

Korrektur der Mehrwertsteuer in der Nebenkostenabrechnung

Am 01. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 wurde der allgemeine Steuersatz (§12 Abs. 1 UStG) von 19% auf 16% bzw. von 7% auf 5% abgesenkt. Nach dem BMF-Schreiben vom 04.11.2020 ist daher notwendig, die Mehrwertsteuer entsprechend zeitanteilig aufzuteilen. Betrifft die Nebenkostenabrechnung das gesamte Jahr 2020, dann müssen 50% der Abrechnungsspitze dem Steuersatz von 19% und 50% dem Steuersatz von 16% unterworfen werden.

Voraussetzungen

Für die beschriebenen Funktionen ist die haussoft in der Version 4.0.56 oder höher notwendig. Das aktuelle Update für die haussoft erhalten unsere Wartungskunden im Kundenportal unter <http://update.gfad.de> als Download. Für den Aufruf der neuen Funktion [Mehrwertsteuer korrigieren] im Menü [EXTRAS] der Abteilung [Buchhaltung], benötigt der haussoft-Benutzer die Erfahrungsebene [Experte] bzw. diese neue Funktion wird bei aktivierter Berechtigungsverwaltung immer nur bei all den Benutzern angeboten, die auch die Rechte zur Erstellung einer Nebenkostenabrechnung haben.

Übersicht der Korrekturschritte

Die Korrektur der Mehrwertsteuer in der haussoft erfolgt in drei einfachen Schritten.

Im **ersten Schritt** müssen Sie die **Nebenkostenabrechnung** auf Basis des aktuell gültigen Mehrwertsteuersatzes von 19% **berechnen** und im **zweiten Schritt** die **Ergebnisse** und **ggf. die Erlöse** entsprechend **buchen** lassen.

Die Berechnung muss derart erfolgen, dass zum Zeitpunkt der Berechnung der Wert im Parameter MWST den aktuellen Steuersatz entweder von 19% enthält. Werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung Erlöse gebucht, dann muss in der Hauskostenart [MWST] das Erlöskonto für 19% (z.B. 470100 - Verb. Umsatzsteuer 19%) hinterlegt sein.

Im dritten Schritt rufen Sie bitte außerhalb der Funktion [Nebenkostenabrechnung] unter dem Menü [Extras] den Menüpunkt [Mehrwertsteuer korrigieren] auf.

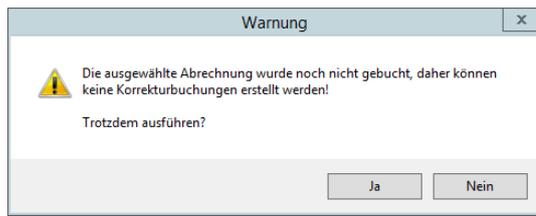
In dem sich öffnenden Dialog muss im oberen Bereich das Haus ausgewählt werden. Dazu werden im darunterliegenden Bereich alle Abrechnungen zur Auswahl angeboten, wo der Abrechnungszeitraum, einer der im Abrechnungsset enthaltenen Abrechnungsgruppen, im Zeitraum der Mehrwertsteuer-Senkung vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 liegt.

Über das Aktivieren der Checkbox [Korrektur der Ergebnisbuchung vornehmen] werden die notwendigen Korrekturbuchungen auf den Vertragseinheiten eingebucht bzw. die Ergebnisbuchungen aus der gebuchten Nebenkostenabrechnung korrigiert. Dafür muss in der Auswahl [MWST-Satz] der gesenkte Steuersatz 16% ausgewählt werden. Weiterhin kann das Valutadatum, die Buchungsart und der Buchungstext definiert werden.

Sind Korrekturen an den gebuchten Erlösen notwendig, dann muss die Checkbox [Korrektur der Erlösbuchung vornehmen] aktiviert werden. In der Auswahl [Erlöskonto] kann das Erlöskonto [470300 - Verb. Umsatzsteuer 16%] und der zu verwendende Buchungstext gewählt werden.

Das Drucken der Korrekturschreiben erfolgt über das Setzen des Hakens in der **Checkbox [Anschreiben drucken]**, wobei zusätzlich das im Anschreiben ausgewiesene Druckdatum und die zu verwendende Liste gewählt werden muss. Im TXT-Verzeichnis Ihres Listenverzeichnisses wurde bereits mit dem Update eine entsprechende Musterliste mit dem Namen **[Mehrwertsteuerkorrektur (GFAD-Muster).umlabr]** ausgeliefert. Bitte passen Sie diese vor dem Ausdruck entsprechend Ihrer Rechtsauffassungen an.

Wurde das ausgewählte Abrechnungsset noch nicht endgültig verarbeitet bzw. die Ergebnis- und Erlösbuchungen erstellt, dann erscheint bei der Ausführung ein entsprechender Hinweis und die Möglichkeit das Schreiben auch erstmal ohne das Buchen der Korrekturen zu erstellen.



Wir empfehlen jedoch die Nebenkostenabrechnung erst zu verbuchen und im Anschluss eine Korrektur über den **Menüpunkt [Mehrwertsteuer korrigieren]** vorzunehmen.

GFAD Softwarehaus GmbH
Huttenstraße 34 - 35
10553 Berlin

Ernsting's family GmbH & Co. KG
Huttenstraße 34 - 35
10553 Berlin

Korrektur der Mehrwertsteuer zur Betriebskostenabrechnung 2020

Verwaltungseinheit: ZZ01MIET G/10001.03
Lage: Erdgeschoss links
Datum: 15.06.2021
Rechnungsnr.:
Bearbeiter: Verwalter, Kim
Telefon: +49 (030) 269111333
Email: supportnet@gfad.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben korrigieren wir die Mehrwertsteuer für die Betriebskostenabrechnung 2020 der Verwaltungseinheit ZZ01MIET G / 10001.03 (Erdgeschoss links), Objekt Huttenstraße 34-35/ Neues Ufer 26, Gemischt genutztes Mietobjekt für den Zeitraum der Mehrwertsteuersenkung.

Korrekturberechnung für den Zeitraum der Steuersenkung			
vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 (184 Tage) Vorschusskosten HK vom 01.01.2020 bis 31.12.2020			
Nachzahlung gesamt (netto) -47,86 € / 356 Tage * 134 Tage = -34,06 €			
	Nachzahlung (netto)	MwSt	Nachzahlung (brutto)
16% MwSt	-24,06 €	-3,85 €	-27,91 €
19% MwSt	-24,06 €	-4,57 €	-28,63 €
	Differenzbetrag	0,72 €	

Korrekturberechnung für den Zeitraum der Steuersenkung			
vom 01.07.2020 bis 31.12.2020 (184 Tage) Vorschusskosten HK vom 01.01.2020 bis 31.12.2020			
Nachzahlung gesamt (netto) -405,70 € / 356 Tage * 184 Tage = -465,88 €			
	Nachzahlung (netto)	MwSt	Nachzahlung (brutto)
16% MwSt	-405,88 €	-74,54 €	-540,42 €
19% MwSt	-405,88 €	-88,52 €	-554,40 €
	Differenzbetrag	13,98 €	

Korrektur des Abrechnungsergebnis	
Nachzahlung (brutto)	-1.150,71 €
- Steuerdifferenzbetrag	-14,70 €
Nachzahlung korrigiert (brutto)	-1.145,01 €

Nach Abzug des MwSt-Differenzbetrages in Höhe von 14,70 € beträgt das korrigierte Abrechnungsergebnis **1.145,01 €**. Bitte überweisen Sie den Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung bis spätestens **13.07.2021** auf unser Konto:
IBAN: DE94 1007 0000 1234567890, BIC: DEUTDE33XXX, Kontoinhaber: Walter J. Müller

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen innerhalb unserer Geschäftszeiten gem zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Verwalter, Kim
GFAD Softwarehaus GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Telefon +49 (030) 269111333	E-Mail supportnet@gfad.de	Deutsche Bank AG
Telefax +49 (030) 269111299	Website www.haussoft.de	BLZ 100 700 00 / Kto.Nr. 1234567890

Produkt	Version		Modul / Anwendung	Dokument	Stand	Thema
	ab	bis			07/2021	
haussoft® @office @cloud	4.0		Nebenkosten- abrechnung	Kurzanleitung Mehrwertsteuer korrigieren		Korrektur der Mehrwert- steuer aufgrund einer befristeten Steuersenkung