



# **KMU-Kontenrahmen Branchenstandard für die Immobilienbewirtschaftung**

Version 2.0b

Affoltern a. A., 5. Dezember 2018



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Musterkontenpläne .....</b>	<b>4</b>
2.1	Vermietungs-Mandate.....	4
2.1.1	KMU 2013 Vermietung light .....	5
2.1.2	KMU 2013 Vermietung inkl. Liegenschaft.....	7
2.1.3	KMU 2013 Vermietung inkl. MWST und Lohn detailliert .....	11
2.1.4	Kostenkonten (für Nebenkostenabrechnung) .....	16
2.2	Stockwerkeigentums-Mandate.....	17
2.2.1	KMU 2013 Stockwerkeigentum light .....	18
2.2.2	KMU 2013 Stockwerkeigentum inkl. MWST .....	19
2.2.3	Kostenkonten (für Betriebskostenabrechnung) .....	21
2.3	Genossenschafts-Mandate .....	22
2.3.1	KMU 2013 Genossenschaft inkl. Liegenschaft .....	23
2.3.2	KMU 2013 Genossenschaft inkl. Lohn detailliert.....	27



## 1. Einleitung

Das neue Rechnungslegungsrecht ist seit 1.1.2013 in Kraft und die KMU mit Umsätzen über CHF 500'000.– sind verpflichtet, die Geschäftsabschlüsse ab Geschäftsjahr 2015 nach der neuen Rechnungslegung vorzunehmen. Die neuen Normen können u.a. Anpassungen des Kontenplans eines Unternehmens erfordern.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsache, dass bisher für die Schweizer Immobilienbranche kein Standardkontenrahmen existierte, hat die W&W Immo Informatik AG als Marktführerin im Bereich der Immobilienbewirtschaftungssoftware zusammen mit dem Mitautor des Standardwerkes «Schweizer Kontenrahmen KMU», Herbert Mattle und den Wohnbaugenossenschaften der Schweiz einen Kontenrahmen als Branchenstandard für die Immobilienbewirtschaftung erarbeitet. Dieser Kontenrahmen erlaubt es, den KMU im Immobilienbewirtschaftungsbereich, ihre Kontenpläne zu standardisieren und den Erfordernissen der neuen Rechnungslegung anzupassen.

Wir empfehlen den Unternehmen der Immobilienbewirtschaftung, den neuen branchenspezifischen Kontenrahmen als Grundlage für die Anpassung der Kontenpläne zu nutzen und die Darstellung von Bilanz und Erfolgsrechnung in der entsprechenden Gliederung vorzunehmen.

Für die drei in der Immobilienbewirtschaftung am stärksten verbreiteten Mandatstypen Vermietung, Stockwerkeigentum und Genossenschaften wurden Musterkontenpläne in verschiedenen Varianten erstellt, welche im vorliegenden Dokument enthalten sind und zudem kostenlos auf [www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch), der Website der W&W Immo Informatik AG, heruntergeladen werden können.



## 2. Musterkontenpläne

Im vorliegenden KMU-Kontenrahmen sind Musterkontenpläne für die drei Mandatstypen Vermietung, Stockwerkeigentum und Genossenschaften enthalten. Für die einzelnen mandatspezifischen Musterkontenpläne bestehen mehrere Varianten, die sich v.a. hinsichtlich Detaillierungsgrad unterscheiden.

### 2.1 Vermietungs-Mandate

Im Bereich Vermietung bieten wir drei unterschiedliche Musterkontenpläne an. Sie sind ausgerichtet auf die Komplexität des Mandats und den Umfang der Informationen, die der Verwaltung bekannt sind.

#### ***Vermietung light:***

Oft sind bei kleineren Drittmandaten die Eigen- und Fremdfinanzierung nicht bekannt, was erlaubt, die Bilanz einfach aufzubauen und das Anlagevermögen wie auch die Fremdfinanzierung wegzulassen.

In der Erfolgsrechnung werden der laufende Unterhalt und die Reparaturen in einem Konto zusammengefasst, um die Darstellung von Kleinmandaten möglichst übersichtlich zu halten.

Die Ergänzung oder Erweiterung des Musterkontenplans Vermietung light ist jederzeit möglich. Die Struktur des KMU 2013 Musterkontenplans muss aber eingehalten werden.

#### ***Vermietung inkl. Liegenschaft:***

Im Gegensatz zur Variante Vermietung light werden bei dieser Variante das Anlagevermögen und auch die Fremdfinanzierung geführt. Damit sind alle für eine Renditenberechnung notwendigen buchhalterischen Zahlen verfügbar.

Auch die Erfolgsrechnung wird in dieser Variante detaillierter geführt. Im Betriebsaufwand betrifft dies den Posten laufender Unterhalt und Reparaturen und die Nebenkosten zu Lasten Eigentümer. Aber auch die Klassen 5 (Personalaufwand), 6 (Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis) und 8 (Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und betriebsfremder Ertrag) werden zusätzlich oder in höherem Detaillierungsgrad angeboten.

Der Musterkontenplan Vermietung inkl. Liegenschaft eignet sich besonders für grössere bzw. komplexere Drittmandate wie auch für selbst verwaltete Liegenschaften.

#### ***Vermietung inkl. MWST und Lohn detailliert:***

Zusätzlich zum Musterkontenplan Vermietung inkl. Liegenschaft berücksichtigt diese Variante auch MWST-spezifische Konten und Konten für den Lohn.

In der Bilanz werden die MWST-Konten für die Vor- und Umsatzsteuer sowie das Abrechnungskonto geführt. Beim Lohn sind verschiedene Kontokorrent-Konten für die Verbindlichkeiten gegenüber den Sozialversicherungen und den Vorsorgeeinrichtungen vorgesehen.

In der Erfolgsrechnung ermöglicht diese Variante in der Klasse 5 (Personalaufwand) eine feinere Unterteilung der Konten.

Alle oben dargestellten Musterkontenpläne können jederzeit erweitert werden. Es ist jedoch empfehlenswert, vor Beginn der Buchhaltung festzulegen, welche Form von Bilanz und Erfolgsrechnung dem Kunden abgegeben werden soll. Dabei sind die Kundenbedürfnisse hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad zu berücksichtigen.

## 2.1.1 KMU 2013 Vermietung light

### Bilanz

#### Nummer Bezeichnung

1	Aktiven	2022	Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)
10	Umlaufvermögen		Mieterkonto Heiz- und Nebenkosten
100	Flüssige Mittel	2030	Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten
1000	Kasse	220	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten
1010	PostFinance		Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen
1020	Bank	2208	Direkte Steuern
106	Wertschriften	230	Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen
1060	Wertschriften		Passive Rechnungsabgrenzungen
109	Transferkonto	2300	Passive Rechnungsabgrenzung
1090	Transferkonto	2301	Miervorauszahlungen (Abschlusskonto)
1091	Lohndurchlaufkonto	24	Langfristiges Fremdkapital
1099	Abrechnungskonto Heiz- und Nebenkosten	260	Rückstellungen
110	Forderungen aus Vermietung	2600	Rückstellungen für Tankrevisionen
	Forderungen aus Vermietung gegenüber Mietern (Debitoren)	2601	Rückstellungen für Boilerentkalkungen
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)	2610	Erneuerungsfonds
1109	Wertberichtigungen Forderungen inkl. Delcredere	28	Eigenkapital (juristische Person)
111	Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	280	Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital
	Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten		Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	2800	Aktienkapital
114	Übrige kurzfristige Forderungen	290	Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust
	Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen		Gesetzliche Kapitalreserve
1176	Verrechnungssteuer	2900	Gesetzliche Kapitalreserve
120	Vorräte		Gesetzliche Gewinnreserve
	Vorräte	2950	Gesetzliche Gewinnreserve
1200	Heizölvorrat		Freiwillige Gewinnreserve
130	Aktive Rechnungsabgrenzungen	2960	Freiwillige Gewinnreserve
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung		Bilanzgewinn und Bilanzverlust
2	Passiven	2970	Gewinnvortrag oder Verlustvortrag
20	Kurzfristiges Fremdkapital	2979	Jahresgewinn oder Jahresverlust
200	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	Eigenkapital (Einzelunternehmen)
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (Kreditoren)	280	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres
2000	Kreditoren	2800	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres
2010	Sammelkonto Mieter	282	Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge
2020	Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)	2850	Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge
2021	Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)	285	Privat
		2850	Barbezüge
		289	Jahresgewinn oder Jahresverlust
		2891	Jahresgewinn oder Jahresverlust
		28	Eigenkapital (Personengesellschaft)



280	Eigenkapital Gesellschafter A
	Eigenkapital Gesellschafter A
2800	Eigenkapital Gesellschafter A
	Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge Gesellschafter A
2810	Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge Gesellschafter A

	Privat Gesellschafter A
2820	Barbezüge Gesellschafter A
	Jahresgewinn oder Jahresverlust Gesellschafter A
2831	Jahresgewinn oder Jahresverlust Gesellschafter A

## Erfolgsrechnung

### Nummer Bezeichnung

3	Ertrag aus Leistungen
30	Liegenschaftenertrag
300	Mietzinserträge
3000	Wohnungen
3001	Garagen
3002	Gewerberäume
309	Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste
3090	Leerstände Wohnungen
3091	Leerstände Garagen
3092	Leerstände Gewerberäume
3099	Mietzinsverluste
36	Übrige Erlöse aus Leistungen
360	Übrige Erträge
3600	Diverse Einnahmen
3601	Pauschalen
4	Liegenschaftsaufwand
40	Betriebsaufwand
400	Laufender Unterhalt und Reparaturen
4000	Unterhalt und Reparaturen
410	Erneuerungsfonds
4100	Erneuerungsfonds
420	Erweiterter Unterhalt und Planungskosten
4200	Sanierung
430	Versicherungen
4300	Kantonale Gebäudeversicherungen
4301	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen
440	Liegenschaftssteuern und Öffentliche Abgaben
4400	Liegenschaftssteuern
4401	Öffentliche Abgaben und Gebühren
450	Nebenkosten zu Lasten Eigentümer
4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen
4501	Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten

4502	Strom Leerwohnungen
4590	Nebenkosten der Leerstände
460	Vermietungsaufwand
4600	Inserate- und Werbeaufwand
470	Liegenschaftsverwaltung
4700	Verwaltungskosten
4701	Übrige Verwaltungskosten
4702	Akonto Verwaltungskosten
490	Übriger Liegenschaftsaufwand
4900	Übriger Liegenschaftsaufwand
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis
68	Abschreibungen und Rückstellungen
681	Rückstellungen
6810	Rückstellungen für Tankrevisionen (wenn z.L. Eigentümer)
6811	Rückstellungen für Boilerentkalkungen (wenn z.L. Eigentümer)
69	Finanzaufwand und Finanzertrag
690	Finanzaufwand
	Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten
6902	Zinsaufwand Hypotheken
6903	Zinsaufwand PostFinance / Banken
	Übriger Finanzaufwand
6940	PostFinance- / Bankspesen
695	Finanzertrag
	Erträge aus flüssigen Mitteln und Wertschriften
6950	Zinsertrag PostFinance / Banken
9	Abschluss
92	Gewinnverwendung
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust



## 2.1.2 KMU 2013 Vermietung inkl. Liegenschaft

### Bilanz

#### Nummer Bezeichnung

1	Aktiven	Mobilien und Einrichtungen
10	Umlaufvermögen	1510 Mobilien und Einrichtungen
100	Flüssige Mittel	1517 Mobilien und Einrichtungen im Leasing
1000	Kasse	1519 Abschreibungen und Wertberichtigungen Mobilien und Einrichtungen
1010	PostFinance	Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie
1020	Bank	1520 Büromaschinen
106	Wertschriften	1521 Informatik
1060	Wertschriften	1522 Kommunikationstechnologie
109	Transferkonto	1527 Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie im Leasing
1090	Transferkonto	1529 Abschreibungen und Wertberichtigungen Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie
1091	Lohndurchlaufkonto	Fahrzeuge
1099	Abrechnungskonto Heiz- und Nebenkosten	1530 Fahrzeug A
110	Forderungen aus Vermietung Forderungen aus Vermietung gegenüber Mietern (Debitoren)	1537 Fahrzeuge im Leasing
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)	1539 Abschreibungen und Wertberichtigungen Fahrzeuge
1109	Wertberichtigungen Forderungen inkl. Delkreder	Werkzeuge und Geräte
111	Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	1540 Werkzeuge und Geräte
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	1547 Werkzeuge und Geräte im Leasing
114	Übrige kurzfristige Forderungen Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	1549 Abschreibungen und Wertberichtigungen Werkzeuge und Geräte
1176	Verrechnungssteuer	160 Immobilen Sachanlagen Geschäftsliegenschaften
120	Vorräte Vorräte	1600 Geschäftsliegenschaften
1200	Heizölvorrat	1601 Boden
130	Aktive Rechnungsabgrenzungen	1607 Geschäftsliegenschaften im Leasing
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung	1608 Anzahlungen für Geschäftsliegenschaften
14	Anlagevermögen	1609 Abschreibungen und Wertberichtigungen Geschäftsliegenschaften
140	Finanzanlagen Wertschriften	Wohnliegenschaften
1400	Wertschriften	1610 Wohnliegenschaften
	Langfristige Forderungen gegenüber Dritten	1611 Boden
1440	Darlehen	1618 Anzahlungen für Wohnliegenschaften
150	Mobile Sachanlagen Maschinen und Apparate	1619 Abschreibungen und Wertberichtigungen Büro- und Verwaltungsgebäude
1500	Maschinen und Apparate	Unbebaute Grundstücke
1507	Maschinen und Apparate im Leasing	1680 Unbebaute Grundstücke
1509	Abschreibungen und Wertberichtigungen Maschinen und Apparate	1687 Unbebaute Grundstücke im Leasing
		1688 Anzahlungen für unbebaute Grundstücke



1689 Abschreibungen und Wertberichtigungen unbebaute Grundstücke

2 Passiven

20 Kurzfristiges Fremdkapital

200 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (Kreditoren)

2000 Kreditoren

2010 Sammelkonto Mieter

2020 Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)

2021 Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)

2022 Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)  
Mieterkonto Heiz- und Nebenkosten

2030 Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten

210 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten  
Bankverbindlichkeiten kurzfristig (bis 12 Monate)

2100 Kontokorrent

2107 Darlehen

2109 Hypothek

220 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten  
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen

2208 Direkte Steuern

230 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen  
Passive Rechnungsabgrenzungen

2300 Passive Rechnungsabgrenzung

2301 Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)

24 Langfristiges Fremdkapital

240 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten  
Bankverbindlichkeiten langfristig

2400 Darlehen

2401 Hypothek  
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

2420 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

260 Rückstellungen

2600 Rückstellungen für Tankrevisionen

2601 Rückstellungen für Boilerentkalkungen

2610 Erneuerungsfonds

28 Eigenkapital (juristische Person)

280 Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital  
Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital

2800 Aktienkapital

290 Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust  
Gesetzliche Kapitalreserve

2900 Gesetzliche Kapitalreserve  
Gesetzliche Gewinnreserve

2950 Gesetzliche Gewinnreserve  
Freiwillige Gewinnreserve

2960 Freiwillige Gewinnreserve  
Bilanzgewinn und Bilanzverlust

2970 Gewinnvortrag oder Verlustvortrag

2979 Jahresgewinn oder Jahresverlust

28 Eigenkapital (Einzelunternehmen)

280 Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres

2800 Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres

282 Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge

2820 Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge

285 Privat

2850 Barbezüge

289 Jahresgewinn oder Jahresverlust

2891 Jahresgewinn oder Jahresverlust

28 Eigenkapital (Personengesellschaft)

280 Eigenkapital Gesellschafter A  
Eigenkapital Gesellschafter A

2800 Eigenkapital Gesellschafter A  
Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge Gesellschafter A

2810 Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge Gesellschafter A  
Privat Gesellschafter A

2820 Barbezüge Gesellschafter A  
Jahresgewinn oder Jahresverlust Gesellschafter A

2831 Jahresgewinn oder Jahresverlust Gesellschafter A



## Erfolgsrechnung

### Nummer Bezeichnung

3 Ertrag aus Leistungen	4501 Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten
30 Liegenschaftenertrag	4502 Strom Leerwohnungen
300 Mietzinserträge	4510 Heizöl
3000 Wohnungen	4511 Erdgas
3001 Garagen	4512 Holz, Pellets
3002 Gewerberäume	4513 Wärmestrom
309 Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	4520 Strom
3090 Leerstände Wohnungen	4530 Wasser
3091 Leerstände Garagen	4531 Abwasser
3092 Leerstände Gewerberäume	4532 Kanalisationsgebühren
3099 Mietzinsverluste	4540 Kehricht
36 Übrige Erlöse aus Leistungen	4550 Hauswartung
360 Übrige Erträge	4551 Schneeräumung
3600 Diverse Einnahmen	4590 Nebenkosten der Leerstände
3601 Pauschalen	460 Vermietungsaufwand
4 Liegenschaftsaufwand	4600 Inserate- und Werbeaufwand
40 Betriebsaufwand	470 Liegenschaftenverwaltung
400 Laufender Unterhalt und Reparaturen	4700 Verwaltungskosten
4000 Unterhalt: Äussere Arbeiten	4701 Übrige Verwaltungskosten
4010 Unterhalt: Innere Arbeiten in allgemeinen Räumen	4702 Akonto Verwaltungskosten
4020 Unterhalt: Innere Arbeiten in übrigen Räumen	490 Übriger Liegenschaftsaufwand
4030 Unterhalt: Elektroanlagen	4900 Übriger Liegenschaftsaufwand
4040 Unterhalt: Heizung, Lüftung, Klima	5 Personalaufwand
4050 Unterhalt: Sanitäranlagen	50 Personalaufwand
4060 Unterhalt: Transportanlagen	500 Lohnaufwand
4070 Unterhalt: Aussenanlagen	5000 Löhne
4080 Unterhalt: Mobilien	5070 AHV, IV, EO, ALV
4090 Unterhalt Diverses	5080 Spesen Verwaltung
410 Erneuerungsfonds	5090 Übriger Aufwand Verwaltung
4100 Erneuerungsfonds	5095 Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftsverwaltung
420 Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	6 Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis
4200 Sanierung	65 Verwaltungs- und Informatikaufwand
430 Versicherungen	650 Verwaltungsaufwand
4300 Kantonale Gebäudeversicherungen	6500 Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Fachliteratur
4301 Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	6510 Telefon, Internet, Porti
440 Liegenschaftsteuern und Öffentliche Abgaben	6520 Beiträge, Spenden, Vergabungen, Trinkgelder
4400 Liegenschaftsteuern	6530 Buchführungs- und Beratungsaufwand
4401 Öffentliche Abgaben und Gebühren	6540 Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revisionsstelle
450 Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	6550 Übriger Verwaltungsaufwand
4500 Pauschale Nebenkostenzahlungen	



6560 Privatanteile Verwaltungsaufwand	6949 Währungsverluste
657 Informatikaufwand	695 Finanzertrag
6570 Leasing und Miete Hard- und Software	Erträge aus flüssigen Mitteln und Wertschriften
6580 Lizenzen und Wartung	6950 Zinsertrag PostFinance / Banken
6590 Beratung und Entwicklung	Übriger Finanzertrag
66 Werbeaufwand	6999 Währungsgewinne
6600 Werbeinserate, elektronische Medien	8 Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag
6610 Werbetrucksachen, Werbematerial, Reklamartikel, Muster	80 Betriebsfremder Aufwand und betriebsfremder Ertrag
6620 Schaufenster, Dekoration, Fachmessen, Ausstellungen	800 Betriebsfremder Aufwand
6640 Reisespesen, Kundenbetreuung	8000 Betriebsfremder Aufwand
6660 Werbebeiträge, Sponsoring	810 Betriebsfremder Ertrag
6670 Öffentlichkeitsarbeit, Public Relations	8100 Betriebsfremder Ertrag
6680 Werbeberatung, Marktanalysen	85 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag
6690 Privatanteile Werbeaufwand	850 Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag
67 Sonstiger betrieblicher Aufwand	Ausserordentlicher Aufwand
6700 Wirtschaftsauskünfte, Betreibungen	8500 Ausserordentliche Reservenbildung
6710 Betriebssicherheit und Bewachung	8501 Ausserordentliche Rückstellungen
6720 Forschung und Entwicklung	8502 Ausserordentliche Abschreibungen und Wertberichtigungen
6740 Mehrwertsteuerkorrektur	Ausserordentlicher Ertrag
6790 Sonstiger betrieblicher Aufwand und Privatanteile	8510 Auflösung von Reserven
68 Abschreibungen und Rückstellungen	8515 Erhaltene Subventionen und andere Nichtentgelte mit Vorsteuerkürzung
680 Abschreibungen	8516 Erhaltene Spenden und andere Nichtentgelte ohne Vorsteuerkürzung
6800 Abschreibung Liegenschaften	860 Einmaliger Aufwand und Ertrag
681 Rückstellungen	Einmaliger Aufwand
6810 Rückstellungen für Tankrevisionen (wenn z.L. Eigentümer)	8600 Einmaliger Aufwand
6811 Rückstellungen für Boilerentkalkungen (wenn z.L. Eigentümer)	Einmaliger Ertrag
69 Finanzaufwand und Finanzertrag	8610 Einmaliger Ertrag
690 Finanzaufwand	89 Direkte Steuern
Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten	8900 Gewinnsteuern/Kantons- und Gemeindesteuern
6900 Zinsaufwand Bankkredit	8901 Kapitalsteuern/Direkte Bundessteuern
6901 Zinsaufwand Darlehen	8902 Periodenfremde direkte Steuern
6902 Zinsaufwand Hypotheken	9 Abschluss
6903 Zinsaufwand PostFinance / Banken	92 Gewinnverwendung
6910 Baurechtszinsaufwand	9200 Jahresgewinn oder Jahresverlust
6911 Pachtzinsaufwand	
Übriger Finanzaufwand	
6940 PostFinance- / Bankspesen	



### 2.1.3 KMU 2013 Vermietung inkl. MWST und Lohn detailliert

#### Bilanz

##### Nummer Bezeichnung

1	Aktiven	150	Mobile Sachanlagen
10	Umlaufvermögen		Maschinen und Apparate
100	Flüssige Mittel	1500	Maschinen und Apparate
1000	Kasse	1507	Maschinen und Apparate im Leasing
1010	PostFinance	1509	Abschreibungen und Wertberichtigungen Ma- schinen und Apparate
1020	Bank		Mobiliar und Einrichtungen
106	Wertschriften	1510	Mobiliar und Einrichtungen
1060	Wertschriften	1517	Mobiliar und Einrichtungen im Leasing
109	Transferkonto	1519	Abschreibungen und Wertberichtigungen Mo- biliar und Einrichtungen
1090	Transferkonto		Büromaschinen, Informatik und Kommunikati- onstechnologie
1091	Lohndurchlaufkonto	1520	Büromaschinen
1099	Abrechnungskonto Heiz- und Nebenkosten	1521	Informatik
110	Forderungen aus Vermietung	1522	Kommunikationstechnologie
	Forderungen aus Vermietung gegenüber Mie- tern (Debitoren)	1527	Büromaschinen, Informatik und Kommunikati- onstechnologie im Leasing
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)	1529	Abschreibungen und Wertberichtigungen Bü- romaschinen, Informatik und Kommunikations- technologie
1109	Wertberichtigungen Forderungen inkl. Del- kredere		Fahrzeuge
111	Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	1530	Fahrzeug A
	Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	1537	Fahrzeuge im Leasing
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	1539	Abschreibungen und Wertberichtigungen Fahr- zeuge
114	Übrige kurzfristige Forderungen		Werkzeuge und Geräte
	Kurzfristige Forderungen gegenüber staatli- chen Stellen	1540	Werkzeuge und Geräte
1170	Vorsteuer Material, Waren, Dienstleistungen, Energie, Kl. 4	1547	Werkzeuge und Geräte im Leasing
1171	Vorsteuer Investitionen, übriger Betriebsauf- wand, Kl. 1/5-8	1549	Abschreibungen und Wertberichtigungen Werkzeuge und Geräte
1175	Abrechnungskonto MWST (Guthaben gegen- über ESTV)	160	Immobile Sachanlagen
1176	Verrechnungssteuer		Geschäftsliegenschaften
120	Vorräte	1600	Geschäftsliegenschaften
	Vorräte	1601	Boden
1200	Heizölvorrat	1607	Geschäftsliegenschaften im Leasing
130	Aktive Rechnungsabgrenzungen	1608	Anzahlungen für Geschäftsliegenschaften
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung	1609	Abschreibungen und Wertberichtigungen Ge- schäftsliegenschaften
14	Anlagevermögen		Wohnliegenschaften
140	Finanzanlagen	1610	Wohnliegenschaften
	Wertschriften	1611	Boden
1400	Wertschriften	1618	Anzahlungen für Wohnliegenschaften
	Langfristige Forderungen gegenüber Dritten		
1440	Darlehen		



1619 Abschreibungen und Wertberichtigungen  
Büro- und Verwaltungsgebäude  
Unbebaute Grundstücke

1680 Unbebaute Grundstücke

1687 Unbebaute Grundstücke im Leasing

1688 Anzahlungen für unbebaute Grundstücke

1689 Abschreibungen und Wertberichtigungen unbebaute Grundstücke

2 Passiven

20 Kurzfristiges Fremdkapital

200 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (Kreditoren)

2000 Kreditoren

2010 Sammelkonto Mieter

2020 Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)

2021 Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)

2022 Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)  
Mieterkonto Heiz- und Nebenkosten

2030 Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten

210 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten  
Bankverbindlichkeiten kurzfristig (bis 12 Monate)

2100 Kontokorrent

2107 Darlehen

2109 Hypothek

220 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten  
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen

2200 Geschuldete MWST (Umsatzsteuer)

2201 Abrechnungskonto MWST (Schuld gegenüber ESTV)

2203 Bezugssteuer

2208 Direkte Steuern

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber  
Sozialversicherungen und Vorsorgeeinrichtungen (unverzinslich)

2270 Kontokorrent Vorsorgeeinrichtung

2271 Kontokorrent AHV, IV, EO, ALV

2272 Kontokorrent FAK

2273 Kontokorrent Unfallversicherung

2274 Kontokorrent Krankentaggeldversicherung

2279 Kontokorrent Quellensteuer

230 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen  
Passive Rechnungsabgrenzungen

2300 Passive Rechnungsabgrenzung

2301 Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)

24 Langfristiges Fremdkapital

240 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten  
Bankverbindlichkeiten langfristig

2400 Darlehen

2401 Hypothek  
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

2420 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

260 Rückstellungen

2600 Rückstellungen für Tankrevisionen

2601 Rückstellungen für Boilerentkalkungen

2610 Erneuerungsfonds

28 Eigenkapital (juristische Person)

280 Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital  
Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital

2800 Aktienkapital

290 Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust  
Gesetzliche Kapitalreserve

2900 Gesetzliche Kapitalreserve  
Gesetzliche Gewinnreserve

2950 Gesetzliche Gewinnreserve  
Freiwillige Gewinnreserve

2960 Freiwillige Gewinnreserve  
Bilanzgewinn und Bilanzverlust

2970 Gewinnvortrag oder Verlustvortrag

2979 Jahresgewinn oder Jahresverlust

28 Eigenkapital (Einzelunternehmen)

280 Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres

2800 Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres

282 Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge

2820 Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge

285 Privat

2850 Barbezüge

289 Jahresgewinn oder Jahresverlust

2891 Jahresgewinn oder Jahresverlust

28 Eigenkapital (Personengesellschaft)

280 Eigenkapital Gesellschafter A  
Eigenkapital Gesellschafter A

2800 Eigenkapital Gesellschafter A  
Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge Gesellschafter A



2810	Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge Gesellschafter A
	Privat Gesellschafter A
2820	Barbezüge Gesellschafter A

	Jahresgewinn oder Jahresverlust Gesellschafter A
2831	Jahresgewinn oder Jahresverlust Gesellschafter A

## Erfolgsrechnung

### Nummer Bezeichnung

3	Ertrag aus Leistungen
30	Liegenschaftenertrag
300	Mietzinserträge
3000	Wohnungen
3001	Garagen
3002	Gewerberäume
309	Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste
3090	Leerstände Wohnungen
3091	Leerstände Garagen
3092	Leerstände Gewerberäume
3099	Mietzinsverluste
310	Mietzinserträge MWST-pflichtig
3100	Gewerberäume (MWST-pflichtig)
3101	Büroräume (MWST-pflichtig)
3102	Lagerräume (MWST-pflichtig)
3103	Einstellplätze (MWST-pflichtig)
3104	Abstellplätze (MWST-pflichtig)
319	Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste MWST-pflichtig
3190	Leerstände Gewerberäume (MWST-pflichtig)
3191	Leerstände Büroräume (MWST-pflichtig)
3192	Leerstände Lagerräume (MWST-pflichtig)
3193	Leerstände Einstellplätze (MWST-pflichtig)
3194	Leerstände Abstellplätze (MWST-pflichtig)
3199	Mietzinsverluste (MWST-pflichtig)
36	Übrige Erlöse aus Leistungen
360	Übrige Erträge
3600	Diverse Einnahmen
3601	Pauschalen
4	Liegenschaftsaufwand
40	Betriebsaufwand
400	Laufender Unterhalt und Reparaturen
4000	Unterhalt: Äussere Arbeiten
4010	Unterhalt: Innere Arbeiten in allgemeinen Räumen
4020	Unterhalt: Innere Arbeiten in übrigen Räumen

4030	Unterhalt: Elektroanlagen
4040	Unterhalt: Heizung, Lüftung, Klima
4050	Unterhalt: Sanitäranlagen
4060	Unterhalt: Transportanlagen
4070	Unterhalt: Aussenanlagen
4080	Unterhalt: Mobilien
4090	Unterhalt Diverses
410	Erneuerungsfonds
4100	Erneuerungsfonds
420	Erweiterter Unterhalt und Planungskosten
4200	Sanierung
430	Versicherungen
4300	Kantonale Gebäudeversicherungen
4301	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen
440	Liegenschaftsteuern und Öffentliche Abgaben
4400	Liegenschaftsteuern
4401	Öffentliche Abgaben und Gebühren
450	Nebenkosten zu Lasten Eigentümer
4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen
4501	Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten
4502	Strom Leerwohnungen
4510	Heizöl
4511	Erdgas
4512	Holz, Pellets
4513	Wärmestrom
4520	Strom
4530	Wasser
4531	Abwasser
4532	Kanalisationsgebühren
4540	Kehricht
4550	Hauswartung
4551	Schneeräumung
4590	Nebenkosten der Leerstände
460	Vermietungsaufwand
4600	Inserate- und Werbeaufwand
470	Liegenschaftsverwaltung



4700	Verwaltungskosten	6610	Werbedrucksachen, Werbematerial, Reklameartikel, Muster
4701	Übrige Verwaltungskosten	6620	Schaufenster, Dekoration, Fachmessen, Ausstellungen
4702	Akonto Verwaltungskosten	6640	Reisespesen, Kundenbetreuung
490	Übriger Liegenschaftsaufwand	6660	Werbebeiträge, Sponsoring
4900	Übriger Liegenschaftsaufwand	6670	Öffentlichkeitsarbeit, Public Relations
5	Personalaufwand	6680	Werbeberatung, Marktanalysen
50	Personalaufwand	6690	Privatanteile Werbeaufwand
500	Lohnaufwand	67	Sonstiger betrieblicher Aufwand
5000	Löhne	6700	Wirtschaftsauskünfte, Betreibungen
5001	Zulagen	6710	Betriebssicherheit und Bewachung
5002	Erfolgsbeteiligungen	6720	Forschung und Entwicklung
5007	Sozialversicherungsaufwand	6740	Mehrwertsteuerkorrektur
5008	Übriger Personalaufwand	6790	Sonstiger betrieblicher Aufwand und Privatanteile
5009	Leistungen Dritter	68	Abschreibungen und Rückstellungen
507	Sozialversicherungsaufwand	680	Abschreibungen
5070	AHV, IV, EO, ALV	6800	Abschreibung Liegenschaften
5071	FAK	681	Rückstellungen
5073	Unfallversicherung	6810	Rückstellungen für Tankrevisionen (wenn z.L. Eigentümer)
5074	Krankentaggeldversicherung	6811	Rückstellungen für Boilerentkalkungen (wenn z.L. Eigentümer)
5079	Quellensteuer	69	Finanzaufwand und Finanzertrag
508	Übriger Personalaufwand	690	Finanzaufwand
5080	Spesen Verwaltung		Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten
5090	Übriger Aufwand Verwaltung	6900	Zinsaufwand Bankkredit
5095	Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftsverwaltung	6901	Zinsaufwand Darlehen
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	6902	Zinsaufwand Hypotheken
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand	6903	Zinsaufwand PostFinance / Banken
650	Verwaltungsaufwand	6910	Baurechtszinsaufwand
6500	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Fachliteratur	6911	Pachtzinsaufwand
6510	Telefon, Internet, Porti		Übriger Finanzaufwand
6520	Beiträge, Spenden, Vergabungen, Trinkgelder	6940	PostFinance- / Bankspesen
6530	Buchführungs- und Beratungsaufwand	6949	Währungsverluste
6540	Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revisionsstelle	695	Finanzertrag
6550	Übriger Verwaltungsaufwand		Erträge aus flüssigen Mitteln und Wertschriften
6560	Privatanteile Verwaltungsaufwand	6950	Zinsertrag PostFinance / Banken
657	Informatikaufwand		Übriger Finanzertrag
6570	Leasing und Miete Hard- und Software	6999	Währungsgewinne
6580	Lizenzen und Wartung		
6590	Beratung und Entwicklung		
66	Werbeaufwand		
6600	Werbeinserate, elektronische Medien	8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag



80 Betriebsfremder Aufwand und betriebsfremder Ertrag	8515 Erhaltene Subventionen und andere Nichtentgelte mit Vorsteuerkürzung
800 Betriebsfremder Aufwand	8516 Erhaltene Spenden und andere Nichtentgelte ohne Vorsteuerkürzung
8000 Betriebsfremder Aufwand	860 Einmaliger Aufwand und Ertrag
810 Betriebsfremder Ertrag	Einmaliger Aufwand
8100 Betriebsfremder Ertrag	8600 Einmaliger Aufwand
85 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag	Einmaliger Ertrag
850 Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	8610 Einmaliger Ertrag
Ausserordentlicher Aufwand	89 Direkte Steuern
8500 Ausserordentliche Reservenbildung	8900 Gewinnsteuern/Kantons- und Gemeindesteuern
8501 Ausserordentliche Rückstellungen	8901 Kapitalsteuern/Direkte Bundessteuern
8502 Ausserordentliche Abschreibungen und Wertberichtigungen	8902 Periodenfremde direkte Steuern
Ausserordentlicher Ertrag	9 Abschluss
8510 Auflösung von Reserven	92 Gewinnverwendung
	9200 Jahresgewinn oder Jahresverlust



#### 2.1.4 Kostenkonten (für Nebenkostenabrechnung)

Die Kostenkonten werden für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung benötigt. In der Bilanz werden diese konsolidiert im Konto 1110 Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto) dargestellt.

Die Kostenkonten enthalten die üblichen Nebenkosten, welche in Liegenschaften anfallen. Je nach Abrechnung müssen nicht alle der angebotenen Konten berücksichtigt werden, insbesondere im Bereich der Wärmeerzeugung. Fehlt ein Konto, kann dieses bei Bedarf zusätzlich eröffnet werden.

Nummer Bezeichnung

nk	Nebenkosten		
1111	Heizöl	1142	Wasser
1112	Erdgas	1143	Abwasser
1113	Holz, Pellets	1144	Meteorwassergebühren
1114	Fernwärme	1145	Kehrichtgebühren
1115	Heizungsbedienung	1146	Kehricht- / Schmutzwassergrundgebühren
1116	Brenner- / Pumpenstrom	1147	Grüngutgebühren / -vignetten
1117	Serviceabo Heizung	1148	Containerreinigung
1118	Kaminfeger	1149	Hauswartung
1119	Feuerungskontrolle	1150	Schneeräumung
1120	Rückstellung Tankrevision	1151	Hauswartverbrauchsmaterial
1121	Rückstellung Boilerentkalkung	1152	Gartenunterhalt
1122	Rückstellung Kosten Zähler	1153	Kabelfernsehen
1123	Zählerablesung	1154	Serviceabo Lift
1124	Umbuchung VHKA	1155	Serviceabo Türen / Tore
1125	Heizkosten nach Verbrauch	1156	Serviceabo Lüftung / Klima
1131	Wasser- / Abwasserkosten nach Verbrauch	1157	Übrige Nebenkosten
1141	Strom Allgemein		



## 2.2 Stockwerkeigentums-Mandate

Im Bereich Stockwerkeigentum bieten wir zwei unterschiedliche Kontenpläne an.

### ***Stockwerkeigentum light:***

Dieser Kontenplan umfasst alle im Stockwerk- oder im Miteigentum relevanten Konten.

In der Erfolgsrechnung sind Sammelkonten für typische Betriebskostengruppen (z.B. Heizkosten, Betriebskosten, Erneuerungsfonds, etc.) hinterlegt. Die Aufzählung deckt die üblichen Erfordernisse ab, sie ist nicht abschliessend und kann problemlos erweitert werden.

### ***Stockwerkeigentum inkl. MWST:***

Zusätzlich zum Kontenplan Stockwerkeigentum light werden in dieser Variante die MWST-spezifischen Konten (Vor- und Umsatzsteuer sowie Abrechnungskonto) in der Bilanz geführt.

In der Erfolgsrechnung sind zusätzliche Konten für vermietete Objekte (z.B. Hobbyraum), welche der Gemeinschaft gehören oder fremdvermietete Parkplätze, welche ebenfalls im Eigentum der Gemeinschaft stehen, vorgesehen.

Auch bei dieser Variante sind die Betriebskostengruppen nicht abschliessend.

Alle oben dargestellten Kontenpläne können jederzeit erweitert werden. Es ist jedoch empfehlenswert, vor Beginn der Buchhaltung festzulegen, welche Form von Bilanz und Erfolgsrechnung der STWEG bzw. MEG abgegeben werden soll. Dabei müssen die Vorgaben des Reglements bezüglich Kostengruppen berücksichtigt werden.



## 2.2.1 KMU 2013 Stockwerkeigentum light

### Bilanz

#### Nummer Bezeichnung

1 Aktiven	2 Passiven
10 Umlaufvermögen	20 Kurzfristiges Fremdkapital
100 Flüssige Mittel	200 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
1010 PostFinance	2000 Kreditoren
1020 Bank (Betriebskosten)	2010 Sammelkonto Eigentümer
1021 Bank (Erneuerungsfonds)	2020 Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)
109 Transferkonto	2022 Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)
1090 Transferkonto	230 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen
1099 Abrechnungskonto Betriebskosten	2300 Passive Rechnungsabgrenzung
110 Forderungen aus Betrieb gegenüber Eigentümern	2301 Eigentümvorauszahlungen (Abschlusskonto)
1100 Eigentümersausstände (Abschlusskonto)	24 Langfristiges Fremdkapital
1109 Wertberichtigung Forderungen inkl. Delkreder	260 Rückstellungen
114 Übrige kurzfristige Forderungen	2600 Rückstellungen für Tankrevisionen
1176 Verrechnungssteuer	2601 Rückstellungen für Boilerentkalkungen
120 Vorräte	2610 Erneuerungsfonds
1200 Heizölvorrat	
130 Aktive Rechnungsabgrenzungen	
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung	

### Erfolgsrechnung

#### Nummer Bezeichnung

3 Ertrag aus Leistungen	4050 Sammelkonto Wasser- / Abwasserkosten nach Verbrauch
30 Liegenschaftenertrag	410 Betriebskosten
300 Budgetraten	4100 Sammelkonto Betriebskosten
3000 Sammelkonto Budgetraten	420 Kabelfernsehkosten
4 Liegenschaftsaufwand	4200 Sammelkonto Kabelfernsehkosten
40 Betriebsaufwand	490 Erneuerungsfonds
401 Heizkosten nach Verbrauch	4900 Sammelkonto Erneuerungsfonds
4010 Sammelkonto Heizkosten nach Verbrauch	
405 Wasser- / Abwasserkosten nach Verbrauch	



## 2.2.2 KMU 2013 Stockwerkeigentum inkl. MWST

### Bilanz

#### Nummer Bezeichnung

1 Aktiven	2 Passiven
10 Umlaufvermögen	20 Kurzfristiges Fremdkapital
100 Flüssige Mittel	200 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
1000 Kasse	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (Kreditoren)
1010 PostFinance	2000 Kreditoren
1020 Bank (Betriebskosten)	2010 Sammelkonto Eigentümer
1021 Bank (Erneuerungsfonds)	2020 Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)
106 Wertschriften	2022 Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)
1060 Wertschriften	210 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
109 Transferkonto	Bankverbindlichkeiten kurzfristig (bis 12 Monate)
1090 Transferkonto	2100 Kontokorrent
1091 Lohndurchlaufkonto	2107 Darlehen
1099 Abrechnungskonto Betriebskosten	220 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten
110 Forderungen aus Betrieb gegenüber Eigentümern	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen
Forderungen aus Betrieb gegenüber Eigentümern	2200 Geschuldete MWST (Umsatzsteuer)
1100 Eigentümergestände (Abschlusskonto)	2201 Abrechnungskonto MWST (Schuld gegenüber ESTV)
1109 Wertberichtigung Forderungen inkl. Delcredere	230 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen
114 Übrige kurzfristige Forderungen	Passive Rechnungsabgrenzungen
Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	2300 Passive Rechnungsabgrenzung
1170 Vorsteuer Material, Waren, Dienstleistungen, Energie, Kl. 4	2301 Eigentümergevorauszahlungen (Abschlusskonto)
1171 Vorsteuer Investitionen, übriger Betriebsaufwand, Kl. 1/5-8	24 Langfristiges Fremdkapital
1175 Abrechnungskonto MWST (Guthaben gegenüber ESTV)	240 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
1176 Verrechnungssteuer	Bankverbindlichkeiten langfristig
120 Vorräte	2400 Darlehen
Vorräte	260 Rückstellungen
1200 Heizölvorrat	2600 Rückstellungen für Tankrevisionen
130 Aktive Rechnungsabgrenzungen	2601 Rückstellungen für Boilerentkalkungen
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung	2610 Erneuerungsfonds
14 Anlagevermögen	
140 Finanzanlagen	
Wertschriften	
1400 Wertschriften	



## Erfolgsrechnung

Nummer Bezeichnung

3	Ertrag aus Leistungen	4010	Sammelkonto Heizkosten nach Verbrauch
30	Liegenschaftenertrag	405	Wasser- / Abwasserkosten nach Verbrauch
300	Budgetraten	4010	Sammelkonto Wasser- / Abwasserkosten nach Verbrauch
3000	Sammelkonto Budgetraten	410	Betriebskosten
310	Mietzinserträge	4100	Sammelkonto Betriebskosten
3100	Einstell- und Abstellplätze	420	Kabelfernsehkosten
3101	Hobby- und Gewerberäume	4200	Sammelkonto Kabelfernsehkosten
3109	Umbuchung Mietzinserträge	430	Liftkosten
319	Ertragsminderungen aus Vermietung durch Leerstände und Mietzinsverluste	4300	Sammelkonto Liftkosten
3190	Leerstände Einstell- und Abstellplätze	440	Tür- und Torkosten
3191	Leerstände Hobby- und Gewerberäume	4400	Sammelkonto Tür- und Torkosten
3198	Mietzinsverluste	450	Lüftungs- und Klimakosten
3199	Umbuchung Ertragsminderungen	4500	Sammelkonto Lüftungs- und Klimakosten
36	Übrige Erlöse aus Leistungen	480	Tiefgaragenkosten
360	Übrige Erträge	4800	Sammelkonto Tiefgaragenkosten
3600	Diverse Einnahmen	490	Erneuerungsfonds
3601	Pauschalen	4900	Sammelkonto Erneuerungsfonds
4	Liegenschaftsaufwand	495	Erträge aus Vermietungen und Leistungen
40	Betriebsaufwand	4950	Sammelkonto Einnahmen
401	Heizkosten nach Verbrauch		



### 2.2.3 Kostenkonten (für Betriebskostenabrechnung)

Die Kostenkonten werden für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung benötigt. In der Erfolgsrechnung werden diese konsolidiert im Konto 4000ff (Sammelkonto pro Kostengruppe) dargestellt. Die Kostenkonten enthalten die üblichen Betriebskosten, welche im Stockwerkeigentum anfallen. Je nach Abrechnung müssen nicht alle der angebotenen Konten berücksichtigt werden, insbesondere im Bereich der Wärmeerzeugung. Fehlt ein Konto, kann dieses bei Bedarf zusätzlich eröffnet werden.

#### Nummer Bezeichnung

hv	Heizkosten nach Verbrauch	1150	Schneeräumung
1111	Heizöl	1151	Hauswartverbrauchsmaterial
1112	Erdgas	1154	Serviceabo Lift
1113	Holz, Pellets	1155	Serviceabo Türen / Tore
1114	Fernwärme	1156	Serviceabo Lüftung / Klima
1115	Heizungsbedienung	1157	Serviceabo Enthärtungsanlage
1116	Brenner- / Pumpenstrom	1158	Versicherungen
1117	Serviceabo Heizung	1159	Übrige Betriebskosten
1118	Kaminfeger	1161	Unterhalt Gebäude
1119	Feuerungskontrolle	1162	Unterhalt Umgebung
1120	Rückstellung Tankrevision	1163	Verwaltungskosten
1121	Rückstellung Boilerentkalkung	1164	Übrige Verwaltungskosten
1122	Rückstellung Kosten Zähler	1165	Akonto Verwaltungskosten
1123	Zählerablesung	1181	PostFinance- / Bankspesen
1124	Umbuchung VHKA	1182	Zinsaufwand PostFinance / Banken
1125	Heizkosten nach Verbrauch	1183	Zinsertrag PostFinance / Banken
wa	Wasser- / Abwasserkosten nach Verbrauch	1171	Unterhalt Tiefgarage
1131	Wasser- / Abwasserkosten nach Verbrauch	1172	Strom Tiefgarage
bk	Betriebskosten	1173	Versicherungen Tiefgarage
1141	Strom Allgemein	1174	Serviceabo Tiefgarage
1142	Wasser	1201	Mietzinserträge
1143	Abwasser	1202	Übrige Einnahmen
1144	Meteorwassergebühren	tv	Kabelfernsehkosten
1145	Kehrichtgebühren	1153	Kabelfernsehen
1146	Kehricht- / Schmutzwassergrundgebühren	ef	Erneuerungsfonds
1147	Grüngutgebühren / -vignetten	1191	Erneuerungsfonds
1148	Containerreinigung		
1149	Hauswartung		

### 2.3 Genossenschafts-Mandate

Im Bereich Genossenschaft bieten wir zwei unterschiedliche Kontenpläne an, die auf die unterschiedlichen Bedürfnisse des Vorstands ausgerichtet sind.

#### ***Genossenschaft inkl. Liegenschaft:***

Dieser Kontenplan deckt die grundsätzlichen Anforderungen einer Genossenschaft ab.

In der Bilanz wurde bewusst auf eine detaillierte Führung von Kontokorrenten für Sozialversicherungen und Vorsorgeeinrichtungen verzichtet.

Dasselbe gilt für die Erfolgsrechnung, wo die Klasse 5 (Personalaufwand) mit einer geringeren Anzahl Konten geführt wird.

#### ***Genossenschaft inkl. Lohn detailliert:***

Zusätzlich zum Kontenplan Genossenschaft inkl. Liegenschaft berücksichtigt diese Variante auch MWST-spezifische Konten und Konten für den Lohn.

In der Bilanz stehen für den Personalaufwand verschiedene Kontokorrent-Konten für die Verbindlichkeiten gegenüber den Sozialversicherungen und Vorsorgeeinrichtungen zur Verfügung. Im Bereich MWST werden Konten für die Vor- und Umsatzsteuer wie auch das Abrechnungskonto geführt.

Auch die Erfolgsrechnung wird in dieser Variante detaillierter geführt. Im Betriebsaufwand betrifft dies den Posten laufender Unterhalt und Reparaturen und die Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft. Aber auch die Klassen 5 (Personalaufwand) und 8 (Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und betriebsfremder Ertrag) werden in höherem Detaillierungsgrad angeboten.

Alle oben dargestellten Kontenpläne können jederzeit erweitert werden. Es ist jedoch empfehlenswert, vor Beginn der Buchhaltung festzulegen, welche Form von Bilanz und Erfolgsrechnung dem Vorstand abgegeben werden soll. Dabei sind dessen Bedürfnisse hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad zu berücksichtigen.



### 2.3.1 KMU 2013 Genossenschaft inkl. Liegenschaft

#### Bilanz

##### Nummer Bezeichnung

1 Aktiven	150 Mobile Sachanlagen
10 Umlaufvermögen	Maschinen und Apparate
100 Flüssige Mittel	1500 Maschinen und Apparate
1000 Kasse	1507 Maschinen und Apparate im Leasing
1010 PostFinance	1509 Abschreibungen und Wertberichtigungen Maschinen und Apparate
1020 Bank	Mobilien und Einrichtungen
106 Wertschriften	1510 Mobilien und Einrichtungen
1060 Wertschriften	1519 Abschreibungen und Wertberichtigungen Mobilien und Einrichtungen
109 Transferkonto	Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie
1090 Transferkonto	1520 Büromaschinen
1091 Lohndurchlaufkonto	1521 Informatik
1099 Abrechnungskonto Heiz- und Nebenkosten	1522 Kommunikationstechnologie
110 Forderungen aus Vermietung	1527 Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie im Leasing
Forderungen aus Vermietung gegenüber Mietern (Debitoren)	1529 Abschreibungen und Wertberichtigungen Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie
1100 Mieterausstände (Abschlusskonto)	Fahrzeuge
1109 Wertberichtigungen Forderungen inkl. Delcredere	1530 Fahrzeug A
111 Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	1537 Fahrzeuge im Leasing
Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	1539 Abschreibungen und Wertberichtigungen Fahrzeuge
1110 Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)	Werkzeuge und Geräte
114 Übrige kurzfristige Forderungen	1540 Werkzeuge und Geräte
Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	1549 Abschreibungen und Wertberichtigungen Werkzeuge und Geräte
1176 Verrechnungssteuer	160 Immobille Sachanlagen
120 Vorräte	Geschäftsliegenschaften
Vorräte	1600 Geschäftsliegenschaften
1200 Heizölvorrat	1601 Boden
130 Aktive Rechnungsabgrenzungen	1608 Anzahlungen für Geschäftsliegenschaften
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung	Wohnliegenschaften
14 Anlagevermögen	1610 Wohnliegenschaften
140 Finanzanlagen	1611 Boden
Wertschriften	1619 Abschreibungen und Wertberichtigungen Büro- und Verwaltungsgebäude
1400 Wertschriften	Liegenschaften in Renovation / Sanierung
Beteiligungen	1630 Liegenschaften in Renovation / Sanierung
1420 Beteiligung 1	Baurechtliegenschaften
1421 Beteiligung 2	1670 Baurechtliegenschaften
1429 Abschreibungen und Wertberichtigungen Beteiligungen	
Langfristige Forderungen gegenüber Dritten	
1440 Darlehen	



1679 Wertberichtigungen für Heimfall	2300 Passive Rechnungsabgrenzung
Unbebaute Grundstücke	2301 Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)
1680 Unbebaute Grundstücke	24 Langfristiges Fremdkapital
1689 Abschreibungen und Wertberichtigungen unbebaute Grundstücke	240 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Darlehen Mitglieder / Depositenfonds
Baukonten	2400 Darlehen Mitglieder / Depositenfonds
1750 Gebäude im Bau	Hypothekendarlehen
18 Anlagevermögen	2440 Hypothek A
180 Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	2441 Hypothek B
1800 Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing
2 Passiven	2490 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing
20 Kurzfristiges Fremdkapital	260 Rückstellungen
200 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2600 Rückstellungen für Tankrevisionen
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (Kreditoren)	2601 Rückstellungen für Boilerentkalkungen
2000 Kreditoren	2605 Rückstellungen für Waschmaschinen
2010 Sammelkonto Mieter	2615 Mietzinsausgleichfonds
2022 Mahnspesen	270 Erneuerungsfonds
Mieterkonto Heiz- und Nebenkosten	2700 Erneuerungsfonds
2030 Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	28 Eigenkapital
210 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	280 Grundkapital
Bankverbindlichkeiten kurzfristig (bis 12 Monate)	Grundkapital
2100 Kontokorrent A	2800 Genossenschaftsanteile Mitglieder
2107 Darlehen A	2801 Genossenschaftsanteile Wohnungen
2109 Hypothek A	2850 Solidaritätsfonds
220 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2870 Spezialfonds (Reservefonds OR Art 860)
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	290 Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust
2208 Direkte Steuern	Reserven
230 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	2900 Gesetzliche Reserven
Passive Rechnungsabgrenzungen	2910 Freiwillige Reserven
	Bilanzgewinn und Bilanzverlust
	2990 Gewinnvortrag oder Verlustvortrag
	2991 Jahresgewinn oder Jahresverlust



## Erfolgsrechnung

Nummer Bezeichnung

3 Ertrag aus Leistungen	4590 Nebenkosten der Leerstände
30 Liegenschaftenertrag	460 Vermietungsaufwand
300 Mietzinserträge	4600 Inserate- und Werbeaufwand
3000 Wohnungen	470 Liegenschaftenverwaltung
3001 Garagen	4700 Verwaltungskosten
3002 Gewerberäume	4701 Übrige Verwaltungskosten
3004 Grundverbilligungen	4702 Akonto Verwaltungskosten
309 Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste	490 Übriger Liegenschaftsaufwand
3090 Leerstände Wohnungen	4900 Übriger Liegenschaftsaufwand
3091 Leerstände Garagen	5 Personalaufwand
3092 Leerstände Gewerberäume	50 Personalaufwand
3099 Mietzinsverluste	500 Lohnaufwand
340 Zuschüsse	5000 Löhne
3401 Zusatzverbilligungen	5070 AHV, IV, EO, ALV
3406 Übrige Subventionen	5080 Spesen Verwaltung
3407 Übrige Erträge	5090 Übriger Aufwand Verwaltung
3408 Rückzahlung Grundverbilligungen	5095 Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftsverwaltung
35 Übrige Erlöse aus Leistungen	6 Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis
350 Übrige Erträge	60 Raumaufwand
3500 Diverse Einnahmen	600 Fremdmieten Geschäftslokalitäten
3501 Pauschalen	6000 Mietzins
3520 Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)	603 Nebenkosten
4 Liegenschaftsaufwand	6030 Nebenkosten
40 Betriebsaufwand	605 Unterhalt Geschäftsräume
400 Laufender Unterhalt und Reparaturen	6050 Büroeinrichtungen
4000 Unterhalt: Äussere Arbeiten	65 Raumaufwand
410 Erneuerungsfonds	650 Verwaltungsaufwand
4100 Erneuerungsfonds	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Fachliteratur
420 Erweiterter Unterhalt und Planungskosten	6500 Büromaterial
4200 Sanierung	6501 Drucksachen
430 Versicherungen	6502 Fotokopien
4300 Kantonale Gebäudeversicherungen	6503 Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften
4301 Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen	Telefon, Internet, Porti
440 Liegenschaftsteuern und Öffentliche Abgaben	6510 Telefon
4400 Liegenschaftsteuern	6512 Internet
4401 Öffentliche Abgaben und Gebühren	6513 Porti
450 Nebenkosten zu Lasten Eigentümer	Beiträge, Spenden, Vergabungen, Trinkgelder
4500 Pauschale Nebenkostenzahlungen	6520 Beiträge
4501 Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten	6521 Spenden, Vergabungen
4502 Strom Leerwohnungen	Buchführungs- und Beratungsaufwand



6530	Buchführung	6940	PostFinance- / Bankspesen
6531	Unternehmensberatung	695	Finanzertrag
6532	Rechtsberatung		Erträge aus flüssigen Mitteln und Wertschriften
	Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revisionsstelle	6950	Zinsertrag PostFinance / Banken
6540	Honorare / Sitzungsgelder		Erträge aus Finanzanlagen und Beteiligungen
6541	Generalversammlung	6960	Erträge aus Wertschriften des Anlagevermögens
6542	Revisionsstelle	8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag
6543	Kommissionen	80	Betriebsfremder Aufwand und betriebsfremder Ertrag
657	Informatikaufwand	800	Betriebsfremder Aufwand
6570	Informatikaufwand	8000	Betriebsfremder Aufwand
68	Abschreibungen und Rückstellungen	810	Betriebsfremder Ertrag
680	Abschreibungen	8100	Betriebsfremder Ertrag
6800	Abschreibung Liegenschaften	85	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag
681	Rückstellungen	850	Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag
6810	Rückstellungen für Tankrevisionen (wenn z.L. Eigentümer)		Ausserordentlicher Aufwand
6811	Rückstellungen für Boilerentkalkungen (wenn z.L. Eigentümer)	8500	Ausserordentliche Reservenbildung
6815	Rückstellungen für Waschmaschinen (wenn z.L. Eigentümer)	8501	Ausserordentliche Rückstellungen
6820	Erneuerungsfonds	8502	Ausserordentliche Abschreibungen und Wertberichtigungen
6825	Mietzinsausgleichsfonds		Ausserordentlicher Ertrag
6830	Solidaritätsfonds	8510	Auflösung von Reserven
69	Finanzaufwand und Finanzertrag	8515	Erhaltene Subventionen und andere Nichtentgelte mit Vorsteuerkürzung
690	Finanzaufwand	8516	Erhaltene Spenden und andere Nichtentgelte ohne Vorsteuerkürzung
	Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten	89	Direkte Steuern
6900	Zinsaufwand Bankkredit	8900	Kantons- und Gemeindesteuern
6901	Zinsaufwand Darlehen	8901	Direkte Bundessteuern
6902	Zinsaufwand Hypotheken	9	Abschluss
6903	Zinsaufwand PostFinance / Banken	92	Gewinnverwendung
6910	Baurechtszinsaufwand	9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust
6911	Pachtzinsaufwand		
6920	Zinsaufwand EGW-Anleihen		
6930	Zinsaufwand Darlehens- / Depositenkasse		
	Übriger Finanzaufwand		



### 2.3.2 KMU 2013 Genossenschaft inkl. Lohn detailliert

#### Bilanz

##### Nummer Bezeichnung

1	Aktiven		
10	Umlaufvermögen		
100	Flüssige Mittel		
1000	Kasse		
1010	PostFinance		
1020	Bank		
106	Wertschriften		
1060	Wertschriften		
109	Transferkonto		
1090	Transferkonto		
1091	Lohndurchlaufkonto		
1099	Abrechnungskonto Heiz- und Nebenkosten		
110	Forderungen aus Vermietung		
	Forderungen aus Vermietung gegenüber Mietern (Debitoren)		
1100	Mieterausstände (Abschlusskonto)		
1109	Wertberichtigungen Forderungen inkl. Delkrede		
111	Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten		
	Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten		
1110	Heiz- und Nebenkosten (Sammelkonto)		
114	Übrige kurzfristige Forderungen		
	Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen		
1170	Vorsteuer Material, Waren, Dienstleistungen, Energie, Kl. 4		
1171	Vorsteuer Investitionen, übriger Betriebsaufwand, Kl. 1/5-8		
1175	Abrechnungskonto MWST (Guthaben gegenüber ESTV)		
1176	Verrechnungssteuer		
120	Vorräte		
	Vorräte		
1200	Heizölvorrat		
130	Aktive Rechnungsabgrenzungen		
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung		
14	Anlagevermögen		
140	Finanzanlagen		
	Wertschriften		
1400	Wertschriften		
	Beteiligungen		
1420	Beteiligung 1		
1421	Beteiligung 2		
1429	Abschreibungen und Wertberichtigungen Beteiligungen		
	Langfristige Forderungen gegenüber Dritten		
1440	Darlehen		
150	Mobile Sachanlagen		
	Maschinen und Apparate		
1500	Maschinen und Apparate		
1507	Maschinen und Apparate im Leasing		
1509	Abschreibungen und Wertberichtigungen Maschinen und Apparate		
	Mobiliar und Einrichtungen		
1510	Mobiliar und Einrichtungen		
1517	Mobiliar und Einrichtungen im Leasing		
1519	Abschreibungen und Wertberichtigungen Mobiliar und Einrichtungen		
	Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie		
1520	Büromaschinen		
1521	Informatik		
1522	Kommunikationstechnologie		
1527	Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie im Leasing		
1529	Abschreibungen und Wertberichtigungen Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie		
	Fahrzeuge		
1530	Fahrzeug A		
1537	Fahrzeuge im Leasing		
1539	Abschreibungen und Wertberichtigungen Fahrzeuge		
	Werkzeuge und Geräte		
1540	Werkzeuge und Geräte		
1547	Werkzeuge und Geräte im Leasing		
1549	Abschreibungen und Wertberichtigungen Werkzeuge und Geräte		
160	Immobliele Sachanlagen		
	Geschäftsliegenschaften		
1600	Geschäftsliegenschaften		
1601	Boden		
1607	Geschäftsliegenschaften im Leasing		
1608	Anzahlungen für Geschäftsliegenschaften		



1609 Abschreibungen und Wertberichtigungen Geschäftsliegenschaften	2201 Abrechnungskonto MWST (Schuld gegenüber ESTV)
Wohnliegenschaften	2203 Bezugssteuer
1610 Wohnliegenschaften	2208 Direkte Steuern
1611 Boden	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber
1618 Anzahlungen für Wohnliegenschaften	Sozialversicherungen und Vorsorgeeinrichtungen (unverzinslich)
1619 Abschreibungen und Wertberichtigungen Büro- und Verwaltungsgebäude	2270 Kontokorrent Vorsorgeeinrichtung
Liegenschaften in Renovation / Sanierung	2271 Kontokorrent AHV, IV, EO, ALV
1630 Liegenschaften in Renovation / Sanierung	2272 Kontokorrent FAK
Baurechtliegenschaften	2273 Kontokorrent Unfallversicherung
1670 Baurechtliegenschaften	2274 Kontokorrent Krankentaggeldversicherung
1679 Wertberichtigungen für Heimfall	2279 Kontokorrent Quellensteuer
Unbebaute Grundstücke	230 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen
1680 Unbebaute Grundstücke	Passive Rechnungsabgrenzungen
1687 Unbebaute Grundstücke im Leasing	2300 Passive Rechnungsabgrenzung
1688 Anzahlungen für unbebaute Grundstücke	2301 Mietervorauszahlungen (Abschlusskonto)
1689 Abschreibungen und Wertberichtigungen unbebaute Grundstücke	24 Langfristiges Fremdkapital
Baukonten	240 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
1750 Gebäude im Bau	Darlehen Mitglieder / Depositenfonds
18 Anlagevermögen	2400 Darlehen Mitglieder / Depositenfonds
180 Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	Hypothekendarlehen
1800 Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	2440 Hypothek A
2 Passiven	2441 Hypothek B
20 Kurzfristiges Fremdkapital	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing
200 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2490 Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (Kreditoren)	260 Rückstellungen
2000 Kreditoren	2600 Rückstellungen für Tankrevisionen
2010 Sammelkonto Mieter	2601 Rückstellungen für Boilerentkalkungen
2022 Mahnspesen	2605 Rückstellungen für Waschmaschinen
Mieterkonto Heiz- und Nebenkosten	2615 Mietzinsausgleichsfonds
2030 Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	270 Erneuerungsfonds
210 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2700 Erneuerungsfonds
Bankverbindlichkeiten kurzfristig (bis 12 Monate)	28 Eigenkapital
2100 Kontokorrent A	280 Grundkapital
2107 Darlehen A	Grundkapital
2109 Hypothek A	2800 Genossenschaftsanteile Mitglieder
220 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2801 Genossenschaftsanteile Wohnungen
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen	2850 Solidaritätsfonds
2200 Geschuldete MWST (Umsatzsteuer)	2870 Spezialfonds (Reservfonds OR Art 860)
	290 Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust
	Reserven
	2900 Gesetzliche Reserven



2910 Freiwillige Reserven  
Bilanzgewinn und Bilanzverlust

2990 Gewinnvortrag oder Verlustvortrag  
2991 Jahresgewinn oder Jahresverlust

## Erfolgsrechnung

Nummer Bezeichnung

3 Ertrag aus Leistungen  
30 Liegenschaftenertrag  
300 Mietzinserträge  
3000 Wohnungen  
3001 Garagen  
3002 Gewerberäume  
3004 Grundverbilligungen  
309 Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste  
3090 Leerstände Wohnungen  
3091 Leerstände Garagen  
3092 Leerstände Gewerberäume  
3099 Mietzinsverluste  
340 Zuschüsse  
3401 Zusatzverbilligungen  
3406 Übrige Subventionen  
3407 Übrige Erträge  
3408 Rückzahlung Grundverbilligungen  
35 Übrige Erlöse aus Leistungen  
350 Übrige Erträge  
3500 Diverse Einnahmen  
3501 Pauschalen  
3520 Verwaltungskosten Heiz- und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)  
3521 Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)  
4 Liegenschaftsaufwand  
40 Betriebsaufwand  
400 Laufender Unterhalt und Reparaturen  
4000 Unterhalt: Äussere Arbeiten  
4010 Unterhalt: Innere Arbeiten in allgemeinen Räumen  
4020 Unterhalt: Innere Arbeiten in übrigen Räumen  
4030 Unterhalt: Elektroanlagen  
4040 Unterhalt: Heizung, Lüftung, Klima  
4050 Unterhalt: Sanitäranlagen  
4060 Unterhalt: Transportanlagen  
4070 Unterhalt: Aussenanlagen  
4080 Unterhalt: Mobilien  
4090 Unterhalt Diverses

410 Erneuerungsfonds  
4100 Erneuerungsfonds  
420 Erweiterter Unterhalt und Planungskosten  
4200 Sanierung  
430 Versicherungen  
4300 Kantonale Gebäudeversicherungen  
4301 Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen  
440 Liegenschaftsteuern und Öffentliche Abgaben  
4400 Liegenschaftsteuern  
4401 Öffentliche Abgaben und Gebühren  
450 Nebenkosten zu Lasten Eigentümer  
4500 Pauschale Nebenkostenzahlungen  
4501 Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten  
4502 Strom Leerwohnungen  
4510 Heizöl  
4511 Erdgas  
4512 Holz, Pellets  
4513 Wärmestrom  
4520 Strom  
4530 Wasser  
4531 Abwasser  
4532 Kanalisationsgebühren  
4540 Kehrrecht  
4550 Hauswartung  
4551 Schneeräumung  
4590 Nebenkosten der Leerstände  
460 Vermietungsaufwand  
4600 Inserate- und Werbeaufwand  
470 Liegchaftenverwaltung  
4700 Verwaltungskosten  
4701 Übrige Verwaltungskosten  
4702 Akonto Verwaltungskosten  
490 Übriger Liegenschaftsaufwand  
4900 Übriger Liegenschaftsaufwand  
5 Personalaufwand  
50 Personalaufwand  
500 Lohnaufwand



5000 Löhne	6532 Rechtsberatung
5001 Zulagen	Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revisionsstelle
5002 Erfolgsbeteiligungen	6540 Honorare / Sitzungsgelder
5008 Übriger Personalaufwand	6541 Generalversammlung
5009 Leistungen Dritter	6542 Revisionsstelle
507 Sozialversicherungsaufwand	6543 Kommissionen
5070 AHV, IV, EO, ALV	657 Informatikaufwand
5071 FAK	6570 Informatikaufwand
5073 Unfallversicherung	68 Abschreibungen und Rückstellungen
5074 Krankentaggeldversicherung	680 Abschreibungen
5079 Quellensteuer	6800 Abschreibung Liegenschaften
508 Übriger Personalaufwand	681 Rückstellungen
5080 Spesen Verwaltung	6810 Rückstellungen für Tankrevisionen (wenn z.L. Eigentümer)
5090 Übriger Aufwand Verwaltung	6811 Rückstellungen für Boilerentkalkungen (wenn z.L. Eigentümer)
5095 Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftsverwaltung	6815 Rückstellungen für Waschmaschinen (wenn z.L. Eigentümer)
6 Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis	6820 Erneuerungsfonds
60 Raumaufwand	6825 Mietzinsausgleichsfonds
600 Fremdmieten Geschäftslokalitäten	6830 Solidaritätsfonds
6000 Mietzins	69 Finanzaufwand und Finanzertrag
603 Nebenkosten	690 Finanzaufwand
6030 Nebenkosten	Zinsaufwand aus verzinlichen Verbindlichkeiten
605 Unterhalt Geschäftsräume	6900 Zinsaufwand Bankkredit
6050 Büroeinrichtungen	6901 Zinsaufwand Darlehen
65 Raumaufwand	6902 Zinsaufwand Hypotheken
650 Verwaltungsaufwand	6903 Zinsaufwand PostFinance / Banken
Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Fachliteratur	6910 Baurechtszinsaufwand
6500 Büromaterial	6911 Pachtzinsaufwand
6501 Drucksachen	6920 Zinsaufwand EGW-Anleihen
6502 Fotokopien	6930 Zinsaufwand Darlehens- / Depositenkasse
6503 Fachliteratur, Zeitungen, Zeitschriften	Übriger Finanzaufwand
Telefon, Internet, Porti	6940 PostFinance- / Bankspesen
6510 Telefon	695 Finanzertrag
6512 Internet	Erträge aus flüssigen Mitteln und Wertschriften
6513 Porti	6950 Zinsertrag PostFinance / Banken
Beiträge, Spenden, Vergabungen, Trinkgelder	Erträge aus Finanzanlagen und Beteiligungen
6520 Beiträge	6960 Erträge aus Wertschriften des Anlagevermögens
6521 Spenden, Vergabungen	8 Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag
Buchführungs- und Beratungsaufwand	
6530 Buchführung	
6531 Unternehmensberatung	



80 Betriebsfremder Aufwand und betriebsfremder Ertrag  
800 Betriebsfremder Aufwand  
8000 Betriebsfremder Aufwand  
810 Betriebsfremder Ertrag  
8100 Betriebsfremder Ertrag  
85 Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag  
850 Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag  
Ausserordentlicher Aufwand  
8500 Ausserordentliche Reservenbildung  
8501 Ausserordentliche Rückstellungen  
8502 Ausserordentliche Abschreibungen und Wertberichtigungen  
Ausserordentlicher Ertrag  
8510 Auflösung von Reserven

8515 Erhaltene Subventionen und andere Nichtentgelte mit Vorsteuerkürzung  
8516 Erhaltene Spenden und andere Nichtentgelte ohne Vorsteuerkürzung  
860 Einmaliger Aufwand und Ertrag  
Einmaliger Aufwand  
8600 Einmaliger Aufwand  
Einmaliger Ertrag  
8610 Einmaliger Ertrag  
89 Direkte Steuern  
8900 Kantons- und Gemeindesteuern  
8901 Direkte Bundessteuern  
9 Abschluss  
92 Gewinnverwendung  
9200 Jahresgewinn oder Jahresverlust



## Kontakt W&W Immo Informatik AG

### Hauptsitz

Obfelderstrasse 39  
8910 Affoltern a.A.  
T +41 44 762 23 23  
info@wwimmo.ch  
www.wwimmo.ch

### Bern

Sandrainstrasse 17  
3007 Bern  
T +41 31 398 85 00  
info@wwimmo.ch  
www.wwimmo.ch