

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Herausgebers ..... 11

**1 Grundlagen ..... 13**

1.1 Der Kontenrahmen als Grundlage des Rechnungswesens ..... 13

1.1.1 Der Kontenrahmen als Grundlage der Buchführung ..... 13

1.1.2 Der Kontenplan des einzelnen Wohnungsunternehmens ..... 14

1.1.3 Weitere Funktionen des Kontenrahmens ..... 14

1.2 Der Kontenrahmen und seine Gliederungsprinzipien ..... 15

1.2.1 Kontenrahmen und Kontenplan ..... 15

1.2.2 Das Abschlussgliederungsprinzip ..... 15

1.2.3 Das formale Gliederungsprinzip ..... 17

1.2.4 Finanzbuchführung: Bilanzklassen ..... 18

1.3 Die Struktur der einzelnen Klassen und ihre Stellung im Kontenrahmen ..... 19

1.3.1 Die Klassen des Bilanzbereiches (Klassen 0 bis 4) ..... 19

1.3.2 Die Klassen des Erfolgsbereiches (Klassen 6 und 8) ..... 24

1.3.3 Die Klasse der Leistungsverrechnung (Klasse 5) ..... 26

1.3.4 Die Klasse der Baubuchführung (Klasse 7) ..... 26

1.3.5 Die Eröffnungs- und Abschlussklasse (Klasse 9) ..... 27

**2 Erläuterungen des Inhalts der Kontenrahmen-Klassen ..... 29**

Klasse 0 Anlagevermögen ..... 29

00 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ..... 29

01 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten .... 36

02 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten ..... 37

03 Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken .... 38

04 Technische Anlagen und Maschinen ..... 38

05 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung ..... 40

06 Anlagen im Bau ..... 41

07 Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen ..... 43

08 Finanzanlagen ..... 46

09 Immaterielle Vermögensgegenstände ..... 49

Klasse 1 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte ..... 50

10 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten, noch nicht erschlossen/  
durch Dritte erschlossen oder erschlossen erworben ..... 51

11 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten, selbst erschlossen ..... 52

12 Bauvorbereitungskosten ..... 53

13 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten ..... 54

14 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten ..... 54

15 Noch nicht abgerechnete Betriebskosten .....	55
16 Andere unfertige Leistungen .....	56
17 Andere Vorräte .....	58
18 Geleistete Anzahlungen .....	59
<b>Klasse 2 Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/Aktive Rechnungsabgrenzungsposten/Aktive latente Steuern/ Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung .....</b>	<b>59</b>
20 Forderungen aus Vermietung .....	61
21 Forderungen aus Grundstücksverkäufen .....	63
22 Forderungen aus Betreuungstätigkeit .....	63
23 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen .....	65
24 Unternehmensrechtliche Sonderposten und Ergänzungsposten .....	66
25 Sonstige Vermögensgegenstände .....	67
26 Wertpapiere .....	68
27 Flüssige Mittel .....	69
28 Bausparguthaben .....	70
29 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten, Aktive latente Steuern und Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung .....	70
<b>Klasse 3 Eigenkapital/Rückstellungen .....</b>	<b>73</b>
30 Gezeichnetes Kapital .....	73
31 Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital und Eigene Anteile .....	75
32 Kapitalrücklagen .....	76
33 Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen .....	76
34 Ergebnis .....	78
35 Sonderposten .....	80
36 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen .....	81
37 Steuerrückstellungen .....	82
38 Rückstellungen für Bauinstandhaltung (§ 249 Abs. 2 HGB a. F.) .....	83
39 Sonstige Rückstellungen .....	83
<b>Klasse 4 Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzungsposten/Passive latente Steuern ....</b>	<b>85</b>
40 Anleihen und Spareinlagen .....	86
41 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....	86
42 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern .....	89
43 Erhaltene Anzahlungen .....	90
440 Verbindlichkeiten aus Vermietung .....	91
441 Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen .....	92
442 Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten .....	92
443 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	93

---

45 Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener und der Ausstellung eigener Wechsel ..	94
46 Unternehmensrechtliche Sonderposten .....	94
47 Sonstige Verbindlichkeiten .....	94
49 Passive Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern .....	95
Klasse 5 Leistungsverrechnung .....	96
Klasse 6 Erträge .....	111
Umsatzerlöse (Vorbemerkungen) .....	112
60 Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit .....	112
61 Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken .....	116
62 Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit .....	119
63 Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen .....	120
64 Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen .....	121
65 Andere aktivierte Eigenleistungen .....	127
66 Sonstige betriebliche Erträge .....	129
67 Erträge aus Beteiligungen, aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens .....	133
68 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....	134
Klasse 7 Bautätigkeit .....	136
Kontengruppe 70 .....	136
Kontengruppe 71 .....	137
Kontengruppe 72 .....	137
70 Bauten des Anlagevermögens .....	138
71 Bauten des Umlaufvermögens .....	138
72 Betreuungskosten .....	138
Klasse 8 Aufwendungen .....	145
80 Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit .....	146
81 Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke .....	155
82 Aufwendungen für Betreuungstätigkeit .....	158
83 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen .....	159
84 Personalaufwand .....	160
85 Abschreibungen .....	164
86 Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	166
87 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens .....	179
88 Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....	180
Klasse 9 Abschlusskonten sowie ergänzende und Verrechnungskonten für das Umsatzkostenverfahren .....	186

<b>3</b>	<b>Buchmäßige Darstellung ausgewählter Sonderprobleme .....</b>	<b>189</b>
3.1	Buchungen bei Erwerb und Verwendung unbebauter und bebauter Grundstücke des Anlage- und Umlaufvermögens .....	189
	I. Erwerb .....	189
	II. Übernahme unbebauter Grundstücke in die eigene Erschließung bzw. in die Bebauung	190
	III. Umwidmungen .....	192
	IV. Veräußerung .....	193
3.2	Abgrenzung von Erhaltungs- und Herstellungskosten bei Gebäuden im Anlagevermögen sowie die Zuordnung von Immobilien in das Anlage- und Umlaufvermögen .....	195
	3.2.1 Zuordnung von Immobilien in das Anlage- und Umlaufvermögen .....	195
	3.2.2 Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden ....	199
3.3	Buchungen in der GuV-Rechnung im Zusammenhang mit der Herstellung von Objekten des Umlauf- und Anlagevermögens .....	202
	3.3.1 Objekte des Umlaufvermögens .....	202
	3.3.2 Objekte des Anlagevermögens .....	206
	3.3.3 Zusammenfassung .....	206
3.4	Die Erfassung von Betriebskosten und Betriebskostenumlagen in der Buchführung .....	207
	3.4.1 Betriebskostenabrechnung – Beispiel 1 .....	209
	3.4.2 Betriebskostenabrechnung – Beispiel 2 .....	213
3.5	Buchmäßige Behandlung von Geschäftsvorfällen bei wirtschaftlicher und technischer Baubetreuung .....	217
	 Anlage 1: Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft .....	 223
	Klasse 0 Anlagevermögen .....	223
	Klasse 1 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte .....	225
	Klasse 2 Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/ Aktive Rechnungsabgrenzungsposten .....	226
	Klasse 3 Eigenkapital/Rückstellungen .....	227
	Klasse 4 Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzungsposten .....	229
	Klasse 5 Leistungsverrechnung .....	231
	Klasse 6 Erträge .....	231
	Klasse 7 Bautätigkeit .....	234
	Klasse 8 Aufwendungen .....	235
	Klasse 9 Abschlusskonten sowie ergänzende und Verrechnungskonten für das Umsatzkostenverfahren .....	240
	 Abkürzungsverzeichnis .....	 243