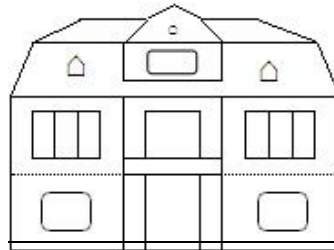


Inhalt – überprüft den Stoff von buchen.ch (Schwerpunkt auf Modul C 4)	Punkte	Bewertung
Aufgabe 1: Geschäftliegenschaften Einzelunternehmen	6	<ul style="list-style-type: none"> • ab 28 Punkte: sehr gut • ab 22 Punkte: gut • ab 16 Punkte: genügend
Aufgabe 2: Geschäftliegenschaften Aktiengesellschaft	15	
Aufgabe 3: Geschäftliegenschaften Einzelunternehmen	9	
Erreichte Punkte – ein ✓-Zeichen in den Lösungen entspricht einem Punkt		Maximum: 30 Punkte

Hilfsmittel	Zeit
<ul style="list-style-type: none"> • Schul-Kontenrahmen KMU (kostenloser Download von buchen.ch) • Taschenrechner (nicht programmierbar und kein Textspeicher) 	60 Minuten

Aufgabe 1: Geschäftliegenschaften Einzelunternehmen » 6 Punkte

Brigitte Aebi ist Inhaberin des Einzelunternehmens «Agentur Aebi». Sie hat für ihre Firma eine Jugendstil-Villa in Basel gekauft. Die Geschäftliegenschaft wird wie nebenstehend aufgezeigt genutzt:



2. Stock: Privatwohnung Brigitte Aebi

1. Stock: Vermietung an Dritte

Parterre: Geschäftsräume Agentur Aebi

- a) Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch? (Richtige Aussage/n ankreuzen.)
- Die Villa wird im Konto «1600 Geschäftliegenschaften (Immobilien)» aktiviert. In diesem werden neben Gebäuden (Häusern) auch Grundstücke oder das Stockwerkeigentum erfasst. ✓
 - Es ist wahrscheinlich, dass die Liegenschaft auch als Kapitalanlage gekauft wurde. ✓

- b) Die Anschaffungskosten für die Jugendstil-Villa betragen CHF 1 250 (Kurzzahl in 1 000) inklusive Handänderungskosten. Das Gebäude wird zu 30% eigenfinanziert. Wie lauten die Buchungen?

Geschäftsfall	Soll	Haben	Kontenführung			
			S	H	S	H
			S	H	S	H
			+	-	-	+
			Nr. 1600 Geschäfts- liegenschaften		Nr. 2451 Hypothecken	
1) Eigenfinanzierung durch Bank	1600 <i>Geschäftsliegenschaften</i>	1020 <i>Bankguthaben</i>	375			
2) Fremdfinanzierung durch Hypothek	1600 <i>Geschäftsliegenschaften</i>	2451 <i>Hypothecken</i>	875			875

- c) Oft wird aus Platzgründen ein **neutrales Erfolgskonto «Erfolg betriebliche Liegenschaften»** geführt: Es zeigt «im Soll» die Aufwände und «im Haben» die Erträge aus der Immobilienverwaltung. Sind folgende Aussagen richtig oder falsch? (Richtige Aussage/n ankreuzen.)
- Die Vermietung im Parterre wird erfasst mit dem Buchungssatz «Mietaufwand / Erfolg betriebliche Liegenschaften». ✓
 - Die Vermietung im 2. Stock wird erfasst mit dem Buchungssatz «Erfolg betriebliche Liegenschaften / Privat» (zum Eigenmietwert). ✓

Aufgabe 2: Geschäftsliegenschaften Aktiengesellschaft » 15 Punkte

Die «Gneis AG» hat ihre Geschäftsliegenschaften (Immobilien) um- und ausgebaut. Ein Teil der Räume wird an Dritte vermietet: Für den Immobilienverkehr werden die Erfolgskonten Nr. 7500 «**Ertrag betriebliche Liegenschaften**» und Nr. 7510 «**Aufwand betriebliche Liegenschaften**» geführt.

Aktiven	Passiven	Aufwände	Erträge
1000 Kasse	2000 VLL (Kreditoren)	3805 Verluste Forderungen	3000 Produktionserlöse (Produktionsertrag)
1020 Bankguthaben	2100 Bankverbindlichkeiten	4200 Handelswarenaufwand	3400 Dienstleistungserlöse (Dienstleistungsertrag)
1100 FLL (Debitoren)	2140 Übrige verzinsl. Verbindlichkeiten (Passivdarlehen kf.)	5000 Lohnaufwand	6950 Finanzertrag
1170 Vorsteuer MWST Material, Waren, Dienstleistungen	2200 Geschuldete MWST	6000 Raumaufwand	7500 Ertrag betriebliche Liegenschaften
1171 Vorsteuer MWST Investitionen, übr. Betriebsauf-	2300 PRA: Passive Rechnungsabgrenzung (TP)	6100 URE: Unterhalt, Reparaturen Ersatz mobile Sachanlagen	7510 Aufwand betriebliche Liegenschaften
1176 VST (Guthaben VST)	2330 Kurzfristige Rückstellungen	6200 Fahrzeugaufwand	
1300 ARA: Aktive Rechnungsabgr.	2400 Bankverbindlichkeiten (Bankdarlehen lf.)	6300 Sachversicherungen	
1500 Maschinen und Apparate	2450 Darlehen (Passivdarlehen lf.)	6400 Energie- u. Entsorgungsaufw.	
1510 Mobilier u. Einrichtungen	2800 Eigenkapital	6500 Verwaltungsaufwand	
1520 Büromaschinen, Informatik	2950 Gesetzliche Gewinnreserve	6600 Werbeaufwand	
1530 Fahrzeuge	2970 Gewinn-/Verlustvortrag	6700 Sonst. betrieblicher Aufwand	
1600 Geschäftsliegenschaften		6800 Abschreibungen	Abschluss
1609 WB Geschäftsliegenschaften		6900 Finanzaufwand	9200 Jahresgewinn/-verlust (Erfolgsrechnung)

a) Folgende Geschäftsfälle der «Gneis AG» sind im untenstehenden Journal sowie in den Konten der Seite 3 zu erfassen – Konten gemäss abgebildetem vereinfachten Kontenplan (Basis: Schul-Kontenrahmen KMU von buchen.ch). Es ist mit **Kontennummern** zu buchen. Alle Beträge sind auf 5 Rappen genau zu runden. Die Mehrwertsteuer (MWST) wird nach der Nettomethode erfasst und der Immobilienverkehr über eine Bank abgewickelt.

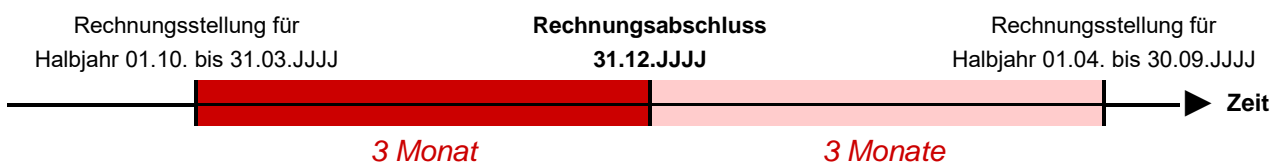
Geschäftsfall	Nr.	Soll	Haben	Betrag	
1) Im Zusammenhang mit dem Um- und Ausbauprojekt hat die «Gneis AG» einen genutzten Baukredit (Laufzeit: 18 Monate) in eine Hypothek in der Höhe von CHF 900 000.– umgewandelt.	1)	2400 <i>Bankverbindlich.</i>	2451 <i>Hypotheken</i>	900 000	✓
2) Die einmaligen Kosten (Notar, Grundbuch) beim Um- und Ausbauprojekt betragen CHF 36 250.–.	2)	1600 <i>Geschäftslieg.</i>	1020 <i>Bankguthaben</i>	36 250	✓
3) Die ausserhalb des Baukredits eingegangenen Handwerkerrechnungen belaufen sich auf CHF 226 170.– inkl. 7,7% MWST. Davon fallen 60% auf wertvermehrende Massnahmen. Der Rest hat werterhaltenden Charakter (Aufwand).	3)	1600 <i>Geschäftslieg.</i>	2000 <i>VLL</i>	126 000 <i>(wertvermehrend)</i>	✓
4) Vgl. Nr. 1): Bankbelastung der Hypothekarzinsen von 3% für das Q2 vom 31.03. bis 30.06.JJJJ.	3)	1171 <i>Vorsteuer MWST</i>	2000 <i>VLL</i>	9 702	✓
5) Rechnungseingang für Liegenschaftsverwaltung (Unterhalt u.a.): CHF 6 677.40 inkl. 7,7% MWST	3)	7510 <i>Aufwand b. Liegen.</i>	2000 <i>VLL</i>	84 000 <i>(werterhaltend)</i>	✓
6) Kundenrechnungen für die Drittvermietung von Geschäftsräumen: CHF 17 900.–	3)	1171 <i>Vorsteuer MWST</i>	2000 <i>VLL</i>	6 468	✓
7) Vgl. Nr. 1): Teilamortisation: CHF 36 000.–	4)	7510 <i>Aufwand b. Liegen.</i>	1020 <i>Bankguthaben</i>	6 750 <i>(Zins für 3 Monate)</i>	✓
8) Vgl. Konto Nr. 1600 auf Seite 3 oben: Die Liegenschaften werden indirekt und linear mit 5% der Erstellungs-/Anschaffungskosten abgeschrieben – gemäss aktuellem Saldo.	5)	7510 <i>Aufwand b. Liegen.</i>	2000 <i>VLL</i>	6 200	✓
	5)	1171 <i>Vorsteuer MWST</i>	2000 <i>VLL</i>	477.40	✓
	6)	1100 <i>FLL</i>	7510 <i>Ertrag b. Liegen.</i>	17 900	✓
	7)	2451 <i>Hypotheken</i>	1020 <i>Bankguthaben</i>	36 000	✓
	8)	7510 <i>Aufwand b. Liegen.</i>	1609 <i>WB Geschäftslieg.</i>	205 100 <i>(5% von 4 102 000)</i>	✓

Kontenführung – Auszug aus dem Hauptbuch der «Gneis AG»

S +	Nr. 1600 Geschäftsliegenschaften	H -	S -	Nr. 1609 WB (Wertberichtigung) Geschäftsliegenschaften	H +	S -	Nr. 2451 Hypotheken	H +
	3 939 750				1 872 000		7) 36 000	702 000
	2) 36 250				8) 205 100			1) 900 000
	3) 126 000							
		S 4 102 000			S 2 077 100			S 1 566 000
S -	Nr. 7500 Ertrag betriebliche Liegenschaften	H +	S +	Nr. 7510 Aufwand betriebliche Liegenschaften	H -			
	b) 8 950	446 850		3) 84 000				
		6) 17 900		4) 6 750				
				5) 6 200				
	S 455 800			8) 205 100	S 302 050			

b) **Rechnungsabschluss per 31. Dezember:** Die Rechnungen für die Drittvermietung der Büroräumlichkeiten werden halbjährlich für die Rechnungsperioden 1. April bis 30. September und 1. Oktober bis 31. März ausgestellt. Die Miete ist wie üblich vorschüssig zu begleichen. Die letzte Halbjahresrechnung in der Höhe von CHF 17 900.– wurde per 1. Oktober versandt – vgl. Aufgabe a), Geschäftsfall Nr. 6). Nachfolgend ist die dafür notwendige Rechnungsabgrenzung vorzunehmen und oben im Hauptbuch zu erfassen. Der Zeitstrahl dient als Hilfe.

Soll	Haben	Betrag
7500 <i>Ertrag betriebliche Liegenschaften</i>	2300 <i>PRA</i>	8 950



Berechnung:

Der für das Halbjahr 01.10. bis 31.03.JJJJ erfasste Mietzins ertrag ist um 3 Monate zu gross, d. h. er ist um CHF 8 950.– (17 900 / 2) via eine passive Rechnungsabgrenzung zu verkleinern.

c) **Vgl. Kontensalden im obigen Hauptbuch:** Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch? (Richtige Aussage/n ankreuzen.)

- Der Saldo im Konto Nr. 1609 «WB Geschäftsliegenschaften» zeigt die Summe aller bisherigen Abschreibungen (inklusive der aktuellen Periode) und beträgt CHF 1 872 000.– ✓
- Gemäss dem aktuellem Stand in den oben abgebildeten Konten resultiert aus dem Liegenschaftsverkehr ein Ertrag in der Höhe von CHF 153 750.– ✓

Aufgabe 3: Geschäftsliegenschaften Einzelunternehmen » 9 Punkte

Die Bilanz des Einzelunternehmens «Holzer Holz» enthält unter dem Anlagevermögen die Position «Geschäftsliegenschaften» (Gebäude, Lagerhallen, Garagen und Landreserven).

a) Untenstehend ist durch Ankreuzen zu bestimmen, welche der aufgeführten Konten wie (Soll- oder Habeneintragung?) von den jeweiligen Geschäftsfällen betroffen sind.

Geschäftsfall	Konto								
	Geschäftsliegenschaften		Hypotheken		Raumaufwand		Erfolg betriebliche Liegenschaften		
	Soll	Haben	Soll	Haben	Soll	Haben	Aufwand	Ertrag	
1) Heizöleinkauf							X		✓
2) Verkauf einer Garage		X							✓
3) Drittvermietung einer Lagerhalle								X	✓
4) Rechnung für Strom und Wasser							X		✓
5) Kauf eines Nachbargrundstücks	X			(X)					✓
6) Rechnung Gebäudeversicherung							X		✓
7) Abschreibung der Liegenschaft		X					X		✓
8) Liegenschaftssteuer							X		✓

b) Vgl. Aufgabe a), Nr. 5): Im Zusammenhang mit dem Kauf des Nachbargrundstücks war die Aufnahme einer neuen Hypothek notwendig. Bei Hypotheken wird in der Praxis unterschieden zwischen «Variable Hypotheken», «Festhypotheken» und «Liborhypotheken». Bei welcher der nachfolgend beschriebenen Hypotheken handelt es sich um eine Festhypothek? Richtige Umschreibung ankreuzen.

- Diese Hypotheken sind in Tiefzinsphasen am günstigsten. Sie werden oft für drei bis fünf Jahre abgeschlossen. Der Zinssatz wird monatlich (alle drei oder alle sechs Monate) neu fixiert. Steigen die Zinsen, wird die Hypothek schnell teurer. Einige Finanzinstitute bieten ein Zinsdach («Cap») an, damit der Zinssatz nicht unendlich steigt. Dies verteuert die Hypothek über die ganze Laufzeit.
- Diese Hypotheken findet man in der Regel für Laufzeiten von einem Jahr bis zu zehn Jahren. Bei ihnen wird ein fixer Zinssatz für einen fixen Betrag auf eine fixe Laufzeit vereinbart. Sie eignen sich zum Schutz vor steigenden Zinsen. Um von tiefen Zinsen möglichst lange zu profitieren, bieten sich längere Laufzeiten an. Dies hat auch Nachteile: Man ist langfristig gebunden und Rückzahlungen sind meist nicht möglich. Bei einer vorzeitigen Auflösung der Hypothek sind happige Kosten in Kauf zu nehmen. ✓
- Diese Hypotheken haben keine fixe Laufzeit und sind in der Regel auf sechs Monate kündbar. Der Zinssatz passt sich den jeweiligen Verhältnissen am Kapitalmarkt an, d. h. der Zins kann steigen oder sinken. Somit übernimmt man das Zinsänderungsrisiko und hat gleichzeitig die Chance, von fallenden Zinsen vollumfänglich zu profitieren. Daher sind diese Hypotheken vor allem bei sinkenden Zinsen attraktiv. Sie sind eher ein Auslaufmodell. Einige Finanzinstitute bieten sie nur auf ausdrückliche Nachfrage an oder verlangen hohe Zinsen, um sie unattraktiv zu machen.