

Änderungen in der Umsatzsteuerabrechnung und beim Konto bearbeiten

Um die Werte für die USt.-Vorabmeldung in einem Objekt für einen bestimmten Zeitraum zu berechnen, nutzen Sie die Funktion im Menüpunkt **Abrechnung** ▶ **Umsatzsteuerabrechnung**. Wählen Sie den gewünschten Abrechnungszeitraum (max. 12 Monate) und anschließend die Art der Versteuerung, die für die Meldung an das Finanzamt anzuwenden ist → Soll- oder Ist-Versteuerung.

Umsatzsteuerabrechnung

von → 01.01.2016 bis → 31.01.2016 Versteuerung → Soll-Versteuerung Ist-Versteuerung anzeigen

Erträge	Kontoname	Brutto	Netto	USt.	anrechenbar	anrechenbare USt.
0,00 %						
	020100 Zinsentnahmen Mietkonto		2,50 €	2,50 €	0,00 €	100,00 % 0,00 €
	000000 Miete		500,00 €	500,00 €	0,00 €	100,00 % 0,00 €
	060100 Betriebskosten-VZ		200,00 €	200,00 €	0,00 €	100,00 % 0,00 €
	060200 Heizkosten-VZ		100,00 €	100,00 €	0,00 €	100,00 % 0,00 €
	060500 Guthaben / Nachzahlung Mieter		-500,00 €	-500,00 €	0,00 €	100,00 % 0,00 €
	061100 vereinnahmte Mehrgebühren		5,00 €	5,00 €	0,00 €	100,00 % 0,00 €
	061200 vereinnahmte Verzuagszinsen		41,67 €	41,67 €	0,00 €	100,00 % 0,00 €
	061300 vereinnahmte Rücklassschaffungsöhnen		5,00 €	5,00 €	0,00 €	100,00 % 0,00 €
	Summe		354,17 €	354,17 €	0,00 €	
10,00 %						
	000000 Miete		504,54 €	466,00 €	88,54 €	100,00 % 88,54 €
	060100 Betriebskosten-VZ		101,15 €	85,00 €	16,15 €	100,00 % 16,15 €
	060200 Heizkosten-VZ		107,10 €	90,00 €	17,10 €	100,00 % 17,10 €
	060400 Stellplatz		35,70 €	30,00 €	5,70 €	100,00 % 5,70 €
	060500 Guthaben / Nachzahlung Mieter		895,00 €	800,00 €	95,00 €	100,00 % 95,00 €
	Summe		1.393,49 €	1.171,00 €	222,49 €	222,49 €
	Summe Erträge		1.747,66 €	1.525,17 €	222,49 €	222,49 €
Kosten						
0,00 %						
	045000 Grundsteuer		400,00 €	400,00 €	0,00 €	Il. Gew.-Anteil Stammdaten* 0,00 €
	048000 Rücklassschrift-Gebühren		5,00 €	5,00 €	0,00 €	Il. Gew.-Anteil Stammdaten* 0,00 €
	Summe		405,00 €	405,00 €	0,00 €	0,00 €
7,00 %						
	042100 Trinkwasser		107,00 €	100,00 €	7,00 €	Il. Gew.-Anteil Stammdaten* 3,50 €
	Summe		107,00 €	100,00 €	7,00 €	3,50 €
10,00 %						
	041000 Brennstoffkosten		200,00 €	166,07 €	33,93 €	Il. Gew.-Anteil Stammdaten* 15,96 €
	042200 Abwasser		169,00 €	142,02 €	26,99 €	Il. Gew.-Anteil Stammdaten* 13,49 €
	042300 Niederschlagswasser		75,00 €	63,03 €	11,97 €	Il. Gew.-Anteil Stammdaten* 5,98 €
	043000 Müllentsorgung Wohnungsmieter		95,00 €	79,83 €	15,17 €	0,00 % 0,00 €
	043300 Wartung Aufzug Gewerbenieter		216,00 €	191,93 €	24,07 €	100,00 % 24,07 €
	Summe		755,50 €	634,88 €	120,63 €	70,00 €
	Summe Kosten		1.267,50 €	1.139,88 €	127,63 €	73,50 €
Saldo						
	Summe USt.-Zahllast					148,99 €

Anteil an der Wohn-/Gewerbefläche des Objekts für umsatzsteuerpflichtige Debitoren (Gewerbe-Anteil)

von	bis	Gewerbe-Anteil
01.01.2016	31.01.2016	50,00%

* Die anrechenbare USt. wird je Buchung anhand des am Fälligkeits-/Wertstellungsdatum der Buchung gültigen USt.-pflichtigen Gewerbe-Anteils berechnet.

Abb. : Umsatzsteuerabrechnung



Die USt. wird unabhängig von dem am Konto hinterlegten Steuersatz entsprechend dem beim Buchen verwendeten Steuersatz aus den jeweiligen Einzelbuchungen ermittelt. Damit ist die berechnete USt. genauer, es kommt zu weniger Rundungsdifferenzen.

Für die **Sollversteuerung** wird die mit den Sollstellungen und Rechnungen gebuchte USt. (gemäß Fälligkeitsdatum) ausgewertet, unabhängig ob diese bezahlt sind oder es sich dabei um OP handelt. Die gebuchte USt. ist sofort an das Finanzamt abzuführen.

Für die **Ist-Versteuerung** wird die vereinnahmte USt. aus den Zahlungsbuchungen (gemäß Wertstellungsdatum) berechnet; für die in den Ausgaben enthaltene USt. (Vorsteuer) bleibt die Berechnung wie für die Sollversteuerung bestehen. Vereinnahmte USt. ist erst nach tatsächlichem Geldfluss an das FA abzuführen.



Für die Berechnung der anrechenbaren USt. (abziehbare Vorsteuer) ist der Wert ausschlaggebend, den Sie am jeweiligen Konto im Kontenrahmen eingestellt haben.

The screenshot shows the 'Konto bearbeiten' (Edit Account) screen in the accounting software. The account is '040100 Hausmeisterkosten'. The 'anrechenbare USt.' (deductible VAT) is set to 'fester Prozentwert' (fixed percentage value) at 0%. The 'EÜR / USt.-Abrechnung' (EÜR / VAT Statement) is set to 'Gewerbeanteil aus Stammdaten übernehmen' (inherit trade share from master data).

Abb. : Konto bearbeiten → Einstellung der anrechenbaren USt. am Konto

Sie haben dort nun die Möglichkeit

1. einen frei definierbaren Wert zwischen 0% und 100% einzugeben:
 - 0%, wenn die Kosten z.B. ausschließlich auf Wohnungsmieter umgelegt werden,
 - 100%, wenn die Kosten ausschließlich auf USt.-pflichtige Mieter umgelegt werden
 - einen individuellen Wert, wenn für Sie spezifische steuerliche Gegebenheiten gelten
2. die Berechnung entsprechend dem USt.-pflichtig vermieteten Gewerbeflächenanteil gemäß Stammdaten zu wählen.



Für die Berechnung gemäß Punkt 2 wird der USt.-pflichtig vermieteten Gewerbeflächenanteil am Fälligkeits- /Wertstellungsdatum der jeweiligen Buchung zugrunde gelegt. Damit können Sie nun auch rückwirkend USt.-Abrechnungen unabhängig vom sich evtl. zwischenzeitlich geänderten Gewerbeflächenanteil berechnen.

Da die USt.-Berechnung nun der Summe aus allen Einzelbuchungen entspricht, kann sich je Konto ein von den Konto-Einstellungen abweichender Wert ergeben.

Buchungsbetrag brutto	St.satz	USt.	Kontoeinstellung anrechenbar	Betrag anrechnb.VSt.
200,00 €	19%	31,93 €	GW-Anteil am 10.01.= 46%	14,69 € (46% von 31,93 €)
200,00 €	19%	31,93 €	GW-Anteil am 20.01.= 10%	3,19 € (10% von 31,93 €)
Summe		400,00 €		63,86 €

Buchungsbetrag brutto	St.satz	USt.	Kontoeinstellung anrechenbar	Betrag anrechnb.VSt.
200,00 €	19%	31,93 €	100%	31,93 €
200,00 €	7%	13,08 €	100%	13,08 €
Summe		400,00 €		45,01 €



Die Abrechnung wird NICHT im System gespeichert. Sie können diese jedoch jederzeit erneut abrufen oder als PDF speichern. Zur PDF-Erstellung klicken Sie auf die Schaltfläche . Mittels der Funktion speichern Sie die Abrechnung im DMS . Damit ist sie jederzeit dort verfügbar.