



Immobilienbuchhaltung – Durchlaufkonto sorgt für Effizienz

Durch Abschreibungen und die Bildung von Rückstellungen geniessen Liegenschaften beim Geschäftsvermögen steuerliche Vorteile. Der Artikel zeigt auf, in welchem Rahmen diese steuerlich zugelassen sind und mit welchen Mitteln die Buchhaltung effizienter wird.



Iris Kryenbühl
Teamleiterin Treuhand
Lachen

Viele Immobiliengesellschaften lassen ihre Liegenschaften durch eine externe Immobilienverwaltung bewirtschaften und erhalten von dieser Ende Jahr eine Verwaltungsabrechnung mit Bilanz und Erfolgsrechnung der Liegenschaft. In der Finanzbuchhaltung der Gesellschaft werden dann häufig alle Bewegungen nochmals einzeln verbucht. Dies ist unnötig und verursacht um einiges höhere Kosten.

Wir empfehlen, den Kontenrahmen in der Finanzbuchhaltung möglichst kurz zu halten, die detaillierte Ansicht ist ja in der Liegenschaftsbuchhaltung einsehbar. Dennoch muss der Kontenplan genügend aussagekräftig sein, daher sollte in jedem Fall ein Konto für die Liegenschaftserträge und ein Konto für die Liegenschaftsaufwände geführt werden. Mehrwertsteuerpflichtigen Unternehmen empfehlen wir, die Erträge in für die Mehrwertsteuer (MWST) optierte und nicht optierte Erträge zu unterteilen, dies erleichtert die Abrechnung der MWST. Die Aufwendungen werden meist detaillierter unterteilt, sodass diese einfach nachvollzogen und verglichen werden können.

Keine Doppelbuchungen

Nach kritischer Durchsicht der Liegenschaftsbuchhaltung ist es am effizientesten, die Saldi der Bilanz und der



Erfolgsrechnung der Liegenschafts-abrechnung mittels Durchlaufkonto zu übernehmen. Hierbei werden lediglich die Schlussaldi der Verwaltungsabrechnung eingebucht, ohne dass die einzelnen Transaktionen separat und doppelt gebucht werden müssen.

Handelt es sich um mehrere Liegenschaften mit verschiedenen Abrechnungen, ist es sinnvoll, pro Liegenschaft ein separates Durchlaufkonto zu verwenden. Sobald alle Positionen eingebucht sind, ist sicherzustellen, dass die Durchlaufkonten den Schlussaldo von null Franken ausweisen.

Abschreibungen und Rückstellungen

Im Vergleich zu privat gehaltenen Immobilien bringen Immobilien, die in Gesellschaften gehalten werden, zwei grosse Vorteile mit sich: steuerlich zulässige Abschreibungen und Rückstellungen. So kann die Gewinnsteuerlast vorerst stark reduziert und der frei verfügbare Cashflow kann reinvestiert werden.

Per Ende des Geschäftsjahres ist jede Bilanzposition auf ihren Wert zu prüfen

und wenn nötig sollten Abschreibungen vorgenommen werden. Weiter sind steuerliche Abschreibungen auch ohne effektive Wertminderungen zulässig, gerne verweisen wir auf das Merkblatt A 1995 der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Als unterste Abschreibungsgrenze gelten die Gestehungskosten des Landes. Für Grossreparaturen von Liegenschaften darf ohne besonderen Nachweis eine Rückstellung gebildet werden. Diese Höhe der Rückstellungen ist von Kanton zu Kanton unterschiedlich.

FAZIT

Durch die effiziente Verbuchung der Liegenschafts-abrechnung mittels Saldoübernahme über ein Durchlaufkonto kann eine zusätzliche oder gar eine doppelte Führung der Liegenschaftsbuchhaltung vermieden werden. Wer Liegenschaften im Geschäftsvermögen hält, geniesst zudem steuerliche Vorteile.