

## Liegenschaften

1. Nennen Sie den Buchungssatz aus der Sicht der Käuferin für die folgenden Geschäftsfälle. Es handelt sich um eine dreifach genutzte Liegenschaft: Die Käuferin, ein Unternehmen, bringt darin seine Geschäftsräume unter, vermietet einige Wohnungen an Dritte, und sein Unternehmer bewohnt selbst eine Wohnung darin.

- a) Kauf einer Liegenschaft (Verbuchung der Gesamtschuld)
- b) Zahlung eines Teils dieser Gesamtschuld ab dem Bankkonto
- c) Übernahme der Hypothek, die bisher auf den Verkäufer gelaufen hat
- d) Zahlung der Handänderungssteuer beziehungsweise Gebühren ab dem Postkonto (Käuferanteil)
- e) Kauf von Heizöl (Bareinzahlung am Postschalter)
- f) Die Mietzinszahlungen der Mieter treffen auf dem Postkonto ein
- g) Die Rechnung für den Ersatz einer zerbrochenen Leuchte im Eingang trifft ein
- h) Die Belastung auf dem Bankkonto für Hypothekarzins trifft ein
- i) Die Rechnung für eine neu erstellte Garage trifft ein
- k) Teilrückzahlung der Hypothek ab dem Bankkonto
- l) Jahresabschreibung der Liegenschaft
- m) Verbuchung der Miete für die Geschäftsräume (keine Zahlung)
- n) Verbuchung der Miete für die Wohnung des Unternehmers (keine Zahlung)

Nennen Sie den Buchungssatz aus der Sicht des Verkäufers für

- o) Verkauf einer Liegenschaft (Verbuchung des Gesamtguthabens)
- p) Zahlungserhalt eines Teils dieses Gesamtguthabens auf dem Bankkonto
- q) Übernahme der bisher bestehenden Hypothek durch den Käufer
- r) Zahlung der Handänderungssteuer beziehungsweise Gebühren ab dem Postkonto (Verkäuferanteil)

2. Nennen Sie den Buchungssatz für folgende Geschäftsfälle:

- a) Zahlung der Prämie für die Gebäudeversicherung ab dem Postkonto
- b) Erhalt der Rechnung für eine Gebäudesanierung im Eingangsbereich:  
Teil 1 für Ausbesserungen und Malerarbeiten im Treppenhaus
- c) Erhalt der Rechnung für eine Gebäudesanierung im Eingangsbereich:  
Teil 2 für Neuerstellung einer Rollstuhllampe und Einbau eines Treppenliftes
- d) Zahlungserhalt einer Vergütung von der Versicherung für einen Gebäudeschaden auf dem Postkonto
- e) Ein Lieferant hat in der Liegenschaft des Unternehmens einen Lagerraum gemietet. Das Unternehmen verrechnet eine Rechnung des Lieferanten für Warenlieferungen mit seinem Guthaben für Miete.
- f) Eine Mieterin einer Wohnung in der Liegenschaft des Unternehmens erledigt Reinigungsarbeiten in den Geschäftsräumen des Unternehmens. Die Entschädigung dafür wird mit der Miete verrechnet
- g) Eine Mieterin einer Wohnung in der Liegenschaft des Unternehmens erledigt Reinigungsarbeiten in den allgemeinen Räumen der Liegenschaft. Die Entschädigung dafür wird mit der Miete verrechnet
- h) Die Stromrechnung (Elektrizität) trifft ein. Sie umfasst den Anteil der Geschäftsräume, der allgemeinen Räume und der Wohnung des Inhabers (dreifache Nutzung wie in Arbeit 1).  
Der Anteil der Geschäftsräume wird gebucht (siehe auch i und k)
- i) Der Anteil der allgemeinen Räume wird gebucht (siehe h)
- k) Der Anteil der Wohnung des Inhabers wird gebucht (siehe h)

3. Nennen Sie den Geschäftsfall für folgende Buchungssätze:

- a) Hypothek / Bank
- b) Liegenschaftenaufwand / Bank (betrifft keine Lieferantenrechnung)
- c) Liegenschaftenaufwand / Liegenschaften
- d) Raumaufwand / Liegchaftenertrag
- e) Liegchaftenertrag / Erfolgsrechnung
- f) Privat / Liegchaftenertrag
- g) Bilanz / Liegenschaften

4. Folgende Kontensalden liegen vor:
- Liegenschaften 1'800'000
  - Hypothek (Schuld) 1'200'000
  - Liegenschaftenaufwand 150'000
  - Liegenschaftenertrag 200'000

- a) Berechnen Sie die Nettorendite
  
- b) Erklären Sie, was diese Nettorendite aussagt
  
- c) Berechnen Sie die Bruttorendite
  
- d) Erklären Sie, was diese Bruttorendite aussagt

5. Erklären Sie, wie weit eine Liegenschaft abgeschrieben werden kann

6. Erklären Sie, wann die Rechnung eines Handwerkers im Konto Liegenschaftenaufwand gegengebucht wird und wann sie im Konto Liegenschaften gegengebucht wird.

7. Erklären Sie, was eine Hypothek ist

8. Erklären Sie, wo das Konto Liegenschaften in der Bilanz eingeordnet wird, wenn es sich um eine betriebliche Liegenschaft handelt, und wo, wenn es sich um eine betriebsfremde Liegenschaft handelt.

9. Nennen Sie eine andere mögliche Bezeichnung für das Konto Liegenschaftenaufwand

10. Erklären Sie, was eine Aktivhypothek ist

11. Von einer Liegenschaft sind Ende Jahr folgende Werte bekannt:

Abschreibungsbetrag 10'500  
Anschaffungswert 1'200'000  
Energie- und Versicherungsaufwand 1'800  
Hypothek (momentaner Stand) 750'000  
Hypothekarzins (für genau 1 Jahr) 41'250  
Mietzinseinnahmen (für genau 1 Jahr) 60'000  
Reparaturaufwand 5'750  
Wertberichtigung (inklusive diesjährige Abschreibung) 210'000

- a) Berechnen Sie den Hypothekarzinsatz
- b) Berechnen Sie den Liegenschaftenerfolg (mit Angabe ob Gewinn oder Verlust)
- c) Berechnen Sie das Eigenkapital, das in dieser Liegenschaft steckt
- d) Berechnen Sie die Nettorendite
- e) Berechnen Sie die Bruttorendite
- f) Kommentieren Sie den Unterschied dieser beiden Berechnungen (von d) und e)

Dieser Abschnitt ist nicht Pflichtstoff für jede Ausbildung.

12. Über eine Liegenschaft liegen folgende Werte vor:  
Anschaffungspreis 1'206'000  
kumulierte Abschreibungen 46'000  
Verkehrswert 1/4 unter dem momentanen Buchwert  
steueramtliche Schätzung 5/4 des momentanen Buchwertes  
momentaner Buchwert des Grundstückes allein 500'000  
Mietzinseinnahmen: 2 Wohnungen zu je 1'500 monatlich sowie Geschäftsräume pauschal 10'400 pro Jahr
- a) Erklären Sie, was der Bilanzwert ist
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - b) Berechnen Sie den Bilanzwert anhand der obigen Angaben
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - c) Erklären Sie, was der Verkehrswert ist
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - d) Berechnen Sie den Verkehrswert anhand der obigen Angaben
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - e) Erklären Sie, was der Steuerwert ist
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - f) Berechnen Sie den Steuerwert anhand der obigen Angaben
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - g) Erklären Sie, was der Versicherungswert ist
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - h) Berechnen Sie den Versicherungswert anhand der obigen Angaben. Es wird der Einfachheit halber angenommen, die Schätzung hätte genau den momentanen Buchwert ergeben (dies ist jedoch nicht wirklichkeitsgetreu!).
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - i) Erklären Sie, was der Ertragswert ist
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - k) Berechnen Sie den Ertragswert anhand der obigen Angaben bei einem gewünschten Zinsfuss von 5 %
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  - l) Beschreiben Sie, warum der Ertragswert von k) kleiner, genau gleich oder höher als der Buchwert dieser Liegenschaft ist