

Buchung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten (Kommune als Vermieterin)

Stand: überarbeitet am 07.11.2012

Komplex: Konten und Produkte

Stichworte: Betriebskosten; Vorauszahlungen

Frage: Wie sind Vorauszahlungen auf Betriebskosten (Mietnebenkosten) zu behandeln, die die Kommune als Vermieterin vereinnahmt?

Antwort: Tritt die Kommune unmittelbar als Vermieterin auf (z. B. für Wohnungen oder andere kommunale Gebäude) und vereinnahmt sie von den Mietern Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, so sind diese Beträge in Anlehnung an die Vorgehensweise in der Wohnungswirtschaft zu buchen. Das Kriterium der Realisierung ist erst erfüllt, wenn die Leistung sowohl erbracht als auch abgerechnet wurde. Die Leistungserbringung der Kommune als Vermieterin erstreckt sich auf die Bereithaltung, Lieferung und Abrechnung von Wärme, Wasser etc. Jede Vorauszahlung durch den Mieter stellt bis zur Abrechnung eine Verbindlichkeit für die Kommune dar.

Die Vorauszahlungen der Mieter sind bis zur Betriebskostenabrechnung als erhaltene Anzahlungen zu erfassen. Die Betriebskosten der Kommune sind als laufender Aufwand des Haushaltsjahres zu behandeln. Zur Abgrenzung bzw. Neutralisation der Aufwendungen werden über eine Bestandserhöhung unfertige Leistungen gebildet. Im folgenden Haushaltsjahr werden nach Fertigstellung der Betriebskostenabrechnung die Anzahlungen ertragswirksam ausgebucht. Zudem werden die unfertigen Leistungen durch die Buchung einer Bestandsminderung neutralisiert.

Zur Verdeutlichung folgendes Buchungsbeispiel (entwickelt durch den SRH):

Jahr 1:

Eingang laufende Miete 100 EUR und Nebenkostenvorauszahlung 20 EUR

Bank (17) 120 EUR	an Miete (341) 100 EUR
	Anzahlungen (252) 20 EUR

Laufender Aufwand für Betriebskosten bei der Kommune 50 EUR

Aufwendungen (42) 50 EUR	an Bank (17) 50 EUR
--------------------------	---------------------

JA-Buchung (Abgrenzung)

unfertige Leistungen (086) EUR 50	an Bestandsveränderungen (372) 50 EUR
-----------------------------------	---------------------------------------

Anmerkung zur Jahresabschlussbuchung: Direkte Abgrenzung der Aufwendungen (z. B. als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten) ist nicht möglich, da die betreffenden Aufwendungen aus Sicht der Kommune der aktuellen Periode zuzurechnen sind (Kommune hat die Leistungen vom Versorger erhalten), deshalb wird als indirekte Abgrenzung eine unfertige Leistung über Bestandsveränderungen gebildet, somit wird zum einen das Bruttoprinzip gewahrt (Aufwand bleibt sichtbar), zum anderen ist die Bildung einer unfertigen Leistung plausibel, da die Leistung der Kommune in der Erbringung und Abrechnung der Versorgungsleistungen besteht und die Abrechnung noch nicht erfolgt ist.

Jahr 2 (Jahr der Abrechnung):

Nach Abrechnung ist ersichtlich, ob die Vorauszahlungen die Kosten decken; es ergeben sich 3 Varianten (Vorauszahlung 20 EUR = Kosten 20 EUR, Vorauszahlung 20 EUR < Kosten 50 EUR,
