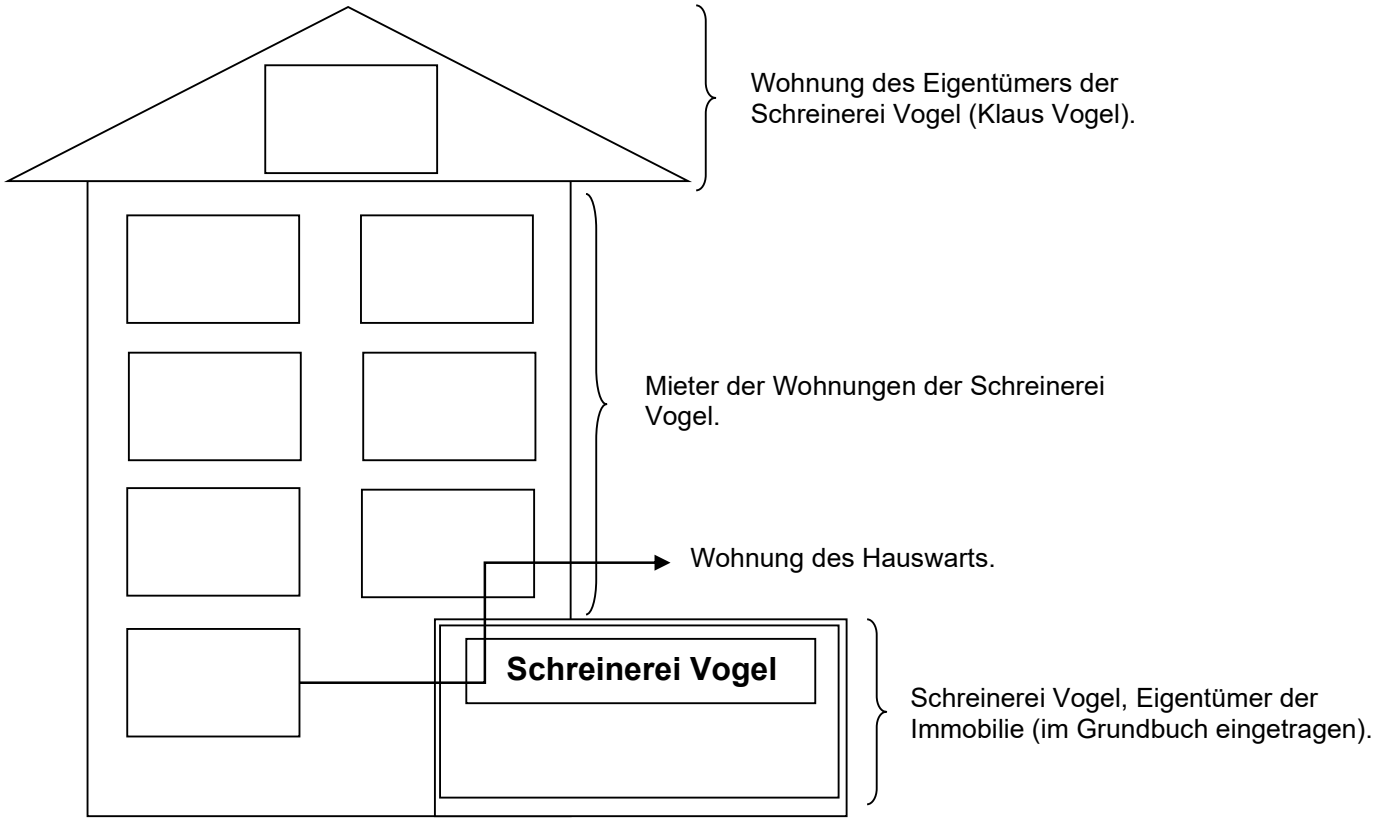
# Immobilienbuchhaltung

# Theorie und Aufgaben

Verlag: www.rw-v.ch

# ZHD7 Immobilienbuchhaltung 2

Für eine Unternehmung ist es sehr wichtig, die unterschiedlichen Bereiche mit denen sie Geld verdienen kann zu trennen. Eine Schreinerei z.B. die eine eigene Immobilie besitz, muss wissen wie viel die Schreinerei verdient und wie viel sie mit dem Vermieten von Wohnungen umsetzt. Wenn sie diese Bereiche nicht trennen werden sie nie erfahren ob und wie viel ihre Schreinerei an Gewinn abwirft.
Beim Thema Immobilienbuchhaltung ist es wichtig das alle Kosten und alle Einnahmen die, die Immobilie betrifft auch über ein Immobilienkonto laufen, entweder Immobilienaufwand oder Immobilienertrag. Es ist auch möglich ein Konto Immobilienerfolg zu führen. Nur wenn wirklich alle Kosten und Einnahmen der Immobilien auf ein entsprechendes Immobilienkonto verbucht werden, können sie die Rendite einer Immobilie berechnen. Dies führt zu ein paar Spezialbuchungen.




**Spezielle Buchungssätze:**

Eigenmiete des Eigentümers des Unternehmens:
Dem Eigentümer wird die Wohnungsmiete verrechnet CHF 2'150.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Privat | Immobilienertrag | 2'150.00 |

Die private Miete des Eigentümers ist ein Immobilienertrag dadurch, dass der Eigentümer die Miete dem Unternehmen nicht bezahlt, schuldet der Eigentümer diese private Auslage dem Geschäft.

Eigenmiete des Geschäfts (Immobilien Besitzer):
Die Eigenmiete des Geschäfts wird verrechnet CHF 4'200.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Raumaufwand | Immobilienertrag | 4'200.00 |

Für die Schreinerei ist die Miete ein Raumaufwand, welche zu der Tätigkeit der Schreinerei gehört (ohne Raum keine Schreinerei). Für die Unternehmung ist die Miete des Geschäfts ein Ertrag der Immobilie.

Hauswart wohnt Gratis oder Günstiger, dafür erhält er kein Lohn:
Der Lohn des Hauswarts wir mit der Miete verrechnet CHF 1'350.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilienaufwand | Immobilienertrag | 1’350.00 |

Der Lohn des Hauswarts wäre normalerweise Lohnaufwand. Da er aber nicht für die Schreinerei, sondern für die Immobilie arbeitet, darf er nicht über die Konto Klasse 5 abgerechnet werden. Daher muss der Lohn über die Immobilienkonten laufen, daher wird der Lohn über Immobilienaufwand gebucht.

Lohn des Hauswarts:
Dem Hauswart wird der Lohn über Banküberweisung bezahlt CHF 2'180.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilienaufwand | Bank | 2'180.00 |

Der Lohn des Hauswarts wäre normalerweise Lohnaufwand. Da er aber nicht für die Schreinerei, sondern für die Immobilie arbeitet, darf er nicht über die Konto Klasse 5 abgerechnet werden. Daher muss der Lohn über die Immobilienkonten laufen, daher wird der Lohn über Immobilienaufwand gebucht.

Heizöl kaufen:
Klaus Vogel kauft für die Immobilie Heizöl auf Rechnung CHF 2'530.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilienaufwand | VLL (Kreditoren) | 2'530.00 |

Heizöl sind Kosten für eine Immobilie, somit Immobilienaufwand.

Mieter bezahlt Miete:
Die Mieter bezahlen uns ihre Miete in Höhe von CHF 25'000.-- auf unser Bankkonto.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Bank | Immobilienertrag | 25’000.00 |

Die Mieten sind Einnahmen aus der Immobilie, somit Immobilienertrag.

Mieter bezahlt Nebenkosten:
Mieter bezahlen die Nebenkostenabrechnung auf unser Bankkonto CHF 350.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Bank | Immobilienaufwand | 350.00 |

Wenn uns Mieter die Nebenkosten bezahlen, können wir ihnen die Kosten die uns durch die Immobilie entstanden ist weitergeben.

Haus wird mit einem Gewinn verkauft:
Beim Verkauf einer Liegenschaft erhalten sie per Bankcheck CHF 280'000.-- (Buchwert 240'000.--).

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Bank | Immobilien | 280’000.00 |
| Immobilien | Immobilienertrag | 40'000.00 |

**Immobilien**

| | Soll | | Haben |
|---|---|---|---|
| AB | 240'000 | | |
| | | | 280'000 |
| | 40000 | | |
| | | SB | |
| | 280'000 | | 280'000 |

Durch den Verkauf mit einem Gewinn, haben sie mehr für eine Immobilie erhalten als sie Wert hatte. Daher ist im Kontokreuz Immobilie die Habenseite grösser als die Sollseite.

Somit müssen sie den Gewinn des Immobilienverkaufs auf der Sollseite des Kontos Immobilien eintragen, damit das Konto auf null ist. Dieser Gewinn haben sie aus der Immobilie erwirtschaftet, daher wird das Konto Immobilienertrag benutzt.

Haus wird mit einem Verlust verkauf:
Beim Verkauf einer Liegenschaft erhalten sie per Bankcheck CHF 280'000.-- (Buchwert 350'000.--).

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Bank | Immobilien | 280’000.00 |
| Immobilienaufwand | Immobilien | 70'000.00 |

**Immobilien**

| | Soll | | Haben |
|---|---|---|---|
| AB | 350'000 | | |
| | | | 280'000 |
| | | | 70'000 |
| | | SB | |
| | 350'000 | | 350'000 |

Durch den Verkauf mit einem Verlust, haben sie weniger für eine Immobilie erhalten als sie Wert hatte. Daher ist im Kontokreuz Immobilie die Sollseite grösser als die Habenseite.

Somit müssen sie den Verlust des Immobilienverkaufs auf der Habenseite des Kontos Immobilien eintragen, damit das Konto auf null ist. Dieser Verlust haben sie aus der Immobilie erwirtschaftet, daher wird das Konto Immobilienaufwand benutzt.

Handänderungskosten:
Wir bezahlen einen Teil der Handänderungskosten für den Kauf einer Immobilie per Post CHF 5'000.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilie | Post | 5’000.00 |

Die Handänderungskosten ist der Eintrag im Grundbuchamt, Notariatskosten, Gebühren und Grundstückgewinnsteuer. Da diese Kosten beim Kauf und Verkauf einer Liegenschaft anfallen wird der Kauf der Immobilie dadurch teurer.

Direkte Abschreibung:
Wir schreiben die Immobilie direkt um CHF 25'000.-- ab.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilienaufwand | Immobilien | 25'000.00 |

Durch die Abschreibung hat die Immobilie weniger Wert. Da dieser Wertverlust auf einer Immobilie ist, dürfen wir nicht das Konto Abschreibungen nehmen, sonst können wir nicht sagen wie viel wir mit einer Immobilie verdienen. Darum ist es Immobilienaufwand.

Indirekte Abschreibung:
Wir schreiben die Immobilie indirekt um CHF 25'000.-- ab.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilienaufwand | WB Immobilien | 25’000.00 |

Durch die Abschreibung hat die Immobilie weniger Wert, aber bei der indirekten Abschreibung wird dies über das Hilfskonto WB Immobilien verbucht. Da dieser Wertverlust auf einer Immobilie ist, dürfen wir nicht das Konto Abschreibungen nehmen, sonst können wir nicht sagen wie viel wir mit einer Immobilie verdienen. Darum ist es Immobilienaufwand.

Hypothek wird zurückbezahlt:
Wir Amortisieren einen Teil unserer Hypothek per Banküberweisung CHF 20'000.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Hypotheken | Bank | 20’000.00 |

Durch die Rückzahlung (Amortisation) der Hypothek, hat die Schreinerei Vogel weniger Schulden bei den Hypothek Gebern.

Hypothekarzins:
Der Hypothekarzins wird unserem Bankkonto belastet CHF 3'420.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilienaufwand | Bank | 3’420.00 |

Der Hypothekarzins sind Kosten für die Immobilien, daher muss das Konto Immobilienaufwand benutz werden.

Ausbau, Anbau:
Rechnung für den Ausbau des Dachstocks CHF 130'000.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilien | VLL (Kreditoren) | 130’000.00 |

Ein Anbau oder Ausbau ist immer Wertvermehrend. Daher steigt der Wert der Immobilie.

Umbau (Werterhaltend):
Wir lassen die Fassade der Immobilie neu streichen, dafür erhalten wir eine Rechnung über CHF 22’300.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilienaufwand | VLL (Kreditoren) | 22’300.00 |

Das Streichen der Fassade ist eine werterhaltende Massnahme, daher sind es reine Kosten für die Immobilie, also ein Immobilienaufwand

Umbau (Wertvermehrend):
Die Rechnung für den Austausch der Fenster von Einfachverglassung zu Dreifachverglassung Trift ein CHF 15'800.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilien | VLL (Kreditoren) | 15’800.00 |

Durch die Auswechslung der Fenster durch bessere Modele hat die Immobilie mehr Wert, Daher wird das Konto Immobilien grösser.

Zuviel bezahlte Miete:
Einige Mieter haben im Dezember schon die Januarmiete bezahlt CHF 9'320.--.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Immobilienertrag | Passive Rechnungsabgrenzung (PRA) | 9'320.00 |

Um eine genaue Immobilienbuchhaltung führen zu können, müssen die Mieten vom Januar aus diesem aktuellen Geschäftsjahr wieder ausgebucht werden. Daher nimmt der Immobilienertrag ab.

Ausstehende Mieten:
Ein paar wenige Mieter haben die Dezembermiete Ende Jahr noch nicht bezahl, es sind noch CHF 3'590.-- ausstehend.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Aktive Rechnungsabgrenzung (ARA) | Immobilienertrag | 3’590.00 |

Die ausstehenden Mieten müssen noch in dieses Jahr gebucht werden auch wenn sie erst im nächsten Jahr bezahlt werden gehören sie ins aktuelle Geschäftsjahr.

Heizölreserven:
Im Öltank der Liegenschaft ist noch für CHF 980.-- Öl das noch nicht verbraucht ist.

| Soll | Haben | Betrag |
|---|---|---|
| Aktive Rechnungsabgrenzung (ARA) | Immobilienaufwand | 980.00 |

Heizöl das noch nicht verbraucht wurde, muss wieder aus dem Verbrauch raus wir hatten weniger Kosten dieses Jahr für die Immobilie, daher nimmt das Konto Immobilienaufwand ab.

**Immobilienrendite:**

Bei der Immobilienrenditeberechnung gibt es zwei Arten die wir unterscheiden.

**Bruttorendite:**

Wie hoch ist die Bruttoeinnahmen (Mieteinnahmen) im Verhältnis zu dem Immobilienwert in %. Er sagt aus wie die Immobilie insgesamt rentiert.

Als Beispiel nehmen wir eine Immobilie im Wert von CHF 3'950’00.--, ein Immobilienertrag von CHF 570'000.-- und einem Immobilienaufwand von CHF 190'000.--. wie hoch ist die Rendite?

| Berechnung | Beispiel | Lösung |
|---|---|---|
| Immobilienertrag CHF 570'000.00 | | |
| $\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Bruttoerlös} \times 100}{\text{Immobilienwert}}$ | $\text{Bruttorendite} = \frac{570'000 \times 100}{3'950'000}$ | = 14.43% |

**Nettorendite:**

Wie hoch ist der Immobiliengewinn im Verhältnis zum Geld das wir selber in die Immobilie gesteckt haben in %. Er sagt aus wie hoch die Rendite auf den eigenen Mitteln der Immobilie ist.

Immobiliengewinn = Immobilienertrag - Immobilienaufwand

| Berechnung | Beispiel | Lösung |
|---|---|---|
| Immobilienertrag CHF 570'000.00 - Immobilienaufwand CHF 190'000.00 = Immobiliengewinn | | = 380'000 |
| Bei einer Hypothek von CHF 2'000'000.00 sind die Eigenen Mittel CHF 1'950'00.00 | | |
| $\text{Nettorendite} = \frac{\text{Immobiliengewinn} \times 100}{\text{Eigene Mittel}}$ | $\text{Nettorendite} = \frac{380'000 \times 100}{1'950'000}$ | = 19.49% |

Ziele

Sie sind in der Lage eine ordentliche Immobilienbuchhaltung zu führen.

Sie sind in der Lage die Immobilienrendite, genau zu berechnen.

# ZHD7 Aufgabe 1 10

## 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 |
| Handelswarenvorrat | Handelserlös | Finanzaufwand |
| Fahrzeuge | Handelswarenaufwand | Finanzertrag |
| Mobilien | Lohnaufwand | Immobilienertrag |
| 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 weisst 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 Immobilienertrag CHF 1'000'000.--.
Der Immobilienaufwand CHF 360'000.--.

**Bruttorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

# ZHD7 Aufgabe 1



**Journal**

| Nr. | Buchungssatz | | Betrag in CHF |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ZHD7 Aufgabe 2 12

## 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 |
| Handelswarenvorrat | Produktionserlös | Finanzaufwand |
| Fahrzeuge | Materialaufwand | Finanzertrag |
| Mobilien | Lohnaufwand | Immobilienertrag |
| 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 Immobilienertrag CHF 618'000.--.
Der Immobilienaufwand CHF 408'000.--.

**Bruttorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

Journal

| Nr. | Buchungssatz | | Betrag in CHF |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ZHD7 Aufgabe 3 14

## 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 |
| Handelswarenvorrat | Eigenkapital | Verwaltungsaufwand |
| Mobiliar | Privat | Übriger Betriebsaufwand |
| Lieferwagen | Handelserlös | Finanzaufwand |
| Direktionsfahrzeug | Handelswarenaufwand | Abschreibungskosten |
| Immobilien | Gehälter | Immobilienertrag |
| 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 Immobilienertrag 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 |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

# ZHD7 Aufgabe 3



**Journal**

| **Nr.** | **Buchungssatz** | | **Betrag in CHF** |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ZHD7 Aufgabe 4 16

## 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) | Immobilienertrag |
| Bank (Aktiv) | Darlehensschuld | Verwaltungsaufwand |
| FLL (Debitoren) | Eigenkapital | Fahrzeugaufwand LKW |
| Versicherungsaufwand | Ertrag aus Personentransporte | Werbung |
| Mobilien | Ertrag aus Gütertransporte | Fahrzeugaufwand Busse |
| Fahrzeuge LKW | Aktive Rechnungsabgrenzung (ARA) | Energie und Entsorgung |
| Übriger Betriebsaufwand | Finanzaufwand | Immobilien |
| Finanzertrag | Übriger Personalaufwand | Passive Rechnungsabgrenzung (PRA) |
| 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 Immobilienertrag 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 |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

# ZHD7 Aufgabe 4



**Journal**

| Nr. | Buchungssatz | | Betrag in CHF |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ZHD7 Aufgabe 5 18

## 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 | Handelserlös | Werbung |
| Mobilien | Immobilienaufwand | Abschreibungen |
| Immobilien | Eigenproduktionserlös Parfüms | Einkauf Material für Pflegeprodukte |
| Eigenkapital | Sonstiger Betriebsaufwand | Hypothek |
| Eigenproduktionserlös Salben | Eigenproduktionserlös Pflegeprodukte | Handelswarenvorrat |
| Finanzertrag | Kasse | Vermittlungsertrag |
| Immobilienertrag | Handelswarenaufwand | 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 Immobilienertrag 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 |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

# ZHD7 Aufgabe 5

**Journal**

| **Nr.** | **Buchungssatz** | | **Betrag in CHF** |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ZHD7 Aufgabe 6 20

## 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 | Finanzaufwand |
| Immobilienaufwand | Eigenkapital | Fahrzeugaufwand |
| Ertrag Neufahrzeuge | Ertrags Occasionen | Hypotheken |
| Mobilien | Materialaufwand | Immobilienertrag |
| 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 Immobilienertrag 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 |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

# ZHD7 Aufgabe 6



**Journal**

| Nr. | Buchungssatz | | Betrag in CHF |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ZHD7 Aufgabe 7 22

## 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 | Aktive Rechnungsabgrenzung (ARA) |
| Übriger Betriebsaufwand | Hypothek | Reparaturen |
| Aktivdarlehen | Eigenkapital | Verwaltungskosten |
| Entsorgungsaufwand | Immobilienertrag | Werkzeug |
| Mobilien | Privat | Werbeaufwand |
| Fahrzeuge | Einkauf Ware | Zinsaufwand |
| Lohnaufwand | Passive Rechnungsabgrenzung (PRA) | 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 Immobilienertrag 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 |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

# ZHD7 Aufgabe 7 

**Journal**

| Nr. | Buchungssatz | | Betrag in CHF |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ZHD7 Aufgabe 8 24

## Ausgangslage

Das Autohaus Schlüssel wurde vor 2 Jahren von Martin Schlüssel als Einzelunternehmung in Küssnacht 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 | Passive Rechnungsabgrenzung (PRA) | Energieaufwand |
| FLL (Debitoren) | Hypothek | Fahrzeugaufwand |
| Materiallager | Eigenkapital | Reparaturen |
| Aktive Rechnungsabgrenzung (ARA) | Privat | Übriger Betriebsaufwand |
| Büromobilien | Verkauf Neufahrzeuge | Verwaltungsaufwand |
| Werkstattmobilien | Verkauf Occasionen | Finanzaufwand |
| Hebebühne | Reparaturerlös | Werbeaufwand |
| Maschinen | Einkauf Neufahrzeuge | Abschreibungen |
| Fahrzeuge | Einkauf Occasionen | Immobilienertrag |
| 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 Immobilienertrag 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 |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

# ZHD7 Aufgabe 8 

**Journal**

| Nr. | Buchungssatz | | Betrag in CHF |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ZHD7 Aufgabe 9 26

## 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 | Mobiliar | Immobilie |
| Energieaufwand | Personalaufwand | Finanzaufwand |
| Fahrzeuge | Post | Finanzertrag |
| Fahrzeugaufwand | Privat | Aktive Rechnungsabgrenzung (ARA) |
| Werbeaufwand | Immobilienaufwand | Immobilienertrag |
| Passive Rechnungsabgrenzung (PRA) | 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 Immobilienertrag 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 |
|---|---|
| | |

**Nettorendite**

| Berechnung: | Lösung |
|---|---|
| | |

## ZHD7 Aufgabe 9

**Journal**

| **Nr.** | **Buchungssatz** | | **Betrag in CHF** |
|---|---|---|---|
| | Soll | Haben | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | |
|---|---|
| **1** | **Aktiven** |
| **10** | **Umlaufvermögen** |
| **100** | **Flüssige Mittel** |
| 1000 | Kasse |
| 1010 | Post |
| 1020 | Bank (Bankguthaben) |
| **110** | **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** |
| 1100 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen FLL (Debitoren) |
| 1109 | WB Forderungen (Delkredere) |
| **114** | **Übrigen kurzfristige Forderungen** |
| 1170 | Guthaben Vorsteuer |
| 1176 | Guthaben Verrechnungssteuer |
| 1180 | Forderungen Sozialversicherungen |
| 1190 | Sonstige kurzfristige Forderungen |
| **120** | **Vorräte** |
| 1200 | Hadelswarenvorrat |
| 1210 | Rohstoffe |
| 1260 | Fertige Erzeugnisse |
| 1270 | Unfertige Erzeugnisse |
| **130** | **Aktive Rechnungsabgrenzung** |
| 1300 | ARA Aktive Rechnungsabgrenzung |
| **14** | **Anlagevermögen** |
| **140** | **Finanzanlagen** |
| 1440 | Darlehen (Aktivdarlehen, Darlehensforderung) |
| **150** | **Mobile Sachanlagen** |
| 1500 | Maschinen und Apparate |
| 1509 | WB Maschinen und Apparte |
| 1510 | Mobiliar und Einrichtungen |
| 1519 | WB Mobiliar und Einrichtungen |
| 1520 | Büromaschinen |
| 1529 | WB Büromaschinen |
| 1530 | Fahrzeuge |
| 1539 | WB Fahrzeuge |
| 1540 | Werkzeuge und Geräte |
| 1549 | WB Werkzeuge und Geräte |
| **160** | **Immobile Sachanlagen** |
| 1600 | Immobilien |
| 1609 | WB Immobilien |
| **2** | **Passiven** |
| **20** | **Kurzfristiges Fremdkapital** |
| **200** | **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** |
| 2000 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen VLL (Kreditoren) |
| **210** | **Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** |
| 2100 | Bank (Bankverbindlichkeiten) |
| **220** | **Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten** |
| 2200 | Geschuldete Mehrwertsteuer |
| 2210 | Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten |
| 2270 | Sozialversicherungsschuld |
| **230** | **Passive Rechnungsabgrenzung** |
| 2300 | PRA Passive Rechnungsabgrenzung |
| | **Langfristiges Fremdkapital** |
| **240** | **Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** |
| 2450 | Darlehen (Passivdarlehen, Darlehensverbindl.) |
| 2451 | Hypotheken |
| **250** | **Übrige langfristige Verbindlichkeiten** |
| 2500 | Übrige langfristige Verbindlichkeiten (unverzinslich) |
| **260** | **Rückstellungen** |
| 2600 | Rückstellungen |
| **28** | **Eigenkapital** |
| 2800 | Eigenkapital |
| 2850 | Privat |
| **3** | **Betrieblicher Ertrag aus L. und L.** |
| 3000 | Produktionserlös (Produktionsertrag) |
| 3200 | Handelserlös (Warenertrag) |
| 3400 | Dienstleistungsertrag (Honorarertrag) |
| 3710 | Eigenverbrauch |
| 3805 | Verlust aus Forderungen |
| **4** | **Aufwand für Material und Handelswaren** |
| 4000 | Materialaufwand (Produktion) |
| 4200 | Handelswarenaufwand (Warenaufwand) |
| **5** | **Personalaufwand** |
| 5000 | Lohnaufwand |
| 5700 | Sozialversicherungsaufwand |
| 5800 | Übriger Personalaufwand |
| **6** | **Übriger betr. Aufwand und Finanzergebnis** |
| 6000 | Raumaufwand |
| 6100 | Unterhalt und Reparaturen URE |
| 6105 | Leasingaufwand mobile Sachanlagen |
| 6200 | Fahrzeugaufwand |
| 6260 | Fahrzeugleasing und -mieten |
| 6300 | Versicherungsaufwand |
| 6400 | Energie- und Entsorgungsaufwand |
| 6500 | Verwaltungsaufwand |
| 6570 | Informatikaufwand inkl. Leasing |
| 6600 | Werbeaufwand |
| 6700 | Übriger Betriebsaufwand |
| 6800 | Abschreibungen |
| 6900 | Finanzaufwand (Zinsaufwand) |
| 6950 | Finanzertrag (Zinsertrag) |
| **7** | **Betrieblicher Nebenerfolg** |
| 7420 | Wertrschriftenertrag (Finanzertrag) |
| 7430 | Wertschriftenaufwand (Finanzaufwand) |
| 7500 | Immobilienertrag |
| 7510 | Immobilienaufwand |
| **8** | **Betriebsfremdererfolg** |
| 8500 | Ausserordentlicher Aufwand |
| 8510 | Ausserordentlicher Ertrag |