

Broschüre

Liegenschaftsbuchhaltung kompakt und einfach

auf Basis KMU-Kontoplan

Autoren: Martin Siegwolf
Christian Feller
Marco Passardi

Stand: Dezember 2021

Vorwort:

Diese Branchenbroschüre soll helfen, eine Verständnisbrücke zwischen Immobilienverwaltern und Treuhändern zu schlagen. Treuhänder wünschen sich aus den Liegenschaftsabrechnungen klare und transparente Zahlen, welche nach den heutigen KMU-Buchhaltungsstandards interpretiert werden können. Die Ansprüche an Jahresabschlüsse mit Immobilien sind gestiegen und es bedarf auch das Verständnis der Liegenschaftsverantwortlichen, welche Informationen und Anforderungen heute wichtig sind. Auch auf Seiten der Treuhänder bedarf es des Verständnisses, welche Vorgänge in einer Liegenschaftsbuchhaltung abgebildet werden und dass nebst den buchhalterischen Richtlinien auch die Vorgaben des Mietrechts erfüllt werden müssen. Zudem bilden die Zahlen aus der Buchhaltung die Basis für Verkaufspreise und Entwicklungsstrategien der Immobilien.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Heutige Anforderungen an eine Liegenschaftsbuchhaltung.....	4
1.1	Die Liegenschaftsbuchhaltung: vom «Milchbüchlein» zur Doktorarbeit?	4
1.2	Problematik der Themen in der Liegenschaftsbuchhaltung.....	4
1.3	Mietliegenschaften und ihr «steuerrechtliches Zuhause».....	5
1.4	Aufgabenstellung eines Mandanten.....	6
1.5	Arten von Kontoplanstrukturierungen.....	7
1.6	Zweck der Vorgaben von Kontoplänen nach KMU	7
1.7	Unterschied Anlage- und Betriebsliegenschaft.....	8
1.8	Teilweise kontrovers: mietrechtliche und steuerliche Anforderungen	9
1.9	Wo sind Erträge und Kosten der Liegenschaften anzusiedeln	10
1.10	Das wichtigste aus dem «Schweizer Rechnungslegungsrecht».....	11
1.11	Die Konstellation der beteiligten Stellen einer Liegenschaftsbuchhaltung:.....	12
1.12	Das Spannungsfeld Liegenschaftsbuchhaltung:.....	14
2	Basis der KMU-Kontorahmen im Zusammenhang mit Immobilien	15
2.1	Der offizielle Schweizer Kontorahmen KMU für Erfolgskonti:.....	15
2.2	Zielsetzung eines einheitlichen Kontoplanes in Anlehnung an den KMU-Standard ..	16
2.3	Die Erfolgsrechnung nach KMU-Kontoplan für eine Schreinerei	17
2.4	Die Erfolgsrechnung für einen KMU-Betrieb mit Betriebs- und Anlage-Liegenschaft	18
2.5	Die Erfolgsrechnung nach KMU für eine Immobilie in Privatbesitz	19
2.6	Die Erfolgsrechnung für eine Immobiliengesellschaft mit Verwaltungsteil	20
2.7	Grundsatzentscheid der Hauptausrichtung des Kontorahmens:	21
2.8	Einrichten der Heiz- und Betriebskostenabrechnung (Nebenkosten).....	21
2.9	Die unterschiedliche Bedeutung von Pauschalen aus den Mietverträgen.....	21
2.10	Abklärung der Mehrwertsteuer-Pflicht und deren Konsequenzen.....	21
3	Detaillierte Muster-Kontenpläne im Zusammenhang mit Liegenschaften	22
3.1	Übersicht der Musterkontenpläne für Vermietung:.....	22
3.2	Bilanzkonten für Mietliegenschaften im Privatvermögen	23
3.3	Ertragsrechnung Anlage-Liegenschaften im Privatvermögen 31.12.2021	25
3.4	Immobiliengesellschaft mit Anlageliegenschaften (in Ergänzung zu Kap. 3.2 & 3.3) ..	27
3.5	Ergänzende Konti zum Basis-IMMO-Kontoplan für einfache Gesellschaften.....	28
3.6	Ergänzende Konti zum Basis-IMMO-Kontoplan im Zusammenhang mit MWST	28
3.7	Ergänzende Konti zum KMU-Kontorahmen mit Betriebsliegenschaften.....	29
3.8	Ergänzende Konti zum KMU-Kontorahmen mit Anlageliegenschaften	29
3.9	Ergänzende Konti bei Liegenschaften im Umlaufvermögen	30
3.10	KMU-Kontorahmen für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften	30
4	Die Mehrwertsteuer im Zusammenhang mit Liegenschaften	31
4.1	Grundsätzliches.....	31
4.2	Abklärung einer allfälligen Mehrwertsteuer-Pflicht.....	31
5	Wichtige Kennzahlen im Immobilienbereich	32
5.1	Grundsätzliches.....	32
5.2	Leerstandsquote.....	32
5.3	Bruttorendite.....	32
5.4	Nettorendite.....	33
6	Der Jahresabschluss	34

6.1	Abschlussbuchungen	34
6.2	Verbuchung Gewinn / Verlust.....	36
7	Anhang nach neuer Rechnungslegung	38
7.1	Der Anhang nach neuer Rechnungslegung (OR Art. 959.c).....	38
7.2	Muster einer Liegenschaftsabrechnung mit Anhang.....	40
8	Lösungen zu den Aufgaben:.....	41
9	Anhänge / Musterdokumente:.....	43
9.1	Muster-Vorlagen.....	43
9.2	Weitere Dokumentationen.....	43
9.3	Weiterführende Kurse / Seminare zum Thema Immobilien-Buchhaltung	43

1 Heutige Anforderungen an eine Liegenschaftsbuchhaltung

1.1 Die Liegenschaftsbuchhaltung: vom «Milchbüchlein» zur Doktorarbeit?

Die Liegenschaftsbuchhaltung ist bei vielen Eigentümern lediglich eine Nebenbuchhaltung, die dazu dient, das Betriebsergebnis einer oder mehrerer Liegenschaften zu ermitteln.

Vor nicht allzu langer Zeit wurde die Buchführung für die Liegenschaftsdaten lediglich als „Milchbüchlein“ geführt. Es wurden nur die Einnahmen (Mietzinszahlungen) und die Liegenschaftsausgaben auf einfachen Blättern nachgeführt.

Verschiedene Faktoren haben dazu geführt, dass heute aus dem Jahresabschluss einer Liegenschaftsbuchhaltung wesentlich mehr, als nur Gewinn/Verlust abgelesen werden soll. Nachfolgende Gründe haben dazu beigetragen:

1.2 Problematik der Themen in der Liegenschaftsbuchhaltung

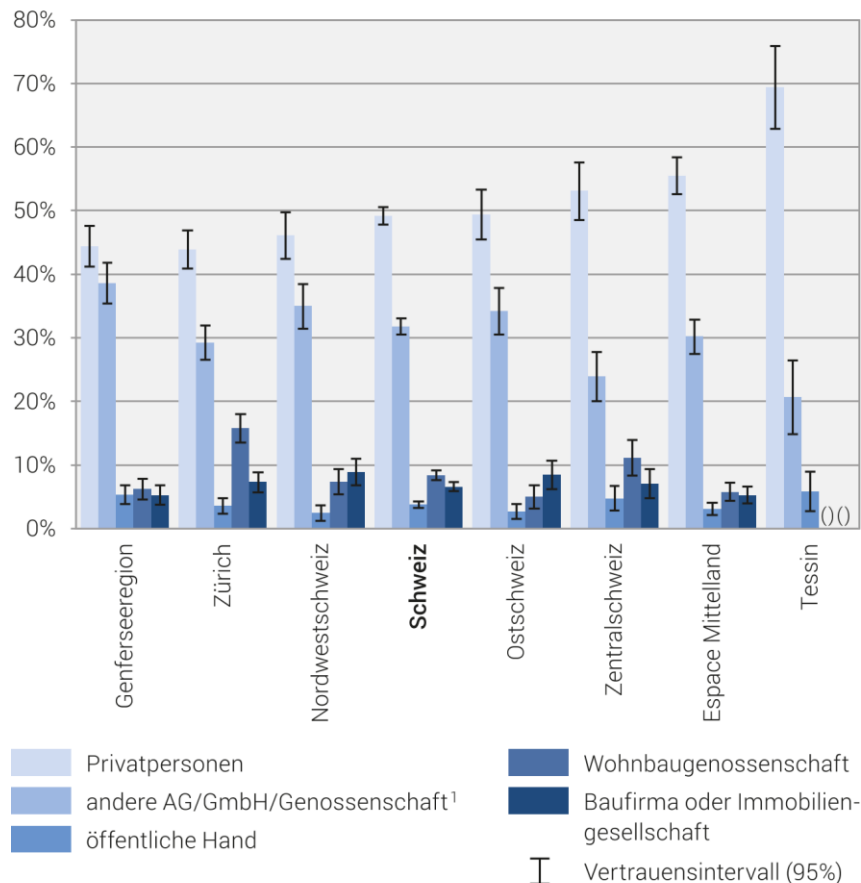
Immer wieder zeigt sich, dass selbst erfahrene Treuhänder Mühe haben, mit den verschiedenen Aufgabenstellungen einer Liegenschaftsbuchhaltung umzugehen. Dies aufgrund folgender Umstände:

1.3 Mietliegenschaften und ihr «steuerrechtliches Zuhause»

Gemäss dem Bundesamt für Statistik (Stand 2019) bestehen in der Schweiz nachfolgende Besitzverhältnisse für Mietwohnungen:

Eigentübertyp der Mietwohnungen

2019 kumuliert über 4 Quartale



¹ z.B. Versicherung, Pensionskasse, Stiftung, Bank, Anlagefonds
() weniger als 5 Beobachtungen. Die Resultate sind statistisch nicht sicher genug.

Quelle: BFS – Mietpreisindex

© BFS 2020

Somit sind rund 50% der Mietwohnungen im gesamtschweizerischen Mittel nach wie vor in privatem Besitz. Etwas mehr als 30% gehören juristischen Personen und die restlichen Wohnungen sind im Besitz von Genossenschaften, Immobilienfirmen und der öffentlichen Hand.

Während sich die Anforderungen bei Buchhaltungsabschlüssen und Steuererklärungen von Privatpersonen wenig veränderten, wurden vor allem bei Abschlüssen von juristischen Personen und der öffentlichen Hand erhöhte Anforderungen an die Transparenz und Einheitlichkeit gestellt.

Doch auch bei Liegenschaften in privatem Alleineigentum werden sich mit der Zeit die Ansprüche an eine zeitgemäss geführte Buchhaltung durchsetzen.

Dies zeigt sich einerseits beim KMU-Kontoplan andererseits bei der Verschärfung des OR (Art. 957 – 963) im Rahmen des neuen Schweizer Rechnungslegungsrechts, welches seit 2015 für juristische Personen (GmbH, AG, etc.) verbindlich ist.

Wichtig zu erwähnen ist, dass auch Private mit einem Umsatzerlös von mehr als CHF 500'000.- verpflichtet sind, sich nach der neuen Rechnungslegung zu orientieren (Art. 957 OR, s. Kap. 1.8). Zur Veranschaulichung: ein privater Eigentümer mit 24 Wohnungen welche je einen monatlichen Durchschnitts-Nettomietzins von CHF 1'750.- aufweisen, würde bereits mit den daraus erzielten CHF 504'000.- in diesem Grössenbereich liegen.

1.4 Aufgabenstellung eines Mandanten

Der Auftrag eines Eigentümers für die Immobilienbuchhaltung kann äusserst vielfältig sein. Für private Eigentümer steht primär die Bewirtschaftung mit einem «einfachen» Abschluss im Vordergrund, während bei Gesellschaften und institutionelle Immobilien-Besitzern die Aussagekraft der Kennzahlen an Bedeutung zunimmt.

- reine Mietliegenschaften (Wohn- und/oder Geschäftshäuser)
- mehrere Mietliegenschaften (Wohn- und Geschäftshäuser) mit externer Verwaltung
- gemischte Aufgabenstellung: Geschäftsbuchhaltung und Betriebsliegenschaft(en)
- gemischte Aufgabenstellung: Geschäftsbuchhaltung und Betriebs- und Anlageliegenschaften mit Hauptumsatz Geschäftsbetrieb
- gemischte Aufgabenstellung: Geschäftsbuchhaltung und Betriebs- und Anlageliegenschaften mit Hauptumsatz Anlageliegenschaften

Zum einen kann eine Liegenschaft verschiedene Aufgabenstellungen abdecken (für einen Gewerbebetrieb als Hilfsmittel um die Arbeiten ausführen zu können, für eine Privatperson als Renditeanlage). Zum andern wird in der Aussagekraft der Erträge und Kosten einer Liegenschaft nach dem Zweck der Gesellschaft (Gewerbebetrieb / Privatperson) untergeordnet.

In den folgenden Kapiteln befassen wir uns damit, welcher Art unterschiedlicher Konstellationen im Zusammenhang mit Liegenschaften vorkommen können:

1.5 Arten von Kontoplanstrukturierungen

Um die Auswertungen der verschiedenen Unternehmungen vergleichen zu können, resp. um für übergreifende Aufgabenstellungen (z.B. Jahresabschluss für Treuhänder, Steuerberatungen, usw.) einheitlich gegliederte Auswertungen erstellen zu können, gibt es verschiedene Musterkontopläne. Die wichtigsten Musterkontopläne sind:

Käferkontoplan: Ein seit 1947 vorliegender Kontoplan, welcher auch branchenspezifisch angeboten wurde. Aufwand: 4er-Konti / Ertrag 6er-Konti.

KMU-Kontoplan: Der Kontorahmen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) wurde aufgrund der veränderten Bedürfnisse im Rechnungswesen und der überarbeiteten Gesetzgebungen.

Seit dem 1.1.2013 hält das neue Rechnungslegungsrecht fest, dass alle Unternehmensformen der Schweiz, mit einem Umsatz grösser CHF 500'000.- zu dieser Darstellungsart verpflichtet sind.

Kontorahmen HRM2: Ein Kontoplan, welcher im öffentlichen Bereich (z.B. Städte und Gemeinden) eingesetzt wird. Dieser wird durch die interkantonale Koordinationsgruppe HRM2 der Konferenz der kantonalen Aufsichtsstellen über die Gemeindefinanzen den Kontenrahmen und die funktionale Gliederung detailliert herausgegeben. Dieser Kontorahmen ist nicht Bestandteil dieser Broschüre.

1.6 Zweck der Vorgaben von Kontoplänen nach KMU

Der Liegenschaftskontenplan bezweckt:

- die Aktiv- und Passivkonti möglichst vollständig im Sinne einer einheitlichen Darstellung und mit transparenten Kennzahlen darstellen zu können (Vermögensstatus)
- die Ertragsrechnung auch branchenübergreifend übersichtlich zu gliedern und zu ordnen
- die Vergleichbarkeit von Kennzahlen von verschiedenen Unternehmen
- Insbesondere im Zusammenhang mit Immobilien:
 - Vergleich von unterschiedlichen Liegenschaften für eine einheitliche Grundlage (z.B. Mietzins- oder Renditeberechnungen) und zur Ermittlung von aussagefähigen Kennzahlen
 - die Grundlage für die Berechnung der Folgekosten von Investitionsvorhaben zu bilden (Betriebs- und Unterhaltskosten von baulichen Vorhaben)
 - Basis für die Auslagerung von Betriebskosten als abrechenbare Kosten ermitteln zu können
 - eine verständliche Übergabe der Zahlen an Dritte (Treuhänder, Steuerberater, etc.)

1.7 Unterschied Anlage- und Betriebsliegenschaft

Wesentlich ist zu unterscheiden, ob es sich bei der Liegenschaft um eine Anlage- oder Betriebsliegenschaft handelt.

<p>Betriebsliegenschaften sind Liegenschaften, welche der Besitzer der Liegenschaft benötigt, um sein Kern- oder Nebengeschäft (z.B. Schreinerei mit separater Liegenschaft mit Büros und Verkaufslokalitäten) auszuüben. Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit diesen Liegenschaften werden schlussendlich in der Buchhaltung anders dargestellt, da das Kerngeschäft die Schreinerei ist. Das Resultat des Betriebes basiert primär aus der Produktion, dem Handel oder den Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Betrieb.</p>	
	<p>Anlageliegenschaften sind Investitionen, welche dazu dienen, Geld zu erwirtschaften und den Anlagewert zu erhalten. Hier ist das Kerngeschäft die Vermietung der Liegenschaft und der Ertrag resultiert primär aus der Spanne von Mietzins erträgen und Liegenschaftsaufwendungen.</p>
<p>Eine besondere Herausforderung besteht darin, wenn innerhalb des gleichen Unternehmens sich sowohl Betriebs- wie auch Anlageliegenschaften befinden oder auch, wenn sich aus ehemals klassischen Handel- oder Dienstleistungsbetrieben der Hauptumsatz in Mieterträge gewandelt hat.</p>	

In diesen Unterlagen nur am Rande erwähnt werden Immobilien, welche sich im Umlaufvermögen befinden. Dies sind meist Verkaufsobjekte (Immobilien oder Projekte), welche nur eine beschränkte Zeit im Besitz der Gesellschaft sind und auch andern Buchhaltungsregeln unterstellt sind (zu Vergleichen mit Handelsware). Diese Objekte sind bei den klassischen Immobilienverwaltungen eher selten anzutreffen.

1.8 Teilweise kontrovers: mietrechtliche und steuerliche Anforderungen

Es gibt verschiedene Punkte, die aus mietrechtlichen Vorgaben respektive steuerlichen Aspekten unterschiedlich betrachtet werden. Die Darstellung von Brutto- und Nettorendite für mietrechtliche Beurteilungen kann aus dem Standardaufbau der KMU-Kontorahmen nicht mehr einfach abgeleitet werden.

Des Weiteren können wertvermehrende Investitionen mietrechtlich nur aufgrund gewisser Voraussetzungen und häufig auch nur ein gewisser Anteil den Mietern als Mietzinserhöhung weitergegeben werden. Hingegen stellt sich bei der steuerlichen Betrachtung die Grundsatzfrage, ob die entsprechende Liegenschaft beim Eigentümer im Privatbesitz verbleiben soll oder möglichst schnell gewinnbringend veräussert werden soll. Bei geschäftlich genutzten Liegenschaften (Betriebsliegenschaften), gelten nochmals andere Regelungen.

Ebenfalls anspruchsvoll ist der korrekte Aufbau der Konten bei Liegenschaften mit unterschiedlichen Handhabungen von Nebenkosten. Dies insbesondere dann, wenn innerhalb der gleichen Liegenschaft sowohl Akonti als auch Pauschalen vorhanden sind, welche je nach Mietvertrag unterschiedlich ausgewiesen sind.

Wurden diese Unterscheidungen bisher eher vernachlässigt, erhöht sich der Druck auf eine saubere und klare buchhalterische Darstellung auch aufgrund der neuen Vorschriften und Praktiken im Zusammenhang mit der neuen Rechnungslegung und dem Kontoplan nach KMU, massiv.

Häufig wollen vor allem private Eigentümer nicht, dass die Verwaltung Kenntnis über Kaufpreis, Finanzierung, etc. hat. Insofern wird es in diesem Bereich schwierig, eine abschliessende Abwicklung der Abläufe und Darstellungen vorzunehmen.

1.9 Wo sind Erträge und Kosten der Liegenschaften anzusiedeln

Für Treuhänder ist diese Frage schnell beantwortet: gemäss Vorgabe des KMU-Kontorahmens für die Betriebsliegenschaften im Bereich der 690er-Konti und bei Anlage-Liegenschaften im Geschäftsvermögen im 8er-Bereich (betriebsfremder Aufwand und Ertrag) oder allenfalls im 7er-Bereich. Doch wenn es sich um eine reine Liegenschaftsbuchhaltung von Privaten handelt, welche keine weiteren KMU-Tätigkeiten aufweisen, wie ist dann der Kontoplan zu gestalten.

Kennzahlen, die auf Basis des KMU-Kontorahmens ausgewiesen werden, dürften zukünftig in der Immobilienwirtschaft vermehrt an Bedeutung gewinnen. Doch dies wird nicht zuletzt durch eine politische Frage geprägt: was ist wesentlicher: die Rendite einer Liegenschaft im Verhältnis zu den Finanzierungskosten oder zu den Unterhalts- und Betriebskosten zu bewerten?

Da sich viele Berechnungs-Formeln (z.B. Bruttorendite) an den Finanzierungskosten einer Immobilie orientieren, sind diese wichtig und es befremdet, wenn die Finanzierungskosten praktisch zuhinterst in einer Erfolgsrechnung aufgeführt werden, obwohl diese (bei «normalen» Zinssätzen) meist einen grösseren Kostenteil darstellen.

Dies dürfte auch der Grund dafür sein, weshalb der KMU-Kontoplan bisher in der Immobilien-Branche sowenig Umsetzung gefunden hat. Wo sollen Erträge und Kosten der Liegenschaften im KMU-Kontoplan angesiedelt werden und wenn gleich verschiedene Ansätze (je nach Verwendungszweck der Liegenschaft) richtig sein könnten, ist der Wunsch nach einem Standardkontoplan für alle Immobilienarten in weite Ferne gerückt.

In Art. 959b regelt der Gesetzgeber zudem die Mindestgliederungen bei der Erfolgsrechnung. Diese soll primär die Ertragslage des Unternehmens (der Immobilie) in den Mittelpunkt stellen. Und auf Basis dieser Ausgangslage sind die Finanzierungskosten im hinteren Teil anzusiedeln. Nebst diesen Vorschriften der neuen Rechnungslegung gehen auch andere Standards (wie z.B. SwissGAAP FER oder der internationale IFRS-Standard) von einer analogen Gliederung aus.

Damit trotzdem ein Standardkontoplan für Immobilienverwaltungen-in Anlehnung an den KMU-Kontorahmen geschaffen werden kann, sehen wir 3 Grundraster vor:

- a) Liegenschaften im Privatvermögen (und somit die Hauptkundschaft von Verwaltungen)
 - Ertrag: 350 - 392 / U'halt & BK: 615-670 / Abschreibungen 682 und Finanzierung 690
- b) Betriebsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Geschäftsvermögen (z.B. Schreinerei):
 - Abbildung Betriebsliegenschaft 750 - 751
 - Abbildung Anlageliegenschaft 820 - 839
- c) Stockwerkeigentümergeinschaften
 - separater unabhängiger Kontorahmen

Die übrigen Aufgabenstellungen, welche sich je nach Liegenschaft oder Eigentümerschaft ergeben können (z.B. mit MWST oder Immobiliengesellschaft oder Liegenschaften im Umlaufvermögen) sind zusätzliche Konten, die nebst den obigen Vorgaben zusätzlich definiert werden.

1.10 Das wichtigste aus dem «Schweizer Rechnungslegungsrecht»

Seit 2016 sind für Abschlüsse die Regeln aus dem «Schweizer Rechnungslegungsrecht» zwingend vorgeschrieben. Und zwar:

Art. 957, Abs. 1, OR besagt:

Der Pflicht zur Buchführung und Rechnungslegung unterliegen in der Schweiz folgende Unternehmen:

^{1.} *Einzelunternehmen und Personengesellschaften (Kollektivgesellschaft, Kommanditgesellschaft), die einen Umsatzerlös von mindestens CHF 500'000.- im letzten Geschäftsjahr erzielt haben;*

^{2.} *juristische Personen (Aktiengesellschaft, GmbH, Genossenschaft, Verein, Stiftung).*

Art. 957, Abs. 2, OR nennt unter anderem folgende Ausnahmen:

^{1.} *Einzelunternehmen und Personengesellschaften mit weniger als CHF 500'000.- Umsatzerlös im letzten Geschäftsjahr*

^{2.} *Vereine und Stiftungen, die nicht verpflichtet sind, sich ins Handelsregister eintragen zu lassen*

Im Wesentlichen ergeben sich für die Immobilienbranche folgende Konsequenzen:

- Verrechnungsverbot (z.B. Hauswartentschädigung mit Mietzinszahlung)
- Bruttoprinzip (z.B. Unterhalt Mietwohnungen und Kostenbeitrag Mieter separat verbuchen)
- Aktiven: Der Wert kann verlässlich geschätzt werden
- Passiven: Die Höhe kann verlässlich geschätzt werden
- Eigenkapital: Das Eigenkapital ist der Rechtsform entsprechend auszuweisen und zu gliedern
- Darstellung Erfolgsrechnung nach Gliederung der vorgegebenen Branchenstandards
- Anhang, mit Informationen insbesondere über (gem. Art. 959c, Abs. 1+2 OR):
 - Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen
 - Nähere Aussagen über gefährdete Mietzinse
 - Abschreibungen, Wertberichtigungen und Ausbuchungen
 - Gegenstand und Betrag von Aufwertungen
 - Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen (sofern nicht bereits in der Bilanz transparent dargestellt)
 - Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung

Dies alles mit dem Ziel, dass die wirtschaftliche Lage des Unternehmens so darzustellen ist, dass sich Dritte ein zuverlässiges Urteil bilden können.

Ein Muster eines Anhangs nach neuer Rechnungslegung für Immobilien-Abschlüsse finden Sie in Kapitel 7.2.

1.11 Die Konstellation der beteiligten Stellen einer Liegenschaftsbuchhaltung:

Die Arbeiten rund um eine Liegenschaft sind sehr vielfältig und völlig unterschiedlich. Nebst den eigentlichen Bewirtschaftungs- und Buchhaltungsaufgaben sind häufig viele Instanzen aber auch unterschiedliche Entscheidungsträger eingebunden.

Geben Sie an, welche Stellen für nachfolgende Teilaufgaben involviert sein können:

Teilaufgabe	Eigent.	BEWI	BuHa	Treuhand	Externe Stellen
Anlagestrategie					
Bewertung Kaufpreis					
Finanzierung					
Kaufabwicklung					
Bewirtschaftung administrativ					
Bewirtschaftung technisch					
Rep. & Unterhalt laufend					
Rep. & Unterhalt langfristig					
Wiederkehrende Kreditoren					
Spontane Kreditoren					
Auszahlung an Eigentümer					
Planung Finanzierungen					
Jahresabschluss Liegenschaft					
Jahresabschluss Eigentümerschaft					
Budgetierung					
Treuhandabschluss					
Steuern					

Nicht berücksichtigt sind Themen wie z.B. MWST, Rechtsformen, Beteiligungen, Erbschaft, usw.

Die vielen Stellen führen dazu, dass kurze Entscheidungswege meist nicht vorhanden sind und Fragen weder speditiv noch kompetent beantwortet werden (können). Es ist deshalb wichtig,

bereits vor Mandatsannahme zu wissen, welche Anforderungen an die Buchhaltung gestellt werden und welche Arten von Immobilien existieren, sowie wer für welche Informationen und Auswertungen (z.B. LI-Buchhaltung / Treuhänder) zuständig ist.

1.12 Das Spannungsfeld Liegenschaftsbuchhaltung:

Halten wir uns vor Augen, dass der KMU-Kontorahmen sowie die Bestimmungen für das neue Schweizer Rechnungslegungsrecht vor allem für KMU-Betriebe geschaffen wurden.

Aufgrund der Grafik gem. Kapitel 1.3 könnte man dahingehend argumentieren, dass diese Anforderungen für die rund 50% der sich in Privatbesitz befindlichen Mietliegenschaften nicht greifen und die Herausforderung primär für die übrigen Immobilienbuchhaltungen gelten. Diese befinden sich allerdings häufig im Besitz von Fonds oder Immobiliengesellschaften.

Jedoch zeigt sich, dass es eine Verschiebung vom Privatbesitz in Institutionelle und geschäftlichen Immobilienbesitzverhältnisse zunehmend im Gange ist. Dies einerseits, da Institutionelle aufgrund der heutigen Verzinsung auf der Suche nach weiteren Anlagemöglichkeiten sind und private gerne an den Meistbietenden verkaufen. Gewisse Institutionen (z.B. Pensionskassen) sind zudem verpflichtet, einen Teil des Anlagevermögens in Immobilien zu investieren.

Ebenfalls findet derzeit ein Umdenken bei im Handelsregister eingetragenen Einzelunternehmungen statt. Angestammte Wirtschaftszweige (z.B. Schreinerei) müssen aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden, aber die vorhandenen Grundstücke, Betriebs- und Anlageimmobilien verbleiben weiterhin im Unternehmen. Dies löst eine Neuausrichtung aus und wird häufig über eine juristische Gesellschaft abgewickelt, sofern dies steuertechnisch sinnvoll ist.

Somit ist zu erwarten, dass die Anforderungen an die Rechnungslegung auch für den Bereich der Liegenschaftsbuchhaltung zunehmen wird. Deshalb:

- Setzen Sie sich grundsätzlich mit dieser Thematik auseinander
- Wägen Sie ab, ob ein Anhang nach neuem Rechnungslegungsrecht überhaupt zu erstellen ist (alle Unternehmensformen mit mehr als CHF 500'000.- Umsatz pro Jahr, womit die Nettomiete zu interpretieren ist)
- Prüfen sie die Auswirkungen einer Umsetzung in Ihrem Betrieb in Bezug auf
 - Personelles (vorhandenes Wissen allenfalls Weiterbildung)
 - Software (welche Auswertungen stehen zur Verfügung)
 - Zeitraster (kein Schnellschuss – sondern fundiert umstellen)
- Die Argumentation: «Wir haben es jetzt 25 Jahre so gemacht, niemand hat reklamiert» ist keine gute Strategie: Wer nicht mit der Zeit geht – muss mit der Zeit gehen
- Es braucht ein «aufeinander zugehen» zwischen Liegenschaftsverwalter / Liegenschaftsbuchhalter / Treuhänder / Revisor und Eigentümerschaft

2 Basis der KMU-Kontorahmen im Zusammenhang mit Immobilien

2.1 Der offizielle Schweizer Kontorahmen KMU für Erfolgskonti:

3	Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen
3000	Produktionserlöse
3200	Handelserlöse
3400	Dienstleistungserlöse
3600	Übrige Erlöse aus Lieferungen und Leistungen
3700	Eigenleistungen
3710	Eigenverbrauch
3800	Erlösminderungen
3805	Verluste Forderungen (Debitoren), Veränderung Delkretere
3900	Bestandesänderungen unfertige Erzeugnisse
3901	Bestandesänderungen fertige Erzeugnisse
3940	Bestandesänderungen nicht fakturierte Dienstleistungen
4	Aufwand für Material, Handelswaren, Dienstleistungen und Energie
4000	Materialaufwand Produktion
4200	Handelswarenaufwand
4400	Aufwand für bezogene Dienstleistungen
4500	Energieaufwand zur Leistungserstellung
4900	Aufwandsminderungen
5	Personalaufwand
5000	Lohnaufwand
5700	Sozialversicherungsaufwand
5800	Übriger Personalaufwand
5900	Leistungen Dritter
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis
6000	Raumaufwand
6100	Unterhalt, Reparaturen, Ersatz mobile Sachanlagen
6105	Leasingaufwand mobile Sachanlagen
6200	Fahrzeug- und Transportaufwand
6260	Fahrzeugleasing und -mieten
6300	Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen
6400	Energie- und Entsorgungsaufwand
6500	Verwaltungsaufwand
6570	Informatikaufwand inkl. Leasing
6600	Werbeaufwand
6700	Sonstiger betrieblicher Aufwand
6800	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens
6900	Finanzaufwand
6950	Finanzertrag
7	Betrieblicher Nebenerfolg
7000	Ertrag Nebenbetrieb
7010	Aufwand Nebenbetrieb
7500	Ertrag betriebliche Liegenschaft
7510	Aufwand betriebliche Liegenschaft
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag
8000	Betriebsfremder Aufwand
8100	Betriebsfremder Ertrag
8500	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand
8510	Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag
8900	Direkte Steuern
9	Abschluss
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust



Hinweis der Autoren:

Einzelkonti können weggelassen und/oder andere aus dem Schweizer Kontorahmen KMU hinzugefügt werden, die Struktur muss jedoch erhalten bleiben.

2.2 Zielsetzung eines einheitlichen Kontoplanes in Anlehnung an den KMU-Standard

Die Zielsetzung eines einheitlichen Kontoplanes für den Bereich der Immobilien in Anlehnung an den KMU-Standard kann leider nicht umgesetzt werden, wenn den Anforderungen an die gesetzlichen Voraussetzungen für die neue Rechnungslegung (gem. Kap. 1.10) Rechnung getragen werden soll.

Mit den nachstehenden Kontorahmen soll das Verständnis und die Basis geschaffen werden, damit möglichst alle Typen von Liegenschaftsarten (Betriebs- oder Anlageliegenschaft, Privatbesitz oder im Geschäftsvermögen) einheitlich behandelbar sind.

In den nachfolgenden Kapitel 2.3 bis 2.6 sollen die Grundstrukturen von möglichen Kontorahmen für die Erfolgsrechnung aufgezeigt werden. Die Bilanzkonten werden in Kapitel 3.2 erläutert. Details zu den Immobilien-Spezifischen Konti werden in Kapitel 3.3 abgebildet. Danach erfolgen Aufgabenspezifische Ergänzungen zu den Kontoplänen.

Nachfolgende Musterkontopläne sehen für die Bilanzkonti 4-stellige Konto-Nummern und für die Erfolgskonten 5-stellige Konto-Nummern vor. Bei Bedarf (feinerer Detaillierung) können auch 6-stellige Konto-Nummern eingesetzt werden. Dies kann unter Umständen aufgrund der vorhandenen Standard-Software auch anders verlangt werden, lässt sich aber leicht ableiten.

Das verwendete Farbschema soll helfen, die Übersichtlichkeit der Struktur klarer darzustellen:

Grün	=	Konti eines klassischen KMU-Betriebes
Gelb	=	Konti für betriebliche Liegenschaften
Blau	=	Konti für Anlageliegenschaften
Violett	=	Verwaltungskonti bei Immobiliengesellschaften

Die nachfolgenden Muster Kontorahmen und Kontopläne in Anlehnung an den KMU Standard kamen auch dank aktiver Mithilfe der Herren Christian Feller (Treuhand Suisse), Herrn Prof. Dr. oec. publ. Marco Passardi (Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ) und Marius Hubacher (Ref. Kirche Zürich und Dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling) sowie Herrn Christoph Müller (Albatros GmbH und eidg. Dipl. Finanzplanungsexperte) und dem Feedback von vielen Immobilienverantwortlichen zustande. An dieser Stelle einen herzlichen Dank an die Mitwirkenden für die Inputs und Geduld.

2.3 Die Erfolgsrechnung nach KMU-Kontoplan für eine Schreinerei

Nach KMU würde sich die Erfolgsrechnung einer Schreinerei (Herstellung Möbel mit separatem Verkaufslokal sowie indiv. Kundenaufträge) ohne eigene Immobilien und Grundstücke, vereinfacht wie folgt darstellen:

Konto	Konto	+/-	Gliederung nach OR Art. 958d, Abs. 1
3	Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	+	
3000	Produktionserlöse	+	
3200	Handelserlöse	+	
3400	Dienstleistungserlöse	+	
3800	Erlösminderungen	-	
3805	Debitorenverluste	-	
3900	Bestandsänderungen	-	= Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen
4	Aufwand für Material, Handelswaren und Dienstleistungen		
4000	Materialaufwand Produktion	-	
4200	Handelswarenaufwand	-	
4400	Aufwand für bezogene Dienstleistungen	-	
4900	Aufwandsminderungen	+	= Bruttoergebnis nach Material- und Warenaufwand
5	Personalaufwand		
5000	Lohnaufwand Produktion	-	
5400	Lohnaufwand Dienstleistungen	-	
5700	Sozialversicherungsaufwand	-	
5800	Übriger Personalaufwand	-	= Bruttoergebnis nach Personalaufwand
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen, Wertberichtigungen & Finanzerfolg		
6000	Raumaufwand	-	
6100	Unterhalt, Rep., Ersatz mobile Sachanlagen	-	
6200	Fahrzeug- und Transportaufwand	-	
6300	Sachversicherungen	-	
6400	Energie- & Entsorgungsaufwand	-	
6500	Verwaltungsaufwand	-	
6600	Werbeaufwand	-	
6700	Sonstiger betrieblicher Aufwand	-	= Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg + Steuern (EBITDA)
6800	Wertberichtigungen Finanzanlagen	-	= Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg + Steuern (EBIT)
6820	Abschreibungen mobile Sachanlagen	-	
6900	Finanzaufwand (Zinsaufwand)	-	
6950	Finanzertrag (Zinsertrag)	+	= Betrieblicher Erfolg vor Steuern (EBT)
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag		
8000	Betriebsfremder Aufwand	-	
8100	Betriebsfremder Ertrag	+	
8500	Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	-/+	= Jahresgewinn oder Jahresverlust vor Steuern
8900	Direkte Steuern	-	= Jahresgewinn oder Jahresverlust
9	Abschluss		
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust		

2.4 Die Erfolgsrechnung für einen KMU-Betrieb mit Betriebs- und Anlage-Liegenschaft

Bei einem KMU-Betrieb, welcher **Betriebs-** und **Anlage-**Liegenschaften im Geschäftsvermögen besitzt, muss der Kontorahmen auf das **Kerngeschäft** ausgelegt werden und die Aufwendungen und Erträge fliessen als Nebenerfolg ein. Der Basis-Kontorahmen der Schreinerei gem. Kap. 2.3 kann somit wie folgt ergänzt werden:

Konto	Konto	+/-	Gliederung nach OR Art. 958d, Abs. 1
3	Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
3000	Produktionserlöse	+/-	= Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen
etc.	(weitere Konti gem. Kap. 2.4)		
4000	Materialaufwand Produktion	-	= Bruttoergebnis nach Material- und Warenaufwand
etc.	(weitere Konti gem. Kap. 2.4)		
5000	Lohnaufwand		= Bruttoergebnis nach Personalaufwand
etc.	(weitere Konti gem. Kap. 2.4)	-	
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen, Wertberichtigungen & Finanzerfolg		= Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg + Steuern (EBIT-DA)
6000	Raumaufwand	-	
etc.	(weitere Konti gem. Kap. 2.4)		
6800	Wertberichtigungen Finanzanlage	-	= Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg + Steuern (EBIT)
6820	Abschreibungen mobile Sachanlagen	-	
6900	Finanzaufwand (Zinsaufwand Betrieb)		= Betrieblicher Erfolg vor Steuern (EBT)
6950	Finanzertrag (Zinsertrag)	+	
7	Erfolg aus betrieblichen Liegenschaften		
7500	Eigenmietwert Geschäftslokalitäten	-	
7502	Mietzinseinnahmen Geschäftslokalitäten	+	
7510	Hypothekarzinsaufwand	-	
7511	Liegenschaftsunterhalt	-	
7516	Anteil Nebenkosten Geschäftslokalität	-	
etc.	(weitere Konti gem. Kap. 3.7)		
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag		= Jahresgewinn oder Jahresverlust vor Steuern
8000	Betriebsfremder Aufwand	-	
8100	Betriebsfremder Ertrag	+	
8200	Ertrag Anlageliegenschaft	+	
8310	Finanzierungskosten Anlageliegenschaft	-	
8313	Versicherungsprämien	-	
8350	Unterhalt & Reparaturen Anlageliegenschaft	-	
8360	Betriebskosten z.L. Eigentümerschaft Anlageliegenschaft	-	
8380	Abschreibungen und Wertberichtigungen	-	
8390	Übriger Liegenschaftsaufwand	-	
etc.	(weitere Konti gem. Kap. 3.8)		
8500	Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag		
8900	Direkte Steuern und Liegenschaftssteuern	-	
			= Jahresgewinn oder Jahresverlust
9	Abschluss		
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust		(inkl. LI-Erfolg)

2.5 Die Erfolgsrechnung nach KMU für eine Immobilie in Privatbesitz

In Anlehnung an den Schweizer Kontorahmen KMU wird nachfolgend ein Kontorahmen für eine reine **Immobilienbuchhaltung** einer Liegenschaft in **Privatbesitz**, erörtert.

Es wurde darauf geachtet, dass in der Gliederung die 3-stelligen Kontogruppen nicht durch andere Branchen oder Aufgabenstellungen für Kennzahlen nach KMU belegt sind. Somit ist für die 5-stelligen Konti ein entsprechend freier Detaillierungsgrad umsetzbar.

Nachstehend die 3-stelligen Kontogruppen für die Hauptgliederung. Ein detaillierterer Basis-Kontoplan finden Sie in Kapitel 3.3.

Konto	Konto	+/-	Gliederung nach OR Art. 958d, Abs. 1
3	Erträge		
350	Mietzinse	+	= Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen
352	Pauschalbeiträge I (z.G. Eigentümerschaft)	+	
354	Pauschalbeiträge II (z.G. Nebenkostenabrechnung)	+	
357	Ertragsminderungen durch Leerstände	+	
358	Übrige Mieterträge	+	
359	Anmietung Drittflächen (z.B. Parkplätze)	+	
392	Mietzinsreduktionen	-	
392	Mietzinsverluste	-	
6	Liegenschaftsaufwand		
615	Unterhalt & Reparaturen Gebäude & Umgebung	-	= Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg + Steuern (EBIT-DA)
618	Unterhalt & Reparaturen Mieteinheiten	-	
619	Erweiterter Unterhalt & Planungskosten	-	
634	Versicherungen & Liegenschaftssteuern	-	
636	Öffentliche Abgaben	-	
645	Betriebs- und Nebenkosten z.L. Eigentümerschaft	-	
653	Verwaltungskosten	-	
660	Vermietungskosten	-	
670	Übriger Betriebsaufwand	-	
682	Abschreibungen & Wertberichtigungen Mobilien	-	= Betrieblicher Erfolg vor Steuern (EBT)
683	Abschreibungen & Wertberichtigungen Immobilien	-	
690	Zinsaufwand (Hypothekar- & Darlehenszinsen)	-	
692	Zinsaufwand gegenüber Beteiligten	-	
7	Betrieblicher Nebenerfolg		
750	Übrige Erträge	+	
751	Übrige Aufwände	-	
8	Betriebsfremder Aufwand		
8905	Liegenschaftssteuern		
9	Abschluss		
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust		= Jahresgewinn oder Jahresverlust

2.6 Die Erfolgsrechnung für eine Immobiliengesellschaft mit Verwaltungsteil

Handelt es sich um eine kleinere Immobiliengesellschaft, zu welcher ein Verwaltungsteil gehört, wird der Kontorahmen auf das Kerngeschäft Immobilien ausgelegt (blau) und mit den Konti für den Verwaltungsbereich (violett) ergänzt:

Konto	Konto	+/-	Gliederung nach OR Art. 958d, Abs. 1
3	Mieterträge		
350	Mietzinserlöse	+	= Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen
352	Pauschalbeiträge I	+	
etc.	(gem. Kap. 2.6)		
5	Personalaufwand		
560	Lohnaufwand (Verwaltung)		= Bruttoergebnis nach Material- und Warenaufwand
567	Sozialversicherungsaufwand		
568	Übriger Personalaufwand		
6	Liegenschafts- & Verwaltungsaufwand		
600	Kosten Büroräumlichkeiten (Miete bei Dritten)		= Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg + Steuern (DBIT-DA)
601	Eigenmiete Geschäftsräumlichkeiten		
615	Unterhalt & Reparaturen Gebäude & Umgebung	-	
618	Unterhalt & Reparaturen Mieteinheiten	-	
619	Erweiterter Unterhalt & Planungskosten	-	
620	Fahrzeug- und Transportaufwand		
630	Betriebsversicherungen		
634	Versicherungen betr. Liegenschaft(en)	-	
636	Öffentliche Abgaben und Liegenschaftssteuern	-	
645	Betriebs- und Nebenkosten z.L. Eigentümerschaft	-	
650	Verwaltungsaufwand (Büromat. / Telefon / I-Net. / etc.)		
660	Vermietungskosten		
670	Übriger Betriebsaufwand		
682	Abschreibungen & Wertberichtigungen Mobilien	-	= Betrieblicher Erfolg vor Steuern (EBT)
683	Abschreibungen & Wertberichtigungen Immobilien	-	
690	Zinsaufwand (Hypothekar- & Darlehenszinsen)		
692	Zinsaufwand gegenüber Beteiligten		
695	Finanzertrag		
7	Betrieblicher Nebenerfolg		
700	Ertrag Nebenbetrieb (aus Verwaltungsbereich)		
710	Aufwand Nebenbetrieb (aus Verwaltungsbereich)		
750	Übrige Erträge (Immobilienbereich)		
751	Übrige Aufwände (aus Immobilienbereich)		
8	Betriebsfremder, ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag		
800	Betriebsfremder Aufwand		
890	Direkte Steuern und Liegenschaftssteuern		
9	Abschluss		
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust		= Jahresgewinn oder Jahresverlust

2.7 Grundsatzentscheid der Hauptausrichtung des Kontorahmens:

Die Definition des Kerngeschäfts eines KMU-Betriebes bedarf einer grundsätzlichen Entscheidung. Ein Handelsbetrieb hat als Basis die Ausgangslage gem. Kap. 2.3, eine reine Immobilien-gesellschaft nach Kap. 2.6 und bei gemischter Verwendung ist entscheidend, welcher Zweig (Gewerbeteil oder Immobilienteil) den überwiegenden Umsatz generiert.

2.8 Einrichten der Heiz- und Betriebskostenabrechnung (Nebenkosten)

Die Integration der Heiz- und Betriebskostenkonti in den Kontenplan, stellt auch für versierte Buchhalter immer wieder hohe Anforderungen. Dies aufgrund dessen, da auch die mietrechtli-chen Belange zu berücksichtigen sind.

Handelt es sich um Akonti, welche den Mietern abgerechnet werden, dürfen diese Kosten **den Erfolg der Liegenschaft nicht beeinträchtigen**. Dies sind Vorauszahlungen der Mieter (Passiven). Im Gegenzug werden die Kosten, welche den Mietern abgerechnet werden, vorerst als Aktivpositionen geführt.

2.9 Die unterschiedliche Bedeutung von Pauschalen aus den Mietverträgen

Wurden die Mieter-Beiträge für die Nebenkosten als Pauschalen definiert, so ist genauer zu untersuchen, wie sich diese Pauschalen verstehen: als Bestandteil der Nettomiete oder als Be-standteil der Betriebskosten.

Als Pauschalen-I werden in diesen Unterlagen Pauschalvereinbarungen aus Mietverträgen um-schrieben, welche nicht im Zusammenhang mit einer Nebenkostenabrechnung stehen. Dies ist dann der Fall, wenn die entsprechenden Kosten zu diesen Pauschalen der Liegenschafts-abrechnung belastet werden.

Als Pauschalen-II werden Pauschalvereinbarungen aus Mietverträgen umschrieben, welche den Nebenkosten gutgeschrieben werden. Klassisches Beispiel: Ein Gebäude hat 6 möblierte Stu-dios, die meist nur für kürzere Zeit gemietet werden und 8 weitere Wohnungen, für welche ei-ne Nebenkostenabrechnung vereinbart wird. Die mit den Kleinwohnungen z.B. für die Heizkos-ten definierten Pauschalen, müssen an die Gesamtkosten der Nebenkosten gutgeschrieben werden, damit die 8 Wohnungen nicht die Kosten der Studios tragen. Die differenzierte Kontie-rung hilft, die Kostengutschriften bei der Betriebskostenabrechnung einfach zu ermitteln und zu verbuchen.

Anspruchsvoll wird es, wenn innerhalb der gleichen Liegenschaft unterschiedliche Formen vor-kommen (z.B. Pauschalen für HK- / BK bei Studios, aber Akonti bei grösseren Wohnungen).

2.10 Abklärung der Mehrwertsteuer-Pflicht und deren Konsequenzen

Die Frage, ob es in der Liegenschaft MWST-pflichtige Objekte gibt, wird häufig unterschätzt. In Kapitel-4 wird kurz auf diese Thematik eingegangen. Befinden sich in einer Liegenschaft MWST-pflichtige Objekte, so sind die entsprechenden Konti (gem. Kap. 3.6) zu berücksichtigen.

3 **Detaillierte Muster-Kontenpläne im Zusammenhang mit Liegenschaften**

Das Ziel, ein vereinheitlichter Kontorahmen nach KMU für Buchhaltungen mit Immobilien zu erstellen, scheitert an den verschiedenen Aufgabenstellungen und den gesetzlichen Vorgaben für die Aussagekraft im Zusammenhang mit den Immobilien.

Stellt die Betriebsliegenschaft eines Handelbetriebs nur einen Teil der jährlich anfallenden Kosten dar so sind die Anforderungen an die Aussagen und Auswertungen der Kosten bei Anlage-Liegenschaften (nicht zuletzt wegen mietrechtlichen Anforderungen) weit detaillierter und komplexer und können nicht in den bisherigen KMU-Kontorahmen eingebaut werden. Somit ist ein Standard-Kontoplan für alle Anforderungsmuster nicht umsetzbar.

Kapitel 3 beschränkt sich vor allem auf Kontopläne, welche primär für Immobilien-Verwaltungen gedacht sind, die Anlage-Liegenschaften von Privatpersonen verwalten.

3.1 **Übersicht der Musterkontopläne für Vermietung:**

In Kapitel 3.2 (Bilanz) und 3.3 (Erfolgsrechnung) wird ein ausführlicherer Basiskontoplan aufgeführt. Kapitel 3.4 umschreibt die Erfolgsrechnung einer Immobiliengesellschaft mit Anlageliegenschaften. Ab Kapitel 3.4 stehen dann verschiedene Ergänzungen zur Verfügung, welche zum Basiskontoplan hinzugefügt werden können.

3.2 Bilanzkonten für Mietliegenschaften im Privatvermögen

Nachfolgend der «Basis-Kontoplan für Immobilien nach KMU und neuer Rechnungslegung für Private». Dieser eignet sich für reine Immobilienbuchhaltungen. Für zusätzliche Anforderungen (z.B. Immobilien im Geschäftsvermögen, MWST, etc.) sind Ergänzungen ab Kap. 3.4 zu beachten:

31.12.2021

Nummer	Kontotext
1	Aktiven
100	Flüssige Mittel
1010	Postscheckkonto Nr. 10-1010-1
1020	Bankkonto IBAN CH99 9999 9999 9999 9
109	Transferkonto
1090	Transferkonto 1)
1091	Lohndurchlaufkonto
1095	Abrechnungskonto Nebenkosten 2)
1096	Verrechnung mit Dritt-Liegenschaften
1099	Abklärungskonto / unklare Beträge 3)
110	Forderungen
1100	Debitoren gegenüber Dritten
1105	Rückstände von Mietern 4)
1109	Wertberichtigung Forderungen
114	übrige kurzfristige Forderungen
1145	Pendente Versicherungsfälle
1176	Verrechnungssteuer
123	offene Heizkosten 5)
1230	Energievorrat (Oel, Pellets, etc.)
1231	Energielieferungen
1232	Serviceabo Heizung
1233	Kaminfeger & amtl. Kontrollen Heizung usw.
124	offene Betriebskosten
1240	Wasser / Abwasser
1240	Hauswartung 5) usw.
130	Aktive Rechnungsabgrenzung
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung (TA)
150	Mobile Sachanlagen
1500	Maschinen und Geräte
160	Immobilie Sachanlagen
1600	Geschäfts-Liegenschaft(en) 6)
1611	Boden
1615	Wertvermehrnde Investitionen
1619	Abschreibungen und Wertberichtigungen
1660	Wohn-Liegenschaft(en) 6)
1661	Boden
1665	Wertvermehrnde Investitionen
1669	Abschreibungen und Wertberichtigungen

Bemerkungen siehe Folgeseite.

Nummer	Kontotext
2	Passiven
20	Kurzfristiges Fremdkapital
200	Verbindlichkeiten
2000	Kreditoren
2001	Verbindlichkeit gegenüber Dritt-Liegenschaften
2010	Kreditor Verwaltung
2012	Mahn- und Umtriebs-Spesen Verwaltung
2020	Mieter (Sammelkonto) 4)
2025	Ausstände Mieter 4)
2030	Akonti Heiz- & Betriebskosten (Sammelkonto) 7)
2040	Mieterdepots (Durchlaufkonto)
2045	Depot Funksender Tiefgarage
210	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
2109	Baukredit
220	übrige kurzfristige Verbindlichkeiten
2208	Steuern
230	Passive Rechnungsabgrenzung
2300	Passive Rechnungsabgrenzung (TP)
2361	Gefährdete Mietzinse 8)
24	Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten
240	Verbindlichkeiten mit Grundpfand
2400	Bankverbindlichkeiten
2401	Hypothek A
2402	Noch offene Hypozinsen / Amortisationen 9)
2480	Darlehen von xy
260	Rückstellungen
2600	Rückstellung / Anzahlung Tankrevision
2601	Rückstellung / Anzahlung Boiler Entkalkung
270	Verbindlichkeiten ohne Grundpfand
2701	Hypothek X
2702	Noch offene Hypozinsen / Amortisationen 9)
2780	Darlehen von xy
28	Eigenkapital
280	Eigenkapital (bei Einzelunternehmen, Privaten) 10)
2800	Eigenkapital / Privatkonto
2850	Privatbezüge
2853	Mietwert Privatwohnung
2860	Amortisationen Berichtsperiode 11)
2891	Jahresgewinn oder Jahresverlust

Anmerkungen zu Bilanzkonten, Kapitel 3.2:

- | | | |
|-----|-------------------------|--|
| 1) | Transferkonto: | Konto für Überträge auf andere Liegenschaften oder Mandanten; möglichst keine Periodenübergreifende Positionen oder dann sollten diese zeitnah aufgelöst werden können. |
| 2) | Abrech.-Konto HBK: | Noch abzurechnende Beträge betreffend Heiz- und Betriebskosten; sofern diese aufgrund der Vorgaben der SW-Programme ein Sammelkonto benötigen, um die Nebkostenabrechnung zu führen. |
| 3) | Abklärungskonto: | Konto für derzeit noch unklare Positionen, welche jedoch bis zum Jahresabschluss bereinigt sein müssen. |
| 4) | Mieter-Saldi: | Konto 2020 kann als Mieter-Sammelkonto genutzt werden. Per Bilanzstichtag müssen die Ausstände der Mieter auf Konto 1125 und die Guthaben (inkl. Vorauszahlungen für die Folgeperiode) der Mieter auf Konto 2025 ausgewiesen werden. |
| 5) | Heiz- / Betriebskosten: | Werden die Heiz- und Betriebskosten nicht über das Sammelkonto 1095, sondern als einzelne Kostenkonten geführt, sind die Vorausleistungen im Kontobereich 123x für Heizkosten und 124x für Betriebskosten zu verbuchen. |
| 6) | Liegenschaft: | Wert der Liegenschaft (in der Regel Steuerwert). |
| 7) | Akonti HK/BK: | Sammelkonto der eingeforderten Mieter-Akonti (aus Sollstellungen) für Nebkosten. |
| 8) | Gefährdete Mietzinse: | Grössere Ausstände von Mietern, bei denen angenommen werden muss, dass es Miet-Zins-Ausfälle geben wird (noch ohne Verlustschein). |
| 9) | offene Hypo/Amort. | Falls per Abschlussdatum noch nicht alle Hypotheken und/oder Amortisationen bezahlt werden konnten. |
| 10) | Eigenkapital | Diese Konti sind abhängig von der Rechtsform der Eigentümerschaft. Hier abgebildet sind die Konten, bei denen es sich bei der Eigentümerschaft um Private oder eine Einzelunternehmung handelt. Kapitel 3.4 und 3.5 enthalten weitere Konti für eine klare Darstellung bei juristischen Gesellschaftsformen. |
| 11) | Amortisationen | Sofern die Fremdfinanzierung (Hypotheken) nicht innerhalb dieser Buchhaltung abgewickelt wird; sep. Verbuchung in Berichtsperiode mit Saldierung in 28er-Bereich in Folgeperiode. |

3.3 Ertragsrechnung Anlage-Liegenschaften im Privatvermögen

31.12.2021

Nummer	Kontotext
3	Ertrag aus Leistungen
350	Mietzinsenerträge
35000	Mietzinse Wohnungen
35010	Mietzinse Gewerbe
35020	Mietzinse Nebenräume
35030	Mietzinse Garagen / Parkplätze
35080	Mietzinse Werbeflächen
352	Pauschalerträge I 1)
35200	Pauschalerträge allgemein
35210	Pauschalerträge (wenn nicht zur Entlastung HK)
35220	Pauschalerträge (wenn nicht zur Entlastung BK)
354	Pauschalerträge II 2)
35400	Pauschalbeiträge allgemein
35410	Pauschalerträge (wenn zur Entlastung HK)
35420	Pauschalerträge (wenn zur Entlastung BK)
35490	Umbuchungen Pauschalen z.G. HK/NK-Abrechng.
357	Ertragsminderungen durch Leerstände
35700	Leerstände Wohnungen
35710	Leerstände Gewerbe
35720	Leerstände Nebenräume
35730	Leerstände Garagen / Parkplätze
35780	Leerstände Werbeflächen
358	übrige Mieterträge
35820	Übrige kurzfristigen Vermietungen
35850	Wiedereinbringung abgeschriebener Mietzinse 3)
359	Anmietung Drittflächen
35930	Anmietung Parkplätze 4)
392	Erlösminderungen
39200	Mietzinsverluste 3)
39210	Mietzinsreduktionen 5)
6	Liegenschaftsaufwand
615	Unterhalt & Reparaturen Gebäude
61500	Unterhalt und Reparaturen Aussen
61510	Unterhalt und Reparaturen Allg. Bereiche
61520	Unterhalt und Reparaturen Heizung
61530	Unterhalt und Reparaturen Technik
61540	Unterhalt und Reparaturen Waschküche
61580	Unterhalt und Reparaturen Umgebung
618	Unterhalt & Reparaturen Mieteinheiten
61810	Unterhalt & Reparaturen in Mieteinheiten
61820	Unterhalt & Reparaturen bei Mieter-Wechsel
61870	Kostenbeteiligungen Mieter
61880	Kostenbeteiligungen Versicherungen
619	Erweiterter Unterhalt & Planungskosten
61900	Wertvermehrende Investitionen
61910	Sanierungen
61920	Planungskosten Sanierungen

Bemerkungen siehe Folgeseite.

Nummer	Kontotext
634	Versicherungen
63400	Kantonale Gebäudeversicherung
63410	Gebäudesach- / Haftpflichtversicherungen
636	Öffentliche Abgaben und Liegenschaftssteuern
63600	Abgaben & Gebühren
645	Betriebs- & Nebenkosten zu Lasten Eigentümer 6)
64500	Nicht abrechenbare Nebenkosten Hauswartung
64510	Nicht abrechenbare Nebenkosten Wasser/Abw.
64520	Nicht abrechenbare Nebenkosten Lift
64550	Übrige nicht abrechenbare Nebenkosten
64570	Kosten Dritter für Leerwohnungen 7)
64590	Nebenkosten aus Leerständen 8)
653	Verwaltungskosten
65300	Verwaltungshonorar
65310	übrige Verwaltungskosten
65350	Treuhand- und Rechtskosten
660	Werbe- & Vermietungskosten
66000	Insertionen und Werbung
66010	Sondermassnahmen Vermietung
670	Übriger Betriebsaufwand
67000	Mieterauskünfte
67020	Betriebs- & Gerichtskosten
682	Abschreibungen & Wertberichtigungen Mobilien
68210	Abschreib. & Wertberichtigungen Mobilien
683	Abschreibungen & Wertberichtigungen Immobilien
68300	Abschreib. & Wertberichtigungen Geschäftsliegen.
68360	Abschreib. & Wertberichtigungen Wohnhäuser
68370	Abschreib. & Wertberichtigungen Boden
690	Finanzierungskosten Anlage-Immobilien
69020	Zinsen auf Hypothek A
69021	Zinsen auf Hypothek B
69022	Zinsen auf Hypothek C
69029	Zinsaufwand Darlehen Dritter
694	übriger Finanzaufwand
69400	Spesen Post / Bank
69405	Zinsaufwand Post / Bank
69406	Verzugszins auf Hypozinsen (verspätete Zahlungen)
69500	Erträge aus Bankguthaben
7	Betrieblicher Nebenerfolg 9)
70000	übrige Erträge
70100	übrige Aufwände
8	Betriebsfremder Aufwand
89005	Liegenschaftssteuern
9	Abschluss
92	Gewinnverwendung
92000	Jahresgewinn oder Jahresverlust

Anmerkungen zur Ertragsrechnung, Kapitel 3.3:

- 1) Pauschalerträge I: Werden im Mietvertrag Pauschalen definiert, welche nicht der Heiz- und/oder Betriebskostenabrechnung gutgeschrieben (abgerechnet) werden, erfolgt die Verbuchung unter Grp. 352. Für den Eigentümer ist dies gleichbedeutend wie Erträge und können steuer-technisch je nach Kanton deklariert und bei den Abzügen entsprechend mit höheren Abzüge geltend gemacht werden. Um eine Nach-Kalkulation der Kosten zu erleichtern, wird eine detaillierte Gliederung empfohlen (z.B. Pauschalen Heizkosten / Pauschalen Warmwasser / etc.).
- 2) Pauschalerträge II: Werden hingegen im Mietvertrag Pauschalen definiert, welche der Heiz- und Betriebskostenabrechnung gutgeschrieben werden müssen, sind diese in der Grp. 354 zu verbuchen. Die Umlage der Pauschal-Beiträge zu Gunsten der Heiz- und Betriebskosten erfolgt über Konto 35490, so dass per Abschlussdatum der Liegenschaft die Gruppe 354 null ergibt. Auch hier wird bei den Pauschalen eine detaillierte Aufgliederung empfohlen, damit die Transparenz gewährleistet ist und die Umbuchungen einfach zu ermitteln sind.

Dieses Verfahren kommt dann zum Zuge, wenn ein Teil der Mieter Heizkosten-Akonti bezahlt (z.B. Wohnungen) und ein Teil die HK über die Pauschalen vereinbart (z.B. Studios, alte Mietverträge, etc.) wurde. Somit gelten diese Pauschalerträge nicht als Teilerträge für die Eigentümerschaft, sondern als Kostenbeteiligung für die abrechenbaren Nebenkosten.
- 3) Mietzins-Verluste: Auf Konto 39200 werden nicht mehr einbringbare Mietzinsverluste verbucht. Können solche Verluste zu einem späteren Zeitpunkt dennoch wieder eingebracht werden (Erlöse aus Verlustscheinen), werden diese auf 35850 verbucht.
- 4) Anmietung Drittflächen: Werden Flächen von Dritten angemietet und an eigene Mieter zur Verfügung gestellt, werden diese Kosten hier verbucht.
- 5) Mietzinsreduktionen: Reduktionen auf Nettomieten z.B. bei Mängeln an der Mietsache. Reduktionen im Zusammenhang mit Umbauten werden im entsprechenden Unterhalt verbucht, da diese auch relevant bei der Bauabrechnung sein können.
- 6) nicht abrechenb. HBK: Heiz- und Betriebskosten, welche nicht zu Lasten der Mieter weiterverrechnet werden, jedoch mietrechtlich abgerechnet werden dürften. Gibt Hinweis darauf, welche Aufwände zur Kostenentlastung des Eigentümers zu rechnen sind. Eine Abwälzung dieser Kosten zieht jedoch in der Regel eine Nettomietzinsreduktion nach sich, da diese Kosten gem. Mietvertrag als in der Nettomiete abgegolten sind.
- 7) Leerst.-Kosten Dritter: Direkte Kosten Dritter für leerstehende vermietbare Einheiten (z.B. Strom).
- 8) HBK Leerstände: Aus der HK/BK-Abrechnung ausgewiesene Kosten für leerstehende Einheiten.
- 9) betriebl. Nebenerfolg: Aufwand und Ertrag von betrieblichem Nebenerfolg, wie übriger Aufwand und Ertrag, welcher mit der Immobilie grundsätzlich nichts zu tun hat, jedoch über diese Buchhaltung abgewickelt wird.

Der vorliegende Musterkontoplan für Mietliegenschaften kann bei www.immo-support.ch unter Musterdokumenten bezogen werden.

3.4 Immobiliengesellschaft mit Anlageliegenschaften (in Ergänzung zu Kap. 3.2 & 3.3)

Verwaltet eine Immobilien-Gesellschaft (einfache Gesellschaft oder z.B. AG) die eigenen Immobilien werden nebst den Liegenschaften als Kerngeschäft auch die Kosten der Verwaltung in der Buchhaltung abgebildet. Nachfolgende Konti (auszugsweise) sind als Ergänzung zu erfassen:

Zusätzliche Konti zu Kap. 3.2. (Bilanz) und 3.3. (Ertragsrechnung):

31.12.2021

Nummer	Kontotext
1	Aktiven
1091	Lohndurchlaufkonto
1120	Forderungen gegenüber Aktionär
1510	Mobiliar und Einrichtungen
1519	Wertberichtigung Mobiliar & Einrichtungen
1520	Büromaschinen
1521	Informatik
1522	Kommunikationstechnologie
1529	Wertberichtigung Büromaschinen und IT
1530	Fahrzeuge
1539	Wertberichtigung Fahrzeuge
1680	Unbebaute Grundstücke
1689	Wertberichtigungen Grundstücke
2	Passiven
2160	KK Aktionär abc
2161	KK Aktionär xyz
2261	Dividendenschuld
2206	Verrech.-Steuerschuld (z.B. aus Dividenden)
2270	KK Vorsorgeeinrichtungen
2271	KK AHV, IV, EO, ALV
2272	KK FAK
2273	KK UVG
2274	KK KTG
2480	Darlehen Aktionär xyz
2800	Aktienkapital
2900	Gesetzliche Reserven
2950	Gesetzliche Gewinnreserven
2960	Freiwillige Gewinnreserven
2970	Gewinnvortrag

Nummer	Kontotext
5	Personalaufwand
50000	Lohnaufwand
50100	Diverse Entschädigungen mit Lohncharakter
57000	Sozialversicherungsaufwand
58000	Pauschalspesen Personal
58500	Übriger Personalaufwand
59000	Leistungen Dritter
59800	Weiterverrechnung an Dritte
59900	Weiterverrechnung an Liegenschaften
6	Betrieblicher Aufwand
60140	Eigenmiete Büro- & Verwaltungslokalitäten
60160	Eigenmiete Garage, Parkplatz
60340	Nebenkosten Büro- & Verw.-Lokalitäten
60440	Reinigung Büro- & Verw.-Lokalitäten
60540	Unterhalt Büro- und Verw.-Lokalitäten
61xxx	Unterhalt, Reparaturen und Ersatz Mobilien
62xxx	Fahrzeug- und Transportaufwand
63xxx	Sachversicherungen
6	Übriger Betriebsaufwand
65000	Büromaterial
65100	Telefon, Internet, Porti
65300	Buchführungs- und Beratungsaufwand
657xx	Leasing / Miete Hard- & Software
658xx	Lizenz- und Wartungskosten
664xx	Reisespesen, Kundenbetreuung
667xx	Öffentlichkeitsarbeit
67900	Sonstiger betrieblicher Aufwand
696xx	Erträge aus Finanzanlagen und Beteiligungen
7	Betrieblicher Nebenerfolg
70000	Erträge auf Verwaltungstätigkeiten Dritter
71000	Aufwand Nebenbetrieb
8	Betriebsfremder, ausserord. einmaliger A/E
80000	Betriebsfremder Aufwand
81000	Betriebsfremder Ertrag
89000	Direkte Steuern
89005	Liegenschaftssteuern

3.7 Ergänzende Konti zum KMU-Kontorahmen mit Betriebsliegenschaften

Hier handelt es sich um die Ergänzung von bestehenden KMU-Kontoplänen, welche für die jeweiligen Branchen genutzt werden (analog Kap. 2.6). Es kann daher sein, dass gewisse Kollisionen bei der Nummerierung mit bereits bestehenden Konti entstehen könnten.

1	Aktiven:	7	Erfolg aus betrieblicher Liegenschaft
1600	Geschäfts- / Betriebsliegenschaften	75000	Eigenmietwert Geschäftsliegenschaft
1601	Boden	75002	Mietzinseinnahmen Geschäftslokal
1605	Wertvermehrende Investitionen	75010	Hypothekarzinsaufwand
1609	Wertberichtigung Betriebsliegenschaft	75110	Liegenschaftsunterhalt
		75120	Abgaben, Gebühren, Obj.-Steuern
		75130	Versicherungsprämien
		75140	Wasser, Abwasser
		75150	Kehricht, Entsorgung
		75160	Verwaltungsaufwand
		75170	Heizung, Beleuchtung
		75180	Abschreibungen und Wertberichtigungen.
		75190	Übriger Liegenschaftsaufwand

3.8 Ergänzende Konti zum KMU-Kontorahmen mit Anlageliegenschaften

Ein Betrieb, welcher sowohl über Betriebsliegenschaften als auch Anlageliegenschaften verfügt, muss die Erträge und Aufwendungen dieser beiden Liegenschaftsarten getrennt verbuchen. Nur so sind die Kennzahlen des Betriebes aussagekräftig und werden nicht durch das Ergebnis von Anlageliegenschaften beeinflusst (analog Kap. 2.4).

1	Aktiven:	8	Betrieblicher Aufwand & Ertrag
1095	Abrechenbare Heiz- und Betriebskosten (oder 12xx im Detail)	82000	Ertrag Anlageliegenschaft
		82020	Pauschalerträge I
		82070	Leerstände
1661	Anlageliegenschaft		
1662	Boden	82500	Unterhalt & Reparaturen aussen
1665	Wertvermehrende Investitionen	82510	Unterhalt & Reparaturen Allg. Bereich etc.
1669	Wertberichtigung Anlageliegenschaft		Weitere Detaillierung analog 3.3
		83400	Versicherungen
		83500	Betriebs- und Nebenkosten z.L. LI
		83600	Verwaltungskosten
		83700	Vermietungskosten
		83900	Abschreibungen & Wertbericht. LI
		84000	Zinsen auf Hypothek A
		84402	Spesen Post- / Bankkonti

3.9 Ergänzende Konti bei Liegenschaften im Umlaufvermögen

Handelt die Gesellschaft mit Immobilien (Kauf / Sanierung / Verkauf), so werden diese Immobilien (wie auch Bauprojekte oder Boden) über das Umlaufvermögen geführt und unterstehen anderen steuerlichen Grundlagen, insbesondere im Bereich der Abschreibungen und Wertberichtigungen.

1 Aktiven:		Ertragsrechnung:	
1290	Liegenschaften im Handel		Falls Handel mit Immobilien:
1291	Grundstücke im Handel	32500	Verkaufserlös Liegenschaft
1292	Projekte im Handel	32510	Verkaufserlös Grundstück
2 Passiven:			Falls ausserordentlicher Verkauf
2109	Kurzfristige Hypothek	85000	Verkaufserlös Liegenschaft
		85010	Verkaufserlös Grundstück

3.10 KMU-Kontorahmen für Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften

Da aus Sicht der Buchhaltungsstelle im Stockwerkeigentum die Bedürfnisse an die Unterscheidung zwischen Anlage- und Betriebsliegenschaften nicht bestehen, wird auf den Kontoplan für STWEG hier nicht näher eingegangen.

Der Kontorahmen für die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften wird im Kurs «Buchhaltung Stockwerkeigentum» der IMMO-Support GmbH detailliert abgehandelt.

Ein Musterkontoplan STWEG kann bei www.immo-support.ch bei den Musterdokumenten für Stockwerkeigentum bezogen werden.

4 Die Mehrwertsteuer im Zusammenhang mit Liegenschaften

4.1 Grundsätzliches

In diesem Kurs wird auf die Thematik der Mehrwertsteuer für Immobilien nicht vertieft eingegangen. Hier verweisen wir auf die entsprechenden Tages-Seminare, welche speziell für Immobilien-Verwaltungen angeboten werden.

Aber es ist uns wichtig, die Verwaltungen für dieses Thema zu sensibilisieren, da wir feststellen, dass die Bedeutung und Auswirkung von möglichen MWST-pflichtigen Mietobjekten unterschätzt wird.

4.2 Abklärung einer allfälligen Mehrwertsteuer-Pflicht

Wie bereits in Kap. 2.11 erwähnt, ist es zum Schutz der Verwaltung wichtig, mit dem Eigentümer abzuklären, dass die Liegenschaft keine Objekte aufweist, welche in der Gesamtbetrachtung des unternehmerischen Umfeldes, in welchem sich die Liegenschaft befindet, eigentlich MWST-Pflicht auslösen könnte.

Gemäss Mehrwertsteuergesetz (MWSTG) Art. 21 (von der Steuer ausgenommene Umsätze) sind gem. Ziffern 20 + 21 Mieterträge für Wohnräume nicht der Mehrwertsteuer unterstellt. Es gibt allerdings eine Auflistung von ausgenommen Umsätzen (z.B. Parkplätze an Dritte), welche trotzdem steuerbar sind.

Um abrechnungspflichtig zu werden bedarf es eines Jahresumsatzes von derzeit CHF 100'000.-. Beachten Sie, dass diese Summe kumulativ ist, d.h. besitzt ein Eigentümer mehrere Immobilien, auf welchen sich MWST-pflichtige Objekte befinden oder hat er noch weitere Ertragsbereiche, so gehören alle diese Umsätze (unabhängig von Standort und Einzelsummen) zur Berechnungsbasis.

Sind die Immobilien im Geschäftsvermögen, welches sowieso MWST-pflichtig ist, werden automatisch auch oben erwähnte Ausnahmen (unabhängig des Umsatzes) MWST-pflichtig.

Wenn Sie somit ein Mandat übernehmen, in dem sich Objekte befinden, die eine MWST-Pflicht auslösen könnten, empfehlen wir, schriftlich mit dem Eigentümer abzuklären, ob sich weitere Immobilien in seinem Besitz befinden, welche allenfalls MWST-pflichtig sein könnten.

Ein Muster eines solchen Schreibens an die Eigentümerschaft finden Sie im Anhang oder kann als Word-Dokument unter www.immo-support.ch unter Musterdokumente für Mietliegenschaften bezogen werden.

5 Wichtige Kennzahlen im Immobilienbereich

5.1 Grundsätzliches

Es werden hier nur die wesentlichsten Kennzahlen erwähnt. Es bestehen jedoch Bestrebungen, neue Kennzahlen zu definieren, welche auch den aktuellen Zustand der Immobilie, sowie Standort, Risiken und Chancen mit berücksichtigt werden (Performance-Kennzahlen).

5.2 Leerstandsquote

Die Leerstandsquote basiert auf den Nettowerten der einzelnen Objekte. Die Interpretation dieser Quote ist abhängig von Standort-Attraktivität, vermietbare Einheiten (Gewerbe / Wohnräume) und einem allfälligen Ereignis in der Liegenschaft (z.B. Sanierung einzelner Wohnungen).

$$\text{Leerstandsquote} = \frac{\text{Netto Leerstand} \times 100}{\text{Netto-Sollertrag}}$$

Ein Vergleich über mehrere Jahre kann Hinweise geben, ob allenfalls Preis- / Leistung der einzelnen Objekte nicht attraktiv genug ist, um eine Vermietung einfacher zu machen.

5.3 Bruttorendite

Die Nettorendite basiert auf dem Anlagewert. Da sich dieser laufend verändern kann (evtl. Abschreibungen sofern zugelassen, wertvermehrende Investitionen, usw.) eignet sich die Bruttorendite nur, wenn die Anlagewerte im Detail ausgewiesen werden

Bei mietrechtlichen Rechtsfällen wird daher die Bruttorendite nur bei neueren Bauten (bis 15 Jahre) zugelassen.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Nettomiettertrag} \times 100}{\text{Anlagewert}}$$

Da der Nettomiettertrag die Basis für die Berechnung der Bruttorendite ist, ist es wesentlich, dass dieser Betrag auch die gewünschte Aussage enthält. Üblicherweise werden hier auch Leerstände eingerechnet, womit das Ergebnis aber als «mögliche Bruttorendite» zu umschreiben wäre.

Zu überlegen ist auch, ob und welche Pauschalen hier eingerechnet werden sollen respektive nicht eingerechnet werden dürfen. Unter anderem aus diesem Grunde ist im Musterkontoplan gem. Kap. 3.4 von Pauschalen-I und Pauschalen-II die Rede. Pauschalen, welche in die Nebenkostenabrechnung eingebunden werden müssen (Pauschalen-II), dürfen nicht in die Bruttorendite eingerechnet werden. Anstelle des Anlagewertes gem. Buchhaltung kann auch der Marktwert eingesetzt werden, wobei auch dies zu dokumentieren ist.

Mietrechtlich gesehen (gem. Art. 269), darf die Bruttorendite max +2,0 Prozentpunkte über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen. Ansonsten könnte die Nettomiete als missbräuchlich

angefochten werden. Als Basis für den Anlagewert dürfen gem. VMWG Art. 15, Abs. 1, «...alle mit dem Erwerb oder der Erstellung zusammenhängende Kosten...» kumuliert werden.

5.4 **Nettorendite**

Sofern die notwendigen Angaben vorliegen, kann es für den Eigentümer recht interessant sein, zusammen mit dem Liegenschaftsabschluss auch die Renditenberechnung zu präsentieren. Dabei gelten folgende Formeln:

$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{Nettomiettertrag} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$$

Hier ist es wesentlich, dass es sich nur um den liegenschaftsbezogenen Gewinn handelt. Aufwendungen und Erträge, welche nicht im Zusammenhang mit der Immobilie stehen, dürften daher hier nicht mit einbezogen werden.

Insbesondere bei Privatpersonen, welche die Liegenschaft schon lange besitzen, ist es oft nicht möglich, das investierte Eigenkapital korrekt auszuweisen. In vielen Fällen werden bei der Liegenschaftsverwaltung weder Anlagewerte noch die Finanzierungen geführt, was das Erstellen der Nettorendite durch die Verwaltung gänzlich verunmöglicht.

Mietrechtlich gesehen (gem. Art. 269), durfte die erzielte Nettorendite lediglich +0,50 Prozentpunkte über dem aktuellen Referenzzinssatz liegen. Ansonsten könnte die Nettomiete als missbräuchlich angefochten werden.

Mit Bundesgerichtsentscheid BGE 123 III 171 E. 6a) von 2020 wurde aufgrund der derzeit herrschenden Tiefzinspolitik, dass ein Zuschlag von +2,0 Prozentpunkte als nicht missbräuchlich gilt. Zudem kann gemäss dem gleichen BGE das investierte Eigenkapital neu zu 100 Prozent (bisher 40%) an die Teuerung angepasst werden.

6 Der Jahresabschluss

6.1 Abschlussbuchungen

Es gibt verschiedene Arten von Abschlussbuchungen, welche zu einer aussagefähigen Liegenschaftsabrechnung erstellt werden müssen:

a) Abgrenzungsbuchungen

Dabei werden Buchungsvorgänge, welche in der Buchhaltung nicht in dem Jahr effektiv entstehen in welchem der Abschluss stattfindet vorgezogen, resp. auf die nächste Periode übertragen. Zum Beispiel: Die definitive AHV-Abrechnung des Hauswartes folgt erst im nächsten Jahr, soll jedoch bereits in dieser Periode in der Abrechnung mitberücksichtigt werden.

Für die Abgrenzungsbuchungen werden zwei Arten von Kontotypen verwendet:

- Debitoren / Kreditoren: sofern eine Rechnung bereits vorliegt
- Transitorische Aktiven / Passiven: wenn ein Betrag vorerst geschätzt wird, da noch keine Rechnung oder kein Beleg dafür besteht

b) Bewertungen

Unter Umständen sollen noch gewisse Bewertungen in den Finanzzahlen (Aktiven / Passiven) vorgenommen werden, um die Anlagewerte oder die Passivpositionen der Realität oder den buchhalterischen Wünschen anzupassen. Zum Beispiel: Abschreibungen.

Hier wird auf die separate Broschüre resp. das Branchenseminar «Bewertung in der Liegenschaftsbranche» hingewiesen, welche von Treuhand Suisse herausgegeben werden.

c) Bereinigungen

Bereinigungsbuchungen werden vorgenommen, um eventuelle bisherige Saldi, welche nicht mehr gebraucht werden oder als Verrechnungskonti dienen ebenfalls auf einen aktuellen Stand zu bringen. Zum Beispiel: alte Mieter-Saldi eventuell ausbuchen.

d) Heiz- und Betriebskosten

Vor allem die Heiz- und Betriebskosten bereiten Treuhänder und Revisoren immer wieder Probleme zur korrekten Umsetzung beim Jahresabschluss. Aus mietrechtlicher Sicht sind Akonti für die Nebenkosten Gelder, welche zweckgebunden für die im Mietvertrag vereinbarten Nebenkosten bezahlt werden müssen. Somit sind diese Mittel bis zum Vorliegen der entsprechenden Abrechnung wie Fremdkapital darzustellen.

Dem gegenüber stehen die Kosten, welche durch die Eigentümerschaft für die Nebenkosten laufend aufgebracht werden müssen. Dies sind somit Guthaben, welche beim Erstellen der Nebenkostenabrechnung weitergegeben werden. Bei Vorliegen der Nebenkostenabrechnung ergibt sich eine Null-Summen-Rechnung aus Sicht der Immobilie, da ein Kostenüberschuss den Mieter nachbelastet resp. die zu hoch einbezahlten Akonti den Mieter gutgeschrieben werden.

Diese Kosten sind Erfolgsneutral und müssen zwingend über Bilanzkonten abgewickelt werden. Die Salden (Kosten und Akonti) werden im Anhang entsprechend erwähnt,

insbesondere da der Abrechnungstichtag der Nebenkosten in der Regel nicht mit dem Datum der Jahresabrechnung der Immobilien übereinstimmt.

6.2 Verbuchung Gewinn / Verlust

Die Verbuchung des Jahres-Erfolgs einer Liegenschaft ist primär abhängig von der Gesellschaftsart (Privatbesitz, juristische Person, etc.) und dem Umfang Ihres Mandates (nur Liegenschaftsbuchhaltung oder auch Finanzbuchhaltung). Geben Sie nachfolgend die Erfolgsverbuchungen an und begründen Sie den angewandten Buchungssatz (Konti gem. Musterkontoplan, Kap. 3)

a) Liegenschaft im Privatbesitz:

b) Liegenschaft im Besitz einer Erbengemeinschaft (3 Erben zu gleichen Teilen:

c) Liegenschaft im Anlagevermögen einer GmbH:

d) Ertrag aus Anlage-Liegenschaft einer Schreinerei

e) Ertrag in einer Finanzbuchhaltung einer AG (Schreinerei) welcher aus einer Stockwerkeigentumswohnung im Anlagevermögen der AG stammt (Verwaltung und Buchhaltung der STWEG wird durch eine externe Liegenschaftsverwaltung abgerechnet).

7.2 Muster einer Liegenschaftsabrechnung mit Anhang

Eine Vorlage eines solchen Anhanges kann als Word-Dokument unter www.immo-support.ch unter Musterdokumente Miet-Liegenschaften bezogen werden.

Nachfolgende Bilanz und Erfolgsrechnung sowie der Musterbericht basieren auf der Ausgangslage einer Erbengemeinschaft (2 Erben), welche 3 Liegenschaften in verschiedenen Kantonen. Alle drei Liegenschaften werden über den gleichen Mandanten abgewickelt. Das Inkasso erfolgt über ein spezielles Bankkonto und die Mieteingänge wie auch alle Zahlungen werden über dieses Konto abgewickelt.

[PDF mit Muster einlesen](#)

8 Lösungen zu den Aufgaben:

Anbei finden Sie Lösungsansätze zu den Aufgaben in dieser Broschüre. Bei Erarbeitung der Aufgaben im Plenum kann es aufgrund von Diskussionen und zusätzlichen Fragen und Bemerkungen immer wieder erweiterte Antworten geben.

Zu 1.1.: *Verschiedene Faktoren haben dazu geführt, dass heute aus dem Jahresabschluss einer Liegenschaftsbuchhaltung wesentlich mehr, als nur Gewinn/Verlust abgelesen werden soll. Nachfolgende Gründe haben dazu beigetragen:*

- Möglichkeit Kennzahlen aufbereiten zu können (transparente Darstellung)
- Anforderungen der Treuhänder
- Steuerliche Aspekte
- Basis für Finanzierung und langfristige Investitionsplanung
- Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen auch durch gesetzliche Auflagen (neue Rechnungslegung)
- Anforderungen an einen aktuellen Kontoplan nach KMU und Bruttoprinzip (Verrechnungsverbot)

Zu 1.2.: *Immer wieder zeigt sich, dass selbst erfahrene Treuhänder Mühe haben, mit den verschiedenen Aufgabenstellungen einer Liegenschaftsbuchhaltung umzugehen. Dies aufgrund folgender Umstände:*

- Nicht transparente Abrechnungen
- Vermischung oder Verrechnungen Aufwände & Erträge
- Nicht transparente Darstellung von wertvermehrenden Investitionen
- Unklare Privatbezüge
- Zahlungen für Nebenkosten und Mieter-Akonti
- Alte nicht bereinigte Positionen auf Bilanzkonti (z.B. TA & TP / Mietersaldi / etc.)

Zu 1.11: *Die Arbeiten rund um eine Liegenschaft sind sehr vielfältig und völlig unterschiedlich. Nebst den*

eigentlichen Bewirtschaftungs- und Buchhaltungsaufgaben sind häufig viele Instanzen aber auch unterschiedliche Entscheidungsträger eingebunden.

In der Regel sind nachfolgende Stellen innerhalb einer Organisation rund um die Bewirtschaftung einer Immobilie involviert. Die Entscheidungsverantwortlichkeit kann ja nach Eigentümerschaft und internen Kompetenzen bei den Verwaltungen unterschiedlich sein. Wichtig ist, dass man sich bewusst ist, dass in diesem Bereich verschiedene Instanzen beteiligt sind. Kommunikation unter den einzelnen Entscheidungsträgern ist daher sehr wichtig.

X=Hauptverantwortung / o=unter Mitwirkung / i=liefert Informationen / n=nicht gewünscht

Teilaufgabe	Eigent.	BEWI	BuHa	Treuhand	Externe Stellen
Anlagestrategie	X				
Bewertung Kaufpreis	X				Schätzer / Markt
Finanzierung	X			o	Evtl. Broker

Kaufabwicklung	evtl.				Verwaltung / ext. Beauftragter
Bewirtschaftung administrativ		X			
Bewirtschaftung technisch		X			Evtl. ext. Firmen
Rep. & Unterhalt laufend	n.	X			
Rep. & Unterhalt langfristig	n.	X			Bau-Projekte / Strategie
Wiederkehrende Kreditoren			X		
Spontane Kreditoren	N	X	X		
Auszahlungen an Eigentümer	N		X		
Planung Finanzierungen	X			o	
Jahresabschluss Liegenschaft			X		
Jahresabschluss Eigentümer-schaft			I	X	
Budgetierung		I	X		
Steuer-Optimierung			i	X	
Steuer-Erklärung				X	

Zu 7.1.: a) Bei welchen Eigentümerformen ist ein Anhang «gem. neuer Rechnungslegung» notwendig:

- Wenn Immobilien im Geschäftsvermögen
- Auch private Eigentümer mit einem Umsatz (Nettomiete) > CHF 500'000.-
- Diverse Ausnahmen gem. OR Art. 957, Abs. 2, OR

d) Nicht immer liegen der Liegenschaftsverwaltung die notwendigen Angaben zur Verfügung, um einen solch aufschlussreichen Bericht erstellen zu können. Um welche fehlenden Angaben handelt es sich hier insbesondere:

- Immobilienwerte (Kaufvertrag / Steuerwert)
- Finanzierung
- Eigenmietwert

e) Geben Sie Beispiele für einen Eintrag im «Anhang» gem. neuer Rechnungslegung an:

- Siehe Muster-Anhang in Kapitel 7.2

9 Anhänge / Musterdokumente:

9.1 Muster-Vorlagen

- Musterkontoplan für Mietliegenschaften in Privatbesitz
- Musterbrief zur Abklärung der MWST-Pflicht eines Eigentümers
- Mustervorlage «Anhangs zur neuen Rechnungslegung für Liegenschaftsbuchhaltungen»

9.2 Weitere Dokumentationen

Weitere Dokumentationen und Informationen zu diesem Thema:

- Broschüre «Bewertung in der Liegenschaftsbranche» (Treuhand Suisse)
- Kennzahlen in der Immobilienwirtschaft (Treuhand Suisse)
- Musterdokumente und Fachkurse für Liegenschaftsverwaltungen:
www.immo-support.ch

9.3 Weiterführende Kurse / Seminare zum Thema Immobilien-Buchhaltung

Nachfolgende Kurse resp. Seminare werden zu diesem Thema angeboten:

- «Buchhaltung Mietliegenschaft»; Tageskurs für Liegenschaftsverwaltungen
Anbieter: immo-support.ch;
- «Buchhaltung Stockwerkeigentum»; Tageskurs für Liegenschaftsverwaltungen
Anbieter: immo-support.ch;
- «Heiz- / Betriebskosten»; Tageskurs für Liegenschaftsverwaltungen
Anbieter: immo-support.ch;
- Seminar «Das neue schweiz. Rechnungslegungsrecht»; Tageskurs für Treuhänder
Anbieter: Treuhand Suisse
- Seminar «Bewertung in der Liegenschaftsbranche»; Tageskurs für Treuhänder
Anbieter: Treuhand Suisse