

Vorlesungsbegleitendes Material: Mietenbuchhaltung

Sollstellung der Miete

Darunter ist das Buchen aller potenziell erzielbaren Mieten zum Monatsanfang zu verstehen. Dabei werden die geforderten Beträge für die Gesamtheit der Mietforderungen erfasst, nachdem sie in der Nebenbuchhaltung kumulativ ermittelt wurden.

Die zu fordernden Beträge können in „Mieten-Soll-Listen“ in ihrer inneren Struktur (Verwendung) aufgeschlüsselt und erfasst werden.

Aufgabe 01

Führen Sie die Mieten-Soll-Listen auf Basis folgender Angaben:

Die Grundmieten betragen für Krause = 800 €, Lehmann = 750 €, Meyer = 600 €, Schulze = 500 €.

Die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen belaufen sich auf 300 €, 275 € 250 € bzw. 150 €.

Folgende Mietzahlungen gehen aus den Bankauszügen hervor:

Buchungstag	Mieter	Betrag
02.11.	Krause	1.100 €
03.11.	Lehmann	2.050 €
04.11.	Schulze	650 €
02.12.	Krause	1.100 €
06.12.	Lehmann	2.050 €
06.12.	Meyer	850 €

Das Mietverhältnis mit Mieter Schulze endete zum 30.11.

Mieten-Soll-Liste Monat November 20xx

	[2]		[3]		[4]		[5]		[6]	
	Soll	Haben	Soll-miete	Zuschlag	Vorauszahlung	Abrechnung	Auszahlung	Einzahlung	Soll	Haben
K.										
L.	1.025									
M.										
S.										
	1.025									

Mieten-Soll-Liste Monat Dezember 20xx

	Saldovortrag		Mieten		Umlagen		Zahlungen		Saldo	
	Soll	Haben	Soll-miete	Zuschlag	Vorauszahlung	Abrechnung	Auszahlung	Einzahlung	Soll	Haben
K.										
L.										
M.										
4										

Vorlesungsbegleitendes Material: Mietenbuchhaltung

Erläuterungen zum Aufbau der Mieten-Soll-Liste

- [1] Bezeichnung der Mieter durch Namen/Kennnummern
- [2] Sollsaldo bedeutet, dass der Mieter Zahlungsrückstände hat. Habensaldo zeigt, dass der Mieter gegenüber dem Wohnungsunternehmen ein Guthaben hat.
- [3] Erfassen der im aktuellen Monat zu erhebenden Mietforderung.
- [4] Vorauszahlungen = Erfassen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen
Abrechnungen = Erfassen der Betriebskostennachzahlungen bzw. –erstattungen zum Abrechnungstermin
- [5] Einzahlungen = eingehende Zahlungen.
Auszahlungen = dem Mieter werden überzahlte Beträge erstattet.
- [6] Ermittlung des Saldos der Mietforderungen zum Ende des Monats aus den Spalten [2] bis [5].
Diese Zahlen sind zugleich die Werte des Saldovortrags zu Beginn des neuen Monats.

Aufgabe 02

Buchen Sie im Hauptbuch

- (1) die Sollstellung der Miete Anfang November,
- (2) die Eingänge der Mietzahlungen für den Monat November,
- (3) die Sollstellung der Miete Anfang Dezember,
- (4) die Mieteingänge für Dezember,
- (5) die Erlösschmälerung wegen Leerstand,
- (6) den Abschluss der Konten zum 31.12.

Aufgabe 03

Führen Sie die Mieten-Soll-Liste im Folgejahr fort und buchen Sie entsprechend untenstehenden Aufgabenstellungen.

Mieten-Soll-Liste Monat Januar 20xx

	Saldovortrag		Mieten		Umlagen		Zahlungen		Saldo	
	Soll	Haben	Soll-miete	Zuschlag	Vorauszahlung	Abrechnung	Auszahlung	Einzahlung	Soll	Haben
K.										
L.										
M.										
4										

Buchen Sie im Hauptbuch

- (1) die Mieten-Sollstellung Januar,
- (2) die Erlösschmälerung wegen Leerstand,
- (3) den Mieteingang am 05. Januar
(Krause hat die Grundmiete berechtigt gekürzt und überweist 800 €, Lehmann überweist nichts, Meyer 850 €)
- (4) die Abrechnung der Betriebskosten für das vergangene Jahr.
(Es entstanden umlagefähige Betriebskosten in Höhe von insgesamt 2.050 €. Davon entfielen auf Krause 640 €, Lehmann 1.000 €, Meyer 280 € und Schulze 130 €.)

Vorlesungsbegleitendes Material: Mietenbuchhaltung

Hinweise zu den Buchungen im Zusammenhang mit der Miete:

Die Forderungen aus der Sollstellung der Miete werden auf dem Konto „200 Mietforderungen“ erfasst.

Das Konto 200 wird als Kontokorrentkonto (Kontokorrent = in laufender Rechnung) geführt. Es erfasst im Jahresverlauf sowohl Forderungen an Mieter als auch – im Falle von Überzahlungen durch Mieter – Verbindlichkeiten gegenüber Mietern. Zum Bilanzstichtag sind aufgrund des generellen Verrechnungsverbots Forderungen und Verbindlichkeiten zu separieren.

Die Gegenbuchung erfolgt entsprechend den verschiedenen Teilbeträgen, aus denen sich die Miete zusammensetzt, auf den zutreffenden Konten:

- „Konto 600 Sollmieten“ (erfasst die geforderte Grundmiete),
- „Konto 602 Gebühren und Zuschläge“ (erfasst *Vergütungen* für besondere Leistungen, wie Überlassung von Garagen, Stellplätzen, Hausgärten, *Zuschläge* wegen Benutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken, z.B. gewerbliche Nutzung, Untermietzuschlag).
- Betriebskostenvorauszahlungen sind nicht Bestandteil der Mieterträge und werden auf der Habenseite separat auf dem Konto „431 Anzahlung auf unfertige Leistungen“ gebucht. Zweckmäßig ist hierbei das Erfassen zunächst auf Unterkonten („4311 Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete kalte Betriebskosten“ und „4312 Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Heizungs- und Warmwasserkosten“).

Eingang der Mietzahlung:

„274 Guthaben bei Kreditinstituten“ an „200 Mietforderungen“

Mieterbelastung mit Aufwendungen, die sie individuell verursacht haben (Reparaturkosten, Schadenersatzforderungen, Kosten für Miet- und Räumungsklagen):

8099 Mieterbelastung an 442 Verbindlichkeiten a. LL

200 an 607 Erträge aus Mieterbelastung

Uneinbringliche Mietforderungen

Wenn Mieter zahlungsunfähig geworden sind, sind die gegen sie geltend gemachten Forderungen abzuschreiben: 855 an 200.

Berücksichtigung von Mietausfällen - Erlösschmälerungen

- Bei *Mietminderung* erfolgt eine Korrektur des Mietertrags über das Konto „609 Erlösschmälerungen“.
- Wenn die Sollstellung der Miete auf Basis der potentiell erzielbaren Miete vorgenommen wird, so ist die aufgrund von *Leerstand* nicht erzielbare Miete als Korrekturposten mit Hilfe Konto 609 zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist ggf. auch die Stornierung von Forderungen auf Betriebskostenvorauszahlungen erforderlich (Konto 431 im Soll ansprechen).

Abgrenzung noch nicht abgerechneter Betriebskosten

Betriebskosten, die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet wurden, sind in der Bilanz als „unfertige Leistungen“ zu aktivieren (vgl. §§ 266 und 275 HGB).

Deshalb ist zu buchen: 15 an 646.

Dieser Aktivposten ist erfolgswirksam aufzulösen, nachdem die Betriebskostenabrechnung erfolgte.

Buchung: 648 an 15

Betriebskostenabrechnung

Nachdem die umlagefähigen Betriebskosten ermittelt wurden, werden selbige als Ertrag realisiert.

Daraus können eventuelle Nachzahlungen bzw. Erstattungen ermittelt werden. Hierzu nutzen wir das Konto „201 Umlageberechnung“, das nach der Abrechnung ausgeglichen sein muss.

Geschäftsfälle im alten Jahr

S	200	H	S	600	H	S	431	H
	Mietforderungen			Sollmieten			Anz. a. unf. L.	

S	274	H	S	440	H
	Guthaben bei KI			Verbindl. a. Vermietung	

S	15	H	S	646	H	S	609	H
	noch nicht abgerechn. BK			Bestandserhöhung noch nicht abgerechn. BK			Erlösschmälerung	

S	989	H	S	982	H	S	EK	H
	SBK			GuV-Konto				

Geschäftsfälle im neuen Jahr

S	200	H	S	600	H	S	431	H
	Mietforderungen			Sollmieten			Anz. a. unf. L.	

S	274	H	S	440	H	S	601	H
	Guthaben bei KI			Verbindl. a. Vermietung			Umlagen	

S	15	H	S	648	H	S	609	H
	noch nicht abgerechn. BK			Bestandsminderg. noch nicht abgerechn. BK			Erlösschmälerung	

S	201	H	S	982	H	S	EK	H
	Umlagenberechnung			GuV-Konto				