

Spezialitäten der Liegenschaftsbuchhaltung im Stockwerkeigentum

1. Nichts neues erfinden

Buchhaltung ist erst einmal Buchhaltung, auch im Stockwerkeigentum. Alle Lösungen sind altbekannt und altbewährt. Es gilt nur, Sie anhand logischer Erwägungen ins Stockwerkeigentum zu übertragen. Dazu benötigt es fundierte Kenntnisse von kaufmännischer Buchhaltung, Stockwerkeigentum und nicht zuletzt auch von damit im Zusammenhang stehenden Steuerthemen.

Ist ein Element nicht vorhanden, wird es schwierig eine Lösung zu erarbeiten die allem Rechnung trägt. Die Qualifikation des Rechnungsführers ist also elementar für die Liegenschaftsbuchhaltung im Stockwerkeigentum.

2. Kein Gewinn, kein Verlust, keine Erfolgsrechnung.

Die Buchhaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft dient in erster Linie dem Zweck der Verrechnung von Kosten für Unterhalt und Betrieb der gemeinschaftlichen Immobilie an die einzelnen Eigentümer.

In zweiter Linie dient sie dazu gemeinschaftliche Vermögenswerte zu bilanzieren. Diese sind durch die einzelnen Eigentümer anteilmässig zu versteuern.

Die Kosten werden dazu während des Jahres in der Erfolgsrechnung «gesammelt». Zum Ende der Rechnungsperiode hin, werden die Kosten nun aber nicht den Erträgen

gegenübergestellt, sondern – nach bestimmten Kostenverteilungsschlüsseln – auf die Eigentümer umgelegt. Die Erfolgsrechnung «entleert» sich damit faktisch in die Bilanzkonten der einzelnen Eigentümer. Sie bildet damit faktisch ein «Nullsummenspiel» und es entfallen Begriffe wie Gewinn oder Verlust.

3. Der Stockwerkeigentümer, der Darlehensgeber

Im Stockwerkeigentum wird die Jahresrechnung aus der Sicht der Gemeinschaft erstellt. Für die Bildung von Liquidität, zur Begleichung von laufenden Kosten, wird ein Budget veranschlagt und von der Versammlung genehmigt. In der Folge leisten die Eigentümer anteilmässige Vorauszahlungen in der mutmasslichen Höhe ihrer künftigen Beiträge. Dazu werden die Kosten im Budget geschätzt und prognostiziert.

Aus der Sicht der Gemeinschaft werden die Eigentümer damit im Laufe des Jahres, wenn sie ihre Vorauszahlungen leisten, zu Kreditoren.

Mit dem unter Punkt 2 beschriebenen Vorgehen betreffend Kostenverteilung, werden die Guthaben der einzelnen Eigentümer mit den angelaufenen Kosten verrechnet und je nach Ausgang dieses Vorganges resultiert ein Guthaben zugunsten des Eigentümers (Eigentümer=Kreditor) oder ein Guthaben der Gemeinschaft (Eigentümer=Debitor). Per Schlussbilanz können damit folglich Eigentümerkonten in den Aktiven und den Passiven der Stichtagsbilanz angetroffen werden.

4. Das Budget im Stockwerkeigentum

Im Gegensatz zu einer Unternehmung macht die Eigentümergemeinschaft keinen Umsatz, generiert also keinen herkömmlichen cash-flow. Damit nun die laufenden Kosten dennoch durch die Verwaltung beglichen werden können, bedarf es künstlicher Liquidität. Diese wird über eine Kostenprognose mittels Budgetplanung generiert. Die Stockwerkeigentümer leisten alsdann zum Voraus Beiträge in irgendeiner Staffelfung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Budgetprognose nur Planzahlen, zur Gewährleistung von ausreichend Liquidität, sind. Das Budget legt keine Rechenschaft ab. Eine Abweichung zwischen Budget und Jahresabschluss ist daher absehbar und auch gewollt, da ein Budget immer auch gewisse Reserven beinhalten soll.

5. Der Erneuerungsfond, die begründeten Rückstellungen

Im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum wird oft über die Erneuerungsfonds gesprochen. Wie werden diese Fonds buchhalterisch behandelt?

Grundsätzlich sind Einlagen in den Erneuerungsfond wie Rückstellungen zu behandeln. Damit diese gebildet werden dürfen, ist eine Sache erforderlich: im Reglement der Eigentümergemeinschaft muss festgehalten sein, dass diese geschäftsmässig begründeten Rückstellungen nur für baulichen Unterhalt am gemeinsamen Gebäude gebraucht werden darf und damit zweckgebunden ist.

Diese sind dann somit auch in jener Steuerperiode als abzugsfähige Unterhaltskosten geltend zu machen, in welcher sie gebildet wurden.

Werden diese Mittel in der Folge – auf einem vom übrigen Vermögen getrennten Bankkonto – hinterlegt, ist es erforderlich nicht nur diese Geldbewegungen in der Jahresrechnung korrekt abzubilden. Auch der Aufwand ist entsprechend abzubilden und verbuchen. Verbleiben alle Vermögenswerte auf demselben Konto – was aus Gründen der Vorsicht nicht anzuraten ist – muss ohnehin keine Geldbewegung berücksichtigt werden.

6. Das Verrechnungsverbot von Aktiven und Passiven

...gilt auch im Stockwerkeigentum. Eigentümerguthaben und Eigentümerschulden in einem Sammelkonto darzustellen, ist daher nicht zulässig.

7. Pro Gemeinschaft, eine Buchhaltung

Im Stockwerkeigentum kann es zu Subgemeinschaften kommen. Insbesondere wenn eine Stockwerkeinheit zu Miteigentum aufgeteilt wird. Zum Beispiel tritt diese Situation ein, wenn eine Einstellhalle als Stockwerkeinheit ausgestaltet wurde und diese ihrerseits in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist.

In einer solchen Situation bietet es sich an, alle Vermögenswerte zu trennen und für die Einstellhalle ein eigenes Bankkonto zu eröffnen. Die Vermischung von verschiedenen Gemeinschaften führt oft zu Intransparenz und Problemen in Kostenverteilung und Darstellung

der verschiedenen Vermögenswerte. Dies stellt wiederum ein Problem in der Deklaration gegenüber dem Steueramt dar, dieses kennt lediglich die grundbuchamtlichen Verhältnisse und keine verwaltungsinternen «Behelfslösungen», die nur der Bequemlichkeit dienen.

Dem Grundsatz «eine Gemeinschaft, eine Buchhaltung» ist in jedem Fall Rechnung zu tragen. Bei der Liegenschaftsbuchhaltung mit Verwaltungssoftware kommen – bei Vermischung – darüber hinaus auch noch Probleme mit der Zuteilung von Kopf- oder Objektstimmen hinzu. Auch in puncto Präsenzkontrolle an der Eigentümerversammlungen führt diese behelfsmässige Handhabung zu Problemen. Gerade wenn die Software mit (Pseudo-)Objekten und/oder Stimmrechten gefüttert wird, welche so im Grundbuch respektive im Reglement nicht bekannt und ersichtlich sind.

8. Rechenschaftspflicht

Der Rechnungsführer legt nur der Versammlung der Stockwerkeigentümer Rechenschaft ab. Eigentümer, die mit Details nicht einverstanden sind, müssen Anträge an die Eigentümerversammlung einreichen.

Man ist gut beraten, die Jahresrechnung jedes Jahr genehmigen zu lassen und sich dafür Decharge erteilen zu lassen. Ist die Versammlung nicht einverstanden mit der vorgelegten Rechnung, soll sie diese in einer Abstimmung ablehnen.

Selbstverständlich kann sich ein Eigentümer auf die Rechnungsführung und die Revisoren verlassen. Es ist aber auch zulässig, dass die Akten vom Eigentümer selbst bei der Verwaltung geprüft werden. Wer die Zeit hierfür nicht aufwenden möchte und sich lieber alle Akten kopieren lässt, wird die hierfür anfallenden Kosten in der Regel selbst begleichen müssen.

Die Revision von Liegenschaftsbuchhaltungen im Stockwerkeigentum

1. Revision, ja bitte!

Eine Revision ist per se kein Affront gegenüber dem Rechnungsführer. Die Revision dient der Sicherheit aller Beteiligten, auch der Sicherheit des Rechnungsführers.

Wehrt sich dieser gegen eine Revision, gilt es erst recht die Abschlüsse genau zu prüfen. «Wo Rauch ist, ist auch Feuer» – altes India-nersprichwort.

2. Was gilt es zu prüfen?

Der Jahresabschluss im Stockwerkeigentum besteht aus verschiedenen Elementen, in allen können durch die Revisoren einfache Kontrollen vorgenommen werden.

a) Bilanz per 31.12.20XX

In der Bilanz geht es um die Darstellung von Vermögen und Schulden der Eigentümergemeinschaft. Einfach zu prüfen ist anhand der Saldo- und Zinsausweise der Bankinstitute, ob

die bilanzierten Vermögenswerte mit den Vermögenswerten der Bank übereinstimmen. Ferner gilt es zu prüfen, ob die Rückstellungen im Erneuerungsfonds mit den Vermögenswerten auf den Sparguthaben übereinstimmen.

Anlässlich der Versammlung wird oft danach gefragt, weshalb einzelne Eigentumsparteien als Debitoren der Gemeinschaft, also als Schuldner, geführt werden. Wenn der Revisor Auskunft darüber geben kann, ist er im Vorteil. Man sollte sich folgende Fragen stellen:

1. Hat der Eigentümer alle seine Beiträge bezahlt? Wenn nicht, wurde ein Inkasso vorgenommen?
2. Hat die Verrechnung besonderer Kosten zum negativen Kontosaldo geführt?

b) Kosten

Hierbei gilt es zu prüfen, ob sämtliche die Rechnungsperiode betreffende Kosten abgerechnet wurden. Es stellt sich die Frage, ob aktive und passive Rechnungsabgrenzungspositionen (RAP) gebucht wurden.

Sind die jeweiligen Kosten auf den korrekten Konten verbucht und sind dafür alle erforderlichen Buchhaltungsbelege vorhanden?

Fehlende Abgrenzungen führen gerade bei Eigentümerwechsel – wo die zukünftigen Pflichten auf den Käufer übergehen – immer wieder zu Unstimmigkeiten.

c) Kostenverteilung

Es gilt sich zu fragen, ob sämtliche Kosten korrekt auf die einzelnen Eigentümer umgelegt respektive korrekt verteilt wurden. Welche

Verteilschlüssel wurden hierfür angewandt? Stimmt die Kostenverteilung mit den gesetzlichen und reglementarischen Rahmenbedingungen überein?

d) Revisorenbericht

Dieser gibt Auskunft über Art und Umfang der Prüfung und die erlangten Erkenntnisse. Er gibt damit also Auskunft über die vorstehenden Punkte a-c.

Ferner erklärt er ggfs. allfällige Abweichungen vom Budget und die Revisoren geben darin eine Empfehlung ab, ob sie die Jahresrechnung zu Abnahme empfehlen oder ob und warum diese zurückgewiesen werden sollte.

Die Genehmigung der Jahresrechnung

Dem Genehmigungsprozess ist gewisse Bedeutung beizumessen, aber auch nicht zu viel. Erstens betrifft der Abschluss jeweils nur eine Rechnungsperiode und zweitens liegt diese zum Zeitpunkt der Genehmigung bereits in der Vergangenheit. Wichtiger ist vielmehr, dass die Basis für die künftige Rechnungsführung geschaffen wurde.

Daher ist die Genehmigung der Jahresrechnung mit dem einfachen Mehr der anwesenden und vertretenen Eigentümer durchaus zu vertreten. In jedem Fall sollte in diesem Zusammenhang das eigene Benützungs- und Verwaltungsreglement der Eigentümergemeinschaft konsultiert werden, damit das korrekte Stimmrechtsquorum auch Anwendung findet.

Schlusswort

Wir hoffen Ihnen mit unseren Ausführungen einen guten Einstieg in die Thematik gegeben zu haben. Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren! Wir haben stets offene Türen für Stockwerkeigentümer und helfen Ihnen gerne bei den persönlichen Fragestellungen.



Markus Scholdei, Geschäftsführer

msdc Immobilien Bau Treuhand GmbH
8500 Frauenfeld

Tel 052 724 24 60

[msdc.ch](http://www.msdc.ch)