Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 89 (2014)

Heft: 3: Hauswartung

Artikel: Rechnungslegung wird transparenter

Autor: Schwarzenbach, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-585857

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Neue Anforderungen an Rechnungslegung und Revision

RECHNUNGSLEGUNG WIRD TRANSPARENTER

Ab 2015 müssen Baugenossenschaften das neue Rechnungslegungsrecht anwenden. Änderungen gibt es bei Jahresrechnung und Revisionsschwellenwerten. Es empfiehlt sich, jetzt schon den angepassten Musterkontenplan zu verwenden.

Von Robert Schwarzenbach

Das im Januar 2013 in Kraft getretene neue Rechnungslegungsrecht schafft eine einheitliche Ordnung für die Rechnungslegung. Es gilt auch für alle Baugenossenschaften. Sie müssen die neuen Bestimmungen erstmals zwingend ab dem Geschäftsjahr 2015 anwenden.

Die neuen Buchführungs- und Rechnungslegungsvorschriften im Obligationenrecht (OR 957ff.) sind viel systematischer und detaillierter als bisherige Regelungen. So gibt es nun verbindliche Mindestgliederungsvorschriften für Bilanz (OR 959a) und Erfolgsrechnung (OR 959b). Auch ist der Mindestinhalt für den Anhang der Jahresrechnung (OR 959) beschrieben.

Jetzt schon Buchhaltung anpassen

Wohnbaugenossenschaften Schweiz empfiehlt allen Baugenossenschaften, die notwendigen Anpassungen, zum Beispiel bei der Kontengliederung, bereits dieses Jahr vorzunehmen. Das erleichtert auch den Vorjahresvergleich im Jahr 2015. Der Musterkontenplan der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die zugehörigen Erläuterungen sind bereits entsprechend aktualisiert und können ab sofort benutzt werden (*www.bwo.admin.ch*). In ihnen werden alle Konten und der Anhang genau erklärt.

Änderungen bei Rechnungslegung

Zu den wichtigsten Änderungen zählt, dass keine Gründungs-, Kapitalerhöhungs- und Organisationskosten mehr aktiviert werden dürfen. Anpassungen gibt es auch bei den Rückstellungen. Die meisten Wohnbauträger halten die nun vorgeschriebene Mindestgliederung der Bilanz bereits ein; neu müssen sie auch die Erfolgsrechnung in Staffelform darstellen. Dies bedeutet, dass mit dem Ertrag begonnen wird und davon die Aufwendungen in gesetzlicher Reihenfolge abgezogen werden, bis als Total das Jahresergebnis bleibt. Neu ist auch, dass Wohnbaugenossenschaften mit mehr als 2000 Genossenschaftern einen anerkannten Rechnungslegungsstandard anwenden müssen. Dazu gehören ein Lagebericht, eine Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang.

Grundsätzlich hat die neue Rechnungslegung keine steuerlichen Auswirkungen, da die Möglichkeiten zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven bestehen bleiben. Hingegen könnte die erhöhte Transparenz dazu führen, dass die Steuerverwaltungen steuerlich nicht anerkannte Sachverhalte feststellen und aufrechnen.

Bestimmungen für die Revision

Die neue Rechnungslegung berücksichtigt stärker als bisher die Grösse eines Unternehmens. Die Schwellenwerte für die ordentliche Revision wurden erhöht (siehe Tabelle). Eine ordentliche Revision ist Vorschrift für Wohnbaugenossenschaften, die während zwei Geschäftsjahren zwei der drei folgenden Kriterien erfüllen: Bilanzsumme über 20 Millionen Franken; Umsatz über 40 Millionen Franken; mehr als 250 Vollzeitstellen. Liegen ihre Werte darunter, müssen sie gemäss OR 727a eine eingeschränkte Revision vornehmen.

Kleine Genossenschaften können auch auf eine eingeschränkte Revision verzichten und dafür eine prüferische Durchsicht durchführen lassen (Opting-out, OR 725a Abs. 2). Bedingung dafür ist, dass sie maximal zehn Vollzeitstellen aufweisen und alle Genossenschafter mit dem Verzicht einverstanden sind. Der Dachverband empfiehlt Wohnbaugenossenschaften mit bis zu 100 ungeförderten Wohnungen eine prüferische Durchsicht; bei geförderten Wohnungen gilt für eine

ANZEIGE

prüferische Durchsicht die BWO-Grenze von maximal 30 Wohnungen.

Besserer Minderheitenschutz
Ein Ziel der Gesetzesrevision war es, den Minderheitenschutz zu stärken. Zehn Prozent der Genossenschafter können daher verlangen, dass eine Baugenossenschaft – unabhängig von ihrer Grösse – eine ordentliche Revision durchführt oder dass ein anerkannter Rechnungslegungsstandard verwendet wird. Nicht zu vergessen ist, dass viele Genossenschaften aufgrund von Reglementen von Subventionsgebern, Vereinbarungen mit Darlehensgläubigern oder wegen statutarischer Vorschriften zusätzlichen Anforderungen an die Rechnungslegung unterliegen.

Rechnungslegung: *www.bwo.admin.ch* > BWO > Rechtliche Grundlagen;
OR: *www.admin.ch* > Bundesrecht.

UNSERE FINANZDIENSTLEISTUNGEN FÜR SIE

Prüferische Durchsicht (Opting-out)
Der Dachverband bietet Wohnbaugenossenschaften, die auf die eingeschränkte Revision verzichten, die Durchführung der prüferischen Durchsicht an. Unser Verbandsfinanzfachmann Robert Schwarzenbach überprüft dazu Ihre Unterlagen, sieht vor Ort Ihre Bücher durch und führt ein Interview mit Ihren Finanzverantwortlichen. Üblicherweise reichen dafür zwei Stunden. Abschliessend erstellt er einen Bericht zuhanden der Generalversammlung.
Kosten: Für Genossenschaften mit bis zu vier Wohnungen 750 Franken, pro zusätzliche Wohnung 20 Franken.

Finanz-Check zur Zukunftsplanung
Fehlt die Übersicht über die Finanzlage Ihrer Wohnbaugenossenschaft? Stehen grössere Investitionen an? Ist viel Fremdkapital in Ihren Büchern? In solchen Situationen schafft eine Standortbestimmung mit dem Finanz-Check Klarheit. Unser Finanzfachmann beleuchtet Kriterien wie Kapital- und Vermögensstruktur, Liquidität, Cash flow, Ertragslage oder Rückzahlungsfähigkeit und macht einen Benchmarkvergleich, weist Sparpotenziale aus und schlägt Ihnen bei Bedarf Massnahmen zur Senkung von langfristigen Risiken vor. Innerhalb von sechs bis acht Wochen erstellt er ein Kennzahlenblatt und einen Bericht mit Stärken und Schwächen.
Kosten: je nach Aufwand 1500 bis 4000 Franken.

Robert Schwarzenbach, 044 360 26 55, *robert.schwarzenbach@wbg-schweiz.ch*

Übersicht Bestimmungen Buchführung und Revision

	Kleine Genossenschaften - max. 10 Vollzeitstellen - max. 30 geförderte Wohnungen - alle Genossenschafter müssen einverstanden sein	**Mittlere Genossenschaften** - bis CHF 20 Mio. Bilanzsumme - bis CHF 40 Mio. Umsatz - bis 250 Vollzeitstellen zwei dieser drei Kriterien, mind. zwei Jahre in Folge	**Grosse Genossenschaften** - ab CHF 20 Mio. Bilanzsumme - ab CHF 40 Mio. Umsatz - ab 250 Vollzeitstellen zwei dieser drei Kriterien, mind. zwei Jahre in Folge	**Zusatzkriterium** ab 2000 Genossenschaftern
Buchführung (Rechnungslegung)	**OR 957 ff.** Buchführungsvorschriften (OR 957 und 958) Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (OR 959) Mindestgliederungsvorschriften beachten (OR 959) Befreit von einer Konzernrechnung (OR 963a)		**OR 957 ff.** **+** **OR 961** Zusätzliche Angaben im Anhang Lagebericht Geldflussrechnung	**OR 962** Zusätzlich zur Jahresrechnung: Abschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard oder Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard
Revision	**Eingeschränkte Revision (OR 727a)** Kontrolle der Jahresrechnung und der Buchführung durch **zugelassene Revisoren** im kleineren Umfang als bei einer ordentlichen Revision		**Ordentliche Revision (OR 727)*** Kontrolle der Jahresrechnung und der Buchführung durch **zugelassene Revisionsexperten**	
Verzicht auf Revision	**Opting-out / Prüferische Durchsicht (OR 727a Abs. 2)** Kontrolle der Jahresrechnung und der Buchführung durch **ausgewiesene Fachkräfte** im kleineren Umfang als bei einer eingeschränkten Revision	**Opting-out nicht möglich**		

* Hinweis: Eine ordentliche Revision muss durchgeführt werden, wenn dies mindestens 10 % der Genossenschafter verlangen – unabhängig von der Grösse der Baugenossenschaft.

Einfach vielseitig.
Ein Servicepartner für alle Marken.

Lifthersteller gibt es viele. Lifttypen noch viel mehr. Wenn es aber um den richtigen Partner für den Unterhalt und die Modernisierung Ihres Aufzugs geht, fällt die Entscheidung leicht. AS Aufzüge entstand einst aus dem Zusammenschluss namhafter Hersteller. Darin gründet unsere Multimarken-Kompetenz und macht uns zum erfahrenen Servicepartner für alle Marken.

Erfahren Sie mehr über unsere Vielseitigkeit:
www.lift.ch/vielseitig6

AS Aufzüge
einfach näher

VAUTHEY – LIFT