

Neue Service-Datei von Win-CASA 2009 mit WEG-Abrechnung gemäß BGH Urteil

Was wird vom Gesetzgeber gefordert?

In dem BGH-Urteil (verkündet mitten in der "heißen Abrechnungsphase" am 16.2.2010) wurden neue Anforderungen an die WEG-Jahresabrechnung gestellt.

- Die Darstellung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage darf nicht im Ausgabenbereich erfolgen, da Zuführungen in die Rücklage für eine WEG keine Ausgabe darstellt.
- Aus der Darstellung der Entwicklung der Rücklage muss erkennbar sein, in welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen im Rückstand sind.
- Sowohl die IST-Zuführung (tatsächlich erfolgte Zuführung) als auch die SOLL-Zuführung (lt. Wirtschaftsplan) in die Instandhaltungsrücklage muss in der Abrechnung ausgewiesen sein

Wie wurden die Forderungen in Win-CASA 2009 umgesetzt?

Ausweis der IST- und SOLL-Zuführungen in die Rücklage als Gesamtbetrag und Einzelbeträge für jeden einzelnen Eigentümer (in der Rücklagen-Abrechnung als Teil der WEG-Abrechnung). Ausweis des Gesamtfehlbetrags und der Rückstände für jeden einzelnen Eigentümer.

Aufteilung der WEG-Abrechnung in die Bereiche Ausgaben und Einnahmen. Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage werden nicht mehr als Ausgaben ausgewiesen.

Ausweis des Abrechnungsergebnisses (Guthaben oder Nachzahlung) für jeden einzelnen Eigentümer als Gesamtbetrag und gesplittet in Guthaben/Nachzahlung aus Kosten und Lasten und Rückstand auf die Instandhaltungsrücklage .

Ebenso wurde auch der Wirtschaftsplan geändert (Trennung in die Bereiche Ausgabe, Einnahmen und Rücklagen).

Was muss unbedingt VOR der Abrechnung beachtet werden?

Damit Win-CASA 2009 die auszuweisenden Beträge richtig berechnen kann, müssen VOR der Abrechnung folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Der geplante Betrag für die Zuführung Rücklagen des der Abrechnungsperiode zugrundeliegenden Wirtschaftsplans muss auf seine Richtigkeit überprüft werden (Register Abrechnungen - Wirtschaftsplan - 2. Geplante Kosten). Der hier eingegebene Betrag wird als SOLL-Rücklage in die Abrechnung übernommen.

Win-CASA berechnet den IST-Rücklagenanteil aus den in 2009 gebuchten IST-Hausgeldern automatisch. Es wird eine Meldung ausgegeben, wenn der berechnete Betrag vom zugeführten Betrag abweicht (i.d.R. auf dem Konto 30000 Zuführungen Rücklagen). Erst wenn die Zuführung gleich den IST-Rücklagen ist, kann die Abrechnung lt. BGH-Urteil richtig erfolgen.

Nur so ist es möglich, für Eigentümer, die mit Hausgeldzahlungen im Rückstand sind, auch die Rücklagen-Rückstände exakt auszuweisen.

Ein einfaches Beispiel:

Die gesamten Kosten und Lasten einer WEG betragen lt. Wirtschaftsplan 27.000 €, die geplante Zuführung in die Instandhaltungsrücklage 3.000 €. Es müssen also insgesamt 30.000 € Hausgeldvorauszahlungen durch die Eigentümer geleistet werden. Der darin enthaltene Anteil für die Rücklage beträgt 10%.

Ein Eigentümer bezahlt mtl. lt. Wirtschaftsplan 300 € Hausgeld als Vorauszahlung auf Kosten und Lasten und Zuführung auf die Instandhaltungsrücklage. Darin ist die Position für die Rücklagenzuführung von 30 € enthalten. Er leistet die Vorauszahlung nur 10x statt 12x. In seiner Abrechnung sieht die Position "Zuführung Instandhaltungsrücklage" wie folgt aus:

Maßgeblich für die Berechnung des Rückstandes auf die Instandhaltungsrücklage ist der prozentuale Rückstand des Ist-Hausgeldes (bezahltes Hausgeld) zum Soll-Hausgeld (sollgestelltes Hausgeld). In unserem Beispiel $300 \times 10 / 300 \times 12 = 0,833334 \%$.

Der Ist-Anteil an der Instandhaltungsrücklage beträgt also $0,833334 \%$ von $360 \text{ €} = 300 \text{ €}$. Damit beträgt der Rückstand auf die Instandhaltungsrücklage 60 € und wird wie folgt ausgewiesen:

Instandhaltungsrücklage	Verteilerschlüssel	SOLL (EUR)	Ist (EUR)	Rückstand (EUR)
Zuführung Instandhaltungsrücklage	100/1000 MEA	360,00	300,00	60,00

Hinweis zu Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage

Die bisherige Praxis, Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage als Einnahmen (bzw. Ausgaben mit negativem Vorzeichen) in der Jahresabrechnung auszuweisen, ist nicht mehr erlaubt.

In der Hausgeldabrechnung wird der anteilige Betrag an den Entnahmen des einzelnen Eigentümers in einer neuen Zeile unter den Hausgeldvorauszahlungen ausgewiesen (Gesamtentnahme aus den Rücklagen, Verteilerschlüssel und anteiliger Entnahmebetrag pro Eigentümer wird in der Einzel-Rücklagenabrechnung ausgewiesen).

Mit der neuen Service-Datei von Win-CASA 2009 kann der Verwalter die WEG-Abrechnung nach den neuen Regeln erstellen, ohne große und zeitaufwendige Änderungen in der Buchhaltung vornehmen zu müssen. Es muss nur sichergestellt sein, dass die geplanten Beträge im Wirtschaftsplan richtig sind (damit der Rücklagenanteil am Hausgeld und die IST-Zuführung in die Rücklage automatisch richtig berechnet werden kann) und dass der Saldo des Kontos „Zuführung Rücklage“ genau der rechnerisch möglichen IST-Zuführung entspricht.

Ausblick

Aufgrund des weitreichenden BGH-Urteils, das eigentlich die bisher gängige Abrechnungspraxis kippt, wird es in der nächsten Version von WIN-CASA möglich sein, für jede Instandhaltungsrücklage eine eigene Vorauszahlungsposition zu bilden. Ein Assistent wird die bestehende Buchhaltung umwandeln, d.h. die Hausgeld-Sollstellungen und Zahlungen aufsplitten in Hausgeld und Rücklagen.