

Gesetzliche Bestimmungen zur kaufmännischen Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 ff. OR) in Textform

Die folgenden Ausführungen sind als Interpretationshilfe für Wohnbaugenossenschaften gedacht, massgebend sind jedoch die gesetzlichen Grundlagen.

Buchführung

Sie erfasst diejenigen Geschäftsvorfälle und Sachverhalte, die für die Darstellung der Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage des Unternehmens (wirtschaftliche Lage) notwendig sind.

Sie folgt den Grundsätzen ordnungsmässiger Buchführung:

- die vollständige, wahrheitsgetreue und systematische Erfassung der Geschäftsvorfälle und Sachverhalte;
- der Belegnachweis für die einzelnen Buchungsvorgänge;
- die Klarheit;
- die Zweckmässigkeit mit Blick auf die Art und Grösse des Unternehmens;
- die Nachprüfbarkeit.

Als Buchungsbeleg gelten alle schriftlichen Aufzeichnungen auf Papier oder in elektronischer oder vergleichbarer Form, die notwendig sind, um den einer Buchung zugrunde liegenden Geschäftsvorfall oder Sachverhalt nachvollziehen zu können.

Die Buchführung erfolgt in der Landeswährung oder in der für die Geschäftstätigkeit wesentlichen Währung.

Sie erfolgt in einer der Landessprachen oder in Englisch.

Sie kann schriftlich, elektronisch oder in vergleichbarer Weise geführt werden.

Rechnungslegung

Die Rechnungslegung soll die wirtschaftliche Lage des Unternehmens so darstellen, dass sich Dritte ein zuverlässiges Urteil bilden können.

Die Rechnungslegung erfolgt im Geschäftsbericht. Dieser enthält die Jahresrechnung (Einzelabschluss), die sich aus der Bilanz, der Erfolgsrechnung und dem Anhang zusammensetzt (Zusätzliche Vorschriften für grössere Unternehmen und Konzerne).

Der Geschäftsbericht muss innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres erstellt und dem zuständigen Organ oder den zuständigen Personen zur Genehmigung vorgelegt werden. Er ist vom Vorsitzenden des obersten Leitungs- oder Verwaltungsorgans und der innerhalb des Unternehmens für die Rechnungslegung zuständigen Person zu unterzeichnen.

Die Rechnungslegung beruht auf der Annahme, dass das Unternehmen auf absehbare Zeit fortgeführt wird.

Ist die Einstellung der Tätigkeit oder von Teilen davon in den nächsten zwölf Monaten ab Bilanzstichtag beabsichtigt oder voraussichtlich nicht abwendbar, so sind der Rechnungslegung für die betreffenden Unternehmensteile Veräusserungswerte zugrunde zu legen. Für die mit der Einstellung verbundenen Aufwendungen sind Rückstellungen zu bilden. Abweichungen von der Annahme der Fortführung sind im Anhang zu vermerken; ihr Einfluss auf die wirtschaftliche Lage ist darzulegen.

Aufwände und Erträge müssen voneinander in zeitlicher und sachlicher Hinsicht abgegrenzt werden.

Sofern die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen oder die Finanzerträge 100'000 Franken nicht überschreiten, kann auf die zeitliche Abgrenzung verzichtet und stattdessen auf Ausgaben und Einnahmen abgestellt werden.

Für die Rechnungslegung sind insbesondere die folgenden Grundsätze massgebend:

- Sie muss klar und verständlich sein.
- Sie muss vollständig sein.
- Sie muss verlässlich sein.
- Sie muss das Wesentliche enthalten.

- Sie muss vorsichtig sein.
- Es sind bei der Darstellung und der Bewertung stets die gleichen Massstäbe zu verwenden.
- Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag dürfen nicht miteinander verrechnet werden.

Der Bestand der einzelnen Positionen in der Bilanz und im Anhang ist durch ein Inventar oder auf andere Art nachzuweisen.

Die Rechnungslegung ist unter Wahrung des gesetzlichen Mindestinhalts den Besonderheiten des Unternehmens und der Branche anzupassen.

Die Bilanz und die Erfolgsrechnung können in Konto- oder in Staffelform dargestellt werden. Positionen, die keinen oder nur einen unwesentlichen Wert aufweisen, brauchen nicht separat aufgeführt zu werden.

In der Jahresrechnung sind neben den Zahlen für das Geschäftsjahr die entsprechenden Werte des Vorjahres anzugeben.

Die Rechnungslegung erfolgt in der Landeswährung oder in der für die Geschäftstätigkeit wesentlichen Währung. Wird nicht die Landeswährung verwendet, so müssen die Werte zusätzlich in der Landeswährung angegeben werden. Die verwendeten Umrechnungskurse sind im Anhang offenzulegen und gegebenenfalls zu erläutern.

Die Rechnungslegung erfolgt in einer der Landessprachen oder in Englisch.

Die Geschäftsbücher und die Buchungsbelege sowie der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht sind während zehn Jahren aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ablauf des Geschäftsjahres.

Der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht sind schriftlich und unterzeichnet aufzubewahren.

Die Geschäftsbücher und die Buchungsbelege können auf Papier, elektronisch oder in vergleichbarer Weise aufbewahrt werden, soweit dadurch die Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Geschäftsvorfällen und Sachverhalten gewährleistet ist und wenn sie jederzeit wieder lesbar gemacht werden können.

Jahresrechnung, Bilanz

Die Bilanz stellt die Vermögens- und Finanzierungslage des Unternehmens am Bilanzstichtag dar. Sie gliedert sich in Aktiven und Passiven.

Als Aktiven müssen Vermögenswerte bilanziert werden, wenn aufgrund vergangener Ereignisse über sie verfügt werden kann, ein Mittelzufluss wahrscheinlich ist und ihr Wert verlässlich geschätzt werden kann. Andere Vermögenswerte dürfen nicht bilanziert werden.

Als Umlaufvermögen müssen die flüssigen Mittel bilanziert werden sowie andere Aktiven, die voraussichtlich innerhalb eines Jahres ab Bilanzstichtag oder innerhalb des normalen Geschäftszyklus zu flüssigen Mitteln werden oder anderweitig realisiert werden.

Als Anlagevermögen müssen alle übrigen Aktiven bilanziert werden.

Als Passiven müssen das Fremd- und das Eigenkapital bilanziert werden.

Verbindlichkeiten müssen als Fremdkapital bilanziert werden, wenn sie durch vergangene Ereignisse bewirkt wurden, ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist und ihre Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Als kurzfristig müssen die Verbindlichkeiten bilanziert werden, die voraussichtlich innerhalb eines Jahres ab Bilanzstichtag oder innerhalb des normalen Geschäftszyklus zur Zahlung fällig werden.

Als langfristig müssen alle übrigen Verbindlichkeiten bilanziert werden.

Das Eigenkapital ist der Rechtsform entsprechend auszuweisen und zu gliedern.

Unter den Aktiven müssen ihrem Liquiditätsgrad (d.h. die am schnellsten zu Geld machbaren Aktiven zuerst) entsprechend mindestens folgende Positionen einzeln und in der vorgegebenen Reihenfolge ausgewiesen werden:

- Umlaufvermögen:
 - flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs,
 - Forderungen aus Lieferungen und Leistungen,
 - übrige kurzfristige Forderungen,
 - Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen,
 - aktive Rechnungsabgrenzungen;

- Anlagevermögen:
 - Finanzanlagen,
 - Beteiligungen,
 - Sachanlagen,
 - immaterielle Werte,
 - nicht einbezahltes Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital.

Unter den Passiven müssen ihrer Fälligkeit entsprechend mindestens folgende Positionen einzeln und in der vorgegebenen Reihenfolge ausgewiesen werden:

- kurzfristiges Fremdkapital:
 - Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen,
 - kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten,
 - übrige kurzfristige Verbindlichkeiten,
 - passive Rechnungsabgrenzungen;
- langfristiges Fremdkapital:
 - langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten,
 - übrige langfristige Verbindlichkeiten,
 - Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen;
- Eigenkapital:
 - Grund-, Gesellschafter- oder Stiftungskapital, gegebenenfalls gesondert nach Beteiligungskategorien,
 - gesetzliche Kapitalreserve,
 - gesetzliche Gewinnreserve,
 - freiwillige Gewinnreserven oder kumulierte Verluste als Minusposten,
 - eigene Kapitalanteile als Minusposten.

Weitere Positionen müssen in der Bilanz oder im Anhang einzeln ausgewiesen werden, sofern dies für die Beurteilung der Vermögens oder Finanzierungslage durch Dritte wesentlich oder aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens üblich ist.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber direkt oder indirekt Beteiligten und Organen sowie gegenüber Unternehmen, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht, müssen jeweils gesondert in der Bilanz oder im Anhang ausgewiesen werden.

Jahresrechnung, Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung stellt die Ertragslage des Unternehmens während des Geschäftsjahres dar.

Für Wohnbauträger wird am sinnvollsten eine Produktionserfolgsrechnung (Gesamtkostenverfahren) aufgestellt. In dieser müssen mindestens folgende Positionen je einzeln und in der vorgegebenen Reihenfolge ausgewiesen werden:

- Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (=Mieten);
- Materialaufwand;
- Personalaufwand;
- übriger betrieblicher Aufwand;
- Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens;
- Finanzaufwand und Finanzertrag;
- betriebsfremder Aufwand und betriebsfremder Ertrag;
- ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag;
- direkte Steuern;
- Jahresgewinn oder Jahresverlust.

Weitere Positionen müssen in der Erfolgsrechnung oder im Anhang einzeln ausgewiesen werden, sofern dies für die Beurteilung der Ertragslage durch Dritte wesentlich oder aufgrund der Tätigkeit des Unternehmens üblich ist.

Jahresrechnung, Anhang

Der Anhang der Jahresrechnung ergänzt und erläutert die anderen Bestandteile der Jahresrechnung. Er enthält:

- Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze, soweit diese nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind;
- Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung;
- den Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird;
- weitere vom Gesetz verlangte Angaben.

Der Anhang muss weiter folgende Angaben enthalten, sofern diese nicht bereits aus der Bilanz oder der Erfolgsrechnung ersichtlich sind:

- Firma oder Name sowie Rechtsform und Sitz des Unternehmens;
- eine Erklärung darüber, ob die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt nicht über 10, über 50 beziehungsweise über 250 liegt;
- Firma, Rechtsform und Sitz der Unternehmen, an denen direkte oder wesentliche indirekte Beteiligungen bestehen, unter Angabe des Kapital- und des Stimmenanteils;
- Anzahl eigener Anteile, die das Unternehmen selbst und die Unternehmen, an denen es beteiligt ist, halten;
- Erwerb und Veräußerung eigener Anteile und die Bedingungen, zu denen sie erworben oder veräußert wurden;
- der Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können;
- Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen;
- der Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten;
- je der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt;
- rechtliche oder tatsächliche Verpflichtungen, bei denen ein Mittelabfluss entweder als unwahrscheinlich erscheint oder in der Höhe nicht verlässlich geschätzt werden kann (Eventualverbindlichkeit);
- Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten oder Optionen auf solche Rechte für alle Leitungs- und Verwaltungsorgane sowie für die Mitarbeitenden;
- Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung;
- wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag;
- bei einem vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle: die Gründe, die dazu geführt haben.

Werden in den Vorschriften zur Mindestgliederung von Bilanz und Erfolgsrechnung zusätzliche Angaben gefordert und wird auf die Erstellung eines Anhangs verzichtet, so sind diese Angaben direkt in der Bilanz oder in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

Bewertungsvorschriften

Aktiven und Verbindlichkeiten werden in der Regel einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung nicht üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden.

Die Bewertung muss vorsichtig erfolgen, darf aber die zuverlässige Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens nicht verhindern.

Bestehen konkrete Anzeichen für eine Überbewertung von Aktiven oder für zu geringe Rückstellungen, so sind die Werte zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Bei ihrer Ersterfassung müssen die Aktiven höchstens zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden.

In der Folgebewertung dürfen Aktiven nicht höher bewertet werden als zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Vorbehalten bleiben Bestimmungen für einzelne Arten von Aktiven.

Der nutzungs- und altersbedingte Wertverlust muss durch Abschreibungen, anderweitige Wertverluste müssen durch Wertberichtigungen berücksichtigt werden. Abschreibungen und Wertberichtigungen müssen nach den allgemein

anerkannten kaufmännischen Grundsätzen vorgenommen werden. Sie sind direkt oder indirekt bei den betreffenden Aktiven zulasten der Erfolgsrechnung abzusetzen und dürfen nicht unter den Passiven ausgewiesen werden.

Zu Wiederbeschaffungszwecken sowie zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens dürfen zusätzliche Abschreibungen und Wertberichtigungen vorgenommen werden. Zu den gleichen Zwecken kann davon abgesehen werden, nicht mehr begründete Abschreibungen und Wertberichtigungen aufzulösen.

In der Folgebewertung dürfen Aktiven mit Börsenkurs oder einem anderen beobachtbaren Marktpreis in einem aktiven Markt (gilt für Wertpapiere; Liegenschaften werden nicht zu dieser Kategorie gerechnet) zum Kurs oder Marktpreis am Bilanzstichtag bewertet werden, auch wenn dieser über dem Nennwert oder dem Anschaffungswert liegt. Wer von diesem Recht Gebrauch macht, muss alle Aktiven der entsprechenden Positionen der Bilanz, die einen beobachtbaren Marktpreis aufweisen, zum Kurs oder Marktpreis am Bilanzstichtag bewerten. Im Anhang muss auf diese Bewertung hingewiesen werden. Der Gesamtwert der entsprechenden Aktiven muss für Wertschriften und übrige Aktiven mit beobachtbarem Marktpreis je gesondert offengelegt werden.

Werden Aktiven zum Börsenkurs oder zum Marktpreis am Bilanzstichtag bewertet, so darf eine Wertberichtigung zulasten der Erfolgsrechnung gebildet werden, um Schwankungen im Kursverlauf Rechnung zu tragen. Solche Wertberichtigungen sind jedoch nicht zulässig, wenn dadurch sowohl der Anschaffungswert als auch der allenfalls tiefere Kurswert unterschritten würden. Der Betrag der Schwankungsreserven ist insgesamt in der Bilanz oder im Anhang gesondert auszuweisen.

Liegt in der Folgebewertung von Vorräten und nicht fakturierten Dienstleistungen der Veräusserungswert unter Berücksichtigung noch anfallender Kosten am Bilanzstichtag unter den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, so muss dieser Wert eingesetzt werden.

Als Vorräte gelten Rohmaterial, Erzeugnisse in Arbeit, fertige Erzeugnisse und Handelswaren.

Als Anlagevermögen gelten Werte, die in der Absicht langfristiger Nutzung oder langfristigen Haltens erworben werden.

Als langfristig gilt ein Zeitraum von mehr als zwölf Monaten.

Als Beteiligungen gelten Anteile am Kapital eines anderen Unternehmens, die langfristig gehalten werden und einen massgeblichen Einfluss vermitteln. Dieser wird vermutet, wenn die Anteile mindestens 20 Prozent der Stimmrechte gewähren.

Verbindlichkeiten müssen zum Nennwert eingesetzt werden.

Lassen vergangene Ereignisse einen Mittelabfluss in künftigen Geschäftsjahren erwarten, so müssen die voraussichtlich erforderlichen Rückstellungen zulasten der Erfolgsrechnung gebildet werden.

Rückstellungen dürfen zudem insbesondere gebildet werden für:

- regelmässig anfallende Aufwendungen aus Garantieverpflichtungen;
- Sanierungen von Sachanlagen;
- Restrukturierungen;
- die Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens.

Nicht mehr begründete Rückstellungen müssen nicht aufgelöst werden.

Bedeutende Unternehmen

Als solche gelten Unternehmen, welche zwei der folgenden drei Kriterien überschreiten: Fr. 20 Mio. Aktiven / Fr. 40 Mio. Einnahmen / 250 Mitarbeiter oder auch Genossenschaften mit mindestens 2000 Genossenschaffern. Bedeutende Unternehmen unterstehen zusätzlichen Pflichten bezüglich der Auf- und Darstellung der Jahresrechnung.

Grafisch können die Pflichten nach Unternehmensgrösse wie folgt dargestellt werden:

Übersicht Bestimmungen Buchführung und Revision

(OR 906 I verweist auf die entsprechenden Vorschriften des Aktienrechts [OR 727 ff.])

	Kleine Genossenschaften - max. 10 Vollzeitstellen (OR 727a II) - 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. 2 Jahre in Folge	Grosse Genossenschaften - ab CHF 20 Mio. Bilanzsumme - ab CHF 40 Mio. Umsatz - ab 250 Vollzeitstellen zwei dieser drei Kriterien, mind. 2 Jahre in Folge	Sehr grosse Genossenschaften ab 2000 Genossenschafter
Buchführung (Rechnungslegung) OR 957 und folgende	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 957 ff. + OR 962 Zusätzliche Angaben im Anhang Lagebericht Geldflussrechnung zusätzlich zu den OR Bestimmungen nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard*
Revision	Eingeschränkte Revision (OR 727a) Kontrolle der Jahresrechnung und der Buchführung durch <u>zugelassene Revisoren</u> im kleineren Umfang als bei einer ordentlichen Revision		Ordentliche Revision (OR 727)* Kontrolle der Jahresrechnung und der Buchführung durch <u>zugelassene Revisionsexperten</u>	
Verzicht auf Revision	Opting-out / Prüferische Durchsicht (OR 727a Abs. 2) Kontrolle der Jahresrechnung und der Buchführung durch <u>ausgewiesene Fachkräfte</u> im kleineren Umfang als bei einer eingeschränkten Revision**	Opting-out nicht erlaubt		

* Hinweis: Eine ordentliche Revision und/oder nach anerkanntem Rechnungslegungsstandard muss durchgeführt werden, wenn dies mindestens 10 % der Genossenschafter (OR 906 II) verlangen – unabhängig von der Grösse der Wohnbaugenossenschaft.

** Ist nur mit Bewilligung des BWO erlaubt (siehe [Merkblatt / WfV 40, WEG 59a](#), [Vo WBF über WBG Bundespersonal 17](#))

Wichtige Adressen

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: 032 / 654 91 11

Fax: 032 / 654 91 10

E-Mail: Info@bwo.admin.ch

Website: www.bwo.admin.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Uffizi federal d'abitaziuns UFAB

Wohnbaugenossenschaften Schweiz -

Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Bucheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich

Tel.: 044 / 360 28 40

Fax: 044 / 360 28 41

E-Mail: info@wbg-schweiz.ch

Website: www.wbg-schweiz.ch/



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70
Postfach
6002 Luzern

Tel.: 041 / 310 00 50

Fax: 041 / 310 00 88

E-Mail: info@wohnen-schweiz.ch

Website: www.wohnen-schweiz.ch/

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction