

WOLFHARD KOPATSCHEK

**Die
Immobilienbuchhaltung
neu gedacht**

**Von der
Zahlungsbuchhaltung
zur
Bilanz**

Ein Lehrbuch

Das Buch widme ich meiner Mitarbeiterin

Frau Elisabeth Berger.

Mein Dank gebührt aber auch

Herrn Thomas Weber,

der als Laie die Lektorenschaft übernommen hat und wertvolle Beiträge leistete.

Wien, 8. August 2022

- - - o o o O o o o - - -

Unter **[www.immosys.at/ergaenzungen-zu-büchern](http://www.immosys.at/ergaenzungen-zu-buechern)** finden Sie zahlreiche der im Buch abgedruckten Tabellen zum vergrößerten Ausdruck.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Informationen zu Steuern keinen Vollständigkeitsanspruch erheben.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Einführung	6
Was soll eine Buchhaltung leisten?	16
Rechtliche Rahmenbedingungen	18
SOLL/IST-Versteuerung	20
Vorsteuerkürzung	22
Begriffsbestimmungen	22
Abrechnungen	27
Buchungsmethode	31
Buchungsaufgaben	33
Musterabrechnungen	37
Bilanzieren	42
Baubuchhaltung	46
Hinweise	47
Impressum	48

Vorwort

Dieser Text führt Sie nicht nur in die Buchhaltung des Immobilienverwalters ein, sondern zeigt auch wie Sie aus dieser die Daten in eine Bilanz überführen können. Dies ist z.B. unabdingbar, wenn sich Immobilien in einer Stiftung befinden oder wenn an einer Immobilie sowohl Personen als auch Kapitalgesellschaften beteiligt sind.

Die Anforderungen an eine Immobilienbuchhaltung sind vielfältig und stellen hohe Ansprüche an den Buchhalter. Die Ergebnisse der Buchhaltung müssen nicht nur fiskalischen Anforderungen genügen, sondern auch leicht nachvollziehbare Ergebnisse für die Eigentümer liefern. Im Detail bedeutet dies:

Die Buchhaltung muss den Anforderungen von

- Verwalten,
- Mieten,
- Eigentümern und des
- Finanzamtes

gerecht werden. Sie muss

- insbesondere für Laien leicht nachvollziehbar sein,
- als Vorsteuerausweis¹ für Unternehmer geeignet sein,
- die Umsatzsteuererklärung nachvollziehbar liefern,
- einen nachvollziehbaren Ertragsteuerausweis liefern,
- mietrechtlichen Anforderungen genügen,
- betriebswirtschaftliche Vergleichsmöglichkeiten bieten,

¹ Vorsteuer ist die Umsatzsteuer, die ein Unternehmer-1 einem anderen Unternehmer-2 bezahlt hat und die Unternehmer-1 von seiner ans Finanzamt abzuführenden Umsatzsteuer in Abzug bringen kann.

In der Folge wird gezeigt wie eine Buchhaltung anzulegen ist, damit sie all diese Aufgaben, insbesondere auch alle gewünschten Abrechnungen, sowohl für eine Kapitalgesellschaft als auch für den privaten Immobilienbesitzer, liefert.

Die Beispiele in diesem Büchlein wurden von der IMMOSYS beigestellt, die auch eine Software besitzt, die in einfachster und übersichtlicher Weise die verarbeiteten Zahlen präsentiert. Mietshäuser, Wohnungseigentum und gemischte Objekte lassen sich in gleicher Weise bearbeiten, auch wenn die Abrechnungserfordernisse unterschiedlich sind.

Einführung

Vergessen Sie SOLL und HABEN, vergessen Sie was Sie über Buchhaltung gelernt haben. Es geht viel einfacher, nämlich dann, wenn Sie sich am Zahlungsfluss oder am möglichen (fiktiven) Zahlungsfluss orientieren. Deshalb beginnen wir mit der Einnahmen-Ausgaben-Buchhaltung, die wir in Zukunft einfach Zahlungsbuchhaltung nennen wollen, und leiten dann zur doppelten Buchhaltung, der DOPPIK, über, die wir Leistungsbuchhaltung nennen wollen.

Warum ist die klassische BH eigentlich ein Unding? SOLL und HABEN (im Italienischen: GEBEN und HABEN) – siehe Wikipedia – beschreiben die linke und die rechte Seite eines Kontos. Im Computerzeitalter gibt es diese nicht mehr. Damit sind auch diese Begriffe obsolet, weil sie durch ein Vorzeichen ersetzt sind. Auch die eigentlich geforderte Zuordnung von Konten auf Grund Ihres Saldos zu den Aktiva oder den Passiva, ist überholt. Es dient nicht der Nachvollziehbarkeit, wenn man ein Konto, nur weil sich sein Saldo gedreht hat einmal unter den Aktiva und dann wieder unter den Passiva einordnet. Es müsste, wenn man das Wesen von Aktiva und Passiva in der historischen Form erhalten will, eine dritte Gruppe, nämlich Verrechnungskonten geben, in der beliebige Kontensalden akzeptiert sind. Gescheiter wäre es aber Verrechnungskonten zB den Aktiva fix zuzuordnen, wenn deren Kontosalden in der Regel Aktiva präsentieren.

Insbesondere im privaten Immobilienbereich wird die Zahlungsbuchhaltung (ZBH) benötigt, die wir auch Geldfluss-,

Überschussrechnung oder Gegenleistungsbuchhaltung nennen können. Die klassische Buchhaltung (Doppik), sollte im Gegensatz zur ZBH, die Leistungen, also die geschaffenen Werte, erfassen wobei unwesentlich ist, ob die Gegenleistung, nämlich die Zahlung schon erfolgte, weshalb sie Leistungsbuchhaltung (LBH) heißen sollte.

Übersicht - Gegenüberstellung:

Doppelte BH	↔	Einnahmen-Ausgaben-BH
Leistungs-BH	↔	Gegenleistungs-BH
Werte-BH	↔	Zahlungs-BH

Doppelte Buchhaltung ist auch kein exakter Begriff, denn eine ordentliche Zahlungsbuchhaltung ist auch eine doppelte Buchhaltung. Am treffendsten sind die Begriffe *Leistungsbuchhaltung (LBH)* und *Zahlungsbuchhaltung (ZBH)*, die wir in Zukunft verwenden wollen.

Gewöhnlich buchen wir immer erst mit der Zahlung, anstatt jede Rechnung sofort nach Eingang als Aufwand gegen Verbindlichkeiten (Schulden für offene Rechnungen) einzubuchen. Damit wird eine allfällige Vorsteuer (in der Rechnung enthaltene Umsatzsteuer) zwar erst später geltend gemacht, was man damit in Kauf nimmt. Das geht aber nur sofern die Rechnung noch im Ausstellungsjahr bezahlt wird. Siehe „Rechtliche Rahmenbedingungen“, Seite 18.

Die Sicherheit, dass unsere BH stimmt, beziehen wir aus dem Vergleich der Buchungssumme mit dem Kassen- bzw. Bankbestand. Die Summe im Kassenbuch muss dem Kassenbestand gleichen. Unbare Vorgänge, wie z.B.

Hauseigentümer bringt dem Verwalter eine bereits bezahlte Rechnung zwecks Verbuchung, sind durch Umbuchungen, denen man fiktive Zahlungsflüsse unterstellt, darzustellen, nämlich:

Ausgabe/Rechnung <>

Einnahme/Einzahlung durch Hauseigentümer.

Aus Vorstehendem ist schon erkennbar, dass die doppelte Verbuchung in der Zahlungsbuchhaltung darin besteht, alle Buchungen gegen Bank oder Kassa durchzuführen. Die Summe aller Buchungen muss immer dem Banksaldo und/oder dem Kassensaldo gleichen. Es ist aus obigem Beispiel leicht erkennbar, dass man damit nicht immer auskommt. Wir müssen daher auch verbuchen, was sich nicht in unserer Kassa oder auf unserem Bankkonto abgespielt hat, wie die schon erwähnte durch den Hauseigentümer bezahlte Rechnung. Aber es sind hier zwei Arten von fremden Zahlungsvorgängen zu unterscheiden: Solche, die sich dem Einfluss des Verwalters entziehen, nämlich externe, und solche, die sich im Bereich des eigenen Machtbereichs abspielen, also interne. Zu ersterem gehört das obige Beispiel. Wenn der Hauseigentümer die bezahlte Rechnung erst nächstes Jahr bringt, so ist das Übergabedatum bedeutungslos. Die Rechnung ist noch im Vorjahr einzubuchen als Schuld gegenüber dem Hauseigentümer; also Aufwand gegen Bestandskonto, dass in diesem Fall einfach das Verrechnungskonto mit dem Hauseigentümer sein kann. Zahle ich hingegen eine Rechnung einem Handwerker, die er im Vorjahr gelegt hat, erst im nächsten Jahr, so ist sie erst im neuen Jahr Aufwand, obwohl die

Leistung im Vorjahr erbracht wurde. An dieser Stelle sei vermerkt, dass Aufwand in der ZBH durch die Zahlung präsentiert wird und in der LBH durch die erbrachte Leistung. Ob diese schon in Rechnung gestellt wurde oder nicht ist ohne Bedeutung. Sie ist buchhalterisch zu erfassen. Zweckmäßig und einfacher ist es natürlich am Jahresende alle Leistungen in Rechnung zu stellen und die Rechnung als noch nicht bezahlte Leistung einzubuchen. Davon wollen wir in Zukunft immer ausgehen.

Es ist empfehlenswert kein Kassabuch zu führen, sondern alle Barausgaben sofort vom Bankkonto zu ersetzen. Die Barausgaben werden diesfalls zunächst aus betriebsfremden Mitteln beglichen.

Die Buchungen finden im sogenannten Hauptbuch (HB) statt. Es empfiehlt sich die einzelnen Mieteingänge gesondert zu buchen, im sogenannten Debitorenbuch. Die beiden Bücher sind zu Abstimmungszwecken zu summieren.

Auch in der ZBH benötigen wir die zwei Hauptgruppen von Konten, nämlich:

1. Erfolgskonten und
2. Bestandskonten

Erstere gehen in der LBH in die Gewinn- und Verlust-Rechnung ein und in der ZBH in die Überschussrechnung. Letztere bilden die Aktiva und Passiva in der LBH. Die übrigen Konten, die eben nicht in die Überschussrechnung eingehen, wie zum Beispiel Kautionskonten, Verrechnungskonto mit dem Finanzamt, Konto des Hauseigentümers, etc. wollen wir schlicht Bestandskonten nennen.

Damit kommen wir zum einzigen und wesentlichen Unterschied in den beiden Buchhaltungssystemen. Dies sei an folgendem Beispiel erläutert:

In beiden Buchhaltungen werden am Jahresende aus fiskalischen Gründen, die unter dem Titel „Rechtliche Rahmenbedingungen“, Seite 18, erörtert werden, alle offenen Rechnungen eingebucht. Wir bleiben beim Beispiel der erhaltenen Handwerkerrechnung, die der Hauseigentümer bezahlt hat. Die Einbuchung erfolgt

Reparaturaufwand <>

Verrechnungskonto Hauseigentümer

Die bezahlte Rechnung ist hiermit als Aufwand verbucht. Handelt es sich um die Rechnung eines Handwerkers die ich aus Zeitgründen heuer nicht mehr bezahlen kann, buche ich ähnlich:

Reparaturaufwand <> Verbindlichkeiten

Jetzt kommt der große Unterschied zwischen ZBH und LBH. Das Verbindlichkeitenkonto darf in der ZBH kein Bestandskonto sein, sondern ebenfalls ein Aufwandskonto. Damit heben sich die beiden Buchungen wunschgemäß auf. Der Saldo ist null. Warum machen wir es dann? Wir machen es aus den schon erwähnten fiskalischen Gründen, nämlich wegen der Geltendmachung der Vorsteuer in der Rechnung. Die Vorsteuer ist nämlich immer zum Rechnungsdatum geltend zu machen. Eine Verspätung kann zum Verlust der Vorsteuer führen. Wie hier genau zu buchen ist, damit die Vorsteuer nicht in der einen oder