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 zusammengesetze 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