

Fachbuchreihe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft

9. Auflage

Herausgeber
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
gemeinsam mit seinen Regionalverbänden

HAUFE.

Urheberrechtsinfo

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.

Fachbuch
für die Wohnungswirtschaft

**Kommentar
zum Kontenrahmen
der Wohnungswirtschaft**

9. Auflage

Bibliographische Information Der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN: 978-3-648-07971-3
Bestell-Nr.: 06661-0002

Herausgegeben vom GdW
Bundesverband deutsche Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

9., aktualisierte Auflage 2017

© 2017, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg

Redaktionsanschrift: Fraunhoferstraße 5, 82152 Planegg/München
Telefon: (089) 8 95 17-0,
Telefax: (089) 8 95 17-290
www.haufe.de online@haufe.de

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikroskopie) sowie die Auswertung durch Datenbanken, vorbehalten.

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld
Gestaltungskonzept: design alliance, Büro Roman Lorenz
Druck: BELTZ Bad Langensalza GmbH, Bad Langensalza

Vorwort des Herausgebers

Seit Jahrzehnten ist in der Wohnungswirtschaft der „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“ ein unverzichtbares Standardwerk. Ursprünglich von Dr. Luzian Sarkowski und Henry Zwanck im Jahr 1978 erstellt, bedurfte es mit Sicht auf die veränderten Bedingungen für das Rechnungswesen, insbesondere die Harmonisierung des Deutschen Bilanzrechtes im Rahmen des Bilanzrichtliniengesetzes 1986, des Wegfalls des WGG und der damit verbundenen Steuerpflicht der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum 01.01.1990 und des deutschen Einigungsprozesses der Anpassung. Grundlage für die 1. Überarbeitung des Kommentars durch den Ausschuss für das Prüfungswesen des GdW im Jahr 1994 war der Kommentar „Sarkowski/Zwanck“ zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft. Beiden Verfassern gilt nach wie vor unsere besondere Anerkennung und unser Dank. Sie haben das wohnungswirtschaftliche Rechnungswesen und die wohnungswirtschaftliche Bilanzierung entscheidend geprägt. Das von ihnen geschaffene Werk wirkt noch heute nach.

Durch das im Mai 2009 in Kraft getretene Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) wurde eine umfangreiche Überarbeitung des Kommentars zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft notwendig. In 2015 wurde das Gesetz zur Umsetzung der neuen EU-Bilanzrichtlinie (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz – BilRUG) verabschiedet. Mit dem Gesetz wird eine weitere Harmonisierung der Rechnungslegungsvorschriften verfolgt, auch mit dem Ziel, die bürokratische Belastung kleinerer und mittlerer Unternehmen zu verringern.

Wegen der Änderung der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung durch das BilRUG musste auch der Kontenrahmen überarbeitet werden. Dabei wurden auch Konten, die heute nicht mehr notwendig sind, gestrichen und andere neu aufgenommen. Entsprechend wurden die Kommentierungen angepasst.

Die Überarbeitung des Fachbuchs „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“ wurde vom Arbeitskreis Bilanzierungsfragen der Konferenz der Prüfungs-

direktoren übernommen. Darüber hinaus wurden weitere Fachleute hinzugezogen. Unser besonderer Dank gilt:

RA WP/StB Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V., Berlin und
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.,
Dresden

WP/StB Eva-Maria Wiedemann
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V., Berlin

WP/StB Hans Maier
VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.,
München, und
vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Stuttgart

WP/StB Dieter Crummenerl
VdW Rheinland Westfalen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf,

WP Dr. Daniel Ranker
VdW Rheinland Westfalen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf,

WP/StB Gerhard Viemann
vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover und VNW
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.,
Hamburg.

WP/StB Heiko Günther
vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V., Hannover,

WP/StB Ingeborg Esser und
WP Christian Gebhardt
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

Mit der überarbeiteten Kommentierung wollen wir den im Rechnungswesen sowie der Buchführung tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen eine Hilfe für ihre tägliche Arbeit an die Hand geben. Darüber hinaus soll der Kommentar aber auch weiterhin als Nachschlagewerk für jeden an der Wohnungswirtschaft Interessierten dienen.

Berlin, im November 2016

Axel Gedaschko
Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin

1		11
Grundlagen		
1.1	Der Kontenrahmen als Grundlage des Rechnungswesens	11
1.2	Der Kontenrahmen und seine Gliederungsprinzipien	14
1.2.1	Kontenrahmen und Kontenplan	14
1.2.2	Das Abschlussgliederungsprinzip	14
1.2.3	Das formale Gliederungsprinzip	16
1.3	Die Struktur der einzelnen Klassen und ihre Stellung im Kontenrahmen	18
1.3.1	Die Klassen des Bilanzbereiches (Klassen 0 bis 4)	18
1.3.2	Die Klassen des Erfolgsbereiches (Klassen 6 und 8)	24
1.3.3	Die Klasse der Leistungsverrechnung (Klasse 5)	27
1.3.4	Die Klasse der Baubuchführung (Klasse 7)	27
1.3.5	Die Eröffnungs- und Abschlussklasse (Klasse 9)	27

2		29
Erläuterungen des Inhalts der Kontenrahmen-Klassen		
Klasse 0		29
Anlagevermögen		
Klasse 1		51
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Klasse 2		61
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/Aktive Rechnungsabgrenzungsposten/Aktive latente Steuern/Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
Klasse 3		75
Eigenkapital/Rückstellungen		
Klasse 4		89
Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzungsposten/Passive latente Steuern		
Klasse 5		102
Leistungsverrechnung		
Klasse 6		116
Erträge		
Klasse 7		143
Bautätigkeit		
Klasse 8		152
Aufwendungen		
Klasse 9		195
Abschlusskonten sowie ergänzende und Verrechnungskonten für das Umsatzkostenverfahren		

3		197
Buchmäßige Darstellung ausgewählter Sonderprobleme		
3.1		197
Buchungen bei Erwerb und Verwendung unbebauter und bebauter Grundstücke des Anlage- und Umlaufvermögens		
3.2		201
Buchungen in der GuV-Rechnung im Zusammenhang mit der Herstellung von Objekten des Umlauf- und Anlagevermögens		
3.2.1		201
Objekte des Umlaufvermögens		
3.2.2		207
Objekte des Anlagevermögens		
3.2.3		207
Zusammenfassung		
3.3		209
Die Erfassung von Betriebskosten und Betriebskostenumlagen in der Buchführung		
3.4		223
Buchmäßige Behandlung von Geschäftsvorfällen bei wirtschaftlicher und technischer Baubetreuung		

Anlagen	229
Anlage 1	229
Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft	

1 Grundlagen

1.1 Der Kontenrahmen als Grundlage des Rechnungswesens

Das betriebliche Rechnungswesen hat die Aufgabe, sämtliche Zahlungseingänge und Güterbewegungen durch systematische Erfassung zu dokumentieren (Buchführung) und daraus die Erstellung des Jahresabschlusses am Bilanzstichtag zu ermöglichen.

Darüber hinaus hat das betriebliche Rechnungswesen die Grundlagen für das Controlling zu liefern, die Wirtschafts- und Finanzplanung, die Kalkulation und Kostenüberwachung sowie letztlich die Unternehmensplanung.

Der Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen basiert auf den durch die Formblattverordnung (Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, BGBl. I, S. 1334, zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) modifizierten Gliederungsvorschriften der §§ 266 und 275 HGB. Wohnungsunternehmen, die Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien, Gesellschaften mit beschränkter Haftung oder eingetragene Genossenschaften sind, haben die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung (zwingend) nach der Formblattverordnung aufzustellen. Der Jahresabschluss wird entsprechend §§ 242 ff. HGB aus der Buchführung entwickelt.

Der Kontenrahmen als Grundlage der Buchführung

Ein Kontenrahmen stellt das Ordnungsprinzip für die Buchführung dar. Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft berücksichtigt dementsprechend die besonderen Gliederungsvorschriften der Wohnungsunternehmen einerseits und die betrieblichen Abläufe in den Haupttätigkeitsbereichen von Wohnungsunternehmen andererseits. Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft hat eine lange Tradition und wurde bereits 1959 in einer Urform

entwickelt. Er wird seitdem laufend an die sich ändernde Geschäftstätigkeit der Wohnungsunternehmen sowie die Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst, ohne dabei zu vergessen, dass gerade im Rechnungswesen wegen der Kontroll- und Planungsfunktionen Kontinuität erforderlich ist.

Der Kontenplan des einzelnen Wohnungsunternehmens

Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft ist aber nur das allgemeine Grundgliederungsgerüst für das Rechnungswesen der Branche. Er wird unternehmensindividuell durch den Kontenplan ausgefüllt. Der Kontenplan stellt das auf die Bedürfnisse des einzelnen Unternehmens zugeschnittene Gliederungskonzept dar, das auf dem Kontenrahmen basiert, aber je nach Geschäftstätigkeit und Umfang weitere Untergliederungen aber auch Weglassungen vorsieht.

Deshalb sieht die nachfolgende Kommentierung in vielen Fällen zusätzlich zur Kontenrahmenuntergliederung weitere Gliederungsbeispiele vor.

Weitere Funktionen des Kontenrahmens

Der Kontenrahmen ist eine wichtige Grundlage für die betriebsinterne Betriebsabrechnung und Kalkulation. Die dabei erforderliche Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung kann dabei auch über die im Kontenrahmen vorgesehene Klasse 5 abgewickelt werden.

Darüber hinaus bildet der Kontenrahmen eine wesentliche Grundlage für den Betriebsvergleich.

Sowohl der innerbetriebliche als auch insbesondere der zwischenbetriebliche Vergleich lassen sich besonders günstig durchführen, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen, und zwar:

- Beständigkeit in den Betriebsleistungsarten eines Unternehmens, d. h. keine Strukturveränderungen,
- Geringe Schwankungen im Umfang der Betriebsleistungen eines Unternehmens,
- Gleichartigkeit der Betriebsleistungen einer größeren Zahl gleichartiger Unternehmen.

All das trifft in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu. Wohnungsunternehmen sind in der Regel homogen gebildet, ihre Betriebsleistungen sind zwangsläufig so gleichartig, dass kaum Korrekturen bei Betriebsvergleichen notwendig werden.

Der innerbetriebliche Vergleich (Gegenüberstellung von Kosten und Erträgen innerhalb des Unternehmens) in Form eines Zeit- oder Reihenvergleichs ist insbesondere dazu geeignet, den Einfluss von Schwankungen im Arbeitsvolumen, z. B. der Beschäftigungs- oder Umsatzgestaltung, erkennbar werden zu lassen. Im Übrigen zeigt der Zeitvergleich bei einer konstanten Arbeitslage jede Änderung in der Kostenhöhe auf. Er bietet damit in vielen Fällen oft erst die Möglichkeit, den Ursachen solcher Kostenschwankungen nachzugehen.

Die Entwicklung der Kosten der Verwaltung, die steigende oder fallende Tendenz der Bewirtschaftungskosten – entwickelt aus dem innerbetrieblichen Vergleich – kann bereits wertvolle Hinweise für die Geschäftsleitung liefern.

Ein zusätzliches Hilfsinstrument zum Vergleich der Bewirtschaftungskosten sowohl intern als auch zwischenbetrieblich ist das Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der „Geislinger Konvention“.

Ein zwischenbetrieblicher Vergleich – jedenfalls für eine Reihe von betrieblichen Leistungs- und Kostenkennziffern – wird im Rahmen des Betriebsvergleichs der Regionalverbände des GdW durchgeführt. Zusätzlich werden auf Ebene des GdW bestimmte Bilanzkennzahlen ermittelt und im Rahmen der GdW-Schriftenreihe „Wohnungswirtschaftliche Daten & Trends“ alljährlich veröffentlicht.

1.2

Der Kontenrahmen und seine Gliederungsprinzipien

1.2.1

Kontenrahmen und Kontenplan

Die Vielzahl der auch bei kleineren und mittleren Unternehmen verwendeten Konten und die damit verbundene Gefahr der Unübersichtlichkeit macht es erforderlich, die Konten in eine Systematik und die Buchführung damit in ein bestimmtes Organisationsschema zu bringen. Dieser Aufgabe dient der Kontenrahmen, der eine Übersicht der in der Buchführung der Unternehmen möglicherweise auftretenden Kontengruppen bzw. Konten darstellt. Das Ordnungsgerüst des Kontenrahmens ist durch eine tiefere Kontengliederung auf die Belange der einzelnen Unternehmen abzustellen und wird damit zum betriebsindividuellen Kontenplan erweitert. Der Kontenplan umfasst demnach die im Kontenrahmen enthaltenen Konten, geht andererseits jedoch über ihn hinaus, da er zusätzliche Konten durch Untergliederung aus ihm ableitet. Der Kontenrahmen richtet sich an eine Gruppe von Unternehmen, in unserem Fall die Wohnungsunternehmen, während der Kontenplan auf die besonderen Bedingungen des einzelnen Wohnungsunternehmens abgestellt ist.

1.2.2

Das Abschlussgliederungsprinzip

Nach diesem Prinzip, dem grundsätzlich auch der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft folgt, werden die Klassen nach der Reihenfolge der Positionen der Jahresbilanz und der GuV-Rechnung eingeteilt. Das bedeutet, dass der Kontenrahmen zunächst die Klassen für die Aktivbestände und Passivbestände enthält und sodann in weiteren Klassen die Ertrags- und Aufwandskonten und schließlich die Abschlusskonten folgen. Eine Durchbrechung des so beschriebenen Gliederungsprinzips ist im Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft hinsichtlich der Klasse 7 gegeben. Diese Klasse dient in der Wohnungswirtschaft traditionsgemäß der buchmäßigen Erfassung der Kosten der Bautätigkeit, wobei die Konten i. d. R. über die betreffenden Bestandskonten der Klassen 0 und 1 abgeschlossen werden.

Die Einrichtung der Klasse 7 hat sich deswegen bewährt, weil durch das Sammeln der Buchungsposten auf einer z. T. erheblichen Zahl von Konten die Übersichtlichkeit erhöht wird und bei einer entsprechenden Gliederung und Ausgestaltung der Konten auf die gesonderte Führung des gesetzlich vorgeschriebenen Baubuches verzichtet werden kann. Eine derartige Einbeziehung der Baubuchführung in die Geschäftsbuchführung bedingt andererseits wegen der Aufteilung nach Gewerken eine starke Erhöhung der Konten. Die Beibehaltung der Klasse 7 führte weiterhin zwangsläufig dazu, dass der buchhalterischen Durchführung der Leistungsverrechnung die Klasse 5 zuzuweisen war.

Wenn man von dieser Durchbrechung des Abschlussgliederungsprinzips in der Folge der Klassen absieht, so ist innerhalb der einzelnen Klassen des wohnungswirtschaftlichen Kontenrahmens das Prinzip jedoch strikt eingehalten worden.

Die der Einführung des Abschlussgliederungsprinzips zugrunde liegende Konzeption besteht darin, den Unternehmen eine leicht zu handhabende Kontenordnung zu vermitteln und gleichzeitig den Anforderungen der elektronischen Datenverarbeitung Rechnung zu tragen.

Mit einer dem Aufbau des handelsrechtlichen Jahresabschlusses entsprechenden Gliederung des Kontenrahmens sind einige Vorzüge verbunden, die sich wie folgt umreißen lassen:

Die Abschlussarbeiten und die Aufstellung des Jahresabschlusses werden erleichtert, weil die Kontenfolge der Gliederung des Jahresabschlusses entspricht und die einzelnen Posten des Jahresabschlusses sich unmittelbar aus den Salden der Gruppenkonten ergeben. Auch in den Fällen, in denen mit Unterkonten gearbeitet werden muss, ist eine klare Zuordnung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses gegeben und die Übersichtlichkeit gewährleistet.

Bei Anwendung der elektronischen Datenverarbeitung lassen sich auf der Basis des Kontenrahmens Programme entwickeln, die einheitlich von den Unternehmen angewendet werden können.

Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft vermeidet so genannte Mischkontenklassen (Vermischung von Aktiv- und Passivkonten bzw. von Bestands- und Erfolgskonten). Hierdurch wird die Anwendung der elektronischen Datenverarbeitung erleichtert, weil die Konten in logischer Folge ohne „Umadressierung“ bearbeitet werden können.

Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft verzichtet bewusst auf eine Reglementierung der Betriebsbuchführung. Es bleibt dem einzelnen Unternehmen überlassen, wie es seine Betriebsabrechnung durchführt. Damit kann den Besonderheiten des Einzelfalls sehr weitgehend Rechnung getragen werden. Die Trennung in Finanzbuchführung und Betriebsbuchführung lässt außerdem eine bessere Arbeitsteilung zu und führt damit zu einer Rationalisierung des Arbeitsprozesses in diesem Teil des Rechnungswesens.

1.2.3

Das formale Gliederungsprinzip

Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft ist nach dem Zehner-System aufgebaut. Er umfasst zehn Kontenklassen. Ursprünglich enthielt jede Kontenklasse 10 zweistellige Kontengruppen und innerhalb der Kontengruppen konnten bis zu 10 dreistellige Konten gebildet werden. Durch die Anpassung des Kontenrahmens an die sich jeweils ändernden Rechtsvorschriften war es notwendig, im Bereich der Kontengruppen zum Teil auch dreistellige Gruppen zu bilden. Daraus ergibt sich dann natürlich, dass die Konten nicht mehr nur dreistellig, sondern auch vierstellig wurden. Sofern ein Bedürfnis nach weiterer Differenzierung besteht, können die Unternehmen weitere mehrstellige Unterkonten bilden.

Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft ist jedoch auf höchstens vierstellige Konten abgestellt. Dadurch wird erreicht, dass er nicht zu weit in den individuell zu gestaltenden Kontenplan des einzelnen Unternehmens eingreift. Außerdem wird durch die Beschränkung auf vierstellige Konten für den Buchhalter bzw. Kontierer die Einprägsamkeit des Kontenbildes insgesamt erhöht.

Dieses formale Gliederungsprinzip führt dazu, dass grundsätzlich jede Kontengruppe einen Posten des Jahresabschlusses darstellt.

Die Anwendung des Zehner-Systems erlaubt eine treffsichere übersichtliche und kurze Kennzeichnung der Stellung der Konten im Gesamtsystem; ferner ermöglicht es eine zielgerechte Verdichtung und eine leichte Auffindbarkeit.

Der Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft zeigt gemäß seiner Ausrichtung nach dem Abschlussgliederungsprinzip die folgende Formalstruktur.

Finanzbuchführung

Bilanzklassen

Aktive Bestandsklassen

Klasse 0: Anlagevermögen

Klasse 1: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Klasse 2: Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/Aktive Rechnungsabgrenzungsposten/Aktive latente Steuern und Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Passive Bestandsklassen

Klasse 3: Eigenkapital/Rückstellungen

Klasse 4: Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzungsposten und Passive latente Steuern

Erfolgsklassen

Klasse 6: Erträge

Klasse 8: Aufwendungen

Betriebsbuchführung

Klasse 5: Leistungsverrechnung

Baubuchführung

Klasse 7: Bautätigkeit

Eröffnungs- und Abschlussklasse

Klasse 9: Abschlusskonten sowie ergänzende und Verrechnungskonten für das Umsatzkostenverfahren

1.3

Die Struktur der einzelnen Klassen und ihre Stellung im Kontenrahmen

1.3.1

Die Klassen des Bilanzbereiches (Klassen 0 bis 4)

Im Kontenrahmen sind in den Klassen 0 bis 4 alle die Bilanz betreffenden Posten untergebracht. Entsprechend dem formalen Aufbau der Bilanz in eine Aktiv- und Passivseite erfolgt auch im Kontenrahmen eine stricte Trennung dieser beiden Bereiche. Die Aktivkonten sind den Klassen 0 bis 2 und die Passivkonten den Klassen 3 und 4 zugeordnet. Im Einzelnen werden dabei folgende Sachaufteilungen in die jeweiligen Klassen vorgenommen:

Aktive Bestandsklassen

Klasse 0: Anlagevermögen

Klasse 1: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Klasse 2: Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/Aktive Rechnungsabgrenzungsposten/Aktive latente Steuern und Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Passive Bestandsklassen

Klasse 3: Eigenkapital/Rückstellungen

Klasse 4: Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzungsposten und Passive latente Steuern

Die in den aktiven Bestandsklassen aufgeführten Kontengruppen erfassen alle Vermögensgegenstände, Forderungen und Rechte, die in Form zweckgebundenen Vermögens dauernd oder vorübergehend zur Erreichung des Unternehmenszweckes eingesetzt werden. Entsprechend der dem Vermögen zgedachten unterschiedlichen Zweckbestimmungen wird dieses in Anlagevermögen (Klasse 0), Umlaufvermögen (Klasse 1 und 2, mit Ausnahme Kontengruppe 29) und Rechnungsabgrenzungsposten/Aktive latente Steuern und Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung (Kontengruppe 29) gegliedert.

Die in den passiven Bestandsklassen aufgeführten Kontengruppen weisen das in die Unternehmen geflossene Kapital unter dem Gesichtspunkt der Kapitalherkunft aus. Danach wird in Eigen- und Fremdkapital unterschieden. Außerdem werden hier die Rückstellungen sowie die passiven Rechnungsabgrenzungsposten und Passiven latenten Steuern erfasst. Die Klasse 3 ist der Aufnahme sowohl des Eigenkapitals als auch der Rückstellungen vorbehalten. Daran schließen sich in der Klasse 4 die Verbindlichkeiten sowie die passiven Rechnungsabgrenzungsposten und Passiven latenten Steuern an.

Klasse 0: Anlagevermögen

Die Klasse 0 nimmt das Sach- und Finanzanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens auf.

Dazu zählen alle Vermögensgegenstände, die bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen.

Vermögensgegenstände, die nach dem Willen des Unternehmens nicht langfristig genutzt werden sollen, sind in diese Klasse nicht aufzunehmen.

Die Klasse 0 lässt sich zunächst in drei Bereiche gliedern, nämlich den Sachanlagenbereich, den Finanzanlagenbereich und den Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände. Das Sachanlagevermögen (00–07) lässt seinerseits drei Gruppen erkennen.

Die erste Gruppe (00–05) dient der Erfassung des langfristigen Grundvermögens des Unternehmens. Die weitere Untergliederung zeigt, dass die bebauten Grundstücke getrennt von den un bebauten und die Wohnbauten getrennt von den Geschäfts- und anderen Bauten gebucht werden sollen.

Die weitere Gruppe (04 und 05) erfasst die technischen Anlagen und Maschinen sowie die anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, mithin also diejenigen Vermögensgegenstände, die als das bewegliche Sachanlagevermögen zur Erfüllung des Unternehmenszweckes eingesetzt sind.

Die dritte Gruppe (06 und 07) schließlich dient der Erfassung der Aufwendungen für im Bau befindliche Anlagen (Anlagen im Bau) und für in der Planung befindliche Anlagen (Bauvorbereitungskosten). Hierzu kommen die Anzahlungen, die entweder für Grundstücke oder für andere Anlagegegenstände geleistet worden sind.

Die Kontengruppe 08 dient der Aufnahme des Finanzanlagevermögens, das sich vom Sachanlagevermögen dadurch unterscheidet, dass es nicht unmittelbar im eigenen Unternehmen, sondern je nach Anlageform (Beteiligungen, Wertpapiere, Ausleihungen) in anderen Unternehmen arbeitet.

In der Kontenklasse 09 werden die immateriellen Vermögensgegenstände erfasst.

Klasse 1:

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die Klasse 1 nimmt einen Teil des Umlaufvermögens auf, und zwar den so genannten Verkaufsbereich, einen für die Wohnungsunternehmen bedeutsamen Bereich wohnungswirtschaftlicher Tätigkeit, den Bereich der Betriebskostenabrechnung sowie der Betreuungstätigkeit, aber auch die zum Verbrauch bestimmten Vorräte sowie die geleisteten Anzahlungen auf Lieferungen und Leistungen, die nicht dem Anlagevermögen zuzurechnen sind.

Bei der Betrachtung der in der Klasse 1 aufgeführten Kontengruppen 10 bis 14 zeigt sich, dass diese Gliederung auf dem Produktionsprozess – wie er sich im Verlauf der Herstellung eines Bauobjektes entwickelt – abgestellt ist.

Zuerst kommen die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten – jeweils unterschieden nach dem jeweiligen „Reifegrad“ des Grundstücks –, dann die Bauvorbereitungskosten, die unfertigen Bauten und schließlich die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten.

Die Kontengruppen 15 und 16 betreffen die noch nicht abgerechneten Leistungen im Bereich der Betriebskostenabrechnung sowie im Bereich der Betreuungstätigkeit.

Die Kontengruppe 17 nimmt die zum Verbrauch bestimmten Vorräte auf, während die Kontengruppe 18 den geleisteten Anzahlungen vorbehalten ist.

Die Kontengruppen 11 bis 16 erhalten ihre besondere Bedeutung dadurch, dass Aktivierungen einerseits und Ausbuchungen bzw. Abwertungen andererseits über die GuV-Rechnung geführt werden und damit der betriebliche Leistungsprozess in der Erfolgsrechnung sichtbar gemacht wird. Über die „Bestandsveränderungen“ der GuV-Rechnung (Kontengruppe 64) sind sämtliche Veränderungen der Kontengruppen 11 bis 16 eines Geschäftsjahres abstimbar.

Klasse 2:

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/ Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/ Aktive Rechnungsabgrenzungsposten/Aktive latente Steuern/Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

Die Klasse 2 enthält den zweiten Teil des Umlaufvermögens sowie die Posten der aktiven Rechnungsabgrenzung. Dieser Teil des Umlaufvermögens kann in vier Gruppen unterteilt werden.

Die erste Gruppe umschließt mit den Kontengruppen 20 bis 23 den Forderungsbereich, wie er sich aus den verschiedenartigen wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten ergibt. Die korrespondierenden Verbindlichkeiten sind in der Klasse 4 (Kontengruppen 440 bis 442) enthalten.

Die zweite Gruppe, die unter der Bezeichnung „Unternehmensrechtliche Sonderposten“ in der Kontengruppe 24 zusammengefasst ist, beinhaltet spezifische Konten aufgrund von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungsverhältnissen. In der Kontengruppe 46 sind die entsprechenden Verbindlichkeiten enthalten.

Die dritte Gruppe „Sonstige Vermögensgegenstände“ (Kontengruppe 25) dient als Sammelbecken aller nicht in der Klasse 2 gesondert zu erfassenden Forderungen. Die entsprechenden Verbindlichkeiten stehen in der Kontengruppe 47.

In der vierten Gruppe sind in den Kontengruppen 26 bis 28 die Konten des Zahlungsverkehrs sowie die kurzfristigen Geldanlagen untergebracht. Die Gliederung der Gruppenkonten des Zahlungsverkehrs orientiert sich an den wichtigsten Zahlungsmitteln.

Die Kontengruppe 29 schließlich nimmt die Posten „Aktive Rechnungsabgrenzung“, „Aktive latente Steuern“ und „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ auf. Zum aktiven Rechnungsabgrenzungsposten zählen die für Wohnungsunternehmen charakteristischen Geldbeschaffungskosten sowie andere Abgrenzungsposten. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten und passiven latenten Steuern sind in der Kontengruppe 49 erfasst. Bezüglich des Ausweises von aktiven und passiven latenten Steuern besteht ein Saldierungswahlrecht.

Danach dürfen aktive und passive latente Steuern miteinander verrechnet werden. Ergibt sich nach Verrechnung (aktiver und passiver Unterschiedsbeträge) eine aktive latente Steuer, so besteht ein Aktivierungswahlrecht.

Klasse 3: Eigenkapital/Rückstellungen

Die Klasse 3 gliedert sich in drei Gruppen auf.

Die erste Gruppe umfasst die Eigenkapitalkonten. Dafür sind die Kontengruppen 30 bis 34 vorgesehen. Die für die Kapitalgesellschaften bedeutsame Kontengruppe der ausstehenden Einlagen auf das gezeichnete Kapital und der Eigenen Anteile ist der Klasse 3 zugeordnet. Ein Ausweis auf der Aktivseite ist nicht mehr möglich.

In der zweiten Gruppe (Kontengruppe 35) werden die Sonderposten mit Rücklageanteil sowie Sonderposten für Investitionszulagen und -zuschüsse zum Anlagevermögen aufgenommen. Sonderposten mit Rücklageanteil dürfen in der Handelsbilanz nach dem Wegfall der umgekehrten Maßgeblichkeit nicht mehr gebildet werden. Für bisher gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil besteht aber ein Beibehaltungswahlrecht.

Die dritte Gruppe dient dem Ausweis der Rückstellungen. Dafür sind die Kontengruppen 36 bis 39 vorgesehen.

**Klasse 4:
Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Die Klasse 4 erfasst sämtliche Verbindlichkeiten sowie die passiven Rechnungsabgrenzungsposten und die passiven latenten Steuern. Die Verbindlichkeiten lassen sich in vier Gruppen aufgliedern.

In der ersten Gruppe werden Finanzierungsmittel unabhängig von ihrer Fristigkeit zusammengefasst (Kontengruppe 40 bis 43).

Die in der zweiten Gruppe zuzuordnenden Kontengruppen 440 bis 442 dienen der Abwicklung des Umsatzprozesses, wie er sich aus den wohnungswirtschaftlichen Tätigkeitsbereichen entwickelt. Mit ihnen ist eine sinnvolle Verbindung und Verknüpfung zu den entsprechenden Forderungsgruppenkonten in der Klasse 2 (Kontengruppe 20 bis 23) hergestellt.

Die dritte Gruppe erfasst mit der Kontengruppe 45 Wechselverbindlichkeiten und mit der Kontengruppe 46 die unternehmensrechtlichen Sonderposten – ebenso wie die Kontengruppe 24 bei den Forderungen –, also Verbindlichkeiten aus bestimmten gesellschaftsrechtlichen Beziehungen.

In der vierten Gruppe werden in der Kontengruppe 47 die sonstigen Verbindlichkeiten erfasst. Diese Kontengruppe ist ebenfalls – wie die Kontengruppe 25 bei den Forderungen – als Sammelposten für alle übrigen Verbindlichkeiten anzusehen.

Die Kontengruppe 49 schließlich ist der Buchung der Posten „Passive Rechnungsabgrenzung“ und „Passive latente Steuern“ vorbehalten.

1.3.2

Die Klassen des Erfolgsbereiches (Klassen 6 und 8)

Der Erfolgskontenbereich der Klassen 6 und 8 umschließt die Ertrags- und Aufwandskontengruppen. Die Klasse 6 dient der Aufnahme der Ertragskonten und die Klasse 8 der Aufnahme der Aufwandskonten, wobei die Trennung und die Erfassung der Erfolgskonten in jeweils einer Klasse dazu beiträgt, die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Buchhaltungsarbeiten zum Jahresabschluss zu vereinfachen.

Die Anordnung der Ertrags- bzw. Aufwandskonten richtet sich wiederum grundsätzlich nach dem Abschlussgliederungsprinzip, wie es im Jahresabschlussformblatt vorgezeichnet ist. Darüber hinaus sind Kontengruppen so gebildet, dass die Ertrags- und Aufwandsarten ohne Umrechnungen und Abgrenzungen oder kostenrechnerische Korrekturen erfasst werden und damit unverändert in das Gliederungsschema der GuV-Rechnung übernommen werden können. Dieses Gliederungsprinzip wird als Primärausweisprinzip bezeichnet. Das Primärausweisprinzip sowie die starke Gliederung der Aufwendungen und Erträge führen dazu, dass die Erfolgsrechnung transparent gestaltet wird.

Die Formblattvorschriften sehen für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung entweder das Gesamtkostenverfahren oder das Umsatzkostenverfahren vor. Da das Umsatzkostenverfahren in der Wohnungswirtschaft keine Bedeutung erlangt hat, wurden die hierfür notwendigen Kontengruppen der Klasse 9 zugeordnet. Die GuV-Rechnung nach dem Gesamtkostenverfahren kann ohne Schwierigkeiten aus dem Aufbau des Kontenrahmens entwickelt werden.

Klasse 6: Erträge

Die Klasse 6 erfasst in den einzelnen Kontengruppen sämtliche Erträge. Dies gilt sowohl für die Erträge aus der eigentlichen wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit als auch für die nicht betriebstypischen Vorgänge. Ferner sind dieser Klasse die bilanztechnischen Kontengruppen „Be-