

Allgemeine Hinweise zur Buchführung im WohnungsManager Der WohnungsManager enthält pro Verwaltungsobjekt eine doppelte Buchführung, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entspricht. Die doppelte Buchführung beinhaltet bei jeder Buchung, dass zwei Konten angesprochen werden, das Sollkonto und das Konto, in dem im Haben gebucht wird. Das System der doppelten Buchführung wurde bereits im Mittelalter (1494 Paccioli) begründet und ist Standard in der modernen Wirtschaft. Da jedoch nicht jedermann mit der doppelten Buchführung vertraut ist, enthält der WohnungsManager einen Buchungs-Assistenten, der die Soll- und Habenbuchungen automatisch vorschlägt in Abhängigkeit vom vorliegenden Geschäftsvorfall. Man wählt den Vorgang und das Programm schlägt z.B. bei Zahlungseingängen die Buchungsdetails automatisch vor: Soll- und Habenkonto, regulärer Zahlungsbetrag und Buchungstext. Der Verwalter kontrolliert nur noch und ändert bei Bedarf z.B. den Betrag, wenn der Kunde einen anderen Betrag zahlt als den, den er zahlen sollte. Folgende Buchung wird dann beispielsweise vorgeschlagen:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Zahlung Maier“	02.02.2005	22	12,00000 Bank	1,00100 Maier	100,00

Tip:

Anstelle der manuellen Buchungseingabe können Sie unser System des eBanking verwenden. Hier der Ablauf in Stichworten: Über das Bankprogramm rufen Sie die Bankumsätze ab und lassen diese Daten in den WohnungsManager einlesen. Mit Klicken auf "Autom.Zuordnen" erfolgt dann eine automatische Vor-Kontierung. Vor der Verbuchung kann mit der Bankkontroll-Liste geprüft werden, ob mit der anstehenden Verbuchung der Banksaldo im WohnungsManager übereinstimmen wird mit dem neuen Saldo im Bank-Kontoauszug. Die Verbuchung erfolgt dann per Mausklick in Sekunden. Die Bearbeitung ist objektübergreifend. Dieses System erspart Ihnen im Mittel 90% des Zeitaufwands, der für manuelles Buchen anfallen würde. Die Buchungen sind identisch mit den hier gezeigten Beispielen mit der Ausnahme, dass bei Erstellung einer DTA-Datei gegen ein Bank-Zwischenkonto gebucht wird und das eBanking automatisch diese Zwischenbuchung auflöst, wenn der DTA-Sammler im Bank-Kontoauszug erscheint.

Der Hausverwalter ist verpflichtet, die Zahlungseingänge zu überwachen und bei Bedarf zu mahnen und weitere Schritte einzuleiten. Damit der Verwalter eine Kontrolle darüber hat, ob die Kunden ihrer Zahlungsverpflichtung aus dem Wirtschaftsplan (WEG) oder aus dem Mietvertrag nachkommen, wird zu Beginn jeden Monats eine automatische Sollstellung durchgeführt. Die automatische Sollstellung ist wie der Name sagt ein automatischer Buchungsablauf, mit dem die Forderung gegenüber jedem Kunden monatlich in der Buchführung erfasst wird.

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Soll Maier“	01.02.2005	21	1,00100 Maier	91,00100 Verrechn.	100,00

Nach der Verbuchung der automatischen Sollstellung und der Erfassung des Zahlungseingangs ist das Konto unseres Kunden Maier auf Null, weil wir auf dem sog. Debitorenkonto „Maier“ mit der automatischen Sollstellung € 100,-- im Soll gebucht haben (unsere Forderung) und mit der Zahlungseingangsverbuchung dann ebenfalls € 100,-- im Haben gebucht haben. Damit ist das Debitorenkonto „Maier“ auf Null, es ist ausgeglichen. Auf dem Verrechnungskonto 91,00100 ist die angeforderte Vorauszahlung für die spätere Jahresabrechnung gespeichert. Auf dem Bankkonto 12,00000 sammeln sich die Zahlungseingänge von Kunden an. Überweisungen und Lastschrifteinzüge von Versorgungsbetrieben oder Handwerkern werden vom Bankkonto abgebucht:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Strom“	03.02.2005	23	42.30000 Allg. Strom	12,00000 Bank	50,00

Diese Buchung wird automatisch ausgeführt, wenn Sie eine Überweisung mit dem WohnungsManager erstellen und über DTA-ausführen mit der Markierung „Verbuchung“ die DTA-Datei erstellen. Bei Abbuchung wird der gleiche Buchungssatz vom Buchungsassistenten erzeugt. In der gleichen Weise werden alle Zahlungen während des Jahres erfasst. Besonderheiten stellen folgende Vorfälle dar: Sonderumlagen in der WEG:

Die Sonderumlage wird vom WohnungsManager automatisch verbucht, wahlweise wie eine Sollstellung (91er-Konto) oder gegen ein Sammel-Sachkonto. Die Verbuchung auf ein Sammel-Sachkonto wird vorgenommen, wenn Sie auf dem Bildschirm für die Verbuchung der Sonderumlage das Feld "Gegenbuchung auf Sachkonto" markieren und das gewünschte Sachkonto wählen.

Hier die Alternative (1) der Verbuchung wie eine Sollstellung:

Die Sollstellung der Sonderumlage erfolgt mit Buchung auf dem Debitorenkonto im Soll und auf dem Verrechnungskonto (91er-Konto) im Haben. Der Zahlungseingang wird wie eine normale Betriebskostenvorauszahlung verbucht. Die Rechnung über die Maßnahme der Sonderumlage wird überwiesen und bei der Erstellung des DTA vom WohnungsManager automatisch gebucht. Der Gegenstand der Sonderumlage, z.B. eine Reparatur, wird in die Jahresabrechnung aufgenommen, sie wird Bestandteil der Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben der WEG. Dazu wird dem Kostenkonto (hier z.B. 48.00000 Reparatur) ein Umlageschlüssel zugeteilt.

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
"Soll Sonderumlage"	01.02.2005	24	1,00100 Maier	91,00100 Verr.Kto.	200,00

"Zahlung Maier"	02.02.2005	25	12,00000 Bank	1,00100 Maier	200,00
"Rechnung Reparatur"	03.02.2005	26	48,00000 Reparatur	12,00000 Bank	10000,00

Alternative (2):

Diese Alternative wurde erst 2008 im Programm eingeführt. Dazu folgende Erklärung. Die Sonderumlage sollte in die Jahresabrechnung einfließen. Wenn die Sonderumlage wie eine Sollstellung auf das 91er-Konto gebucht wird, dann erfolgt die Gutschrift der Sonderumlagen-Zahlung in voller Höhe in der Jahresabrechnung. Falls die Maßnahme, die der Sonderumlage zugrunde liegt, sich über zwei Jahre erstreckt, dann würde die Gutschrift aus der Zahlung der einzelnen Eigentümer voll in der ersten Jahresabrechnung erfolgen. Dieser Gutschrift würde dann aber nur ein Teil der Kosten dagegenstehen mit der Folge, dass ungewollt ein Guthaben entsteht, das den Eigentümern ausgezahlt wird. Das Geld für die Fertigstellung der Baumaßnahme würde dann fehlen. Um diesen unerwünschten Effekt zu vermeiden, bietet sich folgendes buchhalterische Vorgehen an. Sie lassen die Gutschrift aus der Anforderung der Sonderumlage nicht auf die 91er-Konten gegenbuchen, sondern auf ein neu anzulegendes Sachkonto, das Sie z.B. "Angeforderte Sonderumlagen" benennen und im 60er-Kontenbereich anlegen, z.B. Konto 65.00000. Alle Buchungen der Anforderung der Sonderumlage fließen dann in den "Topf" des Kontos 65. Dieses Konto stellt eine Art von Rücklage dar. Diese Rücklage wird dann in der Jahresabrechnung nur zu dem Teil aufgelöst, wie die Maßnahme der Sonderumlage ausgeführt und berechnet wurde. Die teilweise Auflösung des Kontos 65 erfolgt, indem als Abschlussbuchung ein Konto "Gutschrift aus Sonderumlage", z.B. Kontonummer 48.00001 angelegt wird und verbucht wird. Der Teil der Maßnahme der Sonderumlage, die erst im darauffolgenden Jahr abgerechnet wird, fließt dann nur noch mit den restlichen Kosten in die nächste Jahresabrechnung. In dieser nachfolgenden Jahresabrechnung wird dann der Rest des Kontos 65 aufgelöst und als Gutschrift an die Eigentümer innerhalb der Jahresabrechnung ausgekehrt.

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
"Soll Sonderumlage"	01.02.2005	24	1,00100 Maier	65,00000 Angef.SU	200,00
"Zahlung Maier"	02.02.2005	25	12,00000 Bank	1,00100 Maier	200,00
"Rechnung Reparatur"	03.02.2005	26	48,00000 Reparatur	12,00000 Bank	5000,00
Gutschrift aus angeford. SU	30.12.2005	26	65.00000 Angef.SU	48.00001 Gutschrift aus SU	5000,00

Im nächsten Jahr wird die zweite Hälfte der Maßnahme der Sonderumlage ausgeführt und berechnet. Die Verbuchung erfolgt dann im Folgejahr wie die Buchungen Belegnummer 26. Danach ist das Konto 65 auf Null. Hinweis: Rein buchhalterisch wäre es auch möglich, die Zahlung der Rechnungen für die Maßnahme der Sonderumlage dem Konto 65 im Soll zu belasten statt auf dem Konto 48. Wir empfehlen jedoch die oben aufgezeigte Methode, weil damit die Sonderumlage auf der Jahresabrechnung dokumentiert ist. Sowohl die Maßnahme aus der Sonderumlage als auch die anteilige Gutschrift aus der angeforderten Sonderumlage wird mit dem gleichen Umlageschlüssel in der Jahresabrechnung umgelegt, der auch bei der Verbuchung der Sonderumlage gewählt wurde (z.B. Uml.Schl.61). Kauttionen in der Mietverwaltung: Es gibt zwei Möglichkeiten, die Kauttionen im Programm zu erfassen. Die erste Methode ist die informative Notiz in den Stammdaten, also außerhalb der Buchführung, sozusagen auf einer Nebenbuchführung. Die zweite Methode ist die Erfassung in der regulären Buchführung. Dazu werden Kauttionskonten angelegt im Bereich 75-79. Die aus dem Mietvertrag begründete Forderung wird wie eine Sollstellung manuell eingebucht:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Kauttion“	01.02.2005	27	5,00100 Müller	75,00100 Kauttion	500,00

Bei Zahlungseingang wird die Kauttion verbucht:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Zhlg.Müller“	01.02.2005	28	12.00000 Bank	5,00100 Müller	500,00

Wichtig bei der hier aufgezeigten zweiten Methode ist, dass die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung bei IST-Erfassung nicht unterscheiden kann zwischen den regulären Zahlungen der Mieter und den Kauttionszahlungen. Der Buchungssatz bei Zahlungseingang ist der gleiche. Deshalb erfolgt bei der EA-Rechnung mit Kauttions-Sollstellungen ein entsprechender Hinweis, dass die Einnahmen evtl. in Höhe von erhaltenen Kauttionszahlungen zu vermindern sind. Bei der WEG werden im Rahmen des Wirtschaftsplans auch Zuführungen zur Rücklage angefordert. Diese Teil-Beträge muss der Verwalter zinsbringend anlegen. Zu diesem Zweck überweist er in Zeitabständen den angesammelten Anteil der Zuführung zur Rücklage z.B. auf ein Sparkonto:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Rücklage“	01.02.2005	29	31,00000 Sparkonto	12,00000 Bank	100,00

Die Jahresabrechnung ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan. Deshalb muss auch die Zuführung zur Rücklage Bestandteil der Jahresabrechnung werden. Die Zuführung zur Rücklage wird vor der Erstellung der Jahresabrechnung manuell verbucht:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Zuführung zur Rücklage“	31.12.2005	30	49,90000 Zuführung z.Rücklage	62,00000 Rücklage Passiva	1200,00

In der WEG werden nur tatsächliche Einnahmen und Ausgaben verbucht. Diese Zuführung zur Rücklage und die Bestandsabgrenzung der Heizkosten stellen Ausnahmen von dem Grundsatz dar, dass nur (tatsächliche) Einnahmen und Ausgaben erfasst werden. In der WEG sollen deshalb auch keine Rechnungsabgrenzungen vorgenommen werden, die jedoch in der Mietverwaltung erforderlich sind. Zahlungen von Maßnahmen aus der Rücklage: Die Eigentümer können beschließen, z.B. eine Reparatur aus der Rücklage zu bezahlen. Die Rücklage wurde wie oben gebildet und steht auf dem Finanzkonto 31.00000 zur Verfügung, der gleiche Betrag sollte auf dem Rücklagen Passivkonto vorhanden sein. Die Übereinstimmung von Rücklagen-Anlagekonten und Rücklagen-Passivkonten stimmt jedoch dann nicht überein, wenn die Summe der Zuführungen zu Rücklagen in der Jahresabrechnung nicht identisch ist mit den tatsächlich gebildeten Rücklagen auf dem Sparkonto. Eine Ursache könnte z.B. sein, dass Zahlungsausfälle bei Eigentümern vorliegen oder z.B. die Vorratshaltung von Heizöl aus der Rücklage finanziert ist. Bei der Zahlung von Maßnahmen aus der Rücklage wird hier die Jahresabrechnung nicht tangiert, es erfolgt nur ein zusätzlicher Ausweis in der Jahresabrechnung.

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Auflösung Sparkonto“	01.12.2005	31	12,00000 Bankkonto	31,00000 Sparkonto	2000,00
"Reparatur Rechnung"	01.12.2005	32	48,10000 Reparatur	12,00000 Bank	2000,00
"Auflösung Rücklage"	01.12.2005	33	62,00000 Rücklage Passiva	48,10000 Reparatur	2000,00

Wenn Sie der Meinung sind, dass diese Maßnahme in der Jahresabrechnung "neutral" ausgewiesen werden soll, dann verwenden Sie anstelle des Kontos 48,10000 zwei Konten, z.B. 48,10001 für die Buchung Belegnummer 32 und 48,10002 für die Buchung Belegnummer 33 und teilen Sie beiden Konten den gleichen Umlageschlüssel zu. In diesem Fall erscheint in der Jahresabrechnung eine Belastung und Gutschrift in gleicher Höhe. Beide Konten sind dann mit Verbuchung der Jahresabrechnung auf Null. Die Aufsplittung in

zwei Umlagekonten ist deshalb erforderlich, weil im obigen Fall der Saldo des Kontos 48,10000 Null beträgt und ein Konto mit Umlagesaldo Null in der Jahresabrechnung nicht ausgewiesen wird. Hier die Buchungen bei dieser zweiten Variante:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Auflösung Sparkonto“	01.12.2005	31	12,00000 Bankkonto	31,00000 Sparkonto	2000,00
"Reparatur Rechnung"	01.12.2005	32	48,10001 Reparatur	12,00000 Bank	2000,00
"Auflösung Rücklage"	01.12.2005	33	62,00000 Rücklage Passiva	48,10002 Auflösung Rücklage	2000,00

Ergänzung vom August 2010:

Im Hinblick auf das BGH-Urteil vom Dezember 2009 dürfte es empfehlenswert sein, wie oben dargestellt die Ausgabe auf Konto 48,1001 auszuweisen und die Entnahme aus Rücklagen als quasi-Einnahme auf Konto 48,10002 auf der Jahresabrechnung darzustellen.

Kritische Anmerkung aus steuerlicher Sicht: Nach neuem BGH-Urteil ist die Zuführung zur Rücklage nicht mehr Bestandteil der Ausgaben. Für die Einkommensteuer Einkunftsart V+V würde die Zuführung zur Rücklage dann weder im Jahr der Bildung der Rücklage noch im Jahr der Auflösung steuerlich berücksichtigt, wenn man von der Jahresabrechnung ausgeht. Im Jahr der Bildung der Rücklage bleibt dieser Posten außerhalb der Jahresabrechnung, im Jahr der Auflösung ist dieser Posten dann nur noch neutral in der Abrechnung (als Ausgabe und Einnahme = neutral). Abhilfe wäre evtl. möglich, wenn im Jahr der Bildung der Rücklage dieser Posten zu den Ausgaben in der Jahresabrechnung gesondert in der Anlage V+V noch zugerechnet wird.

NS: Herr Körner erklärt die Lösung: Im Jahr der Entnahme aus Rücklagen diesen Betrag ZUSÄTZLICH auf der Anlage zur Abrechnung als Information angeben (Karteikarte Rücklagen - Entnahme aus Rücklagen). Damit ist es OK. Abgrenzung der Heizkosten: In unserem Beispiel wurde Heizöl eingekauft für € 10.000,-. Am Jahresende war ein Endbestand von betragsmäßig € 2000,- vorhanden, der nach der Heizkostenverordnung abgegrenzt werden muss. Folgende Buchung ist vorzunehmen:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Öl Endbestand“	31.12.2005	34	39,00000 Ölbestand	41,10000 Öleinkauf	2000,00

Im nächsten Jahr wird der Anfangsbestand von € 2.000,- auf das Konto 41.10000 zurückgebucht:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag

„Öl Anf.Bestand“	01.01.2006	35	41,10000 Öleinkauf	39,00000 Ölbestand.	2000,00
------------------	------------	----	-----------------------	------------------------	---------

Die Jahresabrechnung wird im Falle einer WEG-Verwaltung zunächst vom Verwalter erstellt und vom Verwaltungsbeirat geprüft. Danach wird die Jahresabrechnung mit der Einladung zur Eigentümerversammlung an die Eigentümer versandt. Nach Beschlussfassung kann die Jahresabrechnung verbucht werden. Dies erfolgt automatisch im Programm. Die zuletzt ausgeführte Berechnung der Umlagen ist im WohnungsManager gespeichert, so dass trotz zeitlicher Versetzung die ursprünglichen Werte auch für die Verbuchung verwendet werden können. Das Programm bucht zunächst die auf den 91er Konten „geparkten“ angeforderten Vorauszahlungen zurück auf das jeweilige Debitorenkonto. Dann werden die einzelnen Umlagepositionen dem Debitorenkonto belastet. Hier das Prinzip der Buchungen. Pro Eigentümer erfolgt eine Rückbuchung der angeforderten Sollstellungen und pro Eigentümer und pro Umlagekonto eine Umbuchung in Form der Belastung des Eigentümers im Soll und der Ausbuchung des Umlageanteils auf jedem Umlage-Sachkonto, im dargestellten Beispiel für Heizung.

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Vorauszahlg.“	31.12.2005	36	91,00100 Verr.Maier	1,00100 Maier	1200,00
„NK-Uml.“	31.12.2005	36	1,00100 Maier	41.10000 Heizung	(Uml. Anteil)

Auf dem Debitorenkonto, z.B. 1,00100 (Maier) ergibt sich danach per 31.12.2005 das Ergebnis der Jahresabrechnung, d.h. Guthchrift oder Nachzahlung. Dieses Abrechnungsergebnis kann dann im WohnungsManager per Saldenausgleich in den Datenträgeraustausch gestellt werden. Dieser Saldenausgleich erstellt für Guthaben Überweisungen, sofern die Bankverbindung in den Stammdaten vorhanden ist und für Nachzahlungen Individual-Lastschriften, sofern eine Lastschrifteinzugsermächtigung vorliegt. Die Verbuchung dieses Datenträgeraustauschs erfolgt dann wie üblich automatisch. Bei einer Mieter-Jahresabrechnung sind die Buchungen identisch, statt auf Eigentümer-Debitorenkonten wird jedoch auf Mieter-Debitorenkonten gebucht. Die Verbuchung kann kurzfristiger erfolgen, der Ablauf ist ansonsten identisch. Zahlungsverkehr mit einem Miethauseigentümer: Ein Miethauseigentümer erhält in der Regel Abschlagszahlungen aus den Kaltmieten überwiesen. Er trägt die nicht umlagefähigen Kosten und soll eine Jahres-Gesamtabrechnung über das Miethaus erhalten. Zu diesem Zweck richten wir ein Konto 20 Miethauseigentümer Privat ein. Die Abschlagszahlungen während des Jahres werden durch Überweisungen im WohnungsManager getätigt, die Verbuchung erfolgt dann im DTA-ausführen automatisch:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag

„Mieten Abschlagszhl.“	31.01.2005	37	20,00000 ME Privat	12,00000 Bank	1000,00
---------------------------	------------	----	-----------------------	------------------	---------

Während des Jahres oder zum Jahresende werden die angeforderten Mieten, die auf den 85er Konten bei der automatischen Sollstellung gebucht werden, dem Miethauseigentümer gutgeschrieben. Diese Umbuchung der einzelnen 85er Konten auf das 20er Privatkonto kann automatisch über die Sammel-Umbuchung ausgeführt werden:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Mieten Umbuchung“	31.01.2005	38	85,00100 Miete Müller	20,00000 Privat	500,00

Uneinbringliche Forderungen werden einzeln ausgebucht:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Mietausfall“	31.12.2005	39	20,00000 ME Privat	5,00100 Müller	200,00

Berechtigte Mietkürzungen werden während des Jahres einzeln wie eine einzelne, teilweise Stornierung der Sollstellung erfasst:

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Mietkürzung“	01.01.2005	40	85,00100 MietV.	5,00100 Müller	50,00

Das Konto 20 Miethauseigentümer-Privat zeigt in Form eines Kontoauszugs die Abrechnung mit dem Eigentümer, auf der Sollseite die geflossenen Zahlungen und auf der Habenseite die dem Eigentümer zustehenden Beträge. Aus der Sicht einer **Bilanz** zeigt hier die Aktiva-Seite die Forderungen an den Miethauseigentümer und die Passiva-Seite die Verbindlichkeit gegenüber dem Miethauseigentümer. Die Differenz zwischen Aktiva und Passiva stellt den Betrag dar, der entweder dem Miethauseigentümer noch zusteht (höhere Passiva) oder bei höherer Aktiva zu hohe Abschlagszahlungen an den Miethauseigentümer (Forderung gegenüber dem Miethauseigentümer). Hinweis: Falls der Mieter eine berechtigte Kürzung auf die Betriebskosten-Vorauszahlungen vorgenommen hat, wird die Kürzung wie folgt gebucht (wie Stornierung): Soll 95,00100 an Haben 5,00100. Damit reduzieren sich die Vorauszahlungen, die in der Jahresabrechnung

angerechnet werden. Damit in der Jahresabrechnung die berechnete Kürzung der Vorauszahlungen sich nicht in einer Erhöhung der Nachzahlungen auswirkt, muss diesem Mieter eine Gutschrift in der Jahresabrechnung erteilt werden, die Buchung wäre, wenn die Kürzung zu Lasten des Miethauseigentümers erfolgt: Soll Miethauseigentümer an Haben Gutschrift xxx. Das Konto Gutschrift xxx wird in der Jahresabrechnung über den Umlageschlüssel 61 bis 70 umgelegt, in dem verwendeten Schlüssel wird - falls es sich um die einzige Kürzung handelt, der Wert 1 eingetragen. Falls auf dem Konto Kürzungen mehrerer Mieter angesammelt sind, wird der prozentuale Anteil des jeweiligen Mieters in den Schlüssel 61 bis 70 eingetragen. Anstelle des Umlageschlüssels 61-70 kann auch über die Schlüssel 51-55 der jeweilige Betrag in Euro eingegeben werden. Verbuchung der Zinseinnahmen, KEST und Soli in einer Musterabrechnung werden die Zinseinnahmen auf Rücklagen-Anlagekonto netto ausgewiesen mit Zuführung zur Rücklage. Hier die Buchungsvorgänge, wobei für die Jahresabrechnung zunächst der Bruttozins ausgewiesen wird und die Abzüge in Form der KEST und Soli abgesetzt werden: Bruttoausweis: In der Jahresabrechnung werden zunächst die Bruttozinsen als Einnahmen ausgewiesen, im Beispiel EUR 10,--, gleichzeitig werden KEST und Soli als Ausgaben auf separaten Konten als Ausgabe angesetzt, so dass per Saldo EUR 7,-- den Eigentümern gutgeschrieben werden. Da diese Zinsen nicht an die Eigentümer ausgekehrt werden, sondern per Beschluss den Rücklagen zugewiesen werden, erfolgt eine Zuführung der Nettozinsen zu Rücklagen. Die Konten 45, 45,001, 45,002, 49,01 erhalten den Umlageschlüssel MEA, das Konto 49,01 erhält zusätzlich die Kontoart "Y", die eine Zuführung außerhalb der regulären Zuführung zu Rücklagen gem. WiPI bezeichnet.

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Bruttozins“	30.12.2005	41	31.00000 Ist-Rücklagen	45.00000 Zinseinnahmen	10,00
"KESt auf Zinsen"	30.12.2005	41	45,00100 KEST	31,00000 Ist-Rücklagen	2,00
"Soli"	30.12.2005	41	45,00200 Soli	31,00000 Ist-Rücklagen	1,00
"Zuführung der Nettozinsen a.Rü."	30.12.2005	41	49,010000 Zuführung der Zinsen a.Rükl.	60,00000 Soll-Rücklage	7,00

Nettoausweis: In der Jahresabrechnung werden als Einnahmen nur die Nettozinsen gutgeschrieben. Der Gutschriftsbetrag ergibt sich aus EUR 10,-- Bruttozins abzüglich EUR 3,-- für KEST und Soli = EUR 7,00. Dieser Betrag wird wie oben der Soll-Rücklage gutgeschrieben. Das Konto 45,00 wird in der Jahresabrechnung mit EUR 7,-- als Einnahme aufgeführt, Umlageschlüssel normalerweise MEA. Dieser Betrag wird dann der Soll-Rücklage zugeführt, ebenfalls mit dem Umlageschlüssel MEA und mit Kontoart Y.

Buchungstext	Buchungsdatum	Belegnummer	Konto Soll	Konto Haben	Betrag
„Bruttozins“	30.12.2005	41	31.00000 Ist-Rücklagen	45.00000 Zinseinnahmen	10,00

"KESt und Soli"	30.12.2005	41			3,00
"Zuführung der Nettozinsen a.Rü."	30.12.2005	41	45,00000 Zinseinnahmen 49,010000 Zuführung der Zinsen a.Rüchl.	31,00000 Ist-Rücklagen 60,00000 Soll- Rücklage	7,00

Sonderfall Großreparatur wird aus Kreditaufnahme bezahlt:

Großreparatur in Höhe von EUR 5.000,-- wird durch einen gesonderten Bankkredit bezahlt. Die kreditgebende Bank überweist EUR 5.000,-- direkt an den Handwerker. Die Reparaturmaßnahme soll in der Jahresabrechnung kostenneutral ausgewiesen werden (wie im Fall einer Sonderumlage). Die Tilgung erfolgt in 5 Jahresbeträgen à EUR 1.000,-- durch Überweisung vom lfd. Bankkonto an die kreditgebende Bank.. Die Zinsen in Höhe von EUR 200,-- werden ebenso überwiesen. Buchungen:

1. 1. Buchung der Krediteinräumung: SOLL Rücklagen Passiva (Soll-Rücklage) an HABEN Kreditgebende Bank EUR 5.000,--
2. Buchung der Zahlung der Handwerkerrechnung durch die kreditgebende Bank: SOLL Großreparatur (Umlage MEA) an HABEN Krediteinräumung (Umlage MEA) EUR 5.000,--

Auf der Jahresabrechnung wird die Reparatur kostenneutral dargestellt. Umlage evtl. wie bei Sonderumlage mit Schlüssel 61, damit Vorgänger nicht belastet wird.

3. Überweisung der Tilgung vom lfd. Bankkonto auf die kreditgebende Bank SOLL Kreditgebende Bank an HABEN Girokonto EUR 1.000,--
4. Die kreditgebende Bank berechnet auf dem Kreditkonto Zinsen in Höhe von EUR 200,-- SOLL Rücklagen an HABEN Kreditgebende Bank EUR 200,--
5. Überweisung der Zinsen vom lfd. Bankkonto auf die kreditgebende Bank SOLL Kreditgebende Bank an HABEN Girokonto EUR 200,--
6. Belastung der Eigentümer mit der jährlichen Tilgungsrate von EUR 1.000,-- SOLL Tilgung (Umlage MEA) an HABEN Rücklagen
7. Belastung der Eigentümer mit der jährlichen Zinsrate von EUR 200,-- SOLL Zinsen auf Kredit (Umlage MEA) an HABEN Rücklagen.

Die erste Eigentümerabrechnung enthält folgende Posten, in den Folgejahren nur noch Zins und Tilgung. 1. Belastung Großreparatur Ausgaben EUR 5.000,--

Gutschrift Kreditentnahme EUR 5.000,--

Belastung Zins EUR 200,--

Belastung Tilgung EUR 1.000,-- Nach der Verbuchung der Jahresabrechnung liegen folgende Kontostände vor:

1. Kreditgebende Bank EUR 4.000,--

Großreparatur EUR 0

Entnahme aus Kredit EUR 0

Tilgung EUR 0

Kreditzinsen EUR 0 Sonderfall bei Umsatzsteuer-Option Bei der Umsatzsteuer-Option liegen zusätzliche Splitbuchungen vor. Bitte lesen Sie hierzu unsere spezielle Dokumentation zur [Umsatzsteuer-Option](#). Hier finden Sie die Buchungen im Zusammenhang mit einer kombinierten [WEG-SE-Verwaltung](#) Allgemeiner Hinweis zum Kontoauszug: Wenn Sie im WohnungsManager einen Kontoauszug erstellen, entweder als Bildschirmdarstellung oder ausgedruckt mit Bildschirmvorschau, dann sind die stornierten Buchungen nicht dargestellt. Buchungen, die Sie über die Funktion Löschen/STORNO entfernen, werden intern durch eine Stornierung rückgängig gemacht. Diese Stornierung ist im WohnungsManager dann nur noch im Storno-/Löschprotokoll dargestellt. Mit WM5Tools können Sie jedoch auch Kontoauszüge ausdrucken, in denen die stornierten Buchungen enthalten sind. Die Darstellung erfolgt in der Weise, dass die Originalbuchung gedruckt wird und in der Zeile darunter die Stornobuchung. Kontoauszüge können im Zeitraum eingegrenzt werden. Als Ende des Berichtszeitraums wird das Tagesdatum vorgeschlagen. Wenn jedoch Buchungen eingegeben wurden mit Buchungsdatum nach dem Tagesdatum, dann liegen diese Umsätze nicht im Berichtszeitraum und werden deshalb nicht gedruckt. Es erscheint bei ausgedruckten Kontoauszügen kleingedruckt ein Hinweis auf den End-Kontostand.