

FAQ zu Rücklagen in Win-CASA

Mit dieser Anleitung können Sie verschiedenste Rücklagenprobleme schnell und einfach lösen. Aus der Praxis wurden verschiedene Themen gesammelt, welche häufig Probleme verursachen. Meist liegt es an kleinen Eingabefehlern, die während des Jahres nicht auffallen und erst bei Erstellung der Abrechnung auftauchen.

Gliederung:

1. Aus Liquiditätsgründen muss der Rücklage Geld entnommen werden
2. Sonderumlage oder Beträge aus sonstigen Einnahmen der Rücklage zuführen
3. Rücklagen-Zinsen, Soli etc. eingeben
4. Ein Eigentümer hat keine Rücklage bezahlt und auch zu wenig/gar kein Hausgeld
5. Es gibt für das Objekt ein neues Rücklagen-Festgeldkonto
6. Wie setzt sich der Anfangsstand (Rücklagenabrechnung) zusammen?
7. Wie erreiche ich, dass in der Rücklagenabrechnung die richtigen Beitragsverpflichtungen im Soll und Ist ausgewiesen werden?

1. Aus Liquiditätsgründen muss der Rücklage Geld entnommen werden

Wenn die Entnahme zur Kontodeckung z.B. im September 2020 erfolgt, der Abrechnungszeitraum ebenfalls das Kalenderjahr 2020 ist und noch unklar ist, wann das Geld wieder der Rücklage zugeführt werden kann, handelt es sich um eine Sonderentnahme. Diese wird folgendermaßen gebucht:

Als erstes muss im Register „Verwaltung“, Unterregister „Konten“ ein nicht umlagefähiges Einnahmekonto angelegt werden.

Danach muss dieses neue Einnahmekonto noch einmalig zugeordnet werden. Dies erfolgt im Register „Verwaltung“, Unterregister „Konten“, Schalter „Rücklagen WEG“, „Sonderentnahme“.

Die eigentliche Entnahme-Buchung erfolgt über das Register Buchhaltung – Buchen, Schalter „Rücklagen“. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass im oberen Fensterbereich dieser Maske der Punkt bei „Sonderentnahme“ gesetzt werden muss.

2. Sonderumlagen oder Beträge aus sonstigen Einnahmen der Rücklage zuführen

Damit diese Sonderzuführung richtig gebucht werden kann, müssen Sie im Register Verwaltung – bei Konten ein nicht umlagefähiges Ausgabekonto anlegen (Konto-Bezeichnung z.B.: „Sonderzuführung“).

Zudem muss dieses neue Konto per Lupen-Schalter noch einmalig zugeordnet werden. Dies erfolgt im Register „Verwaltung“, Unterregister „Konten“, Schalter „Rücklagen WEG“.

Nun kann über das Register Buchhaltung – Buchen, Schalter „Rücklagen“ auf das eben erstellte Konto gebucht werden. Wichtig: Bitte setzen Sie den Punkt oben in der Rücklagen-Buchungsmaske bei „Sonderzuführung“. Es sollten zudem beide Häkchen auf der linken Seite in dieser Maske gesetzt sein:

Buchungsassistent Objekt 998 - Haus Lilienallee 21, 80020 München ✕

Zuführungen oder Entnahmen Rücklagen buchen

Rücklagenposition: Rücklagen

 Beitragsverpflichtung lt. Wirtschaftsplan
 Entnahme
 Sonderzuführung
 Sonderentnahme

Dem Rücklagekonto zuführen **Passiv**

Konto: 31111 Sonder-Zuführung	432,11 €	[Aufwand]
Rücklage-Konto: 840 Rücklagen Muster-WEG Haus	10.765,80 €	[Zugang]

Datum: 30.01.2020 W W-Datum = 30.01.2020
 Bel.-Nr.: 317

Text: Sonderzuführung Rücklagen

Betrag: 2.500,00 €

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

Datum: 30.01.2020

RLB-Konto: 500 Rücklagen-Sparbuch
8.537,77 € K [Zugang]

B-Konto: SK Mü. -> IBAN: DE57 7015 0000 0000 8976 54, BIC: SSKMDEMMXXX, St Spk IV
49.994,58 € [Abgang]

Betrag: 2.500,00 € Überweisung erstellen

✔ Buchen
✘ Abbruch
Hilfe

3. Wie gebe ich Rücklagenzinsen, Soli und die Kapitalertragssteuer ein?

Im Register „Abrechnungen“ – Punkt „2. Daten Rücklagenabrechnung“ sehen Sie die Felder für Zinsen, Soli, Kapitalertragssteuer sowie weitere frei definierbare Felder. Über den Schalter „Rücklagenbestandskonten bearbeiten, Zinsen buchen“ kommen Sie in ein Fenster, in dem oben die Rücklagen-Festgeldkonten zu sehen sind. Unten über den Schalter „Neu“ können Sie eine neue Buchung zu dem entsprechenden Rücklagen-Festgeldkonto tätigen und dort den Betrag bei dem entsprechenden Feld eintragen. Vergeben Sie zusätzlich noch ein Datum, oben einen Text und klicken unten auf „Buchen“. Schließen Sie die nächsten Fenster mit „Zurück“. Nun ist der Betrag in der Rücklagenentwicklung zu sehen.

4. Ein Eigentümer hat gar keine Rücklage und auch nicht genügend Hausgeld bezahlt. Wie kann ich trotzdem die volle Summe zuführen?

Dies ist so nicht möglich, denn das BGH-Urteil vom 04.12.2009 „V ZR 44/99“ besagt, dass genau der Betrag, der eingezahlt wurde, auf das Rücklagenbestandskonto übertragen werden muss (Beitragsverpflichtung laut Wirtschaftsplan).

Daher muss in diesem Fall eine geringere bzw. gar keine Rücklagen-Beitragsverpflichtung gebucht werden.

Zusätzlich kann, je nach Bedarf, der Differenzbetrag auch „unplanmäßig“ der Rücklage zugeführt werden, damit der Rücklagenbestand stimmig ist mit dem aktiven Rücklagenbestandskonto. Dies ist natürlich nur notwendig, wenn die volle – nicht komplett erhaltene – Rücklagen-Beitragsverpflichtung bereits getätigt wurde.

In diesem Fall gehen Sie bitte wie unter Punkt 2. beschrieben vor.

5. Ich habe ein neues Rücklagen-Festgeldkonto oder Sparbuch. Wo muss ich dieses anlegen?

Sie müssen im Register „Verwaltung“ in das Unterregister „Konten“ gehen und oben auf den Schalter „Rücklagen WEG“ klicken:

Rücklagen Haus 998 Muster-WEG Haus Lilienallee 21

Speichern ✗ Abbruch

Rücklagen Neu Ändern Löschen

Rücklagen

Sachkonten:

Beitragsverpflichtungen: 60110 Rücklagen (laut Wirtschaftsplan beschlossen)

Entnahmen: 30100 Entnahmen Rücklagen

Sonderzuführung: 31111 Sonder-Zuführung (nicht im Wirtschaftsplan beschlossen)

Sonderentnahme: 30222 Sonder-Entnahme (z. B. Liquiditätengpass decken)

Rücklagen-Bestandskonto (passives Bestandskonto):

840 Rücklagen Muster-WEG Haus

Aktueller Kontostand: 10.765,80 € Anfangsbestand

Rücklagen-Bestandskonten (z. B. Festgeld, Sparbuch, aktive Bestandskonten):

Konto	Bezeichnung	Zusatz	BIC	IBAN	Bank
→ 500	Rücklagen-Sparbuch		GENODEF1M08	DE44 7016 9465 0000	Raiffbk München
520	Festgeldkonto		AUGSDE77XXX	DE52 7205 0000 0012	St Spk Augsburg

Neu Bearbeiten Löschen Drucken

Dort können Sie bei der gewünschten Rücklagenposition unten links über den Schalter „Neu“ ein neues Rücklagen-Festgeldkonto anlegen. Nach dem Speichern steht das Konto beim Buchen nun zur Verfügung. Einen Anfangsbestand für das neu angelegte Rücklagekonto können Sie über Register „Verwaltung“ – „Konten“ – links auf „Rücklagen (A)“ eingeben, indem Sie das Konto anklicken und links oben auf den Schalter „Anfangsbestand“ klicken.

Achtung: Es ist wichtig, dass Rücklagenbestandskonten NICHT in den Objektstammdaten – dort im Register Bankkonten - bei den anderen Girokonten angelegt werden!

Ebenso darf in diesem Fall keine separate Rücklagenposition für das neue Rücklagen-Festgeldkonto angelegt werden.

Hinweis: Zusätzliche Rücklagepositionen benötigen Sie nur, wenn z.B. Rücklagen Garage, Rücklagen Vorderhaus, Rücklagen Hinterhaus usw. in dem Objekt gebildet werden müssen und diese in der Regel anders als die übliche Wohnungs-Rücklage umgelegt werden soll.

6. Wie setzt sich der Anfangsstand in der Rücklagenabrechnung zusammen?

Hierbei kommen zwei verschiedene Listen bzw. Aufstellungen zur Auswertung:

Zum einen spielt beim Rücklagen-Anfangsstand das passive Rücklagekonto (normalerweise mit der Nr. 840) eine große Rolle. **Sämtliche Buchungen, die vor dem Abrechnungszeitraum auf diesem Konto von Ihnen gebucht wurden, werden hierfür berücksichtigt (Wichtig: Auswertung nach Buchungsdatum, nicht W-Datum!).** Um sich diese Buchungen anzusehen, empfehlen wir, im Listen-Bereich den „Kontoauszug“ aufzurufen und unten den Haken bei „W-Datum“ zu entfernen. Beim Zeitraum oben muss der Zeitraum vor dem Abrechnungszeitraum eingestellt werden, beispielsweise vom 01.01.2010 bis 31.12.2018, wenn Sie für das Jahr 2019 die Rücklagenabrechnung erstellen. Somit ist klar ersichtlich, welche Buchungen zur Auswertung kommen:

Kontoauszug 00840 Rücklagen Muster-Miet/WEG Haus					
999 - Objekt Schloßallee 21, 80100 München					
Zeitraum: Eingegebenes Datum von 01.01.2017 bis 31.12.2018					
Datum	B-Konto	Bel-Nr.	Text	Mwst. %	Betrag
				Alter Saldo:	0,00 €
31.12.2017	98000		EB-Wert		20.000,00 €
20.03.2018	30100	123	Entnahme Rücklagen (für Malerarbeiten)		-2.500,00 €
31.12.2018	00500		Zinsen (abzgl. ZAST., Soli)	0,00 %	8,79 €
Summe Umsätze:					17.508,79 €
Neuer Saldo:					17.508,79 €

Zu diesem Gesamtsaldo (Summer aller Buchungen auf dem Konto 840) kommen nun noch die Beitragsverpflichtungen der Eigentümer zur Rücklage (Rücklagen-Einnahmen) von den Eigentümerkonten dazu. Diese lassen sich in der Saldenliste überprüfen, welche ebenfalls nach Buchungsdatum ausgewertet werden sollte.

Hinweis: Stellen Sie in der Saldenliste am besten oben den Zeitraum "01.01.1900 bis 31.12.2018" ein (wenn der Abrechnungszeitraum beispielsweise das Jahr 2019 ist). Dadurch ist sichergestellt, dass wirklich alle Rücklage-Sollstellungen und Buchungen vor dem ersten Tag des Abrechnungszeitraums in dieser Aufstellung Berücksichtigung finden. Einen Schalter direkt zur Saldenlisten finden Sie im unteren Fensterbereich.

In der Saldenliste ganz unten die „Summe Haus“ liefert für Sie den relevanten Rücklagen-Betrag im Soll und Ist. Wenn Sie den Endsaldo ohne Beitragsverpflichtung der Eigentümer zur Rücklage auswerten möchten, dann entfernen Sie im unteren Fensterbereich einfach den Haken.

Wichtiger Tipp: In der Rücklagenabrechnungs-Maske (Schalter "2.") gibt es oben rechts vom Anfangsstand je einen kleinen Schalter, um sich schnell und einfach anzeigen zu lassen, wie sich der Soll- bzw. der Ist-Anfangsstand zusammensetzt. In der folgenden Maske empfehlen wir Ihnen, unten rechts auf den Schalter „Saldenliste“ zu klicken.

7. Wie erreiche ich, dass in der Rücklagenabrechnung die richtigen Beitragsverpflichtungen (lt. Wirtschaftsplan) im Soll und im Ist ausgewiesen werden?

Die Beitragsverpflichtungen bzw. Zuführungen werden aufgrund der Rücklage-Sollstellungen und Rücklage-Buchungen auf Ihren Eigentümer-Konten berechnet. Das bedeutet, wenn Sie die regulären Hausgeld-Sollstellungen z.B. für den Januar erstellen und die Hausgeld-Einnahmen danach buchen (entweder über unser Banking-Modul oder über die Maske „Sollstellungen buchen“, ist somit sichergestellt, dass auch die Rücklagen in diesem Zuge mitgebucht werden. Grund: Im monatlichen Hausgeld pro Wohnung ist in der Regel auch ein bestimmter Rücklage-Anteil enthalten. Dieser kann in den Wohnungs-Stammdaten im Reiter „Zahlungen“ überprüft werden.

Nachdem am Ende des Jahres alle Rücklage-Forderungen erstellt wurden (Sollstellungen auf Eigentümer-Konten) und die Rücklage-Einnahmen gebucht wurden (Hausgeld-Zahlung der Eigentümer), können wir somit den Soll-Wert und Ist-Wert für die Rücklagenabrechnung berechnen und ausweisen:

Zurück
Drucken

Rücklagen

Umbuchen (Hausgeld
in Rücklagen)
Assistent

Anfangsstand
pro Eigentümer

Hilfe

	SOLL	IST	
Anfangsstand	9.930,00 €	9.850,00 €	SOLL = IST zzgl. offene Rückstände der Eigentümer <input type="checkbox"/> SOLL-Anfangsstand und <input type="checkbox"/> IST-Anfangsstand am 31.12.2019
Beitragsverpflichtung (lt. WIPL)	1.000,08 €	939,91 €	<input type="checkbox"/> Sollst. u. Zahlungen der Eigentümer im Abrechnungszeitraum nach W-Datum
Nachzahlungen aus Vorjahren	0,00 €	0,00 €	<input type="checkbox"/> Sollst. und Zahlungen der Eigentümer mit W-Datum vor dem 01.01.2020
Entnahmen	-100,00 €	-100,00 €	<input type="checkbox"/> lt. Kontoauszug 30100 Entnahmen Rücklagen
Sonderzuführung	0,00 €	0,00 €	<input type="checkbox"/> Kein Konto für die Sonderzuführung zugeordnet
Sonderentnahmen	0,00 €	0,00 €	<input type="checkbox"/> Kein Konto für die Sonderentnahme zugeordnet
<input checked="" type="checkbox"/> Zinsen	330,00 €	330,00 €	Zinsen, ZAST., Soli
<input checked="" type="checkbox"/> Zinsabschlagsteuer	-82,50 €	-82,50 €	<input type="text" value="Rücklagen-Bestandskonten bearbeiten, Zinsen buchen"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Solidaritätszuschlag	-9,20 €	-9,20 €	Abrechnungsdatum: <input type="text" value="31.12.2020"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Kapitalertragssteuer	0,00 €	0,00 €	Info: Durch Doppelklick auf den Text (z.B. "Zinsen") können Sie diesen umbenennen.
<input checked="" type="checkbox"/> Kontoführ.g Gebühr	0,00 €	0,00 €	<input type="text" value="Saldenliste"/> <input type="text" value="Einzelkontoauszug"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Rundungsdifferenz Abrg.	0,00 €	0,00 €	
<input type="checkbox"/> Frei definierbar			
<input type="checkbox"/> Frei definierbar			
<input type="checkbox"/> Frei definierbar			
<input type="checkbox"/> Frei definierbar			
Endstand am 31.12.2020	11.068,38 €	10.928,21 €	<input type="checkbox"/> Zuführungen, Zinsen abzgl. Entnahmen bis 31.12.2020

Wenn Sie wissen möchten, wie sich dieser Wert zusammensetzt, empfehlen wir Ihnen den Aufruf der **Saldenliste**. Sie finden diese Liste direkt in der Rücklagen-Abrechnungs-Maske (Schalter „Saldenliste“) oder im Listen-Bereich. **Als Zeitraum wählen Sie bitte die Option „Abrechnungszeitraum“**. Die Auswertung erfolgt entweder nach Buchungs- oder Wertstellungsdatum. Dies können Sie optional im unteren Fensterbereich der Saldenliste anklicken.