

Prüfung Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschaftung 2007

Buchhaltung

Schriftliche Prüfungsaufgaben

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft



Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
4. Ihre Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **90 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
VMWG	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen
LK	Landesindex der Konsumentenpreise
STWE	Stockwerkeigentümer
MWST	Mehrwertsteuer

Aufgaben / Thema

Prüfungsfach

A	Theoriefragen	20	Punkte
B	Berechnungen, Definitionen	20	Punkte
C	Liegenschaftenbuchhaltung	50	Punkte
Total		<u>90</u>	<u>Punkte</u>

Multiple Choice Fragen

Bewertung Fragengruppe A 1 – A 10

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche Antwort = 0.5 Minuspunkte = - 0.5
 Keine Antwort = keine Punkte = 0

Die minimale Punktzahl der Fragengruppe beträgt jedoch 0 Punkte.

A) THEORIEFRAGEN **20 Punkte**

Aufgabe A1		2	
Beurteilen Sie, ob die folgenden Aussagen zutreffen oder nicht zutreffen.			
Von stillen Reserven spricht man deshalb, weil sie in der externen Bilanz nicht sichtbar sind.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Durch die Bildung von stillen Reserven wird der ausgewiesene Gewinn der laufenden und der folgenden Perioden zu tief ausgewiesen.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Die Bildung von stillen Reserven ist nur auf Aktivkonten möglich.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Bei steigenden Immobilienpreisen entstehen automatisch stille Reserven.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5

Aufgabe A2		2	
Die Rückforderung der Verrechnungssteuer beim Stockwerkeigentum erfolgt durch:			
Jeden Eigentümer für sich.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Die Verwaltung für die Stockwerkeigentümergeinschaft.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Die Bank des Eigentümers.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Die Verwaltung für den einzelnen Eigentümer (individuell).	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5

Aufgabe A3			2	
Aus der Betriebsrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft Breitholz sind folgende Daten bekannt: Aufwand nach Wertquoten: CHF 7'000.00 Aufwand nach Wohnungen: CHF 1'200.00 Aufwand nach Rauminhalt: CHF 900.00 Anzahl Wohnungen: 10 Summe Rauminhalt m3: 2'700				
Eigentümer A mit einer Wertquote von 150/1000 besitzt die Wohnung im 1. Stock mit einem Rauminhalt von 300 m3, er hat Akontozahlungen im Betrag von CHF 1'200.00 geleistet, er hat bei der Abrechnung ein Guthaben von CHF 170.00	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Eigentümer A hat eine Schuld von CHF 70.00	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Der Totalaufwand der Gemeinschaft beträgt CHF 9'100.00	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Eine Verteilung von Kosten nach Wohnungen ist nur zulässig, wenn die Wohnungen ungefähr gleich gross sind	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe A4			2	
Welche Heizkosten können an den Mieter überwält resp. weiterverrechnet werden?				
Reparatur Heizung	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Kaminfeger	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Honorar für die Erstellung der Heizkostenabrechnung	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Energieaufwand	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe A5			2	
Welche Betriebskosten können an den Mieter überwält resp. weiterverrechnet werden?				
Die im Mietvertrag ausdrücklich erwähnten?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Kosten für Ersatz defektes Treppenhausfenster.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Kosten für die Erneuerung von Anlagen?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Gebäudeversicherungsprämien?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe A6			2	
Fragen zur Heizkostenabrechnung				
Es muss immer ein separates Konto "Vorräte" geführt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Erneuerung und Abschreibung der Heizung gehören nicht in die Heizkostenabrechnung.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei der Bewertung des Heizölvorrats wird branchenüblich nur die LIFO-Methode (last-in-first-out) angewandt.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Heiz- und Betriebskostenanteile von Leerständen werden auf die anderen Mieter überwält.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe A7			2	
Die Heiz- und Betriebskosten werden in der Regel den Mietern weiterverrechnet. Stimmen die folgenden Aussagen?				
Die Verbuchung von zu verrechnenden Betriebskosten erfolgt in der Bilanz, sie stellen keinen Aufwand für den Liegenschaftsbesitzer dar.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Heizkosten von Leerständen werden nicht verbucht.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei der Verbuchung von Heiz- und Betriebskosten ist die Periodengerechtigkeit nicht zu beachten.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Wo die Kosten nicht separat in Rechnung gestellt werden (z.B. Strom, Heizungsbedienung) werden die Kosten anteilmässig geschätzt.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe A8			2	
Welche Konten benötigen Sie für die Verbuchung der Mehrwertsteuer?				
Umsatzsteuer resp. Kreditor Mehrwertsteuer	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Debitor Verrechnungssteuer	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Mehrwertsteueraufwand	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Mehrwertsteuerertrag	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe A9			2	
Bei einer Geschäftsliegenschaft ist die Hälfte der Mietverträge optiert. Die vermietete Fläche der optierten Mietverhältnisse beträgt 70 % der Gesamtfläche.				
Von der Rechnung für den allgemeinen Stromverbrauch von CHF 699.40 kann ein Vorsteueranteil von gerundet CHF 34.60 zurückgefordert werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Verbuchung der Vorsteuer erfolgt auf einem Aktivkonto, die Umsatzsteuer wird auf einem Passivkonto verbucht.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei Rechnungen, die nur optierte Mietverhältnisse betreffen, kann die Vorsteuer vollumfänglich zurückgefordert werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Vorsteuer kann auch dann zurückgefordert werden, wenn der Abrechnungspflichtige keinen entsprechenden Beleg besitzt. In diesem Fall muss er glaubhaft darlegen können, dass er über sämtliche relevante Informationen verfügt.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe A10			2	
Die Firma Clean stellt Rechnung für die Hauswartung über CHF 1'200.00. Auf die Rückfrage, warum keine Mehrwertsteuer verrechnet werde, erhalten wir folgende Antworten:				
Es handelt sich um eine reine Arbeitsleistung, diese ist wie die Löhne nicht der Mehrwertsteuer unterstellt.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Hauswartdienste sind von der Mehrwertsteuer befreit, wenn der Lohn pro Arbeitnehmer unter CHF 75'000.00 liegt.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Grundsätzlich wäre diese Leistung mehrwertsteuerpflichtig, da die Firma Clean die Umsatzgrenze von CHF 250'000.00 nicht übersteigt, muss keine Mehrwertsteuer abgerechnet werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Firma Clean erarbeitet keinen Gewinn, deshalb ist sie von der Mehrwertsteuer befreit.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

B) BERECHNUNGEN, DEFINITIONEN	20 Punkte
--------------------------------------	------------------

<p>Aufgabe B1</p> <p>Der Kaufpreis einer Liegenschaft beträgt CHF 1'000'000.00. Sie ist mit einer Hypothek von CHF 600'000.00 belastet. Der Hypothekarzins beträgt 4 % (Festhypothek). Es ist mit einem jährlichen Liegenschaftsaufwand (inkl. Hypothekarzins) von CHF 40'000.00 zu rechnen. Die Mietzinseinnahmen betragen pro Jahr CHF 75'000.00.</p> <p>Berechnen Sie folgende Grössen:</p>	4	
<p>a) Nettorendite</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		
<p>b) Bruttorendite</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		
<p>c) Beim Ablauf der bestehenden Festhypothek wird eine neue abgeschlossen mit einem Zinssatz von 3 %. Welchen Einfluss hat das auf die Bruttorendite?</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		
<p>d) Der momentan gültige Leitzinssatz für Hypotheken beträgt 3.25 %. Was bedeutet die Differenz zwischen Nettorendite und Leitzinssatz in Bezug auf das geltende Mietrecht?</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>		

<p>Aufgabe B2</p> <p>Die untenstehende Aufstellung enthält den Anfangsbestand und die Einkäufe des Heizöls.</p> <p>Berechnen Sie die fehlenden Werte nach der FIFO Methode und tragen Sie diese in die Tabelle ein!</p>	4																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Datum</th> <th style="width: 30%;">Text</th> <th style="width: 15%;">Liter</th> <th style="width: 15%;">Preis</th> <th style="width: 25%;">CHF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.07.2006</td> <td>Anfangsbestand</td> <td>5'000</td> <td>80.00</td> <td>4'000.00</td> </tr> <tr> <td>10.08.2006</td> <td>Einkauf</td> <td>10'000</td> <td>82.00</td> <td>8'200.00</td> </tr> <tr> <td>30.09.2006</td> <td>Einkauf</td> <td>5'000</td> <td>79.00</td> <td>3'950.00</td> </tr> <tr> <td>31.10.2006</td> <td>Einkauf</td> <td>3'000</td> <td>81.00</td> <td>2'430.00</td> </tr> <tr> <td>30.06.2007</td> <td>Endbestand</td> <td>9'000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>30.06.2007</td> <td>Verbrauch 06/07</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Text	Liter	Preis	CHF	01.07.2006	Anfangsbestand	5'000	80.00	4'000.00	10.08.2006	Einkauf	10'000	82.00	8'200.00	30.09.2006	Einkauf	5'000	79.00	3'950.00	31.10.2006	Einkauf	3'000	81.00	2'430.00	30.06.2007	Endbestand	9'000			30.06.2007	Verbrauch 06/07				2	2
Datum	Text	Liter	Preis	CHF																																	
01.07.2006	Anfangsbestand	5'000	80.00	4'000.00																																	
10.08.2006	Einkauf	10'000	82.00	8'200.00																																	
30.09.2006	Einkauf	5'000	79.00	3'950.00																																	
31.10.2006	Einkauf	3'000	81.00	2'430.00																																	
30.06.2007	Endbestand	9'000																																			
30.06.2007	Verbrauch 06/07																																				

<p>Aufgabe B3</p> <p>Sie verwalten ein Geschäftshaus mit einem Ladenlokal. Der Hauseigentümer hat die Einrichtung des Lokals vom ehemaligen Mieter mit CHF 300'000.00 übernommen. Dieser Betrag wurde in der Buchhaltung in einer separaten Position "Mobiliar und Einrichtungen" aktiviert. Der Hauseigentümer bittet Sie, sich Gedanken über die Höhe des Abschreibungsbetrages dieser Einrichtungen zu machen. Wir rechnen mit einer möglichen Nutzungsdauer der Einrichtung von fünf Jahren. Der Steuerberater des Hauseigentümers legt Wert auf einen kontinuierlichen Erfolg der Liegenschaft. Ziel ist es, möglichst geringe Schwankungen in der Steuerbelastung zu erreichen.</p> <p>Vergleichen Sie die beiden Abschreibungsverfahren „Abschreibung vom Anschaffungswert“ und „Abschreibung vom Buchwert“ während den ersten beiden Jahren. (Bei der Abschreibung vom Buchwert gehen wir von einem Abschreibungssatz von 30 % aus). Ihr Vergleich muss Folgendes aufzeigen:</p>			6	
<p>Aufgaben</p> <p>a) eine detaillierte Abschreibungstabelle für die beiden Abschreibungsverfahren.</p> <p>b) die beiden prinzipiellen Unterschiede, welche sich aus Sicht des Hauseigentümers zwischen diesen beiden Abschreibungsverfahren ergeben.</p> <p>c) Welche Abschreibungsart empfehlen Sie bei dieser Investition? Führen Sie ein Argument für Ihre Entscheidung auf! Dieses Argument muss sich auf Informationen zu dieser Investition beziehen.</p>			2 2 2	
a) Aufstellung	Abschreibung vom Anschaffungswert	Abschreibung vom Buchwert	2	
			2	

b) Kommentar: _____ _____ _____ _____ _____		
c) Empfehlung: _____	1	
Argument: _____ _____ _____	1	

Aufgabe B4 Definieren Sie folgende Begriffe:	6	
a) Rückstellung <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	2	
b) Reserven <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	2	
c) Abschreibungen <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>	2	

C) LIEGENSCHAFTENBUCHHALTUNG

50 Punkte

Ausgangslage

Diese Aufgabe schliesst an den Prüfungsfall im Fach Bewirtschaftung von Mietliegenschaften an. Demnach handelt es sich auch bei dieser Aufgabe um die Musterliegenschaft mit Haus 1+2 in einer Ferien-Bergregion.

Bei der Übergabe der Verwaltungsunterlagen wird auch der Stand der Liegenschaftsbuchhaltung besprochen.

In den Kaufsverhandlungen erklärte der Verkäufer der Musterliegenschaft, dass er die Buchführung bisher selber erledigt habe. Die Abrechnungen für das Jahr 2006 sind erstellt. Aus gesundheitlichen Gründen ist es ihm nicht mehr möglich die Buchführung und die Abrechnungen für das Jahr 2007 vorzunehmen. In den Kaufsverhandlungen hat man daher folgende Vereinbarungen getroffen:

Die Buchführung wird für die Zeit vom 1. Januar bis 31. August 2007 von der Verwaltungsfirma des Käufers, der Immoservice, vorgenommen. Das Honorar wird dem Verkäufer direkt in Rechnung gestellt.

Die Liegenschaftsbuchhaltung wird von der Immoservice AG als separate Buchhaltung mit eigenem Bankkonto geführt.

Aufgabe

Bilden Sie für die nachfolgenden Geschäftsfälle die Buchungssätze ohne Text. Die Eröffnung der Bilanzkonten muss nicht verbucht werden. Verwenden Sie dazu die Kontonummern (ohne Kontobezeichnung) aus dem folgenden Kontoplan. Die Buchungssätze sind im Journal einzutragen.

Beachten Sie dabei folgendes:

- Der gesamte Zahlungsverkehr wird nur über das Bankkonto abgewickelt. Bei den einzelnen Geschäftsvorfällen wird daher bei Zahlungen nicht mehr speziell darauf hingewiesen.
- Die Kreditlimite auf dem Bankkonto beläuft sich auf CHF 250'000.00.
- Die Nebenkosten werden in Heizkosten und Betriebskosten aufgeteilt.
- Die Liegenschaft verfügt über eine eigene Ölheizung. Die Heizkostenabrechnung wird per 30. Juni erstellt. Der Heizölendbestand wird nach der FIFO-Methode berechnet.
- Die Mieter bezahlen neben dem Nettomietzins eine Pauschale für die Betriebskosten, darüber wird keine Abrechnung erstellt.
- Die Forderungen an die Mieter werden „sollgestellt“.
- Die Mehrwertsteuer ist in dieser Aufgabe nicht zu berücksichtigen.

Bewertung

Für jeden richtigen Buchungssatz (Text und Berechnung) 1 Punkt
Es werden nur ganze Punkte vergeben.

Kontoplan mit Eröffnungsbeträgen für das Geschäftsjahr 2007**Aktiven**

1020	Bank Kontokorrent	17'500
1100	Guthaben gegenüber Mietern	2'280
1110	übrige Guthaben	1'000
1140	Heizkosten Periode 2006/2007	3'500
1141	Heizkosten Periode 2007/2008	0
1300	Aktive Rechnungsabgrenzungen	2'000
1500	Mobilien u. übriges Anlagevermögen	20'000
1660	Haus 1+2	2'600'000
	Total Aktiven	<u>2'646'280</u>

Passiven

2000	Mietersammelkonto	0
2001	Miervorauszahlungen	2'150
2005	Mieter Akontozahlung Heizk. 2006/2007	3'000
2006	Mieter Akontozahlung Heizk. 2007/2008	0
2010	Kreditoren	16'000
2300	Passive Rechnungsabgrenzungen	12'500
2440	Hypotheken	1'500'000
2600	Rückstellung Tankrevision	2'000
2800	Eigentümer Kontokorrent	1'110'630
	Total Passiven	<u>2'646'280</u>

Ertrag

3400	Nettomietzins
3500	Betriebskostenertrag
3510	Gewinn aus Verkauf von Liegenschaften
3520	Übriger Ertrag

Aufwand

5000	Personalaufwand
6000	Fremdmieten
6100	Liegenschaftenunterhalt
6300	Liegenschaftenversicherungen
6400	Energie- und Entsorgungsaufwand
6500	Verwaltungsaufwand
6700	übriger Aufwand
6800	Kapitalzinsen
6930	Abschreibungen

Geschäftsfälle:

Nr.

- Die Rechnungsabgrenzungen sind aufzulösen.

Bei der aktiven Rechnungsabgrenzung handelt es sich um vorausbezahlte Versicherungsprämien.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um:

- Abgegrenzte Hypothekarzinsen (3 % für das 4. Quartal 2006)
- Rest: Noch nicht erhaltene Rechnung für den Allgemeinstrom.

- Die Vorauszahlungen und Ausstände der Mieter sind auf das Mietersammelkonto zu übertragen.
- Dem Malermeister Gerber wird CHF 9'800.00 überwiesen, er hat im Dezember die Rechnung für eine Wohnungssanierung im Betrag von CHF 10'000.00 zugestellt (Skontoabzug 2 %).
- Wir verbuchen die Sollstellung der Mieten für die Zeit vom 1.1. - 31.8.2007:

Nettomietzins	96'980.00
Betriebskosten	3'730.00
Heizkosten à Konto, 2006/2007	2'910.00
Heizkosten à Konto, 2007/2008	820.00

- Der Heizöllieferant stellt Rechnung für die Lieferung vom 20.1.2007, 10'000 Liter zu CHF 80.00 pro 100 Liter. Wir verbuchen die Rechnung.
- Die noch nicht verbuchte Rechnung für ein Vermietungsinserat, CHF 900.00 wird bezahlt.
- Die von den Mietern in der entsprechenden Zeit des Jahres 2007 einbezahlten Bruttomieten betragen CHF 104'570.00. Diese Zahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Nettomiete	97220.00
Betriebskosten	3'770.00
Heizkosten 2006/2007	2'920.00
Heizkosten 2007/2008	Rest
- Die Hauswartentschädigung für die Zeit bis 31.8.2007 beträgt CHF 4'000.00 und wurde vom Hauswart bei seinen Mietzinszahlungen in Abzug gebracht. Der Anteil der Heizungsbetreuung beträgt CHF 800.00
- Die noch nicht verbuchte Rechnung von CHF 600.00 für die Kaminreinigung wurde im März 2007 bezahlt.
- Die Rechnungen für die Sanierung der Zufahrtsstrasse beläuft sich auf CHF 150'000.00, wir aktivieren davon 60 %. Die Rechnung wird im April bezahlt.
- Die Sanierung der Zufahrtsstrasse hat den Mietern einige Umtriebe und Lärmbelästigungen gebracht, deshalb wurde die Mieterschaft zu einem Imbiss eingeladen. Über das Bankkonto wurde dafür CHF 2'000.00 bezahlt.
- Die bereits verbuchte Rechnung für Strom- und Abwasser im Betrag von CHF 6'000.00 wurde bezahlt.

13. Der Hauseigentümer bezahlt die Rechnung für die Ausbesserung der Gartenmauer irrtümlich über sein privates Bankkonto. Er bittet uns, seine Zahlung von CHF 3'000.00 in unserer Buchhaltung zu verbuchen.
14. Wegen der unsicheren Lage auf dem Heizölmarkt wurde Ende Mai den Heizöltank aufgefüllt. Wir verbuchen die Rechnung für 7'000 Liter zum Preis von CHF 82.00 je 100 L.
15. Die bezahlten Sozialleistungen für den Hauswart betragen CHF 700.00
16. Die Bank belastet per 31. März 2007 die Amortisation der Hypothek mit CHF 40'000.00.
17. Der Hauseigentümer hat sich eine Zahlung von CHF 40'000.00 aus sein Privatkonto überwiesen.
18. Die Rechnung für die Reparatur der Heizung im Betrag von CHF 4'000.00 trifft ein. Wir verbuchen die Rechnung. Der Betrag wurde noch nicht bezahlt.
19. Die Heizkostenabrechnung per 30. Juni ist zu erstellen.

Der Anfangsbestand der Heizkosten per 1.1.07 des Kontos 1140 setzt sich wie folgt zusammen:

Heizölvorrat am 1.7.06	3'000 Liter	CHF 2'100.00
Heizungsbedienung 2006		CHF 600.00
Kaminreinigung		CHF 200.00
Serviceabonnement Brenner		CHF 600.00

Der Heizstrom wird mit CHF 1'200.00 verbucht.

Die Rückstellung für die Tankrevision beträgt CHF 1'000.00.

Der Heizölbestand per 30. Juni 2007 wird vom Hauswart mit 12'000 L angegeben.

Das Heizkosten Abrechnungshonorar beträgt 3 % (inkl. MwSt), die Immoservice AG stellt dafür Rechnung.

Der Heizkostenanteil der nicht vermieteten Wohnung beträgt CHF 400.00.

Der Saldo des Verrechnungskontos Heizkosten 2006/2007 wird auf das Mietersammelkonto übertragen.

20. Das Abrechnungshonorar beträgt 2 % der Soll-Nettomietzinseinnahmen (inkl. MwSt), die Rechnung der Immoservice AG wird verbucht.
21. Die Bank belastet für die Musterliegenschaft die Hypothekarzinsen für die Zeit vom 1. Oktober 2006 bis 31. August 2007, der Zinssatz beträgt 3 %.
22. Der Hausbesitzer kauft für die Liegenschaft einen Container für CHF 2'000.00 und bezahlt die Rechnung umgehend. Diese Investition soll während den nächsten 5 Jahren abgeschrieben werden.
23. Die Abschreibungen der Mobilien und des übrigen Anlagevermögens wird mit CHF 5'000.00 verbucht.

