrechnung über T€ 30,0. Zahlung per Girokonto.

## Lösung

Grundstücke ohne Bauten (nicht erschlossen) (100)	T€ 55,0
an	
Girokonto (274)	T€ 55,0



## Fragen



## Antworten

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Geschäftsvorfall 1

Wir nehmen ein Darlehen bei unserer Hausbank über 1,2 Mio. € auf. Auszahlungsbetrag sind 97 %. Das Darlehen dient zu einer Finanzierung einer Mietwohnanlage.

- a) hoher Vermögensausweis
- b) aufwandsnah

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

Lösung zu a)



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

Lösung zu b)



# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Geschäftsvorfall 2 (unter Bezug auf Geschäftsvorfall 1)

Das Damnum (Disagio) wird über 15 Jahre abgeschrieben. Im Jahr der Aufnahme kann nur eine Abschreibung auf ein halbes Jahr vorgenommen werden.

# Buchungen im Bereich der aktiven und passiven Bestandskonten

## Lösung



## Kapitel 5.2

# Buchungen im Bereich der Bautätigkeit im AV

## Bau von Objekten für das Anlagevermögen

- Objekte, die mit dem Ziel der **langfristigen** Bewirtschaftung (Vermietung) erstellt werden, werden nach Baufertigstellung im **Anlagevermögen** aktiviert.
- Bauvorbereitung und Bebauung wird über die Konten des Baubuches abgewickelt (Kontenklasse 7)  
Konten nehmen alle für die Gesamtkosten des Bauvorhabens relevanten Wertbewegungen auf.

## Beispiel 1

Eingang von verschiedenen Rechnungen über insgesamt T€ 20,0 für die spezielle Planung des Bauvorhabens.

## Lösung

Kosten der Bauvorbereitung (700)	T€ 20,0
an	
Verbl. aus Bau u. Instandhaltung (4420)	T€ 20,0



## Beispiel 1

- Allgemeine Planungskosten
  - Orts- und Wettbewerbsplanungen
- Spezielle Planungen für einzelne Bauvorhaben
  - Marktforschung und Bedarfsplanung, Architekten- und Ingenieurleistungen, Verwaltungsleistungen, Behördengebühren und -kosten

## Beispiel 2

Baubeginn kann nicht mehr im Jahr 1 stattfinden, sondern wird auf das Frühjahr im Jahr 2 verschoben.

## Lösung

Bauvorbereitungskosten (070)	T€ 20,0
an	
Kosten der Bauvorbereitung (700)	T€ 20,0



## Beispiel 2

Eröffnungsbuchung im neuen Jahr.

## Lösung

Kosten der Bauvorbereitung (700)	T€ 20,0
an	
Bauvorbereitungskosten (070)	T€ 20,0



# Buchungen im Bereich der Bautätigkeit im AV

## Beispiel 3

Wohnungsunternehmen beginnt mit der Bebauung des Grundstücks aus **Kapitel 5.1** (Beispiel 1 und 2).

## Lösung



Kosten des Baugrundstücks (701)	T€ 318,0
an	
Grundstücke ohne Bauten (noch nicht erschlossen) (02)	T€ 318,0

## Beispiel 4

Erfassung der Bauvorbereitungskosten als Baunebenkosten.

### Lösung

Baunebenkosten (707)	T€ 20,0
an	
Bauvorbereitungskosten (700)	T€ 20,0



## Beispiel 5

Eingang von verschiedenen Rechnungen über T€ 40,0 für die Erschließung des Grundstücks.

## Lösung

Erschließungskosten (702)	T€ 40,0
an	
Verbl. aus Bau u. Instandhaltung (4420)	T€ 40,0



# Buchungen im Bereich der Bautätigkeit im AV

## Beispiel 6

Rechnungseingänge für den Rohbau über T€ 800,0.

## Lösung

Kosten des Bauwerks (703)	T€ 800,0
an	
Verbl. Aus Bau u. Instandhaltung (4420)	T€ 800,0



## Beispiel 7

Eingang von Rechnungen über T€ 120,0 für die erstmalige Erstellung der Gartenanlagen.

## Lösung

Außenanlagen (004) T€ 120,0  
an  
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (4421) T€ 120,0



## Beispiel 8

Bezahlung der Rechnung für das Richtfest T€ 2,0.

## Lösung

Baunebenkosten (707)	T€ 2,0
an	
Guthaben bei Kreditinstituten (274)	T€ 2,0



## Beispiel 9

Wir bezahlen die Monatsgehälter an die im Unternehmen beschäftigten Architekten und Ingenieure T€ 10,0 (vereinfachte Darstellung).

## Lösung

Personalaufwand (83) an Bank (274) T€ 10,0



## Beispiel 9

Hiervon ist ein Betrag von T€ 5,0 der Neubaumaßnahme zurechenbar (Eigenleistung).

## Lösung

Baunebenkosten (707)	T€ 5,0
an	
aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleitungen (650)	T€ 5,0



# Buchungen im Bereich der Bautätigkeit im AV

## Aktivierung und Neutralisierung in der GuV



Soll	982 GuV-Rechnung		Haben
<b>83 Personalaufwand</b>	<b>10.000</b>	<b>650 aktivierte EL</b>	<b>5.000</b>
872	45.000	6590	45.000
8910	1.000	6591	1.000
		Saldo	5.000
	<b>56.000</b>		<b>56.000</b>
<b><u>Aufwandskonto</u></b>			
Soll	83 Personalaufwand		Haben
274	10.000	<b>982 GuV Rechnung</b>	<b>10.000</b>
<b><u>Ertragskonto</u></b>			
Soll	650 aktivierte Leistungen		Haben
<b>982 GuV-Rechnung</b>	<b>5.000</b>	707 Baunebenkosten	<b>5.000</b>

## Beispiel 10

Während der Bauphase fallen für die Finanzierung des Vorhabens T€ 45,0 an Fremdkapitalzinsen und T€ 1,0 an Grundsteuer an (vgl. § 255 HGB). Wir überweisen per Bank.

## Lösung

Zinsaufwand (872) an Bank (274) T€ 45,0

Grundsteuer (8910) an Bank (274) T€ 1,0



## Beispiel 11

Abschluss des Baubuches der vorgenommenen Baumaßnahme und Aktivierung aller Kosten i.H.v. T€ 1.451,0

## Lösung

Grundstückskosten (00) an Bauten des AVs (701-707) T€ 1.451,0



## Fragen



## Antworten

## Geschäftsvorfall 1

Ein für die Bebauung mit Mietwohnhäusern vorgesehenes Grundstück wird in die Bautätigkeit übernommen. Das Grundstück ist von uns selbst erschlossen worden. Der Buchwert beträgt € 230.000,00.

# Buchungen im Bereich der Bautätigkeit im AV

## Lösung



## Geschäftsvorfall 2

Im Rahmen einer Bautätigkeit erhalten wir eine Rechnung über € 30.000,00 Erschließungskosten für ein im Zustand der Erschließung befindliches Grundstück aus dem Anlagevermögen.

# Buchungen im Bereich der Bautätigkeit im AV

## Lösung



## Geschäftsvorfall 3

Die eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen für ein im Bau befindliches Miethaus (Anlagevermögen) betragen € 22.400,00.

# Buchungen im Bereich der Bautätigkeit im AV

## Lösung



### Kapitel 5.3.1

## Aufwands- und Ertragskonten

### **Umsatzbereich der Vermietung und Verpachtung**

### Beispiel 1

Die Sollstellung über die fälligen Monatsmieten über Wohnraum wird durchgeführt T€ 100,0.

### Lösung

Ford. aus Vermietung (20) an Sollmieten (600) T€ 100,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 2

Die Bankgutschrift über die ins Soll gestellten Mieten geht auf dem Girokonto ein T€ 95,0.

### Lösung

Guthaben bei Kreditinstituten (274)	T€ 95,0
an	
Ford. aus Vermietung (20)	T€ 95,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 3

Belastung auf dem Bankkonto für mangels Deckung nicht eingelöster Lastschriften der Mieter T€ 10,0.

### Lösung

Ford. aus Vermietung (20)	T€ 10,0
an	
Guthaben bei Kreditinstituten (274)	T€ 10,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 4

Säumige Mieter erhalten Mahnschreiben. Wir stellen die Mahngebühren über T€ 1,0 in Soll.

### Lösung

Ford. Aus Vermietung (20)	T€ 1,0
an	
Bearbeitungsgeb. und Kostenerstattungen (663)	T€ 1,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 5

Mietforderungen über T€ 3,0 sind uneinbringlich.

### Lösung

Abs. auf Ford. u. sonst. VG (855)	T€ 3,0
an	
Ford. aus Vermietung (20)	T€ 3,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 6

Mietbeträge über T€ 2,0 werden wegen eingetretenen Notlagen von Mietern gestundet

### Lösung

Keine Buchung, da die Mieten bereits als Forderungen eingebucht sind (vgl. Beispiel 1)



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 7

Ein Mieter nimmt nicht am Lastschrifteinzug teil. Die Monatsmiete für den August wird ins Soll gestellt. Der Mieter überweist wegen einer längeren Urlaubsreise zwei Monatsmieten T€ 1,0.



### Lösung

Ford. aus Vermietung (20)	an Sollmieten (600)	T€ 0,5
Guthaben bei Kreditinstituten (274)		T€ 1,0
an		
Ford. aus Vermietung (20)		T€ 0,5
Verb. aus Vermietung (440)		T€ 0,5

### Beispiel 8

Aufgrund von Leerständen müssen wir die Sollstellung der Mieten berichtigen T€ 5,0.

### Lösung

Erlösschmälerungen (609)	T€ 5,0
an	
Ford. aus Vermietung (20)	T€ 5,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 9

Aufgrund einer größeren Sanierungsmaßnahme geben wir den Mietern des betroffenen Gebäudes einen Nachlass über insgesamt T€ 5,0 (Banküberweisung)

### Lösung

Erlösschmälerungen (609)	T€ 5,0
an	
Guthaben bei Kreditinstituten (274)	T€ 5,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 10

Sollstellung der monatlichen Pachten für die Nutzung von mehreren  
Gaststätten T€ 10,0.

### Lösung

Ford. aus Vermietung (20) an Pachterlöse (605) T€ 10,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 11

Sollstellung der Jahrespacht für ein unbebautes Grundstück an einen Gartenbauverein T€ 1,5.

### Lösung

Ford. Aus Vermietung (20)	T€ 1,5
an	
Erträge aus unbebauten Grundstücken (665)	T€ 1,5



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 12

Bareinzahlung der Hausmeister aus der Leerung der Münzwaschmaschinen T€ 1,0.

### Lösung

Kasse (271) an Gebühren u. Zuschläge (602) T€ 1,0 (ggfs. Erlöse Sondereinrichtungen 606)



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Beispiel 13

Wohnungsunternehmen unterhält Sondereinrichtungen. Buchung der Bareinnahmen über T€ 2,0.

### Lösung

Kasse (271) an Erlöse aus der HBW (606) T€ 2,0



### Beispiel 14

Sollstellung der Quartalsgebühren an einen Zigarettenvertrieb für die Überlassung von mehreren Automatenflächen € 2.000,0.

### Lösung

Ford. aus and. L u. L (23)	€ 2.380,0
an	
Verschied. sonst. Erträge (669)	€ 2.000,0
Verbl. aus Steuern (470)	€ 380,0



### Beispiel 15

Sollstellung der Monatsmieten an die Mieter von Tiefgaragenstellplätzen, die keine Wohnung gemietet haben T€ 5,0.

### Lösung

Ford. aus Vermietung (20) an Gebühren u. Zuschläge (602) T€ 5,0

Ford. aus Vermietung (20) an Verbl. aus Steuern (470) T€ 0,95



### Beispiel 16

Sollstellung der Monatsmieten für vermietete Geschäftsräume an einen Lebensmittelfilialisten € 3.000; Umsatzsteueroption wurde gewählt.

### Lösung

Ford. aus Vermietung (20)	€ 3.570,0
an	
Sollmieten (600)	€ 3.000,0
Verbl. aus Steuern (470)	€ 570,0



### Beispiel 17

Für die Instandhaltung des Supermarktes gehen Reparaturerechnungen über T€ 10,0 ein.

### Lösung

Instandhaltungskosten (8050) T€ 10,0

Vorsteuer (253) T€ 1,9

an

Verbl. aus Bau u. Instandhaltungskosten (4420) T€ 11,9



## Fragen



## Antworten

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Mietaufwendungen

Die Mietaufwendungen eines Bürogebäudes belaufen sich auf insgesamt € 8.400,00 p.a. Die Gesamtfläche beträgt 280 qm.

Wie hoch sind die anteiligen Mietaufwendungen eines 48 qm großen Büros?

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



### Modernisierung

Die gebrauchswerterhöhenden Modernisierungskosten eines Miethauses belaufen sich auf € 49.920,00. Die Gesamtwohnfläche der nicht preisgebundenen Wohnungen beträgt 520 qm. Der öffentliche Zuschuss beläuft sich auf 15 %.

Um wie viel € kann die Quadratmetermiete pro Jahr erhöht werden?

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Modernisierung

Während der Modernisierung eines Mietwohnhauses wird den Mietern wegen erheblichen Belästigungen eine Mietminderung von 15 % gewährt. Ermitteln Sie, wie viel € die vertragliche Monatsmiete für Familie Huber beträgt, wenn sie während der zweimonatigen Modernisierungsarbeiten insgesamt € 1.275,00 zahlen muss!

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Umsatzsteuer

Ein Wohnungsunternehmen erzielte im letzten Quartal umsatzsteuerpflichtige Erlöse i.H.v. € 88.060,00 (Bruttoerlöse). Die Ausgaben zur Erzielung dieser Erlöse betragen € 64.200,00 (netto).

Über welche Summe beläuft sich die Zahllast des Unternehmens?

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Geschäftsvorfall 1

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

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung



### Geschäftsvorfall 2

Bankgutschrift der Dezembermieten aus Geschäftsvorfall oben sowie zusätzlich € 1.500,- als Vorauszahlungen für die Januarmieten des folgenden Jahres.



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Geschäftsvorfall 3

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

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Geschäftsvorfall 4

Die Habenseite des *Kontos 200 (Mietforderungen)* weist zum Abschlussstichtag einen um € 1.200,00 höheren Betrag aus als die Sollseite.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Geschäftsvorfall 5

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

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Geschäftsvorfall 6

Die gesamten Mietminderungen für das laufende Geschäftsjahr betragen € 17.430,00. Nehmen Sie die vorbereitende Abschlussbuchung zum Abschlussstichtag vor, die Sollstellung ist erfolgt.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Geschäftsvorfall 7

Die Erbbauzinsen für ein Mietwohnhaus in Höhe von € 1.430,00 werden per Banküberweisung beglichen.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Geschäftsvorfall 8

Wir erhalten die fälligen Mietzahlungen in Form einer Bankgutschrift über € 20.000,00.  
(Sollstellung ist bereits erfolgt.)

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



### Geschäftsvorfall 9

Die vom Wohnungsunternehmen im Rahmen einer Einzugsermächtigung vorgenommenen Abbuchung wird vom Mieter fristgerecht rückgängig gemacht. Geben Sie an, welcher Buchungssatz korrekt ist!

1. Sollmieten (600) an Guthaben bei Kreditinstituten (274)
2. Forderungen aus Vermietung (20) an Guthaben bei Kreditinstituten (274)
3. Guthaben bei Kreditinstituten (274) an Forderungen aus Vermietung (20)
4. Guthaben bei Kreditinstituten (274) an Sollmieten (600)
5. Erlösschmälerungen (609) an Guthaben bei Kreditinstituten (274)

# Aufwands- und Ertragskonten

## Vermietung und Verpachtung

### Lösung



### Kapitel 5.3.2

## Aufwands- und Ertragskonten

### **Betriebs- und Instandhaltungskosten**



### Beispiel 1

Rechnungseingang für die TÜV-Gebühren für Aufzugsanlagen in unseren Wohnanlagen € 1.000 + MwSt. Die Gesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### Lösung

Kosten für Aufzugsanlagen (8004)	€ 1.190,0
an	
Verbl. aus and. L u. L (4421)	€ 1.190,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Beispiel 2

Belastung der Versicherungsprämien (Gebäudehaftpflicht) für unsere Wohnanlagen T€ 5,0.

### Lösung

Kosten für Sach- u. Haftpflichtvers. (8013)	T€ 5,0
an	
Guthaben bei Kreditinstituten (274)	T€ 5,0





### Beispiel 3

Rechnungseingang der Hauswartfirma für erbrachte Hausmeisterleistungen T€ 5,0 + MwSt. Die Gesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### Lösung

Kosten für fremde Hauswartleistungen (8014)	T€ 5,95
an	
Verbl. aus and. L u. L (4421)	T€ 5,95



# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Beispiel 4

Überweisung der fälligen Grundsteuern für vermietete Wohnimmobilien über T€ 8,0.

### Lösung

Grundsteuer (8910) an Guthaben bei Kreditinstituten (274) T€ 8,0



### Beispiel 5

Rechnungseingang der Erneuerung einer Dachrinne an einem Wohngebäude T€ 10,0 + MwSt. Die Gesellschaft ist nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### Lösung

Instandhaltungskosten (8050)	T€ 11,9
an	
Verbl. aus Bau u. Instandhaltung (4420)	T€ 11,9



### Beispiel 6

Überweisung einer noch offenen Rechnung über den Neuanstrich der Fassade an einem Altbau T€ 23,2.

### Lösung

Verbl. aus Bau- u. Instandhaltung (4420) T€ 23,2

an

Guthaben bei Kreditinstituten (274) T€ 23,2



### Beispiel 7

Rechnungseingang für ausgeführte Arbeiten in einer Mietwohnung durch eine Sanitärfirma. Wartung der Warmwasserboiler und Erneuerung der Toilettenschüssel, je T€ 8,0.

### Lösung

Kosten der Warmwasserversorgung (8003)	T€ 8,0
an	
Verbl. aus and. L u. L (4421)	T€ 8,0
Instandhaltungskosten (8050)	T€ 8,0
an	
Verbl. aus Bau- u. Instandhaltung (4420)	T€ 8,0



# LÖSUNG

### Beispiel 8

Rechnungseingang unseres Anwalts für eine mietrechtliche Auseinandersetzung über Wohnraum € 500,00.

### Lösung

Kosten für Miet- u. Räumungsklagen (8091)	€ 500,00
an	
Verbl. aus and. L u. L (4421)	€ 500,00



# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Beispiel 9

Belastung unseres Bankkontos mit den Gebühren für die Kontoführung  
€ 500,00.

### Lösung

Sächl. Verwaltungsaufwendungen (850)	€ 500,00
an	
Guthaben bei Kreditinstituten (274)	€ 500,00



## Fragen



## Antworten

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Geschäftsvorfall 1

Die Rechnung für die Gartenpflege eines Mietwohnhauses wird bar bezahlt: € 200,00.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Lösung



### Geschäftsvorfall 2

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

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Geschäftsvorfall 3

Wir begleichen die Grundsteuer für unsere bereits erstellten Mietwohnhäuser über € 1.840,00 per Banküberweisung.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Lösung



### Geschäftsvorfall 4

Rechnungseingang eines Malerbetriebs über € 207,00 wegen Schönheitsreparatur.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Lösung



### Geschäftsvorfall 5

Vom Versorgungsunternehmen wird die Rechnung für Fernwärmelieferungen eines Mietwohnhauses über € 1.426,00 erhalten.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Lösung



### Geschäftsvorfall 6

Erhalt einer Rechnung für die Wartung der Aufzugsanlage in einem Mietwohnhaus über € 740,00.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Lösung



### Geschäftsvorfall 7

Im Rahmen der Inventur wird der Endbestand an Reparaturmaterial mit € 2.000,00 bewertet. Der Anfangsbestand und die Einkäufe an Reparaturmaterial wurden im laufenden Geschäftsjahr als Aufwand verbucht. Korrigieren Sie den Materialaufwand!

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Lösung



### Geschäftsvorfall 8

Die Frankfurter Wohnungsbau GmbH überweist termingerecht die Abschlagszahlung für die Wassergebühren einer Mietwohnanlagen in Höhe von € 2.600,00.

1. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten (15)
2. Forderung aus Vermietung (20)
3. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
4. Umlagen (601)
5. Kosten der Wasserversorgung (8000)
6. Sächliche Verwaltungsaufwendungen

Soll	Haben

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

## Lösung



### Geschäftsvorfall 9

Die Stadt Frankfurt zieht die Grundsteuer für das Objekt Hanauer Straße in Höhe von € 650,00 zum vereinbarten Termin vom Bankkonto ein. Wie buchen Sie? Kontieren Sie, indem Sie die Kennziffern der richtigen Konten, getrennt nach Soll und Haben, zunächst in das T- Konto bei der Aufgabe übertragen.

1. Vorsteuer (253)
2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
3. Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer (4701)
4. Betriebskosten (800)
5. Grundsteuer (8910)

**Soll**

**Haben**

|

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebs- und Instandhaltungskosten

### Lösung



### Kapitel 5.3.3

## Aufwands- und Ertragskonten

### **Betriebskostenabrechnung**



### Vorbemerkung

- Wohnraummieter leistet während des Wirtschaftsjahres Vorauszahlungen/Abschlagszahlungen auf die im Mietvertrag vereinbarten Betriebskosten
- Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt erst nach dem Ende des Wirtschaftsjahres
- Die Abrechnung erfolgt meist nicht zum üblichen Bilanztermin am 31.12
- Hierdurch entstehen unfertige Leistungen, da der Vermieter Leistungen erbracht hat, diese aber noch nicht abgerechnet sind

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebskostenabrechnung

### Beispiel 1

Sollstellung der jeweils fälligen Monatsmieten  
T€ 100,0 und der Vorauszahlung der Betriebskosten T€ 20,0.

### Lösung



Ford. aus Vermietung	T€ 120,0
an	
Sollmieten	T€ 100,0
Anzahlungen auf unf. Leistungen (431)	T€ 20,0

### Beispiel 1

Welcher Betrag steht zum 31.12. auf dem Konto Anzahlungen auf unfertige Leistungen (431)?

$$T€ 20,0 \times 12 \text{ Monate} = T€ 240,0$$

Aus welchen Kostenbereichen der Kontenklassen 8 stammen die entsprechenden Kosten?

Konten 80, 83 und 8910

## Beispiel 2

Zum Bilanzstichtag errechnen wir für das abgelaufene Wirtschaftsjahr T€ 250,0 an umlagefähigen Betriebskosten. Buchung der unfertigen Leistungen.



## Lösung

Noch nicht abgerech. Betriebskosten (150) T€ 250,0  
an  
Bestandserhöhungen bei noch nicht abgerech. BK(646) T€ 250,0

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebskostenabrechnung

### Beispiel 3

Im neuen Geschäftsjahr erfolgt die endgültige Abrechnung der Betriebskosten. Die Berechnung ergibt umlagefähige Betriebskosten in Höhe von T€ 260,0.

### Lösung

Ford. aus Vermietung (20) an Umlagen (601)                    T€ 260,0



### Beispiel 4

Das Forderungskonto (Bsp. 1) ist mit den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen aus dem vergangenen Wirtschaftsjahr T€ 240,0 zu verrechnen

### Lösung

Anzahl. auf unfertige L. (431) an Ford. aus Vermietung (20) T€ 240,0



### Beispiel 4

Das Forderungskonto (Bsp. 1) ist mit den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen aus dem vergangenen Wirtschaftsjahr T€ 240,0 zu verrechnen

### Lösung

Anzahl. auf unfertige L. (431) an Ford. aus Vermietung (20) T€ 240,0



### Beispiel 7

Nach der erfolgten Abrechnung entfällt die Buchung der „unfertigen Leistungen“ (vgl. Beispiel 2). Die Buchung ist aufzulösen.

### Lösung

Bestandsverminderungen bei noch nicht abger. BK (648)	T€ 250,0
an	
noch nicht abger. Betriebskosten (15)	T€ 250,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenvorauszahlungen	T€ 1.640,0
- bezahlte Betriebskostenrechnungen	T€ 1.400,0
- anteilige Personalkosten	T€ 180,0
- bezahlte Grundsteuern	T€ 70,0
- Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	T€ 15,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>T€ 1.665,0</b>

### Buchung der Rückstellung Lösung

Aufw. für HBW (80) an RSt. für Kosten der HBW (395) € 15,0



### Beispiel 8

Erfassung der unfertigen Leistungen zum Bilanzstichtag

### Lösung

Noch nicht abger. Beheizungs- und Warmwasserkosten (150)	T€ 1.665,0
an Bestandserhöhungen bei noch nicht abger. BK (646)	T€ 1.665,0



# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebskostenabrechnung

### Beispiel 9

Rückstellung war nicht ausreichend. Wir überweisen  
T€ 17,0 an den Rechnungssteller per Bank.

### Lösung

RSt für Kosten der HBW (395)	T€ 15,0
Kosten der Hausbewirtschaftung	T€ 2,0
an	
Guthaben bei Kreditinstituten (274)	T€ 17,0



## Fragen



## Antworten



### Mitausfallwagnis

Nach der II. Berechnungsverordnung (II. BV) dürfen Sie in die Miete für preisgebundenen Wohnraum ein Mitausfallwagnis einkalkulieren. Geben Sie an wie hoch dieses ist!

1. 1 % der Erträge
2. 3 % der Aufwendungen
3. 2,0408 % der Erträge
4. 1 % der Aufwendungen
5. 2 % der Erträge

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebskostenabrechnung



Die Wohnungswirtschaft  
Deutschland



Lösung



### Geschäftsvorfall 1

- a) Von den gesamten Betriebskosten in Höhe von € 67.000,00 sind 90 % umlagefähig, aber noch nicht abgerechnet.
- b) Die Vorauszahlungen der Mieter auf die umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von € 59.000,00 sind versehentlich über das Konto *Umlagen (601)* verbucht worden. Nehmen Sie die Korrekturbuchung vor!

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebskostenabrechnung

Lösung



### Geschäftsvorfall 2

(unter Bezug auf Geschäftsvorfall 1)

- c) Die umlagefähigen Betriebskosten werden im nächsten Jahr mit den bereits verbuchten Anzahlungen verrechnet.
- d) Im neuen Geschäftsjahr werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten aufgelöst.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Betriebskostenabrechnung

### Lösung



## Kapitel 5.3.4

# Aufwands- und Ertragskonten

## **Sonstige**

## Fragen



## Antworten

# Aufwands- und Ertragskonten

## Sonstige Aufwendungen

### Geschäftsvorfall 1

Wir begleichen die Telefongebühren unserer Verwaltung über € 251,09 inkl. 19 % USt durch Banküberweisung.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Sonstige Aufwendungen

### Lösung



# Aufwands- und Ertragskonten

## Sonstige Aufwendungen

Der Schreibwarenhändler schickt die Rechnung für den Kauf von Büromaterial im Wert von € 1.000,00 plus 19% Umsatzsteuer. Stellen Sie fest, wie zu buchen ist!

1.	Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)	€ 1.190,00
	an	
	Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen (4421)	€ 1.000,00
	Umsatzsteuer (470)	€ 190,00
2.	Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)	€ 1.000,00
	Vorsteuer (253)	€ 190,00
	an	
	Guthaben bei Kreditinstituten (274)	€ 1.190,00
3.	Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)	€ 1.000,00
	Umsatzsteuer (470)	€ 190,00
	an	
	Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen (4421)	€ 1.190,00
4.	Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)	€ 1.000,00
	Vorsteuer (253)	€ 190,00
	an	
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (4421)	€ 1.190,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (05)	€ 1.000,00
	Vorsteuer (253)	€ 190,00
	an	
	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (4421)	

Geschäftsvorfall 2

# Aufwands- und Ertragskonten

## Sonstige Aufwendungen

Der Schreibwarenhändler schickt die Rechnung für den Kauf von Büromaterial im Wert von € 1.000,00 plus 19% Umsatzsteuer. Stellen Sie fest, wie zu buchen ist!

1.	Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)	€ 1.190,00
	an	
	Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen (4421)	€ 1.000,00
	Umsatzsteuer (470)	€ 190,00
2.	Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)	€ 1.000,00
	Vorsteuer (253)	€ 190,00
	an	
	Guthaben bei Kreditinstituten (274)	€ 1.190,00
3.	Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)	€1.000,00
	Umsatzsteuer (470)	€ 190,00
	an	
	Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen (4421)	€ 1.190,00
4.	Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)	€ 1.000,00
	Vorsteuer (253)	€ 190,0
	an	
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (4421)	€ 1.190,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (05)	€ 1.000,00
	Vorsteuer (253)	€ 190,00
	an	
	Verbindlichkeiten aus anderen	
	Lieferungen und Leistungen (4421)	



# Aufwands- und Ertragskonten

## Sonstige Aufwendungen

### Geschäftsvorfall 3

Am 1. Oktober wird die Kfz-Steuer für einen Geschäftswagen über € 252,00 für ein Jahr im Voraus per Bank überwiesen. Verbuchen Sie die Zahlung bei gleichzeitiger zeitlicher Abgrenzung!

# Aufwands- und Ertragskonten

## Sonstige Aufwendungen

### Lösung



### Geschäftsvorfall 4

Die Zinsbelastung unserer Hausbank über € 3.000,00 für Unternehmensfinanzierungsmittel für den Zeitraum 1. Dezember 2022 bis 31. März 2023 werden unserem Bankkonto erst am 1. April 2023 belastet. Nehmen Sie die abschlussvorbereitende Buchung zum Abschlussstichtag vor.

# Aufwands- und Ertragskonten

## Zinsaufwendungen

### Lösung



## Kapitel 6

# Eröffnungs- und Abschlussbuchungen

# Eröffnungs- und Abschlussbuchungen

## Bestandskonten

### Beispiel 1: Abschlussbuchung des Kontos 274

Soll	274 - Guthaben bei Kreditinstituten		Haben
Anfangsbestand	3.000,0	80	5.000,0
20	7.000,0	00	1.500,0
410	2.000,0	10	500,0
61	1.500,0	80	1.000,0
62	500,0	81	1.000,0
67	1.000,0	83	2.000,0
		70	2.000,0
			<b>2.000,0</b>
	<b>15.000,0</b>		<b>15.000,0</b>

### Lösung

Schlussbilanzkonto (989)

an

Guthaben bei Kreditinstituten

€ 2.000,0

€ 2.000,0



# Eröffnungs- und Abschlussbuchungen

## Bestandskonten

### Beispiel 2: Abschlussbuchung des Kontos 410

Soll	410 - Objektfinanzierungsmittel	Haben
274	6.000,0	Anfangbestand
273	1.000,0	274
272	500,0	274
<b>Saldo - Schlussbilanz</b>	<b>29.000,0</b>	00
		01
		10
	36.500,0	36.500,0

Lösung

Objektfinanzierungsmittel für das AV (410) € 29.000,0

an

Schlussbilanzkonto (989) € 29.000,0



# Eröffnungs- und Abschlussbuchungen

## Erfolgskonten

### Beispiel 3: Abschlussbuchung des Kontos 600

Soll	600 - Sollmieten	Haben
<b>Saldo - GuV Rechnung</b>	<b>7.000,0</b>	
	20	1.000,0
	20	1.000,0
	20	1.000,0
	20	1.000,0
	20	1.000,0
	20	1.000,0
	20	1.000,0
		7.000,0

### Lösung

Sollmieten (600) € 7.000,0  
an  
Jahresüberschuss (982) € 7.000,0



### Beispiel 3: Abschlussbuchung des Kontos 80

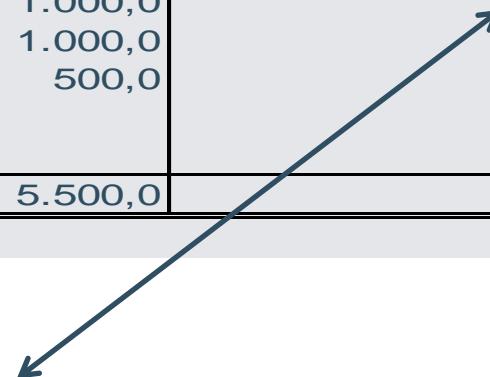
		Saldo - GuV Rechnung	
274	1.000,0		5.500,0
274	1.000,0		
274	1.000,0		
274	1.000,0		
274	1.000,0		
274	500,0		
		5.500,0	
			5.500,0

### Lösung

Jahresfehlbetrag (982)  
an  
Aufwend. für HBW (80)

€ 5.500,0

€ 5.500,0



# Eröffnungs- und Abschlussbuchungen

## Bilanz und GuV-Rechnung

Aktiva	989 - Schlussbilanz	Passiva
<b>274</b>	<b>2.000,0</b>	Eigenkapital
Grd.St. mit Bauten	27.000,0	Rücklagen
Grd.St. ohne Bauten	3.000,0	<b>Gewinn</b>
Beteiligungen	3.000,0	<b>410</b>
Forderungen	2.000,0	
	<b>37.000,0</b>	<b>29.000,0</b>
		37.000,0
<hr/>		
Aufwendungen	982 - GuV-Rechnung	Erträge
<b>80</b>	<b>5.500,0</b>	<b>600</b>
<b>Gewinn</b>	<b>1.500,0</b>	
	<b>7.000,0</b>	<b>7.000,0</b>

## Lösung

Jahresüberschuss (982) an Schlussbilanzkonto (989) € 1.500,0



## Fragen



## Antworten

# Eröffnungs- und Abschlussbuchungen

Schildern Sie die Reihenfolge, in der die Abschlussbuchungen über die Konten GuV-Konto und Schlussbilanzkonto (SBK) vorgenommen werden.

# Eröffnungs- und Abschlussbuchungen

## Lösung



## Kapitel 7

# Controlling

### Begriff

- Eine Analyse stellt die Untersuchung eines Sachverhalts dar

### Anwendung

- Bewertung von Sachverhalten
- standardisierte Analysen ermöglichen Vergleiche

### Beispiel

- Zur Bewertung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind standardisierte Analysen notwendig.

Zur Aggregation der Informationen aus der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden gerne standardisierte Kennzahlen gebildet.



	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	in T€	%	in T€	%	in T€	%
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>						
Langfristige Investitionen	79.005,4	89,3	76.838,5	89,5	2.166,9	2,8
Grundstücksvorräte	204,4	0,2	90,4	0,1	114,0	126,1
Kurzfristiges Vermögen	9.255,7	10,5	8.965,0	10,4	290,7	3,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>88.465,5</b>	<b>100,0</b>	<b>85.893,9</b>	<b>100,0</b>	<b>2.571,6</b>	<b>3,0</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>						
Eigenmittel	48.845,9	55,2	47.623,0	55,4	1.222,9	2,6
Langfristiges Fremdkapital	31.525,3	35,6	30.386,4	35,4	1.138,9	3,7
Kurzfristiges Fremdkapital	8.094,3	9,2	7.884,5	9,2	209,8	2,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>88.465,5</b>	<b>100,0</b>	<b>85.893,9</b>	<b>100,0</b>	<b>2.571,6</b>	<b>3,0</b>

Bsp. für Kennzahlen: Eigenmittelquote 55,2 % und Kapitalreserve T€ 1.365,8



### Kapitalflussrechnung

2022  
in T€

**Finanzmittelbestand am 1.1.** **2.245,2**

#### Cashflow aus der

laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen 2.699,4

Investitionstätigkeit (inkl. Desinvestitionen) -4.281,5

Finanzierungstätigkeit 2.291,3

**Finanzmittelbestand am 31.12.** **2.954,4**

**Veränderung des  
Finanzmittelbestands**

**709,2**

	<b>2022</b>
	<b>T€</b>
Hausbewirtschaftung	2.053,5
Bautätigkeit	-124,1
Betreuungstätigkeit	-2,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.927,4</b>
Kapitaldisposition	84,1
Sonstiger und a.o. Bereich	<u>-235,2</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>1.776,3</u></b>



### Bilanzkennzahlen

#### a) Eigenkapital

Eigenkapitalquote

$$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$$

#### b) Ertragskennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität

$$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern + FK-Zins + Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$$

### c) Finanzierungskennzahlen

Dynamischer Verschuldungsgrad

$$\frac{\text{Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Cash Flow nach DVFA/SG}}$$

Tilgungskraft

$$\frac{\text{Cash Flow nach DVFA/SG}}{\text{planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel}}$$



## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

**Durchschnittliche Wohnungsmiete**  $\frac{\text{Jahressollmiete Wohnungen} / 12}{\text{Wohnfläche}}$

**Durchschnittliche Miete**  $\frac{\text{Jahressollmiete} / 12}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$

**Mietausfallquote**  $\frac{\text{Abschreibungen auf Mietforderungen} + \text{Erlösschmälerungen} \\ (\text{Sollm.}) + \text{Kosten für Miet- und Räumungsklagen}}{\text{Jahressollmiete} + \text{Umlagen}}$



### Anteil der Erlösschmälerungen

$$\frac{\text{Erlösschmälerungen für Wohneinheiten}}{\text{Jahressollmiete für Wohneinheiten}}$$

### Anteil der Mietforderungen am Stichtag

$$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung von Wohnungen am Stichtag nach Wertberichtigungen}}{\text{Jahressollmiete + Umlagen}}$$

### Fluktuationsrate

$$\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$$



### Leerstandsquote

$$\frac{\text{Leerstand von Wohneinheit am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$$

### Verwaltungskosten je VE

$$\frac{\text{Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$$

### Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup>

$$\frac{\text{Instandhaltungskosten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$$

## Fragen



## Antworten

Für den Unternehmensbereich Hausbewirtschaftung liegen die Zahlen aus dem Ergebniscontrolling vor:

Mieterträge:	€ 2.100.000
Erlösschmälerungen:	€ 67.200
Bestandsveränderungen (positiv):	€ 25.830
Materialkosten:	€ 981.750
Personalkosten:	€ 675.100
Abschreibungen:	€ 262.500

- Erläutern Sie die Aufgaben des Ergebniscontrollings.
- Berechnen Sie den prozentualen Anteil der Erlösschmälerungen.

## Lösung



## Lösung



## Kapitel 8

# **Steuern in der Wohnungswirtschaft**

### Einkunftsarten gem. Einkommensteuergesetz (EStG)

1. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
2. Einkünfte aus Gewerbebetrieb
3. Einkünfte aus selbständiger Arbeit
4. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit
5. Einkünfte aus Kapitalvermögen
6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
7. sonstige Einkünfte im Sinne des § 22

### Einkünfte aus Gewerbebetrieb § 15 Abs. 2 EStG

Selbstständige nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht  
unter der Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr und  
über den Rahmen einer Vermögensverwaltung hinausgehend.

### Körperschaftsteuer

- Personensteuer für juristische Personen (Subjektsteuer)
- besondere Art der Einkommensteuer
- Gesetzliche Grundlage: Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammen mit dem Einkommensteuergesetz (EStG)  
(§ 8 Abs. 1 KStG)

### Körperschaftsteuer

- Steuerpflichtig sind Körperschaften / juristische Personen, u.a.
  - Kapitalgesellschaften (GmbH, AG)
  - Genossenschaften
- Besteuert werden die erzielten Einkünfte
  - zu versteuerndes Einkommen nach §§ 7, 8 KStG
  - **alle Einkünfte gelten als gewerblich** (§ 8 Abs. 2 KStG)
  - Steuersatz derzeit 15 % (§ 23 Abs. 1 KStG)



### Grunderwerbsteuer

- Verkehrsteuer
- Gesetzliche Grundlage: Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)



### Grunderwerbsteuer

- Besteuert werden Rechtsgeschäfte von Grundstücken im Inland (Kaufvertrag über ein Grundstück).
- Grunderwerbsteuer kann als eine Art Umsatzsteuer für Grundstücke verstanden werden.
- Steuersatz: grds. 3,5 % der Bemessungsgrundlage (variiert je Bundesland)

### Gewerbesteuer

- Objektsteuer (Realsteuer)
- Gesetzliche Grundlage: Gewerbesteuergesetz (GewStG)

### Gewerbesteuer

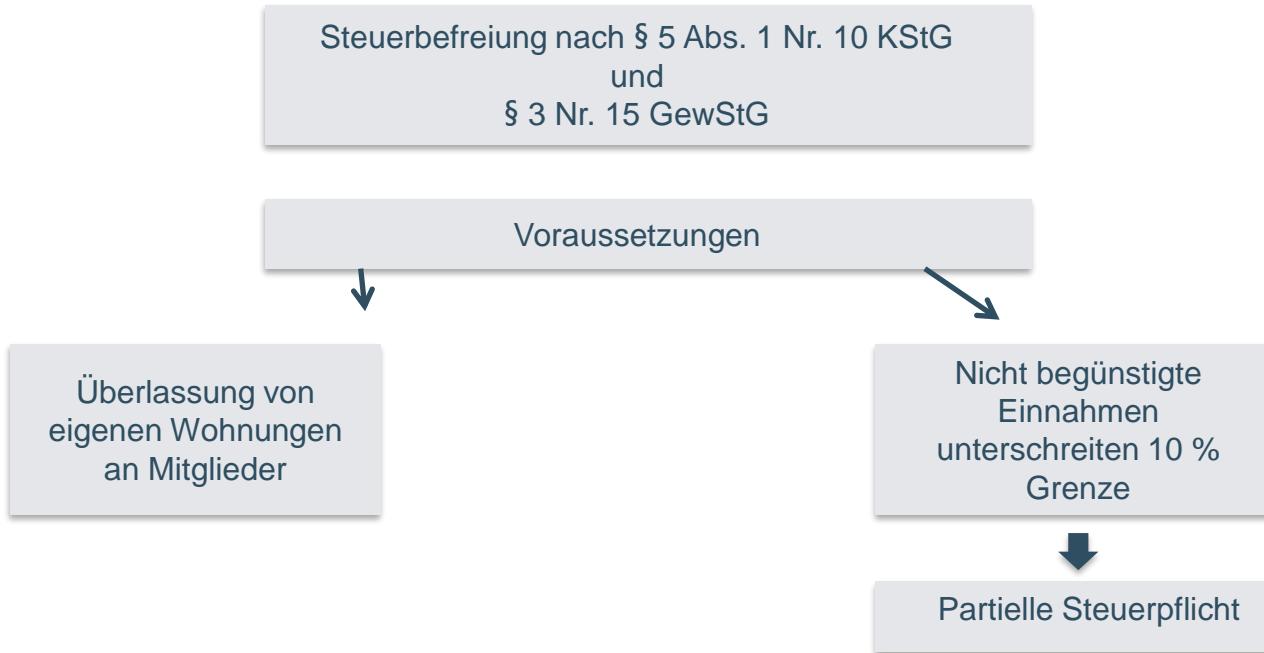
- Steuerpflichtig ist der Gewerbebetrieb nach § 2 GewStG wie z.B. Tätigkeit der Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft.
- Besteuert wird nach § 7 GewStG der Gewerbeertrag.
- Ergibt sich aus den Einkünften aus Gewerbebetrieb nach EStG und KStG, vermehrt und vermindert um die in den §§ 8 und 9 bezeichneten Beträge
- Hebesatz wird von den Gemeinden festgelegt.

Berechnung: **Gewerbeertrag x Steuermesszahl (3,5 %) x Hebesatz**

# Steuern in der Wohnungswirtschaft

## Ertragsteuer

### Vermietungsgenossenschaft



### Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Begünstigte Tätigkeiten	Nicht begünstigte Tätigkeiten, aber unschädliche Tätigkeiten	Nicht begünstigte, sogar schädliche Tätigkeiten
Tätigkeiten		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundbesitz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen</li><li>• Betreuung von Wohnungsbauten inkl. Fremdverwaltung von Wohnungsbauten</li><li>• Errichtung und Veräußerung von EFH/ZFH/ETW oder bestehendem Teileigentum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen</li><li>• Verwaltung von fremden Grundbesitz mit Ausnahme der Verwaltung von Wohnungsbauten</li><li>• Beteiligung an einer (gewerbl.) Personengesellschaft</li><li>• Geschäftsbesorgung für Dritte</li></ul>



### Umsatzsteuer

- Verkehrssteuer
- Gesetzliche Grundlage: Umsatzsteuergesetz (UStG)
- Voraussetzung (u.a.): „Unternehmer“



### Umsatzsteuerbefreiung

Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (vgl. § 4 Nr. 12 a UStG)

Umsätze, die unter das GrEStG fallen (§ 4 Nr. 9 UStG)

### Ermäßigte Umsatzsteuerpflicht

Vermietung (Beherbergungsleistung) (§ 4 Nr. 12 Nr. 11 UStG)

Kurzfristige

### Umsatzsteuerpflicht

Baubetreuung, Verwaltung gem. WEG, Verwaltung von Einheiten Dritter, Vermittlungstätigkeit (Makler), Kfz-Abstellplätze

Wenn bei der Hauptleistung keine USt-Pflicht besteht (Wohnraummiete), dann ist auch die Nebenleistung von Ust-Pflicht befreit (Kfz-Stellplatz)



### Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 UStG („Option“)

„Optionsmöglichkeit“ bei u.a. folgenden steuerbefreiten

#### Ausgangsleistungen

- Umsätze, die unter das GrEStG fallen (§ 4 Nr. 9 UStG)
- Vermietung und Verpachtung von Grundbesitz (§ 4 Nr. 12 UStG)

#### Grund für die Option

Vorsteuerabzug, vgl. § 15 UStG



### Voraussetzung der Option

#### Vermietungsumsätze

Der Leistungsempfänger (= Mieter) ist Unternehmer und nutzt das Grundstück ausschließlich für Umsätze mit Vorsteuerabzug (Bagatellgrenze: max. 5 % Umsätze ohne Vorsteuerabzug)

#### Umsätze, die unter das GrEStG fallen

#### **Formerfordernis:** Der Verzicht auf die Steuerbefreiung

(„Option“) muss im notariell zu beurkundenden Kaufvertrag erklärt werden

## Fragen



Geben Sie an, bei welcher Steuerart es sich um eine aktivierungspflichtige Steuer handelt:

1. Einbehaltene Lohnsteuer der Mitarbeiter
2. Gewerbesteuer
3. Einkommensteuer der Gesellschafter einer OHG
4. Grunderwerbsteuer
5. Grundsteuer für unbebaute Grundstücke

## Lösung



# Viel Erfolg!

Kontakt

Christoph Kühbeck  
E-Mail: christoph.kuehbeck@vdwbayern.de  
Tel.: 089/290020-0