

Sachbearbeiter/-in Immobilien-Buchhaltung edupool.ch

Selbsteinstufungstest Buchhaltung – erweiterte Kenntnisse

Lösungen

71 Punkte

71 – 42 Punkte	Genügend
41 – 0 Punkte	Ungenügend

Dieser Test umfasst 11 Seiten inkl. Deckblatt.

Aufgabe 1

5.0 Punkte

Ordnen Sie die nachfolgenden Geschäftsfälle durch Ankreuzen den Konti zu, die durch den jeweiligen Vorgang betroffen sind. Pro Geschäftsfall kann es mehrere Zuweisungen (Kreuze) geben.

Geschäftsfälle	Immobilien	WB Immobilien	Hypothek	Immobilienaufwand	Immobilien-ertrag
Handänderungskosten beim Kauf der Liegenschaft	X				
Die Räume werden neu gestrichen				X	
Wir verbuchen die Eigenmiete des Geschäfts					X
Neubau Garage mit einer Hypothek finanziert	X		X		
Die Küche wurde saniert, je ½ der Kosten wurden aktiviert bzw. als Aufwand verbucht	X			X	
Zahlung des Hypothekarzinses				X	
Indirekte Abschreibung auf der Liegenschaft		X		X	

je richtig gesetztes Kreuz 0.5 Punkte

Aufgabe 2
7.0 Punkte

Nehmen Sie Stellung dazu, ob die Familie Sommer über genügend Eigenmittel verfügt und die gewünschte Hypothek unter den folgenden Voraussetzungen tragbar ist. Belegen Sie Ihre Lösung mit Zahlen und zeigen Sie Ihren Berechnungsweg auf.

Kaufpreis CHF 1 080 000, Eigenmittel CHF 255 000, Einkommen CHF 200 000

	<i>CHF</i>	<i>Berechnungsweg</i>	<i>P.</i>
<i>Benötigte Hypothek</i>	<i>825 000</i>	<i>CHF 1 080 000 - CHF 255 000</i>	
<i>2/3 des Kaufpreises</i>	<i>720 000</i>	<i>CHF 1 080 000 * 66 2/3 %</i>	
<i>Zu amortisierender Betrag</i>	<i>105 000</i>		<i>1.0</i>
<i>Hypothekarzins</i>	<i>41 250</i>	<i>CHF 825 000 * 5 %</i>	<i>1.0</i>
<i>Amortisation</i>	<i>7 000</i>	<i>(CHF 825 000 - CHF 720 000) / 15 Jahre</i>	<i>1.0</i>
<i>Unterhalts- und Nebenkosten</i>	<i>10 800</i>	<i>CHF 1 080 000 * 1 %</i>	<i>1.0</i>
<i>Total jährliche Kosten</i>	<i>59 050</i>		<i>1.0</i>

(Folgefehler beachten)

Stellungnahme zu den Eigenmitteln:

Die Familie hat genügend Eigenmittel für den Kauf (23.6 %).

1.0 Punkte

Stellungnahme zur Tragbarkeit:

Die Tragbarkeit ist aufgrund des Einkommens gegeben. Die errechneten Kosten dürfen nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen. In diesem Fall sind es 29.5 %.

1.0 Punkte

Aufgabe 3**12.0 Punkte**

Verbuchen Sie in der Tabelle auf der nächsten Seite die folgenden Geschäftsfälle korrekt.

Zusätzlich zum KMU-Kontenrahmen stehen Ihnen folgende Konti zur Verfügung:

«Raumaufwand», «Privat», «Immobilien».

Die Heiz-/Nebenkosten werden effektiv abgerechnet.

1. Bankbelastung für den Hypothekarzins für das 1. Quartal (Zinsfuß 1.7 %, Hypothek CHF 400 000, deutsche Zinsusanz).
2. Wir erhalten die Akonto-Rechnung über total CHF 3200.
 - a. Strom CHF 1000
 - b. Gas CHF 1200
 - c. Wasser CHF 1000
3. Der Amortisationsbetrag für die Hypothek von CHF 20 000 wird auf dem Bankkonto belastet.
4. Banküberweisung für den Anbau einer Garage über CHF 120 000 (Rechnung noch nicht verbucht).
5. Die Akonto-Rechnung (siehe Punkt 2) wird per Post bezahlt.
6. Die Eigenmiete des Geschäfts von CHF 36 000 wird verbucht.
7. Dem Eigentümer werden CHF 24 000 für die Eigenmiete belastet.
8. Wir erhalten die Rechnung für den Liegenschaftenunterhalt an der Heizung über CHF 5600.
9. Wir erhalten die Rechnung für die Fassadensanierung über CHF 60 000, 1/3 davon ist wertvermehrend.
10. Der Lohn des Hauswirts von CHF 5900 wird per Post bezahlt.
11. Indirekte Abschreibung der Liegenschaft für die Gewerbeobjekte von CHF 15 000.

Nr.	Soll	Haben	Beträge CHF
1	Zinsaufwand Hypotheken	Bank	1 700
2	Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)	Verbindlichkeiten LL	1 000
	Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)	Verbindlichkeiten LL	1 200
	Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)	Verbindlichkeiten LL	1 000
3	Hypothek	Bank	20 000
4	Immobilien	Bank	120 000
od.	Immobilien	Verbindlichkeiten LL	120 000
	Verbindlichkeiten LL	Bank	120 000
5	Verbindlichkeiten LL	Post	3 200
6	Raumaufwand	Mietzinsenträge Gewerberäume	36 000
7	Privat	Mietzinsenträge Wohnungen	24 000
8	Unterhalt: Heizung, Lüftung, Klima	Verbindlichkeiten LL	5 600
9	Unterhalt: Äussere Arbeiten	Verbindlichkeiten LL	40 000
	Immobilien	Verbindlichkeiten LL	20 000
10	Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)	Post	5 900
11	Abschreibungen Liegenschaften	Abschreibung und Wertberichtigungen Geschäftsliegenschaften	15 000

je Buchungssatz (alles oder nichts) 1.0 Punkte

Nr. 2 für alle Buchungen nur 1.0 Punkte

Nr. 4 auch bei 2 Buchungen nur 1.0 Punkte

Aufgabe 4

6.0 Punkte

Berechnen Sie die Zinsbelastung für die folgenden Beispiele (gemäss deutscher Usanz):

- a. Hypothek über CHF 365 000, Zinsfuss 1.5 %, 3. Quartal 2016

$$Z = \frac{365\,000 * 1.5 * 90}{100 * 360} = \text{CHF } 1368.75$$

- b. Aufnahme Hypothek über CHF 380 000 am 14.08.2016, Zinsfuss 1.25 %, Zinstermin am 31.12.2016

$$Z = \frac{380\,000 * 1.25 * 136}{100 * 360} = \text{CHF } 1794.45$$

- c. Aufnahme Hypothek über CHF 235 000 am 25.05.2016, Zinsfuss 1.75%, Zinstermin am 31.12.2016

$$Z = \frac{235\,000 * 1.75 * 215}{100 * 360} = \text{CHF } 2456.10$$

für die Tageberechnung und Zinsberechnung je 1.0 Punkte

Aufgabe 5

3.0 Punkte

Nennen Sie die Buchungssätze inkl. Betrag für die nachfolgenden Fälle.

Es stehen Ihnen unter anderem die Konti «Ausserordentlicher Aufwand» und «Rückstellungen» zur Verfügung.

1. Bildung einer Rückstellung von CHF 50 000 wegen einer eingereichten Klage gegen uns.
2. Aufgrund des Gerichtsurteils werden zulasten der Rückstellungen CHF 30 000 per Bank bezahlt.
3. Ende Jahr wird das Risiko für weitere Prozesse neu beurteilt und bei CHF 25 000 festgesetzt.

Nr.	Soll	Haben	Beträge CHF
1	<i>Ausserordentlicher Aufwand</i>	<i>Rückstellungen</i>	<i>50 000</i>
2	<i>Rückstellungen</i>	<i>Bank</i>	<i>30 000</i>
3	<i>Ausserordentlicher Aufwand</i>	<i>Rückstellungen</i>	<i>5 000</i>

je Buchungssatz (alles oder nichts) 1.0 Punkte

Aufgabe 6
4.0 Punkte

Nennen Sie die Buchungssätze inkl. Betrag für die Abschreibung im 2. Jahr gemäss den folgenden Angaben.

Anschaffungswert neue Maschine CHF 300 000, Nutzungsdauer 5 Jahre, Liquidationserlös CHF 0.

Es steht Ihnen zusätzlich das Konto «Abschreibungen» zur Verfügung.

1. Abschreibung degressiv, direkt
2. Abschreibung degressiv, indirekt
3. Abschreibung linear, direkt
4. Abschreibung linear, indirekt

Nr.	Soll	Haben	Beträge CHF
1	<i>Abschreibungen</i>	<i>Maschinen und Apparate</i>	<i>72 000</i>
2	<i>Abschreibungen</i>	<i>WB Maschinen und Apparate</i>	<i>72 000</i>
3	<i>Abschreibungen</i>	<i>Maschinen und Apparate</i>	<i>60 000</i>
4	<i>Abschreibungen</i>	<i>WB Maschinen und Apparate</i>	<i>60 000</i>

Buchungssatz und Betrag je 0.5 Punkte

Aufgabe 7
8.0 Punkte

Nennen Sie die Buchungssätze inkl. Betrag zu den folgenden Geschäftsfällen, welche im alten Geschäftsjahr noch vorgenommen werden müssen (Abschluss per 31.12.2017). Die Heiz-/Nebenkosten werden effektiv abgerechnet.

Geschäftsfälle	Soll	Haben	Beträge CHF
Rückbuchung der transitorisch erfassten Hypothekarzinsen: Hypothek CHF 600 000, Zinsfuss 1.5 %, Zinstermin jährlich am 30.04	<i>PRA</i>	<i>Zinsaufwand Hypothecken</i>	<i>6 000</i>
Am Jahresende haben wir einen Heizöl-vorrat von CHF 7200	<i>ARA</i>	<i>Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)</i>	<i>7 200</i>
Von den Anfang Dezember gewährten Lohnvorschüssen für den Hauswart von CHF 9000 gehen 60 % zu Lasten des alten Jahres	<i>ARA</i>	<i>Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)</i>	<i>3 600</i>

Geschäftsfälle	Soll	Haben	Beträge CHF
Erhöhung der Rückstellung für die Tankrevision zulasten der Mieter um CHF 20 000	<i>Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)</i>	<i>Rückstellung für Tankrevisionen</i>	20 000
Wir haben die Jahresmiete für die Gewerberäume von CHF 14 400 am 31.08. erhalten	<i>Mietzinserträge Gewerberäume</i>	<i>PRA</i>	9 600
Soeben ist die Rechnung über CHF 700 für Renovationsarbeiten an der Treppenhausbeleuchtung eingetroffen (Rechnungsdatum 28.12.2016)	<i>Unterhalt: Elektroanlagen</i>	<i>Verbindlichkeiten LL</i>	700
Soeben ist die Rechnung über CHF 400 für Renovationsarbeiten an der Dusche eingetroffen (Rechnungsdatum 03.01.2017)	<i>Unterhalt: Sanitäreanlagen</i>	<i>PRA</i>	400
Ein Wohnungsmieter hat die Miete für den Dezember von CHF 1350 noch nicht überwiesen	<i>ARA</i>	<i>Mietzinserträge Wohnungen</i>	1 350

je Buchungssatz (alles oder nichts) 1.0 Punkte

Aufgabe 8

14.0 Punkte

Bezüglich der Übertragung einer Liegenschaft sind nachfolgende Sachverhalte bekannt:

1. Der Kauf- bzw. Verkaufspreis für die Liegenschaft wird bei CHF 800 000 festgesetzt (Buchwert CHF 760 000).
2. Verbuchung Veräußerungserfolg.
3. Die Hypothek über CHF 500 000 wird vom Käufer übernommen.
4. Die Handänderungskosten betragen total CHF 8000 und werden je zur Hälfte durch den Käufer bzw. Verkäufer per Post bezahlt.
5. Die private Gebäudeversicherung wurde für das Ganze Jahr im Voraus bezahlt. CHF 400 davon sollen beim Kauf bzw. Verkauf entsprechend berücksichtigt werden.
6. Der Heizölvorrat beträgt bei der Übernahme CHF 3000. Die Heiz-/Nebenkosten werden effektiv abgerechnet.
7. Der Restbetrag wird über die Bankkonten von Käufer bzw. Verkäufer ausgeglichen.

Es stehen Ihnen zusätzlich die Konti «Erlös aus Liegenschaftshandel» und «Immobilien» zur Verfügung.

- a. Nennen Sie die Buchungssätze aus Sicht des Verkäufers zu den genannten Geschäftsfällen. Verwenden Sie für die Verbuchung das Konto «Forderung Schmid». Falls keine Buchung nötig sein sollte, schreiben Sie «keine Buchung».

Nr.	Soll	Haben	Beträge CHF
1	<i>Forderung Schmid</i>	<i>Immobilien</i>	<i>800 000</i>
2	<i>Immobilien</i>	<i>Erlös aus Liegenschaftenhandel</i>	<i>40 000</i>
3	<i>Hypothek</i>	<i>Forderung Schmid</i>	<i>500 000</i>
4	<i>Übriger Liegenschaftsaufwand od. Öffentliche Abgaben und Gebühren</i>	<i>Post</i>	<i>4 000</i>
5	<i>Forderung Schmid</i>	<i>Gebäudesach-/Haftpflichtversicherungen</i>	<i>400</i>
6	<i>Forderung Schmid</i>	<i>Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)</i>	<i>3 000</i>
7	<i>Bank</i>	<i>Forderung Schmid</i>	<i>303 400</i>

je Buchungssatz (alles oder nichts) 1.0 Punkte, total 7.0 Punkte

- b. Nennen Sie die Buchungssätze aus Sicht des Käufers zu den genannten Geschäftsfällen. Verwenden Sie für die Verbuchung das Konto «Verbindlichkeiten Huber». Falls keine Buchung nötig sein sollte, schreiben Sie «keine Buchung».

Nr.	Soll	Haben	Beträge CHF
1	<i>Immobilien</i>	<i>Verbindlichkeiten Huber</i>	<i>800 000</i>
2	<i>keine Buchung</i>		
3	<i>Verbindlichkeiten Huber</i>	<i>Hypothek</i>	<i>500 000</i>
4	<i>Immobilien</i>	<i>Post</i>	<i>4 000</i>
5	<i>Gebäudesach-/Haftpflichtversicherungen</i>	<i>Verbindlichkeiten Huber</i>	<i>400</i>
6	<i>Heiz-/Nebenkosten (Sammelkonto)</i>	<i>Verbindlichkeiten Huber</i>	<i>3 000</i>
7	<i>Verbindlichkeiten Huber</i>	<i>Bank</i>	<i>303 400</i>

je Buchungssatz (alles oder nichts) 1.0 Punkte, total 7.0 Punkte

Aufgabe 9
6.0 Punkte

Nennen Sie die Buchungssätze zu den folgenden Geschäftsfällen.

Für die Lösung dieser Aufgabe stehen Ihnen zusätzlich die Konti «Baukredit» und «Baukonto» sowie «Immobilien» zur Verfügung.

1. Der Kauf eines Landstücks für CHF 400 000 wird per Bank zulasten des Bank-Kontokorrents bezahlt.
2. Es werden CHF 120 000 zulasten des Bank-Kontokorrents auf das Baukreditkonto gebucht.
3. Nach dem Abschluss des Baukredits zahlt die Bank für uns verschiedene Rechnungen im Betrag von CHF 450 000 (Architekten, Handwerker etc.).
4. Der Baukreditzins beträgt CHF 5 000.
5. Nach Abschluss des Baus wird der Baukredit in eine Hypothek umgewandelt.

Die gesamten aufgelaufenen Kosten auf dem Baukonto können aktiviert werden.

Nr.	Soll	Haben	Beträge CHF
1	<i>Immobilien</i>	<i>Bank</i>	<i>400 000</i>
2	<i>Baukredit</i>	<i>Bank</i>	<i>120 000</i>
3	<i>Baukonto</i>	<i>Baukredit</i>	<i>450 000</i>
4	<i>Baukonto</i>	<i>Baukredit</i>	<i>5 000</i>
5	<i>Baukredit</i>	<i>Hypothek</i>	<i>335 000</i>
6	<i>Immobilien</i>	<i>Baukonto</i>	<i>455 000</i>

je Buchungssatz (alles oder nichts) 1.0 Punkte

Aufgabe 10

6.0 Punkte

Die nachfolgende Ausgangslage gilt für alle folgenden Aufgaben:

Kaufpreis der Liegenschaft	CHF	700 000
Hypothek	CHF	300 000
Immobilienenertrag	CHF	50 000
Immobilienaufwand (inkl. CHF 4500 Hypothekarzins)	CHF	40 000

a. Berechnung Bruttorendite des Gesamtkapitals (Rundung auf 2 Dezimalen genau)

$$\frac{50\,000 * 100}{700\,000} = 7.14 \%$$

(alles oder nichts) 2.0 Punkte

b. Berechnung Nettoendite des Gesamtkapitals (Rundung auf 2 Dezimalen genau)

$$\frac{(50\,000 - 35\,500) * 100}{700\,000} = 2.07 \%$$

*für Immobilienerfolg vor Hypothekarzinsaufwand und Berechnung je 1.0 Punkte
total 2.0 Punkte*

c. Berechnung Nettoendite des Eigenkapitals (Rundung auf 2 Dezimalen genau)

$$\frac{10\,000 * 100}{400\,000} = 2.50 \% \quad \text{oder} \quad \frac{(50\,000 - 40\,000) * 100}{400\,000} = 2.50 \%$$

*für Immobilienerfolg und Berechnung (Folgefehler beachten) je 1.0 Punkte
total 2.0 Punkte*