

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, featuring multiple balconies with glass railings.

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

Aktivierung Betriebskosten

Art: Ablaufbeschreibung RELion 6.3 RTC

Erstellt von: Sandra Kübrich
Programmierung: Waldemar Walter
mse RELion GmbH

Stand: Februar 2014



Copyright © 2014 mse RELion GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen stellen den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Funktionsumfang der Software dar. Der Funktionsumfang setzt sich aus einzelnen Modul- und User-Lizenzen zusammen, die zum Teil aufeinander aufbauen und neben dem Grundpaket zum Teil optional zur Verfügung stehen. Dieses E-Book ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der mse RELion GmbH vorbehalten. Die Übersetzung, die Vervielfältigung oder die Verbreitung, im Ganzen oder in Teilen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der mse RELion GmbH gestattet. Die mse RELion GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, für die Fehlerfreiheit, für die Aktualität, für die Kontinuität und für die Eignung dieses E-Books zu dem von dem Verwender vorausgesetzten Zweck. Die Haftung der mse RELion GmbH ist, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Personenschäden, ausgeschlossen. Alle in diesem Werk enthaltenen Namen oder Bezeichnungen können Marken der jeweiligen Rechteinhaber sein, die markenrechtlich geschützt sein können. Die Wiedergabe von Marken in diesem Werk berechtigen nicht zu der Annahme, dass diese frei und von jedermann verwendet werden dürfen. Microsoft, Great Plains, Dynamics NAV, Apertum, Axapta, Attain, Excel und Outlook sind eingetragene Warenzeichen oder Warenzeichen der Microsoft Corporation oder Great Plains in den Vereinigten Staaten und/oder anderen Ländern.

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEIN	3
EINRICHTUNG	4
Global MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen.....	4
Objektkonten	5
Abrechnungsart Buchungsmatrix	5
Abrechnung Objekt Karte	6
ABLAUF	8
Aktivierung Betriebskosten	8
Buchen der Aktivierung	13
WEITERFÜHRENDE THEMEN UND BESONDERHEITEN	14
Berechnung der Umlage / Ausnahmen	14
Besonderheiten	14
Erläuterungen zum Thema	16

Allgemein

Exkurs: Buchung mit Bestandsverminderung

Unfertige Leistungen – Noch nicht abgerechnete Betriebskosten

Unter den unfertigen Leistungen sind Posten aus der betrieblichen Leistungserstellung zu erfassen, die wegen der fehlenden Abrechnung noch nicht den Forderungen zugerechnet werden können.

Betriebskosten, Grundsteuer, Hausmeister etc. sind auf die Mieter umlagefähig. Sie werden zusammen mit der Sollmiete als Vorauszahlung den Mietern berechnet, wobei dies nur für vermietete Einheiten zutrifft, nicht für Leerstand. Die Kosten für die leerstehenden Einheiten bleiben im Aufwand bestehen, während die umlagefähigen Aufwendungen für die vermieteten Einheiten als forderungsähnlicher Posten aktiviert werden. Hierfür sieht der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft die Kontengruppe 15 „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ vor.

Grundsätzlich werden unter dem Jahr alle angefallenen Betriebskosten z.B. Grundsteuer, Hausmeister etc. als Aufwand gebucht. Nur die umlagefähigen Kosten werden auf Kontengruppe 15 „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ aktiviert, können aber, solange sie noch nicht abgerechnet sind, nicht als Umsatzerlöse auf Kontengruppe 601 „Umlagen aus Hausbewirtschaftung“ gebucht werden, sondern müssen unter Kontengruppe 646 „Bestandserhöhungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten“ als Ertrag erfasst werden. Die von den Mietern eingegangenen Vorauszahlungen, werden als Bankgutschrift Kontengruppe 274 „Guthaben bei Kreditinstitut“ und als Kontengruppe 431 „Anzahlung auf unfertige Leistungen“, somit als Verbindlichkeit, gebucht. Eine frühere Verrechnung ist wegen des Saldierungsverbots nach §246 Abs. 2 HGB „Posten der Aktivseite dürfen nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen, Grundstücksrechte nicht mit Grundstückslasten verrechnet werden.“ unzulässig.

Nach dem Kontenabschluss im alten und der Konteneröffnung im neuen Jahr werden die auf Kontengruppe 15 „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ gebuchten Beträge aufgelöst und über Kontengruppe 648 „Bestandsverminderungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten“, also zunächst als Aufwand erfasst. Erst nach Abrechnung der Kosten können die nun genau feststehenden Umlagen als „Forderungen“ und Umsatzerlöse „Umlagen aus Hausbewirtschaftung“ gebucht werden. Anschließend werden die Forderungen mit den erhaltenen Anzahlungen aus Kontengruppe 431 „Anzahlung auf unfertige Leistungen“ verrechnet, zu viel gezahlte Beträge durch Banküberweisung zurückgezahlt, zu wenig geleistete Vorauszahlungen vom Mieter nachgefordert.

Der Report **Aktivierung Betriebskosten** berechnet unterjährig die zu aktivierenden Betriebskosten und bucht diese. Das Ziel ist eine möglichst hohe Genauigkeit am Bilanzstichtag zu erreichen. Die tatsächliche Nebenkostenabrechnung wird dennoch zu abweichenden Werten kommen können.

Die Berechnung und Aktivierung erfolgt in RELion pro **Objekt, Abrechnung Objekt Karte, Abrechnungsart** und der Trennung nach **Brutto und Netto-Kosten**.

Es werden nur Objekte vom Typ Mietobjekt berücksichtigt, für WEG-Objekte steht die Funktion nicht zur Verfügung.

Eine Passivierung der BK-Vorauszahlungen, falls Sie diese als Erlös gebucht haben, kann über das Objektkontenschema erfolgen.

HINWEIS

Detaillierte Erklärungen aller Felder erhalten Sie in der Online-Hilfe des Programms. Diese rufen Sie mit F1 auf.

Einrichtung

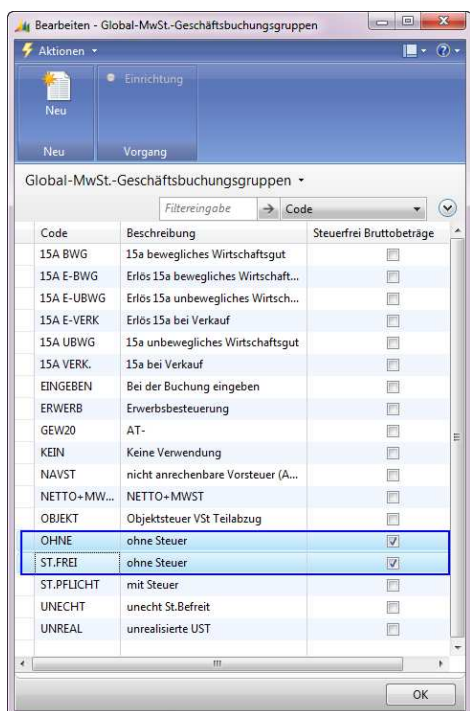
Beim Start des Reports wird geprüft, ob einige Grunddaten korrekt eingerichtet sind.

HINWEIS

Bis auf die für den Report relevanten Konten sollten die übrigen Konten für die Abrechnung bereits eingerichtet sein. Etwaige Änderungen sprechen Sie bitte unbedingt mit der Abteilung Betriebskostenabrechnung ab.

Global MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **Finanzmanagement / Verwaltung**.
2. Öffnen Sie die **MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppen**.



Um in der Betriebskostenabrechnung zu bestimmen, ob Brutto – oder Nettokosten verteilt werden, müssen generell zwei Einrichtungen berücksichtigt werden:

- Die MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe des Einheitenvertrages
- Die MwSt.-Produktbuchungsgruppe des Objektkontos

RELion bietet die Möglichkeit, die Betriebskostenabrechnung über Nettokosten abzurechnen ohne Umsatzsteuer zu erheben.

Anhand der MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe des Einheitenvertrages kann über das Feld **Steuerfrei Bruttobeträge** gekennzeichnet werden, ob Brutto- oder Nettokosten aktiviert werden sollen.

Bei Einheitenverträgen mit der betreffenden MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe und einer Kennzeichnung im Feld **Steuerfrei Bruttobeträge** werden die Bruttokosten aktiviert, ohne Haken werden die Nettokosten aktiviert.

Objektkonten

Damit der Report die korrekte Verteilung der abzurechnenden Objektkonten ermitteln kann, überprüfen Sie bitte folgende Einrichtung:

- Das Feld **Abrechnungsart** muss gefüllt sein
- Im Feld **Verwendung** muss *Alles*, *Abrechnung* oder *Wirtschaftsplan* eingetragen sein
- Das Feld **Verteilungscode** oder **Verteilungscode Wirtschaftsplan** muss einen Eintrag enthalten

Sind die Felder **Verteilungscode** und **Verteilungscode Wirtschaftsplan** mit unterschiedlichen Codes gefüllt, so wird der Wert aus dem Feld **Verteilungscode Wirtschaftsplan** für die Berechnung herangezogen.

Ansicht - Objekt Konten - 28001 - Wohnpark Goethestraße 20-26

Aktionen: Verknüpfte Informationen

Objekt Konten - 3 Kontonr.

Sortieren: Eigentümer / Mieter, Objektnr., Kontonr. Filter: Mieter - 28001 Summenberechnung einschränken: 01.01.14..31.12.14

Allgemein

Datumsfilter: Summe Kosten Betrag: 0,00

Beschreibung Verteilung: Summe Sonderuml. Betrag: 0,00

Beschreibung Konto: Aufwendungen Summe Plan Betrag: 487.198,39

Kontonr.	Kontoart	Beschreibung Konto	Verwendung	Abrechnungsart	Bewegung	S...	Sachkontonr.	Verteilungscode	Verteilungscode Wirtschaftsplan	Verteilungsart	RE Kontogru...
8000	Konto	Grundsteuer	Alles	BK	0,00		8000	QM	QM	Zeitanteilig	Kosten
80010	Konto	Kosten Wasserversorgung	Alles	BK	0,00		80010	QM	QM	Zeitanteilig	Kosten
80011	Konto	Abwasser	Alles	HZ	0,00		80011	HKD	HKD	Festbetrag	Kosten
80012	Konto	Niederschlagswasser	Alles	HZ	0,00		80011	PERS	PERS	Zeitanteilig	Kosten
80015	Konto	Gartenbewässerung	Alles	BK	0,00		8009	QM	QM	Zeitanteilig	Kosten
8002	Konto	Kosten der Beheizung	Alles	HZ	0,00		8002	HKD	HKD	Festbetrag	Kosten
8003	Konto	Kosten Heizung und Warmwasser	Alles	BK	0,00		8003	QM	QM	Zeitanteilig	Kosten

Abrechnung

Wirtschaftsplan

Sonderumlage

Schließen

Abrechnungsart Buchungsmatrix

Für jede Abrechnungsart und jede MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe, die in mindestens einem Einheitenvertrag verwendet wird, muss eine Zeile in der **Abrechnungsart Buchungsmatrix** angelegt sein.

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Abrechnung**.
2. Öffnen Sie im Bereich **Einrichtung** die Liste **Abrechnungsart Buchungsmatrix**.

Bearbeiten - Abrechnungsart Buchungsmatrix

Aktionen: Hole neue Kombinationen

Abrechnungsart Buchungsmatrix - Filtereingabe Abrechnungsart

Sortieren: Abrechnungsart, MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe Keine Filter angewendet

Abrechnung...	MwSt.-Geschä...	Abrechnungsart Beschreibung	Steuerfrei Bruttobetrag	Guthaben Abrechnung Konto	Nachzahlung Abrechnung Konto	Unfertige Leistungen Konto	Bestand Erhöhung Konto	Bestand Minderung Konto	Bestand Minderung Ausnahmen	Bestand Minderung Leerstand	Gegenkonto Ausnahmen	Gegenkonto Leerstand	Kalkulatorische Kosten Ausnahmen	Kalkulatorische Kosten Leerstand	Rundungsdifferenz Konto
BK	ST.FREI	Betriebskosten	Ja	631000	631000	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320
BK	ST.PFLICHT	Betriebskosten	Nein	631100	631100	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320
BK	ST.FREI	Betriebskosten	Nein	631100	631100	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320
HG	ST.FREI	Hausgeld	Ja	631000	631000	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320
HG	ST.PFLICHT	Hausgeld	Nein	631100	631100	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320
HG	ST.FREI	Hausgeld	Nein	631100	631100	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320
HZ	ST.FREI	Heizung	Ja	631000	631000	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320
HZ	ST.PFLICHT	Heizung	Nein	631100	631100	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320
HZ	ST.FREI	Heizung	Nein	631100	631100	1590	8021	8029	80292	80291	1593	1592	8023	8022	6320

OK

HINWEIS

In jeder Zeile dürfen die gleichen Konten verwendet werden da die Aktivierungsbuchung mit entsprechenden Zusatzkontierungen erfolgt.

Folgende Felder müssen für den Aktivierungsreport auf jeden Fall gefüllt sein:

- Unfertige Leistungen Konto**

Auf diesem Konto werden die mit dem Report ermittelten abzurechnenden Gesamtkosten bestandserhöhend gebucht. Mit Buchung der Abrechnung wird der auf diesem Konto gebuchte Betrag je Abrechnung aufgelöst.

Buchung: Unfertige Leistungen Konto an Bestand Erhöhung Konto

- Bestand Erhöhung Konto**

- Kalkulatorische Kosten Leerstand**

Auf diesem Konto werden die mit dem Report ermittelten Kosten für Leerstand als Kosten gebucht. Bei Buchung der Abrechnung wird dieses Konto nicht angesprochen.

Buchung: Kalkulatorische Kosten Leerstand an Gegenkonto Leerstand

- Gegenkonto Leerstand**

- Kalkulatorische Kosten Ausnahmen**

Auf diesem Konto werden die mit dem Report ermittelten Kosten für Vertragsausnahmen als Kosten gebucht. Dieses Konto wird bei Buchung der Abrechnung nicht angesprochen.

Buchung: Kalkulatorische Kosten Ausnahmen an Gegenkonto Ausnahmen

- Gegenkonto Ausnahmen**

Auszug aus der Abrechnungsart Buchungsmatrix																		
	Abrechnungsart	MwSt.-Geschäfts-buchungsgruppe	Abrechnungsart-Beschreibung	Steuerfrei Brutto-betrag	Guthaben Abrechnung Konto	Nachzahlung Abrechnung Konto	Unfertige Leistungen Konto	Bestand Erhöhung Konto	Gegenkonto Leerstand	Kalkulatorische Kosten Leerstand	Gegenkonto Kosten Ausnahmen	Kalkulatorische Kosten Ausnahmen	Bestand Minderung Leerstand	Bestand Minderung Ausnahmen	Bestand Minderung Konto	Rundungs-differenz Konto	Umlage Ausfall-wagnis % (D)	Umlage Ausfall-wagnis Konto (D)
	BK	ST.FREI	Betriebskosten	Ja	6310	6310	1590	8021	1592	8022	1593	8023	80291	80292	8029	6320	2	6010
	HG	ST.FREI	Hausgeld	Ja	6310	6310	1590	8021	1592	8022	1593	8023	80291	80292	8029	6320	0	
Feld wird verwendet bei																		
	Aktivierung	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
	Abrechnung	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Ja
	Auflösung	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Nein

Abrechnung Objekt Karte

Bevor die Kosten über den Report aktiviert werden können, muss eine **Abrechnung Objekt Karte** mit der **Buchungsmethode Bilanzielle Aktivierung** angelegt sein.

Wenn Kosten mehrere Abrechnungszeiträume betreffen, legen Sie für jeden der Abrechnungszeiträume ebenfalls eine **Abrechnung Objekt Karte** mit der **Buchungsmethode Bilanzielle Aktivierung** an, da andernfalls keine Aktivierung der Kosten stattfinden kann. Eine Teilnahme des Objektes an dem Aktivierungsprozess bestimmen Sie ausschließlich über das Anlegen der **Abrechnung Objekt Karte**.

HINWEIS

Objekte ohne Einheitenstämme werden nicht berücksichtigt.

Wählen Sie in der **Abrechnung Objekt Karte** im Inforegister **Allgemein** einen **Abrechnungscode** aus. Dadurch bestimmen Sie den jeweiligen Abrechnungszeitraum. Bei Bedarf können Sie im Inforegister **Vorauszahlungen** auf einzelne Abrechnungsarten filtern.

ACHTUNG

Es ist darauf zu achten, dass eine Abrechnungsart nicht in zwei **Abrechnung Objekt Karten** vorkommt und dass sich keine Überschneidung im Leistungszeitraum ergibt.

Es erfolgt immer eine Aktivierung nach dem Leistungszeitraum der Buchung.

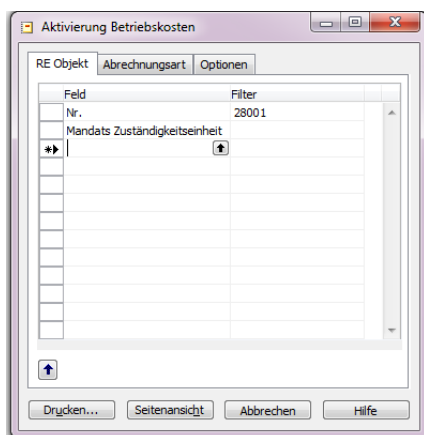
Eine Auswertung des Hakens im Feld **Leistungszeitraum berücksichtigen** erfolgt jedoch nur in der Abrechnung nicht bei der Aktivierung. Wurden Buchungen mit Leistungszeitraum oder Abrechnungsart getätigt, für die es keine gültige **Abrechnung Objekt Karte** mit der **Buchungsmethode Bilanzielle Aktivierung** gibt werden diese nicht aktiviert. Es erfolgt dazu auch keine Fehlermeldung.

Ablauf

Aktivierung Betriebskosten

Um den Report zu starten gehen Sie wie folgt vor:

1. Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Periodische Aktivitäten / Abschlussbuchungen**.
2. Starten Sie den Report **Aktivierung umlagef. Kosten**.



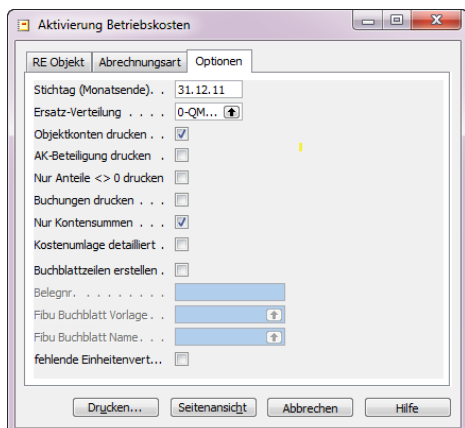
Im Inforegister **RE Objekt** filtern Sie wie üblich auf das gewünschte Objekt.



Bei Bedarf können Sie im Inforegister **Abrechnungsart** auf eine oder mehrere Abrechnungsarten filtern.

HINWEIS

Ein Filter in der **Abrechnung Objekt Karte** übersteuert den Filter im Report.



Im Inforegister **Optionen** stehen verschiedene Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung:

Stichtag (Monatsende)

Es handelt sich hierbei um das Periodenenddatum für den Report und gleichzeitig das Buchungsdatum für die Aktivierung.

Beispiel

Geschäftsjahr (Firmendaten / ZE): 01.10.10 – 30.09.11

Stichtag des Reports: 31.03.11

Filter für Buchungen: 01.10.10 (Geschäftsjahresbeginn / Beginn der ZE) bis 31.03.11

HINWEIS

- Aktivierungsfähige Buchungen werden grundsätzlich über das Buchungsdatum gefiltert. Die über das Buchungsdatum gefundenen Buchungen werden über Ihren Leistungszeitraum den Abrechnungszeiträumen zugerechnet. Bei Buchungen ohne Leistungszeitraum gilt das Buchungsdatum als Leistungszeitraum.
- Beginnt der Leistungszeitraum einer Buchung vor dem Abrechnungszeitraum oder endet er nach dem Abrechnungszeitraum, erfolgt eine zeitanteilige Berechnung.
- Liegt der Leistungszeitraum der Buchung komplett außerhalb des Abrechnungszeitraums wird die Buchung nicht berücksichtigt. In diesem Fall empfiehlt es sich, eine **Abrechnung Objekt Karte** mit der **Buchungsmethode** *Bilanzielle Aktivierung* für diesen Abrechnungszeitraum anzulegen.
- Es wird geprüft, ob das jeweilige Konto im lfd. Geschäftsjahr bis zum Stichtag mindestens eine Buchung hat – es erfolgt keine Prüfung ob der Saldo des Kontos Null ist.

Ersatz – Verteilung

Der Ersatz-Verteilungscode kommt zur Anwendung wenn,

- die Verteilungsart des Kontos nicht zeitanteilig ist
- der ermittelte Verteilungscode keinen Einheiten-Verteilungscode ungleich Null hat.

Der Ersatz-Verteilungscode wird benötigt, da bei verbrauchsabhängigen Kosten nach Festwerten zum Zeitpunkt der Aktivierung die endgültige Verteilung noch nicht feststeht.

Objektkonten drucken

Es wird eine Übersicht der Objektkonten gedruckt, die umgelegt werden können. Wir empfehlen zumindest einmalig, die Option zu aktivieren, um die Einrichtung der Objektkonten zu überprüfen. Durch Vergleich mit einer Objektkonten Saldenliste kann ermittelt werden, ob alle Konten, die abrechnungsfähig sein müssten, auch von dieser Funktion gefunden werden.

HINWEIS

Überprüfen Sie ggf. die Felder **Abrechnungsart**, **Verteilungscode** bzw. **Verteilungscode Wirtschaftsplan** und **Verteilungsart** im Objektkonto.

Objektnr. 28001, Wohnpark Goethestraße 20-26 Goethestraße 20-26 22767 Hamburg

Ermittlung der verwendeten Verteilungscodes

Es werden nur Konten berücksichtigt, die eine Abrechnungsart und einen Verteilungscode haben, sowie die Verwendung Alles, Abrechnung oder Heizkosten.

Kontonr.	Beschreibung Konto	Verwendung	Abrechnungsart	Verteilungscode	Bewegung 01.01.11 - 31.12.11	Hinweis
8000	Grundsteuer	Alles	BK	QM	5.394,25	
80010	Kosten Wasserversorgung	Alles	BK	QM	3.408,50	
80011	Abwasser	Alles	HZ	0-QM GES.	3.016,26	Festbetrag -> 0-QM GES. ersetzt
80012	Niederschlagswasser	Alles	HZ	PERS	1.141,74	
80015	Gartenbewässerung	Alles	BK	QM	840,34	
8002	Kosten der Beheizung	Alles	HZ	0-QM GES.	-1.190,00	Festbetrag -> 0-QM GES. ersetzt
8003	Kosten Heizung und Warmwasser	Alles	BK	QM	2.875,00	
8004	Aufzugskosten	Alles	BK	QM	4.250,00	
8005	Kosten der Straßenreinigung	Alles	BK	QM	730,00	
8006	Kosten der Müllabfuhr	Alles	BK	QM	3.880,50	
8007	Kosten der Hausreinigung	Alles	BK	QM	5.696,71	
8009	Kosten der Gartenpflege	Alles	BK	QM	1.849,50	
80120	Fernwärme	Alles	BK	QM	23.788,26	
80130	Kosten Sach- und Haftpflicht	Alles	BK	QM	20.010,16	
8014	Kosten für fremde Hauswartleis	Alles	BK	QM	7.371,27	
8016	Kosten für das Breitbandkabeln	Alles	BK	QM	3.142,80	
8020	Andere Betriebskosten	Alles	BK	QM	806,00	
Summe für Objekt 28001					87.009,29	

HINWEIS

Wenn ein Ersatz-Verteilungscode herangezogen wird, finden Sie einen entsprechenden Hinweis in der letzten Spalte unter *Hinweis*. Können bei dem Konto Ausnahmen nicht berücksichtigt werden, so werden diese mit einem X gekennzeichnet.

AK-Beteiligung drucken

Für jede **Abrechnung Objekt Karte** werden die Abrechnungskreis-Beteiligungen und anteiligen Verteilungswerte ermittelt. Diese Auswertung kann bei Objekten mit vielen Einheiten, vielen Abrechnungskreisen oder mehreren Verteilungscodes zu sehr langen Ausdrucken führen.

Bei Mieterwechseln im Zeitraum erfolgt eine zeitanteilige Berechnung nach Tagen.

Objektnr. 28001, Wohnpark Goethestraße 20-26 Goethestraße 20-26 22767 Hamburg

Ermittlung der Verteilerverte pro Abrechnungskreis

Abrechnungscode AR2011, Abrechnung 2011

Abr. Kreis	Vert. Code	Einheit	Historie	Debiturname	Beginn	Ende	Vert. Faktor	Tage	Ges.	anteil. Faktor
Summe für Abrechnungskreis EINGANG20, Verteilung PERS										40,00000
EINGANG22	PERS	0002	01	Vidoje Mojicevic	01.01.11	31.12.11	1,00	365	365	1,00000
EINGANG22	PERS	0006	01	Grete Okupniak	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG22	PERS	0010	03	Kata Strahl	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG22	PERS	0014	01	Albano Vadori	01.01.11	31.12.11	1,00	365	365	1,00000
EINGANG22	PERS	0018	04	Oliver Pomp	01.01.11	31.12.11	4,00	365	365	4,00000
EINGANG22	PERS	0022	03	Johanna Schneider	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG22	PERS	0026	03	Erika Kremser	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG22	PERS	0030	03	Dirk Walter	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG22	PERS	0034	03	Hans Jülich	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG22	PERS	0038	02	Leerstand	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG22	PERS	0042	01	Adem Uzun	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG22	PERS	0046	03	Jürgen Schneider	01.01.11	31.12.11	1,00	365	365	1,00000
EINGANG22	PERS	0051	03	Linda Krause	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG22	PERS	0063	03	Rüdiger Schatz	01.01.11	31.12.11	1,00	365	365	1,00000
EINGANG22	PERS	0079	03	Erich Mohr	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG22	PERS	0083	03	Edgar Müller	01.01.11	31.12.11	1,00	365	365	1,00000
EINGANG22	PERS	0086	01	Sitgi Kaya	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG22	PERS	0091	01	Antun Madjaric	01.01.11	31.12.11	4,00	365	365	4,00000
EINGANG22	PERS	0094	01	Grete Valentin	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
Summe für Abrechnungskreis EINGANG22, Verteilung PERS										40,00000
EINGANG24	PERS	0003	01	Lothar Manusch	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG24	PERS	0007	01	Wolfgang Herzberger	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG24	PERS	0011	03	Rüdiger Neumann	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG24	PERS	0015	01	Guiseppa Vitella	01.01.11	31.12.11	1,00	365	365	1,00000
EINGANG24	PERS	0019	04	Ulrich Hansmann	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG24	PERS	0023	05	Johanna Schultze	01.01.11	31.12.11	1,00	365	365	1,00000
EINGANG24	PERS	0027	02	Julia Wunder	01.01.11	31.12.11	4,00	365	365	4,00000
EINGANG24	PERS	0031	01	Adolf Maurer	01.01.11	31.12.11	1,00	365	365	1,00000
EINGANG24	PERS	0035	03	Julia Meyer	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG24	PERS	0039	01	Domenico Petruzzo	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG24	PERS	0043	03	Rüdiger Krause	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG24	PERS	0047	01	Heidi Hanreich	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000
EINGANG24	PERS	0053	03	Renate Kummer	01.01.11	31.12.11	3,00	365	365	3,00000
EINGANG24	PERS	0054	03	Hans Maurus	01.01.11	31.12.11	2,00	365	365	2,00000

Nur Anteile <>0 drucken

Es werden nur Verteil-Faktoren ungleich Null gedruckt.

Buchungen drucken

Jede einzelne Buchung wird aufgeführt. Das Buchungsdatum muss zwischen Beginn des Geschäftsjahres und dem Stichtag des Reports liegen. Die Aufteilung erfolgt über den Leistungszeitraum im Verhältnis zum Abrechnungszeitraum, maximal jedoch bis zum Bilanzierungsstichtag.

Objektnr. 28001, Wohnpark Goethestraße 20-26 Goethestraße 20-26 22767 Hamburg										
BK	Betriebskosten									
Ermittlung der Kosten										
Kontonr.	Abr. Kreis	Buch. Datum	Belegnr.	Beschreibung	LZ von	LZ bis	Buchungs- betrag	Anteil vor 01.01.11	01.01.11 - 31.12.11	Anteil nach 31.12.11
8000	Grundsteuer	QM								
	OBJEKT	01.02.11	WKZ2011/2/09	Grundsteuer	01.12.11	31.12.11	5.394,25	0,00	5.394,25	0,00
	Summe für Konto 8000						5.394,25	0,00	5.394,25	0,00
80010	Kosten Wasserversorgung	QM								
	1-WHG	01.01.11	WKZ2011/1/06	Frischwasser Objekt	01.01.11	31.01.11	1.135,50	0,00	1.135,50	0,00
	1-WHG	01.02.11	WKZ2011/2/06	Frischwasser Objekt	01.02.11	28.02.11	1.135,50	0,00	1.135,50	0,00
	1-WHG	01.03.11	WKZ2011/3/06	Frischwasser Objekt	01.03.11	31.03.11	1.135,50	0,00	1.135,50	0,00
	Summe für Konto 80010						3.406,50	0,00	3.406,50	0,00
80015	Gartenbewässerung	QM								
	OBJEKT	01.10.11	KA13/Z8	Gartenbewässerung	01.10.11	30.09.12	840,34	0,00	211,23	629,11
	Summe für Konto 80015						840,34	0,00	211,23	629,11
8003	Kosten Heizung und Warmwa	QM								
	OBJEKT	01.01.11	WKZ2011/1/08	Ablesung Ista Objekt	01.01.12	31.01.12	0,00	0,00	0,00	2.875,00
	Summe für Konto 8003						0,00	0,00	0,00	2.875,00

Nur Kontensummen

Sie erhalten pro Konto nur eine Zeile.

Objektnr. 28001, Wohnpark Goethestraße 20-26 Goethestraße 20-26 22767 Hamburg										
BK		Betriebskosten								
<u>Ermittlung der Kosten</u>										
Kontonr.	Abr. Kreis	Buch. Datum	Belegnr.	Beschreibung	LZ von	LZ bis	Buchungs- betrag	Anteil vor 01.01.11	01.01.11 - 31.12.11	Anteil nach 31.12.11
8000	Grundsteuer						5.394,25	0,00	5.394,25	0,00
80010	Kosten Wasserversorgung						3.406,50	0,00	3.406,50	0,00
80015	Gartenbewässerung						840,34	0,00	211,23	629,11
8003	Kosten Heizung und Warmwasser						0,00	0,00	0,00	2.875,00
8004	Aufzugskosten						4.250,00	0,00	4.250,00	0,00
8005	Kosten der Straßenreinigung						730,00	0,00	730,00	0,00
8006	Kosten der Müllabfuhr						3.880,50	0,00	3.880,50	0,00
8007	Kosten der Hausreinigung						5.493,94	0,00	5.493,94	0,00
8009	Kosten der Gartenpflege						1.849,50	0,00	1.849,50	0,00
80120	Fernwärme						23.788,26	0,00	23.788,26	0,00
80130	Kosten Sach- und Haftpflicht						19.010,16	0,00	13.261,07	6.939,09
8014	Kosten für fremde Hauswartleis						7.371,27	0,00	7.371,27	0,00
8016	Kosten für das Breitbandkabeln						3.142,80	0,00	3.142,80	0,00
8020	Andere Betriebskosten						806,00	0,00	806,00	0,00
Summe Betriebskosten							79.963,52	0,00	73.585,32	10.443,20

Kostenumlage detailliert

Die Kostenverteilung erfolgt pro MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe, da die Kontierungsmatrix jeweils für eine Kombination von Abrechnungsart und MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe eingerichtet wird. Wählen Sie die Funktion Kostenumlage detailliert, so erhalten Sie eine Zeile pro Kostenkonto, Abrechnungskreis und Einheitenvertrag.

Wenn die Verteilwerte für den Abrechnungskreis Null sind, so erfolgt keine Umlage.

Verteilung der Kosten pro Konto und Abrechnungskreis										
Konto-Nr.	Kontobezeichnung	Mwst. GBGR	Abr.Kreis Einheit	Verteilung Anteil	Vert. Code	Nettobetrag	Bruttobetrag	 01.01.11 - 31.12.11		
Einheit-Nr.	Mietername							umlegbar	Leerstand	Ausschluss
ST.FREI										
80012	Niederschlagswasser		1-WHG	224,00	PERS	1.141,74	1.141,74			
0001/01	Joachim Schmidt	ST.FREI		5,00				25,49	0,00	0,00
0002/01	Vidoje Mojicevic	ST.FREI		1,00				5,10	0,00	0,00
0003/01	Lothar Manusch	ST.FREI		3,00				15,29	0,00	0,00
0004/01	Heribert Feldbinder	ST.FREI		2,00				10,19	0,00	0,00
0005/04	Oliver Pomp	ST.FREI		2,00				10,19	0,00	0,00
0006/01	Grete Okupniak	ST.FREI		2,00				10,19	0,00	0,00
0007/01	Wolfgang Herzberger	ST.FREI		3,00				15,29	0,00	0,00

HINWEIS

Als Standardeinstellung des Reports sollten Sie die Optionen *Objektkonten drucken* und *Nur Kontensummen* wählen. Alle übrigen Optionen eignen sich hervorragend zur Suche von Differenzen, führen aber je nach Größe des Objektes zu sehr langen Ausdrucken und erhöhtem Papierverbrauch.

Buchblattzeilen erstellen

Die berechneten Werte werden in ein Buchblatt übertragen.

Belegnr.

Freie Eingabe einer Belegnummer. Alle Buchungen werden mit dieser Belegnummer erstellt.

Fibu Buchblatt Vorlage

Auswahl einer Buchblattvorlage.

Fibu Buchblatt Name

Auswahl eines Buchblattnamens.

fehlende Einheitenvert. anzeigen

Zeigt an wenn es Verteilungscodes gibt, denen im Zeitraum keine Einheit zugeordnet ist.

HINWEIS

Durch diese zusätzliche Prüfung verlängert sich die Bearbeitungsdauer des Reports. Wir empfehlen diese Option nur bei der Differenzsuche.

Am Ende Ihres Report-Ausdrucks erhalten Sie eine Summe pro Abrechnungsart und MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe:

Verteilung der Kosten pro Konto und Abrechnungskreis					 01.01.11 - 31.12.11				
Konto Nr.	Kontobezeichnung	Abr.Kreis	Gesamtwert	Vert. Code	Nettobetrag	Bruttobetrag	umlegbar	Leerstand	Ausschluss
ST.FREI									
80012	Niederschlagswasser	1-WHG	224,00	PERS	1.141,74	1.141,74	1.113,15	23,35	0,00
Summe Abrechnungsart Heizung, Mwst.Geschäftsbuch.Gruppe ST.FREI					1.141,74	1.141,74	1.113,15	23,35	0,00
					Gesamt Kosten	1.136,50			
					gebuchter Bestand	2.737,04	66,82	0,00	
					Differenz (zu buchen)	-1.600,54	-43,47	0,00	
					Konto Nr.	1590	8022	8023	
					Gegenkonto	8021	1592	1593	
ST.PFLICHT									
80012	Niederschlagswasser	1-WHG	224,00	PERS	1.141,74	1.141,74	5,10	0,00	0,00
Summe Abrechnungsart Heizung, Mwst.Geschäftsbuch.Gruppe ST.PFLICHT					1.141,74	1.141,74	5,10	0,00	0,00
					Gesamt Kosten	5,10			
					gebuchter Bestand	35,07	0,00	0,00	
					Differenz (zu buchen)	-29,97	0,00	0,00	
					Konto Nr.	1590	8022	8023	
					Gegenkonto	8021	1592	1593	

Die Konten werden aus der **Abrechnungsart Buchungsmatrix** ermittelt.

Der gebuchte Bestand ergibt sich aus dem

- Saldo von Konto Nr.
- Buchungsdatum kleiner gleich Stichtag – also auch aus Vorjahren.
Ultimobuchungen werden nicht berücksichtigt.
- Abrechnungsart der Buchung = aktuelle Abrechnungsart
- Abrechnungscode der Buchung = aktueller Abrechnungscode
- Herkunftscodes der Buchung = AKTKOST (Gesamtkosten)
AKTLEER (Leerstandskosten)
AKTAUS (Kosten f. Ausnahmen)
- Ursachencode der Buchung = aktuelle MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe.

Buchen der Aktivierung

Die in den Summenzeilen des Reports dargestellten Werte können in ein Buchblatt übergeben und von dort gebucht werden.

Das Buchblatt muss vor Aufruf der Funktion leer sein.

Bearbeiten - RE Buchen allgemein - STANDARD - Standard Buch.-Blattname

Aktionen: Verknüpfte Informationen

Buch.-Blattname: STANDARD Objekt Beschreibung: Wohnpark Goethestraße 20-26

Buch.-Blatt-Summe Debitoren: 0,00 Bank Name:

Eigentümer ...	Objektnr.	Buchungsda...	Belegart	Belegnr.	Objektkonto...	Kontoart	Kontnr.	Gegenkonto...	Gegenkonto...	Beschreibung	Betrag	Projektnr.
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	1590	Sachkonto	1590	Sachkonto	8021	Akt. BK, AR2011, ST.FREI, 01.01.1...	-46.933,72	
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	8022	Sachkonto	8022	Sachkonto	1592	Akt. BK Leerstand AR2011, ST.FR...	-2.621,36	
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	1590	Sachkonto	1590	Sachkonto	8021	Akt. BK, AR2011, ST.PFLICHT, 01....	-636,28	
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	1590	Sachkonto	1590	Sachkonto	8021	Akt. HZ, AR2011, ST.FREI, 01.01.1...	-1.600,54	
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	8022	Sachkonto	8022	Sachkonto	1592	Akt. HZ Leerstand AR2011, ST.FR...	-43,47	
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	1590	Sachkonto	1590	Sachkonto	8021	Akt. HZ, AR2011, ST.PFLICHT, 01...	-29,97	
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	1590	Sachkonto	1590	Sachkonto	8021	Akt. BK, AR2012, ST.FREI, 01.01.1...	-18.319,66	
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	8022	Sachkonto	8022	Sachkonto	1592	Akt. BK Leerstand AR2012, ST.FR...	-1.426,49	
Mieter	28001	31.12.2011		BK AK11	1590	Sachkonto	1590	Sachkonto	8021	Akt. BK, AR2012, ST.PFLICHT, 01....	-257,61	

Der Text im Feld **Beschreibung** wird automatisch generiert und setzt sich zusammen aus:

- Akt. + Abrechnungsart
- Leerstand/Ausnahmen + Abrechnungscode
- MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe
- Abrechnungszeitraum

Dimensionen werden über die Objektnummer ermittelt.

Alle MwSt.-Informationen in der Buchungszeile werden gelöscht. D.h. es wird keine Steuer gebucht.

Nach Ende des Abrechnungsjahres wird die **Buchungsmethode** der **Abrechnung Objekt Karte** von **Bilanzielle Aktivierung** auf **Bilanzielle Methode** umgestellt und die Abrechnung regulär durchgeführt.

HINWEIS

Die Umstellung sollte kurz vor Erstellung der Abrechnung erfolgen da im aktuellen Geschäftsjahr immer noch Buchungen für den Abrechnungszeitraum anfallen können.

Bearbeiten - Abrechnung Objekt Karte - Mieter - 28001 - AR2011

Aktionen: Verknüpfte Informationen

Abrechnungszeilen holen Verbrauchswerte erfassen Abrechnung buchen Abrechnungszeilen Einheitenverteilungen

Vorauszahlungen ermitteln Abrechnung berechnen Drucken Vorauszahlungen

Belege erzeugen Einheit Abrechnungen

Neu Vorgang Details

Mieter - 28001 - AR2011

Allgemein

Eigentümer / Mieter: Mieter Abrechnung vom: 01.01.2011

Objektnr.: 28001 Abrechnung bis: 31.12.2011

Abrechnungscode: AR2011 Abrechnungsdatum: 01.12.2013

Beschreibung: Abrechnung 2011 Druckdatum (falls nicht Abrechnungsdatum): 02.12.2013

Interne Bemerkung: KON000466|KON001796 Zahlungsdatum: 02.12.2013

Buchungsmethode: Bilanzielle Methode Leistungszeitraum berücksichtigt: ☒

Vorauszahlungsart: Sollstellungsbetrag Bearbeiten: OP

Bearbeitungsstatus

Datenquellen

Druckoptionen 0 Debitor+Vertragsnr.

Vorauszahlungen Ja

Sonstige

OK

Weiterführende Themen und Besonderheiten

Berechnung der Umlage / Ausnahmen

Pro **Abrechnung Objekt Karte** werden die zeitanteiligen Kosten berechnet und in drei Kategorien aufgeteilt:

- Umlegbar (Einheitenvertrag Leerstand = nein)
- Leerstand (Einheitenvertrag Leerstand = ja)
- Ausnahmen

Hinsichtlich der MwSt.-Behandlung gelten die gleichen Regeln wie bei der Abrechnung. Bei steuerpflichtigen Einheiten erfolgt eine Aktivierung der Nettokosten und bei steuerfreien Einheiten der Bruttokosten.

Bei den Ausnahmen kommen nur absolute Ausnahmen (Zeilentyp Absolut) mit einem Betrag von EUR 0,00 bzw. relative Ausnahmen (Zeilentyp %) pro Konto, Kontogruppe oder Abrechnungsart zur Anwendung. Weitere Ausnahmen kommen nicht zum Tragen.

Es werden alle Ausnahmen berücksichtigt die am Ende der Aktivierungsperiode gelten.

Besonderheiten

Die Felder **Verwaltungsbeginn** und **Verwaltungsende** auf der Objektkarte werden nicht ausgewertet.

Bearbeiten - RE Objekt - Mieter 28010 mse-Gewerbepark 22848 Norderstedt

Aktionen Verknüpfte Informationen

Schadensmeldung Erstellen Word Serienbrief-Assisten... Statistik Konten WEG Kaufverträge
Neuvermietung Prüfung Pflichtfelder Abrechnungen RE Kontakt Geschäftsbezie... Einheitenvertrag Übersicht
Workflow starten Wirtschaftspläne Mietverträge

Neu Vorgang Details

Mieter 28010 mse-Gewerbepark 22848 Norderstedt

Allgemein

Eigentümer / Mieter: Mieter
Nr.: 28010
Beschreibung: mse-Gewerbepark
Adresse: Gutenbergring 1-5
PLZ Code: 22848
Ort: Norderstedt
Ländercode:
Objektgruppennr.: NORD
Objektgruppenbezeichnung: Nord
Fertigstellungsdatum: 01.01.2007
Verwaltungsbeginn: 01.01.2007
Verwaltungsende:

Objektbank
Bankkonto: 1
Bankkontonummer: 170261201
IBAN: DE82200505500170261201
Bankverbindung: Hamburger Sparkasse
Bankleitzahl: 20050550
BIC: HASPDEHHXXX
Nutzungsart: 02-GEWERBEOBJEKT
Verwendung:
Letzte Abrechnung bis: 31.12.2009
Anz. Objekt-Steuerdaten: 8
Freigabepfung: abgeschlossen
Änderungsprotokoll: Ja

Weniger Felder anzeigen

Instandhaltung 2007 1 8 16
Buchung Sollversteuerung
Bearbeiter XA VERW
Archiv
Sonstiges GS-MITTE DE98ZZ0999999999 Heribert Hasenbaum 0661/453 567

OK

Buchungen mit der **RE Buchungsart** *VSt Korrektur* oder den Kennzeichen *Nicht in Abrechnung* werden nicht berücksichtigt.

Info zu dieser Seite: Ansicht - Sachposten - 8007 Kosten der Hausreinigung

Kostenstelle (24):	
Leistungszeitraum bis (5052495):	31.12.2011
Leistungszeitraum von (5052494):	01.01.2011
Lfd. Nr. Debitorenposten (5052301):	0
Lfd. Nr. Mitgliedsposten (5052500):	0
Lfd. Nr. Sachposten (5052302):	222644
Lfd. Nr. Sollstellung (5052450):	
Lfd. Nr. Zuständigkeitseinheit (5052325):	0
Menge (42):	0
Mitgliedsnr. (5052501):	
Mitgliedszahlungsart (5052503):	
MwSt.-Betrag (43):	0
MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe (64):	
MwSt.-Produktbuchungsgruppe (65):	
Nachbuchung (30):	Nein
Nachtragsnr. (5052552):	
Nicht anrechenbare VorSt. (5052261):	0
Nicht in Abrechnung (5052303):	Ja
Nummernserie (59):	
Objektgruppennr. (5052263):	NORD
Objektkonto Nr. (5052254):	8007-01
Objektkonto Temp (5052480):	
Objektkonto-Gruppe (5052255):	Kosten
Objektnr. (5052251):	28010
Offen (5052640):	Ja
Produktbuchungsgruppe (50):	
Projektnr. (41):	
Projektplanzeilennr. (5052264):	0
Rate Zahlungsplan (5052319):	0
RE Buchungsart (5052257):	VSt Korrektur
RE MWSt % (5052259):	0
RE MwSt.-Geschäftsbuchungsgrp. (5052273):	
RE MwSt.-Produktbuchungsgrp. (5052274):	

Erläuterungen zum Thema

Anhand einer einfach gehaltenen Darstellung mittels T-Konten möchten wir Ihnen das Buchungsverfahren einer Betriebskostenabrechnung bei Bilanzierung erläutern.

Ausgangslage:

Das Abrechnungsjahr ist gleich dem Geschäftsjahr (z.B. 01.01.-31.12.)

Das abzurechnende Objekt hat 3 Einheiten mit 2 Mietern und 1 Leerstand.

Bei den beiden vermieteten Einheiten wurde eine Vorauszahlung (VZ) von 800,00 € gebucht.

Kosten sind in Höhe von 1.000,00 € angefallen.

Die Fläche des Leerstandes beträgt 10% der Gesamtfläche des Objekts und stand das gesamte Jahr leer.

Buchungsverfahren Betriebskosten (BK) bei Bilanzierung

(wohnungswirtschaftlicher Kontenrahmen)

1. BK-Rechnungen bezahlen

2. VZ der Mieter

2a. Sollstellung

2b. Zahlung der Miete/VZ

Abzurechnendes GJ:

Ford. Mieter 2000		Bank 2740		Verb. VZ Mieter 4310	
500,00	500,00		1.000,00		500,00
300,00	300,00	500,00			300,00
		300,00			
800,00	800,00	800,00	1.000,00	0,00	800,00

BK 8000	
1.000,00	
1.000,00	0,00

Buchung durch den Aktivierungsreport. Monatlich, zum Jahresende und vor Erstellung der Abrechnung.

3. Aktivierung unfertige Leistungen

3a. Kosten für Leerstand

3b. Kosten für Ausnahmen

Unfertige Leistungen 1590		Bestandserhöhung 8021	
1.000,00			1.000,00
1.000,00	0,00	0,00	1.000,00

Unfertige Leist. Leerst. 1592		Kalk. Leerstand 8022	
	100,00	100,00	
0,00	100,00	100,00	0,00

Unf. Leist. Ausnahmen 1593		Kalk. Ausnahmen 8023	
	40,00	40,00	
0,00	40,00	40,00	0,00

Zum Jahresabschluss werden somit zuerst alle Kosten als unfertige Leistungen aktiviert. Im Report werden die zu erwartenden Leerstandskosten (100 €) ermittelt und mindern die unfertigen Leistungen. Im Report werden die zu erwartenden Kosten für Ausnahmen (40 €) ermittelt und mindern die unfertigen Leistungen.

Darstellung in der Bilanz

Ford. Mieter 2000		Verb. VZ Mieter 4310	
0,00	0,00	0,00	800,00
Bank 2740		Aufwand 8000-8999	
0,00	200,00	140,00	0,00
Unfertige Leist. 1590..1593			
860,00			
660,00		660,00	



Neues Geschäftsjahr

Abrechnung

- Bei Mieter A werden 40,00 € wegen einer Vertragsausnahme nicht abgerechnet und verbleiben beim Unternehmen.
- In der Abrechnung werden die Kosten manuell berichtigt. Dies führt dazu, dass nur 989 € Gesamtkosten abgerechnet werden.
- Auf den Leerstand entfällt ein Kostenanteil von ca. 10% = 99,00 €.
- Mieter A hat ein Guthaben von -100,00 €
- Mieter B hat eine Nachzahlung von 150,02 €
- Im Gesamtobjekt ergibt sich bei der Kostenverteilung eine Rundungsdifferenz von 0,02 € zu seinen Lasten.

(Objektabrechnungsübersicht)

Einheit	Nicht abger. Leerstand	Kostenanteil anfänglich	Abger. Kosten Mieter	Rundungs differenz	Nicht abger. Kosten	Kosten Leerstand	VZ	Ergebnis
A	400,00 €	440,00 €	400,00 €	0,00 €	40,00 €	0,00 €	500,00 €	-100,00 €
B	500,00 €	450,02 €	450,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	300,00 €	150,02 €
C (Leer)		99,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99,00 €	0,00 €	0,00 €
		989,02 €	850,02 €	- 0,02 €	40,00 €	99,00	800,00 €	50,02 €
Konto	15900 N.abg.Leer stand 64600 Bestand-Erhöhung 64800 Bestand-Minderung		60100 Umsatzerlös	60101 Rdg.diff 60102 Rdg.diff	64801 Bestand-Minderung	64802 Bestand-Minderung	43100 VZ BK	20001 Verrechng.konto

Umsatzerlös aus abgerechneten Kosten Mieter

Auflösung der abgerechneten Verb. VZ

Nicht abgerechnete Kosten Mieter

Kosten für Leerstand

Summenbuchungen Bestandsminderung

Auf den Bestandskonto wird nur noch eine Buchung pro Objekt durchgeführt.

Rundungsdifferenz rechnerisch

Rundungsdifferenz aus der Liste Objektabrechnungsübersicht.

Rundungsdifferenz buchhalterisch

Saldo abgerechnete zu aktivierte Kosten. Wurden alle abzurechnenden Kosten aktiviert, wird das „Unfertige Leistungen Konto“ komplett ausgebucht. Zu einem Saldo nach Abrechnung kann es nur kommen wenn nicht alle Kosten aktiviert wurden oder in der Abrechnung manuelle Änderungen vorgenommen wurden.

Ford. Mieter Konto 2000	
	100,00
150,02	
150,02	100,00

Verb.VZ Mieter Konto 4310	
500,00	500,00
300,00	300,00
800,00	800,00

Verrechnungskonto	
400,00	500,00
100,00	
450,02	300,00
	150,02
950,02	950,02

Guth/Nachz. Abr. Konto 6310	
	400,00
	450,02
	99,00
0,00	949,02

Erlösschmälerung Guth/Nachz. Abr. Konto 6312	
99,00	
99,00	0,00

Unfertige Leistungen Konto1590	
1.000,00	850,02
	99,00
	40,00
	-0,02
	11,00
1.000,00	1.000,00

Bestandsminderung Konto 8029	
850,02	
850,02	0,00

Unfertige Leistungen Leerstand Konto1592	
100,00	100,00
100,00	100,00

Bestandsminderung Leerstand Konto 80291	
99,00	100,00
99,00	100,00

Unfertige Leistungen Ausnahmen Konto1593	
40,00	40,00
40,00	40,00

Bestandsminderung Ausnahmen Konto 80292	
40,00	40,00
40,00	40,00

Rundungsdifferenz Konto 6320	
-0,02	
11,00	
10,98	0,00