

## KMU-Kontenrahmen – Branchenstandard für die Immobilien-Bewirtschaftung

### Kontoplan – KMU Vermietung

Bilanz	
Aktiven	Passiven
<b>1 Aktiven</b>	<b>2 Passiven</b>
<b>10 Umlaufvermögen (UV)</b>	<b>20 Kurzfristiges Fremdkapital (kFK)</b>
100 Flüssige Mittel	200 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (VLL)
1000 Kasse	2000 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (VLL)
1010 PostFinance	2010 Sammelkonto Mieter
1020 Bank	2020 Verwaltungskosten Allgemein (Guthaben Verwaltung)
106 Wertschriften	2021 Verwaltungskosten Heiz- und Betriebskosten (Guthaben Verwaltung)
1060 Wertschriften	2022 Mahnspesen (Guthaben Verwaltung)
109 Transferkonto	203 Mieterkonto Heiz- und Betriebskosten
1099 Abrechnungskonto Heiz- und Betriebskosten	2030 Sammelkonto Akonto Heiz- und Betriebskosten
110 Forderungen aus Vermietung (FLL)	21 Kurzfristiges Fremdkapital (kFK)
1100 Mietersausstände	210 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
1109 Wertberichtigungen Forderungen inkl. Delkreder	2100 Kontokorrent
111 Forderungen aus Heiz- und Betriebskosten	2107 Darlehen
1110 Heiz- und Betriebskosten (Sammelkonto)	2109 Hypothek
114 Übrige kurzfristige Forderungen	220 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten
Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber staatlichen Stellen
1176 Verrechnungssteuer	2208 Direkte Steuern
120 Vorräte	230 Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen
1200 Heizölvorrat	2300 Passive Rechnungsabgrenzung (-> PRA)
130 Aktive Rechnungsabgrenzungen	2301 Mietervorauszahlungen
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung (-> ARA)	24 Langfristiges Fremdkapital (lFK)
<b>14 Anlagevermögen (AV)</b>	240 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten
140 Finanzanlagen/Wertschriften	2400 Darlehen
1400 Wertschriften	2401 Hypothek
144 Langfristige Forderungen gegenüber Dritten	260 Rückstellungen
1440 Darlehen	2600 Rückstellungen
150 Mobile Sachanlagen	2600 Rückstellungen für Tankrevisionen
1500 Maschinen und Apparate	2601 Rückstellungen für Boilerentkalkungen
1507 Maschinen und Apparate im Leasing	2610 Erneuerungsfonds
1509 Wertberichtigungen Maschinen und Apparate	<b>28 Eigenkapital (Einzelunternehmen) (EK)</b>
Mobilien und Einrichtungen	280 Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres
1510 Mobilien und Einrichtungen	2800 Eigenkapital zu Beginn des Geschäftsjahres
1517 Mobilien und Einrichtungen im Leasing	282 Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge
1519 Wertberichtigungen Mobilien und Einrichtungen	2820 Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge
Fahrzeuge	285 Privat
1530 Fahrzeug A	2850 Barbezüge
1537 Fahrzeuge im Leasing	289 Jahresgewinn oder Jahresverlust
1539 Wertberichtigungen Fahrzeuge	2891 Jahresgewinn oder Jahresverlust
Werkzeuge und Geräte	
1540 Werkzeuge und Geräte	
1547 Werkzeuge und Geräte im Leasing	
1549 Wertberichtigungen Werkzeuge und Geräte	
160 Immoblie 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	

Erfolgsrechnung	
Aufwand	Ertrag
<b>4 Liegenschaftsaufwand</b>	<b>3 Ertrag aus Leistungen</b>
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	<b>309 Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste</b>
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	<b>36 Übrige Erlöse aus Leistungen</b>
4090 Unterhalt: Diverses	<b>360 Übrige Erträge</b>
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 Liegenschaftsteuern und öffentliche Abgaben	
4400 Liegenschaftsteuern	
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	
<b>6 Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis</b>	
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	
<b>9 Abschluss</b>	
92 Gewinnverwendung	
9200 Jahresgewinn oder Jahresverlust	

**Kostenkonten für Nebenkostenabrechnung Mietliegenschaften**

Bilanz	
Aktiven	
<b>1</b>	<b>Aktiven</b>
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	Passiven
<b>1 Aktiven</b> <b>10 Umlaufvermögen</b> 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 Eigentümersausstände 1109 Wertberichtigung Forderungen inkl. Delkredere 114 Übrige kurzfristige Forderungen Kurzfristige Forderungen gegenüber staatlichen Stellen 1176 Verrechnungssteuer 120 Vorräte 1200 Heizölverrat 130 Aktive Rechnungsabgrenzungen 1300 Aktive Rechnungsabgrenzung (-> ARA)	<b>2 Passiven</b> <b>20 Kurzfristiges Fremdkapital</b> 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 <b>24 Langfristiges Fremdkapital</b> <b>260 Rückstellungen</b> 2600 Rückstellungen 2600 Rückstellungen für Tankrevision 2601 Rückstellungen für Boilerentkalkungen 2610 Erneuerungsfonds
Erfolgsrechnung	
Aufwand	Ertrag
<b>4 Liegenschaftenaufwand</b> <b>40 Betriebsaufwand</b> 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	<b>3 Ertrag aus Leistungen</b> 30 Liegenschaftenertrag 300 Budgetraten 3000 Sammelkonto Budgetraten

## Kostenkonten für Mit- und/oder Stockwerkeigentum

Bilanz	
Aktiven	
<b>1</b>	<b>Aktiven</b>
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	Mietzinserrträge
1202	Übrige Einnahmen