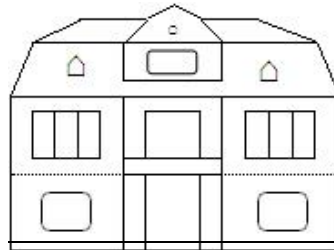


| Inhalt – überprüft den Stoff von <a href="http://buchen.ch">buchen.ch</a> (Schwerpunkt auf Modul C 4) | Punkte | Bewertung   |
|---|--------|---|
| Aufgabe 1: Geschäftsliegenschaften Einzelunternehmen  | 6      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ab 28 Punkte: sehr gut</li> <li>• ab 22 Punkte: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

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

## Aufgabe 1: Geschäftsliegenschaften Einzelunternehmen » 6 Punkte

Brigitte Aebi ist Inhaberin des Einzelunternehmens «Agentur Aebi». Sie hat für ihre Firma eine Jugendstil-Villa in Basel gekauft. Die Geschäftsliegenschaft 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 Geschäftsliegenschaften (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             | Nr. 1600<br>Geschäfts-<br>liegenschaften | H | S | Nr. 2451<br>Hypotheken | H |  |
| 1) Eigenfinanzierung durch Bank     |      |       |               |  |   |   |                        |   |  |
| 2) Fremdfinanzierung durch Hypothek |      |       |               |  |   |   |                        |   |  |

- 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<br>(Produktionsertrag)         |
| 1020 Bankguthaben                                     | 2100 Bankverbindlichkeiten                                   | 4200 Handelswarenaufwand                                   | 3400 Dienstleistungserlöse<br>(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 Mobiliar 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  | <b>Abschluss</b>                                      |
| 1609 WB Geschäftsliegenschaften                       |  | 6900 Finanzaufwand   | 9200 Jahresgewinn/-verlust<br>(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](http://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.   |     |      |       |        |
| 2) Die einmaligen Kosten (Notar, Grundbuch) beim Um- und Ausbauprojekt betragen CHF 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). |     |      |       |        |
| 4) Vgl. Nr. 1): Bankbelastung der Hypothekarzinsen von 3% für das Q2 vom 31.03. bis 30.06.JJJJ.   |     |      |       |        |
| 5) Rechnungseingang für Liegenschaftsverwaltung (Unterhalt u.a.): CHF 6 677.40 inkl. 7,7% MWST  |     |      |       |        |
| 6) Kundenrechnungen für die Drittvermietung von Geschäftsräumen: CHF 17 900.–   |     |      |       |        |
| 7) Vgl. Nr. 1): Teilamortisation: CHF 36 000.–  |     |      |       |        |
| 8) Vgl. Konto Nr. 1600 auf Seite 3 oben: Die Liegenschaften werden indirekt und linear mit 5% der Erstellungs-/Anschaffungskosten abgeschrieben – gemäss aktuellem Saldo.   |     |      |       |        |



**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                        |       |            |       |             |       |                                       |        |
|-------------------------------------|------------------------------|-------|------------|-------|-------------|-------|---------------------------------------|--------|
|                                     | Geschäfts-<br>liegenschaften |       | Hypotheken |       | Raumaufwand |       | Erfolg betriebliche<br>Liegenschaften |        |
|                                     | Soll                         | Haben | Soll       | Haben | Soll        | Haben | Aufwand                               | Ertrag |
| 1) Heizöleinkauf                    |                              |       |            |       |             |       |                                       |        |
| 2) Verkauf einer Garage             |                              |       |            |       |             |       |                                       |        |
| 3) Drittvermietung einer Lagerhalle |                              |       |            |       |             |       |                                       |        |
| 4) Rechnung für Strom und Wasser    |                              |       |            |       |             |       |                                       |        |
| 5) Kauf eines Nachbargrundstücks    |                              |       |            |       |             |       |                                       |        |
| 6) Rechnung Gebäudeversicherung     |                              |       |            |       |             |       |                                       |        |
| 7) Abschreibung der Liegenschaft    |                              |       |            |       |             |       |                                       |        |
| 8) Liegenschaftssteuer              |                              |       |            |       |             |       |                                       |        |

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.