

## Wichtige Hinweise zu den Rücklagen für Kunden früherer Versionen als Win-CASA 2020 (bitte unbedingt lesen!)

Ab Version 2020 wurde die Rücklagen-Buchhaltung und -Abrechnung vereinfacht. In diesem Merkblatt informieren wir Sie über alle Änderungen und eventuelle Anpassungen, die Sie nach dem Import aus früheren Versionen durchführen müssen. Bitte lesen Sie deshalb folgenden Text genau durch.

### 1. Einleitung

Seit einigen Jahren schon gibt es ein BGH-Urteil, dass Zuführungen zu Rücklagen nicht mehr auf ein Ausgabekonto (verteilt nach MEA) gebucht und in der Jahresabrechnung bei den Ausgaben ausgewiesen werden dürfen. Es muss vielmehr die Soll- und Ist-Beitragsverpflichtung zu den Rücklagen laut Wirtschaftsplan für jeden einzelnen Eigentümer individuell ausgewiesen werden. Nur so können auch Fehlbeträge bzw. Rücklagen-Rückstände einzelner Eigentümer ausgewiesen werden.

Bereits in früheren Versionen haben wir deshalb das Hausgeld getrennt in einen Anteil für Kosten und Lasten und einen Anteil für Rücklagen. Im Prinzip wurde der sollgestellte Rücklagenanteil als Soll-Rücklage und der bezahlte Rücklagenanteil als Ist-Rücklage in der Jahresabrechnung ausgewiesen. Das bekannte Ausgabekonto "30000 Zuführung Rücklagen" wurde mehr oder weniger aus Kompatibilitätsgründen "mitgenommen". D.h. Sie haben bis zur Version 2018 auch in regelmäßigen Abständen Zuführungen auf dieses Ausgabekonto gebucht.

### 2. Buchhaltung vereinfacht: Das Konto "30000 Zuführung Rücklagen" gibt es nicht mehr

Ab Win-CASA 2020 haben wir überlegt, wie wir diese "Doppelbuchhaltung" verhindern und Ihnen Mehrarbeit ersparen können. Sie werden deshalb das Ausgabekonto "30000 Zuführungen Rücklagen" nicht mehr wiederfinden. Wie schon in früheren Versionen werden in der Rücklagenabrechnung die sollgestellten und bezahlten Rücklagen der Eigentümer im Wirtschaftsjahr ausgewertet.

Buchungsassistent Objekt 999 - Haus Schloßallee 21, 80100 München

Zuführungen oder Entnahmen Rücklagen buchen

Rücklagenposition: Rücklagen  Zuführung  Entnahme

Dem Rücklagekonto zuführen

Konto: 30000 Zuführung Rücklagen	0,00 €	[Aufwand]
Rücklage-Konto: 840 Rücklagen Muster-Miet/WEG Haus	24,994,37 €	[Zugang]

Datum: 02.06.2020 W W-Datum = 02.06.2020 Bel.-Nr.: 263

Text: Zuführung Rücklagen Betrag: €

Info Rücklagen-VZ und Zuführung

**Akt. WJ: 01.01.20 bis 31.12.20**

Rücklagen-VZ:	4.799,37 €
Bisher zugeführt:	4.799,37 €
<b>Zuviel zugeführt:</b>	<b>0,00 €</b>

Vom Girokonto (B-Konto) auf Festgeldkonto/Sparbuch (Rücklagen-Bestandskonto RLB-Konto) übertragen

Datum: 02.06.2020

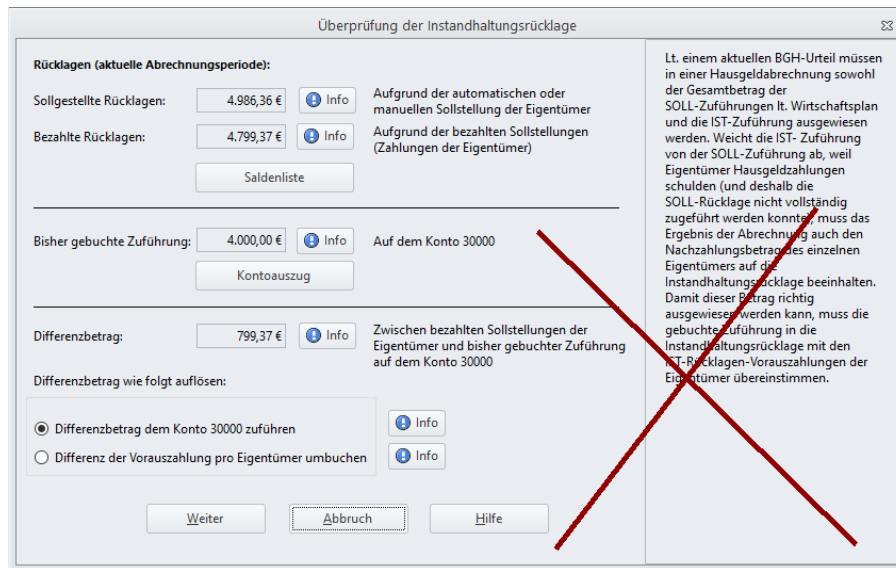
RLB-Konto: Noch kein Konto ausgewählt ... [K] [Zugang]

B-Konto: PostSch -> IBAN: DE69 7001 0080 0001 4336 77, BIC: PBNKDEFFXXX, 180.406,40 € [Abgang]

Betrag: €

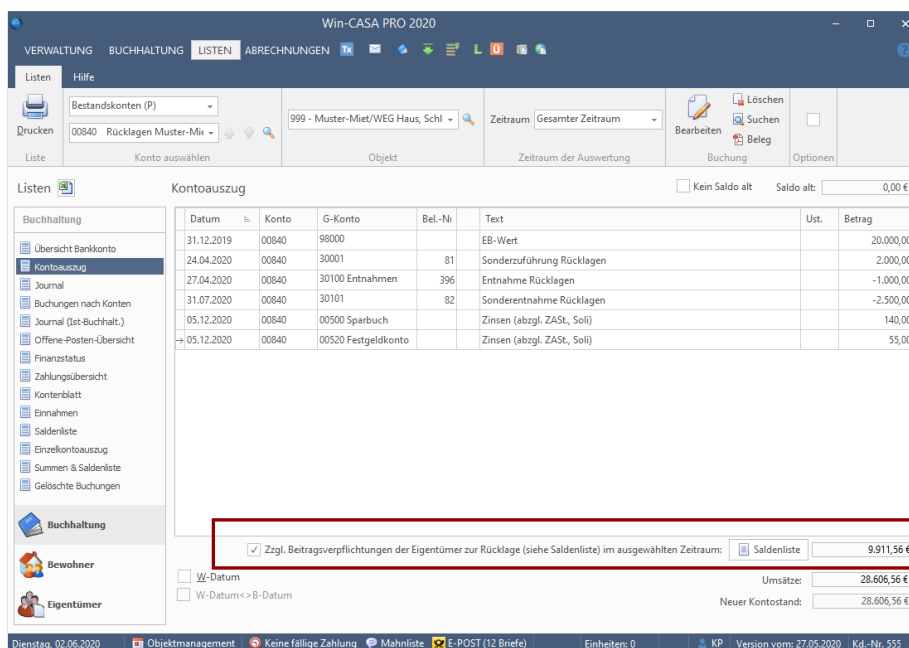
*Buchungen auf das Ausgabekonto 30000 wie in Win-CASA 2018 sind ab Win-CASA 2020 nicht mehr erforderlich*

In der Jahresabrechnung wurden Sie durch ein Zwischenfenster gewarnt, wenn der Saldo des Kontos 30000 nicht exakt mit der Summe der bezahlten Rücklagen der Eigentümer übereinstimmte. Tatsächlich abgerechnet wurden aber die sollgestellten und bezahlten Rücklagen der Eigentümer. Das Zwischenfenster bei der Abrechnung, mit dem Sie den Kontostand des Kontos 30000 mit den tatsächlich bezahlten Rücklagen der Eigentümer abgleichen mussten, erscheint nun auch nicht mehr. Sie müssen diese beiden Salden auch nicht mehr manuell vor der Rücklagenabrechnung abgleichen.



*Abgleich zwischen Rücklagen-VZ und Konto 30000 nicht mehr erforderlich*

Eine Funktion hatte das Ausgabekonto "30000 Zuführung Rücklagen" trotzdem noch gehabt: Auf dem Konto 840 Gesamtrücklagen sorgte es dafür, dass Sie über den Gesamt-Rücklagenbestand informiert waren. Im Kontoauszug ab Win-CASA 2020 werden deshalb optional auch die Rücklagen-VZ der Eigentümer saldiert, so dass sich der Rücklagensaldo aus EB-Wert, Zinsen, ZaSt, Soli, Entnahmen, Sonderzuführungen und Eigentümer-Rücklagen-VZ (lt. Beitragsverpflichtung im Wirtschaftsplan) zusammensetzt.



*Kontoauszug 840 Rücklagen in Win-CASA 2020*

### 3. Erweitertes Rücklagen-Abrechnen-Fenster mit detailliertem Ausweis aller Buchungen

Das Fenster beinhaltet jetzt sowohl die Soll- als auch die Ist-Rücklage. Neben jeder Position befindet sich ein kleiner Schalter, mit dem ein neues Fenster geöffnet wird, in dem eine Liste der Buchungen angezeigt wird, die diesen Saldo bilden. Der zu betrachtende Abrechnungszeitraum ist voreingestellt, ebenso alle erforderlichen Optionen (z.B. B-Datum oder W-Datum, je nach Auswertung). Buchungen können bei Bedarf korrigiert werden. Sie müssen das Rücklagen-Abrechnen-Fenster somit nicht schließen, um wie in früheren Versionen diverse Auswertungen aus „Listen“ aufzurufen und wieder zurück zu kehren.

Das informative Rücklagen-Abrechnungsfenster ab Win-CASA 2020

Ein wesentlicher Vorteil der neuen Rücklagen-Abrechnung ist nun, dass alle Positionen direkt aus der Buchhaltung berechnet werden können, sowohl Soll- als auch Ist-Stände. Dies gilt auch für den Anfangsstand. Der Endstand muss nicht wie bisher gespeichert werden, damit er im nächsten Jahr als Anfangsstand geladen werden kann. Der Nachteil war, dass man nach evtl. nachträglichen Korrekturen die Anfangsstände zusätzlich manuell berichtigen musste.

#### **Anfangs- und Endstände werden immer nach B-Datum ausgewertet (tatsächlicher Geldbestand der WEG)**

Der Anfangsstand **SOLL** berechnet sich aus allen Buchungen bis einschließlich 31.12. des Vorjahres. Er ist die Summe aus EB-Wert (falls die WEG nicht neu von Anfang an gebucht wurde), Zinsen, ZaSt., Soli, Entnahmen, Sonderzuführungen und allen **SOLL**gestellten Rücklagen-VZ der Eigentümer. Anfangsstand **IST** summiert die tatsächlich bezahlten Rücklagen-VZ statt der sollgestellten VZ. Dadurch sind die Gesamt-Rücklagen-Rückstände des Objektes sofort ersichtlich. Die Auswertung erfolgt nach Buchungsdatum, d.h. das ist der tatsächliche Geldbestand der WEG, der sich auch auf den Geldkonten befindet.

#### *Auswertung des Wirtschaftsjahres entweder nach W-Datum oder B-Datum*

Hier haben Sie die Wahl, je nachdem ob Sie „Buchhaltung im Abr.-Zeitraum nach W-Datum mit Abgrenzung“ anklicken oder nicht. Beide Auswertungsarten liefern denselben Endstand, also den tatsächlichen Geldbestand der WEG am Ende des Wirtschaftsjahres.

### Auswertung des Wirtschaftsjahres nach W-Datum (Wertstellungsdatum, blaue Positionen)

Diese Auswertung liefert detailliertere Zahlen. Alle sollgestellten und bezahlten Rücklagen-VZ nach W-Datum werden unter „Beitragsverpflichtung lt. WiPI“ zusammengefasst. Weil es Sollstellungen und Zahlungen für das aktuelle Wirtschaftsjahr sind, die im Wirtschaftsplan beschlossen wurden.

Zahlungen, die für das vergangene Wirtschaftsjahr sollgestellt, aber erst im aktuellen Wirtschaftsjahr erhalten wurden, werden unter „Nachzahlungen aus Vorjahren“ summiert. Der Verwalter hat somit eine bessere Kontrolle, ob Rückstände aus Vorjahren bezahlt wurden. Wertet man das aktuelle Wirtschaftsjahr nach W-Datum aus, müssen Abgrenzungen gebildet werden, damit die Endstände mit dem tatsächlichen Geldbestand der WEG übereinstimmen. Dazu ein einfaches Beispiel: Ein Eigentümer bezahlt 100 € Rücklagen-VZ, die am 01.12. sollgestellt wurden, erst am 05.01. des Folgejahres. Bei einer Auswertung nach W-Datum werden die 100 € in den IST-Bestand „Beitragsverpflichtung lt. WiPI“ mit addiert, da das W-Datum der Zahlung ausgewertet wird. Es ist der 01.12. und liegt damit im Abrechnungszeitraum. Der IST-Endstand am 31.12. wäre somit zu hoch, da das Geld tatsächlich erst am 05.01. des Folgejahres erhalten wurde. Somit müssen „-100 €“ abgegrenzt werden. Ebenso muss eine Zahlung, die bereits z.B. im Dezember für den Januar des Folgejahr bezahlt wurde, abgegrenzt werden. Für eine Übersicht bzw. Kontrolle über die Buchungen, die abgegrenzt werden müssen, klicken Sie auf den Info-Schalter neben der Abgrenzungs-Position.

### Auswertung des Wirtschaftsjahres nach B-Datum (Buchungsdatum, Geldflussprinzip)

Bei dieser Auswertung wird für die Eigentümer-VZ grundsätzlich nach B-Datum ausgewertet. Der Nachteil ist, dass periodenfremde Zahlungen nicht mehr als solche ausgewiesen werden können. Es gibt nur eine Zuführung zu den Rücklagen, unabhängig davon, ob sie für das aktuelle oder für frühere Wirtschaftsjahre bezahlt wurden. Die Beitragsverpflichtungen lt. Wirtschaftsjahr und Nachzahlungen aus früheren Wirtschaftsjahren werden in einer Position ausgewiesen. Der Vorteil ist, dass keine Abgrenzungen gebildet werden müssen.

Rücklagen im Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 Haus 999 Muster-Miet/WEG Haus SchloBallee 21

Zurück Drucken Rücklagen

Umbuchen (Hausgeld in Rücklagen) Assistenz Anfangsstand pro Eigentümer Hilfe

	SOLL	IST	
Anfangsstand	24.986,36 €	24.911,56 €	SOLL = IST zzgl. offene Rückstände der Eigentümer
Zuführungen Rücklagen	5.100,00 €	5.000,00 €	SOLL-Anfangsstand und IST-Anfangsstand am 31.12.2019
Entnahmen	-1.000,00 €	-1.000,00 €	Sollst. u. Zahlungen der Eigentümer im Abrechnungszeitraum nach B-Datum (Geldflussprinzip)
Sonderzuführung	2.000,00 €	2.000,00 €	lt. Kontoauszug 30100 Entnahmen Rücklagen
Sonderentnahmen	-2.500,00 €	-2.500,00 €	lt. Kontoauszug 30001 Sonderzuführung
Zinsen	250,00 €	250,00 €	lt. Kontoauszug 30101 Sonderentnahme
Zinsabschlagsteuer	-40,00 €	-40,00 €	Zinsen, ZAST, Soli
Solidaritätszuschlag	-15,00 €	-15,00 €	Rücklagen-Bestandskonten bearbeiten, Zinsen buchen
Kapitalertragssteuer	0,00 €	0,00 €	Abrechnungsdatum: 31.12.2020
Frei definierbar			Info: Durch Doppelklick auf den Text (z.B. "Zinsen") können Sie diesen umbenennen.
Frei definierbar			Saldenliste Einzelkontoauszug
Frei definierbar			
Frei definierbar			
Frei definierbar			
Frei definierbar			
Endstand am 31.12.2020	28.781,36 €	28.606,56 €	Zuführungen, Zinsen abzgl. Entnahmen bis 31.12.2020

Drucken:  Rücklagenabrechnung (Teil der Jahresabrechnung)  Bescheinigung für die Einkommensteuer pro Eigentümer  Einzel-Abrechnung pro Eigentümer  Wohneinheit abrechnen (keine früheren Eigentümer)

Optionen:  Nur dann drucken wenn Anteil am Umlageschlüssel größer Null  Buchungen im Abr.-Zeitraum nach W-DATUM (mit Abgrenzung) auswerten

**Auswertung nach Buchungsdatum (Geldflussprinzip).**  
Anfangsstand und Endstand entspricht dem tatsächlichen Rücklagenbestand zum jeweiligen Stichtag.

Rücklagen überprüfen

Auswertung des Abrechnungszeitraums nach Buchungsdatum

#### 4. Neue Konten für Sonderzuführungen und Sonderentnahmen

In früheren Versionen als Win-CASA 2020 mussten Sonder-Zuführungen und Entnahmen etwas umständlich als frei definierbare Positionen bei den Positionen Zinsen, ZaSt. und Soli gebucht werden. Ab Win-CASA 2020 sind das echte Konten, die im Rücklagenassistenten gebucht werden können. Sonderzuführungen kommen häufig vor, wenn z.B. zu viel Liquidität ungeplant in die Rücklagen fließen oder nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigte Sonderentnahmen aus den Rücklagen entnommen werden sollen.

*Sonderzuführung buchen ab Win-CASA 2020*

#### 5. Anfangsbestände eventuell einmalig nach dem Datenimport anpassen

In vielen Fällen müssen die Anfangsbestände der Rücklagen nach dem Import aus früheren Versionen einmalig angepasst werden sollen. Warum ist das so?

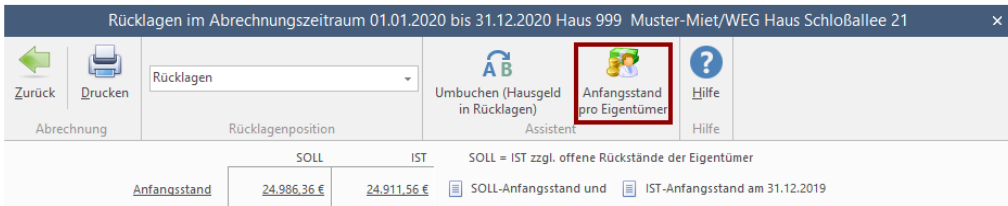
Erstens kann es sein, dass noch ganz alte Wirtschaftsjahre mit Win-CASA gebucht wurden, als es noch keine Trennung von Hausgeld für Kosten & Lasten und Rücklagen gab. Somit kann es sein, dass die Anfangsbestände zu niedrig sind. Wie in Punkt 2. beschrieben, werden die Soll- und IST-Rücklagen-VZ der Eigentümer zur Berechnung der Anfangsstände verwendet, nicht mehr das Konto 30000.

Zweitens kann es sein, dass der Saldo auf dem Zuführungskonto 30000 und den tatsächlichen Zuführungen der Eigentümer (Rücklagen-VZ) nicht übereinstimmt. Dieser hätte bereits in der früheren Version angepasst werden müssen.

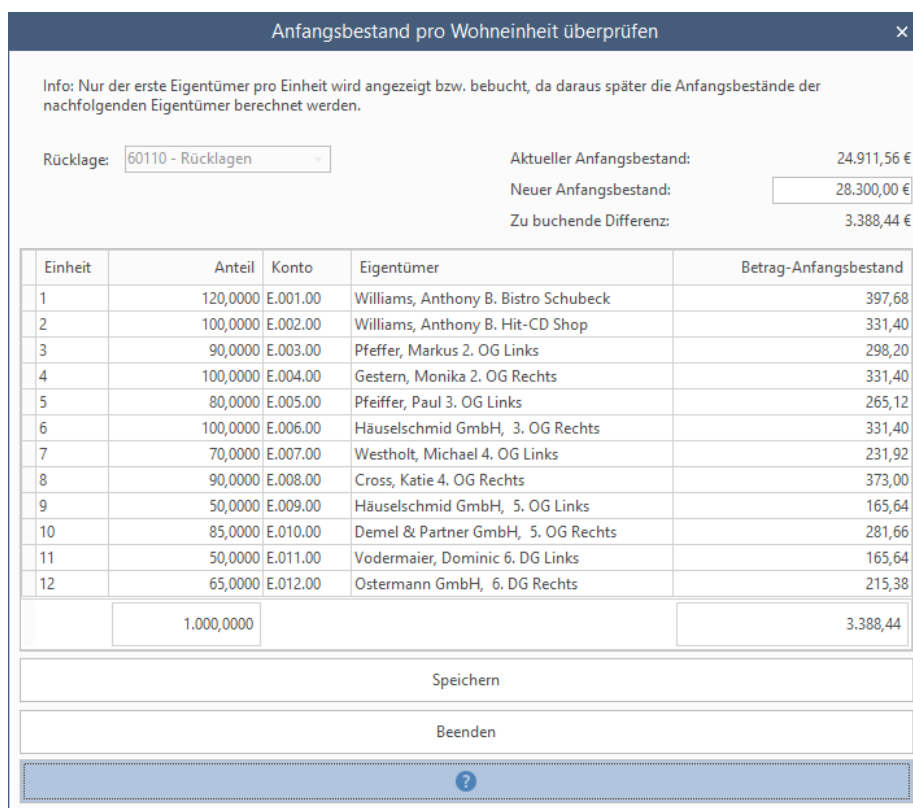
Vergleichen Sie bitte die Anfangsbestände der Rücklagen in der früheren Version mit den Anfangsbeständen nach dem Import in Win-CASA 2020 oder neuer. Wenn diese nicht übereinstimmen, kann die Differenz sehr einfach angepasst werden.

Gehen Sie hierzu in das Register Abrechnungen, Unterregister Einzelabrechnungen und wählen den Punkt 2. Daten Rücklagen-Abrechnung.

In dem neuen Fenster klicken Sie den Schalter „Anfangsbestand pro Eigentümer“ an:



Im darauffolgenden Fenster geben Sie den richtigen Anfangsbestand ein. Win-CASA erzeugt automatisch eine EB-Wert-Buchung pro Eigentümer. Damit haben Sie einmalig die Gesamt-Anfangsstände für das Objekt und jeden einzelnen Eigentümer angepasst. Für detaillierte Informationen klicken Sie auf den Hilfe-Schalter.



Anfangsstände einmalig korrigieren

## 6. Wo sind die Buchungen auf dem Konto 30000 geblieben?

Zur Kontrolle für Sie haben wir die nicht mehr benötigten Buchungen nicht einfach gelöscht, sondern in einer Liste zur Ansicht gespeichert. Sie können somit kontrollieren, welche Beträge Sie in ganz alten Wirtschaftsjahren zugeführt haben, als es z.B. noch keine Trennung zwischen Hausgeld- und Rücklagen-VZ bei den Zahlungen der Eigentümer gab.

The screenshot shows the Win-CASA PRO 2020 interface. A red box highlights the 'Weitere Funktionen' menu item. Another red box highlights the menu item 'Für Kunden früherer Versionen'. A third red box highlights the menu item 'Liste der Buchungen des bisherigen Rücklage-Zuführungskontos, z. B. Konto 30000 (nicht mehr benötigt)'. The background shows a table with columns for 'Name Eigentümer', 'Art', 'Tel. Bewohner', and 'Tel. Eigentümer'.

Name Eigentümer	Art	Tel. Bewohner	Tel. Eigentümer
Gestern, Monika	Wohnung	089/345678; 089/43638	089/765445
Pfeiffer, Paul	Wohnung	089/345678; 089/534344	089/345678; 089/534344
Charlotte Häuselschmid GmbH	Wohnung	089/53434	089/535376;
Regina Häuselschmid GmbH	Wohnung	089/9765437	089/535376;
Williams, Anthony B.	Laden	089/78764; 089/656653	089/54678; 089/546487;
Williams, Anthony B.	Laden	089/12345; 089/54321;	089/54678; 089/546487;

## 7. Fazit

Die Rücklagenbuchhaltung und Abrechnung ist ab der Version Win-CASA 2020 einfacher und übersichtlicher geworden und plausibler zu erklären. Alle Zahlen sind mit wenigen Mausklicks nachzuvollziehen und bei Bedarf korrigierbar, ohne das Abrechnungsfenster zu verlassen. Denken Sie an die „Übersicht Bankkonto“: Genau so werden die Anfangs- und End-Stände berechnet. In Zukunft kann einfach ein neues Wirtschaftsjahr eingestellt oder zurückgestellt werden. Die Zahlen passen immer, da sie aus der zugrundeliegenden Buchhaltung berechnet werden.