

WIJA



HEUTE IM RATGEBER:

Immobilienportfolio & Buchführung Teil II



FÜNF MINUTEN VOR ZWÖLF...

Auch im letzten Geschäftsjahr gab es kaum eine Verbesserung in der Geschäftstätigkeit. Wir berichteten bereits in der letzten Ausgabe, über den Umbruch in der IMMOACT-Welt, jedoch hat die alte Unternehmensleitung noch zu viel Entscheidungsbefugnis.

Es kamen im laufenden Geschäftsjahr immer frustrierte Stimmen der Nachwuchskräfte auf, die dieses bemängelten und erklärten, dass sich die prekäre Situation, in der sich das Unternehmen befindet, so nicht verändert. Wie wir von der amtierenden Unternehmensleitung erfahren haben, soll sich jedoch dieses in diesem Geschäftsjahr verändern und den Nachwuchs mehr Entscheidungen übertragen werden.

Weiterhin erfuhren wir, dass Beispielsweise die Planung für das nächste Geschäftsjahr, sowie eine mögliche Spendenaktion, gesamtheitlich übertragen werden soll.

AH.ia

SPENDEN nicht nur ein steuerlicher Vorteil

Sie möchten sich als Unternehmen sozial engagieren und gesellschaftliche Verantwortung übernehmen? Bei SOS-Kinderdorf können Sie sich darauf verlassen, dass Ihre Spende genau dort ankommt, wo sie dringend benötigt wird: Bei Kindern und Jugendlichen in Not. SOS-Kinderdorf steht in der ganzen Welt für Familie und ein liebevolles Zuhause. Nutzen Sie die Faszination dieser Marke für die Kommunikation Ihres Engagements!

US.ia

Weitere Buchungstipps

Zusätzlich zum Immobilienratgeber finden Sie im Anhang weitere Buchungstipps. Gerne können Sie die Buchungstipps aus den **WIJA**-Ausgaben herauslösen und zu einem Werk zusammenführen.

SE.ia





Wie verwalte ich den Immobilienbestand?

In einem Immobilienportfolio werden mehrere Einzelimmobilien zusammengefasst. Das Anlagerisiko sollte Idealerweise sowohl regional, als auch nach Objekt- und Nutzungskategorien gestreut sein.

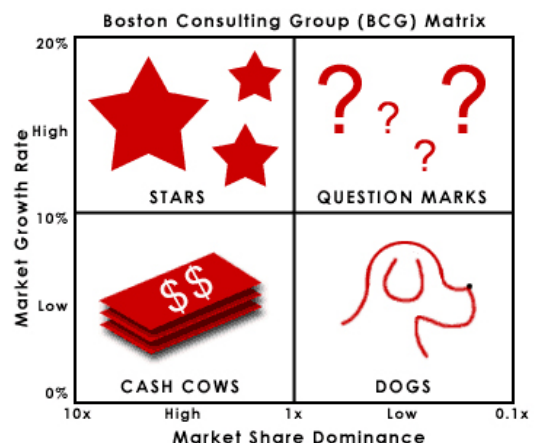
Ziel des Portfoliomanagements ist es, der Unternehmensleitung als strategisches Planungsinstrument, Möglichkeiten und Wege aufzuzeigen, wie sie mittel- bis langfristig ihren Immobilienbestand steuern und optimieren können. Ferner soll es einen konzeptionellen

Gesamtüberblick über den Immobilienbestand ermöglichen. Das Immobilienportfolio-Management muss die Schaffung eines einheitlichen Analyse- und Bewertungssystems anstreben und damit in der Lage sein, Investitionsentscheidungen für Dritte nachvollziehbar zu machen.

Mit Festlegung einheitlicher Parameter und einem für den Gesamtimmobilienbestand gültigen Maßstab, können sehr unterschiedliche Objekte vergleichbar gemacht werden. Es soll somit eine Ausgewogenheit der Performance und des Risikos der im Immobilienbestand befindlichen Objekte in sachlicher, räumlicher und zeitlicher Hinsicht ermöglicht werden. VF.ia

Immobilienportfolio

Die Immobilien AG hat einen Ausschnitt Ihres Immobilienportfolios freundlicher Weise der **WIJA** zur Verfügung gestellt und der Publikation zugestimmt. Für die Erstellung eines solchen Portfolios ist kein einheitlicher Weg definiert. Die Aufstellung und Einbeziehung der Werte und Faktoren ist frei wählbar. Jedoch hat sich in der Vergangenheit die Erstellung eines Immobilienportfolios bewährt. UG.ia



IMMOBILIEN-PORTFOLIO DER IMMOBILIEN AG

Adresse	AHK	Buchwert (Abzgl. AfA)	Verkehrswert (Sachwertverfahren)	Mieteinnahmen	Prognose
xx-233	360.000 €	355.680 €	427.500 €	29.450 €	STAR

Verkehrswertentwicklungen sind Hochrechnungen

Im Laufe der letzten Geschäftsjahre sind öfter Verkehrswertentwicklungen, als Verkaufspreise ge- deutet worden. Jedoch bezeichnet nur der zu einem bestimmten Stichtag ermittelte Marktwert den aktuellen Wert der Immobilie.

Der Marktwert bzw. Verkehrswert wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung bestimmt. Dabei wird als Wert der Durchschnitt der zum Wertermittlungszeitpunkt (Stichtag) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten oder sicher erzielbaren Preise angenommen. Abweichende Preise, die durch nicht allgemein geltende Besonderheiten entstehen, werden bei der Durchschnittsbildung nicht berücksichtigt. Wesentliche Datengrundlagen liefern die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, insbesondere durch die Veröffentlichung von Bodenrichtwerten. AH.ia



Beispiel: VERKAUF

1. SCHRITT: Verkauf einer Immobilie in Höhe von 665.000 €.

Soll	Bank	Haben	Soll	Verkaufserlöse	Haben
AB:	351.000 €				
Verkaufserlöse	665.000 €				
			Bank		665.000 €

1. Buchungssatz: Bank an Verkaufserlöse 665.000 €



Im zweiten Schritt muss die Immobilie aus dem Bestand gebucht werden. Hierzu sind die Anschaffungskosten abzüglich der jährlichen Abschreibung anzunehmen.

Beispiel: VERKAUF

2. SCHRITT: Die Bestandsveränderung.

Buchwert des Objektes 625.000 € abzüglich der Abschreibung 7.500 € (bei Verkauf nach 1 Jahr im Bestand) = 617.500 €.

Soll	Bestandsminderung	Haben	Soll	Beb. Grundstücke	Haben
Beb. Grundst.	617.500 €		AB:	2.360.000 €	
					Bestandsmind.
					617.500 €

2. Buchungssatz: Bestandsminderung an Bebaute Grundstücke 617.000 €

Die Differenz zwischen der Bestandsveränderung und dem Verkaufserlös, weist den Gewinn an dem Verkauf der Immobilie aus.