

Die Mehrwertsteuer-Option im WohnungsManager

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Mehrwertsteuer-Option | 1 |
| 1.1 | Rechtliche Grundlagen | 1 |
| 1.2 | Objekt für Mehrwertsteuer-Option anlegen | 2 |
| 1.2.1 | Soll-Versteuerung..... | 2 |
| 1.2.2 | Ist-Versteuerung | 3 |
| 1.2.3 | Kontenplan bei Option für ein Miethaus..... | 4 |
| 1.3 | Dauerrechnungen..... | 5 |
| 1.4 | Buchführung | 6 |
| 1.4.1 | Ist-Versteuerung und Sollstellung | 6 |
| 1.4.2 | Soll-Versteuerung und Sollstellung | 6 |
| 1.4.3 | Erfassung von Ausgaben mit Vorsteuer | 7 |
| 1.4.4 | Sonderfall Nettoverbuchung (100% optiert) | 8 |
| 1.4.5 | Einzel-Nettobuchung, Vorsteuer für einzelnes Konto zu 100% abzugsfähig | 8 |
| 1.5 | Umsatzsteuer-Voranmeldungen | 9 |
| 1.5.1 | Elster..... | 9 |
| 1.6 | Jahresabrechnung..... | 9 |
| 1.6.1 | Prinzip der Jahresabrechnung..... | 9 |
| 1.6.2 | Umlage der Gutschrift aus Vorsteuer | 10 |
| 1.6.3 | Saldenausgleich nach der Jahresabrechnung..... | 12 |
| 1.6.4 | Umsatzsteuer-Verrechnung mit dem Finanzamt | 12 |
| 1.6.5 | MWST-Verprobung | 13 |
| 1.7 | Wirtschaftsplan..... | 14 |
| 1.7.1 | Prinzip des Wirtschaftsplans | 15 |
| 1.8 | Zahlungen aus der Instandhaltungs-Rücklage | 15 |

1 Mehrwertsteuer-Option

1.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 4 Abs. 12 UStG sind grundsätzlich steuerfrei die Leistungen aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken (Ausnahmen beachten), nach Abs. 13 sind steuerfrei die Leistungen i.S. des WEG. In § 9 Abs. 2 UStG ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung (Option) geregelt. Vermietete Kfz-Stellplätze sind nicht befreit.

In der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft erfordert eine Option auch für Teile des Grundstückes einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung (BayOLG 13.6.96).

Sofern nur für einen Teil des Grundstückes zur Mehrwertsteuer optiert wird, dann ist nach § 15 Abs. 4 UStG nur die auf den optierten Teil des Gebäudes entfallende Vorsteuer anrechenbar. Auf die Einnahmen aus Miete und Betriebskosten-Vorauszahlungen der optierten Einheiten fällt Mehrwertsteuer an. Umsatzsteuer-Voranmeldungen und – Erklärungen sind erforderlich.

Die Wahl der Umsatzsteuer-Option wird dem Finanzamt mitgeteilt. Gleichzeitig wird der prozentuale Anteil der Option bei einem gemischt genutzten Grundstück mitgeteilt. Dieser Anteil soll das Verhältnis zwischen optierten und nicht optierten Einheiten angeben. Ein gemischt genutztes Grundstück liegt vor, wenn Teile des Grundstückes nicht gewerblich genutzt werden (Wohnungen) und deshalb nicht optierbar sind. Der Maßstab für die Aufteilung der Steuer in anrechenbare und nicht anrechenbare Vorsteuer erfolgt i.d.R. nach

einem einmalig zu wählenden Schlüssel (z.B. Wohn-/Nutzfläche, bei Mietobjekt auch Verhältnis der optierten/nicht optierten Umsätze).

Im Falle eines gemischt genutzten Gebäudes werden in der Verwaltungs-Buchführung alle Ausgaben brutto erfasst. Die Vorsteuer ist nicht voll anrechenbar, sondern nur für den optierten Teil des Gebäudes.

Die Erfassung der Ausgaben erfolgt im Gegensatz zu einer üblichen Firmenbuchführung brutto, d.h. einschließlich der enthaltenen Vorsteuer. Im Programm wird automatisch der anrechenbare Anteil an der Vorsteuer errechnet und in Form einer zweiten Buchung als Gutschrift aus Vorsteuer für die optierten Einheiten in der Buchführung erfasst. Die Brutto-Erfassung der Ausgaben ist deshalb sinnvoll, weil dann für die Jahresabrechnungen der Wohnungen Brutto-Beträge umgelegt werden und für die optierten Einheiten Netto-Beträge, beides jedoch in einer einheitlichen Abrechnung.

Die Behandlung der Umsatzsteuer in der Hausverwaltung wird in der Fachliteratur kärglich und unterschiedlich dargestellt. Auch die Meinungen der Steuerberater zu diesem Thema sind unterschiedlich. Wir haben im WohnungsManager Wege vorgeschlagen, die uns plausibel erscheinen und die wir auf Beiträge in der Fachliteratur stützen. Der Fachautor Georg Jennißen („Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz“, C.H.Beck-Verlag) hat uns ebenfalls beraten.

Ungeachtet dessen ist es möglich, dass Ihr Steuerberater und/oder Ihr Finanzamt unterschiedlicher Auffassung sind. Sie sollten sich in diesem Fall an Ihren Steuerberater oder Ihr Finanzamt halten. Sie können im Programm die Behandlung der Umsatzsteuer weitgehend selbst beeinflussen und die Behandlung in der Buchführung nach eigenen Vorstellungen realisieren. Nachfolgend erläutern wir die Umsatzsteuer-Behandlung wie diese im Programm vorgeschlagen wird.

Wir möchten Sie jedoch ausdrücklich darauf hinweisen, dass bei der nachstehend beschriebenen Mwst-Option eine Jahresabrechnung mit Ausweis von Umsatzsteuer vorliegt. Nach dem Umsatzsteuergesetz muß derjenige, der Umsatzsteuer in einer Rechnung ausweist, die Umsatzsteuer auch dem Finanzamt erklären (USt-Voranmeldungen, USt-Erklärung). Wer dies nicht tut, der muß mit der Strenge des Umsatzsteuerrechts rechnen, es könnte eine Steuerhinterziehung vorliegen mit der Folge, dass schlimmstenfalls eine Haftstrafe für den Verwalter droht und dass der Verwalter die von ihm ausgewiesene aber nicht abgeführte MWST evtl. aus seiner eigenen Tasche rückwirkend an das Finanzamt abführen muß (s.WE 3/89 Seite 111). Dies gilt beim Ausweis der MWST bei Soll- oder Istversteuerung. Im WohnungsManager existiert auch die Möglichkeit, Vorsteuern nur informativ auszuweisen. Diese Möglichkeit besteht auf Wunsch einzelner Programmanwender und weil diese Funktion früher in der DOS-Version des WohnungsManagers enthalten war. Wir raten jedoch vom informativen Ausweis ausdrücklich ab und weisen auf die rechtlichen Gefahren hin, wenn keine Umsatzsteuererklärung erfolgt.

Die MWST-Option im WohnungsManager erstreckt sich auf die Gesamtheit der Einnahmen aus optierten Einheiten und die anteilige Vorsteuer aus Rechnungen mit Vorsteuer. Die Mehrwertsteuer in der Jahresabrechnung wird auf alle Umlagebeträge mit dem Regelsteuersatz berechnet (s. BMF-Schreiben v.30.1.1987). Eine Trennung zwischen Miete und Betriebskosten ist im Umsatzsteuergesetz nicht vorgesehen (s. ZMR 1998, 264).

Die MWST-Option kann in der WEG, auch für Teileigentum, nur durch Beschluß der Eigentümerversammlung erfolgen (s. BayOLG vom 13.6.1996). Diese Hürde ist eine Chance für den Verwalter, eine arbeitsintensive und meist finanziell wenig lukrative Option abzuwehren.

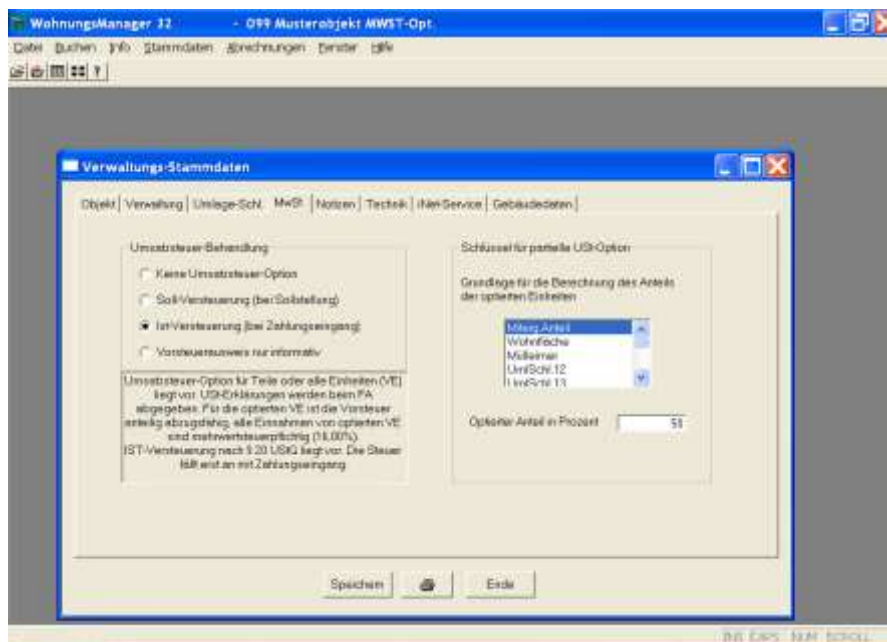
1.2 Objekt für Mehrwertsteuer-Option anlegen

1.2.1 Soll-Versteuerung

Dies ist die „normale“ Versteuerungsart bei der Umsatzsteuer. Die Abführung der Mehrwertsteuer erfolgt bei Entstehen der Forderung, bei der Hausverwaltung zum Zeitpunkt der Sollstellung. Deshalb wird die Mehrwertsteuer auf die Einnahmen für optierte Einheiten bei der Sollstellung als Splitbuchung verbucht. Bei der Mietverwaltung werden zwei Splitbuchungen durchgeführt, wenn auch Mieten vereinnahmt werden.

1.2.2 Ist-Versteuerung

Auf Antrag kann beim Finanzamt eine Ist-Versteuerung gewählt werden. Bei der Ist-Versteuerung wird im Programm die abzuführende Mehrwertsteuer erst mit Zahlungseingangs-Buchung erfasst. Bei der Ist-Versteuerung werden wie oben dargestellt die Splitbuchungen bei Zahlungseingang vorgeschlagen. Wenn eine Änderung von Vorauszahlungen oder Mieten eintritt, dann muss der Verwalter unbedingt prüfen, ob das Verhältnis der MWST auf Vorauszahlungen und Mieten korrekt ist, weil dieses Verhältnis aus den aktuellen Stammdaten ermittelt wird. Falls die aktuellen Stammdaten bereits neue, geänderte Zahlungen enthalten, z.B. bei Mieterhöhung, Staffelmiete oder Änderung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten, der neue Zahlungseingang jedoch noch den alten Zeitraum betrifft, dann ist meist das Verhältnis Mieten zu BK-Vorauszahlungen in den aktuellen Stammdaten anders als bei der eingehenden Zahlung. Der Verwalter muss dies manuell korrigieren. Das stellt ein organisatorisches Manko für den Hausverwalter dar.



In diesem Beispiel wird angenommen, daß 50% des Gebäudes optiert sein sollen. Somit können nur 50% der anfallenden Vorsteuer der abzuführenden Mehrwertsteuer auf die Einnahmen aus den optierten Einheiten angerechnet werden. Der Unterschied zwischen Soll- und Ist-Versteuerung zeigt sich vor allem bei den Einnahmen. Bei der Soll-Versteuerung wird die abzuführende MWST mit der Entstehung der Forderung, d.h. mit der Sollstellung verbucht und zur Zahlung fällig, bei der Ist-Versteuerung wird die MWST erst bei Zahlungseingang erfaßt und fällig

Tip:

Das Auswahlfenster mit der Überschrift „Grundlage für die Berechnung des Anteils der optierten Einheiten“ dient lediglich als Hilfe zur Berechnung des optierten Anteils in Prozent. Wenn noch kein Wert im letztgenannten Eingabefenster vorhanden ist, dann kann mit Klicken auf einen der oben aufgeführten Schlüssel der optierte Anteil in Prozent automatisch errechnet werden. Beispiel: Wenn die Wohn- (und –Nutzfläche) als Basis für die Berechnung des optierten Anteils verwendet werden soll, dann klicken Sie auf den Schlüssel „Wohnfläche“, das Programm errechnet dann die Summe der Nutzfläche der optierten Einheiten und schlägt diesen Prozentsatz vor. Voraussetzung ist jedoch, dass in den „Wohnugs-Stammdaten“ die optierten Einheiten wie anschließend gezeigt, bereits gekennzeichnet sind.

Im Falle der WEG-Verwaltung mit MWST-Option wird bei den optierten Verwaltungseinheiten auf der Karteikarte „Wohnung“ die MWST-Option markiert.

WohnungsManager 32 LAN - 099 Musterobjekt MWST-Opt

Stammdaten Verw. Eh. Nr. 1 Froh Einzelhandel - Supermarkt GmbH

| Wohnung | Eigentümer | Mieter | Eigent. Untergescht. | Mieter. Untergescht. | Freie Schlüssel(11-50) | Notizen |
|-------------------|------------|--------|----------------------|----------------------|------------------------|---------|
| Froh Einzelhandel | Schwarzl | Deinl | 1 | | | |
| Friedl | Schwarzl | | 2 | | | |
| Aspöck | Emmerich | | 3 | | | |

Wohnungs-Nr.:

Wohnungsbezeichnung:

Grundbuchbezeichnung:

Mieteranzustell:

Wohnfläche in m²:

Grundfläche beheizt:

Bezeichnung: Wohnung Verw.EH.

Option zur MWST: Ja Nein

Gebäude-Nr.:

Etage-Nr.:

Zimmer-Anzahl:

Keller:

Garage:

Stellplatz:

Buttons: Speichern, Ende

In der Mietverwaltung werden die optierten Verwaltungseinheiten jedoch auf der Karteikarte „Mieter“ vermerkt. Nur wenn in den Verwaltungsdaten die MWST-Option gespeichert ist, wird auf der Karteikarte „Mieter“ eine Eingabemöglichkeit für die Option angezeigt.

WohnungsManager 32 - 099 Musterobjekt MWST-Opt

Stammdaten Wohnung Nr. 1 Froh Einzelhandel - Supermarkt GmbH

Wohnung | Eigentümer | Mieter | Eigent. Untergescht. | Mieter. Untergescht. | Freie Schlüssel(11-50) | Notizen

Buchl. Debitenkonto:

Benotkosten/Vorauszahlung:

Inkassokosten ELER:

Stellmiete ab:

Stellmiete ab:

Stellmiete ab:

Stellmiete ab:

Stellmiete ab:

Separat. Garage-/ Stellpl. Miete:

Lastschriftbindung

Mahnspond

Umsatzsteuer-Option

Bank:

Kontoinhaber:

Bank-Konto-Nr.:

Bankleitzahl:

Adresse 1:
 Straße:
 Plz und Ort:
 Telefon (1):
 Telefon (2):

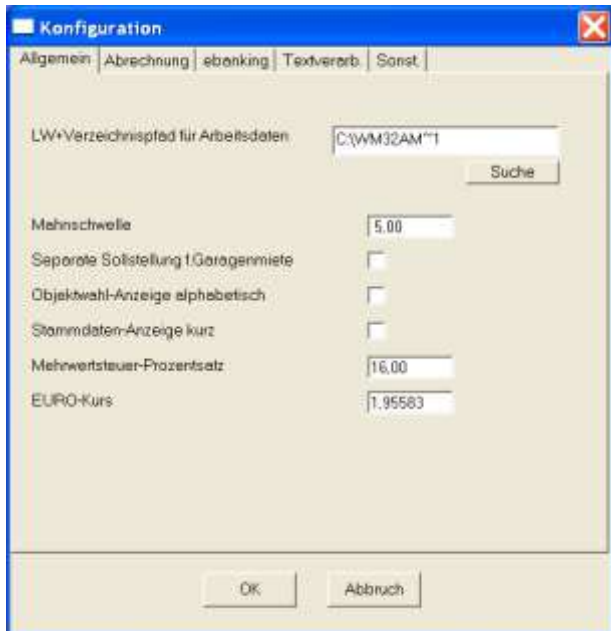
Adresse 2:

Buttons: Speichern, Ende

Die Eingabe der Vorauszahlungen und Mieten in den Stammdaten erfolgt als Brutto-Betrag. Im Wirtschaftsplan werden die Vorauszahlungen ermittelt und bei den optierten Einheiten wird die Mehrwertsteuer zugeschlagen.

1.2.3 Kontenplan bei Option für ein Miethaus

Die Debitorenkonten der optierten Einheiten werden automatisch in der Spalte „Kontenart“ bzw. „BilPos“ mit „4“ für abzuführende MWST (derzeit 16%) gekennzeichnet. Die Sachkonten für die Ausgaben sind frei belegbar und müssen deshalb vom Verwalter einmalig selbst bestimmt werden. Dies erfolgt im Konten-Service-Center, indem Sie das jeweilige Sachkonto wählen (blau markieren) und auf den Bedientopf „Kontoart“ klicken. In dem danach gezeigten Auswahlfenster wählen Sie 7 oder 16% Vorsteuer. Die Höhe der Regel-Vorsteuer (derzeit 16%) kann in der Programm-Konfiguration gewählt werden, so dass bei einer Änderung des MWST-Regelsatzes ein anderer MWST-Satz als 16% einstellbar ist.



Kennzeichnung der Sachkonten mit Vorsteueranteilen

| Konten-Nr. | Kontenbeschreibung | Saldo EUR | Utz.Buchung | Kontobat | Umlage | MwSt Anteil |
|------------|-----------------------|-----------|-------------|----------|--------|-------------|
| 1.00193 | Frach Einzahlung | 0.00 | 15.04.2001 | 4 | 0 | 0.00 |
| 1.00203 | Frach Otto | 0.00 | 15.04.2001 | | 0 | 0.00 |
| 1.00399 | Auermann, Eduard | 0.00 | 15.04.2001 | | 0 | 0.00 |
| 5.00198 | Supermarkt GmbH | 0.00 | 15.04.2001 | 4 | 0 | 0.00 |
| 5.00299 | Schneit, Paul | 0.00 | 15.04.2001 | | 0 | 0.00 |
| 5.00399 | Ermerich, Eise | 0.00 | 15.04.2001 | | 0 | 0.00 |
| 12.00000 | Bank - allgem Konto | 0.00 | 15.04.2001 | | 0 | 0.00 |
| 15.00000 | Vorläufer | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 18.70000 | Mehrwertsteuer | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 20.00000 | Hausgeräteeinzel | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 31.00000 | Bank Rücklagenkonto | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 35.00000 | Heizmaterial Bestand | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 40.10000 | Vorwerker-Vergütung | 0.00 | 15.04.2001 | 2 | 105 | 0.00 |
| 40.20000 | Hausmeister-Vergütung | 0.00 | 15.04.2001 | 2 | 502 | 0.00 |
| 40.30000 | Hausreinigung | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 41.10000 | Heizung Verbrauch | 0.00 | | 2 | 0 | 0.00 |
| 41.20000 | Konsumgüter | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 41.30000 | Heizungs-Wartung | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 42.10000 | Wasser Kanalgebühr | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 42.30000 | Allgemein-Strom | 0.00 | | | 0 | 0.00 |
| 43.20000 | Müllabfuhr | 0.00 | | | 0 | 0.00 |

1.3 Dauerrechnungen

Für Mietverhältnisse müssen seit dem Jahr 2004 Dauerrechnungen erstellt werden, die folgende Angaben enthalten müssen:

Beispiel:

Rechnungs-Nr. 2004021

USt-ID DE143750897

Ordnungsbegriff 001018-01,01800

Netto-Rechnungsbetrag, MWST und Bruttobetrag

Die Rechnungsnummer wird vom Programm fortlaufend und objektübergreifend vergeben. Die Umsatzsteuer-ID wird im jeweiligen Objekt unter Verwaltungsdaten erfasst. Der Ordnungsbegriff (OB) wird vom Programm automatisch vergeben und entspricht dem OB, den das Programm auch für Heizkosten-Abrechnungsdienste erstellt und der auch im PDC-Menü angezeigt wird. Die ersten drei Zahlen des OB bezeichnen die Objektnummer, die nächsten drei Zahlen die Wohnungsnummer, danach wird nach dem Komma die Debitoren-Kontonummer aufgeführt. Diese Bezeichnung ist somit einmalig im Verwaltnungsbestand. Der OB sollte im Mietvertrag genannt werden, damit eine Identifikation zwischen Mietvertrag und Verwaltungseinheit im Programm sowie der Dauerrechnung gegeben ist.

1.4 Buchführung

1.4.1 Ist-Versteuerung und Sollstellung

Bei der Ist-Versteuerung fällt die abzuführende MWST erst mit Zahlungseingang an. In der Sollstellung werden deshalb nur die Bruttobeträge gebucht, wie hier dargestellt:

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|------------------|---------|------------|-------------|
| Soll Supermarkt | 116,-- | 5,00100 | 95,00100 |
| Miete Supermarkt | 1160,-- | 5,00100 | 85,00100 |

1.4.2 Soll-Versteuerung und Sollstellung

Im Falle der Soll-Versteuerung fällt die abzuführende MWST mit Entstehen der Forderung an, das bedeutet mit der Sollstellung. Im nachfolgenden Beispiel sind die ersten beiden Buchungen identisch mit denen bei der Ist-Versteuerung, aber zusätzlich wird hier auch die abzuführende MWST in den Buchungen 3 und 4 gebucht:

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|-----------------------|---------|------------|-------------|
| Soll Supermarkt | 116,-- | 5,00100 | 95,00100 |
| Miete Supermarkt | 1160,-- | 5,00100 | 85,00100 |
| Mwst VZ Supermarkt | 16,-- | 95,00100 | 18,70000 |
| Mwst Miete Supermarkt | 160,-- | 85,00100 | 18,70000 |

Soll-Versteuerung und Zahlungseingangs-Verbuchung, auch LSE

Bei der Soll-Versteuerung wird mit Zahlungseingang, d.h. entweder mit Überweisung vom Mieter oder mit Ausführung der Lastschrift (Datenträgeraustausch im WohnungsManager mit Verbuchung) nur eine Buchung wie folgt ausgeführt:

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|--------------------|---------|------------|-------------|
| Zahlung Supermarkt | 1276,-- | 12,00000 | 5,00100 |

Ist-Versteuerung und Zahlungseingangs-Verbuchung, auch LSE

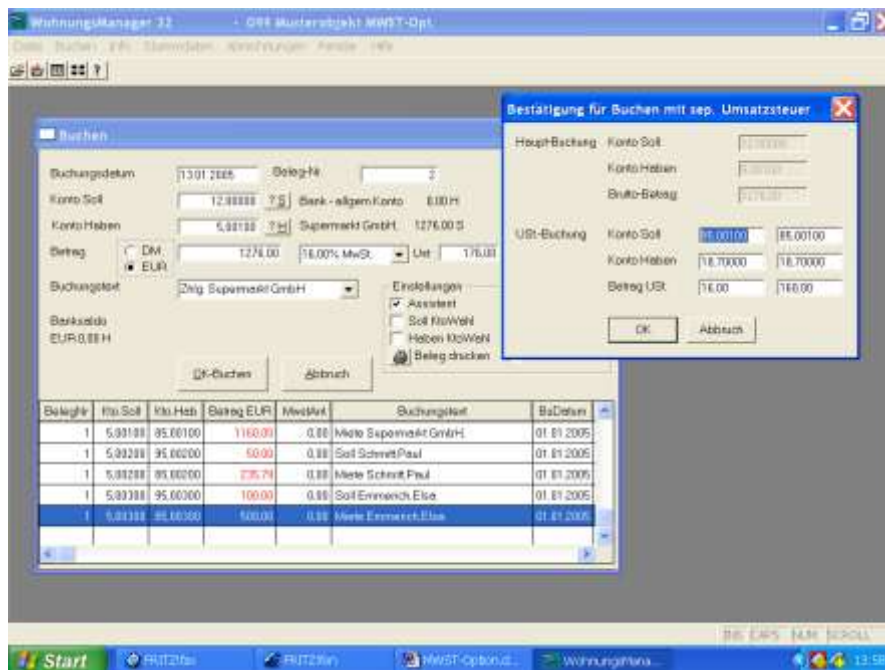
Bei der Ist-Versteuerung wird die abzuführende MWST erst mit Zahlungseingang oder mit Verbuchung des Lastschrifteinzugs (DTA) buchhalterisch erfasst:

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|--------------------|---------|------------|-------------|
| Zahlung Supermarkt | 1276,-- | 12,00000 | 5,00100 |

| | | | |
|-------------------------|--------|----------|----------|
| USt.zu Zhlg. Supermarkt | 16,-- | 95,00100 | 18,70000 |
| USt.zu Zhlg. Supermarkt | 160,-- | 85,00100 | 18,70000 |

Die Maske für die Erfassung der Einzelbuchung (Zahlungseingang auf dem Bankkonto manuell erfasst) erfolgt mit einem zusätzlichen Erfassungsbildschirmfenster, mit dem die zusätzliche Splitbuchung für die MWST erfasst wird. Hier kann auch ein Sonderfall behandelt werden, wenn wie oben erwähnt eine Zahlung erfolgt aber zwischenzeitlich in den Stammdaten die Beträge für Miete oder Vorauszahlungen geändert wurden:

Die Buchungen sind die gleichen wie oben aufgezeigt, nämlich die Hauptbuchung Nr. 1 (Bank an Debitorenkonto), Buchung Nr. 2 für die Erfassung der MWST auf BK-Vorauszahlungen (95 an 18.7) und Buchung Nr. 3 für die Erfassung der MWST auf Kaltmiete (85 an 18.7).



Buchen von Ausgaben mit Vorsteuern, ÜBW

1.4.3 Erfassung von Ausgaben mit Vorsteuer

In der WEG-Verwaltung werden tatsächliche Ausgaben erfasst, in der Mietverwaltung können auch Eingangsrechnungen über die Kreditorenbuchführung erfasst werden. Die Erfassung der Vorsteuer erfolgt in der WEG ohne Rücksicht auf Soll- oder Ist-Versteuerung bei der Verbuchung bzw. zum Zeitpunkt der Zahlung. In der WEG-Verwaltung handelt der Verwalter nur für die Gemeinschaft, ein Mieter bleibt außer Betracht. Deshalb betrifft die Vorsteuer auch nur den Eigentümer der optierten Einheit.

Anders ist es bei der Mietverwaltung. Hier liegen umlagefähige und nicht umlagefähige Ausgaben vor. Die Gutschrift darf dann nur auf die berechnete Partei erfolgen. Vorsteuer-Anteile auf umlagefähige Ausgaben stehen dem Mieter zu, Vorsteuern auf nicht umlagefähige Positionen stehen dem Eigentümer zu, weil die Kosten auch nur an ihm „hängen bleiben“.

Deshalb ist im Falle der Mietverwaltung eine Differenzierung der Gutschrift aus Vorsteuern zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck ist im Programm ein Automatismus vorhanden, mit dem die Gutschrift aus Vorsteuern differenziert verbucht wird. Diese Differenzierung erfolgt durch die Kontengruppe des Ausgaben-Sachkontos. Per Definition werden Gutschriften aus Vorsteuern für den Kontenbereich 40-49 auf das Konto „Gutschrift aus Vorsteuern 49.99999“ vorgeschlagen. Für den Kontenbereich 50-59 wird das Konto „Gutschrift aus Vorsteuern 49.99998“ vorgeschlagen.

In der Jahresabrechnung soll der Verwalter dann das Konto 49.99999 im Falle der Mietverwaltung auf Mieter umlegen. Das Konto 49.99998 wird dem Miethauseigentümer gutgeschrieben. Da in der Mietverwaltung i.d.R. keine Einzelabrechnung für den Eigentümer erstellt wird, bekommt das Konto 49.99998 auch keinen Umlageschlüssel, sondern dieses Konto wird ebenso wie die nicht umlagefähigen Kosten und den 85-er Konten nach der Verbuchung der Mieter-Jahresabrechnung per Sammel-Umbuchungen auf das Miethauseigentümer-Privatkonto (Vorschlag 20.00000) umgebucht.

Diese Gutschrift aus Vorsteuer muss deshalb erfolgen, weil die anteilige Vorsteuer vom Finanzamt an die Verwaltung rückerstattet wird, somit tatsächlich Geld zugeflossen ist.

Ohne diese Differenzierung wäre es so, dass dem Mieter eine zu hohe, nicht gerechtfertigte Gutschrift aus Vorsteuern geschenkt würde. Beispielsweise würden dem Mieter Vorsteuergutschriften aus einer Großreparatur gutgeschrieben werden, die er nicht getragen hat.

1.4.4 Sonderfall Nettoverbuchung (100% optiert)

Wenn ein 100%-optiertes Objekt vorliegt, also keine Wohnungen oder sonstige nicht optionsfähige Einheiten enthalten sind, dann können Sie anstelle der Brutto-Buchführung eine NETTO-BUCHFÜHRUNG verwenden. Für die Netto-Buchführung geben Sie direkt manuell im Konten-Service-Center in der Spalte Kontoart beim jeweiligen Kostenkonto für Vorsteuer 7% eine „7“ ein und für Vorsteuer 19% eine „8“ (s.Anm.*). Bei der manuellen Buchungseingabe wird dann bei einer Buchung auf ein Konto Soll mit Kontoart 8 der Text „19% Nettobuchung“ vorgeschlagen. Diese Methode ist nicht freigegeben für die automatische eBanking – Verbuchung (MT940-Verbuchung), sondern nur für die manuelle Buchungseingabe geeignet. Die daraus folgende Buchung lautet dann:

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|-----------------------------|--------|--------------|--------------|
| Kaminkehrer | 119,00 | 41,2 Kamink. | 12 Bank |
| USt.zu 41,20000 an 12,00000 | 19,00 | 15,2 Vorst. | 41,2 Kamink. |

Im Beispiel beträgt dann der Saldo auf dem Konto 41,20000 Kaminkehrer € 100,-, die Kosten sind netto erfasst. Auf dem Konto 15,20000 Anrechenbare Vorsteuer sind € 19,- gebucht zur Geltendmachung in der Umsatzsteuer-Voranmeldung. In der Jahresabrechnung werden dann nur die Nettoausgaben umgelegt, ohne Gutschrift aus Vorsteuer. Die Netto-Vorauszahlung wird auf den Umlageanteil des Kunden angerechnet. Auf die sich daraus ergebende Gutschrift oder Nachzahlung werden 19% Mehrwertsteuer zugeschlagen. Wenn zusätzlich ein Saldo aus dem Debitorenkonto angerechnet wird, dann ist dies ein Brutto-Betrag, auf den keine Umsatzsteuer berechnet wird (da brutto). Dieser Posten wird nach der Berechnung der USt auf die Abrechnungsspitze und die Zwischensumme angerechnet.

*Anmerkung: Die früher dokumentierte Kontoart 8 für 7% Vorsteuer und 9 für 19% Vorsteuer ist nicht mehr gültig, sondern die oben angegebenen Bezeichnungen der Kontoart 7 und 8.

1.4.5 Einzel-Nettobuchung, Vorsteuer für einzelnes Konto zu 100% abzugsfähig

Falls in einem gemischt genutzten Objekt einzelne Ausgaben vollständig nur auf Gewerbeeinheiten umgelegt werden und das Finanzamt zustimmt, dass die darin enthaltene Vorsteuer auch im gemischt genutzten Objekt zu 100% absetzbar sind, dann kann für ein solches Konto eine Einzel-Nettobuchung durchgeführt werden. Bei der Einzel-Nettobuchung wird die enthaltene Vorsteuer nicht anteilig Soll 15,2 an Haben 49,99999 gebucht, sondern es erfolgt eine Splittbuchung direkt gegen das Kostenkonto anstelle des Habenkontos 49,99999. Damit ist auf dem Kostenkonto nur noch der Nettobetrag ausgewiesen. Das Kostenkonto wird voll auf die Gewerbeeinheiten umgelegt. Es erfolgt in diesem Fall somit keine Gutschrift aus Vorsteuer, weil der Umlagesaldo bereits ein Nettosaldo ist. Die Jahresabrechnung ist im Hinblick auf dieses Netto-Konto eine Teil-Netto-Abrechnung.

Die Einzel-Nettoverbuchung erfolgt wie im vorhergegangenen Abschnitt beschrieben, indem im Konten-Service-Center für das betreffende Sachkonto, für das die Einzel-Nettoverbuchung erfolgen soll, die Kontoart „8“ für 7% Vorsteuer und „9“ für 19% Vorsteuer hinterlegt wird.

1.5 Umsatzsteuer-Voranmeldungen

Das Programm erstellt die Buchungen für anteilige Vorsteuern auf das Konto 15.20000 und bucht die abzuführende Mehrwertsteuer auf das Konto 18.70000.

Diese Konten enthalten die Beträge, die bei der Umsatzsteuer-Voranmeldung erforderlich sind. Der Saldo des Kontos 18.70000 stellt eine Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt dar, gegen die das Konto 15.20000 aufgerechnet werden kann.

Nach der Verrechnung mit dem Finanzamt müssen die Konten 15.20000 und 18.70000 für den Stichtag der Umsatzsteuer-Voranmeldung wieder auf Null stehen.

1.5.1 Elster

Die Umsatzsteuer-Voranmeldung per Internet über das Elster-System ist projektiert, aber derzeit noch nicht enthalten.

1.6 Jahresabrechnung

1.6.1 Prinzip der Jahresabrechnung

In der Jahresabrechnung müssen nicht optierte Einheiten (Wohnungen) brutto abgerechnet werden und optierte Einheiten netto. Letzteres wird erreicht durch den Ansatz der Gutschrift aus Vorsteuern. Wie diese Gutschrift aus Vorsteuer möglichst gerecht auf die optierten Verwaltungseinheiten verteilt wird, lesen Sie im nächsten Kapitel.

Nicht optierte Einheit

Brutto-Umlagepositionen
= Summe Umlageanteile
abzüglich Brutto-Vorauszahlung
= Brutto-Guthaben/Nachzahlung

Optierte Einheit

Brutto-Umlagepositionen
-Gutschrift anteilige Vorsteuer
= Summe Umlageanteile (de facto netto)
abzüglich Netto-Vorauszahlung
= Netto-Guthaben/Nachzahlung
zuzüglich 16% Mehrwertsteuer
= Brutto-Guthaben/Nachzahlung

In der Jahresabrechnung werden die vom Wärmeabrechnungsdienst ermittelten Brutto-Heizkosten einbezogen, weil in der Rubrik „Gutschrift anteilige Vorsteuer“ die Vorsteuern separat gutgeschrieben werden. In dieser Gutschrift sind auch die anteiligen Vorsteuern z.B. aus Heizöleinkauf vorhanden.

Die Datei ABR_UML.DBF enthält (separat gekennzeichnet) zusätzlich den Mehrwertsteuer-Betrag für die Verbuchung. Im Falle des Guthabens fällt eine Mehrwertsteuer-Vergütung auf das Netto-Guthaben an (Soll Vorsteuer an Haben Debitorenkonto), im Falle der Nachzahlung wird Mehrwertsteuer angefordert (Soll Debitorenkonto an Haben Abzuf.Mehrwertsteuer).

Automatische MwSt-Buchungen in der Jahresabrechnung:

a) Soll-Versteuerung:

Die Mehrwertsteuer fällt mit Rechnungslegung (Jahresabrechnung) an. Für die optierten Einheiten werden Netto-Kosten (Brutto-Kosten abzüglich Gutschrift für Vorsteuer) und Netto-Vorauszahlungen angerechnet. Nur auf das Abrechnungsergebnis (Nachzahlung oder Guthaben) fällt Mehrwertsteuer an und wird verbucht:
 Nachzahlung: Soll Debitorenkonto, Haben Abzuführende MwSt
 Guthaben: Soll Abzuf.Mwst., Haben Debitorenkonto

b) Ist-Versteuerung:

Die Mehrwertsteuer fällt erst mit Zahlungseingang an, wird jedoch auf der Abrechnung ausgewiesen und bei der Abrechnungs-Verbuchung in gleicher Weise verbucht wie eine normale Sollstellung:

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|---------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 1. Wenn Nachzahlung | | Debitorenkonto | Verrechnungskonto |
| 2. Wenn Guthaben | | Verrechnungskonto | Debitorenkonto |

Bei Zahlungsfluss wird dann die MwSt. erfasst:

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|---------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 1. Wenn Nachzahlung | | Verrechnungskonto | 18.70000 |
| 2. Wenn Guthaben | | 18.70000 | Verrechnungskonto |

Bitte beachten Sie, dass bei Zahlungseingang im Falle der Ist-Versteuerung folgende Automatik vom Programm angeboten wird. In der Regel handelt es sich bei Zahlungseingängen von Mietern um reguläre Zahlungen, bei denen eine Aufteilung in MwSt für Miete und MwSt für Betriebskosten erforderlich ist. Deshalb schlägt die Automatik diese Aufteilung im Verhältnis der in den Stammdaten eingetragenen Miete und Betriebskosten vor. Wenn jedoch Zahlungen aus Jahresabrechnungen eingehen, dann muss der Anwender die vorgeschlagene Splitbuchung in der Weise ändern, dass die MwSt nur die Betriebskosten betrifft.

Bei dieser Gelegenheit soll darauf hingewiesen werden, dass eine manuelle Änderung der Vorschläge zur Aufteilung der MwSt auch dann erforderlich ist, wenn Miete oder Betriebskosten in den Stammdaten geändert wurden und noch Alt-Zahlungen eingehen.

Die oben genannte Erfordernis zur manuellen Änderung der vorgeschlagenen Split-Buchungen besteht nur, wenn eine Ist-Versteuerung vorliegt, weil bei Soll-Versteuerung die Aufteilung der MwSt im Programm zuverlässig bekannt ist.

1.6.2 Umlage der Gutschrift aus Vorsteuer

Das Konto 49.99999 kann mit einem freien Schlüssel Typ A (z.B. Schlüssel 11) auf die optierten Einheiten umgelegt werden, indem nur die optierten Einheiten einen entsprechenden Wert (z.B. Nutzfläche) erhalten.

Dieses Verfahren wäre jedoch ungerecht, wenn sich unterjährig der Options-Status einer Einheit ändert, z.B. wenn ein Arzt (der nicht optieren kann) anstelle einer bisher optierten Büroeinheit tritt. Ebenso bei dem Sonderfall, dass in einer optierten Einheit eine separate Heizung vorhanden ist, deren Kosten der Mieter direkt trägt. In solchen Fällen wäre es nicht gerechtfertigt, dass der Arzt eine Gutschrift aus Vorsteuer erhielte oder das Ladengeschäft eine anteilige Gutschrift aus Vorsteuern aus nicht beanspruchten Heizkosten.

Die möglichst gerechte Verteilung wird im WohnungsManager in der Weise erzielt, dass der Verwalter die Umlage nach tatsächlichen Umlageanteilen (EUR) durch das Programm automatisch erstellen lässt.

Im Falle eines optierten Objektes erscheint bei der Jahresabrechnung auf der Karteikarte „Allgemein“ ein Knopf mit der Beschriftung „Ust.Schl.70“. Mit Betätigung dieses Knopfes werden für die vorsteuerbefrachteten Umlageanteile der optierten Einheiten Summen ermittelt. Dieser Wert wird vom Programm automatisch in Schlüssel 70 eingetragen. Die Umlage der Gutschrift aus Vorsteuer kann nach mit Schlüssel 70 erfolgen. Der Schlüssel 70 berücksichtigt dann die tatsächlichen Umlagenanteile aller Konten mit Vorsteuerkennzeichen der optierten Einheiten.

Nachdem die Schlüssel 70 automatisch eingetragen sind, versichern Sie sich, ob das Konto Gutschrift aus Vorsteuer auch den Umlageschlüssel 70 trägt. In dem nachfolgenden neuen Abrechnungslauf kann dann die tatsächliche Jahresabrechnung erstellt werden, bei der dann die optierten Einheiten die jeweilige Gutschrift aus Vorsteuer erhalten.

Aus organisatorischen Gründen wird der Knopf „Ust.Schl.70“ bei optierten Einheiten immer angezeigt, Sie benutzen diese Funktion jedoch nur einmal pro Abrechnung. Nur wenn sich Änderungen ergeben, kann dieser Bedienknopf nochmals betätigt werden. Die alten Werte in Schlüssel 70 werden dann gelöscht und die neuen Werte eingetragen.

Bei der automatischen Buchung des Kontos „Gutschrift aus Vorsteuer“ wird nicht nach Steuersätzen unterschieden, auch nicht bei der Ermittlung der Werte für Schlüssel 70.

Wie wird der Schlüssel 70 errechnet?

Das Programm errechnet die Werte für den Schlüssel 70 wie folgt. Für jede optierte Einheit wird die Summe der Umlageanteile addiert und in Schlüssel 70 gespeichert (Bruchteils-Zähler). Die Summe der Werte in Schlüssel 70 ergibt den Gesamtwert (Bruchteils-Nenner).

Die Gutschrift aus Vorsteuern wird dann mit Schlüssel 70 auf die optierten Einheiten im Verhältnis der tatsächlich angefallenen Umlageanteile verteilt nach Bruchteilen. Der bei der jeweiligen optierten Einheit eingetragene Wert im Schlüssel 70 ist der Zähler, die Summe der Schlüssel-70-Werte ist der Bruchteils-Nenner.

Beispiel:

Es sind zwei optierte Einheiten in einem Objekt und 10 nicht optierte Wohnungen vorhanden. Auf jede der optierten Einheiten entfallen insgesamt EUR 1160,- Umlageanteile für Sachkonten, die für die Vorsteuer markiert sind (Kontoart 1-2). Auf dem Konto „Gutschrift aus Vorsteuern“ sind EUR 320,- erfasst. Im Schlüssel 70 wurde bei jeder optierten Einheit der Wert 1160 automatisch eingetragen, nachdem der Knopf „USt“ geklickt wurde. Die Summe der Werte in Schlüssel 70 beträgt also 2320. Da das Konto „Gutschrift aus Vorsteuern“ nach Schlüssel 70 verteilt wird, erhält jede der beiden optierten Einheiten eine Gutschrift von $\text{EUR } 320,- / 2320 * 1160 = 160,-$

Die angestrebte Gerechtigkeit der UST-Behandlung ist damit aber wieder nur zum Teil erreicht:

Weitere Probleme:

- Bei der Erfassung der Vorsteuer wird der einheitliche optierte Prozentsatz verwendet ohne Rücksicht darauf, ob bei dieser Position das Verhältnis „stimmt“
- Auf einem Konto können Umsätze mit und ohne Vorsteueranteil addiert sein.
- Unterjähriger Wechsel der Option hat zur Folge, daß z.B. ein Heizöleinkauf für das gesamte Jahr zur vollen Vorsteuererfassung führt, während unterjährig eine Option wegen Mieterwechsel entfallen kann (zuvor Labor, danach Arzt als Mieter)

Bemerkung:

Die Mehrwertsteuer ist ein durchlaufender Posten und wird vom Gewerbetreibenden als Vorsteuer von seiner Umsatzsteuer-Schuld abgesetzt. Aber: Die Gutschrift aus Vorsteuer

reduziert seine Netto-Belastung in der Jahresabrechnung, eine „ungerechte“ Gutschrift aus Vorsteuern ändert seine Netto-Belastung.

Auf die Netto-Ausgaben werden die Netto-Vorauszahlungen angerechnet. Wenn eine Nachzahlung vorliegt, dann wurde zu wenig vorausgezahlt, auf die Nachzahlung fällt deshalb zusätzlich noch Mehrwertsteuer an. Wenn zu hohe Vorauszahlungen geleistet wurden, dann wurden während des Jahres auch zu hohe Mehrwertsteueranteile an das Finanzamt abgeführt. Deshalb wird auf das Guthaben noch die Mehrwertsteuer zugeschlagen und der höhere Betrag erstattet.

Falls neben den Vorauszahlungen in der Jahresabrechnung auch Guthaben oder Rückstände aus dem Debitorenkonto angerechnet werden, dann bedeutet dies, dass diese Guthaben auf dem Debitorenkonto Bruttobeträge sind und auf diese Beträge keine Umsatzsteuer mehr anfällt.

Deshalb wird in der Jahresabrechnung die Mehrwertsteuer nur auf den Differenzbetrag zwischen Umlageanteil des Kunden und Vorauszahlung errechnet. In diesem Abrechnungssystem ist es erforderlich, dass die Sollstellungen ausgeführt werden.

1.6.3 Saldenausgleich nach der Jahresabrechnung

Im Rahmen der Verbuchung der Jahresabrechnung wird die Mehrwertsteuer errechnet und verbucht. Die Ausgleichszahlung betrifft nur das Debitorenkonto und wird nur gegen die Bank verbucht.

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|---------------------|--------|----------------|----------------|
| 1. Wenn Nachzahlung | | 12 Bank | Debitorenkonto |
| 2. Wenn Guthaben | | Debitorenkonto | 12 Bank |

1.6.4 Umsatzsteuer-Verrechnung mit dem Finanzamt

Während des Jahres erfolgen die Zahlungen an/vom Finanzamt über das Zwischenkonto „Zahlungen Finanzamt“

| Buchungstext | Betrag | Konto Soll | Konto Haben |
|-------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Mehrwertsteuer ist abzuführen | | Verr.Kto.Finanzamt | 12 Bank |
| Mwst-Rückerstattung | | 12 Bank | Verr.Kto.Finanzamt |

Am Jahresende werden die Konten „Anrechenbare Vorsteuer“ und „Abzuführende Mehrwertsteuer“ aufgelöst.

Fallbeispiele für die Jahresabrechnung

Bei der Ermittlung der MWST wird ein evtl. vorhandener Saldo in der Datenbank Abr_Ktn.dbf im Feld Mwst_Ant von dem Saldo der Vorauszahlungen abgezogen, weil der Saldo die noch nicht abgeführte Mwst enthält (Buchung der MWST erst mit Zahlungseingang).

Beispiele:

1. Fall: 1 Normalfall, kein Rückstand

| | Abr.mit Nachz. | Abr. mit Guthaben | Abr.aufgehend |
|--|----------------|-------------------|---------------|
| | | | |

| | | | |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|---------|
| „Ihr Anteil“ auf der Abrechnung | 2000,-- | 1000,-- | 1200,-- |
| angeford. VZ (91/95er Kto.) | 1200,-- | 1200,-- | 1200,-- |
| Feld Mwst_Ant | 0 | 0 | 0 |
| Netto-VZ nach Korrektur | 1200,-- | 1200,-- | 1200,-- |
| Ergebnis aus der Abr. netto | 800,-- Nachzahlung | 200,-- Guthaben | 0 |
| Mwst | 128,-- | 32,-- (H) | 0 |
| Ergebnis aus Abrechnung | 928,-- Nachzahlung | 232,-- Guthaben | 0 |
| Debit.Konto Saldo | 0 | 0 | 0 |
| Zu zahlen | 928,-- Rückstand | 232,-- Guthaben | 0 |

2. Fall: 1 Monatszahlung in Rückstand

| | Abr.mit Nachz. | Abr. m.Guthaben | Abr.aufgehend |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| „Ihr Anteil“ auf der Abrechnung | 2000,-- | 1000,-- | 1200,-- |
| angeford. VZ (91/95er Kto.) | 1216,-- | 1216,-- | 1216,-- |
| Feld Mwst_Ant | 16,-- | 16,-- | 16,-- |
| Netto-VZ nach Korrektur | 1200,- | 1200,-- | 1200,-- |
| Ergebnis aus der Abr.netto | 800,-- Nachzahlung | 200,--Guthaben | 0 |
| Mwst | 128,-- | 32,-- (H) | 0 |
| Ergebnis aus Abrechnung | 928,-- Nachzahlung | 232,-- Guthaben | |
| Debit.Konto Saldo | 116,-- (Soll) | 116,-- (Soll) | 116,-- (Soll) |
| Zu zahlen | 1044,-- Rückstand | 116,-- Nachzahlung | 116,-- Rückstand |

3. Fall: Guthaben auf dem Debitorenkonto DM 50,--

| | Abr.mit Nachz. | Abr. mit Guthaben | Abr.aufgehend |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|----------------|
| „Ihr Anteil“ auf der Abrechnung | 2000,-- | 1000,-- | 1200,-- |
| angeford. VZ (91/95er Kto.) | 1200,-- | 1200,-- | 1200,-- |
| Feld Mwst_Ant | 0 | 0 | 0 |
| Netto-VZ nach Korrektur | 1200,- | 1200,-- | 1200,-- |
| Ergebnis aus der Abr.netto | 800,-- Nachzahlung | 200,-- Guthaben | 0 |
| Mwst | 128,-- | 32,-- (H) | 0 |
| Ergebnis aus Abrechnung | 928,-- Nachzahlung | 232,-- Guthaben | 0 |
| Debit.Konto Saldo | 50,-- (Haben) | 50,-- (Haben) | 50,-- (Haben) |
| Zu zahlen | 878,-- Rückstand | 282,-- Guthaben | 50,-- Guthaben |

1.6.5 MWST-Verprobung

Über das Menü Abrechnung – Jahresabrechnung (WEG, gemischt oder individuell) ist in einem zur MWST optierten Objekt eine Schaltfläche (Knopf) sichtbar mit der Aufschrift „UST Schl.70“.

Mit Betätigung dieser Schaltfläche werden zwei separate Bearbeitungen ausgeführt:

1. In den Umlageschlüssel 70 werden die vorsteuerbefreiteten Umsatzanteile der jeweiligen Verwaltungseinheit addiert. Wenn das Konto „Gutschrift aus Vorsteuern“ nach dem Schlüssel 70 verteilt wird, dann wird der Kontosaldo des Kontos „Gutschrift aus Vorsteuer“ im Verhältnis der Summe der jeweiligen Verwaltungseinheit (Schl. 70) im Verhältnis zur Gesamtsumme aller Schlüssel 70 von allen Verwaltungseinheiten verteilt. Damit erfolgt eine Verteilung des Kontos

„Gutschrift aus Vorsteuer“ im Verhältnis der tatsächlichen vorsteuerbefrachteten Umsatzanteile der jeweiligen Verwaltungseinheit. Diese Methode ist „gerechter“ als die Verteilung z.B. nach Nutzflächen der optierten Einheiten.

2. Nach der Ermittlung der Werte für Schlüssel 70 erfolgt der Ausdruck einer Liste „Interne Umsatzsteuer-Kontrolle“. Diese Liste zeigt eine Auswertung hinsichtlich der Bruttoumsätze auf vorsteuerbefrachtete Konten (Kontoart 1 oder 2), zeigt die per Splitbuchung erfasste anteilige Vorsteuer insgesamt und zeigt die Summe der Vorsteueranteile aus den auf die Verwaltungseinheiten entfallenen Umlageanteile.

Erläuterung zum Punkt 2, Verprobung der abzuführenden Vorsteuer:

Hintergrund ist folgende Tatsache. Bei der Erfassung der Buchung wird die insgesamt enthaltene Vorsteuer informativ erfasst (Feld „MWST_ANT“ auf den Konten), zusätzlich wird aus dem gegenüber dem Finanzamt erklärten optierten Teil des Gebäudes (falls teiloptiert, dann wählbar nach Nutzfläche etc., falls voll optiert entspricht die Splitbuchung dem vollen Anteil der enthaltenen Vorsteuer) per Splitbuchung erfasst. Dieser optierte Anteil an der Vorsteuer wird wie folgt verbucht:

Soll Abzugsfähige Vorsteuer Haben Gutschrift aus Vorsteuern

Damit wird bei der Buchungseingabe der theoretische Anteil der optierten Einheiten an der insgesamt vorliegenden Vorsteuer dem Finanzamt gegenüber in der Umsatzsteuer-Voranmeldung geltend gemacht. Die tatsächlichen Anteile der optierten Einheiten sind jedoch erst bei der Jahresabrechnung bekannt. Vorher sind diese Anteile deshalb nicht zuverlässig bekannt, weil z.B. bei der Heizkostenabrechnung die tatsächlichen Umsatzanteile erst mit der Wärmeabrechnung bekannt sind.

Die Verprobung der MWST zeigt diesen Sachverhalt auf und dokumentiert die Gegebenheit für jedes vorsteuerbefrachtete Konto. Als Summe wird pro Konto erfasst:

- a) Summe der Bruttoumsätze, separat nach 7 oder 16% Vorsteuer, das ist der Umlagesaldo aus dem vorsteuerbefrachteten Konto in der Abrechnungs-Saldenliste
- b) Summe der insgesamt enthaltenen Vorsteuern, getrennt nach 7 und 16%, diese Angabe wird aus dem Feld „MWST_ANT“ aus der Abrechnungs-Saldenliste ermittelt.
- c) Aus dem Umlage-Anteil der optierten Verwaltungseinheit wird die anteilige Vorsteuer rechnerisch ermittelt (7 oder 16% aus dem Umlage-Anteil) und auf der Liste in der Spalte „Ant.Vorsteuer“ aufgeführt.

Pro Konto werden noch die Einzelumsätze aufgeführt. Die Summe der Einzelumsätze ergibt in der Regel den Gesamt-Umlagebetrag (brutto). Diese Auflistung der Einzelumsätze zeigt an, wie sich die erfassten Vorsteuern zusammensetzen. Möglicherweise kann eine Abweichung in dem Fall eintreten, wenn auf einem vorsteuerbefrachteten Konto Umsätze ohne Vorsteuer gebucht werden.

Die Summen der Spalten „Brutto“, „Ges.Vorsteuer“ und „Ant.Vorsteuer“ werden für die vorsteuerbefrachteten Konten addiert. Im Idealfall entspricht die Summe der anteiligen Vorsteuern, die rechnerisch aus den tatsächlichen Umlageanteilen herausgerechnet werden. In der Praxis ist das sicherlich nicht der Fall. Diese Auswertung zeigt die vorangemeldeten Vorsteuern und die rechnerisch nachträglich ermittelten Vorsteueranteile.

Bitte beachten Sie, dass die „Gutschrift aus Vorsteuern“ aus den vorangemeldeten Vorsteuern resultieren. Falls Sie eine Korrektur der Vorsteuern in der Umsatzsteuer-Jahresanmeldung abgeben, dann müssen Sie auch das Konto „Gutschrift aus Vorsteuern“ für die Jahresabrechnung nachträglich korrigieren. Wenn Sie diese Korrektur nicht durchführen, d.h. eine Korrektur der Umsatzsteuer-Anmeldung vornehmen, aber nicht die Gutschrift aus Vorsteuern entsprechend korrigieren, dann fehlt Ihnen Geld oder Sie erhalten Geld, das Sie nicht an die optierten Einheiten abführen.

1.7 Wirtschaftsplan

1.7.1 Prinzip des Wirtschaftsplans

Nicht optierte Einheit

Brutto-Planzahlen
= Summe der Jahres-VZ
geteilt durch Anzahl Monate
= Brutto Vorauszahlung/Monat

Optierte Einheit

Brutto-Planzahlen
abzüglich geplante Gutschriften aus Vorsteuern
= Summe der Jahres-Vorauszahlung (de facto netto)
zuzüglich 16% Mehrwertsteuer
= Summe Brutto-Vorauszahlung
geteilt durch Anzahl der Monate
= Brutto-Vorauszahlung pro Monat

1.8 Zahlungen aus der Instandhaltungs-Rücklage

- Umbuchung des aus dem Rücklagen-Anlagekonto entnommenen Betrags auf das laufende Bankkonto: Soll Bank (Ifd.Kto.) an Haben Rücklagen-Anlagekonto
- Zahlung der Handwerkerrechnung: Soll Großreparatur an Haben Bank (Ifd.Kto.)
- Die Reparatur wird in der Jahresabrechnung nicht umgelegt, sondern aus der Rücklage beglichen. Die Rücklagen waren in früheren Jahren durch Zuführung zur Rücklage entstanden und waren damals in der Jahresabrechnung enthalten. Zum damaligen Zeitpunkt ist für die optierten Einheiten Mehrwertsteuer angefallen. Die Vorsteuer wird jetzt den optierten Einheiten gutgeschrieben: Soll Vorsteuer an Haben Gutschrift aus Vorsteuer
- Der aus den Rücklagen entnommene Betrag fließt nicht in die Jahresabrechnung ein (dort wurde er in früheren Jahren bereits gebildet), sondern wird dem Rücklagen-Passivkonto belastet. Anders ausgedrückt, das „Kapital“ der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft wird um die Entnahme aus den „Reserven“ gekürzt. Soll Rücklagen-Passivkonto an Haben Großreparatur

Damit ist das Konto „Großreparatur“ auf Null, es erfolgt keine Umlage in der Jahresabrechnung. Das „Kapital“ der WEG hat sich um den aus „Reserven“ bezahlten Betrag verkürzt. In der Jahresabrechnung wird die Entnahme aus den Rücklagen informativ in der Anlage ausgewiesen. Zu diesem Zweck tragen Sie auf der Karteikarte 3 bei der Erstellung der WEG-Abrechnung in der Spalte „Entnahme“ den Bruttobetrag der Entnahme aus den Rücklagen ein. Die Spalte „Vorsteuer“ sollte nur bei der Bruttobehandlung der Mwst (nicht empfohlen) ausgefüllt werden. Bei der Nettobehandlung, die hier beschrieben wird, erfolgt hier kein Eintrag, weil die auf die optierten Wohnungen entfallene Vorsteuer in der Buchung unter c) enthalten und damit in der Jahresabrechnung für die optierten Wohnungen anteilig ausgewiesen wird.