

## Kontenplan Liegenschaftsbuchhaltung

### Aktiva

#### Flüssige Mittel

1000	Kasse
1010	PostFinance
1020	Bank 1
1021	Bank 2
1022	Konto Mietkaution
1023	Mietkautionsversicherung
1024	diverse Versicherungen

#### kurzfristig gehaltene Aktiven

1060	Wertschriften
------	---------------

#### Transferkonten Aktive

1090	Transferkonto
1091	Lohndurchlaufkonto

#### Forderungen gegenüber Mieter

1098	Heiz und NK (Vorperiode)
1099	Abrechnungskonto Heiz und NK
1100	Mieterausstände
1101	Mieterdebitoren
1109	Wertberichtigung Forderungen inkl. Delkredere
1110	Forderungen aus Heiz und Nebenkosten
1111	Heizöl
1112	Erdgas
1113	Holz, Pellets
1114	Fernwärme
1115	Heizungsbedienung
1116	Brenner / Pumpenstrom
1117	Serviceabo Heizung
1118	Kaminfeger

1119	Feuerungskontrolle
1120	Rückstellung Tankrevision
1121	Rückstellung Boilerentkalkung
1122	Rückstellung Kosten Zähler
1123	Zählerablesung
1124	Umbuchung VHKA
1125	Heizkosten nach Verbrauch
1131	Wasser / Abwasserkosten nach Verbrauch
1132	Kaltwasser
1133	Warmwasser
1134	Waschmaschine/Tumbler
1140	Strom nach Verbrauch
1141	Strom Allgemein
1142	Wasser
1143	Abwasser
1144	Meteorwassergebühren
1145	Kehrichtgebühren
1146	Kehricht / Schmutzwassergrundgebühren
1147	Grüngutgebühren / vignetten
1148	Containerreinigung
1149	Hauswartung
1150	Schneeräumung
1151	Hauswartverbrauchsmaterial
1152	Gartenunterhalt
1153	Kabelfernsehen
1154	Serviceabo Lift
1155	Serviceabo Türen / Tore
1156	Serviceabo Lüftung / Klima
1157	Übrige Nebenkosten
1158	Mieterplattform
1159	Umlage Miteigentümerschaft

#### **übrige Forderungen aus Lieferung und Leistung**

1170	Vorsteuer Material, Waren, Dienstleistungen, Energie
1171	Vorsteuer Investitionen, übriger Betriebsaufwand
1175	Abrechnungskonto MWST (Guthaben ggü. ESTV)
1176	Verrechnungssteuer
1190	Akonti diverse Debitoren

#### **Vorräte**

1200	Heizölvorrat
------	--------------

#### **Aktive Rechnungsabgrenzung**

1300	Aktive Rechnungsabgrenzung
1350	Sonstige Forderungen

## Finanzanlagen

1400	Wertschriften
1440	Darlehen

## Mobile Sachanlagen

1500	Maschinen und Apparate
1507	Maschinen und Apparate im Leasing
1509	Abschreibungen und wertberichtigungen Maschinen und Apparate
1510	Mobiliar und Einrichtungen
1517	Mobiliar und Einrichtungen im Leasing
1519	Abschreibungen und Wertberichtigungen Mobiliar und Einrichtungen
1520	Büromaschinen
1521	Informatik
1522	Kommunikationstechnologie
1527	Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie im Leasing
1529	Abschreibungen und Wertberichtigungen Büromaschinen, Informatik und Kommunikationstechnologie
1530	Fahrzeuge
1537	Fahrzeuge im Leasing
1539	Abschreibungen und Wertberichtigungen Fahrzeuge
1540	Werkzeug und Geräte
1547	Werkzeug und Geräte im Leasing
1549	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Werkzeuge und Geräte

## Immobilienvermögen

1600	Geschäftsliegenschaften
1601	Boden Geschäftsliegenschaften
1607	Geschäftsliegenschaften im Leasing
1608	Anzahlungen für Geschäftsliegenschaften
1609	Abschreibungen und Wertberichtigungen Geschäftsliegenschaften
1610	Wohnliegenschaften
1611	Boden Wohnliegenschaften
1618	Anzahlungen für Wohnliegenschaften
1619	Abschreibungen und Wertberichtigungen Wohnliegenschaften
1680	Unbebaute Grundstücke
1687	Unbebaute Grundstücke im Leasing
1688	Anzahlungen für unbebaute Grundstücke
1690	Abschreibungen und Wertberichtigungen unbebaute Grundstücke
1710	Wertvermehrende Investitionen
1720	Werterhaltende Investitionen
1790	Abschreibungen und Wertberichtigungen Investitionen

# Passiva

## Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung

2000	Kreditoren
2010	Sammelkonto Mieter
2011	Verpflichtungen aus Mietkaution
2020	Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)
2021	Verwaltungskosten Heiz und Nebenkosten (Guthaben Verwaltung)
2022	Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)
2030	Sammelkonto Akonto Heiz und Nebenkosten

## kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

2100	Kontokorrent Überzug Bank
2107	Darlehen
2109	kurzfristige Hypothek

## übrige kurzfristigen Verbindlichkeiten

2200	Geschuldete MWST (Umsatzsteuer)
2201	Abrechnungskonto MWST (Schuld ggü. ESTV)
2203	Bezugssteuer
2208	Direkte Steuern
2270	Kontokorrent Vorsorgeeinrichtung
2271	Kontokorrent AHV, IV, EO, ALV
2272	Kontokorrent FAK
2273	Kontokorrent Unfallversicherung
2274	Kontokorrent Krankentaggeldversicherung
2279	Kontokorrent Quellensteuer
2300	Passive Rechnungsabgrenzung
2301	Mietervorauszahlung
2350	Sonstige Verbindlichkeiten

## langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

2400	Darlehen
2401	Hypothek 1
2402	Hypothek 2
2403	Hypothek 3
2404	Hypothek 4
2405	Hypothek 5
2420	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

## Rückstellungen und Erneuerungsfonds

2600	Rückstellungen für Tankrevisionen
2601	Rückstellungen für Boilerentkalkungen
2610	Erneuerungsfonds

### **Kapital der Eigentümer**

2800	Eigenkapital
2850	Barbezüge des Eigentümers

### **Reserven und Jahresgewinn oder -verlust**

2900	Gesetzliche Kapitalreserve
2950	Gesetzliche Gewinnreserve
2960	Freiwillige Gewinnreserve
2970	Gewinnvortrag oder Verlustvortrag

# Erträge

## Erträge aus Vermietung ohne MWST

3000	Wohnungen
3001	Garagen
3002	Gewerberäume
3003	Übrige
3090	Leerstand Wohnungen
3091	Leerstand Garagen
3092	Leerstand Gewerberäume
3093	Leerstand Übrige
3099	Mietzinsverlust

## Erträge aus Vermietung mit MWST

3100	Gewerberäume mit MWST
3101	Bürräume MWST - pflichtig
3102	Lagerräume MWST - pflichtig
3103	Einstellplätze MWST - pflichtig
3104	Abstellplätze MWST - pflichtig
3190	Leerstand Gewerberäume MWST - pflichtig
3191	Leerstand Bürräume MWST - pflichtig
3192	Leerstand Lagerräume MWST - pflichtig
3193	Leerstand Einstellplätze MWST - pflichtig
3194	Leerstand Abstellplätze MWST - pflichtig
3199	Mietzinsverlust MWST - pflichtig

## Übrige Erträge

3600	Diverse Einnahmen
3601	Pauschalen
3602	Ertrag aus Nebenkostenverrechnung

# Aufwände

## Unterhaltsaufwände

4000	Unterhalt Aussen
4010	Unterhalt im Inneren, alles ausser Wohnungen
4020	Unterhalt in Wohnungen
4022	Unterhalt in Wohnungen, Küche
4024	Unterhalt in Wohnungen, Bad/WC
4025	Unterhalt in Wohnungen, Mieterwechsel
4027	Unterhalt in Wohnungen, Mieterwechsel, Küche
4029	Unterhalt in Wohnungen, Mieterwechsel, Bad/WC
4030	Unterhalt: Elektroanlagen
4040	Unterhalt: Heizung, Lüftung, Klima
4050	Unterhalt: Sanitäranlagen
4060	Unterhalt: Transportanlagen
4070	Unterhalt: Aussenanlagen
4075	Unterhalt Miteigentümerschaft
4080	Unterhalt: Mobilien
4090	Unterhalt: Diverses
4095	Fremdmieten
4100	Aufwände Erneuerungsfonds
4200	Sanierungsaufwand

## Kosten zu Lasten Eigentümer

4300	Kantonale Gebäudeversicherung
4301	Gebäudesach / Haftpflichtversicherungen
4400	Liegenschaftssteuer
4401	Öffentliche Abgaben und Gebühren

## Nebenkosten zu Lasten Eigentümer

4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen z.L. Eigentümer
4501	Nicht verteilbare Heiz und Nebenkosten z.L. Eigentümer
4502	Strom Leerwohnungen z.L. Eigentümer
4503	Ablese und Abrechnungsservice z.L. Eigentümer
4510	Heizöl z.L. Eigentümer
4511	Erdgas z.L. Eigentümer
4512	Holz, Pellets z.L. Eigentümer
4513	Wärmestrom z.L. Eigentümer
4520	Strom z.L. Eigentümer
4530	Wasser z.L. Eigentümer
4531	Abwasser z.L. Eigentümer
4532	Kanalisationsgebühren z.L. Eigentümer
4540	Kehricht z.L. Eigentümer

4550	Hauswartung z.L. Eigentümer
4551	Schneeräumung z.L. Eigentümer
4590	Nebenkosten der Leerstände z.L. Eigentümer
4595	Mieterplattform z.L. Eigentümer

### **Personalaufwand**

5000	Löhne
5001	Zulagen
5002	Erfolgsbeteiligungen
5007	Sozialversicherungsaufwand
5008	Übriger Personalaufwand
5009	Leistungen Personalaufwand Dritter
5070	AHV, IV, EO, ALV
5071	FAK
5073	Unfallversicherung
5074	Krankentaggeldversicherung
5079	Quellensteuer
5080	Spesen Verwaltung
5090	Übriger Aufwand Verwaltung
5095	Verrechneter Personalaufwand Liegenschaftsverwaltung

### **Verwaltungsaufwand**

6500	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Fachliteratur
6505	Honorar Liegenschaftsverwaltung
6510	Telefon, Internet, Porto
6520	Beiträge, Spenden, Vergabungen, Trinkgelder
6530	Buchführungs und Beratungsaufwand
6540	Verwaltungsrat, Generalversammlung, Revisionsstelle
6550	übriger Verwaltungsaufwand
6560	Privatanteile, Verwaltungsaufwand
6570	Leasing und Miete Hard und Software
6580	Lizenzen und Wartung
6590	Beratung und Entwicklung

### **Werbeaufwand**

6600	Inserate und Werbeaufwand
6610	Werbedrucksachen, Werbematerial, Reklameartikel, Muster
6620	Schaufenster, Dekoration, Fachmessen, Ausstellungen
6640	Reisespesen, Kundenbetreuung
6660	Werbebeiträge, Sponsoring
6670	Öffentlichkeitsarbeit, Public Relations
6680	Werbeberatung, Marktanalysen
6690	Privatanteile Werbeaufwand

### **Finanzaufwand**

6900	Zinsaufwand Bankkredit
6901	Zinsaufwand Darlehen
6902	Zinsaufwand Hypotheken
6903	Zinsaufwand PostFinance / Banken
6904	Zinsaufwand Leibrente
6910	Baurechtszinsaufwand
6911	Pachtzinsaufwand
6940	PostFinance / Bankspesen
6949	Währungsverluste
6950	Zinsertrag PostFinance / Banken
6999	Währungsgewinne

### **Betriebsfremder, ausserordentlicher oder periodenfremder Aufwand und Ertrag**

8000	Betriebsfremder Aufwand
8100	Betriebsfremder Ertrag
8500	Ausserordentliche Reservenbildung
8501	Ausserordentliche Rückstellungen
8502	Ausserordentliche Abschreibungen und Wertberichtigungen
8510	Auflösung Reserven
8515	Erhaltene Subventionen und andere Nichtentgelte mit Vorsteuerverkürzung
8516	Erhaltene Spenden und andere Nichtentgelte ohne Vorsteuerkürzung
8600	Einmaliger Aufwand
8610	Einmaliger Ertrag
8900	Gewinnsteuern / Kantons und Gemeindesteuern
8901	Direkte Bundessteuern

### **Abschluss Erfolgsrechnung**

9000	Abschlusskonto (Jahresgewinn oder verlust)
------	--