

# Die doppelte Buchführung/ Bilanzierungspflicht für Vermieter von Ferienwohnungen und Monteurzimmern

Sowohl Monteurwohnungen als auch Ferienimmobilien sind aktuell auf dem Markt sehr gefragt. Aus diesem Grund vermieten immer mehr Menschen ihre ungenutzten Immobilien, um die laufenden Kosten für die sonst ungenutzte Wohnung auszugleichen. Zahlreiche Eigentümer mehrerer Wohnungen können dadurch auch ihren gesamten Lebensunterhalt mit der Vermietung von Ferienimmobilien bestreiten. Bei einer gewerblichen Nutzung der eigenen Immobilien ist jedoch nicht nur eine Anmeldung beim Gewerbeamt erforderlich, sondern oftmals auch die doppelte Buchführung. Obwohl diese deutlich umständlicher als eine gewöhnliche Einnahmen-Überschuss-Rechnung ist, bietet sie Vermietern von Monteurwohnungen zahlreiche Vorteile. Selbst deutsche Kommunen gehen aktuell vermehrt zur doppelten Buchführung über, obwohl diese nicht einmal dazu verpflichtet sind. Diese Form der Buchführung kann sich für Sie daher auch dann lohnen, wenn Sie noch zur Abgabe einer einfachen Einnahmen-Überschuss-Rechnung berechtigt sind.

## Was ist die doppelte Buchführung?



Die doppelte Buchführung ist eine komplexe Aufzeichnung aller Geschäftsvorgänge eines Unternehmens in Zahlenwerten. Dadurch wird ein zahlenmäßiges Ebenbild der Unternehmung erstellt, die sowohl für den Unternehmer als auch für den Staat viele wichtige Aufgaben übernimmt. Aus diesem Grund muss sie sowohl lückenlos als auch zeitlich und sachlich geordnet erstellt werden.

Die Aufzeichnung von wirtschaftlichen Vorgängen gehört weltweit zu den ältesten Schriftstücken. Bereits im frühen Mittelalter wurden in Italien Praktiken durchgeführt, die starke Ähnlichkeiten zur doppelten Buchführung aufweisen. Diese Entwicklung wurde nach nur wenigen Jahren abgeschlossen, sodass das System der doppelten Buchführung bereits seit über 1.000 Jahren unverändert in Gebrauch ist.

Grundsätzlich sieht dieses vor, dass jeder Geschäftsfall nicht nur einmal in den Aufzeichnungen hinterlegt wird, sondern aus Sicherheitsgründen in zwei unterschiedlichen Konten. Jedes Konto besteht aus zwei Seiten, sodass sämtliche Geschäftsfälle einmal auf der rechten Seite und mindestens einmal auf der linken Seite eines Kontos auftreten müssen. Der Kauf eines Geschäftswagens wird in der doppelten Buchführung ebenso wie in sämtlichen anderen Systemen

als "Ausgabe" oder "Aufwand" gewertet.

Die kameralistische Buchführung, die häufig von Kommunen und Städten durchgeführt wird, begnügt sich mit der einmaligen Erfassung eines solchen Geschäftsfalls. Die doppelte Buchführung hingegen betrachtet nicht nur die Ausgabe, sondern auch die jeweilige Gegenbewegung. Wird der Geschäftswagen mit Bargeld bezahlt, so taucht die entsprechende Buchung sowohl im Konto "Fuhrpark" als auch im Konto "Kasse" auf. Als Kasse wird in der doppelten Buchführung grundsätzlich eine Form der Bargeldlagerung bezeichnet. Dabei kann es sich auch um ein Sparschwein oder einen gewöhnlichen Geldbeutel handeln. Während das Abheben von Bargeld von einem Girokonto bei der kameralistischen Buchführung nicht erfasst wird, muss dieser Geschäftsvorgang bei der doppelten Buchführung sowohl im Konto "Kasse" als auch im Konto "Bank" zu finden sein.



„Doppelte  
Buchführung seit  
über 1000 Jahren  
unverändert“

## Wann wird ein Vermieter von Monteurzimmern zur doppelten Buchführung verpflichtet?

In Deutschland werden sämtliche privaten Körperschaften zur doppelten Buchführung verpflichtet. Darunter zählen neben der Gemeinschaft mit beschränkter Haftung ebenfalls der eingetragene Verein, die Genossenschaft und die Aktiengesellschaft. Einzelpersonen und öffentliche Körperschaften wie Kommunen, Städte und Stiftungen sind dagegen nicht zur doppelten Buchführung verpflichtet. Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen werden rechtlich erst einmal als Einzelpersonen betrachtet. Unter gewissen Umständen können sie jedoch ebenfalls als private Körperschaften gezählt werden. Das ist immer dann der Fall, wenn die Personengesellschaft eine bestimmte Größe erreicht hat.

Aus diesen gesetzlichen Regelungen ergeben sich mehrere Szenarien, in denen Sie als Vermieter von Ferienwohnungen zur doppelten Buchführung verpflichtet werden können. Oftmals müssen Vermieter von Monteurzimmern sich beim Gewerbeamt als Gewerbetreibende melden. Sollte dies auf Sie zutreffen, so müssen Sie immer dann zur doppelten Buchführung übergehen, wenn Ihre Umsätze im aktuellen Kalenderjahr einen Wert von 500.000 Euro übersteigen. Darüber hinaus ist eine Umstellung auch dann erforderlich, wenn Ihre Gewinne im gegenwärtigen Kalenderjahr über 50.000 Euro liegen.



„Ab 500.000€  
Umsatz oder  
50.000€ Gewinn  
immer doppelte  
Buchführung“

Weiterhin unterliegen Sie sofort der Buchführungspflicht, wenn Sie Ihr Unternehmen im

Handelsregister eintragen lassen. Eine Eintragung ist jedoch immer dann verpflichtend, wenn Sie eine Kapitalgesellschaft (UG, AG, GmbH) oder eine Personengesellschaft (KG, OHG) gründen wollen. Natürlich gibt es auch die Möglichkeit, ein Einzelunternehmen im Handelsregister anzumelden. Auch in diesem Fall wird die Buchführungspflicht unabhängig vom Erfolg der Ferienwohnung / des Unternehmens obligatorisch. Lediglich Freiberufler sind berechtigt, eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung unabhängig vom Erfolg des Unternehmens beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Die Pflicht zur doppelten Buchführung endet darüber hinaus erst, wenn Sie die erforderlichen Mindestgrenzen in zwei aufeinanderfolgenden Jahren unterschreiten.

## Die Vor- und Nachteile der doppelten Buchführung



Zahlreiche Unternehmen in Deutschland müssen direkt bei ihrer Gründung einige Unannehmlichkeiten in Kauf nehmen. Neben der Pflicht zur Abführung der Umsatzsteuer direkt bei Rechnungsstellung beklagen sich viele Unternehmer vor allem über ihre Buchführungspflicht. Die doppelte Buchhaltung ist jedoch nicht ausschließlich eine Last. Diese Form der Buchführung hält viele Vorteile für Sie bereit und wird daher von zahlreichen Unternehmen und Vereinen sogar freiwillig angewendet.

In der doppelten Buchführung wird ausnahmslos jeder Geschäftsfall zweimal gebucht. Die Buchung erfolgt stets in zwei völlig unterschiedlichen Konten, die später im Rahmen der Bilanzierung gegenübergestellt werden müssen. Auf diese Weise sind sämtliche Unstimmigkeiten sofort ersichtlich. Bei Bilanzungleichheit wissen Sie, dass sich ein Fehler eingeschlichen hat und Sie die gesamte Buchhaltung noch einmal überprüfen müssen. Darüber hinaus erlaubt Ihnen der Vergleich der ermittelten Endbestände aller Bestandskonten mit dem tatsächlichen Lagerbestand ebenfalls Fehlerquellen zu finden oder einen Diebstahl zu entdecken. Bei Unstimmigkeiten im Lager werden jedoch Sonderbuchungen erforderlich.

Weiterhin unterscheidet nur die doppelte Buchführung zwischen Ausgaben und Aufwand sowie Einnahmen und Ertrag. Während eine Ausgabe oder Einnahme immer dann entsteht, wenn Geld fließt, bilden sich Aufwände und Erträge bereits im Moment der Gewinn- oder Verlustbildung. Auf diese Weise ist es Ihnen möglich, asynchrone Zahlungen richtig zu erfassen. Darunter zählt unter anderem, wenn ein Mieter Ihnen bereits beim Einzug die Miete für die kommenden Monate oder Jahre entrichtet. Während Sie die gesamten Einnahmen in der kameralistischen Buchführung sofort bei Zahlung verrechnen müssten, werden diese in der doppelten Buchführung anteilig auf den tatsächlichen Ertragszeitraum gerechnet. Andererseits wird der Ertrag auch dann gebucht, wenn die Einnahme noch nicht auf Ihrem Konto zu verzeichnen ist. Steht ein Mieter mit seinen Zahlungen bei Ihnen im Rückstand, haben dessen Mietschulden den gleichen Status wie ein gefülltes Konto.

**Obwohl die Zinsen für Dezember erst am 2. Januar auf dem Girokonto gutgeschrieben werden, ergibt sich diese Zahlung aus einem Geschäftsfall, der sich auf den Zeitraum des Vorjahres**

**bezieht. Dadurch müssen die Erträge auch dem Vorjahr zugerechnet werden.** In der Praxis wird dafür das temporäre Konto "sonstige Vermögensgegenstände" einige Tage als Puffer genutzt. Auf diese Weise ist eine besonders genaue Einschätzung der Geschäftsprozesse möglich.

Natürlich geht mit diesen Vorteilen auch ein gewisser Mehraufwand einher. Dennoch ist die doppelte Buchführung immer dann die richtige Wahl, wenn großer Wert auf eine fehlerfreie Durchführung gelegt wird, der Zeitpunkt des Erfolgs eine wichtige Rolle spielt oder die Finanzen als Entscheidungsgrundlage dienen. In diesen Fällen lohnt es sich auch dann die doppelte Buchführung einzusetzen, wenn diese nicht vom Gesetzgeber vorgeschrieben sind.

## Wie funktioniert die doppelte Buchführung?



Neben der lückenlosen Auflistung aller Geschäftsfälle ist auch die eindeutige Zuordnung aller finanziellen Mittel erforderlich, um die doppelte Buchführung durchführen zu können. Aus diesem Grund sollten Sie möglichst zu Beginn eines Kalenderjahres ein gesondertes Girokonto bei einer Bank einrichten, auf dem ausschließlich die Kontobewegungen Ihrer Buchhaltung erfasst werden. Darüber hinaus ist es wichtig, eine Barkasse einzurichten, in der das gesamte Bargeld aufbewahrt wird. Meist genügt dafür eine Spardose oder ein gewöhnlicher Geldbeutel.

Neben diesen Grundvoraussetzungen ist es bedeutend, sämtlichen Vermögenswerten des Unternehmens den entsprechenden Wert zuzuweisen und in den vorgegebenen Konten der doppelten Buchführung zu erfassen. Insbesondere sind für deren Funktionsweise die Konten, Buchungsfälle und Buchungssätze von zentraler Bedeutung. Darüber hinaus sollten Sie vor allem Korrekturbuchungen, die unterschiedlichen Kontenarten, den Kontenplan, die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung kennen.

### Das Konto

Im Zentrum aller Betrachtungen stehen in der doppelten Buchführung stets die Konten. Diese bestehen aus zwei Seiten, die in "Soll" (links) und "Haben" (rechts) unterteilt werden. Abhängig von der Art des jeweiligen Kontos erfasst eine Seite sämtliche Vermögenswerte und die entgegengesetzte Seite deren Ursprung. Die Bezeichnung der beiden Kontenseiten stammt ursprünglich aus alten italienischen Bankbilanzen. Entgegen der landläufigen Meinung sind beide Begriffe nicht an eine bestimmte Bedeutung geknüpft, sondern müssen abstrakt betrachtet werden. Die meisten Menschen denken, dass auf der Haben-Seite stets die Besitztümer aufgelistet werden, doch das ist nur ein weit verbreiteter Irrtum. Stattdessen sollten Sie gedanklich "Soll" mit dem Wort "Links" und "Haben" mit dem Wort "Rechts" ersetzen, weil diese nicht mit einer

widersprüchlichen Bedeutung belegt sind. Deshalb wird das Soll auch als Aktivseite und das Haben als Passivseite bezeichnet.

### **Der Buchungsfall**

Während der Ist-Zustand in den Konten abgebildet wird, stellen die Buchungsfälle sämtliche Geschäftsvorgänge dar. Entsprechend der Grundsätze der doppelten Buchführung müssen diese stets zweimal gebucht werden. Das bedeutet, dass Sie jeweils ein Konto im Soll und eines im Haben beeinflussen. Ein in der Praxis häufig vorkommender Buchungsfall besteht darin, dass sich der Gesellschafter einen gewissen Betrag aus der Firmenkasse für private Zwecke leiht. In diesem Fall werden die Konten "Kasse" und "Gesellschafterkonto" berührt. Während das Gesellschafterkonto im Soll um den geliehenen Betrag steigt, erhöht sich das Konto "Kasse" im Haben um diesen Betrag. Verringert sich also der im Konto "Kasse" befindliche Betrag, erhöht sich der Wert auf der Haben-Seite.



„Buchungsfälle stellen sämtliche Geschäftsvorgänge dar“

Durch diese Vorgehensweise entsteht immer eine Differenz zwischen beiden Seiten. Wird ein Konto zum Ende des Geschäftsjahres durch den Buchungsfall "Bilanzierung" abgeschlossen, muss es jedoch ausgeglichen werden. Aus diesem Grund führte man den sogenannten "Schlussbestand" ein. Dieser befindet sich immer auf der Seite, die einen geringeren Betrag aufweist und nimmt die Höhe der Differenz beider Seiten ein. Auf diese Weise ergibt die Summe beider Seiten stets denselben Wert. Eine häufige Fehlerquelle ist dabei, dass ein Konto im "Haben" beendet wird, wenn sich der Schlussbestand auf der Soll-Seite befindet.

### **Der Buchungssatz**

Die Eintragung aller Buchungsfälle wird insbesondere in größeren Unternehmen schnell unübersichtlich. Aus diesem Grund müssen sämtliche Buchungsfälle als Buchungssatz in das sogenannte Journal aufgenommen werden. Das Journal ist eine Liste aller Buchungssätze, die im jeweiligen Geschäftsjahr verzeichnet wurden. In der modernen doppelten Buchführung wird lediglich diese Liste angefertigt. Die korrekte Aufstellung aller Konten übernimmt in der Praxis meist eine Softwarelösung.

**Jeder Buchungssatz muss dabei zwingend über die folgenden Informationen verfügen:**

- Geldbetrag
- korrekte Struktur (Soll an Haben)
- Erklärungstext (Bezeichnung der Konten)
- Datum

Das Konto auf der linken Seite vom "an" wird im Soll gebucht und das Konto auf der rechten Seite im Haben. Im Gegensatz zur landläufigen Meinung bedeutet die Buchung daher nicht, dass etwas aus dem linken Konto an das rechte Konto übersendet wird. Die Bezeichnung "an" ist leicht irreführend und sollte gedanklich mit "und" ersetzt werden. In einigen Fällen wird bei dem Buchungssatz "a an b" Geld von b an a übertragen.

Weiterhin muss jeder Vermieter von Monteurzimmern, der vom Finanzamt zur doppelten Buchführung verpflichtet wurde, alle Buchungssätze mit einer Belegnummer versehen. Diese Nummer muss ebenfalls auf dem zugehörigen Papierbeleg vermerkt werden. Das Gesetz sieht vor, dass jedem Buchungssatz zwingend ein Beleg zugeordnet werden muss. Lediglich einige Sonderbuchungen sind von dieser allgemeinen Regelung ausgenommen.

### **Die Korrekturbuchung**

Unternehmer müssen im Rahmen der doppelten Buchführung jeden Geschäftsprozess lückenlos erfassen. Das bedeutet, dass teilweise auch Buchungen durchgeführt werden müssen, die tatsächlich nicht zustande kommen. Bei Vermietern von Ferienwohnungen tritt das immer dann auf, wenn ein Mieter eine bereits gebuchte Leistung beanstandet und eine Rückzahlung einfordert. In diesen Fällen muss eine sogenannte Korrekturbuchung oder Rücknahmebuchung durchgeführt werden. Diese besteht aus der Spiegelung des ursprünglichen Buchungssatzes und der Anmerkung "Korr." (Korrektur). Das Finanzamt gestattet dabei auch die Abkürzungen "Berichti", "Storn", "Auf!" und "Rückn". In den meisten Fällen weichen die Daten beider Buchungssätze voneinander ab.

Unterscheidet sich die Anmerkung an den Korrekturbuchungen von den genehmigten Abkürzungen, wird vom Finanzamt eine Warnung ausgegeben. In der Praxis tritt das besonders häufig auf, wenn Unternehmer "Bericht" anstelle von "Berichti" schreiben. Laut Gesetzgeber dürfen keinerlei getätigte Buchungen rückwirkend editiert oder gestrichen werden. Aus diesem Grund sind Korrekturbuchungen auch dann erforderlich, wenn versehentlich eine fehlerhafte Buchung durchgeführt wurde.

### **Arten von Konten**

Es gibt zwei grundverschiedene Arten von Konten. Dabei handelt es sich um die Bestandskonten und die Erfolgskonten. Die Erfolgskonten können jedoch ebenfalls in Aufwandskonten und Ertragskonten unterteilt werden. Als sogenannte zweiseitige Konten können sowohl Zu- als auch Abbuchungen gleichermaßen in ein Bestandskonto gebucht werden. Erfolgskonten hingegen werden als einseitige Konten bezeichnet, da sie lediglich Buchungen auf einer Seite empfangen können. Während bei Aufwandskonten nur in die



„Bestandskonto  
vs.  
Erfolgskonto“

Soll-Seite gebucht wird, verfügt das Ertragskonto ausschließlich über Einträge auf der Haben-Seite. Die jeweils andere Seite dient ausschließlich Korrekturbuchungen und dem Kontenabschluss.

Buchen Sie von einem Bestandskonto an ein Ertragskonto handelt es sich dabei um eine "Ertragsbuchung". Die Buchung von einem Aufwandskonto an ein Bestandskonto hingegen ist eine "Aufwandsbuchung". Buchungen von einem Bestandskonto an ein anderes werden schließlich als "Neutralbuchungen" bezeichnet. Darüber hinaus sammeln sich in Bestandskonten die Zahlen der Vorjahre. Dadurch müssen Sie zu Beginn eines Geschäftsjahres stets den Schlussbestand aus dem Vorjahr als Anfangsbestand im aktuellen Geschäftsjahr eintragen. Erfolgskonten hingegen werden grundsätzlich zu Beginn des Geschäftsjahres geleert.

Letztlich wird auch zwischen Aktiv- und Passivkonten unterschieden. Bei Aktivkonten handelt es sich um Konten, deren positiver Endsaldo auf der Passivseite (Haben) verzeichnet wird. Ein Endsaldo auf der Passivseite eines Passivkontos hingegen weist einen Verlust für Sie aus. Ein Gewinn liegt in diesen Konten nur dann vor, wenn das Konto passiv abgeschlossen wird und sich daher der Endsaldo auf der Aktivseite befindet.

### **Der Kontenplan**

Im Rahmen der Buchungen ist es immer wieder zu gravierenden Fehlern gekommen. Aus diesem Grund wurde der sogenannte Kontenplan (Kontenrahmen) entwickelt. Dieser beinhaltet eine Auflistung mehrerer Konten und wird verwendet, um Fehleingaben zu vermeiden. Deshalb sollten im Kontenplan stets nur jene Konten eingetragen werden, die im aktuellen Geschäftsjahr tatsächlich verwendet werden.

Auf dem Markt gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Kontenpläne. Neben speziellen Kontenrahmen für Arztpraxen und Landwirte gibt es auch angepasste Kontenpläne für Vermieter. Aufgrund der Verwendung unterschiedlicher Konten verfügen sämtliche Kontenrahmen über individuelle Bezeichnungen und Kontennummern. Möchten Sie Ihrem Steuerberater jedoch die Arbeit erleichtern, verwenden Sie den Standardkontenplan "SKR04". Dieser ist aktuell in Deutschland am weitesten verbreitet. Sämtliche Kontenpläne sind historisch gewachsen und wurden nicht von betriebswirtschaftlichen Fachkräften entworfen. Aus diesem Grund sind sie meist sehr chaotisch aufgebaut.

### **Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung**

Am Ende eines Geschäftsjahres müssen im Rahmen der doppelten Buchführung zwei wichtige Dokumente angefertigt werden. Dabei handelt es sich um die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) und die Bilanz. Die GuV ist eine übersichtliche Darstellung aller Endbestände der Erfolgskonten. Auf die Aktivseite der Gewinn- und Verlustrechnung werden sämtliche Endsalden der aktiv beendeten Aktivkonten und passiv beendeten Passivkonten gelistet. Die Passivseite der GuV umfasst hingegen alle Endsalden der passiv beendeten Aktivkonten und aktiv beendeten Passivkonten.

Übersteigt die Summe aller Endsalden auf der Aktivseite die Summe aller Endsalden auf der Passivseite, wird ein Jahresgewinn auf der Passivseite ausgewiesen und das Konto aktiv beendet. Ein Jahresverlust im aktuellen Geschäftsjahr wird stattdessen auf der Aktivseite ausgeschrieben und entsteht, wenn ein Überschuss auf der Passivseite besteht. In diesem Fall spricht man davon, dass die GuV passiv beendet wird.

Die Gewinn- und Verlustrechnung spielt insbesondere bei der Erstellung der Bilanz eine große Rolle. Das Endergebnis dieses Kontos wird zum Abschluss an Eigenkapital gebucht. Da es sich bei dem Eigenkapital um ein Passivkonto handelt, führt eine Aktivbuchung zu einem Verlust und eine Passivbuchung zum Gewinn. Die Bilanz selbst ist auch ein Konto. In diesem Fall wird die linke Seite jedoch als Aktiva und die rechte Seite als Passiva bezeichnet. Während links sämtliche relevanten Aktivkonten aufgelistet sind, führt die rechte Seite alle bedeutenden Passivkonten. Dadurch finden sich im Aktiva die Konten des Anlage- und des Umlaufvermögens. Die Passiva umfasst stattdessen das Eigen- und Fremdkapital. Auf diese Weise veranschaulicht die Bilanz auf der rechten Seite, woher das Geld des Unternehmens stammt und auf der linken Seite, wie dieses verwendet wird.

---

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.