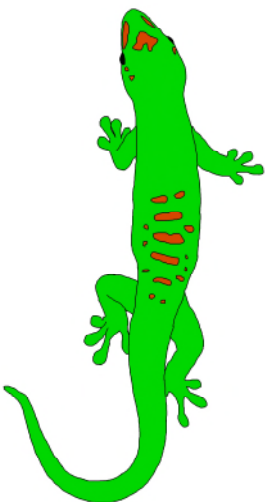


Die wunderbare Welt des Rechnungswesen

Lehrbuch mit Übungen

Immobilienbuchhaltung Lösung



Ausgangslage

Das Handelsunternehmen, Klaus Bucher Schuhhandel ist im Wandel. Die Geschäftsräume sollen erneuert werden und das Sortiment gründlich überarbeitet.

Kontenplan

Kasse	VLL (Kreditoren)	Fahrzeugaufwand
Post	Hypothek	Werbeaufwand
Bank	Eigenkapital	Übriger Betriebsaufwand
FLL (Debitoren)	Privat	Abschreibungen
Warenbestand	Warenertrag	Zinsaufwand
Fahrzeuge	Warenaufwand	Zinsertrag
Mobilien	Lohnaufwand	Immobilienenertrag
Immobilien	Mietaufwand	Immobilienaufwand

Aufgabenstellung

Führen Sie das Journal für die Schuhhandlung Bucher, inklusive der Immobilienbuchhaltung.

Nr.	Geschäftsfall
1	Die Mieter der Immobilie bezahlen die Monatsmiete auf unser Bankkonto CHF 32'450.--.
2	Wir kaufen neue LED Birnen fürs Treppenhaus bar CHF 45.30.
3	Die Stromrechnung für die Immobilie trifft ein CHF 240.70.
4	Ein Mieter erledigt in unserem Auftrag kleinere Reparaturarbeiten am Haus. Dafür erhält er von uns Bar CHF 450.--.
5	Die Rechnung für die Reparatur einer Waschmaschine trifft ein CHF 215.65. Die Waschmaschine steht den Mietern zur freien Verfügung.
6	Der Öltank ist fast leer. Daher bestellen wir beim Heizöllieferant neues Heizöl. Heute trifft die Rechnung ein CHF 1'340.50.
7	Die Miete für die Schuhhandlung die im eigenen Gebäude ist wird verrechnet CHF 3'430.--.
8	Teilrückzahlung einer Hypothek CHF 25'000.-- durch Banküberweisung.
9	Dem Hauswart wird der Lohn per Banküberweisung bezahlt CHF 3'700.--.
10	Der Mietwert der Wohnung von Klaus Bucher wird ihm belastet CHF 2'100.--.
11	Kauf von neuen Putztüchern für den Hauswart. Die Barquittung weist CHF 15.30 aus.
12	Ein paar Mieter bezahlen ihre Miete 2 Tage zu spät auf unser Postkonto CHF 5'390.-.
13	Der Hypothekarzins wird unserem Bankkonto belastet CHF 5'390.--.
14	Wir bezahlen bereits verbuchte Rechnungen für die Liegenschaft per Post CHF 8'320.55
15	Die Liegenschaft wird direkt um CHF 30'000.-- abgeschrieben.

Berechnen sie mit untenstehenden Angaben die Immobilienrendite der Schuhhandlung Bucher:

Die Immobilien haben einen Wert von CHF 8'970'000.--.
 Auf den Immobilien sind noch Hypotheken von CHF 5'500'000.--.
 Der Immobilienenertrag CHF 1'000'000.--.
 Der Immobilienaufwand CHF 360'000.--.

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$ $\text{Bruttorendite} = \frac{1'000'000 \times 100}{8'970'000.00}$	= 11.15%

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{ImmobilienGewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$ $\text{Nettorendite} = \frac{640'000 \times 100}{3'470'000.00}$	= 18.44%

Ausgangslage

Schreinermeister Ferdinand Hobel hat vor 5 Jahren die Schreinerei Hobel als Einzelunternehmung gegründet. Mit seinen 6 Angestellten produziert er Möbel auf Kundenwunsch. Ganz egal ob das Stühle, Tische, Schränke oder auch elegante Sofas. Sie führen die Buchhaltung für den Betrieb mit einem jährlichen Umsatz von ca. CHF 2.3 Mio.

Kontenplan

Kasse	VLL (Kreditoren)	Fahrzeugaufwand
Post	Hypothek	Werbeaufwand
Bank	Eigenkapital	Übriger Betriebsaufwand
FLL (Debitoren)	Privat	Abschreibungen
Warenbestand	Produktionserlös	Zinsaufwand
Fahrzeuge	Materialaufwand	Zinsertrag
Mobilien	Lohnaufwand	Immobilienenertrag
Immobilien	Mietaufwand	Immobilienaufwand

Aufgabenstellung

Führen Sie das Journal für die Schreinerei Hobel, auch für die Immobilienbuchhaltung.

Nr.	Geschäftsfall
1	Ferdinand Hobel wird seine Privatwohnung in der Liegenschaft belastet, Mietwert CHF 1'430.--.
2	Wir bezahlen einem Mieter bar CHF 400.-- für Reinigungsarbeiten.
3	Bankgutschrift auf unserem Migrosbankkonto: Einzahlungszweck «Mieten» CHF 15'300.--.
4	Der Schreinerei Hobel wird die Geschäftsmiete belastet, Mietwert CHF 4'260.--.
5	Der Hypothekarzins wird von unserem Bankkonto belastet CHF 850.40.
6	Der Hauswart kann Gratis in der Wohnung leben. Verbuchen sie den Mietwert für die Wohnung des Hauswarts CHF 970.--.
7	Kauf von Heizöl auf Rechnung CHF 3'648.20.
8	Wir erhalten die Rechnung des Gärtners Grünerdaumen CHF 2'450.-- für das 4 Quartal.
9	Mieter bezahlen ihre Miete auf unser Postkonto CHF 4'230.--.
10	Teilrückzahlung einer Hypothek CHF 25'000.-- per Banküberweisung.
11	Ein Mitarbeiter der Schreinerei, streicht in seiner Freizeit die Holzfassade der Immobilie. Er erhält dafür bar CHF 560.--.
12	Die Liegenschaft soll um CHF 50'000.-- linear und direkt abgeschrieben werden.
13	Am Ende Jahr beläuft sich unsere Hypothekarschuld auf CHF 1'800'000.--. Verbuchen sie diese Schuld.
14	Der Saldo des Kontos Immobilienaufwand beträgt CHF 130'000.-- und soll verbucht werden.
15	Verbuchen sie den Schlussbestand des Kontos Immobilien CHF 2'650'000.--.

Berechnen sie mit untenstehenden Angaben die Immobilienrendite der Schreinerei Hobel:

Die Immobilien haben einen Wert von CHF 2'650'000.--.
 Auf den Immobilien sind noch Hypotheken von CHF 1'800'000.--.
 Der Immobilienenertrag CHF 618'000.--.
 Der Immobilienaufwand CHF 408'000.--.

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$ $\text{Bruttorendite} = \frac{618'000 \times 100}{2'650'000.00}$	= 23.32%

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{ImmobilienGewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$ $\text{Nettorendite} = \frac{210'000 \times 100}{850'000.00}$	= 24.71%

Ausgangslage

Klaus Frucht hat vor 20 Jahren die Einzelunternehmung Lebensmittelhandel Frucht in Cham (ZG), gegründet. Mit seinen 3 Angestellten arbeitet er im Lebensmittelhandel und beliefert Hotels, Restaurants und Supermärkte mit regionalen Lebensmitteln. Nun möchte er die Unternehmung vergrössern und kauft sich deshalb eine eigene Immobilie.

Kontenplan

Kassa	Bank	Raumaufwand
Post	Passivdarlehen	Fahrzeugaufwand
FLL (Debitoren)	Hypotheken	Reparaturaufwand
Warenbestand	Eigenkapital	Verwaltungsaufwand
Mobiliar	Privat	Übriger Betriebsaufwand
Lieferwagen	Warenertag	Zinsaufwand
Direktionsfahrzeug	Warenaufwand	Abschreibungskosten
Immobilien	Gehälter	Immobilienertag
VLL (Kreditoren)	Sozialversicherungsaufwand	Immobilienaufwand

Aufgabenstellung

Führen Sie das Journal inkl. Immobilienbuchhaltung für die Lebensmittelhandlung Frucht.

Nr.	Geschäftsfall
1	Die Stromrechnung von der Privatwohnung des Eigentümers trifft ein CHF 320.-- und wird über das Geschäft gebucht.
2	Die Stromrechnung für den Lebensmittelhandel Frucht trifft ein CHF 870.50.
3	Die Stromrechnung der Liegenschaft trifft ein CHF 150.70.
4	Die Mieter erhalten ihre Stromrechnung für ihre Wohnung CHF 520.--.
5	Der Mietwert der Privatwohnung von Klaus Frucht wird verrechnet CHF 980.--.
6	Amortisation der Hypothek CHF 30'000.-- der Betrag wird von der Bank abgebucht.
7	Diverse Kleinauslagen in bar für die Liegenschaft CHF 540.20.
8	Der Mietwert des Geschäfts beläuft sich auf 2'390.-- und wird verrechnet.
9	Abschreibung der Liegenschaft indirekt CHF 20'000.--.
10	Der Hypothekarzins wird von der Bank belastet CHF 6'300.--.
11	Der Hauswartlohn wird per Post überwiesen CHF 4'870.--.
12	Schlussbestand des Kontos Immobilienertag CHF 115'000.--.
13	Schlussbestand des Kontos Immobilienaufwand CHF 34'000.--.
14	Schlussbestand des Kontos Hypothek CHF 540'000.--.
15	Schlussbestand des Kontos Immobilien CHF 980'000.--.

Berechnen sie aus den Angaben obenstehenden Angaben (Geschäftsfall Nr. 12 -15) die Immobilienrendite des Lebensmittelhandels Frucht:

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$	$\text{Bruttorendite} = \frac{115'000 \times 100}{980'000.00} = 11.73\%$

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{Immobilienertag} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$	$\text{Nettorendite} = \frac{81'000 \times 100}{440'000.00} = 18.41\%$

Ausgangslage

Das Transportunternehmen Fridolin Speck, ist ein Einzelunternehmen mit 21 Angestellten. Die Unternehmung hat sich auf 2 Geschäftsfelder spezialisiert (auf Personen- und Gütertransporte). Das Transportunternehmen hat den Geschäftssitz seit der Gründung vor 21 Jahren in Schwyz.

Kontenplan (Ungeordnet)

Abschreibungsaufwand	Fahrzeuge Busse	Lohnaufwand
Post	VLL (Kreditoren)	Immobilienenertrag
Bank (Aktiv)	Darlehensschuld	Verwaltungsaufwand
FLL (Debitoren)	Eigenkapital	Fahrzeugaufwand LKW
Versicherungsaufwand	Ertrag aus Personentransporte	Werbung
Mobilien	Ertrag aus Gütertransporte	Fahrzeugaufwand Busse
Fahrzeuge LKW	Transitorische Aktiven (TA)	Energie und Entsorgung
Übriger Betriebsaufwand	Zinsaufwand	Immobilien
Zinsertrag	Übriger Personalaufwand	Transitorische Passiven (TP)
Immobilienaufwand	Kasse	Privat
Hypothek	Mietaufwand	

Aufgabenstellung

Führen Sie das Journal für das Transportunternehmen Speck mit der Immobilienbuchhaltung.

Nr.	Geschäftsfall
1	Die Miete für die Liegenschaften trifft auf dem Bankkonto ein CHF 48'300.--.
2	Wir bezahlen die Handänderungskosten für den Kauf einer Immobilie mit Banküberweisung CHF 25'800.--.
3	Firma Schindler schickt eine Rechnung für Liftrevisionen CHF 3'250.--.
4	Der Hauswart einer Liegenschaft bezahlt uns die Miete CHF 300.-- auf unser Postkonto. Mietwert der Wohnung ist CHF 2'800.- der Rest ist sein Lohn.
5	Wir stocken für Umbauarbeiten eine Hypothek auf CHF 250'000.-- das Geld wird auf unser Bankkonto überwiesen.
6	Wir bezahlen offene Rechnungen für die Immobilien per Banküberweisung CHF 78'340.--.
7	Rechnung der Baufirma für die Umbauten (Werterhaltend) (siehe Nr. 5) trifft ein CHF 271'980.--.
8	Wir haben eine Immobilie mit dem Buchwert von CHF 3'870'000.-- für CHF 4'430'000.-- gegen Bankcheck verkauft. Verbuchen sie den Verkauf mit dem Gewinn.
9	Die Eigenmiete des Transportunternehmens Speck wird verrechnet CHF 50'000.--.
10	Ein befreundeter Landwirt räumt für uns die grossen Parkplätze dafür geben wir ihm bar CHF 2'800.--.
11	Der Wert der Immobilie (siehe Nr. 15) wurde um 5% linear indirekt abgeschrieben. Tätigen sie die Nötige Abschreibung.
12	Schlussbestand des Kontos Immobilienenertrag CHF 1'815'000.--.
13	Schlussbestand des Kontos Immobilienaufwand CHF 656'000.--.
14	Schlussbestand des Kontos Hypothek CHF 15'460'000.--.
15	Schlussbestand des Kontos Immobilien CHF 30'140'000.--.

Berechnen sie aus den Angaben obenstehenden Angaben (Geschäftsfall Nr. 12 -15) die Immobilienrendite des Transportunternehmens Speck:

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$	$\text{Bruttorendite} = \frac{1'815'000 \times 100}{30'140'000.00} = 6.02\%$

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{ImmobilienGewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$	$\text{Nettorendite} = \frac{1'159'000 \times 100}{14'680'000.00} = 7.90\%$

Ausgangslage

Reto Fuchs hat vor 31 Jahren die Einzelunternehmung "Fuchs Kosmetik" gegründet. Die Unternehmung handelt mit verschiedenen Kosmetika diverser Marken und stellt auch selber Salben, Parfüms und Pflegeprodukte her. Mit rund 120 Mitarbeiter gehört die Unternehmung zu den grösseren Einzelunternehmungen. Reto Fuchs ist seit diesem Jahr nicht mehr der Geschäftsführer aber er bleibt der Eigentümer. Als Geschäftsführerin hat er seine Tochter Margrit Fuchs eingestellt.

Kontenplan (ungeordnet)

Einkauf Materie für Salben	Fahrzeuge	Löhne
Post	VLL (Kreditoren)	Mietaufwand
Bank	Passivdarlehen	Büromaterialaufwand
FLL (Debitoren)	Einkauf Material für Parfüms	Fahrzeugaufwand
Übrigen Personalaufwand	Warenertrag	Werbung
Mobilien	Immobilienaufwand	Abschreibungen
Immobilien	Eigenproduktionserlös Parfüms	Einkauf Material für Pflegeprodukte
Eigenkapital	Sonstiger Betriebsaufwand	Hypothek
Eigenproduktionserlös Salben	Eigenproduktionserlös Pflegeprodukte	Warenbestand
Zinsertrag	Kasse	Vermittlungsertrag
Immobilienertag	Warenaufwand	Privat

Aufgabenstellung

Führen sie das Journal für die Einzelunternehmung «Fuchs Kosmetik».

Nr.	Geschäftsfall
1	Verkauf einer Liegenschaft für CHF 340'000.- laut Buchhaltung lag der Wert bei 345'000.--. Verbuchen sie den Verkauf auf Rechnung mit einem allfälligen Gewinn oder Verlust.
2	Der Lohn des Hausmeisters wird per Bank überwiesen CHF 5'210.--.
3	Berechnen und Verbuchen sie den Hypothekarzins von 1.2%. Hypothek (siehe Nr. 14) bei einer Bankbelastung.
4	Die Privatwohnung von Reto Fuchs hat einen Mietwert von CHF 3'450.-- und liegt in der Liegenschaft.
5	Der Umbau (Werterhaltend) einer Wohnung kostet CHF 31'430.--, verbuchen sie die Rechnung.
6	Zeitungsinserat für freie Wohnungen CHF 450.20 auf Rechnung bei einer Tageszeitung.
7	Teilrückzahlung der Hypothek CHF 15'000.-- durch Bankbelastung.
8	Der Käufer der Liegenschaft bezahlt die offene Forderung (siehe Nr. 1) auf unser Bankkonto.
9	Eigenmiete der Unternehmung Fuchs Kosmetik CHF 5'320.25.
10	Die Rechnung (siehe Nr. 5) wird per Postgiro bezahlt.
11	Die Immobilie wird linear um CHF 41'000.-- direkt abgeschrieben.
12	Schlussbestand des Kontos Immobilienaufwand CHF 165'000.--.
13	Schlussbestand des Kontos Immobilienertag CHF 435'000.--.
14	Schlussbestand des Kontos Hypothek CHF 2'810'000.--.
15	Schlussbestand des Kontos Immobilien CHF 3'480'000.--.

Berechnen sie aus den Angaben obenstehenden Angaben (Geschäftsfall Nr. 12 -15) die Immobilienrendite der Unternehmung Fuchs Kosmetik:

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$	$\text{Bruttorendite} = \frac{435'000 \times 100}{3'480'000.00} = 12.50\%$

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{ImmobilienGewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$	$\text{Nettorendite} = \frac{270'000 \times 100}{670'000.00} = 40.30\%$

Ausgangslage

Klaus Graf ist Gründer, Inhaber und Geschäftsführer des Autohauses "Garage Graf". Die Einzelunternehmung handelt mit Neufahrzeugen verschiedener Marken und mit Occasion Fahrzeugen aller Marken, sie handelt auch mit seltenen Ersatzteilen ausserdem hat die Garage auch noch ein grosses Reparatur- und Servicecenter. Die 15 Angestellte arbeiten in allen Abteilungen und fühlen sich wohl, sie Schätzen den familiären Umgang.

Kontenplan (ungeordnet)

Werbeaufwand	Fahrzeuge	Ersatzteilverkauf (Handel)
Post	VLL (Kreditoren)	Raumaufwand
Bank	Verwaltungsaufwand	Zinsaufwand
Immobilienaufwand	Eigenkapital	Fahrzeugaufwand
Ertrag Neufahrzeuge	Ertrags Occasionen	Hypotheken
Mobilien	Materialaufwand	Immobilienenertrag
Übrigen Personalaufwand	Einkauf Occasionen	Ertrag Service & Reparaturen
Einkauf Neufahrzeug	Sonstiger Betriebsaufwand	Kasse
Privat	Personalaufwand	Warenbestand
Darlehensverbindlichkeit	A. o. Aufwand	Einkauf Ersatzteile (Handel)
FLL (Debitoren)	Immobilien	Abschreibungen

Aufgabenstellung

Führen sie die Immobilienbuchhaltung für die "Garage Graf".

Nr.	Geschäftsfall
1	Klaus Graf bezahlt seine Miete in der Immobilie der Garage Graf durch Banküberweisung CHF 6'230.--.
2	Die Mieter bezahlen ihre Mieten CHF 98'640.-- auf unser Bankkonto.
3	Der Mietwert der Garage Graf in der eigenen Liegenschaft beträgt CHF 13'450.--.
4	Rechnung des Stromversorgers CHF 98.40.
5	Die Büroräume werden gestrichen. Rechnung des Malers Streicher CHF 670.30.
6	Ausserdem geben wir dem Maler Streicher der Auftrag gegeben das Treppenhaus der Immobilie zu streichen. Dafür erhalten wir eine zusätzliche Rechnung von CHF 940.20.
7	3 Mieter müssen für ausstehende Mieten gemahnt werden. Mietwert CHF 4'150.--.
8	Lohnzahlung an den Hauswart der Immobilien CHF 6'130.-- per Bankgiro.
9	Die Garage Graf bezahlt den Mitarbeitern die Löhne CHF 71'879.-- per Bankgiro.
10	Verbuchen sie den Hypothekarzins von CHF 14'760.-- per Bankbelastung.
11	Belastungsanzeige der Bank: Amortisation der Schuld auf der Immobilie CHF 150'000.--.
12	Schlussbestand des Kontos Immobilienenertrag CHF 1'430'000.--.
13	Schlussbestand des Kontos Immobilien CHF 18'730'000.--.
14	Schlussbestand des Kontos Hypothek CHF 9'120'000.--.
15	Schlussbestand des Kontos Immobilienaufwand CHF 245'000.--.

Berechnen sie aus den Angaben obenstehenden Angaben (Geschäftsfall Nr. 12 -15) die Immobilienrendite der Garage Graf:

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$	$\text{Bruttorendite} = \frac{1'430'000 \times 100}{18'730'000.00} = 7.63\%$

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{ImmobilienGewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$	$\text{Nettorendite} = \frac{1'185'000 \times 100}{9'610'000.00} = 12.33\%$

Ausgangslage

Max Brötchen hat 2005 die Bäckerei Brötchen gegründet. Die Bäckerei hat heute 10 Angestellte davon 5 Bäcker/ Konditor 3 Verkäuferinnen und zwei Kaufmännische Angestellte fürs Büro. Die Bäckerei verkauft Grossbrote, Brötchen, Torten und andere Konditoreiartikel. Die Bäckerei hat nie eine andere Rechtsform gewählt und ist somit eine Einzelunternehmung mit Herrn Max Brötchen als Inhaber.

Kontenplan (ungeordnet)

Einkauf Mehl	Immobilien	Mietaufwand
Post	VLL (Kreditoren)	Energieaufwand
FLL (Debitoren)	Immobilienaufwand	Transitorische Aktiven (TA)
Übriger Betriebsaufwand	Hypothek	Reparaturen
Aktivdarlehen	Eigenkapital	Verwaltungskosten
Entsorgungsaufwand	Immobilienertag	Werkzeug
Mobilien	Privat	Werbeaufwand
Fahrzeuge	Einkauf Ware	Zinsaufwand
Lohnaufwand	Transitorische Passiven (TP)	Abschreibungen
Bank	Kasse	Vorräte
Produktionsertrag	Maschinen	

Aufgabenstellung

Führen Sie das Journal für die Bäckerei Brötchen.

Nr.	Geschäftsfall
1	Bankgutschrift für eingetroffene Mieten CHF 32'600.--.
2	Dem Hauswart wird der Lohn mit der Miete verrechnet CHF 2'300.--.
3	Wir mahnen einen Mieter. Mietwert CHF 1'740.--.
4	Belastungsanzeige der Bank für die Amortisation der Hypothek CHF 20'000.--.
5	Der Mietwert der Bäckerei wird verrechnet CHF 8'300.--.
6	Die Rechnung der Treppenhaussanierung (Wertvermehrend) ist eingetroffen CHF 34'500.--.
7	Von der Bank wird der Hypothekarzins belastet CHF 5'300.--.
8	2 Mieter sind mit ihren Mieten im Rückstand Ende Jahr fehlt noch die Dezembermiete CHF 3'600.--.
9	3 Mieter haben insgesamt CHF 25'300.-- schon fürs nächste Jahr überwiesen. Grenzen sie das Jahr ab.
10	Grenzen sie den Heizölbestand Ende Jahr von CHF 1'430.-- ab.
11	Schreiben sie die Immobilie indirekt um CHF 35'000.-- ab.
12	Schlussbestand des Kontos Immobilienertag CHF 315'000.--.
13	Schlussbestand des Kontos Hypothek CHF 460'000.--.
14	Schlussbestand des Kontos Immobilien CHF 2'300'000.--.
15	Schlussbestand des Kontos Immobilienaufwand CHF 78'000.--.

Berechnen sie aus den Angaben obenstehenden Angaben (Geschäftsfall Nr. 12 -15) die Immobilienrendite der Bäckerei Brötchen:

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$	$\text{Bruttorendite} = \frac{315'000 \times 100}{2'300'000.00} = 13.70\%$

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{Immobilienertag} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$	$\text{Nettorendite} = \frac{237'000 \times 100}{1'840'000.00} = 12.88\%$

Ausgangslage

Das Autohaus Schlüssel wurde vor 2 Jahren von Martin Schlüssel als Einzelunternehmung in Küsnacht am Rigi gegründet. Er handelt mit Neufahrzeugen der Marke Erzedes und mit Occasionen aller Marken. Ausserdem repariert er noch Fahrzeuge aller Marken und handelt mit Ersatzteilen.

Kontenplan

Kasse	Immobilien	Raumaufwand
Post	VLL (Kreditoren)	Entsorgungsaufwand
Bank	Transitorische Passiven (TP)	Energieaufwand
FLL (Debitoren)	Hypothek	Fahrzeugaufwand
Materiallager	Eigenkapital	Reparaturen
Transitorische Aktiven (TA)	Privat	Übriger Betriebsaufwand
Büromobilien	Verkauf Neufahrzeuge	Verwaltungsaufwand
Werkstattmobilien	Verkauf Occasionen	Zinsaufwand
Hebebühne	Reparaturerlös	Werbeaufwand
Maschinen	Einkauf Neufahrzeuge	Abschreibungen
Fahrzeuge	Einkauf Occasionen	Immobilienenertrag
Werkzeuge	Personalaufwand	Immobilienaufwand

Aufgabenstellung

Führen Sie das Journal für das Autohaus Schlüssel.

Nr.	Geschäftsfall
1	Verkauf einer Immobilie (Buchwert CHF 2'789'000.--) für 3'490'000.-- auf Rechnung. Der Käufer übernimmt auch die Hypothek von CHF 1'700'000.--).
2	Der Mietwert der Privatwohnung des Eigentümers wird verrechnet CHF 5'340.--.
3	Kauf einer neuen Liegenschaft für 3'290'000.-- auf Kredit.
4	Aufnahme einer neuen Hypothek für den Kauf der Immobilie (siehe Nr. 3). Gutschrift auf dem Bankkonto CHF 2'000'000.--.
5	Wir übernehmen die Handänderungskosten des Immobilienkaufs Rechnungsbetrag CHF 41'800.--.
6	Mieter bezahlen uns die Nebenkosten auf unser Bankkonto CHF 3'430.--.
7	Der Käufer der Immobilie (siehe Nr. 1) bezahlt den Betrag auf unser Bankkonto ein.
8	Der Hypothekarzins wird von unserem Bankkonto abgezogen CHF 130'000.--.
9	Für ausstehende Dezembermieten machen wir eine Abgrenzung von CHF 58'300.--.
10	Ende Jahr ist noch für CHF 15'380.-- Heizöl in den Tanks. Grenzen sie diese ab.
11	Schreiben sie die Immobilien direkt ab CHF 1'000'000.--.
12	Schlussbestand des Kontos Immobilienenertrag CHF 3'115'000.--.
13	Schlussbestand des Kontos Immobilienaufwand CHF 890'000.--.
14	Schlussbestand des Kontos Hypothek CHF 15'370'000.--.
15	Schlussbestand des Kontos Immobilien CHF 41'430'000.--.

Berechnen sie aus den Angaben obenstehenden Angaben (Geschäftsfall Nr. 12 -15) die Immobilienrendite des Autohauses Schlüssel:

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$ $\text{Bruttorendite} = \frac{3'115'000 \times 100}{41'430'000.00}$	= 7.52%

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{ImmobilienGewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$ $\text{Nettorendite} = \frac{2'225'000 \times 100}{26'060'000.00}$	= 8.54%

Ausgangslage

Die Anwaltskanzlei Streber ist eine Einzelunternehmung mit 3 Angestellten. Hans Streber hat die Kanzlei vor 6 Jahren gegründet und hat sich auf Patent und Lizenzrecht spezialisiert. Die Bank ist Aktiv.

Kontenplan (ungeordnet)

Hypothek	FLL (Debitoren)	Unterhalt und Reparaturen
Bank	Honorarertrag	Übriger Betriebsaufwand
Darlehen (Passiv)	Kasse	VLL (Kreditoren)
Eigenkapital	Mobilien	Immobilie
Energieaufwand	Personalaufwand	Zinsaufwand
Fahrzeuge	Post	Zinsertrag
Fahrzeugaufwand	Privat	Transitorische Aktiven (TA)
Werbeaufwand	Immobilienaufwand	Immobilienenertrag
Transitorische Passiven(TP)	Abschreibung	Raumaufwand

Aufgabenstellung

Führen Sie das Journal für die Anwaltskanzlei Streber.

Nr.	Geschäftsfall
1	Der Mietwert der Kanzlei die in der eigenen Immobilie ihren Sitz hat wird verrechnet CHF 6'400.--.
2	Lohnzahlung an die Mitarbeiter der Kanzlei CHF 31'500.-- per Postgiro.
3	Für die Treppenhäuser werden neue LED-Birnen auf Kredit gekauft CHF 390.--.
4	Der Hauswartlohn wird mit der Miete des Hauswarts verrechnet und der Restbetrag per Post überwiesen. Lohn des Hauswarts CHF 4'350.--. Mietwert der Wohnung CHF 1'870.--.
5	Hypothekarzins CHF897'000.-- wird unserem Bankkonto belastet.
6	Verkauf einer Liegenschaft für CHF 2'340'000.-- mit einem Buchwert von 2'500'000.-- und einer Hypothek CHF 1'400'000.-- die wir der Bank zurückzahlen auf Bankcheck.
7	Mieter bezahlen pünktlich ihre Mieten auf unser Bankkonto CHF48'390.--.
8	Der Mietwert von Hans Streber wird verrechnet CHF 3'480.-- für seine Wohnung in der Geschäftsimmobilie.
9	Grenzen sie den Restbestand des Heizöls um CHF 8'670.-- ab.
10	Ein Mieter hat im Dezember 3 Monatsmieten im Voraus überwiesen. Dezember – Februar CHF 6'000.--. Grenzen sie diesen Fall ab.
11	Schreiben sie die Liegenschaften um 390'000.-- indirekt ab.
12	Schlussbestand des Kontos Immobilienenertrag CHF 2'050'000.--.
13	Schlussbestand des Kontos Immobilienaufwand CHF 390'000.--.
14	Schlussbestand des Kontos Hypothek CHF 9'370'000.--.
15	Schlussbestand des Kontos Immobilien CHF 14'980'000.--.

Berechnen sie aus den Angaben obenstehenden Angaben (Geschäftsfall Nr. 12 -15) die Immobilienrendite der Anwaltskanzlei Streber:

Bruttorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoeinnahmen} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$ $\text{Bruttorendite} = \frac{2'050'000 \times 100}{14'980'000.00}$	= 13.68%

Nettorendite

Berechnung	Lösung
$\text{Nettorendite} = \frac{\text{ImmobilienGewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel der Immobilie}}$ $\text{Nettorendite} = \frac{1'660'000 \times 100}{5'610'000.00}$	= 29.59%

