

# Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV)

JAbschlWUV

Ausfertigungsdatum: 14.06.2023

Vollzitat:

"Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 152)"

Ersetzt V 4141-13 v. 22.9.1970 I 1334 (JAbschlWUV)

## Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1.7.2023 +++)

## Eingangsformel

Auf Grund des § 330 Absatz 1 Satz 1 des Handelsgesetzbuchs, der zuletzt durch Artikel 190 Nummer 5 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs, der durch Artikel 1 Nummer 4 des Gesetzes vom 24. Februar 2000 (BGBl. I S. 154) eingefügt worden ist, und § 336 Absatz 3 des Handelsgesetzbuchs, der durch Artikel 1 Nummer 5 des Gesetzes vom 30. November 1990 (BGBl. I S. 2570) geändert worden ist, sowie in Verbindung mit § 1 Absatz 2 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S. 3165) und dem Organisationserlass vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5176) verordnet das Bundesministerium der Justiz, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz:

## § 1 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung sind

1. Wohnungsunternehmen: Unternehmen, die
  - a) in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Personenhandels Gesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs oder eingetragenen Genossenschaft betrieben werden, und
  - b) sich nach dem in ihrer Satzung oder ihrem Gesellschaftsvertrag festgesetzten Gegenstand oder nach ihrer überwiegenden tatsächlichen Geschäftstätigkeit mit dem Bau oder der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befassen, Wohnungsbauten betreuen oder Eigenheime oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern;
2. mittelgroße Wohnungsunternehmen: Wohnungsunternehmen, die die Voraussetzungen des § 267 Absatz 2 und 4 des Handelsgesetzbuchs, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Handelsgesetzbuchs, erfüllen;
3. kleine Wohnungsunternehmen: Wohnungsunternehmen, die die Voraussetzungen des § 267 Absatz 1 und 4 des Handelsgesetzbuchs, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Handelsgesetzbuchs, erfüllen;
4. Kleinstwohnungsunternehmen: kleine Wohnungsunternehmen, die die Voraussetzungen des § 267a Absatz 1 und 3 des Handelsgesetzbuchs, auch in Verbindung mit § 264a Absatz 1 oder § 336 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Handelsgesetzbuchs, erfüllen.

## § 2 Gliederung der Bilanz

(1) Wohnungsunternehmen haben abweichend von § 266 Absatz 2 und 3 des Handelsgesetzbuchs die Bilanz nach dem anliegenden Formblatt nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 aufzustellen.

(2) Unfertige Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden sind in der Bilanz auf der Aktivseite unter dem Posten „B. I. 5. unfertige Leistungen“ auszuweisen. Unter diesem Posten sind auch noch nicht abgerechnete Betriebskosten auszuweisen; der Betrag dieser Kosten ist gesondert auszuweisen oder im Anhang anzugeben. Forderungen aus fertigen Bauleistungen auf fremdem Grund und Boden sind in der Bilanz auf der Aktivseite unter dem Posten „B. II. 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ auszuweisen.

(3) Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung haben in der Bilanz auf der Passivseite unter „C. Verbindlichkeiten“ nach dem Posten 3 die Posten „4. Spareinlagen“ und „5. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen“ gesondert auszuweisen. Die nachfolgenden Posten 4 bis 9 werden Posten 6 bis 11.

(4) Kleine Wohnungsunternehmen dürfen eine verkürzte Bilanz aufstellen, in die nur die in dem anliegenden Formblatt mit Buchstaben und römischen Zahlen bezeichneten Posten gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge aufgenommen werden. Kleinstwohnungsunternehmen dürfen eine verkürzte Bilanz aufstellen, in die nur die in dem anliegenden Formblatt mit Buchstaben bezeichneten Posten gesondert und in der vorgeschriebenen Reihenfolge aufgenommen werden. Die größenabhängigen Erleichterungen in § 274a des Handelsgesetzbuchs bleiben unberührt.

### **§ 3 Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung**

(1) Wohnungsunternehmen haben abweichend von § 275 Absatz 2 und 3 des Handelsgesetzbuchs bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren oder dem Umsatzkostenverfahren den Posten 1 wie folgt auszuweisen:

- „1. Umsatzerlöse
  - a) aus Bewirtschaftungstätigkeit
  - b) aus Verkauf von Grundstücken
  - c) aus Betreuungstätigkeit
  - d) aus anderen Lieferungen und Leistungen“.

Die Umsatzerlöse dürfen zusammengefasst in Posten 1 ausgewiesen werden, wenn die Unterposten Nummer 1 Buchstabe a bis d im Anhang gesondert angegeben werden.

(2) Wohnungsunternehmen haben abweichend von § 275 Absatz 2 des Handelsgesetzbuchs bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren die Posten 2 und 5 wie folgt auszuweisen:

- „2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen“,
- „5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen
  - a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit
  - b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
  - c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit
  - d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“.

(3) Kleine Wohnungsunternehmen brauchen Absatz 1 nicht anzuwenden. Die größenabhängigen Erleichterungen in § 275 Absatz 5 und § 276 des Handelsgesetzbuchs bleiben unberührt.

### **§ 4 Gliederung des Jahresabschlusses bei der Offenlegung**

Abweichend von § 327 Nummer 1 des Handelsgesetzbuchs ist § 325 Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs auf mittelgroße Wohnungsunternehmen mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Bilanz nur in der für kleine Wohnungsunternehmen nach § 2 Absatz 4 Satz 1 vorgeschriebenen Form der das Unternehmensregister führenden Stelle elektronisch zur Einstellung in das Unternehmensregister übermittelt werden muss. In der Bilanz oder im Anhang sind jedoch die folgenden Posten des Formblatts zusätzlich gesondert anzugeben:

Auf der  
Aktivseite

- |         |   |
|---------|---|
| A II 1  | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    |
| A II 2  | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten |
| A II 3  | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       |
| A II 4  | Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       |
| A II 5  | Bauten auf fremden Grundstücken   |
| A II 6  | technische Anlagen und Maschinen  |
| A II 7  | andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          |
| A II 8  | Anlagen im Bau  |
| A II 9  | Bauvorbereitungskosten  |
| A II 10 | geleistete Anzahlungen  |
| A III 1 | Anteile an verbundenen Unternehmen  |
| A III 2 | Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                      |
| A III 3 | Beteiligungen   |
| A III 4 | Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht   |
| B II 5  | Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                    |
| B II 6  | Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht |
| B III 1 | Anteile an verbundenen Unternehmen  |

Auf der  
Passivseite

- |     |  |
|-----|--|
| C 1 | Anleihen   |
|     | davon konvertibel  |
| C 2 | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   |
| C 7 | Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                    |
| C 8 | Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. |

## § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 334 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 des Handelsgesetzbuchs handelt, wer

1. entgegen § 2 Absatz 1 eine Bilanz nicht richtig aufstellt oder
2. entgegen § 3 Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 2 einen dort genannten Posten nicht richtig ausweist.

## § 6 Übergangsvorschrift

Diese Verordnung ist erstmals auf Jahresabschlüsse für ein Geschäftsjahr anzuwenden, das nach dem 31. Dezember 2023 beginnt. Auf Jahresabschlüsse für Geschäftsjahre, die vor dem 1. Januar 2024 beginnen, bleibt die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist, in der bis einschließlich 30. Juni 2023 geltenden Fassung weiter anwendbar.

## § 7 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2023 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist, außer Kraft.

## **Anlage (zu § 2 Absatz 1) Formblatt**

(Fundstelle: BGBl. 2023 I Nr. 152, S. 5 - 7)

### **Bilanz**

#### **Aktivseite**

##### **A. Anlagevermögen**

###### **I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

1. selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte
2. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
3. Geschäfts- oder Firmenwert
4. geleistete Anzahlungen

###### **II. Sachanlagen**

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter
5. Bauten auf fremden Grundstücken
6. technische Anlagen und Maschinen
7. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
8. Anlagen im Bau
9. Bauvorbereitungskosten
10. geleistete Anzahlungen

###### **III. Finanzanlagen**

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
5. Wertpapiere des Anlagevermögens
6. sonstige Ausleihungen

##### **B. Umlaufvermögen**

###### **I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten
2. Bauvorbereitungskosten
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
5. unfertige Leistungen

- 6. andere Vorräte
- 7. geleistete Anzahlungen
- II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
  - 1. Forderungen aus Vermietung
  - 2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen
  - 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit
  - 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
  - 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
  - 6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
  - 7. sonstige Vermögensgegenstände
- III. Wertpapiere
  - 1. Anteile an verbundenen Unternehmen
  - 2. sonstige Wertpapiere
- IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben
  - 1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks
  - 2. Bausparguthaben
- C. Rechnungsabgrenzungsposten
- D. Aktive latente Steuern
- E. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

#### **Passivseite**

- A. Eigenkapital<sup>1</sup>
  - I. Gezeichnetes Kapital
  - II. Kapitalrücklage
  - III. Gewinnrücklagen
    - 1. gesetzliche Rücklage
    - 2. Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen
    - 3. satzungsmäßige Rücklage
    - 4. Bauerneuerungsrücklage
    - 5. andere Gewinnrücklagen
  - IV. Gewinnvortrag/Verlustvortrag
  - V. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
- B. Rückstellungen
  - 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
  - 2. Steuerrückstellungen
  - 3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung
  - 4. sonstige Rückstellungen
- C. Verbindlichkeiten
  - 1. Anleihen
    - davon konvertibel
  - 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
  - 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

4. erhaltene Anzahlungen
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
  - a) Verbindlichkeiten aus Vermietung
  - b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen
  - c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
  - d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen
6. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
9. sonstige Verbindlichkeiten
  - davon aus Steuern
  - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

D. Rechnungsabgrenzungsposten

E. Passive latente Steuern

- <sup>1</sup> Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a Absatz 1 des Handelsgesetzbuchs haben das Eigenkapital nach Maßgabe des § 264c Absatz 2 des Handelsgesetzbuchs auszuweisen. Eingetragene Genossenschaften haben das Eigenkapital nach Maßgabe des § 337 des Handelsgesetzbuchs auszuweisen.