

Buchhaltung

Ein Lehrbuch

Von der

Immobilienbuchhaltung

zur

Bilanz

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Einführung	4
Was leistet die Buchhaltung?	5
Rechtliche Rahmenbedingungen	6
SOLL/IST-Versteuerung	7
Begriffsbestimmungen	7
Abrechnungen	9
Buchungsmethode	12
Programme	14
Sanierung	14
Die Doppik	15
Schlusswort	16
Musterabrechnungen	17
Makros	43

Buchungsaufgaben finden Sie in einer eigenen Datei mit diesem Namen.

Vorwort

Dieser Text führt Sie nicht nur in die Buchhaltung des Immobilienverwalters ein, sondern zeigt auch wie Sie aus dieser die Daten in eine Bilanz überführen können. Dies ist z.B. unabdingbar, wenn sich Immobilien in einer Stiftung befinden oder wenn an einer Immobilie sowohl Private als auch Kapitalgesellschaften beteiligt sind.

Die Anforderungen an eine Immobilienbuchhaltung sind vielfältig und stellen hohe Ansprüche an den Buchhalter. Die Ergebnisse der Buchhaltung müssen nicht nur fiskalischen Anforderungen genügen, sondern auch leicht nachvollziehbare Ergebnisse für die Eigentümer liefern.

Im Detail bedeutet dies:

Die Buchhaltung muss den Anforderungen von

- Verwaltern,
- Mietern,
- Eigentümern und des
- Finanzamtes

gerecht werden. Sie muss

- insbesondere für Laien leicht nachvollziehbar sein,
- als Vorsteuerausweis für Unternehmer/Konsumenten geeignet sein,
- die Umsatzsteuererklärung nachvollziehbar liefern,
- einen nachvollziehbaren Ertragsteuerausweis liefern,
- mietrechtlichen Anforderungen genügen,
- betriebswirtschaftliche Vergleichsmöglichkeiten bieten,

Das hier vorgestellte Buchhaltungsmodell lässt keinen Wunsch offen, egal ob es sich um ein Mietshaus, eine Liegenschaft im Wohnungseigentum oder um ein gemischtes Objekt handelt. Darunter versteht man eine Liegenschaft an der nicht zur Gänze Wohnungseigentum begründet wurde.

In weiterer Folge werden wir uns zunächst mit den Zielen der BH, nämlich den Abrechnungen, beschäftigen, bevor wir uns Buchungsaufgaben widmen.

Einführung

Vergessen Sie SOLL und HABEN, vergessen Sie was Sie über Buchhaltung gelernt haben. Es geht viel einfacher, nämlich dann wenn Sie sich am Zahlungsfluss oder am möglichen (fiktiven) Zahlungsfluss orientieren. Deshalb beginnen wir mit der Einnahmen-Ausgaben-Buchhaltung (E/A-BH) und leiten dann zur DOPPIK über.

Insbesondere im privaten Immobilienbereich wird die Einnahmen-Ausgaben-Buchhaltung benötigt. Wir nennen sie auch Geld- oder Zahlungsflussbuchhaltung, Überschussrechnung oder Gegenleistungsbuchhaltung. Letzteres weil ihr im Gegensatz zur Doppik, die Leistungen zu erfassen hat, eigentlich nur die dafür geleisteten Zahlungen zugrunde liegen. Die Sicherheit, dass unsere BH stimmt, beziehen wir aus dem Vergleich der Buchungssumme mit dem Kassen- bzw. Bankbestand. Die Summe im Kassenbuch muss dem Kassenbestand gleichen. Unbare Vorgänge, wie z.B. *Hauseigentümer bringt dem Verwalter eine bereits bezahlte Rechnung zwecks Verbuchung*, sind durch Umbuchungen, denen man fiktive Zahlungsflüsse unterstellt, darzustellen, nämlich:

Ausgabe/Rechnung <> Einnahme/Einzahlung durch Hauseigentümer.

Um fiskalischen und sonstigen Anforderungen gerecht zu werden, insbesondere aber um die Art des Abschlusses offen zu halten, sind u.U. weitere Umbuchungen erforderlich, wie z.B. insbesondere das Einbuchen von Rechnungen.

- Erhaltene Rechnung:
Ausgabe/Rechnung <> Einnahme/Offene Rechnungen/Verbindlichkeiten
- Ausgestellte Rechnung:
Einnahme/Rechnung <> Ausgabe/Offene Rechnungen/Forderungen

Die zweite Buchung ist eine Korrektur der ersten, weil der Zahlungsfluss doch nicht stattgefunden hat. Wir erkennen, dass den Vorzeichen, je nach der Bezeichnung des Kontos auf dem gebucht wurde, folgende Bedeutung zukommt:

- + ... Einnahme, Geldbestand, Schuld/Verbindlichkeit
- ... Ausgabe, Geldfehlbestand, Guthaben/Forderung

Somit kann ein positiver Betrag sein:

- eine Einnahme,
- also ein erhaltener Betrag (liquide Mittel/Erlös) oder
- ein Betrag, den man zahlen sollte, jemanden schuldet, also eine Verbindlichkeit.

Ein negativer Betrag kann sein:

- eine Ausgabe,
- also ein Betrag, den man für etwas ausgegeben hat (Vermögensbestandteil/Aufwand) oder
- ein Betrag, den man zu bekommen hat, also eine Forderung.

Dreht man nun das Vorzeichen um, so befinden wir uns in der Doppik, in der bekanntlich das Vermögen, nämlich die im Besitz befindlichen Güter, also die Aktiva positiv dargestellt werden und u.a. das Geldvermögen (Passiva) daher negativ. Weil man sich unter negativem Geldvermögen wenig vorstellen kann, heißt es dann SOLL und HABEN. In der klassischen Buchhaltung gibt es ja auch kein negatives Vorzei-

chen, sondern man spricht stattdessen von SOLL-HABEN-Gleichheit. In einer Buchhaltungs-Software bleibt man aber beim Vorzeichen und dies bedeutet, dass anstelle der SOLL-HABEN-Gleichheit, die Summe immer NULL zu sein hat. Will man auf diese NULL kommen, so müssen nur alle Bank- und Kassasalden, deren Bewegungen wir verbucht haben, mit umgekehrten Vorzeichen eingebucht werden und schon kann unsere BH nur mehr durch das gestürzte Vorzeichen von der Doppik unterschieden werden.

Was leistet die Buchhaltung?

In erster Linie muss eine Buchhaltung wohl fiskalischen Anforderungen genügen, weil sich die wichtigsten Steuern heute an Umsatz und Gewinn orientieren. Natürlich sind aber Informationen über Art und Höhe von Aufwand und Ertrag als Steuerungsgrundlagen genauso wichtig, insbesondere wenn Rechnung zu legen ist, um Salden auszugleichen.

Daher liefert Ihnen die hier beschriebene Buchhaltung (BH) unter anderem:

- ein sogenanntes Beiblatt für die Einkommenssteuererklärung,
- die Daten für die Umsatzsteuererklärung,
- die erforderlichen Abrechnungen für die Mieter,
- die Abrechnung einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft,
- die Abrechnung für den vermietenden Wohnungseigentümer,
- die gemäß Mietrechtsgesetz vorgesehene Hauptmietzinsabrechnung im Entwurf,
- die Abrechnung für die Eigentümer einer Liegenschaft (Allein- und Miteigentum).

Außerdem liefert die BH eine sogenannte Geldbilanz, das Pendant zur Bilanz in Doppik, zur besseren Unterscheidung hier Vermögensbilanz genannt. Diese Geldbilanz stellt einen der beiden BH-Abschlüsse dar und liefert alle Informationen, über den Geldbestand.

Zur Klarstellung: Die Buchhaltungssumme bildet den Saldo aus Einnahmen und Ausgaben also immer den theoretischen Geldbestand. Dieser stellt aber praktisch nie das Nettovermögen der Buchhaltung/des BH-Eigners dar, sondern setzt sich im einfachsten Fall auch aus Beträgen zusammen, die andere noch zu bekommen haben, wie z.B. das Finanzamt noch eine im Saldo enthaltene Umsatzsteuer. Der Saldo besteht also auch aus Forderungen und Verbindlichkeiten, die in der Geldbilanz dargestellt werden.

Die Ergebnisse liefert die BH automatisch, also ohne ergänzende Handarbeit unter der Voraussetzung, dass richtig gebucht wurde, worunter in erster Linie die richtige Kontierung zu verstehen ist. Deshalb wollen wir uns kurz mit dem Kontenplan beschäftigen.

Das Kontenverzeichnis besteht außer aus Kontonummer und Kontobezeichnung aus den **Kontoauszeichnungen**, die über die Behandlung des Kontos in den oben genannten Abrechnungen entscheiden. Es gibt folgende Kontoauszeichnungen:

- U Auszeichnung zur Umsatzsteuerabrechnung
- BI Doppikauszeichnung

- OB Auszeichnung zur sogenannten Objektabrechnung
- AB Auszeichnung zur Abrechnung der (Mit)eigentümer
- BB Auszeichnung zur Gewinnung des Beiblattes
- AS Auszeichnung zur Gewinnung der Geldbilanz

Bei der Auswahl des zu bebuchenden Kontos empfiehlt es sich daher insbesondere im Zweifel einen Blick auf die Auszeichnung zu werfen. Wie aus dem Verzeichnis hervorgeht, ist es möglich die BH auf beide Arten abzuschließen, also in eine Vermögensbilanz als auch in eine Geldbilanz münden zu lassen. Einzige Voraussetzung dafür ist im Falle von Folgejahren die Art der Eröffnung.

Bevor wir auf Details der Auszeichnungen eingehen oder uns mit Buchungsaufgaben beschäftigen, wollen wir einige wichtige Hinweise gerade im Hinblick auf die Immobilien-BH anbringen:

Rechtliche Rahmenbedingungen

In der Folge soll auf rechtliche Rahmenbedingungen, darunter auch einige widersprüchliche Vorschriften hingewiesen werden und erläutert werden wie diese Probleme gelöst wurden oder ob sie ungelöst blieben. Diese Probleme stehen im engen Zusammenhang mit

- Rechnungsdatum,
- Fälligkeitsdatum und
- Zahlungsdatum.

Das Rechnungsdatum ist nur für die Umsatzsteuer von Bedeutung. Offene Rechnungen sind daher am Jahresende einzubuchen (umzubuchen), auch wenn sie sonst vereinfachender Weise nur mit der Zahlung verbucht werden.

Nach dem Mietrecht sind Betriebskosten (BK) nach Fälligkeit zu verrechnen. Beispielsweise wird daher eine Versicherungsprämie, die am 1. Jänner fällig ist, zwar meist heuer noch bezahlt, darf aber nicht verrechnet werden. Umgekehrt sind BK-Rechnungen, die heuer noch fällig sind, aber nicht bezahlt wurden, noch erfolgswirksam einzubuchen. Erfolgswirksam heißt, sie geht in die Abrechnung noch ein, obwohl sie nicht bezahlt wurde.

Damit befinden wir uns im Widerspruch zu den Vorschriften hinsichtlich der Abrechnung im Wohnungseigentum. Diese hat nur den Geldverkehr, also das Zahlungsdatum, zu berücksichtigen. Das Problem ist (im gemischten Objekt) unlösbar. Weil aber Verletzungen bei der Verbuchung von BK nach Fälligkeit böse Folgen im Mietrecht nach sich ziehen können und Wohnungseigentümer schon stark ausgeprägte querulatorische Neigungen besitzen müssen, um die kurze Verschiebung meist kleiner Beträge zu beanstanden, werden BK sinnvollerweise immer nach Fälligkeit abgerechnet und dementsprechend verbucht.

Abrechnungen sollten frei von Ballast sein. Ballast ist alles was im Ergebnis den Abrechnungsempfänger gewöhnlich nicht wirklich betrifft. Wir sprechen daher von der Netto-Netto-Netto-Abrechnung, wenn wir meinen, dass z.B. weder Betriebskosten, noch Umsatzsteuer, noch Zahlungsdifferenzen (der Mieter) dem Hauseigentümer verrechnet werden. Im Wohnungseigentum können üblicher Weise die Zahlungsdif-

ferenzen der Miteigentümer und die Umsatzsteuerabrechnung in der Abrechnung außer Ansatz bleiben, wenn die dem WE in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nachvollziehbar ist.

Ungelöst ist auch ein anderes Problem bei der Mietenabrechnung: In der E/A-BH sind im Fall der Nettoverrechnung, wie in der vorliegenden BH, ertragsteuerlich Umsatzsteuern außer Ansatz zu lassen, Minder- oder Mehrzahlungen aber zu berücksichtigen. Dazu müsste man aus diesen Differenzen theoretisch die Umsatzsteuer herausrechnen. Es fragt sich hierbei nur: Was hat der Schuldner nicht bezahlt? Die Heizkosten oder den Hauptmietzins? Auch dieses Problem ist unlösbar. Die pragmatische Antwort lautet aber: Als SOLL-Versteuener wurde die USt zur Miete abgeliefert und stellt daher tatsächlich eine Ausgabe anderer Art dar als die sonstigen USt-Durchlaufposten und es sollte daher unbedenklich sein Zahlungsdifferenzen der Debitoren brutto in der Ertragsrechnung zu berücksichtigen.

Damit sind wir beim Thema

SOLL/IST-Versteuerung

Die gegenwärtige Buchhaltung ist zweifelsohne für beides geeignet, aber sinnvoll ist nur die SOLL-Versteuerung, also die Versteuerung nach vereinbarten Entgelten, anstelle der Versteuerung nach vereinnahmten Entgelten (IST-Versteuerung). Alles andere ist Dilettantismus. Normalerweise muss diese beantragt werden, denn Standard bei Immobilien im Privatvermögen ist laut Umsatzsteuergesetz die IST-Versteuerung. Eine Kurzsichtigkeit, wie in so vielen Bereichen, wie z.B. bei den seit neuestem umsatzfreien Umsätzen. Gescheiter wäre es die Immobilien unecht zu befreien, wie das in den meisten EU-Ländern der Fall ist.

Aus diesem Grund baut alles Weitere auf der SOLL-Versteuerung auf. Auf die IST-Versteuerung wird in diesem Buch nicht weiter eingegangen. Bei entsprechendem Bedarf wenden Sie sich bitte an den Autor, der Ihnen gerne helfen wird. Die zahllosen Richtlinien des Ministeriums zu Grenzfragen der IST-Versteuerung kann man nur als skurril bezeichnen.

Die Vorschrift im WE „die Ausgaben zu verusten“, was eigentlich bedeutet, dass den Ausgaben (fiktive) SOLL-Einnahmen in gleicher Höhe gegenüberzustellen sind, ist eigentlich der fiskalische Auftrag zur ausschließlichen SOLL-Versteuerung. Aber das weiß nicht einmal das Finanzamt.

Bevor wir uns in die Niederungen der Buchhaltung begeben, wollen wir einige Begriffe definieren:

Begriffsbestimmungen

Einheit

Unter Einheit ist beispielsweise eine Eigentumswohnung oder ein Mietobjekt zu verstehen. Der Begriff Objekt sei der gesamten Liegenschaft oder Teilen davon, wenn diese eine „Abrechnungseinheit“ bilden, vorbehalten.

Abrechnungskreis

Abrechnungskreis ist die Zusammenfassung von Buchungen (Bewegungen) zu einer eigenen Abrechnung, z.B. Betriebskosten.

Objekt abrechnung

Darunter versteht man eine Liegenschafts abrechnung oder eines Teiles davon. Objekt abrechnung ist daher der Sammelbegriff für die Abrechnung meist aller Abrechnungskreise.

Salden abrechnung

Aus den Einnahmen und aus den Ausgaben des der Abrechnung zugrunde liegenden Abrechnungskreises wird ein Saldo gezogen, der zur Verrechnung gelangt. D.h., das beispielsweise bei der Betriebskosten abrechnung die Soll-Einnahmen bzw. die Akontis des gesamten Hauses den Betriebskostenausgaben gegenübergestellt werden und der Saldo im Verrechnungsmonat eingehoben oder zurückbezahlt wird. Dieser Teil der Objekt abrechnung ist für die Abrechnung der Betriebskosten in Mietshäusern Tradition und bestens geeignet.

Summen abrechnung

Bei der Summen abrechnung bleiben die Einnahmen außer Ansatz und es werden nur die Ausgaben summiert. Diese Ausgaben summen je Abrechnungskreis werden zuerst auf die Abrechnungseinheiten aufgeteilt und erst die Summe der anteiligen Ausgaben eines jeden Abrechnungskreises wird den einheitenbezogenen Einnahmen gegenübergestellt. Diese Art der Objekt abrechnung ist für Wohnungseigentum am besten geeignet.

USt-Abrechnung

Diese Abrechnung liefert im Ergebnis den Saldo, der per USt-Erklärung mit dem Finanzamt auszugleichen ist.

Hauseigentümer abrechnung

Die Hauseigentümer abrechnung ist jener Teil der Objekt abrechnung, die den Eigentümer betrifft und sie enthält auch die persönlichen Konten des Hauseigentümers.

Primär abrechnungen

Unter Primär abrechnungen verstehen wir alle jene Abrechnungen, die in ihrer Summe den Geldsaldo ergeben. Die Primär abrechnungen bestehen daher aus der Objekt abrechnung inkl. der Umsatzsteuer abrechnung und der Bestands abrechnung (Geldbilanz).

Sekundär abrechnungen

Unter Sekundär abrechnung verstehen wir alle jene Abrechnungen, die neben den Primär abrechnungen erforderlich sind. Dazu gehört insbesondere die Überschussrechnung für das Finanzamt, also das Beiblatt, sowie die mietrechtliche Hauptmietzins abrechnung. Diese Abrechnungen sind über den Banksaldo nicht kontrollierbar, sie sind aber so gestaltet, dass weitere Teile dieser Abrechnungen die Differenzen

zu den äquivalenten Primärabrechnungen ausweisen und so mit diesen automatisch abgestimmt werden.

Unterjährige Abrechnung

Die Unterjährige Abrechnung ist eine Hauseigentümerabrechnung für einen bestimmten Zeitraum des Jahres. Meist handelt es sich um Monats-, Quartals- oder Halbjahresabrechnungen.

Jahres- oder Periodenabrechnung

Um diese handelt es sich, wenn ein vollständiges Kalenderjahr oder eine vollständige Periode abgerechnet wird.

Year-to-date-Abrechnung

Von dieser Abrechnung sprechen wir, wenn der Buchungsstand abgerechnet wird, obwohl die Periode noch nicht zu Ende gebucht ist. Excel-Programme liefern „stehende“ Abrechnungsergebnisse. D.h. die Salden aller Abrechnungskreise sind entsprechend dem Buchungsstand immer verfügbar.

Gebahrungsausweis

Darunter verstehen wir die Abrechnung der Gebahrung für den Hauseigentümer, also Bewegungen die für ihn persönlich durchgeführt wurden, einschließlich seines Hausergebnisses oder anteiligen Ergebnisses an der Hausabrechnung im Fall von Miteigentum.

Bestandsabrechnung oder Geldbilanz

Diese Abrechnung fasst alle Primärabrechnungsergebnisse und sonstigen Bestandskonten zusammen, die gemeinsam den Banksaldo ergeben müssen.

Vorverrechnete Kosten

Von vorverrechneten Kosten sprechen wir, wenn für Leistungen, welche die Gemeinschaft bzw. der Vermieter zur Verfügung stellt, voraus Kostenbeiträge vom Leistungsempfänger zu entrichten sind. Beispiel: Waschmarken, Nutzungsentgelt in der Gemeinschaftsgarage. Es handelt sich also um Kostenersätze, die den zu verrechnenden Aufwand vorweg mindern.

Verwohnung

Das ist jener Teil des Hauptmietzinses, der von der Vorauszahlung oder dem (förderungsrechtlichen) Baukostenzuschuss monatlich abgebucht (verwohnt) wird, um welchen sich also der voraus erlegte Betrag vermindert und der gleichzeitig den Hauptmietzinslerlös erhöht.

Kurzfassung (einer Abrechnung)

Von einer Kurzfassung der Abrechnung spricht man, wenn sie nur die Konten- bzw. Kostenstellensummen enthält.

Langfassung (einer Abrechnung)

Von einer Langfassung der Abrechnung spricht man, wenn sie die einzelnen Zahlungen aufgelistet, die zu den jeweiligen Konto- oder Kostenstellensummen (Abrechnungssummen) addiert werden.

Abrechnungen

Wie schon im Vorwort angekündigt beginnen wir mit den Ergebnissen der Buchhaltung, nämlich den Abrechnungen.

Der Mietenabrechnung für den Hauseigentümer werden keine weiteren Zeilen gewidmet, weil sie keiner Erläuterung bedarf und sie sich im Aufbau sich von der nachfolgend beschriebenen Wohnungseigentumsabrechnung nicht unterscheidet. Es folgt eine Kurzfassung:

Die Kurzfassung der Hauseigentümerabrechnung finden Sie im Anhang!

Die Langfassung entspricht im Aufbau den äquivalenten Listen der Wohnungseigentumsabrechnung (WE-Abrechnung), die wir im Folgenden beschreiben.

Die WE-Abrechnung:

Beginnen wir mit den Erläuterungen, die zumindest der ersten vom Verwalter an einen Wohnungseigentümer gelegten Abrechnung beiliegen sollten.

=== OOO ===

Die vorliegende Jahresabrechnung besteht aus:

- I) dem *Kontoauszug* des laufenden Jahres, aus welchen Sie den aktuellen Gesamtsaldo entnehmen können.
- II) dem *Kontoauszug* des Vorjahres
- III) der *Jahresrechnung*, aus der Sie die anteilige Belastung und die auf Sie entfallene Umsatzsteuer entnehmen können, sowie den Stand der Reparaturfonds.
- IV) der nach Kostenarten gegliederten Haus- oder *Objektabrechnung*. Diese besteht aus:
 - a) der Abrechnung *Objektabrechnung – Kontensalden – Ergebnissalden*, in der aus den Kontensalden die aufzuteilenden Abrechnungsergebnisse (Kostenartensummen) ermittelt werden und
 - b) der Abrechnung *Objektabrechnung – Buchungszeilen – Kontensalden*, die darstellt, aus welchen Buchungen sich die Kontensalden ergeben.
- V) der Miteigentümergegenstandsliste (*Debitorenstammdaten und -Periodensalden*)

Die Abrechnung liegt Ihnen chronologisch vor, wobei wir Ihnen das Ergebnis zuoberst präsentieren. Wollen Sie die Entwicklung der Zahlen verfolgen, müssen Sie bei der letzten Seite der Abrechnung zu lesen beginnen, wobei die Seitennummerierung für Sie nicht relevant ist.

ad I) **Kontoauszug des laufenden Jahres:**

Dieser liegt der Abrechnung dann bei, wenn bereits einige Zeit seit dem Jahresende verstrichen ist und es somit sinnvoll erscheint Sie bereits über die Entwicklung Ihres Kontos bis zum Abrechnungszeitpunkt zu informieren. In diesem Kontoauszug finden Sie auch die erforderliche Nachzahlung als Lastschrift oder die erforderliche Rückzahlung als Gutschrift unter dem Titel „Vorjahresabrechnung“ verbucht. Der Kontoauszug weist daher in seinem Saldo nicht nur die erforderliche Nach- oder Rückzahlung aus, sondern der Saldo beinhaltet auch alle Differenzen zwischen dem Zahlungsverkehr und den bisherigen Vorschreibungen. Es handelt sich also um jenen Betrag, der bewegt werden müsste um das Konto glatt zu stellen.

ad II) **Kontoauszug des Vorjahres:**

Um Ihnen eine Übersicht darüber zu geben, was wir Ihnen im vergangenen Jahr vorge-

schrieben haben und was Sie bezahlt haben oder zurückbezahlt bekommen haben, liegt dieser Abrechnung ein Kontoauszug bei.

Die Kontoauszüge enthalten auch eine Spalte „*darin UST*“. Diese Spalte dient nur der Information über die jeweils in der Buchung enthaltene Umsatzsteuer.

ad III) **Jahresrechnung (über Ihren Liegenschaftsanteil):**

In dieser Rechnung finden Sie neuerlich die Summen über den Liegenschaftsgesamtaufwand. Unter Angabe des Verrechnungsschlüssels, welcher als Bruch dargestellt ist, wird Ihnen Ihr Anteil je Kostenart vorgerechnet, die Summe samt Umsatzsteuer gebildet und diese der Summe der bisher vorgeschriebenen Vorauszahlungen gegenübergestellt. Die Differenz zwischen Jahresgesamtaufwand und dem bisher vorgeschriebenen ergibt die erforderliche **Nach- oder Rückzahlung**. Außerdem wird die Restzahllast/-gutschrift der Umsatzsteuer ausgewiesen.

ad IV) **Haus- bzw. Objektabrechnung:**

In der *Objektabrechnung – Kontensalden – Ergebnissalden* finden Sie die Ergebnisse je Kostenart, welche der Übersichtlichkeit wegen, hier nur aus den Kontensalden gebildet werden. Die 20 Kostenarten (Aufwandsarten) sind:

- 1) Je Darlehen (1. – 7. Abrechnungskreis):
 - o Zinsen
 - o Tilgung und Zuzählung
 - o Zuschuss
- 8) Rücklage, allgemein: Zuführung & Ausschüttung
- 9) Rücklage, sonstige (Lift): Zuführung & Ausschüttung
- 10) Komponente lt. Abrechnungserläuterung
- 11) Allgemeine Betriebskosten
- 12) Liftkosten
- 13) Heizungskosten
- 14) Warmwasserkosten
- 15) Sonstige Aufwendungen (Garten)
- 16) Verwaltungskosten
- 17) Instandhaltung und sonst. Investitionen
- 18) Finanzierungskomponente bei (geförderten) darlehensfinanzierten Sanierungen
- 19) Habenzinsen – Versteuerte Erträge
- 20) Mieterträge – Unversteuerte Erträge

Es kommen in Ihrer Abrechnung meistens nur einige dieser Kostenarten vor.

Belegsammlung:

In die Belege zur Abrechnung können Sie gemäß Ankündigung Einblick nehmen. Die Belege sind den Kontoauszügen per Zahlungsdatum zugeordnet. Das Zahlungsdatum ist in der Abrechnung angeführt. Beachten Sie bitte, dass in der Abrechnung nur die Nettobeträge der Belege aufscheinen.

ad V) **Miteigentümersrückstandsliste:**

Aus dieser können Sie entnehmen, ob und inwieweit die Miteigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen sind.

Bei einem Abrechnungsguthaben bitten wir um Ihre Weisung.

=== OOO ===

Es folgt nun die Abrechnung, die aus einem generellen (Objektabrechnung) und einem individuellen Teil (einheitenbezogene Jahresrechnung und Kontoauszügen) besteht. Die hier gezeigte Abrechnung ist jene für die Einheit 1:

Die Wohnungseigentumsabrechnung finden Sie im Anhang!

Erläuterung für Verwalter:

Branchenüblich ist eine getrennte Abrechnung von periodisch wiederkehrenden Ausgaben und des sogenannten Reparaturfonds bzw. der Rücklage. Diese Methode führt nicht nur manchmal zu Kopfschmerzen, sondern sie ist umständlich. Z.B. wird auch der Umsatzsteuerausweis kompliziert und ist meist nicht nachzuvollziehen. Wesentlich einfacher ist es die Reparaturausgaben, damit sind insbesondere Instandhaltungsausgaben einschließlich des Instandsetzungs- und Herstellungsaufwandes, gemeint, in die Abrechnung zu integrieren und hinsichtlich des Reparaturfonds nur einen Abrechnungskreis „Zuführung zur und Ausschüttung aus der Rücklage“ zu bedienen. Diese Methode ermöglicht es alle Abrechnungskreise mit der Rücklage kommunizieren zu lassen. So ist es möglich damit auch Belastungsspitzen beispielsweise durch eine Hausbesorgerabfertigung oder Wärmeverbrauch, etc. abzufangen.

Buchungsmethode

Wir kommen nun zu Buchungsaufgaben. Dazu ist es erforderlich ein wenig über die hier angewandte Buchführungsmethodik zu informieren.

Da wir es mit einer Geldbuchhaltung zu tun haben, buchen wir ausschließlich Kassa- oder Bankbewegungen. Dazu kommen erforderlichenfalls Umbuchungen, die naturgemäß in Summe NULL ergeben. Daraus folgt, dass der Buchhaltungssaldo immer aus der Summe der Salden der Bankkonten und allfälliger Kassen bestehen muss. Daher besteht das Hauptbuch schlichtweg aus einer Liste der Einnahmen und Ausgaben. Es hat sich aber als zweckmäßig erwiesen, Debitorenbuchungen in einer eigenen Liste zu erfassen. Das Hauptbuch besteht daher aus folgenden Spalten, bzw. eine Zeile besteht aus folgenden Angaben:

- Datum
- Betrag (Bruttobetrag)
- Konto
- Kreditor
- Buchungstext
- Bezeichnung des Kontos (die liefert der Computer)

Das Konto wird mit einer weiteren Stelle angegeben. Diese dient der Information über die enthaltene Umsatzsteuer.

- 0 Standardauszeichnung (das Programm nimmt die UST-Info aus dem Kontenplan)
- 1 Erlös mit 0 % Umsatzsteuer
- 2 Erlös mit 10 % Umsatzsteuer
- 3 Erlös mit 20 % Umsatzsteuer
- 4 Erlösminderung (ohne Umsatzsteuer)

- 5 Aufwandsminderung oder Verrechnung (ohne Umsatzsteuer)
- 6 Aufwand 0 % Umsatzsteuer
- 7 Aufwand 10 % Umsatzsteuer
- 8 Aufwand 20 % Umsatzsteuer
- 9 Umsatzsteuerverrechnung (intern)

Beispiel - Angabe: 618 wird durch das Format zu 61-8 und bedeutet Konto 61 (Instandhaltung); enthalten sind 20 % Umsatzsteuer

Das zur Verfügung stehende Excel-Programm verfügt über 23 Abrechnungskreise. Diese sind:

- 0 Bestandskonten
- 1 Betriebskosten Vorjahr
- 2 Liftkosten Vorjahr
- 3 Heizkosten Vorjahr
- 4 Warmwasser Vorjahr
- 5 Sonstige Aufwend. Vorjahr
- 6 Aktivierung - Vorjahr
- 7 Abschreibung - Vorjahr
- 8 HMZ-Rüchl. - Zuführung/Auflösung
- 9 Jahresgewinn/-verlust/-üb./-abgang
- 10 -
- 11 Betriebskosten
- 12 Liftbetriebskosten
- 13 Heizkosten
- 14 Warmwasser
- 15 Sonstige Aufwendungen
- 16 Aktivierung/Abschreibung - heuer
- 17 Hauptmietzins und Ausgaben
- 18 Alle Darlehen
- 19 -
- 20 Es ist noch nicht abgeschrieben
- 21 Verwaltungserträge

und der eigene Abrechnungskreis für die Umsatzsteuer, die aus den verbuchten Beträgen herausgerechnet und in einer eigenen Spalte notiert wird.

Dazu ist anzumerken:

Der Abrechnungskreis 0 fasst jene Konten zusammen, die keine Auszeichnung oder die Auszeichnung 0 haben. In diese Gruppe fallen insbesondere auch die Umsatzsteuerkonten, bzw. die Ergebnisse der Umsatzsteuerabrechnung.

Der Abrechnungskreis 21 dient nur dazu, Erträge der Verwaltung wie z.B. Buchungsgebühren oder Mahngebühren in der Hausbuchhaltung verbuchen zu können. Das Abrechnungsergebnis dieses Abrechnungskreises sollte vom Verwalter zum Periodenende per Honorarnote abgeschöpft werden.

Die Abrechnungskreise 1-20 reichen in der Regel für die Abrechnung von Wohnungseigentumshäusern aus.

Nur die Abrechnungskreise 17-18 genügen in der Regel für eine Hauseigentümerabrechnung eines Mietshauses.

Ob eine Summen- oder eine Saldenabrechnung gewonnen werden soll, hängt ausschließlich von der Art der Verbuchung der Einnahmen ab, also von der Kontenauswahl.

Die genannten Abrechnungskreise bilden in ihrer Summe die Primärabrechnungen. Das heißt, die Summe all dieser Abrechnungen muss den Banksaldo ergeben.

Dazu kommen folgende Sekundärabrechnungen:

- Das Beiblatt zur Einkommenssteuer
- Persönliche Konten eines Hauseigentümers
- und allenfalls die Hauptmietzinsabrechnung nach § 20 MRG.

Handelt es sich bei dem zu verwaltenden Objekt um ein Haus im Miteigentum, so sind dafür Buchhaltungsindizes vorgesehen, sodass jede Buchung dem ganzen Haus oder einem Miteigentümer zugeordnet werden kann. Die Einrichtung wird auch für gemischte Häuser benötigt, denn auch den Einheiten bzw. den einzelnen Wohnungen können diese Buchhaltungsindizes zugeordnet werden, sodass die Wohnungen des jeweiligen Eigentümers in der Hauseigentümerabrechnung zusammengefasst werden können.

Selbstverständlich sieht die Abrechnungsmethodik die gesetzlich erforderliche Zusammenfassung und Detaillierung vor. In der Zusammenfassung werden nur die Kontosalden dargestellt, aber den Vorjahressalden, so vorhanden, gegenübergestellt. In der detaillierten Abrechnung wird jede einzelne Kontenbewegung aufgelistet und zwar geordnet nach Konten und die jeweilige Summe, also die in der Zusammenfassung aufscheinende Kontensumme dazu ausgeworfen.

Nachfolgend finden Sie das Muster einer Wohnungseigentumsabrechnung, sowie eine Betriebskosten- und Hauseigentümerabrechnung.

Programme

Die gesamte Buchhaltungssoftware gliedert sich in mehrere Einzelprogramme. Je nach Verwendungszweck ist das geeignete Programm auszuwählen, das durch einen einzelnen Buchstaben gekennzeichnet ist:

- H (Hausbesitz) für die (Mieten)Buchhaltung eines einzelnen Eigentümers (Alleineigentum),
- M (Miteigentum) für die Buchhaltung mehrerer ideeller Miteigentümer und Verwaltung von Eigentumswohnungen im Besitz mehrerer Wohnungseigentümer,
- E (Eigentumsgemeinschaft) für die Buchhaltung einer Liegenschaft im Wohnungseigentum (WE),
- O (Ohne USt) für die (Mieten)Buchhaltung einer Liegenschaft mit Miteigentümern und mit umsatzsteuerfreien Umsätzen,
- B Baubuchhaltung,
- F (Firma) für die Firmenbuchhaltung,
- u. a.

Die einfachste BH ist naturgemäß jene für Alleineigentum (H). Die weiteren Immobilien-BH zeichnen sich durch eine weitere Angabe aus, nämlich durch einen Buchhaltungsindex, mit welchem entweder Miteigentümer-BH definiert bzw. Eigentumswohnungen Miteigentümern zugeordnet werden können. Die O-Buchhaltung schließlich benötigt ebenfalls diesen Index, um wegen der Vorsteuerkürzung zwischen den Hausausgaben und den Ausgaben für die einzelnen Einheiten und allenfalls noch zwischen den Miteigentümern, unterscheiden zu können.

Sanierung

Von einer Sanierung spricht man, wenn umfangreiche Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen werden. Oft sind solche Maßnahmen gefördert. Meist sind dann die Rechnungen von einem eigenen Baukonto zu begleichen, wofür sich eine eigene Buchhaltung (Baubuchhaltung) empfiehlt und auch deshalb, weil dies oft von Förderstellen verlangt wird. Dazu kommt, dass Förderungen den fiskalischen Aufwand reduzieren. Dies kann auch gleich berücksichtigt werden. Erwähnt sei auch in diesem Zusammenhang, dass Teilrechnungen erst mit dem Zahlungsdatum zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Da sich unsere Baubuchhaltung mit der Umsatzsteuer nicht beschäftigt, sondern nur Nettobeträge erfasst – dies bleibt der Hauptbuchhaltung vorbehalten – gehen wir wie folgt vor:

Jede Rechnungszahlung aus der Bau-BH wird in der Haupt-BH eingebucht wie folgt:
Bruttosanierungsaufwand <> (Netto)Sanierungsfinanzierung
Bruttosanierungsaufwand bedeutet: Nettzahlung aus der Bau-BH zzgl. USt (Vorsteuer). Die Umsatzsteuer/Vorsteuer stellt vorläufig eine Ausgabe aus der Haupt-BH dar. Am Jahresende wird die Bau-BH abgeschlossen. Dabei werden allfällige Geldbeschaffungskosten und andere Komponenten gegen Sanierungsfinanzierung nachgebucht und wenn schon gewünscht die Finanzierungskomponenten, also die tatsächlich zugezählten Darlehen oder sonstigen Mittel, etwa Eigenmittel, gegen Sanierungsfinanzierung eingebucht. Bei richtiger Gebarung muss nun das Sanierungsfinanzierungskonto NULL sein. Es kann sinnvoll sein, diesen Abschluss erst mit Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen.

Sollte es sich um ein WE-Objekt handeln, so ist es zweckmäßig bereits in der Bau-BH die Subventionsverrechnung vorzunehmen.

Die Doppik

Bevor wir in die Niederungen des Buchens hinabsteigen oder uns mit der Überleitung einer Immobilienbuchhaltung in die Doppik beschäftigen, wollen wir noch grundsätzliche Betrachtungen zur Doppik anstellen:

Wie schon in der Einführung berichtet, gab es ursprünglich keine Vorzeichen in der Buchhaltung, sondern zwei „Töpfe“, nämlich SOLL und HABEN. In Wikipedia können

Sie nachlesen wie es zu den Namen gekommen ist und sie finden auch Interpretationen für diese Namen. Ich darf Ihnen hiermit meine liefern:

SOLL die hier ausgewiesenen Beträge **sollte** man bekommen.

HABEN die hier ausgewiesenen Beträge **hat** man oder sollte man **haben**.

Um diese Interpretation nachvollziehen zu können, sind aber noch einige Erklärungen notwendig.

Die S-Seite beinhaltet die Aktiva. Und was finden wir dort? Im Wesentlichen Wirtschaftsgüter, die wir angeschafft haben. Wenn wir diese verkaufen, **sollten** wir die dort ausgewiesenen Beträge bekommen. Wir haben es also durch die Bank mit Forderungen zu tun. Zunächst nur bedingte, nämlich dann wenn noch nicht verkauft wurde und unbedingte, wenn bereits verkauft aber noch nicht bezahlt wurde. Die Aktiva stellen somit das unbare Vermögen dar, während die Passiva, also die Beträge auf der H-Seite, die Verbindlichkeiten, das Geldvermögen darstellen. Eine Verbindlichkeit ist bekanntlich Geld, das ich noch habe, das mir aber eigentlich nicht mehr gehört. Verbindlichkeiten können wir wieder in bedingte und unbedingte einteilen, um die gesamte H-Seite vollständig erklären zu können, so das Eigenkapital. Es ist eine bedingte Verbindlichkeit gegenüber dem Besitzer des Unternehmens. Unbedingt wird sie im Auflösungsfall des Unternehmens. Es ist dem Unternehmen geliehenes Geld vom Eigentümer im Prinzip auf Bestandsdauer des Unternehmens. Wer dies verstanden hat, für den haben auch SOLL und HABEN ihre Schrecken verloren.

Schlusswort

Wie Sie gesehen haben ist dieses Buch praxisorientiert und beschäftigt sich nur am Rande mit Rechtsgrundlagen. Dies ist deshalb überflüssig, weil sich die vorgestellte Methode bzw. Software schon jahrzehntelang bewährt hat, insbesondere vielen Betriebsprüfungen standgehalten hat. § 131, Absatz 1, Ziffer 6 besagt, dass die Eintragungen nicht mit leicht entfernbaren Schreibmitteln vorgenommen werden dürfen. Dieser Vorschrift wird im Prinzip nicht entsprochen, da kein Hindernis besteht Buchungen zu korrigieren. Dieses Manko wird aber nur schlagend, wenn die Aufzeichnungen insgesamt unklar und nicht nachvollziehbar sind. Kein Prüfer hat bisher diesen Umstand kritisiert, sondern insbesondere die die Transparenz der UST-Spalte goutiert.

A n h a n g

Musterabrechnungen

Beachten Sie bitte, dass es sich bei den hellblau markierten Feldern, um Eingabefelder handelt.

Die Hauseigentümerabrechnung

IMMOSYS Immob.-Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17

X:\KANZLEI\Buchhaltung\Buchhaltungen\9999\HH24 Anonym\H9999-A.xls\HB

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Mietenabrechnung

Titl.

Max Mustermann

Wien, am 2.3.2015

Mustergasse 1

1000 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit überreiche ich Ihnen die Periodenabrechnung für Ihre Liegenschaft:

Periodensaldo der Abrechnung für das Jahr 2014	Schuld	42.550,46-
---	---------------	-------------------

Mit freundlichen Grüßen

Mietenabrechnung vom 1. Jän. bis 31. Dez. 2014

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Konto	Kontobezeichnung	Jahressalden	Vorjahr
003	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	120,00	120,00
004	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	95.261,74	97.275,18
006	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	2.737,56-	2.707,37-
009	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	743,28	743,28
028	Betriebskosten für Leerstehungen	937,37-	-
036	Schadeners. von Versicherungen	-	691,00
037	Schadenersatzeinnahmen	511,60	-
052	Verrechnungsfreie Einnahmen	49,94	-
061	Erhaltungsausgaben	5.008,38-	3.750,01-
065	Rechts- und Verwaltungskosten	79,06-	85,95-
068	Zinsausfälle (uneinbr. Mieten)	16,45-	-
070	Sonstige Ausgaben	-	1.325,40-
092	Zinsenaufwand Reparaturdarl.	9.279,22-	16.652,89-
093	Zinsenaufwand, nicht Rep.darlehen	768,00-	-
094	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	68.427,78	94.911,18
129	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	26,65	30,24
241	Verwaltungskosten im Mietshaus	1.098,43-	1.211,75-
Ergebnis	Abrechnung - Hauptmietzins und Ausgaben	145.216,52	168.037,51
221	Darlehen 1 - Zuzählung und Tilgung	-	24.137,57-
222	Darlehen 2 - Zuzählung und Tilgung	82.790,85-	79.227,77-
223	Darlehen 3 - Zuzählung und Tilgung	15.064,23-	14.914,71-
224	Darlehen 4 - Zuzählung und Tilgung	25.667,65-	24.670,94-
225	Darlehen 5 - Zuzählung und Tilgung	2.265,98-	2.177,97-
226	Darlehen 6 - Zuzählung und Tilgung	-	729,18-
231	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	743,28-	743,28-
Ergebnis	Abrechnung - Alle Darlehen	126.531,99-	146.601,42-
Ergebnis	Abrechnung Haus (Hauptmietzins & Darlehen)	18.684,53	21.436,09
096	Vorjahresabrechnung	-	82.671,08-
117	Hauptmietzins und Ausgaben	-	-
118	Alle Darlehen	-	-
135	Gut-/Lastschriften Hauseigentümer	-	-
Ergebnis	persönliche Konten	-	82.671,08-
Ergebnis	Hausabrechnung und persönliche Konten	18.684,53	61.234,99-
Ergebnis	Vorjahresabrechnung	61.234,99-	61.234,99
Ergebnis	Summe der Ergebnisse	42.550,46-	-
Prüfung	Gesamtergebnis	Stimmt!	

IMMOSYS Immob.- Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 608 17 70, Fax DW: 17

X:\KANZLER\Buchhaltung\Buchhaltungen\9999\H24 Anonym\H9999.xls\HB

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Mietenabrechnung - Buchungszeilen und Kontensalden

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Datum	Bezeichnung	Kreditor	Buchungstext	Betrag	Kont.saldo
01.01.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-01	10,00	
01.02.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-02	10,00	
01.03.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-03	10,00	
01.04.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-04	10,00	
01.05.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-05	10,00	
01.06.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-06	10,00	
01.07.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-07	10,00	
01.08.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-08	10,00	
01.09.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-09	10,00	
01.10.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.]	HMZ ind.	Zinsliste 2014-10	10,00	
01.11.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-11	10,00	
01.12.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	HMZ ind.	Zinsliste 2014-12	10,00	
Konto-003	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.		S a l d o		120,00
01.01.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-01	7.942,54	
01.01.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-01	174,73	
01.02.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-02	7.942,54	
01.02.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-02	174,73	
01.03.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-03	174,73	
01.03.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-03	7.942,54	
01.04.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-04	7.880,54	
01.04.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-04	174,73	
01.05.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-05	7.905,70	
01.05.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-05	174,73	
01.06.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-06	7.967,70	
01.06.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-06	174,73	
01.07.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-07	7.967,70	
01.07.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-07	174,73	
01.08.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-08	174,73	
01.08.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-08	7.967,70	
01.09.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-09	7.905,70	
01.09.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-09	174,73	
01.10.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-10	7.247,44	
01.10.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-10	174,73	
01.11.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-11	7.247,44	
01.11.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-11	174,73	
01.12.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-12	7.247,44	
01.12.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-12	174,73	
Konto-004	Annuität - Hauptmietzins/Annuität		S a l d o		95.261,74
01.01.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-01	218,50-	
01.02.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-02	218,50-	
01.03.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-03	218,50-	
01.04.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-04	203,00-	
01.05.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-05	167,21-	
01.06.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-06	167,21-	
01.07.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-07	167,21-	
01.08.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-08	167,21-	
01.09.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-09	167,21-	
01.10.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-10	347,67-	
01.11.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-11	347,67-	
01.12.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-12	347,67-	

ING. WOLFHARD KOPATSCHEK - LEIBNIZ-GASSE 46 - 1100 WIEN

Konto-006	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu		S a l d o	2.737,56-
01.01.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-01	61,94
01.02.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-02	61,94
01.03.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-03	61,94
01.04.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-04	61,94
01.05.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-05	61,94
01.06.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-06	61,94
01.07.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-07	61,94
01.08.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-08	61,94
01.09.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-09	61,94
01.10.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-10	61,94
01.11.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-11	61,94
01.12.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-12	61,94
Konto-009	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST		S a l d o	743,28
01.09.14	Betriebskosten für Leerstehungen	etriebskosten für Leer	Zinsliste 2014-09	39,47-
01.10.14	Betriebskosten für Leerstehungen	etriebskosten für Leer	Zinsliste 2014-10	299,30-
01.11.14	Betriebskosten für Leerstehungen	etriebskosten für Leer	Zinsliste 2014-11	299,30-
01.12.14	Betriebskosten für Leerstehungen	etriebskosten für Leer	Zinsliste 2014-12	299,30-
Konto-028	Betriebskosten für Leerstehungen		S a l d o	937,37-
Konto-036	Schadeners. von Versicherungen		S a l d o	0,00
10.11.14	Schadenersatzeinnahmen	-	fehlender E-Herd /20	411,60
10.11.14	Schadenersatzeinnahmen	-	Fassadenschaden /20	100,00
Konto-037	Schadenersatzeinnahmen		S a l d o	511,60
30.06.14	Verrechnungsfreie Einnahmen	-	Guthaben Mieter /15	49,94
Konto-052	Verrechnungsfreie Einnahmen		S a l d o	49,94
28.01.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 10	Pauschale f. Störungsbehebung	125,06-
06.03.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 12	Wartung Braudrauchentlüftung	196,00-
07.03.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 13	Gangleuchten befestigt	162,00-
22.08.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 19	Überwachungselektrode Heizun	37,00-
17.10.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 14	Reparatur Glasdach Hof	772,65-
10.11.14	Erhaltungsausgaben	-	Ers. Schaden Badewa. /20	70,00
10.11.14	Erhaltungsausgaben	-	Ers. Zeitschaltuhr WC /20	20,00
10.11.14	Erhaltungsausgaben	-	Ers. Terrassenstufe /20	256,00
14.11.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 13	Renovierungsarbeiten /20	676,00-
14.11.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 4	WW-Holländer Keller	144,00-
28.11.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 13	Kellerfensterschacht /23	2.825,00-
19.12.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 16	Reparatur Gartenbank	416,67-
Konto-061	Erhaltungsausgaben		S a l d o	5.008,38-
31.03.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Spesen	18,25-
20.05.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Darl. Nr.	1,86-
23.05.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Darl. Nr.	2,10-
30.06.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Spesen	18,50-
30.09.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Spesen	17,68-
20.11.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Darl. Nr.	1,86-
31.12.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Spesen	18,81-
Konto-065	Rechts- und Verwaltungskosten		S a l d o	79,06-
30.06.14	Zinsausfälle (uneinbr. Mieten)	-	Mieter /1	16,45-
Konto-068	Zinsausfälle (uneinbr. Mieten)		S a l d o	16,45-
Konto-070	Sonstige Ausgaben		S a l d o	0,00
16.05.14	Zinsaufwand Reparaturdarl.	Kreditor 6	Darl. Nr.	422,97-
20.05.14	Zinsaufwand Reparaturdarl.	Kreditor 7	Darl. Nr.	4.857,89-
14.11.14	Zinsaufwand Reparaturdarl.	Kreditor 6	Darl. Nr.	385,40-
20.11.14	Zinsaufwand Reparaturdarl.	Kreditor 7	Darl. Nr.	3.612,96-
Konto-092	Zinsaufwand Reparaturdarl.		S a l d o	9.279,22-
10.11.14	Zinsaufwand, nicht Rep.darlehen	-	Kautionszinsen /20	788,00-
Konto-093	Zinsaufwand, nicht Rep.darlehen		S a l d o	768,00-
16.05.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	Kreditor 6	Darl. Nr.	7.178,75
20.05.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	-	Darl. Nr.	26.222,96
20.05.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	Kreditor 6	Eigenmitteldarlehen Haus	812,18

ING. WOLFHARD KOPATSCHEK - LEIBNIZ-GASSE 46 - 1100 WIEN

14.11.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	Kreditor 6	Darl. Nr.	7.178,75	
20.11.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	Kreditor 6	Eigenmitteldarlehen Haus	812,18	
20.11.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	-	Darl. Nr.	26.222,96	
Konto-094	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.		S a l d o		68.427,78
Konto-096	Vorjahresabrechnung		S a l d o		0,00
Konto-117	Hauptmietzins und Ausgaben		S a l d o		0,00
Konto-118	Alle Darlehen		S a l d o		0,00
31.03.14	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	Kreditor 7	Abschluss Haben abz. Kest	11,20	
30.06.14	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	Kreditor 7	Abschluss Haben abz. Kest	6,73	
30.09.14	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	Kreditor 7	Abschluss Haben abz. Kest	6,21	
31.12.14	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	Kreditor 7	Abschluss Haben abz. Kest	2,51	
Konto-129	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)		S a l d o		26,65
Konto-135	Gut-/Lastschriften Hauseigentümer		S a l d o		0,00
Konto-221	Darlehen 1 - Zuzählung und Tilgung		S a l d o		0,00
20.05.14	Darlehen 2 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 7	Darl. Nr.	41.015,58-	
20.11.14	Darlehen 2 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 7	Darl. Nr.	41.775,27-	
Konto-222	Darlehen 2 - Zuzählung und Tilgung		S a l d o		82.790,85-
16.05.14	Darlehen 3 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 6	Darl. Nr.	7.513,33-	
14.11.14	Darlehen 3 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 6	Darl. Nr.	7.550,90-	
Konto-223	Darlehen 3 - Zuzählung und Tilgung		S a l d o		15.064,23-
20.06.14	Darlehen 4 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 20	Eigenmitteldarlehen DG	12.706,76-	
14.11.14	Darlehen 4 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 20	Eigenmitteldarlehen DG	12.960,89-	
Konto-224	Darlehen 4 - Zuzählung und Tilgung		S a l d o		25.667,65-
20.06.14	Darlehen 5 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 20	Eigenmitteldarlehen Haus	1.121,77-	
14.11.14	Darlehen 5 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 20	Eigenmitteldarlehen Haus	1.144,21-	
Konto-225	Darlehen 5 - Zuzählung und Tilgung		S a l d o		2.265,98-
Konto-226	Darlehen 6 - Zuzählung und Tilgung		S a l d o		0,00
01.01.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-01	61,94-	
01.02.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-02	61,94-	
01.03.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-03	61,94-	
01.04.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-04	61,94-	
01.05.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-05	61,94-	
01.06.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-06	61,94-	
01.07.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-07	61,94-	
01.08.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-08	61,94-	
01.09.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-09	61,94-	
01.10.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-10	61,94-	
01.11.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-11	61,94-	
01.12.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	wendete Eigenm. M Zinsliste	2014-12	61,94-	
Konto-231	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)		S a l d o		743,28-
14.11.14	Verwaltungskosten im Mietshaus	Kreditor 19	Ergänzungshonorar	1.098,43-	
Konto-241	Verwaltungskosten im Mietshaus		S a l d o		1.098,43-

IMMOSYS Immob.-Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17

X:\KANZLEI\Buchhaltung\Buchhaltungen\9999\HH24 Anonym\H9999.de\HB

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Objektabrechnung - Konten- und Ergebnissalden
alle Konten des Buchhaltungsjahres

Konto	Kontobezeichnung	Kontosalden	Vorjahr
022	Mieterverr.konto (Fremdgelder)	434,70-	0,00
023	Minderzahlungen Debitoren	534,05-	216,83-
024	Ü b e r zahlungen Debitoren	809,68-	615,95-
042	V: Offene BK-Rechnungen	1.215,91-	573,66
096	Vorjahresabrechnung	0,00	82.671,08-
101	Betriebskosten Vorjahr	0,00	0,00
102	Liftkosten Vorjahr	0,00	0,00
103	Heizkosten Vorjahr	0,00	0,00
104	Warmwasser Vorjahr	0,00	0,00
117	Hauptmietzins und Ausgaben	0,00	0,00
118	Alle Darlehen	0,00	0,00
121	Verwaltungserträge	0,00	0,00
135	Gut-/Lastschriften Hauseigentümer	0,00	0,00
141	UST-Abrechnungskonto	6.505,29	6.433,89
143	UST: Zahllast/Überschuß Vorjahr	6.433,99-	6.493,03-
171	Kauttionen in Verw.verwahrung	5.000,00-	0,00
238	Sonderbilanzeröffn.gegenkonto	0,00	0,00
244	Geldverkehr zwischen Banken	0,00	0,00
246	Sonstige Auslagerungen	15.000,00-	25.000,00-
250	Ausgesch. Buchungen (U=0 ^ U=5)	0,00	0,00
Ergebnis 00	Bestandskonten	22.923,04-	107.989,34-
016	V-BK - Vorjahresbetriebsk.	550,91-	1.100,38
Ergebnis 01	Betriebskosten Vorjahr	550,91-	1.100,38
017	V-Lift - Vorjahresliftkosten	33,58	167,04-
Ergebnis 02	Liftkosten Vorjahr	33,58	167,04-
018	V-Heiz - Vorjahresheizkosten	375,52-	1.160,01-
Ergebnis 03	Heizkosten Vorjahr	375,52-	1.160,01-
019	V-WW - Vorjahreswarmwasser	96,09	240,12-
Ergebnis 04	Warmwasser Vorjahr	96,09	240,12-
011	BK - Betriebskosten	33.600,00	32.400,12
081	BK: Wasser. Abwasser	6.815,24-	7.057,07-
083	BK: Rauchfangkehrerkost	198,44-	193,60-
085	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	4.440,89-	4.279,23-
086	BK: Schädlingsbekämpfung	209,69-	92,38-
087	BK: Stiegenhausbeleuchtung	443,91-	474,85-
088	BK: Versicherungsprämien	3.100,51-	3.054,20-
089	BK: Verwaltungskosten	5.649,57-	5.424,25-
090	BK: Hausbetreuungskosten	11.521,00-	11.273,65-
Ergebnis 11	Betriebskosten	1.220,75	550,89
012	Lift - Liftkosten	3.240,00	3.240,00
071	Lift: Betriebskosten	2.621,63-	3.273,57-
Ergebnis 12	Liftbetriebskosten	618,37	33,57-
013	Heizung - Heizkosten	13.200,00	13.200,00
075	Heizung: Energiekosten	10.068,08-	11.444,69-
076	Heizung: Nebenkosten	7.047,00-	6.876,00-
163	Heizung - Heizkosten	0,00	5.496,21
Ergebnis 13	Heizkosten	3.915,08-	375,52
014	WW - Warmwasserkosten	6.000,12	5.400,12
079	Warmwasser: Energiekosten	0,00	5.496,21-
Ergebnis 14	Warmwasser	6.000,12	96,09-
003	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	120,00	120,00

004	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	95.261,74	97.275,18
006	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	2.737,56-	2.707,37-
009	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	743,28	743,28
028	Betriebskosten für Leerstehungen	937,37-	0,00
036	Schadeners. von Versicherungen	0,00	691,00
037	Schadenersatzeinnahmen	511,60	0,00
052	Verrechnungsfreie Einnahmen	49,94	0,00
061	Erhaltungsausgaben	5.008,38-	3.750,01-
065	Rechts- und Verwaltungskosten	79,06-	85,96-
068	Zinsausfälle (uneinbr. Mieten)	16,45-	0,00
070	Sonstige Ausgaben	0,00	1.325,40-
092	Zinsenaufwand Reparaturdarl.	9.279,22-	16.652,89-
093	Zinsenaufwand, nicht Rep.darlehen	768,00-	0,00
094	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	68.427,78	94.911,18
129	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	26,65	30,24
241	Verwaltungskosten im Mietshaus	1.098,43-	1.211,75-
Ergebnis 17	Hauptmietzins und Ausgaben	145.216,52	168.037,51
221	Darlehen 1 - Zuzählung und Tilgung	0,00	24.137,57-
222	Darlehen 2 - Zuzählung und Tilgung	82.790,85-	79.227,77-
223	Darlehen 3 - Zuzählung und Tilgung	15.064,23-	14.914,71-
224	Darlehen 4 - Zuzählung und Tilgung	25.667,65-	24.670,94-
225	Darlehen 5 - Zuzählung und Tilgung	2.265,98-	2.177,97-
226	Darlehen 6 - Zuzählung und Tilgung	0,00	729,18-
231	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)	743,28-	743,28-
Ergebnis 18	Alle Darlehen	126.531,99-	146.601,42-
030	Zahlschein- Mahngeb. & Rundung	0,03	0,17
Ergebnis 21	Verwaltungserträge	0,03	0,17
S u m m e	S t i m m t !	1.111,08-	86.223,12-

IMMOSYS Immob.- Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

**Objektabrechnung - Buchungszeilen und Kontensalden
alle Konten**

Datum	Bezeichnung	Kreditor	Buchungstext	Betrag	Kont.saldo
01.01.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-01	10,00	
01.02.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-02	10,00	
01.03.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-03	10,00	
01.04.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-04	10,00	
01.05.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-05	10,00	
01.06.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-06	10,00	
01.07.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-07	10,00	
01.08.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-08	10,00	
01.09.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-09	10,00	
01.10.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-10	10,00	
01.11.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-11	10,00	
01.12.14	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz	HMZ ind.	Zinsliste 2014-12	10,00	
Konto-003	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.		S a l d o		120,00
01.01.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-01	7.942,54	
01.01.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-01	174,73	
01.02.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-02	7.942,54	
01.02.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-02	174,73	
01.03.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-03	174,73	
01.03.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-03	7.942,54	
01.04.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-04	7.880,54	
01.04.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-04	174,73	
01.05.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-05	7.905,70	
01.05.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-05	174,73	
01.06.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-06	7.967,70	
01.06.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-06	174,73	
01.07.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-07	7.967,70	
01.07.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-07	174,73	
01.08.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-08	174,73	
01.08.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-08	7.967,70	
01.09.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-09	174,73	
01.09.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-09	7.905,70	
01.10.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-10	7.247,44	
01.10.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-10	174,73	
01.11.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-11	7.247,44	
01.11.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-11	174,73	
01.12.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-12	174,73	
01.12.14	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	Annuität	Zinsliste 2014-12	7.247,44	
Konto-004	Annuität - Hauptmietzins/Annuität		S a l d o		95.261,74
01.01.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-01	218,50-	
01.02.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-02	218,50-	
01.03.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-03	218,50-	
01.04.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-04	203,00-	
01.05.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-05	167,21-	
01.06.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-06	167,21-	
01.07.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-07	167,21-	
01.08.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-08	167,21-	
01.09.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-09	167,21-	
01.10.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-10	347,67-	
01.11.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-11	347,67-	
01.12.14	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	Ab-/Zusch	Zinsliste 2014-12	347,67-	
Konto-006	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu		S a l d o		2.737,56-

01.01.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-01	61,94	
01.02.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-02	61,94	
01.03.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-03	61,94	
01.04.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-04	61,94	
01.05.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-05	61,94	
01.06.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-06	61,94	
01.07.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-07	61,94	
01.08.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-08	61,94	
01.09.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-09	61,94	
01.10.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-10	61,94	
01.11.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-11	61,94	
01.12.14	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. US	MZ-Voraus	Zinsliste 2014-12	61,94	
Konto-009	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST		S a l d o		743,28
01.01.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-01	2.688,83	
01.01.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-01	111,17	
01.02.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-02	2.688,83	
01.02.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-02	111,17	
01.03.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-03	2.688,83	
01.03.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-03	111,17	
01.04.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-04	2.688,83	
01.04.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-04	111,17	
01.05.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-05	2.688,83	
01.05.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-05	111,17	
01.06.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-06	2.688,83	
01.06.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-06	111,17	
01.07.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-07	111,17	
01.07.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-07	2.688,83	
01.08.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-08	111,17	
01.08.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-08	2.688,83	
01.09.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-09	111,17	
01.09.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-09	2.649,36	
01.09.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-09	39,47	
01.10.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-10	191,79	
01.10.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-10	2.497,04	
01.10.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-10	111,17	
01.11.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-11	111,17	
01.11.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-11	2.497,04	
01.11.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-11	191,79	
01.12.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-12	111,17	
01.12.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-12	2.497,04	
01.12.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-12	191,79	
Konto-011	BK - Betriebskosten		S a l d o		33.600,00
01.01.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-01	270,00	
01.02.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-02	270,00	
01.03.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-03	270,00	
01.04.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-04	270,00	
01.05.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-05	270,00	
01.06.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-06	270,00	
01.07.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-07	270,00	
01.08.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-08	270,00	
01.09.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-09	270,00	
01.10.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-10	15,52	
01.10.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-10	254,48	
01.11.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-11	254,48	
01.11.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-11	15,52	
01.12.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-12	254,48	
01.12.14	Lift - Liftkosten	Lift	Zinsliste 2014-12	15,52	
Konto-012	Lift - Liftkosten		S a l d o		3.240,00
01.01.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-01	1.100,00	

ING. WOLFHARD KOPATSCHEK - LEIBNIZ-GASSE 46 - 1100 WIEN

01.02.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-02	1.100,00	
01.03.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-03	1.100,00	
01.04.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-04	1.100,00	
01.05.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-05	1.100,00	
01.06.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-06	1.100,00	
01.07.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-07	1.100,00	
01.08.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-08	1.100,00	
01.09.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-09	1.100,00	
01.10.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-10	1.036,76	
01.10.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-10	63,24	
01.11.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-11	1.036,76	
01.11.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-11	63,24	
01.12.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-12	1.036,76	
01.12.14	Heizung - Heizkosten	Heizung	Zinsliste 2014-12	63,24	
Konto-013	Heizung - Heizkosten		S a l d o		13.200,00
01.01.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-01	500,01	
01.02.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-02	500,01	
01.03.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-03	500,01	
01.04.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-04	500,01	
01.05.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-05	500,01	
01.06.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-06	500,01	
01.07.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-07	500,01	
01.08.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-08	500,01	
01.09.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-09	500,01	
01.10.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-10	471,26	
01.10.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-10	28,75	
01.11.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-11	471,26	
01.11.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-11	28,75	
01.12.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-12	471,26	
01.12.14	WW - Warmwasserkosten	WW	Zinsliste 2014-12	28,75	
Konto-014	WW - Warmwasserkosten		S a l d o		6.000,12
01.06.14	V-BK - Vorjahresbetriebsk.	V-BK	Zinsliste 2014-06	529,04-	
01.06.14	V-BK - Vorjahresbetriebsk.	V-BK	Zinsliste 2014-06	21,87-	
Konto-016	V-BK - Vorjahresbetriebsk.		S a l d o		550,91-
01.06.14	V-Lift - Vorjahresliftkosten	V-Lift	Zinsliste 2014-06	33,58	
Konto-017	V-Lift - Vorjahresliftkosten		S a l d o		33,58
01.06.14	V-Heiz - Vorjahresheizkosten	V-Heiz	Zinsliste 2014-06	375,52-	
Konto-018	V-Heiz - Vorjahresheizkosten		S a l d o		375,52-
01.06.14	V-WW - Vorjahreswarmwasser	V-WW	Zinsliste 2014-06	96,09	
Konto-019	V-WW - Vorjahreswarmwasser		S a l d o		96,09
10.11.14	Mieterverr.konto (Fremdgelder)	-	Restwert Rollläden /20	434,70-	
Konto-022	Mieterverr.konto (Fremdgelder)		S a l d o		434,70-
01.01.14	Minderzahlungen Debitoren	-	aus dem Vorjahr	1.006,29	
31.01.14	Minderzahlungen Debitoren	alle Debitoren	Minderungen	1.540,34-	
Konto-023	Minderzahlungen Debitoren		S a l d o		534,05-
01.01.14	Ü b e r zahlungen Debitoren	-	aus dem Vorjahr	3.105,98-	
31.01.14	Ü b e r zahlungen Debitoren	alle Debitoren	Überzahlungen	2.296,30	
Konto-024	Ü b e r zahlungen Debitoren		S a l d o		809,68-
01.09.14	Betriebskosten für Leerstehungen	iebskosten für Le	Zinsliste 2014-09	39,47-	
01.10.14	Betriebskosten für Leerstehungen	iebskosten für Le	Zinsliste 2014-10	299,30-	
01.11.14	Betriebskosten für Leerstehungen	iebskosten für Le	Zinsliste 2014-11	299,30-	
01.12.14	Betriebskosten für Leerstehungen	iebskosten für Le	Zinsliste 2014-12	299,30-	
Konto-028	Betriebskosten für Leerstehungen		S a l d o		937,37-
01.01.14	Zahlschein- Mahnggeb. & Rundung	-	Rundung 2014-01	0,01	
01.02.14	Zahlschein- Mahnggeb. & Rundung	-	Rundung 2014-02	0,01	
01.03.14	Zahlschein- Mahnggeb. & Rundung	-	Rundung 2014-03	0,01	
01.04.14	Zahlschein- Mahnggeb. & Rundung	-	Rundung 2014-04	0,01	
01.09.14	Zahlschein- Mahnggeb. & Rundung	-	Rundung 2014-09	0,01-	
Konto-030	Zahlschein- Mahnggeb. & Rundung		S a l d o		0,03

Konto-036	Schadeners. von Versicherungen		S a l d o		0,00
10.11.14	Schadenersatzeinnahmen	-	Fassadenschaden /20	100,00	
10.11.14	Schadenersatzeinnahmen	-	fehlender E-Herd /20	411,60	
Konto-037	Schadenersatzeinnahmen		S a l d o		511,60
14.04.14	V: Offene BK-Rechnungen	-	Aufzugsbetreuung 2013	749,25-	
14.04.14	V: Offene BK-Rechnungen	-	Aufzugsbetreuung 2012	605,17-	
31.12.14	V: Offene BK-Rechnungen	Kreditor 2	Rattenbekämpfung	138,51	
Konto-042	V: Offene BK-Rechnungen		S a l d o		1.215,91-
30.06.14	Verrechnungsfreie Einnahmen	-	Guthaben Mieter /15	49,94	
Konto-052	Verrechnungsfreie Einnahmen		S a l d o		49,94
28.01.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 10	Pauschale f. Störungsbehebung	125,06-	
06.03.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 12	Wartung Brandrauchentlüftung	196,00-	
07.03.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 13	Gangleuchten befestigt	162,00-	
22.08.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 19	Überwachungselektrode Heizung	37,00-	
17.10.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 14	Reparatur Glasdach Hof	772,65-	
10.11.14	Erhaltungsausgaben	-	Ers. Schaden Badewa. /20	70,00	
10.11.14	Erhaltungsausgaben	-	Ers. Terrassenstufe /20	256,00	
10.11.14	Erhaltungsausgaben	-	Ers. Zeitschaltuhr WC /20	20,00	
14.11.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 13	Renovierungsarbeiten /20	676,00-	
14.11.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 4	WW-Holländer Keller	144,00-	
28.11.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 13	Kellerfensterschacht /23	2.825,00-	
19.12.14	Erhaltungsausgaben	Kreditor 16	Reparatur Gartenbank	416,67-	
Konto-061	Erhaltungsausgaben		S a l d o		5.008,38-
31.03.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Spesen	18,25-	
20.05.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Darl. Nr.	1,86-	
23.05.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Darl. Nr.	2,10-	
30.06.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Spesen	18,50-	
30.09.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Spesen	17,68-	
20.11.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Darl. Nr.	1,86-	
31.12.14	Rechts- und Verwaltungskosten	Kreditor 7	Spesen	18,81-	
Konto-065	Rechts- und Verwaltungskosten		S a l d o		79,06-
30.06.14	Zinsausfälle (uneinbr. Mieten)	-	Mieter /1	16,45-	
Konto-068	Zinsausfälle (uneinbr. Mieten)		S a l d o		16,45-
Konto-070	Sonstige Ausgaben		S a l d o		0,00
02.01.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 8	Grundgeb., Verb.entgelt	29,25-	
10.02.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Teilbetrag	47,00-	
03.03.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 8	Grundgeb., Verb.entgelt	29,09-	
06.03.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 1	Jahreswartung, Aufschaltgeb.	1.783,94-	
10.03.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Teilbetrag	47,00-	
10.04.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Teilbetrag	47,00-	
02.05.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 8	Grundgeb., Verb.entgelt	29,32-	
12.05.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Teilbetrag	47,00-	
11.06.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Teilbetrag	47,00-	
01.07.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 8	Grundgeb., Verb.entgelt	30,95-	
10.07.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Teilbetrag	47,00-	
11.08.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Teilbetrag	47,00-	
22.08.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 18	regelmäßige Prüfung	280,70-	
01.09.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 8	Grundgeb., Verb.entgelt	32,56-	
04.11.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 8	Grundgeb., Verb.entgelt	32,52-	
10.11.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Jahresabrechnung	7,30-	
10.12.14	Lift: Betriebskosten	Kreditor 9	Teilbetrag	37,00-	
Konto-071	Lift: Betriebskosten		S a l d o		2.621,63-
10.02.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.056,00-	
10.02.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.056,00-	
10.03.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.056,00-	
10.04.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.056,00-	
12.05.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.056,00-	
11.06.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.056,00-	
10.07.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.056,00-	

ING. WOLFHARD KOPATSCHEK - LEIBNIZ-GASSE 46 - 1100 WIEN

11.08.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.056,00-	
10.11.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Jahresabrechnung	581,08-	
10.12.14	Heizung: Energiekosten	Kreditor 9	Teilbetrag	1.039,00-	
Konto-075	Heizung: Energiekosten		S a l d o		10.068,08-
14.11.14	Heizung: Nebenkosten	Kreditor 19	Heizungsbetreuung	7.047,00-	
Konto-076	Heizung: Nebenkosten		S a l d o		7.047,00-
Konto-079	Wamwasser: Energiekosten		S a l d o		0,00
16.01.14	BK: Wasser. Abwasser	Kreditor 17	Gebührenabrechnung	1.866,49-	
15.04.14	BK: Wasser. Abwasser	Kreditor 17	Gebührenabrechnung	1.428,25-	
22.07.14	BK: Wasser. Abwasser	Kreditor 17	Teilbetrag	1.760,25-	
16.10.14	BK: Wasser. Abwasser	Kreditor 17	Teilbetrag	1.760,25-	
Konto-081	BK: Wasser. Abwasser		S a l d o		6.815,24-
06.03.14	BK: Rauchfangkehrerkost	Kreditor 11	1. Quartal	49,61-	
14.04.14	BK: Rauchfangkehrerkost	Kreditor 11	2. Quartal	49,61-	
04.07.14	BK: Rauchfangkehrerkost	Kreditor 11	3. Quartal	49,61-	
17.10.14	BK: Rauchfangkehrerkost	Kreditor 11	4. Quartal	49,61-	
Konto-083	BK: Rauchfangkehrerkost		S a l d o		198,44-
28.01.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	Gebrauchsabgabe	15,00-	
18.02.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	1. Quartal - Müll	1.042,36-	
18.02.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	1. Quartal - Grundsteuer	64,11-	
15.05.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	2. Quartal - Müll	1.042,36-	
15.05.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	2. Quartal - Grundsteuer	64,11-	
18.08.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	3. Quartal - Grundsteuer	64,11-	
18.08.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	3. Quartal - Müll	1.042,36-	
17.11.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	4. Quartal - Grundsteuer	64,12-	
17.11.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	4. Quartal - Müll	1.042,36-	
Konto-085	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr		S a l d o		4.440,89-
14.04.14	BK: Schädlingsbekämpfung	Kreditor 2	Legung 01-06/2014	47,32-	
17.10.14	BK: Schädlingsbekämpfung	Kreditor 2	Legung 07-12/2014	46,94-	
31.12.14	BK: Schädlingsbekämpfung	Kreditor 2	Rattenbekämpfung	115,43-	
Konto-086	BK: Schädlingsbekämpfung		S a l d o		209,69-
10.02.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
10.02.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
10.02.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
10.03.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
10.03.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
10.04.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
10.04.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
12.05.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
12.05.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
11.06.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
11.06.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
10.07.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
10.07.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
11.08.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
11.08.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
18.08.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Gutschrift	180,08	
10.11.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Jahresabrechnung	99,99-	
10.12.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	56,00-	
Konto-087	BK: Stiegenhausbeleuchtung		S a l d o		443,91-
03.11.14	BK: Versicherungsprämien	Kreditor 15	Prämie	3.100,51-	
Konto-088	BK: Versicherungsprämien		S a l d o		3.100,51-
28.07.14	BK: Verwaltungskosten	Kreditor 19	Jahr 2014	5.649,57-	
Konto-089	BK: Verwaltungskosten		S a l d o		5.649,57-
19.12.14	BK: Hausbetreuungskosten	Kreditor 19	Zinsinkasso	1.970,00-	
19.12.14	BK: Hausbetreuungskosten	Kreditor 19	Hausbetreuung	9.551,00-	
Konto-090	BK: Hausbetreuungskosten		S a l d o		11.521,00-
16.05.14	Zinsaufwand Reparaturdarl.	Kreditor 6	Darl. Nr.	422,97-	
20.05.14	Zinsaufwand Reparaturdarl.	Kreditor 7	Darl. Nr.	4.857,89-	

14.11.14	Zinsenaufwand Reparaturdarl.	Kreditor 6	Darl. Nr.	385,40-	
20.11.14	Zinsenaufwand Reparaturdarl.	Kreditor 7	Darl. Nr.	3.612,96-	
Konto-092	Zinsenaufwand Reparaturdarl.		Saldo		9.279,22-
10.11.14	Zinsenaufwand, nicht Rep.darleher	-	Kautionszinsen /20	768,00-	
Konto-093	Zinsenaufwand, nicht Rep.darlehen		Saldo		768,00-
16.05.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw	Kreditor 6	Darl. Nr.	7.178,75	
20.05.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw	-	Darl. Nr.	26.222,96	
20.05.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw	Kreditor 6	Eigenmitteldarlehen Haus	812,18	
14.11.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw	Kreditor 6	Darl. Nr.	7.178,75	
20.11.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw	Kreditor 6	Eigenmitteldarlehen Haus	812,18	
20.11.14	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw	-	Darl. Nr.	26.222,96	
Konto-094	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.		Saldo		68.427,78
Konto-096	Vorjahresabrechnung		Saldo		0,00
Konto-101	Betriebskosten Vorjahr		Saldo		0,00
Konto-102	Liftkosten Vorjahr		Saldo		0,00
Konto-103	Heizkosten Vorjahr		Saldo		0,00
Konto-104	Warmwasser Vorjahr		Saldo		0,00
Konto-117	Hauptmietzins und Ausgaben		Saldo		0,00
Konto-118	Alle Darlehen		Saldo		0,00
Konto-121	Verwaltungserträge		Saldo		0,00
31.03.14	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	Kreditor 7	Abschluss Haben abz. Kest	11,20	
30.06.14	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	Kreditor 7	Abschluss Haben abz. Kest	6,73	
30.09.14	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	Kreditor 7	Abschluss Haben abz. Kest	6,21	
31.12.14	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	Kreditor 7	Abschluss Haben abz. Kest	2,51	
Konto-129	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)		Saldo		26,65
Konto-135	Gut-/Lastschriften Hauseigentümer		Saldo		0,00
01.01.14	UST-Abrechnungskonto	UST-Spalte	Summe	6.505,29	
Konto-141	UST-Abrechnungskonto		Saldo		6.505,29
02.05.14	UST: Zahllast/Überschuß Vorjahr	-	Ust 2013	6.433,99-	
Konto-143	UST: Zahllast/Überschuß Vorjahr		Saldo		6.433,99-
Konto-163	Heizung - Heizkosten		Saldo		0,00
10.11.14	Kautionen in Verw.verwahrung	-	Mieter /20	5.000,00-	
Konto-171	Kautionen in Verw.verwahrung		Saldo		5.000,00-
Konto-221	Darlehen 1 - Zuzählung und Tilgung		Saldo		0,00
20.05.14	Darlehen 2 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 7	Darl. Nr.	41.015,58-	
20.11.14	Darlehen 2 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 7	Darl. Nr.	41.775,27-	
Konto-222	Darlehen 2 - Zuzählung und Tilgung		Saldo		82.790,85-
16.05.14	Darlehen 3 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 6	Darl. Nr.	7.513,33-	
14.11.14	Darlehen 3 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 6	Darl. Nr.	7.550,90-	
Konto-223	Darlehen 3 - Zuzählung und Tilgung		Saldo		15.064,23-
20.06.14	Darlehen 4 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 20	Eigenmitteldarlehen DG	12.706,76-	
14.11.14	Darlehen 4 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 20	Eigenmitteldarlehen DG	12.960,89-	
Konto-224	Darlehen 4 - Zuzählung und Tilgung		Saldo		25.667,65-
20.06.14	Darlehen 5 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 20	Eigenmitteldarlehen Haus	1.121,77-	
14.11.14	Darlehen 5 - Zuzählung und Tilgung	Kreditor 20	Eigenmitteldarlehen Haus	1.144,21-	
Konto-225	Darlehen 5 - Zuzählung und Tilgung		Saldo		2.265,98-
Konto-226	Darlehen 6 - Zuzählung und Tilgung		Saldo		0,00
01.01.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-01	61,94-	
01.02.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-02	61,94-	
01.03.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-03	61,94-	
01.04.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-04	61,94-	
01.05.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-05	61,94-	
01.06.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-06	61,94-	
01.07.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-07	61,94-	
01.08.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-08	61,94-	
01.09.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-09	61,94-	
01.10.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-10	61,94-	
01.11.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-11	61,94-	
01.12.14	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ) endete Eigenm.		MZinsliste 2014-12	61,94-	

Konto-231	Verwendete Eigenm. Mieter (BKZ)		Saldo		743,28-
Konto-238	Sonderbilanzeröffn.gegenkonto		Saldo		0,00
14.11.14	Verwaltungskosten im Mietshaus	Kreditor 19	Ergänzungshonorar	1.098,43-	
Konto-241	Verwaltungskosten im Mietshaus		Saldo		1.098,43-
08.07.14	Geldverkehr zwischen Banken	-	Miete Mieter /15	765,00-	
10.10.14	Geldverkehr zwischen Banken	-	Ausgleich Konto	765,00	
Konto-244	Geldverkehr zwischen Banken		Saldo		0,00
25.03.14	Sonstige Auslagerungen	-	Verlagerung	30.000,00-	
07.05.14	Sonstige Auslagerungen	-	Verlagerung	10.000,00-	
16.05.14	Sonstige Auslagerungen	-	Verlagerung	20.000,00	
03.09.14	Sonstige Auslagerungen	-	Verlagerung	20.000,00-	
18.11.14	Sonstige Auslagerungen	-	Verlagerung	25.000,00	
Konto-246	Sonstige Auslagerungen		Saldo		15.000,00-
Konto-250	Ausgesch. Buchungen (U=0 ^ U=5)		Saldo		0,00

Die Betriebskostenabrechnung

IMMOSYS Immob.- Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17			
X:\KANZLEI\Buchhaltung\Buchhaltungen\9999\H24 Anonym\H9999-A.xls\JOB			
Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann			
Objektabrechnung - Konten- und Ergebnissalden			
Betriebskosten			11
Konto	Kontobezeichnung	Kontosalden	Vorjahr
011	BK - Betriebskosten	33.600,00	32.400,12
081	BK: Wasser. Abwasser	6.815,24-	7.057,07-
083	BK: Rauchfangkehrerkost	198,44-	193,60-
085	BK: Grundsteuer, Unratafuhr	4.440,89-	4.279,23-
086	BK: Schädlingsbekämpfung	209,69-	92,38-
087	BK: Stiegenhausbeleuchtung	443,91-	474,85-
088	BK: Versicherungsprämien	3.100,51-	3.054,20-
089	BK: Verwaltungskosten	5.649,57-	5.424,25-
090	BK: Hausbetreuungskosten	11.521,00-	11.273,65-
Ergebnis 11	Betriebskosten	1.220,75	550,89
Summe	Stimmt!	1.220,75	550,89

IMMOSYS Immob.-Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Objektabrechnung - Buchungszeilen und Kontensalden
Betriebskosten

Datum	Bezeichnung	Kreditor	Buchungstext	Betrag	Kont.saldo
01.01.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-01	2.688,83	
01.01.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-01	111,17	
01.02.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-02	2.688,83	
01.02.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-02	111,17	
01.03.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-03	2.688,83	
01.03.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-03	111,17	
01.04.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-04	2.688,83	
01.04.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-04	111,17	
01.05.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-05	2.688,83	
01.05.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-05	111,17	
01.06.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-06	2.688,83	
01.06.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-06	111,17	
01.07.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-07	111,17	
01.07.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-07	2.688,83	
01.08.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-08	111,17	
01.08.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-08	2.688,83	
01.09.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-09	111,17	
01.09.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-09	2.649,36	
01.09.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-09	39,47	
01.10.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-10	191,79	
01.10.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-10	2.497,04	
01.10.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-10	111,17	
01.11.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-11	111,17	
01.11.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-11	2.497,04	
01.11.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-11	191,79	
01.12.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-12	111,17	
01.12.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-12	2.497,04	
01.12.14	BK - Betriebskosten	BK	Zinsliste 2014-12	191,79	
Konto-011	BK - Betriebskosten		S a l d o		33.600,00
16.01.14	BK: Wasser. Abwasser	Kreditor 17	Gebührenabrechnung	1.866,49-	
15.04.14	BK: Wasser. Abwasser	Kreditor 17	Gebührenabrechnung	1.428,25-	
22.07.14	BK: Wasser. Abwasser	Kreditor 17	Teilbetrag	1.760,25-	
16.10.14	BK: Wasser. Abwasser	Kreditor 17	Teilbetrag	1.760,25-	
Konto-081	BK: Wasser. Abwasser		S a l d o		6.815,24-
06.03.14	BK: Rauchfangkehrerkost	Kreditor 11	1. Quartal	49,61-	
14.04.14	BK: Rauchfangkehrerkost	Kreditor 11	2. Quartal	49,61-	
04.07.14	BK: Rauchfangkehrerkost	Kreditor 11	3. Quartal	49,61-	
17.10.14	BK: Rauchfangkehrerkost	Kreditor 11	4. Quartal	49,61-	
Konto-083	BK: Rauchfangkehrerkost		S a l d o		198,44-
28.01.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	Gebrauchsabgabe	15,00-	
18.02.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	1. Quartal - Müll	1.042,36-	
18.02.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	1. Quartal - Grundsteuer	64,11-	
15.05.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	2. Quartal - Müll	1.042,36-	
15.05.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	2. Quartal - Grundsteuer	64,11-	
18.08.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	3. Quartal - Grundsteuer	64,11-	
18.08.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	3. Quartal - Müll	1.042,36-	
17.11.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	4. Quartal - Grundsteuer	64,12-	
17.11.14	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Kreditor 17	4. Quartal - Müll	1.042,36-	
Konto-085	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr		S a l d o		4.440,89-
14.04.14	BK: Schädlingsbekämpfung	Kreditor 2	Legung 01-06/2014	47,32-	
17.10.14	BK: Schädlingsbekämpfung	Kreditor 2	Legung 07-12/2014	46,94-	

31.12.14	BK: Schädlingbekämpfung	Kreditor 2	Rattenbekämpfung	115,43-	
Konto-086	BK: Schädlingbekämpfung		S a l d o		209,69-
10.02.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
10.02.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
10.02.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
10.03.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
10.03.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
10.04.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
10.04.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
12.05.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
12.05.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
11.08.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
11.08.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
10.07.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
10.07.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
11.08.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	60,00-	
11.08.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	6,00-	
18.08.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Gutschrift	180,08	
10.11.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Jahresabrechnung	99,99-	
10.12.14	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Kreditor 9	Teilbetrag	58,00-	
Konto-087	BK: Stiegenhausbeleuchtung		S a l d o		443,91-
03.11.14	BK: Versicherungsprämien	Kreditor 15	Prämie	3.100,51-	
Konto-088	BK: Versicherungsprämien		S a l d o		3.100,51-
28.07.14	BK: Verwaltungskosten	Kreditor 19	Jahr 2014	5.649,57-	
Konto-089	BK: Verwaltungskosten		S a l d o		5.649,57-
19.12.14	BK: Hausbetreuungskosten	Kreditor 19	Zinsinkasso	1.970,00-	
19.12.14	BK: Hausbetreuungskosten	Kreditor 19	Hausbetreuung	9.551,00-	
Konto-090	BK: Hausbetreuungskosten		S a l d o		11.521,00-

IMMOSYS Immob.- Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17

X:\KANZLEI\Buchhaltung\Buchhaltungen\9999\HH24 Anonym\H9999.xls\HB

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Beiblatt zur Einkommensteuererklärung

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Konto	Kontobezeichnung	Kontosalden	Vorjahr
Ergebnis 01	Bis 1995 zu 100 % steuerfreistellbare Einnahmen	92.043,73	94.598,31
003	HMZ ind. - indexierter Hauptmietz.	120,00	120,00
004	Annuität - Hauptmietzins/Annuität	95.261,74	97.275,18
006	Ab-/Zusch - Hauptmietzins/Ab&Zu	2.737,56-	2.707,37-
009	MZ-Voraus - Vorauszahl. inkl. UST	743,28	743,28
023	Minderzahlungen Debitoren	534,05-	216,83-
024	Ü b e r zahlungen Debitoren	809,68-	615,95-
117	Hauptmietzins und Ausgaben	0,00	0,00
Ergebnis 03	Nicht steuerfreistellbare Einnahmen - Rückl.zuf./-aus	561,54	691,00
036	Schadeners. von Versicherungen	0,00	691,00
037	Schadenersatzeinnahmen	511,60	0,00
052	Verrechnungsfreie Einnahmen	49,94	0,00
Ergebnis 05	Nicht aktivierbare Ausgaben	12.178,53-	19.275,99-
028	Betriebskosten für Leerstehungen	937,37-	0,00
065	Rechts- und Verwaltungskosten	79,06-	85,95-
068	Zinsausfälle (uneinbr. Mieten)	16,45-	0,00
070	Sonstige Ausgaben	0,00	1.325,40-
092	Zinsenaufwand Reparaturdarl.	9.279,22-	16.652,89-
093	Zinsenaufwand, nicht Rep.darlehen	768,00-	0,00
241	Verwaltungskosten im Mietshaus	1.098,43-	1.211,75-
Ergebnis 06	Aktivierbare Ausgaben	5.008,38-	3.750,01-
061	Erhaltungsausgaben	5.008,38-	3.750,01-
S u m m e	Ergebnis vor Abschreibungen & Aktivierungen	75.418,36	72.263,31
Kontrolle im Vergleich mit der Abrechnung >Hauptmietzins und Ausgaben<			
000	Kein Konto	-	-
023	Minderzahlungen Debitoren	534,05	216,83-
024	Ü b e r zahlungen Debitoren	809,68	615,95-
094	Erhaltene Zuschüsse zu Darl./Aufw.	68.427,78	94.911,18
117	Hauptmietzins und Ausgaben	-	0,00
129	Bereits versteuerte Zinsen (KEST)	26,65	30,24
S u m m e	der beiblatt- und abrechnungsfremden Konten	69.798,16	94.108,64
S u m m e	S t i m m t mit HE-Abrechnung überein!	145.216,52	166.371,95

IMMOSYS Immob.- Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

Umsatzsteuervoranmeldung oder -protokoll

An das
Finanzamt

Wien, 02. Mär 2015

Marxergasse 4
1030 Wien

Summe 0

Monatsindex darunter
eingeben!

FA/Steuernummer: 00: 123/4567

Sonst wird Angabe
aus Blatt S überm.!

Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann

0 (null) fürs Jahr!

Umsatzsteuerprotokoll für das Jahr 2014

Umsatz	Kennzahl	Betrag	USt
Erlös mit 00,00 %		0,00	0,00
Erlös mit 10,00 %	029	131.683,28	13.168,33
Erlös mit 20,00 %	022	16.043,69	3.208,74
S u m m e U m s a t z	000	147.726,97	16.377,07
Vorsteuern ungekürzt und ggf. gekürzt	060	9.871,70-	9.871,70-
Vorsteuerkürzung (%-satz und Kürzung)	0,0000 %	0,00	
Z a h l l a s t	095		6.505,37

Ich beantrage die

- Umbuchung/Überrechnung
- Rückzahlung des durch den Überschuss entstandenen Guthabens

auf

Steuernummer, Referat und Finanzamt (bei Umbuchung) - Bankkontonummer und Bankleitzahl (bei Rückzahlung) angeben!

Kontrollsummen:

Addition der Buchungen	Z a h l l a s t	6.505,29
Errechneter Betrag von oben	Z a h l l a s t	6.505,37
Differenz (Kürzungsbetrag oder NULL)	S t i m m t !	0,08-

ING. WOLFHARD KOPATSCHEK - LEIBNIZ-GASSE 46 - 1100 WIEN

IMMO SYS Immob.-Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17												
X:\KANZLEI\Buchhaltung\Buchhaltungen\9999\H24 Anonym\119999.xls\H24												
Hxx Hausinhabung Mustergasse 1, 1000 Wien - Max Mustermann												
UVA - Evidenz tabelle												
Finanzamtsnr.: Steuernr.: Referat: 00: 123/4567												
2014	Umsatz mit 10,00 %	Umsatz mit 20,00 %	Umsatz- steuer	Aufwand mit 0,00 %	Aufwand mit 10,00 %	Aufwand mit - 20,00 %	Vorsteuer (gekürzt)	S O L L	Z	I S T	SOLL-IST	M
Summe	131.683,28	16.043,69	16.377,06	12.986,64-	10.984,68-	43.866,13-	9.871,70-	6.505,36		0,00	6.505,36	0
Jänner	11.254,83	1.385,90	1.402,66	15,00-	1.866,49-	154,31-	217,51-	1.185,15	Z		1.185,15	1
Februar	11.254,83	1.385,90	1.402,66	64,11-	1.042,36-	2.231,00-	550,44-	852,22	Z		2.037,37	2
März	11.254,83	1.385,90	1.402,66	18,25-	0,00	3.389,64-	677,93-	724,73	Z		2.762,10	3
April	11.208,33	1.385,90	1.398,01	0,00	1.428,25-	1.265,93-	396,01-	1.002,00	Z		3.764,10	4
Mai	11.269,27	1.385,90	1.404,11	5.348,93-	1.042,36-	1.198,32-	343,90-	1.060,21	Z		4.824,31	5
Juni	10.965,39	988,51	1.294,24	18,50-	0,00	1.169,00-	233,80-	1.060,44	Z		5.884,75	6
Juli	11.331,27	1.385,90	1.410,31	0,00	1.760,25-	6.899,13-	1.555,85-	145,54-	G		5.739,21	7
August	11.331,27	1.385,90	1.410,31	64,11-	1.042,36-	1.306,62-	365,56-	1.044,75	Z		6.783,96	8
September	11.229,79	1.385,90	1.400,16	17,68-	0,00	32,56-	6,51-	1.393,65	Z		8.177,61	9
Oktober	10.194,49	1.322,66	1.283,98	0,00	1.760,25-	869,20-	349,87-	934,11	Z		9.111,72	10
November	10.194,49	1.322,66	1.283,98	7.421,25-	1.042,36-	12.165,32-	2.537,30-	1.253,32-	G		7.858,40	11
Dezember	10.194,49	1.322,66	1.283,98	18,81-	0,00	13.185,10-	2.637,02-	1.353,04-	G		6.505,36	12
Jahr											6.505,36	1-12
Netto addiert	268.848,00	33.579,89	32.754,12	43.362,33-	22.320,98-	83.428,84-	105.749,82-	72.995,70-		0,00	O.K.	
UST addiert	13.168,22	3.208,74	16.377,06	0,00	1.098,48-	8.773,19-	9.871,67-	6.505,39				

IMMOSYS Immob.-Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17

Eigentümergeinschaft Mustergasse 14, 1130 Wien - Eigentümergeinschaft

Objektabrechnung - Konten- und Ergebnissalden
Wohnungseigentumsabrechnung

Konto	Kontobezeichnung	Kontosalden	Vorjahr
158	Rücklage - Zuführ/Aussch-RL-Haus	5.000,00	19.371,20-
Ergebnis 08	Rücklage - Zuführ/Aussch-RL-Haus	5.000,00	19.371,20-
072	Lift: Instandhaltung	4.380,00-	811,70-
Ergebnis 10	Lift - Liftinstandhaltung	4.380,00-	811,70-
081	BK: Wasser. Abwasser	2.221,29-	2.062,06-
082	BK: Installateur Prüfungskost.	220,00-	220,00-
083	BK: Rauchfangkehrerkost	125,70-	122,86-
085	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	2.354,39-	2.354,39-
086	BK: Schädlingsbekämpfung	118,16-	115,06-
087	BK: Stiegenhausbeleuchtung	339,84-	332,80-
088	BK: Versicherungsprämien	1.744,74-	1.603,92-
089	BK: Verwaltungskosten	1.601,00-	1.540,32-
090	BK: Hausbetreuungskosten	4.929,93-	4.463,98-
Ergebnis 11	BK - Betriebskosten	13.655,05-	12.815,39-
071	Lift: Betriebskosten	2.385,24-	1.849,75-
Ergebnis 12	Lift - Liftkosten	2.385,24-	1.849,75-
075	Heizung: Energiekosten	5.393,07-	1.617,52-
076	Heizung: Nebenkosten	1.323,32-	1.313,20-
Ergebnis 13	Heizung - Heizkosten	6.716,39-	2.930,72-
079	Warmwasser: Energiekosten	2.878,46-	1.256,02-
Ergebnis 14	WW - Warmwasserkosten	2.878,46-	1.256,02-
073	Gartenpflegekosten	480,00-	8,33-
Ergebnis 15	Sonstiges - Sonstige Aufwendungen	480,00-	8,33-
242	Verwaltungskosten im WE	1.601,00-	1.540,32-
Ergebnis 16	Verw.Hon. - Verwalt.honorar im WE	1.601,00-	1.540,32-
036	Schadeners. von Versicherungen	227,50	0,00
061	Erhaltungsausgaben	6.899,02-	1.519,51-
065	Rechts- und Verwaltungskosten	257,38-	232,99-
070	Sonstige Ausgaben	485,00-	0,00
Ergebnis 17	Instandh. - Instandhaltung	7.413,90-	1.752,50-
169	Habenzins - Versteuerte Erträge	5.325,97	3.091,48
Ergebnis 19	Habenzins - Versteuerte Erträge	5.325,97	3.091,48
S u m m e	S t i m m t !	29.184,07-	39.244,45-

IMMOSYS Immob.- Geb.sanierungs- und Handelsges.m.b.H., 1100 Wien, Leibniz-Gasse 46, Tel.: 606 17 70, Fax DW: 17

Eigentümergeinschaft Mustergasse 14, 1130 Wien - Eigentümergeinschaft

**Objektabrechnung - Buchungszeilen und Kontensalden
Wohnungseigentumsabrechnung**

Datum	Bezeichnung	Kreditor	Buchungstext	Betrag	Kont.saldo
23.12.08	Schadeners. von Versicherungen	Mittermeier	Glasschaden Haustüre	227,50	
Konto-036	Schadeners. von Versicherungen		S a l d o		227,50
09.05.08	Erhaltungsausgaben	Rauchfangk.	Überprüfung, Befunderst.	33,33-	
09.06.08	Erhaltungsausgaben	Nowak	Anschluss Heizpumpe	223,57-	
18.07.08	Erhaltungsausgaben	Pichler	Warmwasserpumpe	387,30-	
04.08.08	Erhaltungsausgaben	Pichler	Heizungspumpe	1.456,75-	
04.08.08	Erhaltungsausgaben	Pichler	Warmw.stelle Kesselhaus	287,57-	
15.12.08	Erhaltungsausgaben	Glaserei Eugen	Reparaturvergl. Haustor	227,50-	
23.12.08	Erhaltungsausgaben	Haus & Heim	Renovierung STG	4.283,00-	
Konto-061	Erhaltungsausgaben		S a l d o		6.899,02-
01.01.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Manipulationsgebühr	9,60-	
01.01.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Spesen	12,10-	
01.01.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Buchungsentgelt	30,54-	
02.01.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessLine	4,50-	
25.01.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Änderungsspesen DA	3,00-	
01.02.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessLine	4,50-	
03.03.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessLine	4,50-	
01.04.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Manipulationsgebühr	11,52-	
01.04.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Buchungsentgelt	23,27-	
01.04.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Spesen	11,00-	
01.04.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
02.05.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
02.06.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Änderungsspesen DA	3,00-	
02.06.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
01.07.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
01.07.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Spesen	16,20-	
01.07.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Buchungsentgelt	30,45-	
01.07.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Manipulationsgebühr	11,52-	
01.08.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
01.09.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
01.10.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Buchungsentgelt	31,31-	
01.10.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Spesen	15,60-	
01.10.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
01.10.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Manipulationsgebühr	11,52-	
03.11.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
01.12.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	BusinessNet	3,00-	
31.12.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Storno BusinessLine/Net	40,50	
31.12.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Storno BusinessLine/Net	33,75-	
31.12.08	Rechts- und Verwaltungskosten	BA-CA	Änderungsspesen DA	3,00-	
Konto-065	Rechts- und Verwaltungskosten		S a l d o		257,38-
04.08.08	Sonstige Ausgaben	Schubart	Schätzung Sanierungsk.	485,00-	
Konto-070	Sonstige Ausgaben		S a l d o		485,00-
17.01.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	14,00-	
01.02.08	Lift: Betriebskosten	Telekom	Grundentgelt, Verb. Entgelt	29,34-	
25.02.08	Lift: Betriebskosten	Heißenberger	Wartung, Aufschaltgeb.	235,95-	
01.04.08	Lift: Betriebskosten	Telekom	Grundentgelt, Verb. Entgelt	29,82-	
17.04.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Abrechnung	2,62-	
19.05.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	12,00-	
02.06.08	Lift: Betriebskosten	Telekom	Grundentgelt, Verb. Entgelt	29,46-	
04.06.08	Lift: Betriebskosten	Heißenberger	Wartung, Aufschaltgeb.	235,95-	
17.06.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	12,00-	

17.07.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	12,00-	
18.07.08	Lift: Betriebskosten	Heißenberger	Wartung, Aufschaltgeb.	235,95-	
01.08.08	Lift: Betriebskosten	Telekom	Grundentgelt, Verb. Entgelt	29,35-	
19.08.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	12,00-	
01.09.08	Lift: Betriebskosten	Heißenberger	Wartung, Aufschaltgeb.	235,95-	
17.09.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	12,00-	
01.10.08	Lift: Betriebskosten	Telekom	Grundentgelt, Verb. Entgelt	29,50-	
17.10.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	12,00-	
06.11.08	Lift: Betriebskosten	Heißenberger	Wartung, Aufschaltgeb.	235,95-	
18.11.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	12,00-	
01.12.08	Lift: Betriebskosten	Telekom	Grundentgelt, Verb. Entgelt	29,65-	
17.12.08	Lift: Betriebskosten	Wienstrom	Teilbetrag	12,00-	
31.12.08	Lift: Betriebskosten	Heißenberger	Betriebskontr. 01-12/08	679,80-	
31.12.08	Lift: Betriebskosten	Heißenberger	Wartung, Aufschaltgeb.	235,95-	
Konto-071	Lift: Betriebskosten		S a l d o		2.385,24-
23.12.08	Lift: Instandhaltung	Heißenberger	Umbauarbeiten	4.380,00-	
Konto-072	Lift: Instandhaltung		S a l d o		4.380,00-
30.06.08	Gartenpflegekosten	Putz	Baumschnitt und Hecken	480,00-	
Konto-073	Gartenpflegekosten		S a l d o		480,00-
17.01.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	288,33-	
17.04.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Abrechnung	3.311,20-	
19.05.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	584,00-	
17.06.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	584,00-	
17.07.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	584,00-	
19.08.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	584,00-	
17.09.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	584,00-	
17.10.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	584,00-	
18.11.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	584,00-	
17.12.08	Heizung: Energiekosten	Wienstrom	Teilbetrag	584,00-	
31.12.08	Heizung: Energiekosten	-	Warmwasser	2.878,46	
Konto-075	Heizung: Energiekosten		S a l d o		5.393,07-
19.03.08	Heizung: Nebenkosten	Ista	Heizkostenabr. 2007	200,56-	
31.12.08	Heizung: Nebenkosten	HB	Heizungsbetreuung	1.122,76-	
Konto-076	Heizung: Nebenkosten		S a l d o		1.323,32-
31.12.08	Warmwasser: Energiekosten	-	Warmwasser	2.878,46-	
Konto-079	Warmwasser: Energiekosten		S a l d o		2.878,46-
16.01.08	BK: Wasser. Abwasser	Stadtkasse	Teilbetrag	648,49-	
16.04.08	BK: Wasser. Abwasser	Stadtkasse	Teilbetrag	648,85-	
16.07.08	BK: Wasser. Abwasser	Stadtkasse	Teilbetrag	648,85-	
16.10.08	BK: Wasser. Abwasser	Stadtkasse	Abrechnung	275,10-	
Konto-081	BK: Wasser. Abwasser		S a l d o		2.221,29-
18.07.08	BK: Installateur Prüfungskost.	Pichler	1. + 2. Quartal	110,00-	
15.12.08	BK: Installateur Prüfungskost.	Pichler	3. + 4. Quartal	110,00-	
Konto-082	BK: Installateur Prüfungskost.		S a l d o		220,00-
09.05.08	BK: Rauchfangkehrerkost	Rauchfangk.	1. Halbjahr	62,85-	
06.11.08	BK: Rauchfangkehrerkost	Rauchfangk.	2. Halbjahr	62,85-	
Konto-083	BK: Rauchfangkehrerkost		S a l d o		125,70-
18.02.08	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Stadtkasse	1. Quartal Grundsteuer	275,89-	
18.02.08	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Stadtkasse	1. Quartal Müll	312,71-	
16.05.08	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Stadtkasse	2. Quartal Grundsteuer	275,89-	
16.05.08	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Stadtkasse	2. Quartal Müll	312,71-	
19.08.08	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Stadtkasse	3. Quartal - Müll	312,71-	
19.08.08	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Stadtkasse	3. Quartal - Grundsteuer	275,89-	
18.11.08	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Stadtkasse	4. Quartal - Müll	312,71-	
18.11.08	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr	Stadtkasse	4. Quartal - Grundsteuer	275,88-	
Konto-085	BK: Grundsteuer, Unratabfuhr		S a l d o		2.354,39-
07.04.08	BK: Schädlingsbekämpfung	Rattenvert.	1. Halbjahr	59,08-	
20.10.08	BK: Schädlingsbekämpfung	Rattenvert.	2. Halbjahr	59,08-	
Konto-086	BK: Schädlingsbekämpfung		S a l d o		118,16-

ING. WOLFHARD KOPATSCHEK - LEIBNIZ-GASSE 46 - 1100 WIEN

17.01.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	33,00-	
17.04.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Abrechnung	50,84-	
19.05.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	32,00-	
17.06.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	32,00-	
17.07.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	32,00-	
19.08.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	32,00-	
17.09.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	32,00-	
17.10.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	32,00-	
18.11.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	32,00-	
17.12.08	BK: Stiegenhausbeleuchtung	Wienstrom	Teilbetrag	32,00-	
Konto-087	BK: Stiegenhausbeleuchtung		S a l d o		339,84-
04.11.08	BK: Versicherungsprämien	Wiener Städt.	Prämie	1.744,74-	
Konto-088	BK: Versicherungsprämien		S a l d o		1.744,74-
04.09.08	BK: Verwaltungskosten	IMMOSYS	Verwaltungshonorar	1.601,00-	
Konto-089	BK: Verwaltungskosten		S a l d o		1.601,00-
15.01.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 12/2007	107,62-	
25.01.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,15-	
15.02.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 01/2008	110,96-	
25.02.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,15-	
17.03.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 02/2008	110,96-	
25.03.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,15-	
15.04.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 03/2008	110,96-	
25.04.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,15-	
15.05.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 04/2008	111,73-	
23.05.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,15-	
04.06.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Nachzahl. Lichtpauschale	2,35-	
04.06.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Sonderzahlung	231,04-	
16.06.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 05/2008	196,92-	
25.06.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,62-	
15.07.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 06/2008	111,15-	
25.07.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,62-	
06.08.08	BK: Hausbetreuungskosten	Total Fire Stop	Wartung, Feuerlöscher	352,74-	
18.08.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 07/2008	111,15-	
25.08.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,62-	
01.09.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Vertretungsentgelt	94,25-	
15.09.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 08/2008	111,15-	
25.09.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,62-	
29.09.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Vertretungsentgelt	83,78-	
16.10.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 09/2008	111,15-	
24.10.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,62-	
17.11.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 10/2008	111,15-	
25.11.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,62-	
26.11.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Vertretungsentgelt	94,25-	
26.11.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Sonderzahlung	221,04-	
16.12.08	BK: Hausbetreuungskosten	WGKK	Beitrag 11/2008	206,92-	
23.12.08	BK: Hausbetreuungskosten	Pannonia	Streusplitt, Auftaumittel	52,29-	
23.12.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Entgelt	282,62-	
30.12.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Aufrollung 01-12/2008	20,04-	
31.12.08	BK: Hausbetreuungskosten	HB	Heizungsbetreuung	1.122,76	
Konto-090	BK: Hausbetreuungskosten		S a l d o		4.929,93-
31.12.08	Rücklage - Zuführ/Aussch-RL-Ha	EG	Haus Rücklagenausschüttung	5.000,00	
Konto-158	Rücklage - Zuführ/Aussch-RL-Haus		S a l d o		5.000,00
01.01.08	Habenzins - Versteuerte Erträge	BA-CA	Habenzinsen	0,61	
01.04.08	Habenzins - Versteuerte Erträge	BA-CA	Habenzinsen	1,36	
07.04.08	Habenzins - Versteuerte Erträge	-	Zinskorrektur	16,25-	
01.07.08	Habenzins - Versteuerte Erträge	BA-CA	Habenzinsen	1,56	
01.10.08	Habenzins - Versteuerte Erträge	BA-CA	Habenzinsen	1,12	
31.12.08	Habenzins - Versteuerte Erträge	-	Korrektur Abr. 2005	1.323,21	
31.12.08	Habenzins - Versteuerte Erträge	Immobank	Kto. Nr. 310.8909.1304	3.107,89	

31.12.08	Habenzins - Versteuerte Erträge	Immobank	Kto. Nr. 310.8909.1303	908,47	
Konto-169	Habenzins - Versteuerte Erträge		S a l d o		5.325,97
04.09.08	Verwaltungskosten im WE	IMMOSYS	Ergänzungshonorar	1.601,00-	
Konto-242	Verwaltungskosten im WE		S a l d o		1.601,00-

Makros

Zu den meisten Excel-Programmen gehören Makros. Diese dienen dazu Abläufe zu automatisieren. Sie können beispielsweise auf dem Blatt VS (Vorschreibung) eine Einheit eingeben und erhalten damit die Vorschreibung für diese Einheit, die Sie dann ausdrucken können. Dies für alle Einheiten zu tun, erledigt für Sie beispielsweise der Makro `Vorschreibung`. Es gibt folgende Makros:

Was macht der Makro?	Wie heißt er?
Vorschreibungen drucken	Vorschreibung
Kontoauszüge drucken	Kontoauszüge
Abrechnung erstellen	Alles
Zahlscheine drucken	Zahlscheindruck
Mietshaus: Abrechnung drucken	Abrechdrucken
Wohnungseigentumsabrechnung drucken	WEAbrechdrucken
Der Makro <code>Alles</code> besteht aus folgenden Submakros:	
▶ Alle Abrechnungsblätter entfiltern	Entfiltern
▶ Abrechnen (u.a. sortieren)	Abrechnung
▶ Abrechnungsblätter filtern	Filtern
▶ Leerspalten ausblenden	Spaltenausblenden

Das Programmset für eine Buchhaltung besteht aus drei Teilen:

- Teil 1: Namensvorschlag: H01 Buchhaltung, Zinsliste, Vorschreibung
- Teil 2: Namensvorschlag: H01.A Diverse Abrechnungen
- Teil 3: Namensvorschlag: H01.B Geldbilanz

Das A-Programm (Teil 2) ist für alle Programme des Teil 1 gleich und enthält daher die Makros sowohl für die Mietshausabrechnung als auch für die WE-Abrechnung, während im Teil 1 unterschieden werden muss, ob Sie ein Mietshaus oder Wohnungseigentum buchen wollen.

Weitere vorhandene Makros dienen nur dem Programmierer bei der Programmerstellung und sind deshalb hier nicht aufgezählt.

Der Namensvorschlag ist noch zu ergänzen wie folgt:

Beispiele:

H01-14 bedeutet Buchhaltung oder Haus 01 für das Jahr 2014

H01-14.A bedeutet Abrechnungen für Haus 01 für das Jahr 2014

Excel fügt bekanntlich noch „.xls“ hinzu, so dass die Namen lauten H01-14.xls usw. Zweckmäßiger Weise speichern Sie die Dateien eines Jahres im einem Jahresordner.