

# **Schulungsblock 3 „Prüfungswesen/ Rechnungswesen“**

## **Update Betriebskosten – Rechtsprechung, bilanzielle Abbildung, Fallstricke**

**Berlin, 05.12.2023 bis 07.12.2023**  
**Referent: Christoph Kühbeck**

# Agenda

Definition Betriebskosten

Betriebskostenarten

**Rechtsprechung zu Betriebskosten**

Betriebskosten und Umsatzsteuer

Bilanzierung: Vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

Aspekte aus der Jahresabschlussprüfung

# Agenda

## Definition Betriebskosten

Betriebskostenarten

Betriebskosten und Umsatzsteuer

Bilanzierung: Vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

Aspekte aus der Jahresabschlussprüfung

## Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer

- durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder
- durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks
- laufend entstehen.
- Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen ebenfalls angesetzt werden.
- Unterschiede für preisgebundenen und frei finanzierten Wohnraum sowie Wohnen und Gewerbe.

# Agenda

Definition Betriebskosten

## Betriebskostenarten

Betriebskosten und Umsatzsteuer

Bilanzierung: Vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

Aspekte aus der Jahresabschlussprüfung

## Umlagefähige Betriebskosten (Auswahl)

- Wasserversorgung
- Entwässerung
- Heizung/Warmwasser
- Betrieb des Personen-/Lastenaufzugs
- Straßenreinigung/Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten für den Hauswart

## Umlagefähige Betriebskosten (Auswahl)

- Kosten der Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten für Antennenanlagen
- Grundsteuer
- Sonstige Betriebskosten
  - Müssen im Mietvertrag extra aufgeführt werden
  - Bsp.: Überprüfung von Elektroanlagen (E-Check), Dachrinnenreinigung, Dichtigkeitsprüfungskosten

## Keine Betriebskosten bzw. nicht umlegbar

Aufwendungen, die dem Vermieter nicht infolge des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie oder nicht fortlaufend entstehen, sind keine Betriebskosten.

- Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
- Kapitalkosten
- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Nebenkostenanteile für leerstehende Wohnungen
- Reparaturkosten, Mahngebühren

# Agenda

Definition Betriebskosten

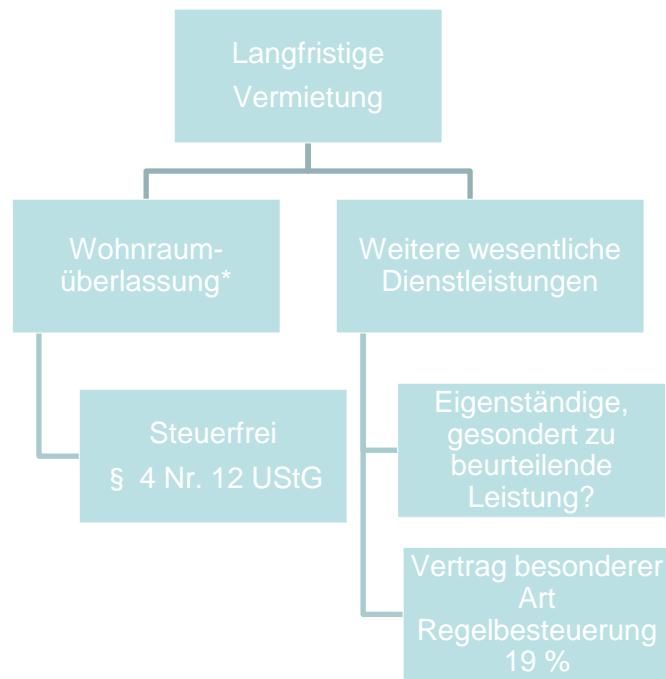
Betriebskostenarten

## **Betriebskosten und Umsatzsteuer**

Bilanzierung: Vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

Aspekte aus der Jahresabschlussprüfung

# Betriebskosten und Umsatzsteuer



\*inkl. unselbständiger Nebenleistungen

## Abschnitt 4.12.1 UStAE:

Zur steuerfreien Leistung der Vermietung und Verpachtung gehören auch die in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden üblichen Nebenleistungen, i.d.R. Lieferung von Wärme, die Versorgung mit Wasser, Überlassung von Waschmaschinen, Flur- und Treppenhauseinigung, Lieferung von Strom durch den Vermieter. Vgl. BFH vom 15.1.2009 (V R 91/07)

=

EuGH Urteil vom 16.4.2015, C-42/14 zur MwStSystRL ?????

# Betriebskosten und Umsatzsteuer

## Exkurs zur EuGH Rechtsprechung

### Die Rechtssache Wojskowa Agencia Mieskanowa (EuGH C-42/14)



## Auswirkung auf die Praxis

- Urteil hat Auswirkung auf Abgrenzung umsatzsteuerlicher Leistungen und ggfs. Vorsteuerabzug.
- Bislang keine Änderung des UStAE durch das Urteil erfolgt -> Urteil bislang dort nicht umgesetzt aber:
- Vergleiche OFD Verfügung vom 31.1.2017 zur Umsatzsteuerpflicht beim Betrieb von PV Anlagen und Stromlieferung an Mieter: „Eine selbständige Lieferung liegt (...) vor, wenn der Strom aus einer PV Anlage des Vermieters an Mieter geliefert wird und eine vollständige verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt.“
- Offene Fragen: Nur teilweise verbrauchsabhängige Abrechnung?

# Agenda

Definition Betriebskosten

Betriebskostenarten

Betriebskosten und Umsatzsteuer

## **Bilanzierung: Vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung**

Aspekte aus der Jahresabschlussprüfung



# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Erfassung und Ausweis - Aktiva

Kontonummern	Bilanz-/GuV-Position	Sachverhalte
159	Unfertige Leistungen	Erfassung sämtlicher <b>umlagefähiger</b> Betriebskosten, die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet sind
200	Forderungen aus Vermietung	Ansprüche des Unternehmens aus abgerechneten Umlagen

## Wohnungswirtschaftlicher Kontenrahmen



# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Erfassung und Ausweis - Passiva

Kontonummern	Bilanz-/GuV-Position	Sachverhalte
395	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung für noch erwartete Betriebskosten zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung
431	Erhaltene Anzahlungen	Während des Jahres entrichtete Abschlagszahlungen der Mieter auf Betriebskosten
440	Verbindlichkeiten aus Vermietung	Verpflichtung aufgrund von Guthaben der Mieter aus Betriebskostenabrechnungen
4421	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Bestehende Verpflichtungen aus Betriebskostenleistungen *)

16

\*) Ausnahme: Verbindlichkeiten aus Grundsteuer werden unter der Position „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Erfassung und Ausweis – GuV (1)

Kontonummern	Bilanz-/GuV-Position	Sachverhalte
601	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Erfassung der Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten
646	<u>Erhöhung</u> des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<b>Einbuchung</b> der noch nicht abgerechneten Betriebskosten als unfertige Leistungen
648	<u>Verminderung</u> des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<b>Auflösung</b> der unfertigen Leistungen nach Abrechnung der Betriebskosten

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung Erfassung und Ausweis – GuV (2)

Kontonummern	Bilanz-/GuV-Position	Sachverhalte
<b>8000 – 8018</b> <b>(802 – 804 Andere Betriebskosten)</b>	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	Aufwandswirksame Erfassung der angefallenen Betriebskosten
<b>830 - 831</b>	Personalaufwand	Durch eigenes Personal des Wohnungsunternehmens erbrachte Leistung im Bereich Betriebskosten
<b>840</b>	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	Abschreibungen auf Gegenstände, die für die Erbringung von Betriebskostenleistungen des Wohnungsunternehmens eingesetzt werden.

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung Erfassung und Ausweis – GuV (3)

Kontonummern	Bilanz-/GuV-Position	Sachverhalte
<b>850</b>	Sonstige betriebliche Aufwendungen	Sächliche Verwaltungskosten, die im Zusammenhang mit der Erbringung von Leistungen im Bereich Betriebskosten anfallen (z.B. Fahrzeugkosten).
<b>8910 - 8911</b>	Sonstige Steuern	Grundsteueraufwand für den Immobilienbestand des Wohnungsunternehmens sowie Kfz-Steuer für im Bereich Betriebskosten eingesetzte Fahrzeuge.*)

\*) Ausweis der Grundsteuer ist auch unter der Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ bzw. die Kfz-Steuer unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ möglich.

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

Während des lfd.  
Geschäftsjahres

- Aufwendungen für Betriebskosten sind in der GuV als Primäraufwand zu erfassen und auszuweisen.
- Die von den Mietern vereinnahmten Vorauszahlungen sind als erhaltene Anzahlungen zu erfassen.

Bei Jahresabschluss-  
erstellung

Nach Abrechnung im  
neuen Geschäftsjahr

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

Während des lfd.  
Geschäftsjahres

Bei Jahresabschluss-  
erstellung

Nach Abrechnung im  
neuen Geschäftsjahr

- Ggf. Bildung einer Rückstellung für noch ausstehende Rechnungen.
- Aus dem Kontenwerk sind die umlagefähigen Kosten zu ermitteln.
- Diese sind über Bestandserhöhung als unfertige Leistungen zu erfassen (Neutralisierung des Aufwandes).

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Unfertige Leistungen

### Was sind unfertige Leistungen?

„Bei Dienstleistungsunternehmen sind in der Regel zum Abschlussstichtag quantifizierbare unfertige Leistungen auf Einzelaufträge auszuweisen. Die unfertigen Leistungen sind bilanzierungsfähig, wenn und solange ein Vergütungsanspruch für die bisher angefallenen Aufwendungen besteht.“ (Beck § 247 Tz 66)

### Was sind Bestandsveränderungen?

„Posten bilanztechnischer Natur“ (...) zur Aktivierung der noch nicht zu Umsatz gewordenen Leistungen (ADS § 275 Tz 53, 56)

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Exkurs: Gesamtkostenverfahren

	1. Jahr	2. Jahr
Umsatzerlöse	-	+ 150
Bestandsveränderung	+ 100	- 100
Materialaufwand	- 40	-
Personalaufwand	- 50	- 20
Abschreibungen	- 20	-
<b>Jahresergebnis</b>	<b>- 10</b>	<b>+ 30</b>

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Exkurs: Umsatzkostenverfahren

	1. Jahr	2. Jahr
Umsatzerlöse	-	+ 150
Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen	-	- 100
Vertriebskosten	-	- 10
Allgemeine Verwaltungskosten	- 10	- 10
<b>Jahresergebnis</b>	<b>- 10</b>	<b>+ 30</b>

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Unfertige Leistungen

### Bilanzielle Behandlung - Ermittlung der unfertigen Leistungen (mögliches Schema):

- Betriebskosten (Aufwendungen der Hausbewirtschaftung)
- + Personalaufwendungen
- + Afa Betriebsausstattung
- + sächliche Verwaltungskosten

angefallene Betriebskosten des Gj.

- ./. Kosten für Leerstand
- ./. Nicht umlagefähige Aufwendungen
- ./. Kosten für selbstgenutzte Büroräume

---

= **aktivierungsfähige unfertige Leistungen -> Bestandserhöhung**

unterjährige Erfassung  
der Aufwendungen unter  
der entsprechenden GuV-  
Position (Primärkosten-  
ausweis)

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Unfertige Leistungen

### Bilanzielle Behandlung - Anhang

Gemäß **§ 2 Abs. 2 Satz 2 Formblatt-VO:**

„Unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden sind in der Bilanz auf der Aktivseite unter dem Posten "B.I.5. unfertige Leistungen" auszuweisen. Unter diesem Posten sind auch **noch nicht abgerechnete Betriebskosten auszuweisen; der Betrag dieser Kosten ist gesondert auszuweisen oder im Anhang anzugeben, wenn sie einen nicht unerheblichen Umfang haben.**“

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Unfertige Leistungen

### Bilanzielle Behandlung – Angaben im Anhang

#### Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“:

„Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.“

#### Abschnitt „Erläuterungen zu den Posten der Bilanz“:

„Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ XXX (Vorjahr T€ XXX) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.“

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

Während des lfd.  
Geschäftsjahrs

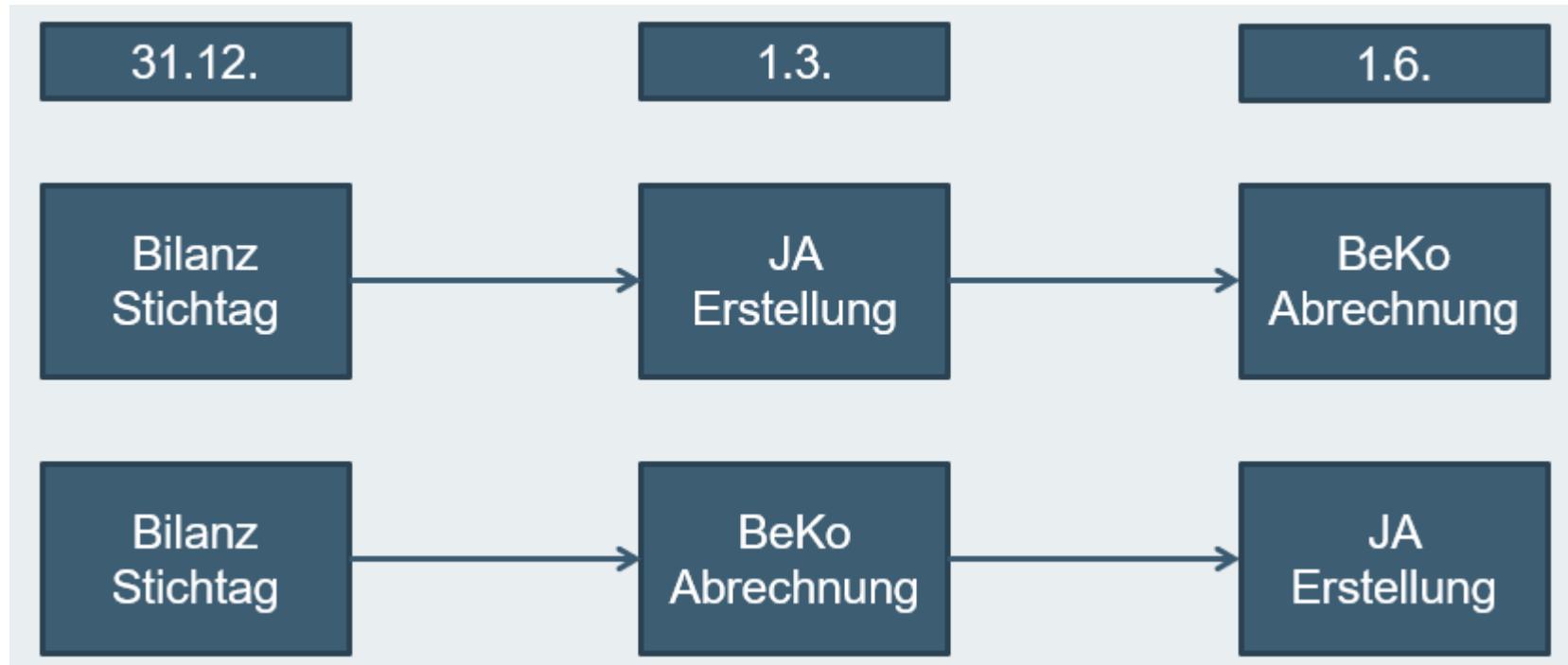
Bei Jahresabschluss-  
erstellung

Nach Abrechnung im  
neuen Geschäftsjahr

- Nach erfolgter Abrechnung sind die abgerechneten Kosten einschließlich eines – soweit zulässig – angesetzten Umlagenausfallwagnisses als Umsatzerlöse zu zeigen.
- Die Auflösung der unfertigen Leistungen erfolgt über Bestandsminderung.
- Verrechnung der Umsatzerlöse aus der Betriebskostenabrechnung mit den erhaltenen Anzahlungen führen zu Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber Mietern.

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

Hat Abrechnungszeitpunkt im neuen Jahr Einfluss auf Buchtechnik?



# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Erfassung der monatlichen Vorauszahlungen

Das Wohnungsunternehmen erhält monatlich T€ 100,0 an Mieten und T€ 20,0 an Vorauszahlung für Betriebskosten. Es handelt sich um preisgebundenen Wohnraum.

### Erfassung der monatlichen Sollstellung:

Per Forderungen aus Vermietung	T€ 120,0
an Umsatzerlöse aus der HBW	T€ 100,0
an Erhaltene Anzahlungen	T€ 20,0

### Buchung bei Geldeingang:

Per Bank	T€ 120,0
an Forderungen aus Vermietung	T€ 120,0

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Erfassung der angefallenen Aufwendungen

Während des laufenden Geschäftsjahrs sind verschiedene Betriebskosten (T€ 200,0), Löhne und Sozialabgaben für den beim Wohnungsunternehmen beschäftigten Gärtner (T€ 40,0) und Grundsteuer (T€ 10,0) angefallen.

#### Erfassung der Aufwendungen (Primärkostenausweis):

Per Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	T€ 200,0
Per Personalaufwand	T€ 40,0
Per Sonstige Steuern	T€ 10,0
an Bank	T€ 250,0

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Buchungen bei Jahresabschlusserstellung – Erfassung noch ausstehende Kosten

Für die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung liegen die Jahresabrechnungen zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht vor. Es wird mit Nachforderungen in Höhe von T€ 5,0 gerechnet.

### Bildung der Rückstellung für noch ausstehende Rechnungen:

Per Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	T€ 5,0
an Sonstige Rückstellungen	T€ 5,0



# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Buchungen bei Jahresabschlusserstellung – Ermittlung und Erfassung der unfertigen Leistungen zum Bilanzstichtag (1)

Im Rahmen der Jahresabschlusserstellung wird der Anteil der auf unterjährig leerstehende Wohnungen entfällt auf T€ 15,0 geschätzt. Außerdem hat der Gärtner neben der laufenden Gartenpflege nicht umlagefähige Leistungen (z.B. Instandhaltung) in Höhe von T€ 5,0 erbracht und auf die vom Wohnungsunternehmen selbst genutzten Büroräume entfallen Kosten in Höhe von T€ 5,0.

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Buchungen bei Jahresabschlusserstellung – Ermittlung und Erfassung der unfertigen Leistungen zum Bilanzstichtag (2)

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	T€ 200,0
+ Personalaufwendungen	T€ 40,0
+ Grundsteuer	T€ 10,0
+ <u>Zuführung zu den Rückstellungen</u>	T€ 5,0
angefallene Betriebskosten des Gj.	T€ 255,0
./. Kosten für Leerstand	T€ 15,0
./. Nicht umlagefähige Personalaufwendungen	T€ 5,0
./. Kosten für selbstgenutzte Büroräume	T€ 5,0
<b>= Unfertige Leistungen zum 31.12.</b>	<b>T€ 230,0</b>

#### Buchung:

Per Unfertige Leistungen  
(T€ 230,0)  
an Bestandserhöhung  
bei noch nicht  
abgerechneten  
Betriebskosten  
(T€ 230,0)

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Buchungen bei Jahresabschlusserstellung – Darstellung in der GuV

Soll	GuV T€	Haben
Aufwendungen für HBW	<b>205,0</b>	Bestandserhöhung noch nicht abgerechneter BK
Personalaufwendungen	<b>40,0</b>	
Sonstige Steuern	<b>10,0</b>	<b>230,0</b>
<b>Summe</b>	<b>255,0</b>	<b>Summe</b>
		<b>230,0</b>

- Die Bestanderhöhungen neutralisieren den Aufwand der umlagefähigen Kosten.
- Der Aufwand für Leerstand und selbst genutzte Büroräume sowie nicht umlagefähige Kosten ist unmittelbar ergebniswirksam.

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Buchungen bei Abrechnung der Betriebskosten (1)

Die zum Bilanzstichtag gebildeten unfertigen Leistungen werden im neuen Jahr unter Berücksichtigung des Umlageausfallwagnisses in Höhe von 2 % (von T€ 230,0 = T€ 4,6) abgerechnet. Die gegenüber den Mietern abgerechneten Kosten betragen insgesamt T€ 234,6

#### Sollstellung der abgerechneten Betriebskosten:

Per Forderungen aus Vermietung T€ 234,6

an Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ 234,6

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Buchungen bei Abrechnung der Betriebskosten (2)

#### Auflösung der unfertigen Leistungen:

Per Bestandsverminderung bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten T€ 230,0

an Unfertige Leistungen	T€ 230,0
-------------------------	----------

#### Verrechnung der erhaltenen Anzahlungen:

Per Erhaltene Anzahlungen T€ 240,0

an Forderungen aus Vermietung	T€ 240,0
-------------------------------	----------

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel – Abrechnungszeitraum (Kalenderjahr)

### Darstellung in der GuV nach Abrechnung

Soll	GuV T€	Haben
Bestandsverminderung noch nicht abgerechnete Betriebskosten	230,0	Umsatzerlöse aus der HBW <b>234,6</b>
<b>Summe</b>	<b>230,0</b>	<b>Summe</b> <b>234,6</b>

- Die Umsatzerlöse aus den abgerechneten BK die Bestandsverminderung neutralisiert.
- Die Differenz zwischen Aufwand (Bestandsminderung) und Umsatzerlöse ergeben sich aus dem Umlageausfallwagnis, das bei der Bildung der unfertigen Leistungen nicht berücksichtigt wird.

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel - Sonderfall

### Abrechnungszeitraum (1.10. bis 30.9.) weicht vom Kalenderjahr ab

- Erfassung der monatlichen Mieteinnahmen und Vorauszahlungen bleibt unverändert.
- Die angefallenen Kosten teilen sich auf die Zeiträume wie folgt auf:

	1.10. – 31.12.	1.1. – 30.9.
Aufwendung HBW	TE 50,0	TE 150,0
Personalaufwand	TE 10,0	TE 30,0
Grundsteuer	TE 2,5	TE 7,5
Leerstand	- TE 5,0	- TE 10,0
Selbst genutzte Büroräume	- TE 1,5	- TE 3,5
Nicht umlagefähige Personalaufwendungen	- TE 2,0	- TE 3,0
<b>Unfertige Leistungen</b>	<b>TE 59,0</b>	<b>TE 171,0</b>

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel - Sonderfall

### Abrechnungszeitraum (1.10. bis 30.9.) weicht vom Kalenderjahr ab Erfassung der Unfertigen Leistungen

- **im Rahmen der Jahresabschlusserstellung für den Zeitraum 1.10. bis 31.12.:**  
Per Unfertige Leistungen (T€ 59,0)  
an Bestandserhöhung bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten (T€ 59,0)
- **Nach dem Abrechnungsstichtag (30.9.) für den Zeitraum 1.1. bis 30.9.:**  
Per Unfertige Leistungen (T€ 171,0)  
an Bestandserhöhung bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten (T€ 171,0)

**Hinweis:**

Die Erfassung der Betriebskosten auf getrennten Konten für die jeweiligen unterjährigen  
Zeiträume ist empfehlenswert.

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Praxisbeispiel - Sonderfall

### Abrechnungszeitraum (1.10. bis 30.9.) weicht vom Kalenderjahr ab

- **Nach Abrechnung** der Betriebskosten sind analog des Beispiels für den Abrechnungszeitraum Kalenderjahr folgende Buchungen vorzunehmen:
  - Sollstellung der abgerechneten Betriebskosten
  - Auflösung der unfertigen Leistungen
  - Verrechnung der erhaltenen Anzahlungen

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Klassische Fehler bei der Ermittlung und Verbuchung

Fehler	Erläuterung	Auswirkung
Unzutreffende Ermittlung der unfertigen Leistungen	Berücksichtigung von nicht umlagefähigen Kosten (z.B. Leerstand, eigengenutzte Räume) bzw. keine Berücksichtigung von umlagefähigen Kosten (z.B. Personalaufwendungen)	➤ Erfolgsauswirkung im Folgejahr, da den Bestandsminderungen höhere bzw. geringere Umsatzerlöse gegenüberstehen
Unzutreffende Erfassung der Aufwendungen	Umlagefähige Personalaufwendungen werden unter Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung erfasst	➤ Verstoß gegen Primärkostenausweis
Ausweis der erhaltenen Anzahlungen als Umsatzerlöse	Erfolgswirksame Erfassung der Vorauszahlungen unter Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Bei Abrechnung im Folgejahr werden die Umsatzerlöse durch die Abrechnungsspitzen korrigiert.	➤ Verstoß gegen Realisationsprinzip (§ 252 HGB)

# Bilanzierung: vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

## Klassische Fehler bei der Ermittlung und Verbuchung

Fehler	Erläuterung	Auswirkung
Vorzeitige bzw. verspätete Auflösung der unfertigen Leistungen	Unfertige Leistungen werden vor Abrechnung (z.B. wegen Bilanzstichtag) bzw. erst bei Fälligkeit der Abrechnungsergebnisse aufgelöst (z.B. Abrechnung altes Jahr → Fälligkeit der Ergebnisse im neuen Geschäftsjahr)	➤ Verstoß gegen § 252 Abs. 5 HGB (Grundsatz der Periodenabgrenzung)
Ausweis der unfertigen Leistungen als „Forderungen aus Vermietung“	Die angefallenen Betriebskosten werden als Forderungen aus Vermietung erfasst.	➤ Ausweisfehler; Verstoß gegen § 2 Abs. 2 der Formblatt-VO
<b>In Lage- bzw. Geschäftsberichten:</b> Analyse des Jahresüberschusses unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen	Bei der Beurteilung der Veränderung des Jahresergebnisses werden die Bestandsveränderungen erläutert (z.B. Vorjahr: Minderung und im Berichtsjahr Erhöhung)	➤ Bei korrekter Ermittlung der unfertigen Leistungen erfolgt eine erfolgsneutrale Erfassung des Aufwandes im alten und der Umsatzerlöse im neuen Geschäftsjahr.

# Agenda

Definition Betriebskosten

Betriebskostenarten

Betriebskosten und Umsatzsteuer

Bilanzierung: Vom Rechnungseingang bis zur Abrechnung

**Aspekte aus der Jahresabschlussprüfung**

# Aspekte aus der Jahresabschlussprüfung

## Das Thema Betriebskosten und deren Abrechnung erstreckt sich auf

- Die Prüfung des Jahresabschlusses (bilanzielle Aspekte wie hier dargestellt)
- Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, insbesondere
  - das Interne Kontrollsysteem betreffend der Betriebskostenabrechnung
  - formelle und materielle Inhalte der Betriebskostenabrechnung



## Benötigte Unterlagen (Auswahl)

- Berechnung der unfertigen Leistungen
- Abstimmung Posten unfertige Leistung / Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebskosten / Bestandsveränderungen / umlagefähige Aufwendungen
- Ermittlung der in Unfertigen Leistungen einbezogenen Personalaufwendungen
- Ermittlung der nicht umlagefähigen Kosten (Leerstand, eigengenutzte Einheiten etc.)
- Übersicht über abgerechnete Einheiten
- Unterlagen zur Berechnung/Schätzung der gebildeten Rückstellungen
- Stichprobe an Abrechnungen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

WP/StB Martin Unterrainer, LL.M.

E-Mail: [Martin.Unterrainer@vdwbayern.de](mailto:Martin.Unterrainer@vdwbayern.de)

Betriebskostenabrechnung Bilanz und Jahresabschluss  
Abbildung im Jahresabschluss  
Tel.: 089 / 29 00 20 4121