



Frequently Asked Questions (FAQ)

GZ: ABT07-57833/2020-25

Graz, am 03.03.2021

Ggst.: FAQ 10.1

Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden
durch gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften –
Verbuchung von wesentlichen Geschäftsfällen

Stand: 3. März 2021

Autoren: Hans-Jörg Hörmann, Josef Lecker

Komplex: Vermögenswirtschaft

Stichworte: Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden, gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft, Betriebsleiter, Verbuchung der Monats- bzw.
Jahresabrechnung

Frage: Wie sind die Geschäftsfälle der von gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften als
Betriebsleiter gemäß § 71 Abs. 5a GemO verwalteten Wohn- und Geschäftsgebäude
in der Buchhaltung der Gemeinde zu erfassen?

Antwort: Gemäß § 71. Abs. 5a Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115/1967
idgF (GemO), können Gemeinden für die Leitung von Eigen- und Regiebetrieben im
Bereich der Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden als Betriebsleiter auch
gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften als Betriebsleiterinnen bestellen.

Die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft übernimmt als Betriebsleiterin den
laufenden Betrieb, sohin alle Geschäfte, die zur laufenden Verwaltung eines
ordentlichen Hausverwalters erforderlich sind.

Die betroffenen Gemeinden sollen mit den von ihnen beauftragten gemeinnützigen
Wohnungsgenossenschaften den in der Richtlinie zur Eröffnungsbilanz 2020 und
dem Rechnungsabschluss 2020 übermittelten Mustervertrag¹ abschließen.

Nur unter dieser Voraussetzung können die Gemeinden die in der Steiermärkischen
Gemeindehaushaltsverordnung, LGBl. Nr. 34/2019 idgF (in der Folge kurz:
StGHVO), verankerten Erleichterungen für die (nachträgliche) Verbuchung von
Monats- und Jahresabrechnungen in Anspruch nehmen.

¹ [Richtlinie RA 2020_EB 2020_20210203 final.pdf \(steiermark.at\)](#).

Diese Erleichterungen betreffen folgende Sachverhalte:

1. § 89 Abs. 2: Nachträgliche Anordnung

(2) Im Fall der Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden gemäß § 71 Abs. 5a GemO sind die Mittelaufbringungen und -verwendungen des Betriebs monatlich in Summe je Voranschlagsstelle und im Vermögenshaushalt je Ansatz und Konto nachträglich anzuordnen.

2. § 94 Abs. 3: Besondere Zahlungsanordnung

(3) Im Fall der Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden gemäß § 71 Abs. 5a GemO sind die gemäß § 89 Abs. 2 in Summe angeordneten Zahlungen im Nachhinein per Monatsende im Finanzierungshaushalt zu erfassen.

3. § 115 Abs. 3: Verbuchung von Zahlungen

(3) Im Fall der Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden gemäß § 71 Abs. 5a GemO können die vom Betriebsleiter eingezogenen Kauttionen von diesem verwaltet werden. Die Gemeinde hat die am Rechnungsabschlussstichtag bestehende Gesamtsumme der Kauttionen im Anhang lediglich anzugeben und gegebenenfalls zu erläutern.

4. § 198 Abs. 2: Personenkonten und nachträgliche Anordnung

(2) Im Fall der Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden gemäß § 71 Abs. 5a GemO hat die Gemeinde sicherzustellen, dass der Betriebsleiter die Vorgaben gemäß Abs. 1 sinngemäß einhält, wodurch diese Abs. 1 ihrerseits erfüllt.

Mit der oben erwähnten Richtlinie hat die Abteilung 7 auch eine Musterabrechnung für eine Monatsabrechnung übermittelt. Aus dieser Abrechnung geht jedoch nicht hervor, wie eine Gemeinde im Rahmen der doppelten kommunalen Buchhaltung die einzelnen Geschäftsfälle pro Monat bzw. pro Jahr im Gemeindehaushalt erfassen soll.

Aus den vorliegenden rechtlichen Rahmenbedingungen und dem erwähnten Mustervertrag ergeben sich folgende grundlegende Aussagen:

1. Die gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften (kurz: GW) haben der Gemeinde eine monatliche Abrechnung für die von ihnen verwalteten Wohn- und Geschäftsgebäude zu übermitteln (Beilage: Monatsabrechnung GW).
2. Die Gemeinde hat diese Abrechnung um Verbuchungshinweise für die Erfassung der Erträge und Aufwendungen in der Buchhaltung der Gemeinden zu ergänzen und entsprechend der oben dargestellten rechtlichen Rahmenbedingungen durchzuführen. Dazu ist zu bemerken, dass die Gemeinden die Erträge und Aufwendungen in monatlichen Summen übernehmen dürfen.
3. Bei der Verbuchung der Erträge und Aufwendungen muss in der Gemeinde ein Gegenkonto definiert werden. Dazu sind folgende Hinweise von Bedeutung:
 - a. Die mit den Erträgen und Aufwendungen zusammenhängenden Ein- und Auszahlungen werden über ein Girokonto abgewickelt, welches den GW gehört und „treuhändisch“ für die Gemeinde verwaltet wird.
 - b. Die Verbindung zur Gemeinde erfolgt durch die notwendige Verbuchung der Erträge und Aufwendungen sowie über eine monatliche Abrechnung der GW gegenüber der Gemeinde.
 - c. Aufgrund der monatlichen Abrechnung kann ein Zahlungsfluss zwischen der GW und der Gemeinde erfolgen.

Die Abteilung 7 weist darauf hin, dass die folgenden Ausführungen eine möglichst detaillierte Darstellung der Auswirkungen der einzelnen zu verbuchenden Geschäftsfälle einer (Monats-)Abrechnung der GW im Gemeindehaushalt enthält.

Der **Sachverhalt** wurde von der Abteilung 7 vorab mit den wesentlichen Anbietern

von Buchhaltungsprogrammen auf dem steirischen Markt für die Gemeinden abgestimmt. Die jeweiligen **Buchhaltungsprogramme** sind, bei Beachtung der folgenden Hinweise, **in der Lage**, die Geschäftsfälle richtig **zu verarbeiten**.

Für die Jahresabrechnung der GW gelten die folgenden Ausführungen sinngemäß.

Geschäftspartnerkonten:

Ausgehend von der vorliegenden Abrechnung der GW sind unter der „Gesamtsumme Aufwendungen“ weitere Positionen angegeben, wie etwa die Position „Außenstände/Überzahlungen MieterIn“. Diese Position gibt lt. Information der GW darüber Auskunft, in welcher Höhe der von der Gemeinde zu verbuchenden Erträge noch Forderungen gegenüber den Mietern bestehen. Die Position „sonstige Forderungen“ ist ebenfalls eine Sammelposition und ist mit den weiteren Ertragspositionen inhaltlich verbunden.

Die Position „sonstige Verbindlichkeiten“ umfasst laut Information der GW die noch nicht abgestatteten Verbindlichkeiten aufgrund der dargestellten Aufwendungen.

Für die Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden ist von den Gemeinden zumindest ein Geschäftspartnerkonto „Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY“ anzulegen.

Soweit von den Gemeinden eine Verbuchung nach den einzelnen Wohn- und Geschäftsgebäuden gewünscht wird, sind für jedes Wohn- und Geschäftsgebäude entsprechende Geschäftspartnerkonten anzulegen.

Forderungen und Verbindlichkeiten (Konten):

Auf oben genannten Geschäftspartnerkonten werden sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem von einer bestimmten GW verwalteten Betrieb „Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden“ in der Buchhaltung erfasst.

Als Gegenkonto für die Erträge und Aufwendungen ist die Verbuchungsstelle Ansatz 853x/Geschäftspartnerkonto und entweder KG 230 „Kurzfristige Forderungen aus Lieferung und Leistung“ oder 331 „Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung“ zu verwenden.

Erträge und Aufwendungen:

Die Erträge und Aufwendungen sind monatlich im Nachhinein aufgrund der Monatsabrechnung der GW vom Bürgermeister anzuordnen und zu verbuchen. In der beiliegenden Musterabrechnung sind die entsprechenden Konten empfohlen.

Die Erfassung der Erträge/Aufwendungen (samt Ust/Vst) hat durch die Gemeinde jedenfalls per Ende des jeweiligen Monats zu erfolgen, in dem die Erträge/Aufwendungen von der GW erfasst wurden.

Beispiel/Hinweis:

Die Abrechnung Jänner 2021 bekommt die Gemeinde im Februar 2021. Die Erträge und Aufwendungen sind im Februar 2021 per Buchungsdatum 31.01.2021 zu erfassen. Ansonsten läuft die Gemeinde Gefahr, dass die Ust-Voranmeldung nicht mehr mit den steuerlichen Tatbeständen übereinstimmt.

Für den Dezember wird empfohlen, als Buchungsdatum den letzten Werktag vor dem 31.12. zu wählen.

Ein- und Auszahlungen - Finanzierungshaushalt

Die Abteilung 7 macht darauf aufmerksam, dass die Gemeinden bei der Erfassung ihrer Geschäftsfälle das System eines integrierten zu führenden Drei-Komponenten-Haushaltes zu beachten haben. Insbesondere müssen die Abstimmungen von Erträgen und Aufwendungen im Finanzierungshaushalt direkt erfasst werden. Dazu ist zumindest eine eindeutige Zuordnung der offenen Forderungen und Verbindlichkeiten zu den einzelnen Ertrags- und Aufwandspositionen erforderlich.

Die GW haben die Abteilung 7 informiert, dass die Buchhaltungssysteme der GW derzeit eine solche Aufteilung nicht bewerkstelligen können. Die Abteilung 7 wurde von den GW informiert, dass im Rahmen des laufenden Betriebs am Jahresende kaum offene Forderungen und Verbindlichkeiten im Verhältnis zu den Gesamteinzahlungen und -auszahlungen einer Gemeinde bestehen. Darüber hinaus haben die GW in Aussicht gestellt, dass nach einem Übergangszeitraum die buchhalterischen Voraussetzungen für eine (notwendige) detailliertere Abrechnung geschaffen werden können.

Die Abteilung 7 verweist in diesem Zusammenhang auf § 40 Abs. 4 VRV 2015 und die erhebliche Bedeutung der Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden der Gemeinden durch die gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften und empfiehlt für einen Übergangszeitraum aus verwaltungsökonomischen Gründen die folgende näherungsweise Berücksichtigung von Geschäftsfällen im Finanzierungshaushalt:

Aus der Abrechnung der GW geht hinsichtlich der „Außenstände/Überzahlungen MieterIn“ hervor, ob und in welcher Höhe Erträge unter anderem aus dem „Hauptmietzins“ ausständig bzw. überzahlt sind. Näherungsweise kann daher die Darstellung der Abstammung der Erträge aus dem Hauptmietzins im Finanzierungshaushalt mit einem entsprechenden Ertragskonto verknüpft werden. Es wird empfohlen, dafür jene Voranschlagsstelle zu wählen, die aufgrund des VA/RA in der Regel die höchsten Umsätze aufweist.

Bei den „sonstigen Forderungen“ ist jedoch eine solche eindeutige Verbindung bei der Darstellung der Abstammung der übrigen Ertragspositionen derzeit nach Information der GW nicht möglich. Näherungsweise gilt, dass die Darstellung der Abstammung der übrigen Ertragspositionen im Finanzierungshaushalt mit allen entsprechenden Ertragskonten verknüpft werden. Lediglich bei jener Voranschlagsstelle, die aufgrund des VA/RA in der Regel die höchsten Umsätze aufweist, ist die „sonstige Forderung“ zu berücksichtigen. Mit anderen Worten, diese Voranschlagsstelle kann in der Höhe der „sonstigen Forderungen“ eine geringere Abstammung im Finanzierungshaushalt aufweisen.

Bei den „sonstigen Verbindlichkeiten“ gelten die Ausführungen zu den „sonstigen Forderungen“ sinngemäß.

Abrechnung der GW

Nachdem in der Gemeindebuchhaltung kein „Geld“ zum Zeitpunkt der Einbuchung von Erträgen/Aufwendungen bzw. Ein- und Auszahlungen fließt – es liegt eine besondere Zahlungsanordnung vor – muss die jeweilige Forderung/Verbindlichkeit auf dem Geschäftspartnerkonto „Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY“ aufgelöst werden. Diese Auflösung schlägt sich in der Folge entsprechend im Finanzierungshaushalt nieder.

Daher sind die auf dem Geschäftspartnerkonto „Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY“ eingebuchten Forderungen und Verbindlichkeiten mit demselben oben genannten Buchungsdatum (siehe:

Beispiel/Hinweis) auf das Geschäftspartnerkonto „GW XY“ umzubuchen.

Mit dieser Umbuchung liegt ein „zahlungswirksamer Geschäftsfall“ gemäß § 114 StGHVO vor, der sich jedoch nicht durch eine Zahlung auf einem Girokonto niederschlägt. Dennoch ist zu diesem Zeitpunkt die jeweilige Ein- bzw. Auszahlung auf den genannten Konten im FHH von der Buchhaltungs-EDV zu bewerkstelligen.

Damit verbleiben auf dem Geschäftspartnerkonto „Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY“ die tatsächlich offenen Forderungen/Verbindlichkeiten bestehen.

Die Abrechnung der GW sieht eine monatliche Zahlung vor. Die Zahlung bedingt zunächst eine interne Verrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten auf dem Geschäftspartnerkonto „GW XY“. Der „Überhang/Saldo“ aus dieser Verrechnung müsste mit dem anzuweisenden Betrag übereinstimmen und führt zu einer tatsächlichen Zahlung über ein Girokonto der Gemeinde. Der Saldo wird durch die Zahlung ausgeglichen.

Beispiel:

Vereinfachend wird angenommen, dass nur Erträge aus Hauptmietzins/Darlehen in der Höhe von € 100.000,00 im Jänner 2021 vorliegen. Die Aufwendungen für den Betriebskostenaufwand betragen € 80.000,00.

Aus der Abrechnung der GW geht hervor, dass Außenstände gegenüber den MieterInnen noch in der Höhe von € 500,00 bestehen; bei den sonstigen Verbindlichkeiten bestehen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von € 200,00. Die Ust wird dabei nicht betrachtet. Es wird angenommen, dass die entsprechenden Steuercodes für die Ust/Vst bei den einzelnen betreffenden Konten automatisch hinterlegt sind.

Die Gemeinde verbucht daher, wie folgt:

Verbuchung per Monatsultimo bzw. letzter Werktag vor dem 31.12.

	Geschäftspartnerkonto	Ansatz	Konto	€ (Soll)	€ (Haben)
	Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY	853x	230x	100.000,00	
an		853x	811x		100.000,00

		853x	728x	80.000,00	
an	Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY	853x	331x		80.000,00

Ad 2. Zu buchen per Ultimo bzw. letzter Werktag vor dem 31.12.

	Geschäftspartnerkonto	Ansatz	Konto	€ (Soll)	€ (Haben)
	GW XY	853x	230x	99.500,00	
an	Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY*	853x	230x		99.500,00

	Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY**	853x	331x	79.800,00	
an	GW XY	853x	331x		79.800,00

* Durch diese Buchung wird die „Einzahlung“ in Höhe von € 99.500,00 (automatisch) im Finanzierungshaushalt erfasst (Sicherstellung durch Buchhaltungs-EDV der Gemeinde).

** Mit dieser Buchung wird die „Auszahlung“ in Höhe von € 79.800,00 (automatisch) im Finanzierungshaushalt erfasst (Sicherstellung durch Buchhaltungs-EDV der Gemeinde).

Mit der Abrechnung der „GW XY“ werden die oben beschriebenen Sachverhalte bekannt gegeben. Die Gemeinde hat die auf dem Personenkonto „GW XY“ verbuchten offenen Forderungen und Verbindlichkeiten mit dem Rechnungsdatum der GW XY zu verrechnen:

	Geschäftspartnerkonto	Ansatz	Konto	€ (Soll)	€ (Haben)
	GW XY	853x	331x	79.800,00	
an	GW XY	853x	230x		79.800,00

Es verbleibt im Ergebnis ein Saldo auf dem Geschäftspartnerkonto „GW XY“ in der Höhe von € 19.700,00. Diese € 19.700,00 hat die GW an die Gemeinde anzuweisen.

Verbuchung per Valuta der angewiesenen Zahlung

	Geschäftspartnerkonto	Ansatz	Konto	€ (Soll)	€ (Haben)
		853x	210	19.700,00	
an	GW XY	853x	230x		19.700,00

Damit ist das Personenkonto GW XY ausgeglichen. Durch die zuletzt dargestellte Buchung wird in diesem Beispiel die noch „verbleibende“ Zahlung der Erträge dargestellt. Der FHH wird in diesem Beispiel über das Konto 811x mit dem MVAG 3115 angesprochen.

Auf dem Personenkonto „Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden durch GW XY“ besteht eine Forderung auf 230x in Höhe von 500,00 und eine Verbindlichkeit auf 331x in Höhe von € 200,00.

Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter

Mag. Wolfgang Wlattnig
(elektronisch gefertigt)

Beilage:
Muster-Monatsabrechnung GW

Gemeinde XXXXX Adresse, Ort Monat Jänner 2021					Buchhaltung der Gemeinde ▼		
monatliche Erträge					Ansatz	Konto	Ust-Schlüssel
Entgeltkomponenten		Netto	Umsatzsteuer 0% + 10% + 20%				
			Gesamt				
Heizkostenkonto	10%	0,00	0,00	0,00	853x	811x	10%
(weitere Komp. möglich)	20%	100,00	20,00	120,00	853x	811x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	811x	0%
Betriebskostenkonto	10%	125,00	12,50	137,50	853x	811x	10%
(weitere Komp. möglich)	20%	0,00	0,00	0,00	853x	811x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	811x	0%
Sonstige Entgeltkomponenten	10%	0,00	0,00	0,00	853x	829x	10%
	20%	0,00	0,00	0,00	853x	829x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	829x	0%
Hauptmietzins/Darlehen	10%	750,00	75,00	825,00	853x	811x	10%
(weitere Komp. möglich)	20%	0,00	0,00	0,00	853x	811x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	811x	0%
Verwaltungskostenpauschale	10%	25,00	2,50	27,50	853x	816x	10%
	20%	0,00	0,00	0,00	853x	816x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	816x	0%
Ust auf Verwohnung Finanzierungsbeitrag*	10%	0,00	1,00	1,00	853x	811x	10%
	20%	0,00	0,00	0,00	853x	811x	20%
Umsatzerlöse aus monatl. Vorschreibung		1 000,00	111,00	1 111,00	1 111,00		
Erlösschmälerung mit/ohne Ust		0,00	0,00	0,00	0,00	853x	je nach Geschäftsfall
GH/Nachzahlung aus JE mit/ohne Ust		150,00	15,00	165,00	165,00	853x	je nach Geschäftsfall
Erträge aus Darl./Zuschüsse Groß-IK		0,00	0,00	0,00	0,00	853x	je nach Geschäftsfall
sonstige		0,00	0,00	0,00	0,00	853x	je nach Geschäftsfall
Gesamtsumme Erträge/Erlöse		1 150,00	126,00	1 276,00	1 276,00		
monatliche Aufwendungen		Netto	Vorsteuer 0% + 10% + 20%				
			Gesamt				
abzgl. Instandhaltungsaufwand	10%	0,00	0,00	0,00	853x	614x	10%
	20%	-50,00	-10,00	-60,00	853x	614x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	614x	0%
abzgl. Großinstandsetzungsaufwand	10%	0,00	0,00	0,00	853x	Klasse 0	10%
	20%	-75,00	-15,00	-90,00	853x	Klasse 0	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	Klasse 0	0%
abzgl. Betriebskostenaufwand	10%	0,00	0,00	0,00	853x	728x	10%
	20%	-100,00	-20,00	-120,00	853x	728x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	728x	0%
abzgl. Heizkostenaufwand	10%	0,00	0,00	0,00	853x	600x	10%
	20%	-125,00	-25,00	-150,00	853x	600x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	600x	0%
abzgl. Mietzinsaufwand	10%	0,00	0,00	0,00	853x	700x	10%
	20%	-150,00	-30,00	-180,00	853x	700x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	700x	0%
abzgl. Verwaltungskostenaufwand	10%	-25,00	-2,50	-27,50	853x	720x	10%
	20%	0,00	0,00	0,00	853x	720x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	720x	0%
abzgl. sonstiger Aufwand	10%	0,00	0,00	0,00	853x	729x	10%
	20%	-20,00	-4,00	-24,00	853x	729x	20%
	0%	0,00	0,00	0,00	853x	729x	0%
Gesamtsumme Aufwendungen		-545,00	-106,50	-651,50	-651,50		
Aussenstände/Überzahlungen Mieter/In		-11,00	0,00	-11,00	-11,00	853x	je nach Geschäftsfall
Sonstige Forderungen		0,00	0,00	0,00	0,00	853x	je nach Geschäftsfall
Sonstige Verbindlichkeiten		0,00	0,00	0,00	0,00	853x	je nach Geschäftsfall
Verrechnungsbetrag		594,00	19,50	613,50			
Abrechnungsmuster gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft					A7: Verbuchungsempfehlung		