kv edupool. Bildung gestalten. Kompetenzen stärken.

KMU-Kontenrahmen – Branchenstandard für die Immobilien-Bewirtschaftung

Kontoplan – KMU Vermietung

Bilanz

Aktiven

1	***Aktiven***
10	**Umlaufvermögen (UV)**
100	Flüssige Mittel
1000	Kasse
1010	PostFinance
1020	Bank
106	Wertschriften
1060	Wertschriften
109	Transferkonto
1099	Abrechnungskonto Heiz- und Betriebskosten
110	Forderungen aus Vermietung (FLL)
1100	Mieterausstände
1109	Wertberichtigungen Forderungen inkl. Delkredere
111	Forderungen aus Heiz- und Betriebskosten
1110	Heiz- und Betriebskosten (Sammelkonto)
114	Übrige kurzfristige Forderungen
	Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen
1176	Verrechnungssteuer
120	Vorräte
1200	Heizölvorrat
130	Aktive Rechnungsabgrenzungen
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung (-> ARA)
14	**Anlagevermögen (AV)**
140	Finanzanlagen/Wertschriften
1400	Wertschriften
144	Langfristige Forderungen gegenüber Dritten
1440	Darlehen
150	Mobile Sachanlagen
1500	Maschinen und Apparate
1507	Maschinen und Apparate im Leasing
1509	Wertberichtigungen Maschinen und Apparate
	Mobiliar und Einrichtungen
1510	Mobiliar und Einrichtungen
1517	Mobiliar und Einrichtungen im Leasing
1519	Wertberichtigungen Mobiliar und Einrichtungen
	Fahrzeuge
1530	Fahrzeug A
1537	Fahrzeuge im Leasing
1539	Wertberichtigungen Fahrzeuge
	Werkzeuge und Geräte
1540	Werkzeuge und Geräte
1547	Werkzeuge und Geräte im Leasing
1549	Wertberichtigungen Werkzeuge und Geräte
160	Immobile Sachanlagen
1600	Geschäftsliegenschaften
1601	Boden
1608	Anzahlungen für Geschäftsliegenschaften
1609	Wertberichtigungen Geschäftsliegenschaften
	Wohnliegenschaften
1610	Wohnliegenschaften
1611	Boden
1618	Anzahlungen für Wohnliegenschaften
1619	Wertberichtigungen Wohnliegenschaften
	Unbebaute Grundstücke
1680	Unbebaute Grundstücke
1687	Unbebaute Grundstücke im Leasing
1688	Anzahlungen für unbebaute Grundstücke
1689	Wertberichtigungen unbebaute Grundstücke

Passiven

2	***Passiven***
20	**Kurzfristiges Fremdkapital (kFK)**
200	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (VLL)
2000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (VLL)
2010	Sammelkonto Mieter
2020	Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)
2021	Verwaltungskosten Heiz- und Betriebskosten (Guthaben Verwaltung)
2022	Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)
203	Mieterakonto Heiz- und Betriebskosten
2030	Sammelkonto Akonto Heiz- und Betriebskosten
21	Kurzfristiges Fremdkapital (kFK)
210	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
2100	Kontokorrent
2107	Darlehen
2109	Hypothek
220	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen
2208	Direkte Steuern
230	Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen
2300	Passive Rechnungsabgrenzung (-> PRA)
2301	Mietervorauszahlungen
24	**Langfristiges Fremdkapital (lFK)**
240	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
2400	Darlehen
2401	Hypothek
260	Rückstellungen
2600	Rückstellungen
2600	Rückstellungen für Tankrevisionen
2601	Rückstellungen für Boilerentkalkungen
2610	Erneuerungsfonds
28	**Eigenkapital (Einzelunternehmen) (EK)**
280	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres
2800	Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres
282	Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge
2820	Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge
285	Privat
2850	Barbezüge
289	Jahresgewinn oder Jahresverlust
2891	Jahresgewinn oder Jahresverlust

Erfolgsrechnung

Aufwand		Ertrag	
4	***Liegenschaftsaufwand***	***3***	***Ertrag aus Leistungen***
40	Betriebsaufwand	30	Liegenschaftenertrag
400	Laufender Unterhalt und Reparaturen	300	Mietzinserträge
4000	Unterhalt: äussere Arbeiten	3000	Wohnungen
4010	Unterhalt: innere Arbeiten in allgemeinen Räumen	3001	Garagen
4020	Unterhalt: innere Arbeiten in übrigen Räumen	3002	Gewerberäume
4030	Unterhalt: Elektroanlagen	309	Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste
4040	Unterhalt: Heizung, Lüftung, Klima	3090	Leerstände Wohnungen
4050	Unterhalt: Sanitäranlagen	3091	Leerstände Garagen
4060	Unterhalt: Transportanlagen	3092	Leerstände Gewerberäume
4070	Unterhalt: Aussenanlagen	3099	Mietzinsverluste
4080	Unterhalt: Mobilien	36	Übrige Erlöse aus Leistungen
4090	Unterhalt: Diverses	360	Übrige Erträge
410	Erneuerungsfonds	3600	Diverse Einnahmen
4100	Erneuerungsfonds	3601	Pauschalen
420	Erweiterter Unterhalt und Planungskosten		
4200	Sanierung		
430	Versicherungen		
4300	Kantonale Gebäudeversicherungen		
4301	Gebäudesach-/Haftpflichtversicherungen		
440	Liegenschaftensteuern und öffentliche Abgaben		
4400	Liegenschaftensteuern		
4401	Öffentliche Abgaben und Gebühren		
450	Nebenkosten zulasten Eigentümer		
4500	Pauschale Nebenkostenzahlungen		
4501	Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten		
4502	Strom Leerwohnungen		
4510	Heizöl		
4511	Erdgas		
4512	Holz, Pellets		
4513	Wärmestrom		
4520	Strom		
4530	Wasser		
4531	Abwasser		
4532	Kanalisationsgebühren		
4540	Kehricht		
4550	Hauswartung		
4551	Schneeräumung		
4590	Nebenkosten der Leerstände		
460	Vermietungsaufwand		
4600	Inserate- und Werbeaufwand		
470	Liegenschaftenverwaltung		
4700	Verwaltungskosten		
4701	Übrige Verwaltungskosten		
4702	Akonto Verwaltungskosten		
490	Übriger Liegenschaftsaufwand		
4900	Übriger Liegenschaftsaufwand		
6	Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis		
65	Verwaltungs- und Informatikaufwand		
650	Verwaltungsaufwand		
6500	Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Fachliteratur		
68	Abschreibungen und Rückstellungen		
680	Abschreibungen		
6800	Abschreibung Liegenschaften		
6801	Abschreibung mobile Sachanlagen, Mobiliar, Einrichtungen		
6802	Abschreibung Fahrzeuge		
681	Rückstellungen		
6810	Rückstellungen für Tankrevisionen (z. L. Eigentümer)		
6811	Rückstellungen für Boilerentkalkungen (z. L. Eigentümer)		
6812	Rückstellungen für Rechtsfälle		
69	Finanzaufwand und Finanzertrag		
690	Finanzaufwand Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten		
6902	Zinsaufwand Hypotheken		
6903	Zinsaufwand PostFinance/Banken		
6910	Baurechtszinsaufwand		
	Übriger Finanzaufwand		
6940	PostFinance-/Bankspesen		
695	Finanzertrag Erträge aus flüssigen Mitteln und Wertschriften		
6950	Zinsertrag PostFinance/Banken, Übriger Finanzertrag		
9	*Abschluss*		
92	Gewinnverwendung		
9200	Jahresgewinn oder Jahresverlust		

Kostenkonten für Nebenkostenabrechnung Mietliegenschaften

Bilanz	
Aktiven	
1	***Aktiven***
111	Forderungen aus Heiz- und Betriebskosten
1110	Heiz- und Betriebskosten (Sammelkonto)
1111	Heizöl
1112	Erdgas
1113	Holz, Pellets
1114	Fernwärme
1115	Heizungsbedienung
1116	Brenner-/Pumpenstrom
1117	Service-Abo Heizung
1118	Kaminfeger
1119	Feuerungskontrolle
1120	Rückstellung Tankrevision
1121	Rückstellung Boilerentkalkung
1122	Rückstellung Kostenzähler
1123	Zählerablesung
1124	Umbuchung VHKA
1125	Heizkosten nach Verbrauch
1131	Wasser-/Abwasserkosten 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	Service-Abo Aufzug
1155	Service-Abo Türen/Tore
1156	Service-Abo Lüftung/Klima
1157	Übrige Nebenkosten

Kontoplan – Stockwerkeigentum

Bilanz

Aktiven

1	***Aktiven***
10	***Umlaufvermögen***
100	Flüssige Mittel
1000	Kasse
1010	PostFinance
1020	Bank (Betriebskosten)
1030	Bank Erneuerungsfonds
109	Transferkonto
1090	Transferkonto
1099	Abrechnungskonto Betriebskosten
110	Forderungen aus Betrieb gegenüber Eigentümern
1100	Eigentümerausstände
1109	Wertberichtigung Forderungen inkl. Delkredere
114	Übrige kurzfristige Forderungen Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen
1176	Verrechnungssteuer
120	Vorräte
1200	Heizölvorrat
130	Aktive Rechnungsabgrenzungen
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung (-> ARA)

Passiven

2	***Passiven***
20	***Kurzfristiges Fremdkapital***
200	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
2000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (VLL)
2010	Sammelkonto Eigentümer
2020	Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)
2022	Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)
230	Passive Rechnungsabgrenzung und kurzfristige Rückstellungen
2300	Passive Rechnungsabgrenzung (PRA)
2301	Eigentümer-Vorauszahlungen
24	Langfristiges Fremdkapital
260	Rückstellungen
2600	Rückstellungen
2600	Rückstellungen für Tankrevision
2601	Rückstellungen für Boilerentkalkungen
2610	Erneuerungsfonds

Erfolgsrechnung

Aufwand

4	***Liegenschaftenaufwand***
40	***Betriebsaufwand***
400	Heizkosten
4000	Sammelkonto Heizkosten
401	Heizkosten nach Verbrauch
4010	Sammelkonto Heizkosten nach Verbrauch
405	Wasser-/Abwasserkosten nach Verbrauch
4050	Sammelkonto Wasser-/Abwasser nach Verbrauch
410	Betriebskosten
4100	Sammelkonto Betriebskosten
420	Kabelfernsehkosten
4200	Sammelkonto Kabelfernsehkosten
480	Tiefgaragenkosten
4800	Sammelkonto Tiefgaragenkosten
490	Erneuerungsfonds
4900	Sammelkonto Erneuerungsfonds
495	Erträge aus Vermietungen und Leistungen
4950	Sammelkonto Einnahmen

Ertrag

3	***Ertrag aus Leistungen***
30	Liegenschaftenertrag
300	Budgetraten
3000	Sammelkonto Budgetraten

Kostenkonten für Mit- und/oder Stockwerkeigentum

Bilanz	
Aktiven	
1	***Aktiven***
Hk	Heizkosten
1111	Heizöl
1112	Erdgas
1113	Holz, Pellets
1114	Fernwärme
1115	Heizungsbedienung
1116	Brenner- und Pumpenstrom
1117	Service-Abo Heizung
1118	Kaminfeger
1119	Feuerungskontrolle
1120	Rückstellung Tankrevision
1121	Rückstellung Boilerentkalkung
1122	Rückstellung Kostenzähler
1123	Zählerablesung
1124	Umbuchung VHKA
hv	Heizkosten nach Verbrauch
1125	Heizkosten nach Verbrauch
wa	Wasser-/Abwasserkosten nach Verbrauch
1131	Wasser-/Abwasserkosten nach Verbrauch
bk	Betriebskosten
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
1154	Service-Abo Aufzug (Serviceabo Lift)
1155	Service-Abo Türen/Tore
1156	Service-Abo Lüftung/Klima
1157	Service-Abo Enthärtungsanlage
1158	Versicherungen
1159	Übrige Betriebskosten
1161	Unterhalt Gebäude
1162	Unterhalt Umgebung
1163	Verwaltungskosten
1164	Übrige Verwaltungskosten (Verwaltungsspesen)
1165	Akonto Verwaltungskosten
1181	PostFinance-/Bankspesen
1182	Zinsaufwand PostFinance/Banken
1183	Zinsertrag PostFinance/Banken
tv	Kabelfernsehkosten
1153	Kabelfernsehen
tg	Tiefgaragenkosten
1171	Unterhalt Tiefgarage
1172	Strom Tiefgarage
1173	Versicherung Tiefgarage
1743	Service-Abo Tiefgarage
ef	Erneuerungsfonds
1191	Erneuerungsfonds
ei	Einnahmen
1201	Mietzinserträge
1202	Übrige Einnahmen

Kontenplan basierend auf Musterkontenplan der W&W Immo Informatik AG.