

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
Klasse 2 Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände/Wertpapiere/Flüssige Mittel und Bausparguthaben/Aktive Rechnungsabgrenzungsposten/Aktive latente Steuern/Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	59
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
Klasse 3 Eigenkapital/Rückstellungen	73
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
Klasse 4 Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzungsposten/Passive latente Steuern	85
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

3 Buchmäßige Darstellung ausgewählter Sonderprobleme	189
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