

SKR03

SKR03 in der Hausverwaltung: Welche Konten Sie wirklich brauchen — und warum SKR04 fast nie die richtige Antwort ist

SKR03 für Hausverwalter: relevante Klassen, typische Anpassungen, SKR03 vs. SKR04 — und warum die Trennung Mandant-Standard vs.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

18. Juni 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- | | |
|----|--|
| 01 | Drei Mandate, drei Kontenpläne, kein Reporting |
| 02 | SKR03 vs. SKR04 — der Klassiker |
| 03 | Die SKR03-Klassen in der Hausverwaltungs-Praxis |
| 04 | Die wichtigsten 4xxx-Konten in der Praxis |
| 05 | Die wichtigsten 8xxx-Konten |
| 06 | Die Erhaltungsrücklage (0700) — eine WEG-Eigenheit |
| 07 | Mandant-Standard vs. individuelle Anpassung |
| 08 | Anpassung am Kontenplan — wann ja, wann nein |
| 09 | Praxis-Beispiel: ein altgedienter Mandant zieht um |
| 10 | Wie ImmoGenio das umsetzt |
| 11 | Verbindung zur Doppelten Buchführung |
| 12 | Verbindung zur Buchungsregel-Engine |
-

13 Verbindung zum Wirtschaftsplan

14 Grenzen

15 Wo wir stehen

16 Kontakt

Drei Mandate, drei Kontenpläne, kein Reporting

Ein Steuerberater übernimmt von einer Hausverwaltung drei neue WEG-Mandate. Die Verwaltung exportiert pflichtbewusst die DATEV-Stapel, der Berater importiert in seine Kanzlei-Software, und schon beim ersten Vergleichsbericht stockt die Auswertung. In Mandant A liegen Versicherungsaufwendungen auf 4360, in Mandant B auf 4380, in Mandant C wurde irgendwann ein eigenes Konto 4365 angelegt – niemand weiss mehr, warum. Hausmeister-Kosten verteilen sich quer über drei verschiedene Konten, Stromaufwendungen tauchen mal auf 4221, mal auf 4240 auf. Ein konsolidiertes Reporting über das Gebäude-Portfolio ist faktisch unmöglich. Der Berater fragt: „Können wir das vereinheitlichen?“

Die kurze Antwort: Ja. Die lange Antwort betrifft den Kontenrahmen, die Disziplin der mandantenübergreifenden Pflege und die Frage, wo individuelle Anpassung sinnvoll ist und wo sie zur Hypothek wird. Dieser Artikel beschreibt, wie SKR03 in der Hausverwaltung tatsächlich gelebt wird, welche Konten Sie wirklich brauchen, und warum der scheinbar modernere SKR04 in der Verwaltungspraxis fast nie die richtige Antwort ist.

SKR03 vs. SKR04 — der Klassiker

Beide Kontenrahmen stammen aus der DATEV-Welt und decken denselben fachlichen Kosmos ab – nur eben mit unterschiedlicher innerer Logik.

SKR03 ist herkunftsorientiert. Er ist historisch aus der Industrie- und Handelsbuchhaltung gewachsen und ordnet Konten danach, wo ein Geschäftsvorfall fachlich „herkommt“: Kasse, Bank, Forderungen, Aufwand, Ertrag. Die Klassen sind 0 bis 9 nummeriert, die Klassen 4 (Aufwand) und 8 (Ertrag) sind das tägliche Arbeitsfeld der Hausverwaltung.

SKR04 ist abschlussorientiert. Er folgt enger der Bilanzgliederung nach HGB §§ 266 ff. – Aktivseite, Passivseite, GuV nach Umsatzkostenverfahren. Grosse Kapitalgesellschaften und Konzern-Töchter mit IFRS-Reporting nutzen ihn gern, weil die Übersetzung in den Jahresabschluss mechanischer wird.

In der Hausverwaltung ist SKR03 Quasi-Standard. Drei Gründe sprechen dafür: Erstens nutzen die meisten Steuerkanzleien, die WEG- und Mietverwaltungs-Mandate betreuen, in ihrer Kanzlei-Software ohnehin SKR03-Vorlagen. Zweitens sind die einschlägigen DATEV-Schnittstellen historisch SKR03-zentriert dokumentiert. Drittens – und das ist der pragmatische Punkt – kennen Verwaltungs-Mitarbeiter die SKR03-Kontonummern aus dem

Effeff. 4221 ist Strom, 8400 ist Mietertrag, 1200 ist Bank. Wer in eine SKR04-Welt wechselt, muss diese mentalen Marker neu lernen, ohne dass die Verwaltung dadurch irgendetwas gewinnt.

Die einzigen Szenarien, in denen SKR04 in der Verwaltungspraxis ernsthaft diskutiert wird, sind grosse institutionelle Bestandhalter mit eigener Bilanzierung. Klassische WEG- und Mietverwalter bleiben bei SKR03 – und sollten das auch.

Die SKR03-Klassen in der Hausverwaltungs-Praxis

Von den zehn Klassen sind in der Hausverwaltung sechs wirklich relevant:

Klasse 0 – Anlagevermögen, Eigenkapital, Rücklagen. Hier liegt das Konto 0700 für die Erhaltungsrücklage, das in der WEG-Verwaltung eine Sonderrolle spielt. Auch langfristige Bankverbindlichkeiten (0620) oder Grundstücke (0050) finden hier Platz, wenn die Gemeinschaft Sondereigentum oder Anlagen bilanziert.

Klasse 1 – Finanz- und Privatkonten. Das Herzstück der laufenden Buchhaltung: 1200 für die Bank, 1400 für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Hausgeldforderungen, Mietforderungen), 1600 für Verbindlichkeiten aus Lieferungen (offene Handwerkerrechnungen).

Klasse 2 – Erträge und Aufwendungen aus dem Finanzbereich. Zinsaufwendungen (2110), Zinserträge (2650), bei einigen Verwaltungen auch Sonstige betriebliche Erträge.

Klasse 3 – Bestände und Anschaffungen. In der reinen Verwaltungsbuchhaltung selten genutzt, eher relevant bei Eigenanschaffung von Verbrauchsmaterial.

Klasse 4 – Aufwendungen. Das Arbeitspferd der Verwaltungs-Buchhaltung. Hier liegen alle Bewirtschaftungskosten, die später nach BetrKV auf die Wohnungseigentümer oder Mieter verteilt werden.

Klasse 8 – Erträge. Mieten, Hausgeld-Vorschüsse, Heizkostenabrechnungs-Erträge – alles, was an die Gemeinschaft oder an den Eigentümer hereinkommt.

Die Klassen 5, 6, 7 und 9 spielen in der typischen Verwaltungs-Buchhaltung keine nennenswerte Rolle. Wer eigene Verwaltungs-GmbH-Buchhaltung führt, nutzt sie für Personalkosten und ähnliche Posten, das ist aber eine separate Welt.

Die wichtigsten 4xxx-Konten in der Praxis

Die Klasse 4 ist das, was Sie täglich anfassen. Eine Auswahl der Konten, die in nahezu jeder Hausverwaltung erscheinen:

- **4221 — Strom Allgemein.** Hausstrom, Treppenhausbeleuchtung, Aussenbeleuchtung, Allgemein-Stromverbrauch.
- **4222 — Wasser und Abwasser.** Frischwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, oft als gemeinsamer Posten geführt.
- **4223 — Heizung und Brennstoff.** Gas, Öl, Fernwärme, Pellets — alles, was am Heizkessel ankommt.
- **4225 — Müllabfuhr.** Restmüll, Biomüll, Wertstoff, Sperrmüll.
- **4226 — Schornsteinfeger.** Mess- und Kehrgebühren.
- **4360 — Versicherungen.** Gebäudeversicherung, Haftpflicht, gegebenenfalls Glasversicherung.
- **4380 — Hausmeister-Kosten.** Hausmeister-Honorar, Reinigungspersonal, Winterdienst-Pauschalen.
- **4900 — Sonstige Aufwendungen.** Das klassische Auffang-Konto, das Sie diszipliniert klein halten sollten.
- **4961 — Wartung und Inspektion.** Aufzugswartung, Heizungswartung, Lüftungs- und Brandschutz-Wartung.

Diese Liste ist nicht abschliessend, aber sie deckt 80 Prozent der Buchungen einer typischen WEG- oder Mietverwaltung ab. Wer einen Buchungsstapel sieht, in dem mehr als zehn Prozent der Beträge auf 4900 landen, hat ein Kontierungs-Problem — entweder fehlt ein Spezialkonto, oder die Buchhaltung kontiert aus Bequemlichkeit pauschal.

Die wichtigsten 8xxx-Konten

Die Ertragsseite ist in der Hausverwaltung schmaler als die Aufwandsseite, dafür aber nicht weniger sensibel — gerade beim Wirtschaftsplan und bei der Sollstellung:

- **8400 — Mieterträge Wohnung.** Klassische Wohnraummieten in der Mietverwaltung.
- **8410 — Mieterträge Gewerbe.** Gewerbemieten, oft umsatzsteuerpflichtig und damit getrennt zu führen.
- **8420 — Hausgeld-Vorschüsse.** Die monatlichen WEG-Vorauszahlungen der Eigentümer.
- **8500 — Heizkostenabrechnungs-Erträge.** Spitzabrechnungs-Saldi, Nachzahlungen.
- **8600 — Nebenkosten-Vorschüsse und Abrechnung.** In der Mietverwaltung der Gegenpart zu den 4xxx-Aufwendungen.

Wer Mietverwaltung und WEG-Verwaltung in einer Buchhaltung mischt, sollte die Trennung zwischen 8400/8410 (Miete) und 8420 (Hausgeld) sehr sauber führen — das sind buchhalterisch zwei verschiedene Welten, auch wenn sie auf dasselbe Gebäude bezogen sein können.

Die Erhaltungsrücklage (0700) — eine WEG-Eigenheit

Das Konto 0700 ist der Punkt, an dem viele Quereinsteiger in die WEG-Buchhaltung stolpern. Buchungstechnisch ist 0700 ein Passivkonto. Das ist nicht selbsterklärend, weil die Rücklage faktisch Geld auf der Bank ist und damit gefühlt nach „Aktivposten“ aussieht. Der Grund liegt in § 19 WEG und in der Zweckbindung: Die Erhaltungsrücklage ist Sondervermögen der Gemeinschaft, das auf den Zweck der Erhaltung gewidmet ist. In der Bilanz der Gemeinschaft ist sie deshalb auf der Passivseite gebunden — nicht als Eigenkapital im engeren Sinn, sondern als zweckgebundene Rücklage.

Buchungslogik in der Praxis:

- **Zuführung** über Hausgeld: 0700 Soll an Bank Haben — der Rücklagenbestand wächst, das Bankkonto schrumpft entsprechend.
- **Verwendung** für eine Sanierung: 0700 Soll an 1600 Haben — die Rücklage wird in Höhe der genehmigten Massnahme aufgelöst und gleichzeitig die Verbindlichkeit gegenüber dem Handwerker eingebucht. Bei Zahlung folgt 1600 Soll an 1200 Haben.

Wer Zuführung und Verwendung sauber auf 0700 führt, hat jederzeit den realen Bestand der Rücklage im Hauptbuch — und das ist die Grundlage für die Vermögensbericht-Position, die § 28 Absatz 4 WEG verlangt. Eine ausführliche Behandlung der Berechnung und Bewirtschaftung finden Sie im Artikel zur [Instandhaltungsrücklage und Peters-Formel](#).

Mandant-Standard vs. individuelle Anpassung

Eine Verwaltung mit dreissig Mandanten steht vor einer strategischen Frage: Bauen wir pro Mandant einen eigenen Kontenplan, oder gibt es einen einheitlichen Stamm, der pro Mandant minimal angepasst wird?

Die Antwort ist eindeutig: einheitlicher Stamm, marginale Anpassung. Wer pro Mandant einen eigenen Plan baut, verliert die mandantenübergreifende Vergleichbarkeit, kann keine Portfolio-Reports fahren, und jeder neue Mitarbeiter muss dreissig Kontenpläne lernen. Der goldene Weg liegt bei etwa neunzig Prozent Standard und zehn Prozent mandant-spezifisch.

Was gehört in den Standard? Alle Konten der Klassen 0, 1, 2, 4, 8, die in jeder Verwaltung vorkommen. 1200, 1400, 1600, 0700, die wichtigsten 4xxx und 8xxx — das ist die gemeinsame Basis.

Was darf mandant-spezifisch sein? Detail-Konten unter einem Klassenpunkt, wenn ein Mandant eine besondere Auswertung braucht. Beispiel: Ein Mandant betreibt eine Photovoltaik-Anlage und möchte die Erträge separat ausweisen — dafür wird ein Sub-Konto un-

ter 8xxx angelegt, ohne den Standard zu verlassen. Ein anderer Mandant hat eine Tiefgarage mit eigenem Stromzähler und will den Verbrauch von der Hausstrom-Position trennen — Sub-Konto unter 4221.

Anpassung am Kontenplan — wann ja, wann nein

Drei Faustregeln helfen, Anpassungen sauber zu halten:

Ja, wenn: zusätzliche Detail-Konten unter einem Standard-Konto angelegt werden — etwa 4221.1 für Strom Allgemein und 4221.2 für Strom Tiefgarage. Die DATEV-Logik bleibt erhalten, weil das Hauptkonto unverändert ist und der Export auf 4221 aggregieren kann.

Nein, wenn: Standardkonten umnummeriert oder umgewidmet werden. Wer 4221 plötzlich als Hausmeister-Honorar führt (statt 4380), bricht die DATEV-Schnittstelle in der Bedeutung. Der Steuerberater liest 4221 und denkt Strom, sieht aber Hausmeister-Beträge — und merkt es vielleicht erst beim Jahresabschluss.

Bedingt, wenn: eine neue Auswertungs-Logik gefragt ist, die nichts mit der Kontostruktur zu tun hat. Beispiel: Eine Trennung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen in einem Mischobjekt. Das gehört nicht in neue Konten, sondern in Kostenstellen — KS-1 für Wohnen, KS-2 für Gewerbe. Der Kontenplan bleibt neutral, die Kostenstelle steuert die Auswertung.

Praxis-Beispiel: ein altgedienter Mandant zieht um

Eine WEG-Verwaltung übernimmt einen neuen Mandanten von einer ausscheidenden Verwaltung. Der bisherige Kontenplan ist historisch gewachsen — über fünfzehn Jahre und drei Verwalter-Wechsel. In dieser Geschichte hat sich eingeschliffen, dass das Konto 4221 für Hausmeister-Honorar verwendet wird, statt der Standard-Kontonummer 4380. Niemand kann erklären, warum — vermutlich hat ein Buchhalter vor zehn Jahren einmal einen Tippfehler gemacht und der Tippfehler hat überlebt.

Beim ersten DATEV-Export an den neuen Steuerberater treten Verwerfungen auf. Die Kanzlei-Software klassifiziert 4221 nach Standard-SKR03 als Stromaufwand, der Hausmeister-Aufwand erscheint in den Auswertungen unter Strom. Der neue Steuerberater erkennt den Fehler nicht sofort, weil die Beträge plausibel aussehen — fünfzehnhundert Euro Strom pro Monat ist für ein grösseres Haus nicht aussergewöhnlich.

Erst beim Jahresabschluss fällt auf, dass die tatsächlichen Stromrechnungen viel kleiner sind als der Buchwert auf 4221. Ein Vergleich mit der Hausgeldabrechnung des Vorjahres bringt die Wahrheit ans Licht. Lösung: Ein einmaliger Migrations-Buchungslauf kontiert

die historischen Buchungen um — 4221 Haben gegen 4380 Soll —, ab dem laufenden Wirtschaftsjahr gilt der Standard-Kontenplan. Eine begleitende Notiz im Mandantenakt dokumentiert den Vorgang für die Nachvollziehbarkeit nach AO § 145 und GoBD.

Wie ImmoGenio das umsetzt

Das Datenmodell folgt dem SKR03-Standard und kennt mandant-spezifische Anpassung als kontrollierte Variation, nicht als Wildwuchs.

Die Tabelle `kontenklassen` hält die zehn Klassen 0 bis 9 mit ihren Bezeichnungen. `kontotypen` differenziert Aktiv, Passiv, Aufwand, Ertrag. `kontenplan_skr03` enthält den Standard-SKR03-Stamm — die Konten, die jeder neue Mandant erbt. `kb_konten` ist die mandant-spezifische Tabelle mit `kontonummer`, `bezeichnung`, `kontoklasse_id`, `tenant_id` und einem Flag, das markiert, ob das Konto aus dem SKR03-Standard übernommen oder mandant-individuell angelegt wurde.

Der Service `kontenplan.service.ts` kapselt die Logik: beim Anlegen eines neuen Mandanten wird der SKR03-Standard-Stamm kopiert, die Verwaltung kann anschliessend Sub-Konten ergänzen. Die Routen `kontenplan.ts` und `kb-konten.ts` exponieren die CRUD-Operationen und halten die Berechtigungen sauber — nur Buchhaltungs-Rollen dürfen am Plan arbeiten, und auch dort gibt es eine Trennung zwischen „Sub-Konto anlegen“ (alltäglich) und „Standard-Konto deaktivieren“ (Vier-Augen-Prinzip).

Beim DATEV-Export sorgt eine Validierungs-Schicht dafür, dass nur SKR03-konforme Kontonummern in den Stapel gelangen. Sub-Konten werden auf das jeweilige Hauptkonto aggregiert — der Steuerberater sieht 4221 in Summe, die interne Detailauswertung bleibt im ImmoGenio-Reporting. Die technischen Details des Exports beschreibt der Artikel zum [DATEV-Export-Format](#).

Verbindung zur Doppelten Buchführung

SKR03 ist die Sprache, doppelte Buchführung ist die Methode. Der Kontenplan sagt, welche Konten existieren und wie sie heissen. Die doppelte Buchführung sagt, dass jeder Geschäftsvorfall zwei Konten gleichzeitig anspricht — Soll und Haben — und dass die Summen am Ende übereinstimmen müssen. Wer SKR03 ohne ein sauberes Verständnis von Soll, Haben und Bestandskonten anwendet, produziert formal richtige, fachlich aber falsche Buchungen. Die Mechanik der doppelten Buchführung in der WEG-Praxis behandelt der Artikel zur [doppelten Buchführung in der WEG](#).

Verbindung zur Buchungsregel-Engine

Eine Hausverwaltung mit hunderten Buchungen pro Monat kontiert nicht mehr von Hand. Buchungsregel-Engines lesen Kontoauszüge, Rechnungen oder Zahlungseingänge und schlagen die Kontierung vor. Die Regeln referenzieren SKR03-Konten – „Wenn Empfänger gleich Stadtwerke und Buchungstext enthält Strom, dann 4221“. Ohne sauberen Kontenplan funktionieren solche Regeln nicht zuverlässig. Wenn 4221 im Mandant A Strom und im Mandant B Hausmeister bedeutet, kontiert die Engine Mandant B falsch. Konsistenter Kontenplan ist Voraussetzung für [automatisierte Kontierung](#).

Verbindung zum Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan nach § 28 WEG ist eine Vorschau auf Einnahmen und Ausgaben des kommenden Jahres. Die Plan-Positionen sind auf SKR03-Konten gemappt – Strom-Position auf 4221, Versicherungs-Position auf 4360, Hausmeister auf 4380. Erst dieses Mapping erlaubt einen sauberen Plan-Ist-Vergleich am Jahresende. Wer den Wirtschaftsplan in einer Excel-Welt führt, die nichts vom Hauptbuch weiss, muss am Jahresende manuell zuordnen – fehleranfällig und nicht skalierbar. Die Mechanik des Plans und der Sollstellung beschreibt der [Wirtschaftsplan-Artikel](#).

Grenzen

Der ImmoGenio-Kontenplan kennt aktuell ausschliesslich SKR03 nach deutscher DATEV-Tradition. Eine automatische Konversion zu SKR04 ist in Version 1 nicht vorgesehen – die Use-Cases sind in der Verwaltungspraxis zu selten, und eine halbgeare Konversion wäre gefährlicher als gar keine. Mehrländer-Kontenplan-Support (etwa österreichischer EKR oder Schweizer KMU-Kontenrahmen) ist ebenfalls nicht implementiert. Verwaltungen, die mehrere Jurisdiktionen abdecken, brauchen heute getrennte Mandanten in getrennten Systemen.

Was geht: Sub-Konten unter Standard-Konten beliebig tief, Kostenstellen für Querschnittsauswertungen, mandantenübergreifende Reports auf Hauptkonto-Ebene, DATEV-Export mit Aggregation auf Standard-Konten.

Wo wir stehen

Der Kontenplan ist produktiv. Neue Mandanten werden mit dem SKR03-Standard-Stamm angelegt, Anpassungen erfolgen über Sub-Konten in `kb_konten`, der Service `kontenplan.service.ts` validiert beim Schreiben gegen die Klassen- und Typ-Logik. Der DATEV-Export aggregiert Sub-Konten auf das jeweilige Hauptkonto und liefert SKR03-konforme

Stapel. Buchungsregeln und Wirtschaftsplan-Positionen sind auf den Kontenplan gemappt. Die Trennung zwischen Mandant-Standard und individueller Anpassung ist im Datenmodell explizit, nicht implizit.

Was Sie als Verwalter davon haben: Steuerberater-Reports über das gesamte Portfolio in Sekunden, keine Diskussionen mehr über „warum heisst 4221 in Haus C anders“, saubere DATEV-Stapel ohne nachträgliche Korrekturen, und ein Onboarding für neue Buchhaltungs-Mitarbeiter, das mit einer einzigen Kontenplan-Schulung auskommt.

Kontakt

Sie übernehmen einen Bestand mit zerklüfteten Kontenplänen, oder Sie wollen Ihren bestehenden Plan auf einen sauberen SKR03-Standard zurückbauen? Schreiben Sie uns an kontakt@immogenio.de — wir zeigen Ihnen, wie der Migrations-Pfad aussieht und welche Hebel die Steuerkanzlei am meisten freuen.