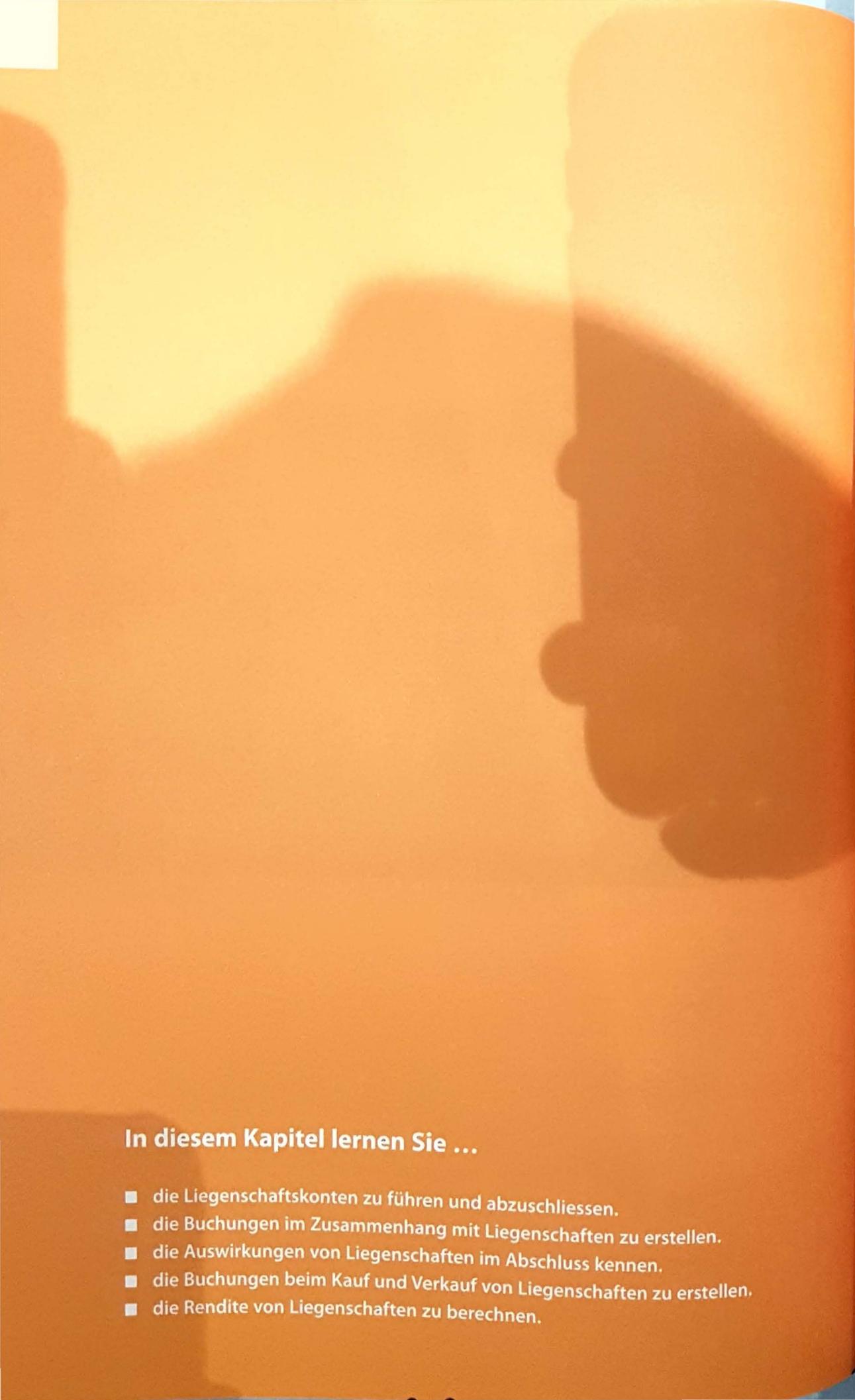


Kapitel 4

Immobilien



4.1	Die Verbuchung von Geschäftsfällen	77
4.2	Die Verbuchung von Kauf und Verkauf von Liegenschaften	80
4.3	Die Rendite von Liegenschaften	81
Aufgaben 34–43		83



In diesem Kapitel lernen Sie ...

- die Liegenschaftskonten zu führen und abzuschliessen.
- die Buchungen im Zusammenhang mit Liegenschaften zu erstellen.
- die Auswirkungen von Liegenschaften im Abschluss kennen.
- die Buchungen beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften zu erstellen.
- die Rendite von Liegenschaften zu berechnen.

4.1 Die Verbuchung von Geschäftsfällen

EINFÜHRUNGSBEISPIEL

Die Bürobedarf AG führt seit vielen Jahren eine Papeterie in der Altstadt von Baden. Das Geschäft mit insgesamt acht Mitarbeitenden bietet ein umfangreiches Sortiment für private Kunden und Unternehmungen. Die Geschäftsräume befinden sich in einer Liegenschaft, die der Bürobedarf AG gehört. Die Liegenschaft enthält zusätzlich ein vermietetes Ladenlokal sowie vier vermietete Wohnungen.



Der letzte Abschluss der Bürobedarf AG enthält die folgenden, zusammengefassten und vereinfachten Zahlen:

Aufwand	Erfolgsrechnung (3-stufig)		Ertrag
Warenaufwand	1 524 700.-	Warenerlöse	2 283 300.-
Bruttogewinn	754 000.-	- Verluste aus Forderungen	- 4 600.-
	2 278 700.-		2 278 700.-
Personalaufwand	543 000.-	Bruttogewinn	754 000.-
Raumaufwand	78 600.-	Finanzertrag	1 600.-
Fahrzeugaufwand	18 400.-		
Verwaltungsaufwand	10 300.-		
Werbeaufwand	24 900.-		
Sonstiger Betriebsaufwand	8 500.-		
Abschreibungen	55 700.-		
Betriebsgewinn	16 200.-		
	755 600.-		755 600.-
A.o. Aufwand	15 300.-	Betriebsgewinn	16 200.-
Liegenschaftsaufwand	103 400.-	Liegenschaftsertrag	186 200.-
Unternehmungsgewinn	83 700.-		
	202 400.-		202 400.-

Aktiven		Schlussbilanz II	Passiven
Kasse	10 200.-	Verbindlichkeiten L+L	122 100.-
Bank	335 500.-	Rückstellungen	25 000,-
Forderungen L+L	66 400.-	Hypotheken	1 580 000,-
Warenvorrat	626 800.-	Aktienkapital	800 000,-
Mobilien	82 300.-	Gesetzliche Gewinnreserven	954 500,-
Fahrzeuge	44 500.-	Gewinnvortrag	34 100,-
Immobilien	<u>2 350 000.-</u>		
	<u>3 515 700.-</u>		<u>3 515 700,-</u>

Die Vermietung von Geschäftsräumen und Wohnungen an Dritte ist nicht Zweck dieser Unternehmung. Die entsprechenden Aufwände und Erträge sind deshalb betriebsfremd. Sie werden in der letzten Stufe der dreistufigen Erfolgsrechnung als betriebsfremde Erfolge aufgeführt, damit sie den Betriebserfolg nicht verfälschen. Aus der mehrstufigen Erfolgsrechnung ist ersichtlich, dass ein grosser Teil des Gewinnes von der Liegenschaft und nicht von der eigentlichen Geschäftstätigkeit stammt. Die Bürobedarf AG verwendet für die Geschäftsfälle im Zusammenhang mit der Liegenschaft die folgenden Konten.

Soll	Liegenschaftsaufwand	Haben	Soll	Liegenschaftsertrag	Haben
Unterhalt und Reparaturen	Verminderungen des Aufwandes		Verminderungen des Ertrages		Mietzinseinnahmen
Versicherungen der Liegenschaft		Saldo → ER		Saldo → ER	Mietwert der Geschäftsräume
Heizung					Mietwert der Privatwohnung
Strom, Wasser					
Kosten Hauswart					
Verwaltungskosten					
Hypothekarzinsen					
Abschreibungen					

Alle Aufwände im Zusammenhang mit den Liegenschaften werden über Liegenschaftsaufwand verbucht.

Alle Erträge im Zusammenhang mit den Liegenschaften werden über Liegenschaftsertrag verbucht.

Differenz = Gewinn der Liegenschaften

Da alle Aufwände und Erträge der Liegenschaften über die beiden Konten verbucht werden, ist der Gewinn oder Verlust der Liegenschaften aus der Erfolgsrechnung sofort ersichtlich.

Gemäss «Schweizer Kontenrahmen KMU» gehören Aufwände und Erträge von ganz oder überwiegend vermieteten Liegenschaften als betriebsfremde Erfolge in die Kontenklasse 8. Für den Liegenschaftsaufwand wird in diesem Fall gemäss Kontenplan (siehe Umschlagklappe) die Kontonummer 8050 und für den Liegenschaftsertrag die Kontonummer 8150 verwendet. Aufwände und Erträge von Liegenschaften, die zu einem grossen Teil oder ausschliesslich von der eigenen Unternehmung benutzt werden, gehören dagegen als betriebliche Nebenerfolge in die Kontenklasse 7. Der Liegenschaftsaufwand hat in diesem Fall die Kontonummer 7510, der Liegenschaftsertrag die Kontonummer 7500.

Soll	Immobilien	Haben	Soll	Hypotheken	Haben
Anfangsbestand				Anfangsbestand	
Käufe von Liegenschaften	Verkäufe von Liegenschaften		Abzahlungen der Hypothek (Amortisationen)		Erhöhungen der Hypothek
Handänderungskosten (Notar, Grundbuchgebühren)	Abschreibungen				
	Verkaufsverluste				
		Saldo → SB			
Neubauten		Saldo → SB			
Wertvermehrende Sanierungen					
Verkaufsgewinne					



Aktivkonto

Das Konto Immobilien gehört zum materiellen Anlagevermögen.

Passivkonto

Das Konto Hypotheken gehört zum langfristigen Fremdkapital.

Beispiele von Buchungen

Während des Geschäftsjahres zahlen die verschiedenen Mieter monatlich den Mietzins auf das Bankkonto der Bürobedarf AG ein. Damit in der mehrstufigen Erfolgsrechnung die betrieblichen und die betriebsfremden Aufwände und Erträge korrekt ausgewiesen werden können, wird beim Abschluss jeweils der Mietwert der Geschäftsräume in der Buchhaltung verrechnet (Eigenmiete). Die Verrechnung des Mietwerts hat keinen Einfluss auf den Reingewinn, ist aber für eine übersichtliche Erfolgsrechnung mit richtigen Zwischenergebnissen notwendig.

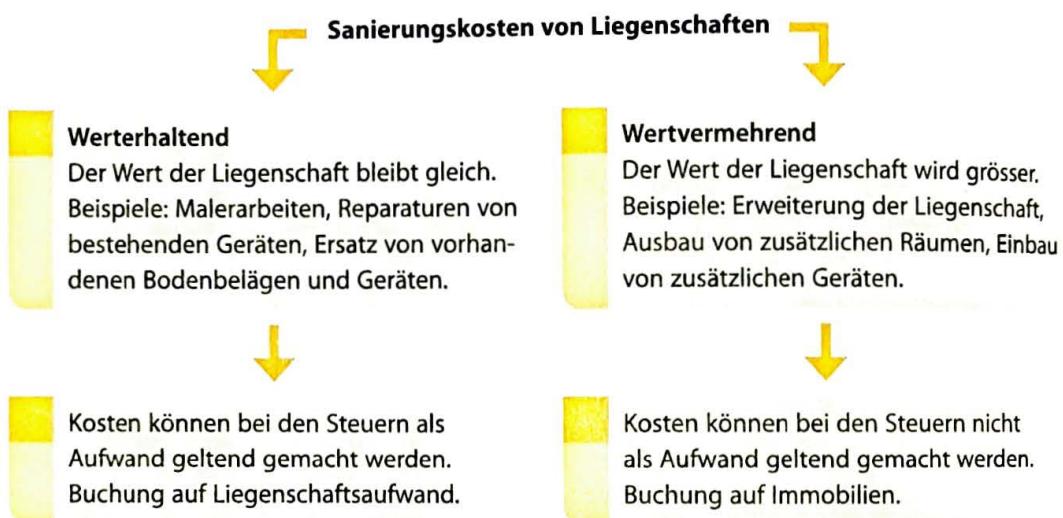
Wenn der Inhaber einer Einzelunternehmung in der Geschäftsliegenschaft wohnt, wird auch die Miete der Privatwohnung verrechnet.

Mietzinseinnahmen	Bank / Liegenschaftsertrag
Mietwert Geschäftsräume	Raumaufwand / Liegenschaftsertrag
Mietwert Privatwohnung	Privat / Liegenschaftsertrag

Die Bürobedarf AG bucht alle Aufwände im Zusammenhang mit der Liegenschaft über das Konto Liegenschaftsaufwand. Auch die Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und Abschreibungen der Liegenschaft werden über dieses Konto verbucht. Zum Liegenschaftsaufwand gehören die Aufwände, die üblicherweise der Liegenschaftseigentümer übernehmen muss. Die Strom- und Reinigungskosten der Geschäftsräume sowie die Prämien der Mobiliarversicherung sind betriebliche Aufwände und gehören nicht zum Liegenschaftsaufwand.

Rechnung für Malerarbeiten	Liegenschaftsaufwand / Verb. L+L
Barzahlung für kleine Reparaturen	Liegenschaftsaufwand / Kasse
Bankbelastung Hypothekarzins	Liegenschaftsaufwand / Bank
Bankbelastung Abzahlung Hypothek	Hypotheken / Bank
Rechnung der Gebäudeversicherung	Liegenschaftsaufwand / Verb. L+L
Abschreibung der Liegenschaft	Liegenschaftsaufwand / Immobilien

Bei aufwendigen Sanierungen von Liegenschaften muss zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Arbeiten unterschieden werden. Diese Unterscheidung ist auch aus steuerlichen Gründen notwendig.



4.2 Die Verbuchung von Kauf und Verkauf von Liegenschaften

Buchungen beim Käufer einer Liegenschaft

Die Bürobedarf AG beabsichtigt, längerfristig eine Filiale in Olten zu eröffnen. Sie kann eine geeignete, voll vermietete Liegenschaft an guter Lage erwerben. Das Gebäude kostet CHF 1 180 000.- Dazu kommen die Handänderungskosten von CHF 11 600.-, die gleichmässig auf Käufer und Verkäufer aufgeteilt werden. Die Bürobedarf AG überweist ihren Anteil sofort durch die Bank. Die Hypothek über CHF 900 000.- wird übernommen. Die Bank rechnet die Hypothekarzinsen anteilmässig ab. Für den Heizölvorrat müssen zusätzlich CHF 3 400.- bezahlt werden. Ein Mieter hat einen Mietzins von CHF 1 100.- im Voraus bezahlt. Dieser Betrag wird dem Käufer gutgeschrieben. Die Bürobedarf AG überweist den Restbetrag durch die Bank. Die verschiedenen Buchungen erfolgen über das Konto Verbindlichkeiten L+L.

Kaufpreis Liegenschaft	Immobilien / Verb. L+L	1 180 000.-
Handänderungskosten	Immobilien / Bank	5 800.-
Übernahme Hypothek	Verb. L+L / Hypotheken	900 000.-
Übernahme Heizölvorrat	Liegenschaftsaufwand / Verb. L+L	3 400.-
Verrechnung Mietzins	Verb. L+L / Liegenschaftsertrag	1 100.-
Banküberweisung Restbetrag	Verb. L+L / Bank	282 300.-

Das Konto Verbindlichkeiten L+L weist die folgenden Eintragungen auf. Da der Restbetrag überwiesen wurde, ist das Konto ohne Saldo ausgeglichen.

Soll	Verbindlichkeiten L+L (Abrechnungskonto)		Haben
Übernahme Hypothek	900 000.–	Kaufpreis Liegenschaft	1 180 000.–
Verrechnung Mietzins	1 100.–	Übernahme Heizölvorrat	3 400.–
Banküberweisung Restbetrag	282 300.–		
Saldo	0.–		
	1 183 400.–		1 183 400.–

Buchungen beim Verkäufer einer Liegenschaft

Beim Verkauf einer Liegenschaft wird das Konto Forderungen L+L als Abrechnungskonto verwendet. Der Verkaufsgewinn und die Handänderungskosten beim Verkauf werden über das Konto ausserordentlicher Ertrag verbucht. Der Liegenschaftskauf der Bürobedarf AG führt beim Verkäufer zu den folgenden Buchungen. Die Liegenschaft weist beim Verkauf einen Buchwert von CHF 920 000.– auf. Die Hypothekarzinsen werden durch die Bank anteilmässig abgerechnet und bei den folgenden Buchungen nicht berücksichtigt.

Kaufpreis Liegenschaft	Ford. L+L / Immobilien	1 180 000.–
Handänderungskosten	A.o. Ertrag / Bank	5 800.–
Übernahme Hypothek	Hypotheken / Ford. L+L	900 000.–
Übernahme Heizölvorrat	Ford. L+L / Liegenschaftsaufwand	3 400.–
Verrechnung Mietzins	Liegenschaftsertrag / Ford. L+L	1 100.–
Banküberweisung Restbetrag	Bank / Ford. L+L	282 300.–
Verkaufsgewinn	Immobilien / A.o. Ertrag	260 000.–

Das Konto Forderungen L+L weist die folgenden Eintragungen auf. Da der Restbetrag überwiesen wurde, ist das Konto ohne Saldo ausgeglichen.

Soll	Forderungen L+L (Abrechnungskonto)		Haben
Kaufpreis Liegenschaft	1 180 000.–	Übernahme Hypothek	900 000.–
Übernahme Heizölvorrat	3 400.–	Verrechnung Mietzins	1 100.–
		Banküberweisung Restbetrag	282 300.–
		Saldo	0.–
	1 183 400.–		1 183 400.–

4.3 Die Rendite von Liegenschaften

Vor dem Kauf der Liegenschaft überlegt sich der Geschäftsführer der Bürobedarf AG, ob sich die Investition lohnt. Zusätzlich zu den Informationen auf den vorangehenden Seiten rechnet er mit den folgenden Zahlen: Mietzinseinnahmen pro Jahr: CHF 55 300.–, Hypothekarzins: 2% und Unterhaltskosten pro Jahr: CHF 21 500.–.

Finanzierung		Liegenschaftserfolg	
Kaufpreis	CHF 1 180 000.-	Mietzinseinnahmen	CHF 55 300.-
- Hypothek	CHF 900 000.-	Hypothekarzinsen	
Eigene Mittel	CHF 280 000.-	- (2% von CHF 900 000.-)	CHF 18 000.-
		- Unterhaltskosten	CHF 21 500.-
		Liegenschaftsgewinn	CHF 15 800.-

Aufgrund dieser Zusammenstellungen kann nun der Geschäftsführer die Brutto- und die Nettorendite sowie den Ertragswert der Liegenschaft mit den folgenden Formeln berechnen.

Bruttorendite

Die Bruttorendite entspricht dem Total der Mietzinseinnahmen (Liegenschaftsertrag) in Prozenten des Kaufpreises (Anlagekosten ohne Handänderungskosten). Da die laufenden Kosten der Liegenschaft nicht berücksichtigt werden, handelt es sich um eine Bruttorendite. Die angestrebte Bruttorendite ist unter anderem vom Zinsniveau abhängig. Beim Kauf von gut unterhaltenen Liegenschaften sind aktuell Bruttorenditen von 4 bis 6% üblich.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Liegenschaftsertrag brutto} \times 100}{\text{Kaufpreis (Anlagekosten)}}$$

$$\text{Bruttorendite} = \frac{55 300.- \times 100}{1 180 000.-} = 4,69\%$$

Nettorendite

Die Nettorendite entspricht dem Liegenschaftsgewinn in Prozenten der eigenen Mittel. Bei der Nettorendite wird berechnet, wie viele Prozente der jährliche Ertrag der eingesetzten Mittel beträgt. Sie schwankt von Jahr zu Jahr sehr stark, je nachdem wie viel Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Deshalb können keine allgemein gültigen Richtwerte angegeben werden.

$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{Liegenschaftsgewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel}}$$

$$\text{Nettorendite} = \frac{15 800.- \times 100}{280 000.-} = 5,64\%$$

Ertragswert

Wenn die Mietzinseinnahmen bekannt sind, kann mit der Bruttorendite der mögliche Kaufpreis berechnet werden. Dabei werden die Liegenschaftserträge kapitalisiert, das heisst, auf ein entsprechendes Kapital hochgerechnet. Dieser sogenannte Ertragswert ist ein wichtiger Faktor für die Schätzung des Verkehrswerts einer Liegenschaft. Je mehr Mieterräge mit einer Liegenschaft erzielt werden können, desto höher ist der Wert der Liegenschaft.

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Liegenschaftsertrag brutto} \times 100}{\text{Bruttorendite in \%}}$$

$$\text{Ertragswert} = \frac{55 300.- \times 100}{4,69} = \text{CHF } 1 179 104.50 \text{ (gerundet CHF } 1 180 000.-)$$

Kapitel 4 | Aufgaben



A 34

Kreuzen Sie an, ob die folgenden Aussagen für überwiegend betriebsfremde Liegenschaften richtig oder falsch sind. Die falschen Aussagen sind auf der folgenden Zeile zu korrigieren.

- | | richtig | falsch |
|----|-------------------------------------|--|
| a) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Mindestens 20% des Kaufpreises einer Liegenschaft müssen in der Regel mit eigenen Mitteln bezahlt werden.
<u>S. OR</u> |
| b) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Die Amortisation der Hypothek einer Geschäftsliegenschaft wird nicht erfolgswirksam verbucht.
<u>Hypothek / Bank</u> |
| c) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Geschäftsliegenschaften werden im Normalfall höchstens zum Verkehrswert bilanziert.
<u>Verkehrswert = Schätzung, Immobilien bei Realpreis</u> |
| d) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Die Abschreibung einer vermieteten Liegenschaft führt zu einem kleineren Betriebsgewinn.
<u>3. Stufe → Unternehmensgewinn</u> |
| e) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Die Handänderungskosten beim Kauf einer Liegenschaft werden als Liegenschaftsaufwand verbucht.
<u>nur Konto Liegenschaften / Immobilien!</u> |
| f) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Die Buchung Raumaufwand / Liegenschaftsertrag führt zu einem kleineren Unternehmungsgewinn.
<u>Senkt Betriebsgewinn, erhöht Unternehmungsgewinn</u> |
| g) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Wertvermehrende Kosten einer umfangreichen Sanierung werden aktiviert. |
| h) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Gemäss Kontenrahmen KMU gehören Aufwände und Erträge von vermieteten Liegenschaften in die Kontenklasse 7. |
| i) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Der Ausbau von Räumen im Dachgeschoss ist wertvermehrend und wird auf das Konto Immobilien gebucht.
<u>Wertvermehrung und Wiederbeschaffung</u> |
| j) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Wenn eine Liegenschaft laufend unterhalten wird, sind in der Regel keine Abschreibungen notwendig. |

A 35

Kreuzen Sie an, in welchem Konto der Soll-Eintrag bei den folgenden Geschäftsfällen erfolgt. Geben Sie jeweils auch eine kurze Begründung an. Es handelt sich um eine mehrheitlich vermietete Liegenschaft.

Geschäftsfall	Soll-Eintrag			Begründung
	Raumaufwand	Liegenschaftsaufwand	Immobilien	
a) Wir erhalten eine Rechnung für einen Erweiterungsbau.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Haus gewinnt an Wert
b) Wir zahlen die Reparatur eines Küchengeräts bar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Küche ist Teil des Hauses
c) Die Rechnung für den Stromverbrauch im Treppenhaus trifft ein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Teil des Hauses
d) Die Reinigung unserer Geschäftsräume zahlen wir bar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Mehrwert
e) Wir zahlen die Handänderungskosten beim Kauf durch die Bank.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrwert
f) Der Vermieter belastet uns eine Nachzahlung von Nebenkosten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Mehrwert
g) Wir zahlen einem Gärtner die ausgeführten Unterhaltsarbeiten bar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kein Mehrwert
h) Die Rechnung für den Bau einer Einstellhalle für unsere Fahrzeuge trifft ein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Mehrwert
i) Wir zahlen die Miete für zusätzliche Lagerräume durch Banküberweisung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	kein Mehrwert
j) Die Rechnung für die Gebäudeversicherung trifft ein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

A 36

Geben Sie zu den folgenden Geschäftsfällen einer Handelsunternehmung die Buchungssätze mit Beträgen an. Die Handelsunternehmung (Aktiengesellschaft) besitzt eine Liegenschaft, die mehrheitlich an Dritte vermietet wird. Verwenden Sie die Konten gemäss Kontenplan (Umschlagklappe).

Buchungen während des Jahres:

1. Wir erhalten eine Rechnung über CHF 850.– für den Ersatz einer Waschmaschine, die zu den vermieteten Wohnungen gehört. *Lieg A / Bank VLL*
2. Die Bauunternehmung stellt Rechnung für einen Anbau an unserer Geschäftsliegenschaft von CHF 82 500.–. *Lieg A / VLL*
3. Wir zahlen die Rechnung der Bauunternehmung (vgl. 2) unter Abzug von 2% Skonto durch Banküberweisung. *VLL / Bank 803 800 500 VLL / Lieg A 1'650*
4. Wir überweisen die Miete der zusätzlichen Parkplätze für unsere Mitarbeitenden und Besucher von CHF 1 200.– durch die Bank. *Verw A / Bank Bank /*
5. Ein Mieter zahlt den Mietzins von CHF 1 700.– auf unser Bankkonto. *Lieg A / Kasse*
6. Wir erhalten eine Rechnung für den Stromverbrauch in unseren Geschäftsräumen über CHF 1 600.–. *Raum A / VLL*
7. Die Bank belastet Hypothekarzinsen von CHF 8 300.– und eine Abzahlung der Hypothek von CHF 5 000.– auf unserem Konto. *Fina A / Bank Hypothek / Bank*
8. Wir zahlen einem Gärtner CHF 800.– bar für diverse Umgebungsarbeiten. *Lieg A / Kasse*
9. Die Rechnung für den Stromverbrauch auf dem Vorplatz und im Treppenhaus über CHF 200.– trifft ein. *Energie A / VLL*
10. Wir zahlen die soeben eingetroffene Rechnung für die Gebäudeversicherung über CHF 1 300.– durch Banküberweisung. *Lieg A / Bank*

Buchungen beim Jahresabschluss:

11. Wir grenzen den Heizölvorrat im Wert von CHF 5 100.– ab. *Heizöl / Lieg A*
12. Wir verrechnen den Mietwert der Geschäftsräume von CHF 60 000.– für das ganze Geschäftsjahr. *Raumaufwand / ARA*
13. Die Rechnung für Malerarbeiten an unserer Geschäftsliegenschaft ist noch nicht eingetroffen. Wir grenzen dafür CHF 4 500.– ab. *Lieg A / PRA*
14. Wir haben die Mobiliarversicherung für ein ganzes Jahr im Voraus bezahlt. Die Hälfte der Prämie von insgesamt CHF 2 200.– betrifft das neue Geschäftsjahr und ist abzgrenzen. *ARA / Versicherungsh 1'100.–*
15. Die Geschäftsliegenschaft wird um CHF 8 000.– direkt abgeschrieben. *Immobilien / Abschreibungen*
16. Verschiedene Mieter haben Mietzinsen von CHF 5 800.– bereits im Voraus für das neue Jahr bezahlt. Buchen Sie die Abgrenzung.

Lieg E / PRA

A 37

Geben Sie bei den folgenden Buchungssätzen im Zusammenhang mit überwiegend betriebsfremden Liegenschaften den entsprechenden Geschäftsfall an.

	Buchungssatz	Geschäftsfall
a)	Bank / LgE	
b)	LgA / Kasse	
c)	LgA / Immobilien	
d)	Hypotheken / Bank	
e)	Immobilien / LgA	
f)	Immobilien / Hypotheken	
g)	LgA / LgE	
h)	Raumaufwand / LgE	
i)	LgA / Verb. L+L	
j)	Privat / LgE	

A 38

Geben Sie zu den folgenden Geschäftsfällen der Handelsunternehmung Franco Portmann die Buchungssätze mit Beträgen an. Verwenden Sie ausschliesslich die Konten gemäss folgendem Kontenplan. Die Liegenschaft wird zu 20% der Fläche an Dritte vermietet. Der Eigentümer wohnt mit seiner Familie in der Dachwohnung. Die Mehrwertsteuer ist nur zu berücksichtigen, wenn es ausdrücklich verlangt wird.

Aktivkonten	Passivkonten	Aufwandkonten	Ertragskonten
Kasse	Verbindlichkeiten L+L	Warenaufwand	Warenerlöse
Bank	Verb. MWST	Lohnaufwand	- Verluste Ford.
Forderungen L+L – WB Forderungen	Verb. VST Dividenden	SozialversA Übriger PersonalA	Finanzertrag Übriger Ertrag
Vorst. MWST 1170	Passive RA	Raumaufwand	Liegenschaftsertrag
Vorst. MWST 1171	Passivdarlehen	Fahrzeugaufwand	
Ford. VST	Hypotheken	Energieaufwand	
Warenvorrat	Rückstellungen	VerwaltungsA	
Aktive RA	Eigenkapital	Werbeaufwand	
Mobilien	Privat	Sonst. BetriebsA	
Fahrzeuge – WB Fahrzeuge	Jahresgewinn/ Jahresverlust	Abschreibungen Finanzaufwand	
Immobilien		Liegenschaftsaufwand	

Buchungen während des Geschäftsjahrs:

1. Wir verkaufen Handelswaren für CHF 7 387.20 inkl. 8% Mehrwertsteuer gegen Rechnung. Die Mehrwertsteuer ist ebenfalls zu verbuchen.
2. Der Kunde schickt uns Waren für CHF 475.20 inkl. 8% Mehrwertsteuer zurück. Die Mehrwertsteuer ist anzupassen.
3. Der Kunde (vgl. 1 und 2) zieht auf dem noch zu bezahlenden Betrag 2% Skonto ab und überweist den Restbetrag auf unser Bankkonto. Die Mehrwertsteuer ist anzupassen.
4. Wir kaufen eine neue Büroeinrichtung für CHF 15 660.– inkl. 8% Mehrwertsteuer gegen Rechnung. Die Vorsteuer ist auch zu verbuchen.
5. Für den Transport der Büroeinrichtung zahlen wir zusätzlich CHF 378.– inkl. 8% Mehrwertsteuer bar. Die Mehrwertsteuer ist ebenfalls zu verbuchen.
6. Wir zahlen die Büroeinrichtung (vgl. 4) unter Abzug eines Sonderrabatts von 5% durch Banküberweisung. Die Mehrwertsteuer ist anzupassen.
7. Mieter X. Breu liefert uns Waren für CHF 800.–. Wir verrechnen diesen Betrag mit dem ausstehenden Mietzins.
8. Wir erhalten eine Rechnung für den Stromverbrauch in unseren Geschäftsräumen von CHF 780.–.
9. Ein Reinigungsunternehmen stellt uns Rechnung über CHF 2 380.– für die Reinigung der Geschäftsräume und CHF 1 490.– für die Reinigung des Treppenhauses.
10. Wir zahlen dem Sanitärunternehmen bar CHF 420.– für die Entkalkung eines Boilers in unserer Geschäftsliegenschaft.

11. Wir erhalten die Rechnung der Generalunternehmung für die Erweiterung der Geschäftsräume von CHF 132 000.–.
12. Aufgrund von diversen Mängeln ziehen wir gemäss Vereinbarung mit der Generalunternehmung (vgl. 11) CHF 4 000.– von der Rechnung ab.
13. Für die Erweiterung der Liegenschaft erhöht die Bank unsere Hypothek und begleicht die Rechnung der Generalunternehmung von CHF 128 000.–.
14. Wir zahlen die soeben eingetroffene Telefonrechnung über CHF 420.– durch Banküberweisung.
15. Mieter F. Daum zahlt den Mietzins von CHF 1 840.– auf unser Bankkonto.
16. Ein Kühlschrank in einer Wohnung muss ersetzt werden. Wir bezahlen für das neue Gerät CHF 870.– bar.
17. Wir zahlen die Miete für zusätzliche Lagerräume von CHF 5 400.– für 6 Monate durch Banküberweisung.
18. Der Untermieter zahlt für die benutzten Lagerräume CHF 1 800.– auf unser Bankkonto.
19. Wir erhalten die Rechnung für die Gebäudeversicherung über CHF 1 520.–.
20. Aufgrund der Abrechnung unseres Vermieters müssen wir Nebenkosten von CHF 763.– nachzahlen. Wir überweisen den Betrag sofort durch die Bank.

Buchungen beim Jahresabschluss:

21. Für die aufgelaufenen Hypothekarzinsen berücksichtigen wir CHF 6 200.–.
22. Mieter Breu hat Mietzinsen von CHF 3 680.– im Voraus bezahlt, die bereits für das neue Geschäftsjahr bestimmt sind.
23. Wir buchen die Abschreibungen der Liegenschaft von CHF 8 000.–.
24. Wir verrechnen den Mietwert der Geschäftsräume mit CHF 48 000.–.
25. Für die privat genutzte Dachwohnung wird F. Portmann die volle Jahresmiete von CHF 23 400.– verrechnet.
26. Eine Rechnung für diverse Reparaturen an der Liegenschaft ist noch nicht eingetroffen. Wir berücksichtigen dafür CHF 6 500.–.
27. Wir haben die Miete von monatlich CHF 900.– für die Lagerräume bereits für zwei Monate des neuen Jahres bezahlt. Buchen Sie die Abgrenzung.
28. Für die noch ausstehende Stromrechnung für unsere Geschäftsräume grenzen wir CHF 1 140.– ab.
29. Der Warenvorrat hat um CHF 38 000.– abgenommen. Buchen Sie die Lagerveränderung, wenn die stillen Reserven gleichzeitig um CHF 12 000.– vermindert werden.
30. Ein Mitarbeiter hat Hauswartarbeiten ausgeführt. Wir verrechnen dafür einen Lohnanteil von CHF 7 200.–.
31. Die Wertberichtigung auf Forderungen muss um CHF 4 000.– erhöht werden. Zusätzlich werden die stillen Reserven um CHF 2 500.– vergrössert.

A 39

Die Max Birchmeier AG kauft per 1.4.20.. eine Geschäftsliegenschaft. Geben Sie zu den folgenden Geschäftsfällen beim Kauf der Liegenschaft die Buchungssätze an. Die verschiedenen Buchungen erfolgen über das Konto Verbindlichkeiten L+L (Abrechnungskonto). Führen Sie die Konten Immobilien, Hypotheken und Verbindlichkeiten L+L und schliessen Sie die Konten ab.

1. Der Kaufpreis der Liegenschaft beträgt CHF 1 880 000.–.
2. Die Handänderungskosten von CHF 14 200.– werden gleichmässig auf Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Der Käufer überweist seinen Anteil sofort durch die Bank.
3. Die Hypotheken über CHF 1 250 000.– werden übernommen. Die Bank rechnet die Hypothekarzinsen anteilmässig ab.
4. Der Verkäufer hat die Gebäudeversicherung von CHF 1 320.– für das ganze Kalenderjahr bezahlt. Dem Käufer wird der entsprechende Anteil belastet.
5. Ein Mieter hat einen Mietzins von CHF 1 700.– im Voraus bezahlt. Dieser Betrag wird dem Käufer gutgeschrieben.
6. Für den Heizölvorrat müssen zusätzlich CHF 6 300.– bezahlt werden.
7. Die Max Birchmeier AG überweist den Restbetrag durch die Bank.

A 40

Die Lässer Maschinenfabrik AG verkauft per 31.7.20.. eine Geschäftsliegenschaft. Geben Sie zu den folgenden Geschäftsfällen beim Verkauf der Liegenschaft die Buchungssätze an. Die verschiedenen Buchungen erfolgen über das Konto Forderungen L+L (Abrechnungskonto). Führen Sie die Konten Immobilien, Hypotheken und Forderungen L+L und schliessen Sie die Konten ab.

1. Der Verkaufspreis der Liegenschaft beträgt CHF 2 450 000.–.
2. Die Handänderungskosten von CHF 18 600.– werden gleichmässig auf Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Der Verkäufer überweist seinen Anteil sofort durch die Bank.
3. Die Hypotheken von insgesamt CHF 1 840 000.– werden übernommen.
4. Die Bank belastet dem Verkäufer den aufgelaufenen Hypothekarzins von 2,25% seit dem 30.6.20.. auf dem Konto.
5. Ein Mieter hat einen Mietzins von CHF 1 400.– im Voraus bezahlt. Dieser Betrag wird dem Käufer gutgeschrieben.
6. Der Verkäufer hat die Gebäudeversicherung von CHF 1 500.– für das ganze Kalenderjahr bezahlt. Dem Käufer wird der entsprechende Anteil belastet.
7. Der Käufer überweist den Restbetrag auf das Bankkonto der Lässer Maschinenfabrik AG.
8. Die Liegenschaft hatte vor dem Verkauf einen Buchwert von CHF 1 970 000.–. Buchen Sie den Veräußerungsgewinn.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Liegenschaftsertrag} \cdot 100}{\text{Anlagekosten}}$$

$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{Liegenschaftsgewinn} \cdot 100}{\text{Eigen Mittel}}$$

$$\text{Rendite} = \frac{\text{Jahresertrag} \cdot 100}{\text{Kapitaleinsatz}}$$

A 41

Berechnen Sie aufgrund der folgenden Angaben die Brutto- und die Nettorendite der Liegenschaften A und B (Resultate auf zwei Dezimalen runden).

	Liegenschaft A	Liegenschaft B
Anlagekosten der Liegenschaft	1 550 000.-	2 930 000.-
Hypothekarschulden	1 120 000.-	2 280 000.-
Hypothekarzinsen	2,50 %	1,75 %
Mietzinseinnahmen	84 900.-	135 300.-
Unterhalt und Reparaturen	23 200.-	21 500.-
Heizkosten, Strom, Wasser	9 100.-	12 800.-
Hauswart und Verwaltung	14 000.-	22 600.-

$$\text{BR } 5.48\% \quad 4.62\%$$

$$\text{NR } 2.47\% \quad 5.92\%$$

A 42

Im Internet wird ein Mehrfamilienhaus für CHF 3 800 000.- angeboten. Die Bruttorendite wird mit 5,2% angegeben.

- Wie gross sind die gesamten Liegenschaftserträge pro Jahr? $\frac{x \cdot 100}{3'800'000} = 5.2 \quad x = 197'600$
- Wie viel könnte für diese Liegenschaft bezahlt werden, wenn mit den aktuellen Mietzinserträgen eine Rendite von 5,5% erzielt werden soll (auf ganze Franken runden)? $x = 3'592'727.25 \quad \frac{197'600 \cdot 100}{x} = 5.5$
- Wie gross wäre der mögliche Kaufpreis, wenn bei den Mietzinserträgen eine durchschnittliche Leerstandsquote von 5% berücksichtigt wird und eine Bruttorendite von 5,2% erreicht werden soll? $\frac{187'720 \cdot 100}{x} = 5.2 \quad x = 3'610'000 \quad 197'600 \cdot 0.95 = 187'720$
- Ein Interessent könnte 25% mit eigenen Mitteln finanzieren. Für den Rest würde er eine Hypothek zu 2,75% aufnehmen. Wie viel beträgt seine Nettorendite, wenn er mit weiteren Kosten von CHF 51 000.- rechnet (übrige Zahlen gemäss Ausgangslage; Resultat auf zwei Dezimalen runden)? $\frac{197'600 - 51'000}{950'000} = 7.2\%$

A 43

Die gesamten Mieterträge einer Liegenschaft betragen CHF 105 850.-. Die Bruttorendite der Liegenschaft beläuft sich auf 5,8%.

- Wie gross sind die Anlagekosten (Kaufpreis) dieser Liegenschaft? $\frac{105'850 \cdot 100}{x} = 5.8 \quad x = 1'825'000$
- Die Nettorendite der Liegenschaft beträgt 8,4%. Die Liegenschaft wurde zu 60% mit einer Hypothek zu einem Zinssatz von 2,5% finanziert. Wie hoch sind die übrigen Kosten dieser Liegenschaft?

Eigene Mittel: 730'000.-

$$\frac{x \cdot 100}{730'000} = 8.4$$

Jahreszins: 27'375.-

$$100x = 6'132'000$$

Jahresgewinn: 61'320.-

$$x = 61'320$$

Jahresertrag: 105'850.-

Aufwand: 17'155.-