



Torsten Hellberg

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer Abschlussprüfung
Kaufmännische Steuerung, Dokumentation

Aufgabenteil

Bestell-Nr. 550

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

Deine Meinung ist uns wichtig!

Du hast Fragen, Anregungen oder Kritik zu diesem Produkt?

Das u-form Team steht dir gerne Rede und Antwort.

Einfach eine kurze E-Mail an

feedback@u-form.de

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

www.u-form.de/addons/550-2022.zip

BITTE BEACHTEN:

Zu diesem Prüfungstrainer gehört auch noch ein **Lösungsteil**.



WIR HABEN NOCH MEHR!

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

JETZT ENTDECKEN



14. Auflage 2022 · ISBN 978-3-88234-550-6

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



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	3
01 Kaufmännische Steuerung und Kontrolle	
0101 Betriebliches Rechnungswesen	
0101-01 Rechnungswesen als Instrument kaufmännischer Planung, Steuerung und Kontrolle	7
0101-02/03 Zahlungsverkehr, Kontoauszüge und Geschäftsbelege	17
0101-04 Muster-Kontenplan für die Immobilienwirtschaft (Auszug)	23
Buchungen gemäß Kontenplan	27
0101-05 Jahresabschluss	87
0101-06 Statistiken und Berichte	101
0102 Controlling	113
0103 Steuern und Versicherungen	135
02 Organisation, Information und Kommunikation	
0201 Arbeitsorganisation	145
0202 Informations- und Kommunikationssysteme	153
0203 Teamarbeit und Kooperation	171



01 Kaufmännische Steuerung und Kontrolle

0101 Betriebliches Rechnungswesen

04 Buchungen gemäß
Kontenplan

Basierend auf dem prüfungsrelevanten *Kontenplan für die Immobilienwirtschaft* (Auszug) der AkA

Kontenklasse 0 Anlagevermögen

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

Kontenklasse 1 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

Kontenklasse 2 Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/ Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/ Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Kontenklasse 3 Eigenkapital/Rückstellungen

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

Muster-Kontenplan

Kontenklasse 4 Verbindlichkeiten/ Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Kontenklasse 6 Erträge

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

Kontenklasse 6 Erträge

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

Kontenklasse 7 Bautätigkeit

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

Kontenklasse 8 Aufwendungen

- 80 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
 - 8000 Kosten der Wasserversorgung
 - 8001 Kosten der Entwässerung
 - 8002 Kosten der Beheizung
 - 8004 Kosten für Aufzugsanlagen
 - 8008 Kosten der Ungezieferbekämpfung
 - 8009 Kosten der Gartenpflege
 - 8010 Kosten für Spielplätze
 - 8012 Kosten für Schornsteinreinigung
 - 8013 Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung
 - 8020 Andere Betriebskosten
 - 8050 Kosten der baulichen Instandhaltung
 - 8051 Kosten für Schönheitsreparaturen
 - 807 Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung
 - 809 Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung
 - 8090 Pachtaufwendungen
 - 8091 Kosten für Miet- und Räumungsklagen
 - 8093 Erbbauzinsen
 - 8099 Aufwand Mieterbelastung
- 81 Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
- 82 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen
- 83 Personalaufwand
- 84 Abschreibungen
 - 840 Abschreibungen auf Sachanlagen
- 85 Sonstige betriebliche Aufwendungen
 - 850 Sächliche Verwaltungsaufwendungen
 - 851 Freiwillige soziale Aufwendungen und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege
 - 852 Erbbauzins und andere Aufwendungen für unbebaute Grundstücke
 - 854 Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens
 - 855 Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 - 856 Spenden
- 86 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens
 - 868 Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens
- 87 Zinsen und ähnliche Aufwendungen
 - 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
 - 873 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten
 - 875 Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten/Disagio
- 890 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
- 891 Sonstige Steuern
 - 8910 Grundsteuer
 - 8911 Kraftfahrzeugsteuer

Kontenklasse 9 Abschlusskonten

- 98 Abschlusskonten
 - 982 Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
 - 983 Entnahme aus Rücklagen
 - 984 Einstellung in Rücklagen

Hinweise zur Bearbeitung der folgenden Aufgaben

Situation:

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

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

01

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

Soll		Haben	
	€		€
Konto		Konto	
	€		€
Konto		Konto	

02

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

Soll		Haben	
	€		€
Konto		Konto	
	€		€
Konto		Konto	

03

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

Soll		Haben	
	€		€
Konto		Konto	

Buchungen gemäß Kontenplan

04

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

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

05

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

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

06

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

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

07

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

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

08

Wir erhalten staatliche Zinszuschüsse über 4.300,00 € per Bankgutschrift.
Es erfolgte keine Sollstellung.

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

09

Zum Abschlussstichtag nehmen wir die Abschreibung für ein Mietwohnhaus vor: 5.200,00 €.

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

10

Der Schwund an Reparaturmaterial wird nach der Inventur mit 240,00 € bewertet.

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

11

a) Für den Kauf eines bereits erschlossenen Verkaufsgrundstücks leisten wir vor dem wirtschaftlichen Besitzübergang eine Anzahlung in Höhe von 30.000,00 € per Banküberweisung.

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

Buchungen gemäß Kontenplan

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

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

12

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

Als Abschlagszahlungen wurden 3.000,00 € bereits geleistet.

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

13

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

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

14

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

Soll		Haben	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konto	€	Konto	€

Buchungen gemäß Kontenplan

140

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

a) Verbuchen Sie die Eingangsrechnung des Amtsgerichts über die Gerichtsgebühr und Auslagen in Höhe von 120,00 €.

1. Sächliche Verwaltungsaufwendungen (850)
2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
3. Mietforderungen (200)
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (4421)
5. Aufwand Mieterbelastung (8099)

Soll	Haben

b) Die Gerichtskosten werden dem Mieter als Erstattungsanspruch belastet.

1. Erträge Mieterbelastung (607)
2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
3. Mietforderungen (200)
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (4421)
5. Aufwand Mieterbelastung (8099)

Soll	Haben

c) Das Wohnungsunternehmen verliert den Gerichtsprozess vollständig und verbucht die weiterbelasteten Gerichtskosten als eigenen Aufwand und korrigiert die als Erstattungsanspruch verbuchten Gerichtskosten (2 Buchungen).

1. Erträge Mieterbelastung (607)
2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
3. Mietforderungen (200)
4. Kosten für Miet- und Räumungsklagen (8091)
5. Aufwand Mieterbelastung (8099)

Soll	Haben

Soll	Haben

Sanitär Müller – Knaubweg 22 – 50259 Pulheim

Kölner Wobau eG
Hohenzollernring 42
50667 Köln

Sanitär Müller
Knaubweg 22
50259 Pulheim

Tel.: 02238 1234
E-Mail: info@sanitaermueller.de
Internet: www.sanitaermueller.de

Rechnung

Rechnung Nr. 20xx-10-1523

Kunden-Nr.: 235

Datum: 21.10.20xx

Bitte bei Zahlungen und Schriftverkehr angeben!

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

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

Sanitär Müller
Inh. Bernd Müller

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

Steuer-Nr.: A256485613
Finanzamt Köln-Mitte

Buchungen gemäß Kontenplan

141

a) Verbuchen Sie die Eingangsrechnung der Firma Sanitär Müller (s. vorangehende Seite). Aufgrund der Regelung im Mietvertrag über Kleinreparaturen werden dem Mieter die Kosten in einem weiteren Schritt in Rechnung gestellt.

1. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
2. Kosten der baulichen Instandhaltung (8050)
3. Kosten für Schönheitsreparaturen (8051)
4. Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)
5. Aufwand Mieterbelastung (8099)
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung (440)

Soll	Haben

b) Verbuchen Sie den Erstattungsanspruch an den Mieter.

1. Bestandserhöhungen aus aktivierten Fremdkosten (640)
2. Mietforderungen (200)
3. Kosten für Schönheitsreparaturen (8051)
4. Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)
5. Erträge Mieterbelastung (607)
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung (440)

Soll	Haben

c) Verbuchen Sie die Zahlung der Rechnung durch das Wohnungsunternehmen.

1. Mietforderungen (200)
2. Guthaben bei Kreditinstituten (274)
3. Kosten der baulichen Instandhaltung (8050)
4. Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung (440)
6. Erträge Mieterbelastung (607)

Soll	Haben

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

U-FORM ERFOLGSPAKETE

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

JETZT BESTELLEN



Torsten Hellberg

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer Abschlussprüfung
Kaufmännische Steuerung, Dokumentation

Lösungs- und Erläuterungsteil

Bestell-Nr. 550

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

01

200 Mietforderungen (45.000,00)
 an 600 Sollmieten (39.000,00)
 an 431 Anzahlungen auf unfertige Leistungen (6.000)

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

02

274 Guthaben bei Kreditinstituten (46.500,00)
 an 200 Mietforderungen (45.000,00)
 440 Verbindlichkeiten aus Vermietung (1.500,00)

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

Buchung:

440 Verbindlichkeiten aus Vermietung
 an 600 Sollmieten

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

Buchungen gemäß Kontenplan

03

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

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

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

04

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

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

Soll		Haben	
609 Konto	170,00 €	200 Konto	170,00 €

05

8910 Grundsteuer (5.200,00)
an 274 Guthaben bei Kreditinstituten (5.200,00)

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

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

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

06

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

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

Soll		Haben	
83	500,00	274	500,00
Konto	€	Konto	€

07

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

Soll		Haben	
200	241,50	669	241,50
Konto	€	Konto	€

08

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

Soll		Haben	
274	4.300,00	689	4.300,00
Konto	€	Konto	€

Buchungen gemäß Kontenplan

09

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

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

Die wichtigsten Abschreibungen für Abnutzung bei Gebäuden lt. Einkommensteuer-Gesetz:

ESTG	Voraussetzungen	AfA-Satz
§ 7 Abs. 4	Nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude im Privatvermögen. Herstellung/ Erwerb vor dem 01.01.1925	2,50 %
§ 7 Abs. 4	Nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude im Privatvermögen. Herstellung/ Erwerb nach dem 31.12.1924	2,00 %
§ 7 Abs. 4	Nicht zu Wohnzwecken genutztes Gebäude im Betriebsvermögen. Bauantrag nach 31.03.1985	3,00 %
§ 7 Abs. 5	Zu Wohnzwecken genutztes Gebäude im Privat- oder Betriebsvermögen. Herstellung/ Erwerb nach dem 31.12.1995 und vor dem 01.01.2004.	8 x 5,00 % 6 x 2,50 % 36 x 1,25 %
§ 7 Abs. 5	Zu Wohnzwecken genutztes Gebäude im Privat- oder Betriebsvermögen. Herstellung/ Erwerb nach dem 31.12.2003 und vor dem 01.01.2006.	10 x 4,00 % 8 x 2,50 % 32 x 1,25 %

(Stand: Januar 2020)

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

Hinweis zur degressiven Abschreibung

Die degressive Abschreibung entfällt für alle neuen Mietwohngebäude, die aufgrund eines **nach dem 31. Dezember 2005** gestellten Bauantrags hergestellt oder aufgrund eines **nach dem 31. Dezember 2005** rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags angeschafft werden.

Für Gebäude, die aufgrund eines **vor dem 1. Januar 2006** gestellten Bauantrags hergestellt oder aufgrund eines **vor dem 1. Januar 2006** abgeschlossenen notariellen Kaufvertrags angeschafft werden/ wurden, gelten die bisherigen Abschreibungsbedingungen weiter. Auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebäude kommt es dabei nicht an.

10

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

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

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

11

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

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

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

b) 102 Grundstücke ohne Bauten (80.000,00)
 an 180 Anzahlungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke (30.000,00)
 4421 Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (50.000,00)

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

Buchungen gemäß Kontenplan

12

890 Steuern (4.000,00)
an 37 Steuerrückstellungen (4.000,00)

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

Soll		Haben	
890	4.000,00	37	4.000,00
Konto	€	Konto	€

13

8004 Kosten für Aufzugsanlagen (740,00)
an 4420 Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (740,00)

Soll		Haben	
8004	740,00	4420	740,00
Konto	€	Konto	€

14

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

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

Soll		Haben	
251	400,00	271	400,00
Konto	€	Konto	€

15

479 Andere Verbindlichkeiten (780,00)
an 274 Guthaben bei Kreditinstituten (780,00)

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

Buchungen gemäß Kontenplan

140

a) **5.** Aufwand Mieterbelastung (8099)
an **4.** Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (4421)

Soll	Haben
5	4

b) **3.** Mietforderungen (200)
an **1.** Erträge Mieterbelastung (607)

Soll	Haben
3	1

c) **4.** Kosten für Miet- und Räumungsklagen (8091)
an **5.** Aufwand Mieterbelastung (8099)

Soll	Haben
4	5

und

1. Erträge Mieterbelastung (607)
an **3.** Mietforderungen (200)

Soll	Haben
1	3

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

(2740) Guthaben bei Kreditinstituten an (200) Mietforderungen

141

a) **5.** Aufwand Mieterbelastung (8099)
an **4.** Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)

Soll	Haben
5	4

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

b) **2.** Mietforderungen (200)
an **5.** Erträge Mieterbelastung (607)

Soll	Haben
2	5

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

c) **4.** Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (4420)
an **2.** Guthaben bei Kreditinstituten (274)

Soll	Haben
4	2