

Inhaltsverzeichnis/Gliederung

Vorwort – Benutzungshinweise	5
------------------------------------	---

Allgemeiner Teil – Grundlagen

1	Einordnung und Handlungsrahmen der Buchführung	17
1.1	Buchführung als Bestandteil des betrieblichen Rechnungswesens	17
1.2	Gesetzlicher Rahmen und Ordnungsmäßigkeit der Buchführung	18
1.2.1	Gesetzliche Grundlagen	18
1.2.2	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB)	18
1.2.2.1	Grundsatz des systematischen Aufbaus	19
1.2.2.2	Grundsatz der Vollständigkeit	19
1.2.2.3	Grundsatz der Ordnungsmäßigkeit des Belegwesens	19
1.2.2.4	Grundsatz der Klarheit	19
1.2.2.5	Grundsatz der Wahrheit	19
1.2.2.6	Grundsatz der Kontinuität	19
1.2.2.7	Grundsatz der Vorsicht	19
1.2.2.8	Grundsatz der Periodenabgrenzung	20
1.2.3	Grundsätze ordnungsmäßiger Speicherbuchführung	20
1.3	Aufbewahrungspflichten	20
2	Inventur und Inventar	22
2.1	Inventur	22
2.1.1	Inventurerleichterungen	22
2.1.1.1	Zeitliche Erleichterungen	22
2.1.1.2	Aufnahmeerleichterungen	23
2.2	Inventar	23
3	Bilanz	24
4	Wertveränderungen von Bilanz zu Bilanz	28
4.1	Aktivtausch	28
4.2	Passivtausch	29
4.3	Aktiv-Passiv-Mehrung	29
4.4	Aktiv-Passiv-Minderung	30
5	Auflösung der Bilanz in Konten	31
6	Der Buchungssatz	34
6.1	Der einfache Buchungssatz	34
6.2	Der zusammengesetzte Buchungssatz	34
7	Beleg – Grundbuch – Hauptbuch	36
7.1	Belegorganisation	36
7.1.1	Belegarten	36
7.1.1.1	Urbelege	36
7.1.1.2	Ersatzbelege	36
7.1.1.3	Fremdbelege	36
7.1.1.4	Eigenbelege	36
7.1.2	Belegbearbeitung	36
7.2	Grundbuch	38
7.3	Hauptbuch	39
7.3.1	Eröffnungsbilanzkonto (EBK)	39
7.3.2	Schlussbilanzkonto (SBK)	39
8	Weitere Buchungstechniken	43
8.1	Umbuchungen	43
8.2	Kontokorrentprinzip	44
8.3	Korrektur-/Stornobuchungen	47

9	Veränderungen des Eigenkapitals	49
9.1	Betrieblich bedingte Veränderungen – der Erfolg des Unternehmens.....	49
9.1.1	Aufwendungen	49
9.1.2	Erträge	50
9.1.3	Erfolgskonten.....	51
9.1.4	Das Gewinn- und Verlustkonto (GuV-Konto)	52
9.2	Die Privatkonten	54
9.3	Ablauf der Arbeiten „von EBK zu SBK“	55

Fachteil 1 – Buchführung

1	Kontenorganisation in der Immobilienwirtschaft	57
1.1	Der Kontenrahmen der Immobilienwirtschaft	57
1.1.1	Zweck eines Kontenrahmens	57
1.1.2	Aufbau: Kontenrahmen – Kontenplan	57
1.1.3	Richtlinien	57
1.1.4	Abschlussgliederungsprinzip	59
1.1.4.1	Kontenklasse 0.....	59
1.1.4.2	Kontenklasse 1.....	59
1.1.4.3	Kontenklasse 2.....	60
1.1.4.4	Kontenklasse 3.....	60
1.1.4.5	Kontenklasse 4.....	60
1.1.4.6	Kontenklasse 6.....	61
1.1.4.7	Kontenklasse 8.....	61
1.1.4.8	Kontenklasse 9.....	61
1.1.4.9	Kontenklasse 5.....	61
1.1.4.10	Kontenklasse 7.....	62
1.2	Die betriebstypischen Leistungen der Immobilienwirtschaft	62
2	Personalkosten	64
2.1	Aufbau einer Lohn- und Gehaltsabrechnung.....	64
2.1.1	Berechnungsschema.....	64
2.1.2	Steuerklassen	65
2.1.3	Beispiel	65
2.2	Personalkosten in der Lohn- und Gehaltsbuchhaltung	66
2.2.1	Grundsachverhalt	66
2.2.2	Vorschüsse.....	67
2.2.3	Vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers.....	67
2.2.4	Gesetzliche Unfallversicherung	69
2.2.5	Aufwendungen für Altersversorgung	69
2.2.6	Aufwendungen für Unterstützung	70
2.2.7	Soziale Aufwendungen	70
3	Hausbewirtschaftung	71
3.1	Mieten, Zuschläge, Mietvorauszahlungen	71
3.1.1	„Sollstellung der Mieten“	72
3.1.2	„Die Buchungsliste“ (Nebenbuchhaltung zur Hausbewirtschaftung).....	72
3.1.3	Mietvorauszahlungen	73
3.1.4	Zuschläge/Gebühren	74
3.2	Erlösschmälerungen	76
3.3	Umlagen (am Beispiel der Heizkosten)	78
3.3.1	Teil I: Wärmelieferung und Aktivierung als „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“	78
3.3.1.1	Sollstellung und Bezahlung der Mieten	79
3.3.1.2	Wartung der Heizungsanlagen	79
3.3.1.3	Heizölzukauf	80
3.3.1.4	a) Korrektur des Eröffnungsbestandes auf dem Konto „(170) Heizmaterial“	80
3.3.1.5	b) Aktivierung der Wärmelieferung als „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“	81
3.3.1.6	Kontendarstellung zu Umlagen Teil I	83

3.3.2	Teil II: Abrechnung der im Vorjahr gelieferten Wärme	84
3.3.2.1	Ermittlung und Buchung der tatsächlich angefallenen Gesamtkosten	84
3.3.2.2	Verrechnung mit der Gesamtsumme der geleisteten Vorauszahlungen.....	85
3.3.2.3	Erfassung der Nachzahlungsverpflichtungen der Mieter	85
3.3.2.4	Erfassung der Erstattungsansprüche der Mieter	86
3.3.2.5	Auflösung des Bestands an „Noch nicht abgerechneten Betriebskosten“	87
3.3.2.6	Kontendarstellung zu Umlagen Teil II	89
3.3.3	Teil III: Betriebsstrom, Hauswarttätigkeit, Leerstände, Umlagenausfallwagnis.....	90
3.3.3.1	Betriebsstrom	91
3.3.3.2	Hauswarttätigkeit	91
3.3.3.3	Leerstand (vorübergehend)	92
3.3.3.4	Umlagenausfallwagnis (UAW).....	93
3.4	Abschreibungen auf Mietforderungen.....	94
3.4.1	Direkte Abschreibung auf Mietforderungen.....	95
3.4.1.1	Buchung der Abschreibung	95
3.4.1.2	Geldeingänge noch vor dem Bilanzstichtag.....	95
3.4.1.3	Geldeingänge nach dem Bilanzstichtag.....	96
3.4.2	Wertberichtigung zu Mietforderungen	96
3.4.2.1	Buchung der Wertberichtigung.....	96
3.4.2.2	(Geld)Eingänge auf wertberichtigte Mietforderungen	97
3.4.2.3	Eine wertberichtigte Mietforderung wird uneinbringlich	98
3.5	Streit um Forderungen aus dem Mietverhältnis	99
3.5.1	Prozess um eine Mietforderung.....	99
3.5.2	Räumungsklage und Pfändung beim Mieter	101
3.5.3	Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung	102
3.5.3.1	Variante 1: Das Immobilienunternehmen gewinnt den Prozess (vollständig)	103
3.5.3.2	Variante 2: Das Immobilienunternehmen verliert den Prozess (zum Teil)	103
3.6	Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung	107
3.6.1	Instandhaltung – Instandsetzung.....	107
3.6.1.1	Instandhaltungsaufwand, der vom Immobilienunternehmen zu tragen ist.....	107
3.6.1.1.1	Bestandsintensive Erfassung von Reparaturmaterial.....	108
3.6.1.1.2	Aufwandsnahe Erfassung von Reparaturmaterial.....	108
3.6.1.1.3	Rabatte	110
3.6.1.1.4	Skonti.....	110
3.6.1.1.5	Mängel	110
3.6.1.1.6	Inventurdifferenzen.....	110
3.6.1.2	Instandhaltung, deren Kosten von der Versicherung zu erstatten sind (Versicherungsschäden).....	112
3.6.2	Modernisierung	113
3.6.3	„Bauabzugsteuer“	113
3.7	Die Umsatzsteuer in der Immobilienwirtschaft	114
3.7.1	Das System der Mehrwertsteuer	114
3.7.2	Buchung von Umsatzsteuer und Vorsteuer.....	116
3.8	Die Umsatzsteuer in der Hausbewirtschaftung.....	119
3.8.1	Umsatzsteuerfreie – umsatzsteuerpflichtige Umsätze	119
3.8.1.1	Ausschließlich umsatzsteuerfreie Umsätze	119
3.8.1.2	Ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Umsätze	120
3.8.1.3	Sowohl umsatzsteuerfreie als auch umsatzsteuerpflichtige Umsätze	120
3.8.1.4	Option zur Umsatzsteuer	121
3.8.2	Abziehbare Vorsteuer.....	122
3.8.2.1	„objektorientierter“ Schlüssel für die Aufteilung der Vorsteuer	12
3.8.2.2	„unternehmensbezogener“ Schlüssel für die Aufteilung der Vorsteuer....	123
3.8.3	Umlagen.....	124

3.8.3.1	Teil 1: Wärmelieferung und Aktivierung als „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“	125
3.8.3.2	Teil 2: Abrechnung der im Vorjahr gelieferten Wärme	127
3.8.3.3	Ermittlung der auf die Muster umzulegenden Betriebskosten	129
3.8.4	Lohnt die Option zur Umsatzsteuer?	130
4	Finanzierungsmittel	131
4.1	Gliederung der Kreditarten	131
4.1.1	Objektfinanzierungsmittel	131
4.1.2	Unternehmensfinanzierungsmittel	131
4.1.3	Grundstücksankaufskredite (GAK)	132
4.1.4	Bauzwischenkredite	132
4.2	Tilgungsrechnung (Annuitätendarlehen)	132
4.3	Buchungstechnik	134
4.3.1	„Zahlung ... im Nachhinein“ (Ausgangsbeispiel)	134
4.3.2	„Zahlung ... im Voraus“	135
5	Erwerb, Verkauf und Bebauung von Grundstücken	137
5.1	Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf unbebauter Grundstücke	137
5.1.1	Grundstückserwerb	137
5.1.1.1	Anzahlungen	137
5.1.1.2	(wirtschaftlicher) Eigentumsübergang	138
5.1.1.3	Grundstücksankaufskredit	138
5.1.2	Bewirtschaftung	139
5.1.2.1	(laufende) Aufwendungen und Erträge	139
5.1.2.2	Primärkosten	140
5.1.3	Verkauf unbebauter Grundstücke	140
5.1.3.1	Anlagevermögen	140
5.1.3.2	Umlaufvermögen	141
5.1.4	Übersicht: Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf von unbebauten Grundstücken	142
5.2	Erfassung der Herstellungskosten	143
5.2.1	Kostengliederung	143
5.2.1.1	Kosten des Baugrundstücks	143
5.2.1.2	Kosten der Erschließung	144
5.2.1.3	Kosten des Bauwerks	144
5.2.1.4	Kosten des Geräts	144
5.2.1.5	Kosten der Außenanlagen	144
5.2.1.6	Kosten der zusätzlichen Maßnahmen	144
5.2.1.7	Baunebenkosten	144
5.2.1.8	Übersicht zu: Gliederung der Herstellungskosten	145
5.2.2	Prüfung und Bezahlung von Rechnungen	146
5.2.2.1	Rechnungsprüfung	146
5.2.2.2	Bezahlung von Rechnungen (Buchungstechnik)	147
5.3	Bauvorbereitung und Bebauung von Objekten des Anlagevermögens	148
5.3.1	Bauvorbereitung	148
5.3.2	Bebauung des Objekts	149
5.3.2.1	Baubeginn – differenzierte Erfassung der Kosten in der Kontenklasse 7	149
5.3.2.2	Fremdkosten (Kosten für Leistungen Dritter), die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst werden	149
5.3.2.3	Aktivierung der Eigenleistungen des Immobilienunternehmens – Primärkosten(ausweis)prinzip	151
5.3.2.4	Aktivierung der Fremdkapitalzinsen (nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten)	153
5.3.2.5	Aktivierung der Grundsteuer (nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten)	153
5.3.3	Bilanzierung des Objekts (Bilanzstichtag/Fertigstellung)	154
5.3.3.1	Das Objekt ist zum Bilanzstichtag noch nicht fertig gestellt	154
5.3.3.2	Das Objekt ist (bis zum Bilanzstichtag) fertig gestellt	154

5.4	Bauvorbereitung, Bautätigkeit und Verkauf von Objekten des Umlaufvermögens	155
5.4.1	Variante 1: Untergliederung der Herstellungskosten in der Kontengruppe 81	156
5.4.1.1	Bauvorbereitung	157
5.4.1.2	Baubeginn – differenzierte Erfassung der Kosten in der Kontengruppe 81	158
5.4.1.3	Fremdkosten (Kosten für Leistungen Dritter), die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst werden	159
5.4.1.4	Aktivierung der Grundstücks (Bilanzstichtag/Fertigstellung)	160
5.4.1.5	Aktivierung der Fremdkosten, die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst wurden	160
5.4.1.6	Aktivierung der Eigenleistungen des Immobilienunternehmens – Primärkosten(ausweis)prinzip	160
5.4.1.7	Aktivierung der Fremdkapitalzinsen nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten	161
5.4.1.8	Aktivierung der Grundsteuer nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten	161
5.4.1.9	Umbuchung der Bauvorbereitungskosten aus dem Vorjahr	162
5.4.2	Variante 2: Untergliederung der Herstellungskosten außerhalb der Konten	168
5.4.2.1	Bauvorbereitung	169
5.4.2.2	Baubeginn	170
5.4.2.3	Fremdkosten (Kosten für Leistungen Dritter), die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst werden	171
5.4.2.4	Aktivierung der Grundstücks (Bilanzstichtag/Fertigstellung)	172
5.4.2.5	Aktivierung der Fremdkosten, die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst wurden	172
5.4.2.6	Aktivierung der Eigenleistungen des Immobilienunternehmens – Primärkosten(ausweis)prinzip	172
5.4.2.7	Aktivierung der Fremdkapitalzinsen (nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten)	173
5.4.2.8	Aktivierung der Grundsteuer (nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten)	173
5.4.2.9	Umbuchung der Bauvorbereitungskosten aus dem Vorjahr	175
5.5	Die Umsatzsteuer in der Bautätigkeit	184
5.5.1	Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken	184
5.5.2	Errichtung von Gebäuden zum Zwecke der Vermietung an Unternehmer oder für die eigengewerbliche bzw. eigenberufliche Nutzung	184
5.5.3	Vorsteuerabzug bei Errichtung eines zum Verkauf vorgesehenen Gebäudes (UV)	187
5.5.4	Vorsteuerabzug bei Erwerb eines Gebäudes zum Zwecke der Vermietung oder der eigengewerblichen bzw. eigenberuflichen Nutzung bzw. der Veräußerung	189
5.5.5	Berichtigung des Vorsteuerabzuges	189
6	Betreuungstätigkeit	190
6.1	Die Baubetreuung als Dienstleistung der Immobilienwirtschaft	190
6.2	Fremdkosten für die Baubetreuung	190
6.3	Eigenleistungen für die Baubetreuung	191
6.4	Betreuungsgebühr und Betreuungsgebührenraten	191
6.5	Betreuungstätigkeit und Umsatzsteuer	191
6.6	Betreuungsbankkonto	192
6.7	Buchmäßige Erfassung einer Baubetreuung über mehrere Jahre	192
7	Periodengerechte Erfolgsermittlung	198
7.1	Zeitliche Abgrenzung von Aufwendungen und Erträgen	198
7.1.1	Zahlungen vor dem Bilanzstichtag (Rechnungsabgrenzungsposten)	198
7.1.1.1	Aktive Rechnungsabgrenzung	199

7.1.1.2	Passive Rechnungsabgrenzung	200
7.1.2	Zahlungen nach dem Bilanzstichtag (Forderungen aus aufgelaufenen Erträgen und Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Aufwendungen).....	201
7.1.2.1	Forderungen aus ausgelaufenen Erträgen	202
7.1.2.2	Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Aufwendungen	203
7.2	Rückstellungen	205
7.2.1	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	206
7.2.2	Steuerrückstellungen	207
7.2.3	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	210
7.2.4	Sonstige Rückstellungen	211
7.3	Übersicht.....	213
8	Bewertung von Vermögensteilen und Schulden	214
8.1	Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.....	216
8.2	Bewertung des Anlagevermögens.....	219
8.2.1	Planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen	219
8.2.1.1	Abschreibungsmethoden	220
8.2.1.2	Besonderheiten im Jahr der Anschaffung „bzw. des Ausscheidens“ eines Wirtschaftsgutes.....	222
8.2.1.3	Besonderheiten der Abschreibung auf Gebäude.....	224
8.2.1.4	Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter.....	226
8.2.1.5	Buchung der Abschreibungen	227
8.2.2	Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen.....	228
8.2.3	Ausscheiden von Anlagegütern	229
8.3	Bewertung des Umlaufvermögens	231
8.3.1	Bewertung der Vorräte	232
8.3.2	Bewertung der Forderungen	232
8.3.3	Bewertung der Wertpapiere des Umlaufvermögens	237
9	Gewinnverwendung und Jahresabschluss der Kapitalgesellschaften.....	237
9.1	Rücklagen	237
9.1.1	Kapitalrücklagen	238
9.1.2	Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen.....	238
9.2	Buchung des Jahresabschlusses bei Kapitalgesellschaften.....	240
9.3	Aufstellung des Jahresabschlusses bei Kapitalgesellschaften	241
9.4	Verwendung des Bilanzgewinnes.....	245
9.5	Der Jahresabschluss nach HGB	246
Fachteil 2 – Kosten- und Leistungsrechnung		256
1	Grundlagen.....	256
1.1	Aufgabe der Kosten und Leistungsrechnung	256
1.2	Grundsätze der Kosten- und Leistungsrechnung.....	257
1.3	Grundbegriffe der Kostenrechnung	258
2	Vollkostenrechnung.....	250
2.1	Kostenartenrechnung	262
2.2	Kostenstellenrechnung.....	263
2.3	Kostenträgerrechnung	267
2.4	Erfolgsrechnung auf Vollkostenbasis	268
3	Teilkostenrechnung (Deckungsbeitragsrechnung)	269
3.1	Deckungsbeitragsrechnung	270
3.2	Gewinnschwellenanalyse (Break-even-Analyse)	271
3.3	Preisuntergrenze.....	272
Fachteil 3: Unternehmenskennzahlen.....		274
1	Definition und Aufgabe von Kennzahlen	274
2	Kennzahlen zur Vermögens-, Kapital- und Ertragslage	275
2.1	Kennzahlen zur Vermögensstruktur	275
2.1.1	Anlagenintensität/(-quote)	276

2.1.2	Umlaufintensität(/-quote)	276
2.2	Kennzahlen zur Kapitalstruktur	277
2.2.1	Eigenmittelquote(/Eigenkapitalanteil).....	277
2.2.2	Fremdkapitalanteil(/-quote) [Anspannungskoeffizient]	277
2.2.3	Fremdkapitalkostensatz	277
2.2.4	(statischer) Verschuldungsgrad(/-koeffizient).....	277
2.3	Kennzahlen zur Liquidität	278
2.3.1	Liquiditätsgrad 1 – 3	278
2.3.2	Deckungsgrade I + II (A + B) – Kapitalverwendung (Investierung).....	278
2.3.2.1	Anlageneckungsgrad A (I).....	278
2.3.2.2	Deckungsgrad B (II)	279
2.4	Kennzahlen zur (Unternehmens-)Rentabilität	279
2.4.1	Eigenmittel(/-kapital)rentabilität	279
2.4.2	Gesamtkapitalrentabilität.....	279
2.4.3	Umsatzrentabilität	280
2.4.4	Return of Investment (ROI)	280
3	Leistungskennzahlen	280
3.1	durchschnittliche Sollmiete (für Wohnungen)	280
3.2	durchschnittliche Mieterlöse (für Wohnungen)	281
3.3	Leerstandsquote.....	281
3.4	Fluktuationsquote	281
3.5	Mietenmultiplikator.....	281
3.6	Kapitaldienstdeckung (/anteilsquote)	281
3.7	Zinsdeckung (/anteilsquote).....	282
3.8	Cashflow	282
3.9	Tilgungskraft.....	283

Übungsteil 1: Buchführung

1	Zu den einzelnen Kapiteln/Abschnitten	284
2	Kapitel-/Abschnittsübergreifende Übungen zur Wiederholung und Vertiefung	354

Übungsteil 2: Kosten- und Leistungsrechnung..... 404

Übungsteil 3: Unternehmenskennziffern..... 405

Anhang

Ergänzung Nr. 1	„Bauabzugssteuer“	406
Ergänzung Nr. 2	Nicht realisierbare Bauplanungen	410
Ergänzung Nr. 3	Umbuchungen nach Abschluss der Kontenklasse 7.....	411
Ergänzung Nr. 4	Erschließung von Grundstücken des Anlage- und Umlaufvermögens	412
Ergänzung Nr. 5	Bauvorbereitung ... und Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens.....	420
Ergänzung Nr. 6	Sonstige Rückstellungen	421
Sachwortverzeichnis		422