

Die Mehrwertsteuer-Änderung und ihre Umsetzung in Ihrer Software ProSa

Liebe ProSa-Nutzerinnen und ProSa-Nutzer,
 liebe Kundinnen und Kunden,

die Bundesregierung hat in ihrem Konjunktur- und Krisenbewältigungsprogramm vom 03. Juni 2020 eine temporäre Absenkung des Umsatzsteuerregelsatzes von 19 auf 16 Prozent und des ermäßigten Umsatzsteuersatzes von sieben auf fünf Prozent beschlossen. Die Senkung galt vom 01. Juli 2020 bis Dezember 2020 und ist nunmehr nicht mehr gültig.

Was bedeutet dies für Sie als Sachverständiger in der Umsetzung im Tagesgeschäft? Nachfolgend werden die Programmbereiche von Sprengnetter-ProSa aufgelistet, in denen die MwSt.-Änderung ggf. berücksichtigt werden muss.

- Korrespondenzsystem
- Bewertung
- Abrechnung/Rechnungserstellung
- Rechnungsverwaltung

Korrespondenzsystem

Mit Hilfe des Korrespondenzsystems in Sprengnetter ProSa können Sie den kompletten Schriftverkehr im Zusammenhang mit der Gutachtenbearbeitung komfortabel erledigen.

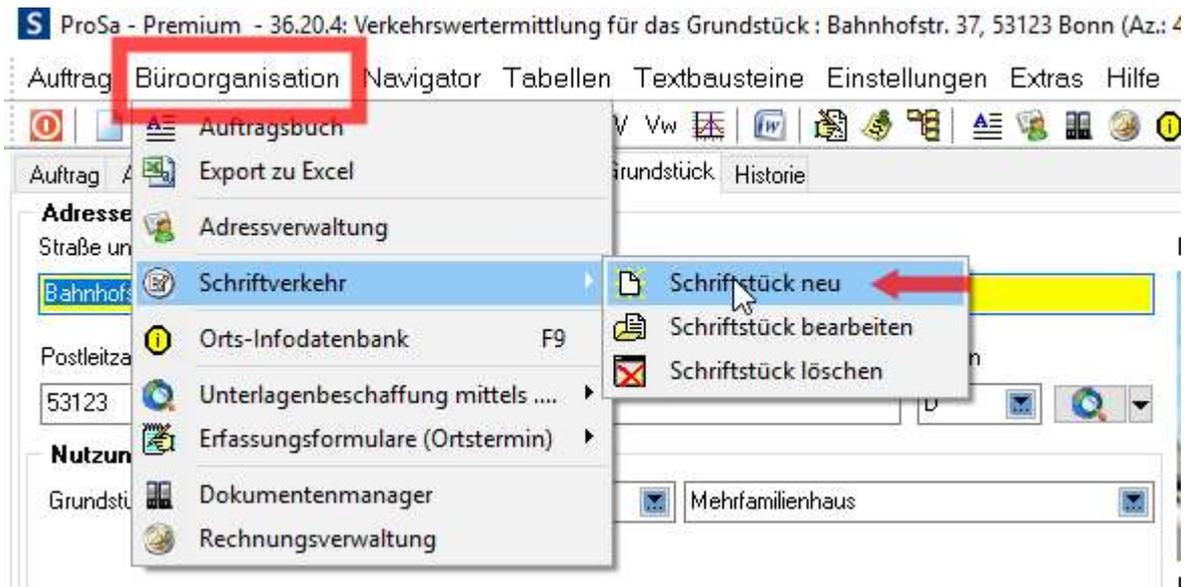
Hierzu gehört u.a. die Erstellung von Sachverständigenverträgen.

In den Schriftstücken zu allen Verträgen und den entsprechenden Anschreiben zu den Verträgen wird mit Hilfe des Korrespondenzsystems Bezug auf die MwSt. genommen.

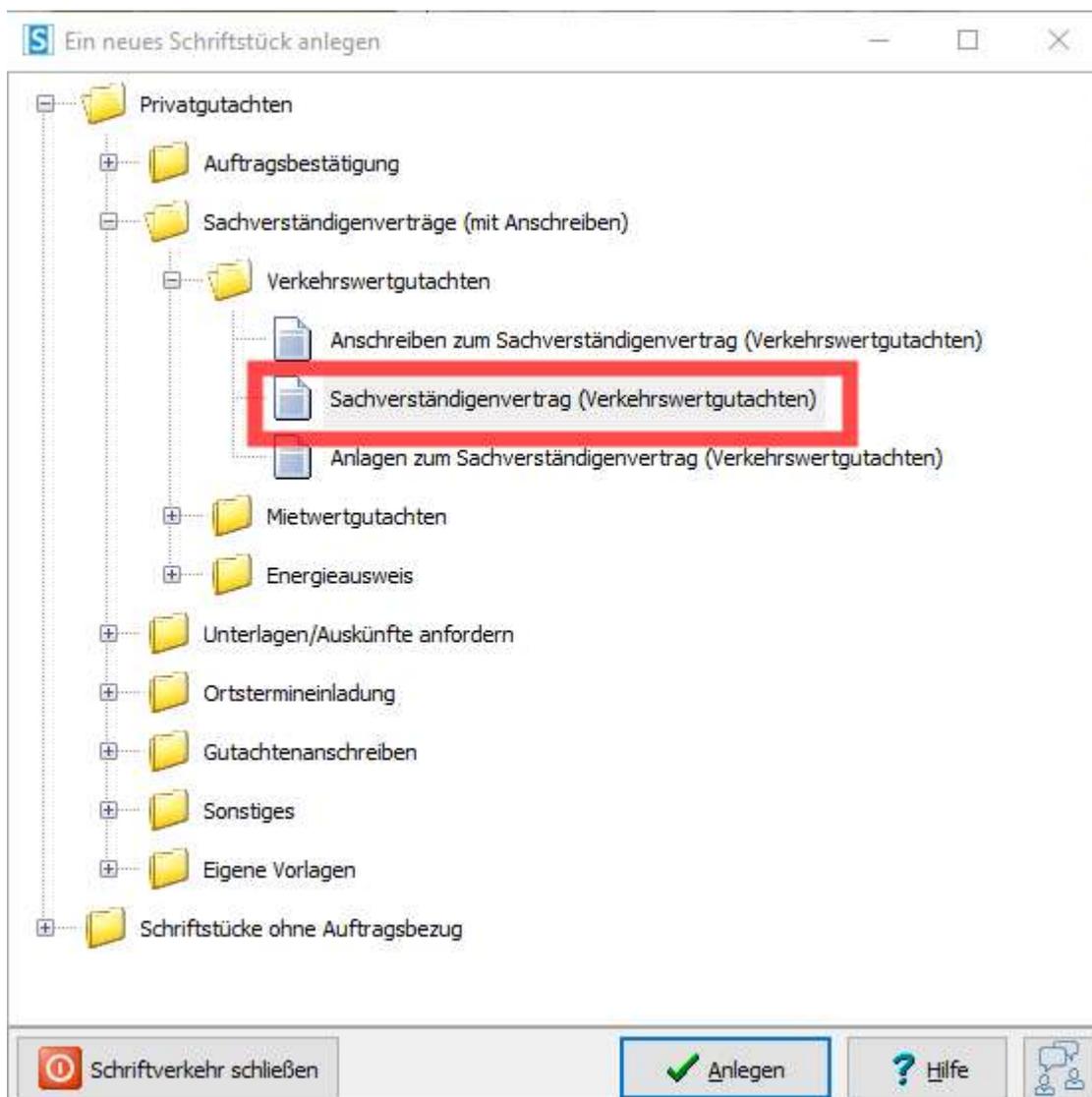
Im Folgenden wird anhand des Sachverständigenvertrags „Zeithonorar (Auftraggeber <> Eigentümer) mit Haftungsvereinbarung“ beispielhaft beschrieben, wie dieser auch im Zeitraum der MwSt.-Änderung genutzt werden kann.

1. Aufruf des Korrespondenzsystems

Nachdem die Auftragsdaten inklusive Auftraggeber, Eigentümer, Grundstücksadresse sowie -nutzung eingegeben sind, kann mit dem Korrespondenzsystem über das Menü „Büroorganisation->Schriftverkehr->Schriftstück neu“ ein neues Schriftstück erstellt werden.

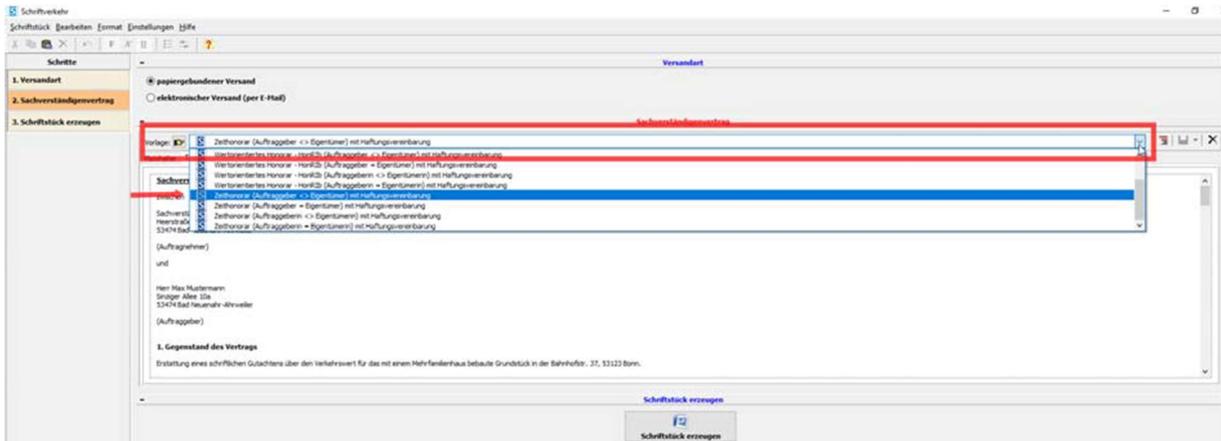


Um einen Sachverständigenvertrag für ein Verkehrswertgutachten zu erstellen, wählen Sie den entsprechenden Menüpunkt aus.



Beispielhaft wird nun erläutert, wie die MwSt.-Änderung im Sachverständigenvertrag für ein Zeithonorar berücksichtigt werden kann.

Sie wählen die gewünschte Vorlage aus:



und entdecken dort die Abschnitte mit den MwSt.-Angaben.

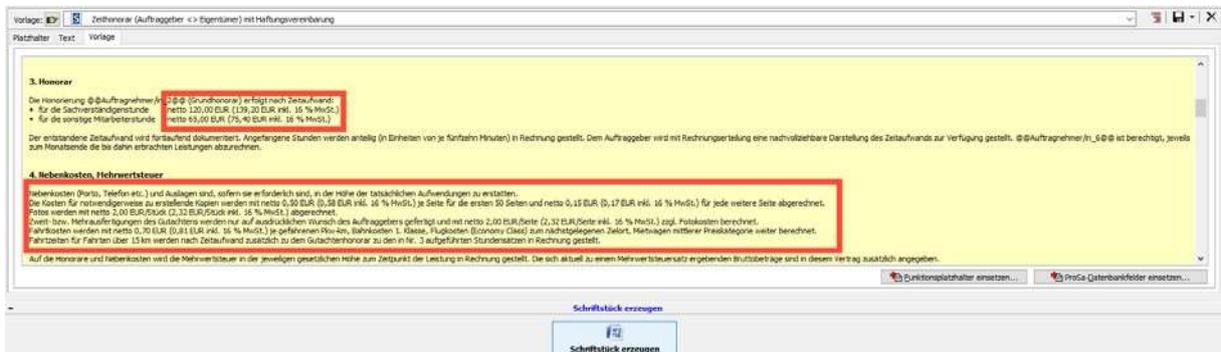


Diese sollen nun entsprechend an die neuen Daten angepasst werden.

Wenn Sie vom Tabellenreiter „Text“ auf den Tabellenreiter „Vorlage“ wechseln,



können Sie die Vorlage zum Vertragstext entsprechend modifizieren.



Anschließend speichern Sie die Vorlage unter einer anderen Bezeichnung ab...



... und lassen den Text mit der „neuen“ Vorlage neu erstellen.



Bewertung

An welchen Stellen muss ggf. die MwSt.-Änderung in der Wertermittlung berücksichtigt werden?

Pachtwertmethode

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Hotels und/oder Gastronomieobjekten wird in der Regel der Rohertrag nicht auf Grundlage der Miete, sondern auf Grundlage der Umsatzpacht ermittelt. Hierzu können Sie bei der Eingabe des Rohertrags die entsprechende Grundlage auswählen.

Ertragswert	
Rohertrag	Rohertrag pro Jahr (marktüblich erzielbare NKM)
auf Basis der Miete	- Bewirtschaftungskosten pro Jahr
auf Basis der Umsatzpacht	Ertrag pro Jahr
Bewirtschaftungskosten	- Mietertragsanteil des Bodens pro Jahr
Bodenwert	= Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen pro Jahr

22,00 % von 6.000,00 €
 3,000 % von 75.000,00 €

Im Dialogfeld Rohertrag können Sie dann mit Hilfe des „Tabellenassistenten Umsatzpacht“ den Rohertrag auf Grundlage der Umsatzpacht berücksichtigen.

S Rothertrag

Gebäudeauswahlliste für die Eingabe der Ertragseinheiten

Gebäudebezeichnung	Folgenutzung	Fläche [m²]	Baujahr	nachh. Rothertrag/Jahr [€]	tats. Rothertrag/Jahr [€]
▶ Hotelgebäude	Hotelgebäude	0	1990	0,00	0,00

insgesamt: 0 0,00 0,00

Ertragseinheiten des ausgewählten Gebäudes

Miete

lfd. Nr.	Mieter	Nutzung	Geschoss	Lage	G/P	Fläche/Anzahl	Einheit	marktüb. NKM/m²	marktüb. NKM/Monat	tats. NKM/m²
▶					Wohnen		m²			

Umsatzpacht

Nutzung	Geschoss	Lage	Fläche/Anzahl	Einheit	marktüb. Umsatz/Mon	marktüb. UPacht/Mon	tats. Umsatz/Mon	tats. UPacht/Mon	Pachtd. ber.
▶ Hotelbetrieb				m²		0,00		0,00	Nein

Tabellenassistent Umsatzpacht 0 m² insgesamt: 0,00 €/Monat 0,00 €/Monat
0,00 €/Jahr 0,00 €/Jahr

Ertragseinheit kopieren

Erläuterung der Wertansätze

davon gewerblicher Ertrag (G) 0,00 €/Jahr 0,00 €/Jahr
davon privater Ertrag (P) 0,00 €/Jahr 0,00 €/Jahr

Umsatzpacht ausgeben tats. Ertrag ausgeben

Zuordnung Ertragseinheiten/Gebäude ändern

OK Abbrechen Hilfe

Mittels differenzierter „Umsatzpachtanalyse/-ermittlung“....

S Umsatzpachteinheit eingeben

Umsatzpachteinheiten eingeben

Nutzung: Hotelbetrieb | Geschoss: | Lage: | Fläche: m²

Art der Umsatzpachtermittlung auswählen

pauschale Umsatzpachtermittlung

marktüblicher Umsatz	€/Jahr	tatsächlicher Umsatz	€/Jahr
marktüblicher Umsatz	€/Monat	tatsächlicher Umsatz	€/Monat
Umsatzpachtanteil üblich	%	Umsatzpachtanteil tatsächl.	%
marktübliche Umsatzpacht	0,00 €/Jahr	tatsächliche Umsatzpacht	0,00 €/Jahr
marktübliche Umsatzpacht/Monat	0,00 €/Monat	tatsächliche Umsatzpacht/Monat	0,00 €/Monat

differenzierte Umsatzpachtermittlung

differenzierte Umsatzpachtanalyse/-ermittlung

marktübliche Umsatzpacht	0,00 €/Jahr	tatsächliche Umsatzpacht	0,00 €/Jahr
marktübliche Umsatzpacht/Monat	0,00 €/Monat	tatsächliche Umsatzpacht/Monat	0,00 €/Monat

Umsatzpachtabweichung berücksichtigen

Die tatsächliche Umsatzpacht weicht von der marktüblichen Umsatzpacht um 0,00 €/Jahr ab. Soll der Einfluss der (zukünftigen) Abweichung zwischen der marktüblichen und der tatsächlichen Umsatzpacht berücksichtigt werden?

ja, Umsatzpachtabweichung berücksichtigen

nein, Umsatzpachtabweichung nicht berücksichtigen

OK Abbrechen Hilfe

... wird nun die Ermittlung aus der Umsatzpacht ermöglicht.

S Differenzierte Umsatzpachtanalyse/-ermittlung Ertragseinheit: "Hotelbetrieb, ,"

Art der Umsatzpachtermittlung auswählen

Umsatzpacht

Mietwert

Art der Umsatzpachtermittlung auswählen	üblich und nachhaltig erzielbar	Gewicht	tatsächlich
Umsatzpacht	0,00 €/Jahr	1,00	€/Jahr
Mietwert	€/Jahr	1,00	€/Jahr
gewichtet gemittelter üblicher und nachhaltig erzielbarer Rohertrag (weiter mit "nachhaltige Umsatzpacht" bezeichnet)	0,00 €/Jahr		tatsächlicher Ertrag (weiter mit "tatsächliche Umsatzpacht" bezeichnet)
			0,00 €/Jahr

OK Abbrechen Hilfe

Im Fall der Umsatzpacht nach „kalkuliertem Umsatz“ und Aktivieren des „Umsatzkalkulators“...

S Ertragseinheit: "Hotelbetrieb ,," Umsatzpacht

Umsatzpacht nach

		€/Jahr	Gewicht
<input type="checkbox"/>	üblichem Umsatz	Umsatzpacht nach üblichem Umsatz	1,00
<input type="checkbox"/>	tatsächlichem Umsatz	Umsatzpacht nach tatsächlichem Umsatz	1,00
<input checked="" type="checkbox"/>	kalkuliertem Umsatz	Umsatzpacht nach kalkuliertem Umsatz	1,00
ermitteln.		gewichtet gemittelte übliche und nachhaltig erzielbare Umsatzpacht	0,00
<input type="checkbox"/>	tatsächliche Umsatzpacht		€/Jahr

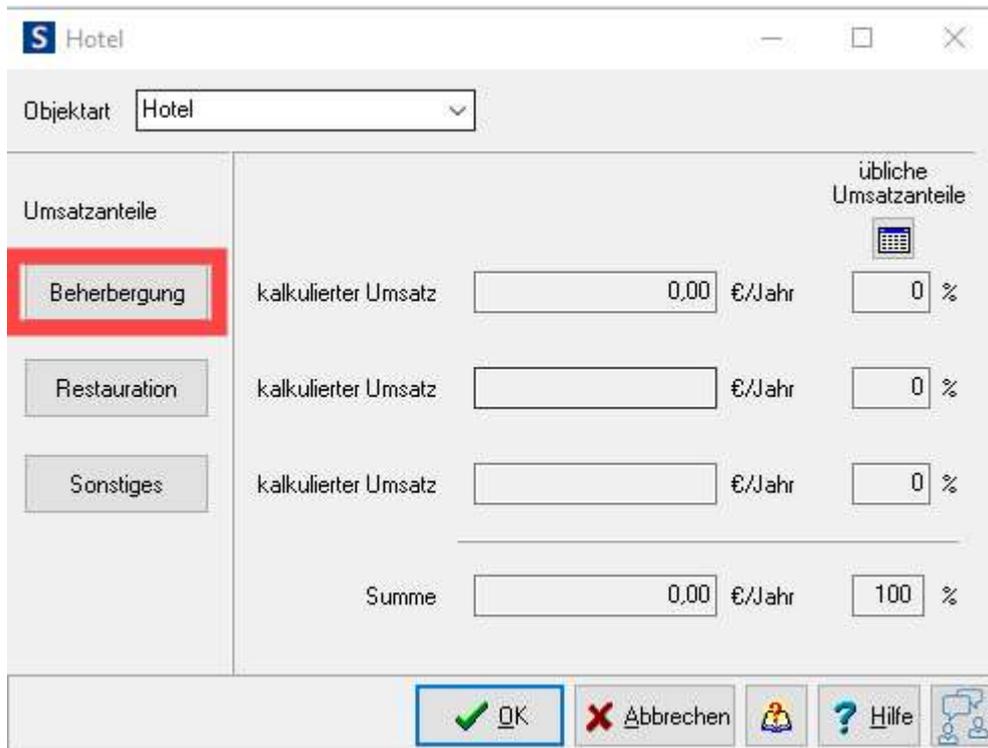
S Ertragseinheit: "Hotelbetrieb ,," Umsatzpacht (hier aus kalkuliertem Umsatz)

Umsatzpachtanteile

Umsatzpachtanteil	Fläche (m²)	kalkulierter Umsatz €/Jahr	übl. Umsatzpacht %	übl. Umsatzpachtanteil €/Jahr
I Beherbergung	0,00	0,00		

m² insgesamt
 €/Jahr

... kann nun der Umsatz für die Umsatzanteile „Beherbergung“, „Restauration“ und „Sonstiges“ ermittelt werden.



Umsatzanteile		übliche Umsatzanteile	
Beherbergung	kalkulierter Umsatz	0,00 €/Jahr	0 %
Restauration	kalkulierter Umsatz	€/Jahr	0 %
Sonstiges	kalkulierter Umsatz	€/Jahr	0 %
Summe		0,00 €/Jahr	100 %

Für die Ermittlung des Netto-Umsatzpachtanteils „Beherbergung“ ist es erforderlich, die Mehrwertsteuer richtig zu berücksichtigen. Im nachfolgenden Dialog wird dargestellt, wie Sie die Umsatzpachtanteile berücksichtigen können. Dabei ist zu beachten, dass die MwSt.-Anteile aus dem Roherträgen herausgerechnet werden sollten. Bis zur Programmversion 36.20.4 sind die MwSt.-Sätze nicht überschreibbar. In diesem Fall sollten für die weiteren Berechnungen die Nettopreise ohne MwSt. eingegeben und die Checkboxes „inkl. Mehrwertsteuer...“ deaktiviert werden.

Ab der Programmversion 36.20.5 können die MwSt.-Sätze manuell überschrieben werden. Dies ist sowohl bei der Bemessungsgrundlage „Anzahl der Zimmer“ ...

S Umsatzkalkulator; Objektart: Hotel; Umsatzanteil Beherbergung

Die Auslastung wird bemessen in Bezug auf

die Anzahl der Zimmer die Anzahl der Betten

Die Auslastung der Zimmer beträgt bei 365 Öffnungstagen %

Bestimmung der durchschnittlichen Zimmerpreise (Übernachtungspreise)

Die (normalen) Zimmerpreise betragen

inkl. Frühstücksteil von 10,00 €/Tag /Pers. inkl. Mehrwertsteuer (19 %)

Ez.-Preis 80,00 €/Tag Dz.-Preis €/Tag

inkl. Mehrwertsteuer (7 %)

Die (normalen) Zimmerpreise exkl. Frühstücksteil und exkl. MwSt. betragen

Ez.-Preis 65,42 €/Tag Dz.-Preis €/Tag

Die durchschnittlichen Zimmerpreise exkl. Frühstücksteil und exkl. MwSt. betragen

dEz.-Preis €/Tag dDz.-Preis €/Tag

Zimmerpreiskalkulator Zimmerpreiskalkulator Doppelbelegungsquote Dz. => gemischter Dz. - Preis (gDz.) Anzahl Übernacht. /Jahr

65,42 €/Tag €/Tag % => €/Tag

Der Frühstücksumsatz pro Jahr exkl. MwSt. beträgt

Frühstücksteil Anzahl Übernacht. Frühstücksumsatz Frühstücksumsatz automatisch

€/Tag /Pers. x = €/Jahr in die Tabelle der Restaurationsanteile als Umsatzanteil übertragen

Berechnung des Beherbergungsumsatzes pro Jahr

dEz.-Preis Anz. Ez. gDz.-Preis Anz. Dz. Auslastung Jahresnettoumsatz Beherbergung

65,42 €/Tag x + €/Tag x x 365 Tage x % = 0,00 €/Jahr = €/Zimmer und Jahr

Zu-/Abschlag €/Jahr

insg. 0,00 €/Jahr

Ez. = Einzelzimmer
Dz. = Doppelzimmer

OK Abbrechen Hilfe

... als auch bei der Bemessungsgrundlage „Anzahl der Betten“...

S Umsatzkalkulator; Objektart: Hotel; Umsatzanteil Beherbergung

Die Auslastung wird bemessen in Bezug auf

die Anzahl der Zimmer die Anzahl der Betten

Die Auslastung der Zimmer beträgt bei 365 Öffnungstagen %

Bestimmung des durchschnittlichen Bettenpreises (Übernachtungspreise)

Der (normale) Bettenpreis beträgt

inkl. Frühstücksteil von 10,00 €/Tag inkl. Mehrwertsteuer (19 %)

Bettenpreis €/Tag inkl. Mehrwertsteuer (7 %)

Der (normale) Bettenpreis exkl. Frühstücksteil und exkl. MwSt. beträgt

Bettenpreis €/Tag

Der durchschnittliche Bettenpreis exkl. Frühstücksteil und exkl. MwSt. beträgt

Bettenpreiskalkulator Anzahl Übernacht. /Jahr

€/Tag

Der Frühstücksumsatz pro Jahr exkl. MwSt. beträgt

Frühstücksteil Anzahl Übernacht. Frühstücksumsatz Frühstücksumsatz automatisch

€/Tag x = €/Jahr in die Tabelle der Restaurationsanteile als Umsatzanteil übertragen

Berechnung des Beherbergungsumsatzes pro Jahr

Bettenpreis Anz. Betten Auslastung Jahresnettoumsatz Beherbergung

€/Tag x x 365 Tage x % = 0,00 €/Jahr = €/Zimmer und Jahr

Zu-/Abschlag €/Jahr

insg. 0,00 €/Jahr

OK Abbrechen Hilfe

... möglich.

Residualwertermittlung

Mit ProSa können auch Residualwertermittlungen durchgeführt werden. Hierbei werden sowohl das statische als auch das dynamische Bauträgerverfahren komfortabel unterstützt.

Die Berücksichtigung der MwSt. findet man hier bei der Ermittlung des Entwicklungsaufwands.

Auftrag Büroorganisation Navigator Tabellen Textbausteine Einstellungen Extras Hilfe

Residualwert

Residualverfahren (dynamisches Bauträgerverfahren) Residualverfahren (statisches Bauträgerverfahren)

Annahmen (Zeitablauf, Zinssätze) Sensitivitätsanalyse

	Wert	Standardabweichung	rel. Anteil
Verkaufserlös etc.	Einnahmen insgesamt (Verkaufserlös, Mieten etc.) 126.000,00 €	± 10,00 %	88,55 %
Entwicklungsaufwand	Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten - 45.300,00 €	± 10,00 %	11,45 %
	kalkulierter Ankaufsaufwand (zum Verkaufszeitpunkt) = 80.700,00 €		
Abzinsung	Zwischenfinanzierungszinsen für den Ankaufsaufwand 80.700,00 € × (1 - 1,000) = - 0,00 € (Abzinsungsfaktor)	± 10,00 %	0,00 %
	kalkulierter Ankaufsaufwand (zum Ankaufszeitpunkt) = 80.700,00 €		
Nebenkosten	Grunderwerbsnebenkosten etc. - €	± 10,00 %	0,00 %
	kalkulierter Kaufpreis (zum Ankaufszeitpunkt) = 80.700,00 €		
	Residualwert rd. 80.700,00 €	± 16,59 %	100,00 %
	nachrichtlich:	(± 13.389,58 €)	
	= 84,95 €/m² Grundstücksfläche (950,00 m² Grundstücksfläche)		
	= 672,50 €/m² Wohn- und Nutzfläche (120 m² Wohn- u. Nutzfläche)		

Hier muss ggf. der am Wertermittlungstichtag zu berücksichtigende MwSt.-Satz eingegeben werden.

Entwicklungsaufwand

Baukosten	Herstellungs- / Umbaukosten der Gebäude und Aussenanlagen etc.	45.300,00 €
Baurechtschaffung	Baurechtschaffung	+ €
Baureifmachung etc.	Baureifmachung, Stellplatzablösung etc.	+ €

MwSt. - Erstattung

vorläufiger Projektaufwand insgesamt (zur Information) 45.300,00 €

Summe der Fremdleistungen mit MwSt. 0,00 €

Wohn- und Nutzfläche des MwSt.-lich genutzten gewerbl. Anteils 0,00 m²

gesamte Wohn- und Nutzfläche des Objekts 120,00 m²

MwSt.-Faktor (% (aktueller MwSt.-Satz))

1 %

dem Projektentwickler und dem Ersterwerber vom Finanzamt erstatteter MwSt. - Anteil = 0,00 €

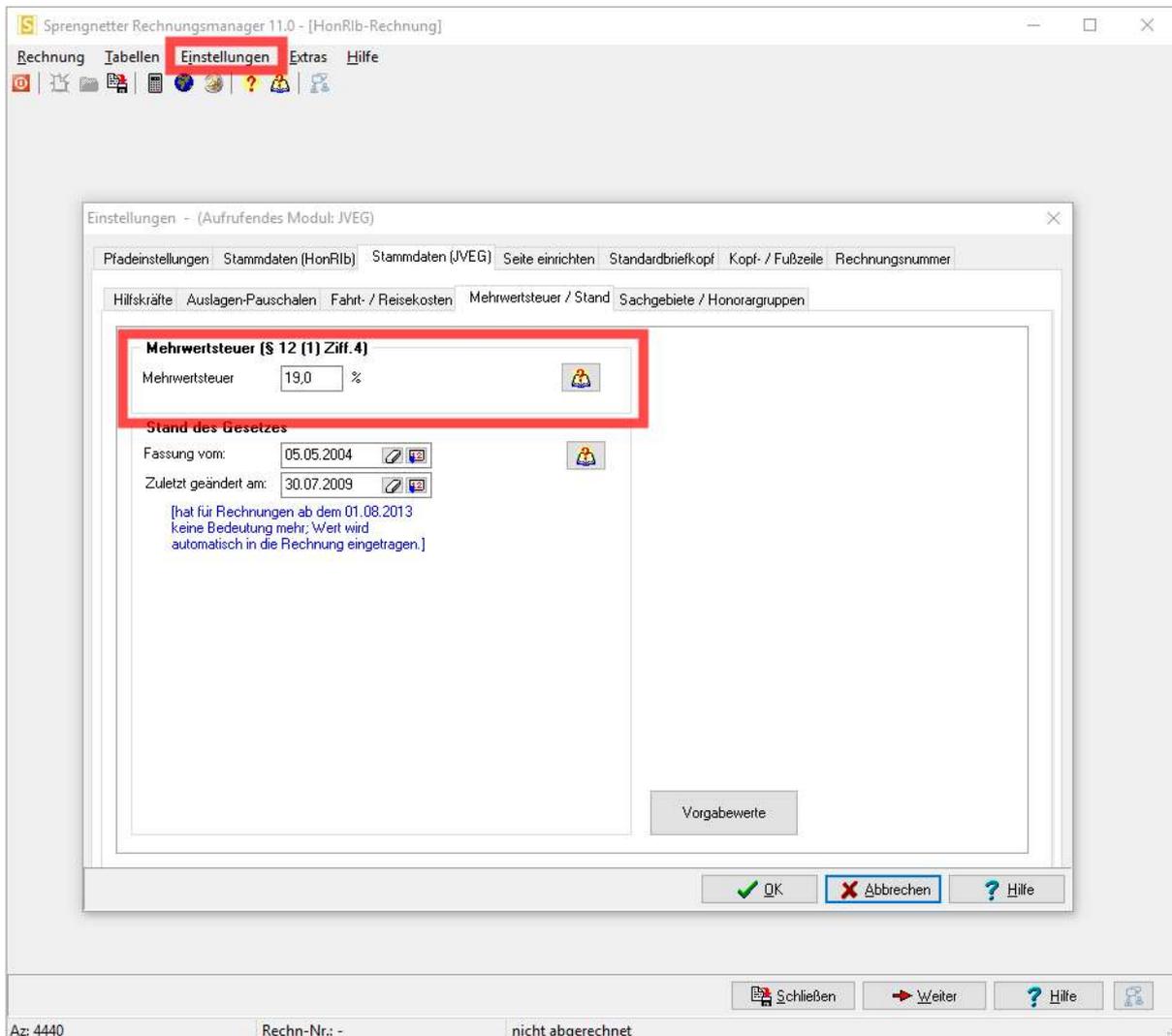
rd. 0,00 €

Abrechnung/Rechnungserstellung

ProSa beinhaltet ebenfalls die Möglichkeit, komfortabel Rechnungen zu erstellen. Hierfür kann der im ProSa-Profipaket enthaltene Rechnungsmanager gestartet werden. Mit dem Rechnungsmanager können sowohl Vergütungsrechnungen nach JVEG als auch Honorarrechnungen nach HonRlb, pauschal oder nach Zeit erstellt werden.

Für die Rechnungserstellung ist der Zeitpunkt der Leistungserbringung maßgeblich. Insofern ist auch der entsprechende MwSt.-Satz vom Zeitpunkt der Leistungserbringung abhängig.

Mit Hilfe der Programmeinstellungen lässt sich der MwSt.-Satz für die Entschädigungsrechnungen standardmäßig ändern.



Der voreingestellte MwSt.-Satz wird dann bei der Bearbeitung der Vergütungsrechnung vorgeschlagen und kann dort ggf. überschrieben werden.

<input type="button" value="Honorar für die Leistung des SV..."/>		Honorar für die Leistung des Sachverständigen <input type="text" value="0,00"/> €	
Aufwändungsersatz <input checked="" type="radio"/> Einzelaufstellung		Aufwändungsersatz für:	
<input type="button" value="Hilfskräfte..."/>		+ Hilfskräfte	+ <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Schreibauslagen..."/>		+ Schreibauslagen	+ <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Kopien und Ausdrücke..."/>		+ Kopien und Ausdrücke	+ <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Dateien..."/>		+ Dateien	+ <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Fotos..."/>		+ Fotos	+ <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Fahrtkosten / Tagegeld..."/>		+ Fahrtkosten/Tagegeld	+ <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Übernachtungsgeld..."/>		+ Übernachtungsgeld	+ <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Sonstige Aufwendungen..."/>		+ sonstige Aufwendungen	+ <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="radio"/> pauschal <input type="text" value="0,00"/> € gemäß Vereinbarung nach § 13		= Zwischensumme	= <input type="text" value="0,00"/> €
		+ Umsatzsteuer <input type="text" value="19"/> %	+ <input type="text" value="0,00"/> €
		= Zwischensumme	= <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Vorlagekosten..."/>		+ Vorlagekosten	+ <input type="text" value="0,00"/> €
Unterzeichnerangaben: <input type="text"/>		= Rechnungsbetrag	= <input type="text" value="0,00"/> €
<input type="button" value="Rechnung erzeugen"/>			

Auch bei der Bearbeitung der Honorarrechnungen nach HonRlb, pauschal oder nach Zeit lässt sich der MwSt.-Satz überschreiben.

Rechnungserstellung

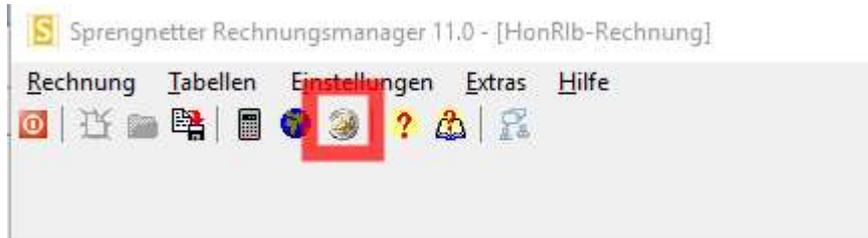
nach HonRlb (Normalstufe)

	Honorar Normalstufe	<input type="text" value="1.133,80"/>	€ 
<input type="button" value="Zusatzleistungen"/>	+ Zusatzleistungen	+ <input type="text" value="0,00"/>	€
<input type="button" value="Mehrere Stichtage"/>	+ Berücksichtigung mehrerer Stichtage	+ <input type="text" value="0,00"/>	€
<input type="button" value="Ermäßigungen"/>	- Ermäßigungen	- <input type="text" value="0,00"/>	€
	= Grundhonorar	= <input type="text" value="1.133,80"/>	€
<input type="button" value="Nebenkosten"/>	+ Nebenkosten (nach § 4 HonRlb)	+ <input type="text" value="0,00"/>	€
	= Honorarsumme (netto)	= <input type="text" value="1.133,80"/>	€
	+ <input type="text" value="19"/> % MwSt (nach § 6 HonRlb)	+ <input type="text" value="215,42"/>	€
	= Honorar insgesamt	= <input type="text" value="1.349,22"/>	€
<input type="button" value="Vorlagekosten"/>	+ Vorlagekosten (mehrwertsteuerfrei)	+ <input type="text" value="0,00"/>	€
	= Rechnungsbetrag insgesamt	= <input type="text" value="1.349,22"/>	€

Untersignerangaben:

Rechnungsverwaltung

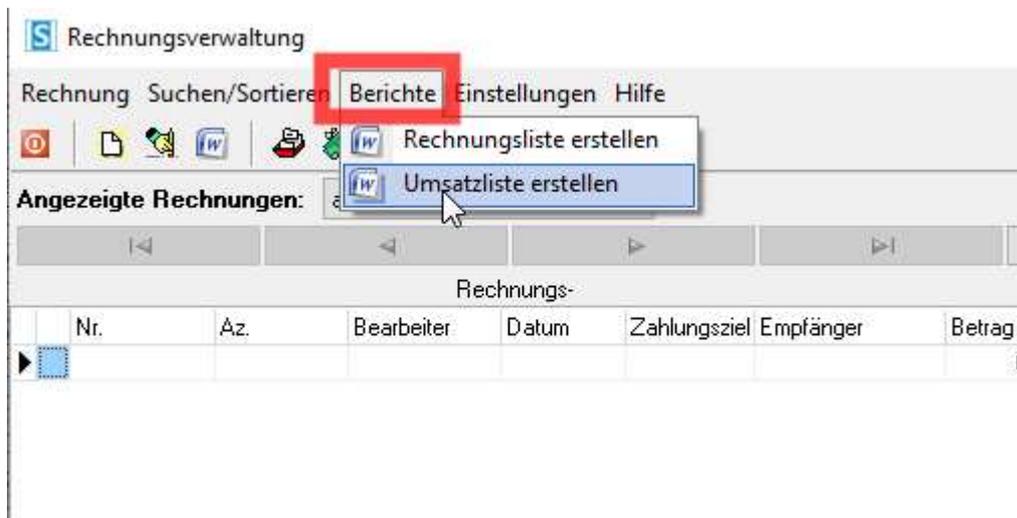
Mit der im Rechnungsmanager enthaltenen Rechnungsverwaltung, können Rechnungen und Mahnungen verwaltet werden.



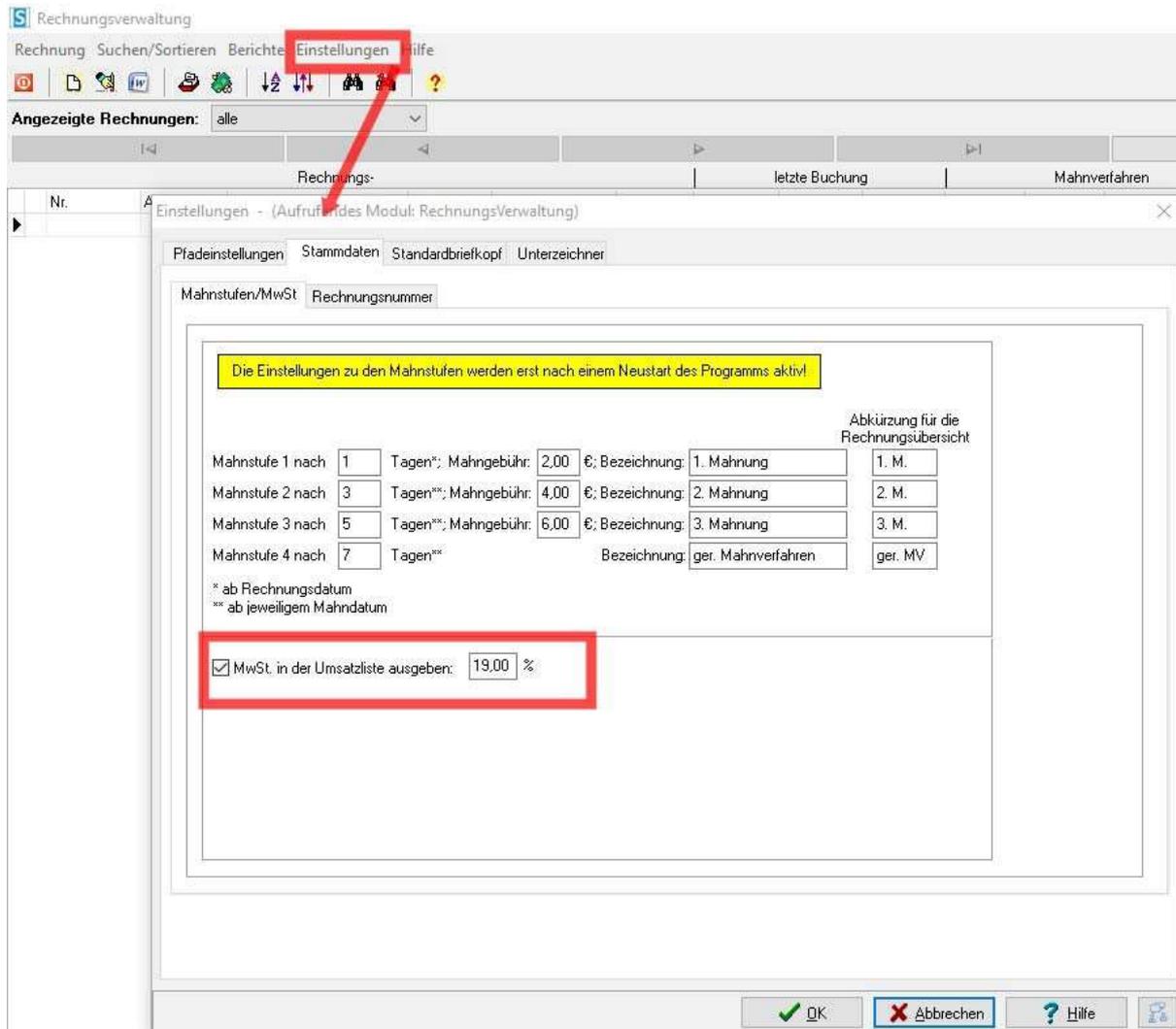
Zudem können mit der Rechnungsverwaltung über den Menüeintrag „Berichte“ Umsatzlisten generiert werden.

In der Umsatzliste wird zu jeder Rechnung die Rechnungsnummer, das Rechnungsdatum, das Aktenzeichen, die Kundenkurzbezeichnung, der Nettorechnungsbetrag, die Umsatzsteuer und der Bruttorechnungsbetrag ausgegeben.

Benötigt wird diese Ausgabeform insbesondere für die Umsatzsteuererklärung.



Bei der Generierung der Umsatzliste wird geprüft, ob die MwSt. in der Umsatzliste ausgegeben werden soll. Hierbei wird die entsprechende Programmeinstellung untersucht, die über den Menüpunkt „Einstellungen“ modifiziert werden kann.



Sollte die Umsatzliste halbjährlich inklusive der MwSt. erzeugt werden, empfiehlt es sich, den MwSt.-Satz entsprechend für das zweite Halbjahr anzupassen.

