

Prüfung Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschaftung 2008

# **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**

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

**Aufgaben / Thema**

**Prüfungsfach**

<b>A</b>	Theoriefragen	16	Punkte
<b>B</b>	Berechnungen, Definitionen	19	Punkte
<b>C</b>	Liegenschaftenbuchhaltung	55	Punkte
<b>Total</b>		<u>90</u>	<u>Punkte</u>

**Multiple Choice Fragen**

Bewertung Fragengruppe A 1 – A 2

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.

<b>A) THEORIEFRAGEN</b>	<b>16 Punkte</b>
-------------------------	------------------

<b>Aufgabe A1</b>		<b>2</b>	
Nach Fertigstellung des Abschlusses wird festgestellt, dass im ausgewiesenen Umsatz Vorauszahlungen enthalten sind für Leistungen, die erst im folgenden Geschäftsjahr erbracht werden.			
Der in diesem Jahr zu tief ausgewiesenen Gewinn enthält damit stille Reserven, was gesetzlich zulässig ist.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Wenn der für die Arbeitsausführung notwendige Material- und Betriebsaufwand auch bereits verbucht ist, muss keine Korrektur erfolgen.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Das Prinzip der Periodengerechtigkeit wird mit dieser Handlung verletzt.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Dieser Umsatz darf in der Jahresrechnung enthalten sein, wenn gleichzeitig die Debitoren um diesen Betrag gekürzt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5

<b>Aufgabe A2</b>		<b>2</b>	
Eine Aktiengesellschaft bewertet die eigenen Liegenschaften neu. Der neu ermittelte Verkehrswert beträgt 25,3 Mio., die Liegenschaften wurden bisher mit einem Buchwert von 21,5 Mio. bilanziert.			
Eine Korrektur ist zwingend vorzunehmen, da andernfalls das Buchführungsprinzip der Vollständigkeit und Richtigkeit der Jahresrechnung verletzt wird	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Die Bilanz enthält in dieser Position stille Reserven von 3,8 Mio.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Eine Anpassung des Buchwertes verletzt das Prinzip der Stetigkeit in Darstellung und Bewertung	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Bei einer Korrektur des Bilanzwertes wird der Gewinn erhöht	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5

<b>Aufgabe A3</b>			<b>2</b>	
Die Verwendung von Mieterkonti respektive eines Mietersammelkontos ist in der Liegenschaftsbuchhaltung gebräuchlich. Was sind die effektiven Vorteile gegenüber der direkten Verbuchung Bank / Mietertrag.				
Die Darstellung des Ertrags der Liegenschaft wird transparenter.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Zahlungsrückstände sind einfacher zu ermitteln.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Zahlungseingänge sind einfacher zu kontieren.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Nebenkostenabrechnung wird vereinfacht.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

<b>Aufgabe A4</b>			<b>2</b>	
Welche Nebenkosten können an den Mieter überwält resp. weiterverrechnet werden.				
Kosten für Treppenhausreinigung	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Kabel-TV-Gebühren	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Allgemeinstrom	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Garten- und Umgebungspflege	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

<b>Aufgabe A5</b>			<b>2</b>	
Aktive Rechnungsabgrenzungen sind Aufwandvorträge oder Ertragsnachträge. Welche der folgenden Geschäftsfälle werden mit einer solchen Buchung abgegrenzt.				
Die im alten Jahr bezahlte Versicherungsrechnung der Folgeperiode.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die ausstehende Rechnung einer Reparatur.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Der Privatanteil an Autokosten.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Zuviel bezahlte Versicherungsprämien die im Folgejahr zurückerstattet werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

<b>Aufgabe A6</b>			<b>2</b>	
Die Verbuchung der Abschreibungen wird auf zwei verschiedene Arten vorgenommen, direkt oder indirekt (mit Wertberichtigungskonto)				
Bei der direkten Verbuchung ist der Buchwert in der Bilanz ersichtlich	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei der indirekten Verbuchung sind die jährlich getätigten Abschreibungsbeträge ersichtlich	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Anwendung der indirekten Verbuchung ist nur bei Immobilien möglich	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei der Abschreibung vom Anlagewert wird in der Regel die indirekte Abschreibung gewählt	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

<b>Aufgabe A7</b>			<b>2</b>	
Das Obligationenrecht enthält Vorschriften über die Buchführung. Können die folgenden Behauptungen dem Gesetz entnommen oder daraus abgeleitet werden:				
Betriebsrechnung und Bilanz sind in Landeswährung aufzustellen.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Aufzeichnungen in elektronischer Form sind unzulässig, resp. entsprechen nicht der ordnungsgemässen Buchführung.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Aufbewahrungsfrist für Geschäftsbücher beträgt 10 Jahre.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Der Detaillierungsgrad einer Bilanz muss dem Umfang des Geschäfts angepasst sein, Umfang und Gliederung bestimmt der Geschäftsinhaber oder der Verwaltungsrat.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

<b>Aufgabe A8</b>			<b>2</b>	
Die Abrechnung der Mehrwertsteuer erfolgt nach strengen Vorschriften. In der Regel erfolgt die Abrechnung nach vereinbartem Entgelt. Das heisst:				
Vorsteuern können bereits geltend gemacht werden, wenn die Rechnung an den Lieferanten noch nicht bezahlt ist.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Umsatzsteuern sind auch dann geschuldet, wenn die Bezahlung der Rechnung durch den Kunden vermutlich ausbleibt.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Fällt die Zahlung niedriger aus als erwartet (Abzug für fehlerhafte Lieferung durch den Kunden) ist die Steuer dennoch auf dem ursprünglichen Rechnungsbetrag geschuldet.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Der Vorsteuerabzug muss nachträglich gekürzt werden, wenn an der Rechnung des Lieferanten ein Skontoabzug erfolgt ist.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

**B) BERECHNUNGEN, DEFINITIONEN** **19 Punkte**

<p><b>Aufgabe B1</b></p> <p>Der Anlagewert einer Liegenschaft beträgt CHF 4'000'000.--. Sie ist mit einer Hypothek von CHF 2'400'000.-- belastet. Der Hypothekarzins beträgt 4 % (Festhypothek). Es ist mit einem jährlichen Liegenschaftsaufwand (inkl. Hypothekarzins) von CHF 140'000.-- zu rechnen. Die Mietzinseinnahmen betragen pro Jahr CHF 280'000.--.</p> <p>Berechnen Sie die Rendite und beantworten Sie folgenden Fragen:</p>	<b>4</b>	
<p>a) Nettorendite</p>	<b>1</b>	
<p>b) Bruttorendite</p>	<b>1</b>	
<p>c) Beim Ablauf der bestehenden Festhypothek wird eine neue abgeschlossen mit einem Zinssatz von 3.75 %. Welchen Einfluss hat das auf die Nettorendite?</p>	<b>1</b>	
<p>d) Der momentan gültige Leitzinssatz für Hypotheken beträgt 3.50 %. Was bedeutet die Differenz zwischen Nettorendite und Leitzinssatz in Bezug auf das geltende Mietrecht.</p>	<b>1</b>	

<p><b>Aufgabe B2</b></p> <p>Ein selbständiger Unternehmer will seine Steuerpflicht bei der Mehrwertsteuer abklären. Er ist bis jetzt nicht bei der Mehrwertsteuer angemeldet und hat auch keine Mehrwertsteuer verrechnet.</p> <p>Berechnen Sie die Steuerzahllast gemäss untenstehenden Angaben und stellen Sie fest, ob der Unternehmer abrechnungspflichtig ist. (Alle Beträge auf ganze Franken runden)</p>		5	
	<p>Umsatz (ohne MWST) <span style="float: right;">231'000</span></p> <p>Warenaufwand inkl. 7,6 % MWST <span style="float: right;">184'210</span></p> <p>Betriebsaufwand inkl. 7,6 % MWST <span style="float: right;">7'079</span></p> <p>Betriebsaufwand ohne Steuer <span style="float: right;">3'415</span></p> <hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> <p style="text-align: right;">194'704 <span style="margin-left: 20px;">231'000</span></p> <p>Gewinn <span style="float: right;">36'296</span></p> <hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> <p style="text-align: right;">231'000 <span style="margin-left: 20px;">231'000</span></p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	
Steuerzahllast			

<b>Aufgabe B3</b>		<b>10</b>	
Beurteilen Sie die Bilanz der Produktehandels AG:			
<b>Bilanz per 31. Dezember 2007 (in Kurzzahlen)</b>			
<b>Aktiven</b>		<b>Passiven</b>	
Flüssige Mittel	20'000	Kurzfr. Fremdkapital	180'000
Forderungen	100'000	Langfr. Fremdkapital	400'000
Warenvorrat	200'000	Aktienkapital	500'000
Anlagevermögen	<u>1'000'000</u>	Reserven/Gewinnvortrag	<u>240'000</u>
	<u>1'320'000</u>		<u>1'320'000</u>
<b>Liquiditätsgrad 2:</b> (Liquide Mittel und Forderungen in % des kurzfr. Fremdkapitals)		<b>2</b>	
_____ = _____		<b>1</b>	
Beurteilung:			
<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> genügend	<input type="checkbox"/> schlecht	<b>1</b>
Begründung:			
<b>Anlagedeckungsgrad 2</b> (Langfristige Kapitalien in % des Anlagevermögens)		<b>2</b>	
_____ = _____		<b>1</b>	
Beurteilung:			
<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> genügend	<input type="checkbox"/> schlecht	<b>1</b>
Begründung:			
Was versteht man unter dem Begriff „goldene Bilanzregel“?		<b>2</b>	

**C) LIEGENSCHAFTENBUCHHALTUNG****55 Punkte****Ausgangslage**

Diese Aufgabe schliesst an den Prüfungsfall Im Fach Bewirtschaftung von Mietliegenschaften an. Demnach handelt es sich auch bei dieser Aufgabe um die Liegenschaft Sonnenhang 17 in 7890 Winterfeld.

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 Textbezeichnung) 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.-.
- Die Nebenkosten werden in Heizkosten und Betriebskosten aufgeteilt.
- Die Liegenschaft besitzt eine eigene Ölheizung.
- Die Heizkostenabrechnung wird per 30. Juni erstellt.
- Es wird eine separate Abrechnung "übrige Betriebskosten" für die Mieter per 30. Juni erstellt.
- In den Mietverträgen werden folgende Nebenkosten ausgedient:
  - Heizkosten
  - Warmwasseraufbereitung
  - Wasser-/Abwasserverbrauch
  - Strom
  - Hauswartung
  - Liftservice
- Die Forderungen an die Mieter werden „sollgestellt“.
- Die Liegenschaft wurde für die Mehrwertsteuer nicht optiert.
- Bei allen erhaltenen Rechnungen ist allenfalls die Mehrwertsteuer berücksichtigt.

**Bewertung**

Für jeden richtigen Buchungssatz (Kontobezeichnungen)	je 1 Punkt
Für die richtige Berechnung des Betrages von einzelnen Buchungen	je 1 Punkt
Es werden nur ganze Punkte vergeben	

**Kontoplan mit Eröffnungsbeträgen für das Geschäftsjahr 2008****Aktiven**

1020	Bank Kontokorrent	22'500
1100	Guthaben gegenüber Mietern	7'955
1110	übrige Guthaben	1'000
1140	Heizkosten Periode 2007/2008	9'124
1141	Heizkosten Periode 2008/2009	0
1142	Übrige Betriebskosten 2007/2008	6'954
1143	Übrige Betriebskosten 2008/2009	0
1300	Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'400
1500	Mobilien u. übriges Anlagevermögen	40'000
1660	Immobilien Sonnenhang 17, 7890 Winterfeld	5'620'000
	Total Aktiven	<u>5'708'933</u>

**Passiven**

2000	Mietersammelkonto	0
2001	Miervorauszahlungen	6'400
2005	Mieter Akontozahlung 2007/2008	18'240
2006	Mieter Akontozahlung 2008/2009	0
2010	Kreditoren	4'560
2011	Kreditor Immoservice AG	0
2300	Passive Rechnungsabgrenzungen	3'000
2440	Hypothek im 1. Rang	3'300'000
2441	Hypothek im 2. Rang	120'000
2800	Eigentümer Kontokorrent	2'256'733
	Total Passiven	<u>5'708'933</u>

**Ertrag**

3400	Nettomietzins
3500	Pauschaler Betriebskostenertrag
3520	Übriger Ertrag

**Aufwand**

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

**Geschäftsfälle:**

Nr.

1. Die Rechnungsabgrenzungen sind aufzulösen.

Bei der aktiven Rechnungsabgrenzung handelt es sich um vorausbezahlte Versicherungsprämien.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um eine noch nicht erhaltene Reparaturrechnung für Malerarbeiten.

2. Die Vorauszahlungen und Ausstände der Mieter sind auf das Mietersammelkonto zu übertragen.
3. Die bereits im vergangenen Jahr verbuchten Lieferantenrechnungen im Betrage von CHF 4'560 werden bezahlt.
4. Wir verbuchen die Sollstellung der Mieten und der Nebenkosten für die Zeit vom 1.1. – 30.6.2008:

Nettomietzinse Wohn- und Geschäftshaus	187'440.-
Nettomietzinse Tiefgarage	11'340.-
Nebenkosten Wohn- und Geschäftshaus Akonto	18'240.-
Nebenkosten Tiefgarage Pauschal	750.-

5. Die Rechnung für die Brennerrevision für das ganze Jahr 2008 trifft ein und wird sofort bezahlt. Betrag CHF 300.-.
6. Die Gemeinde stellt für den Wasserbezug im 1. Semester 2008 CHF 1'120.- in Rechnung. Der Betrag wird sofort bezahlt.
7. Die von den Mietern in der entsprechenden Zeit des Jahres 2008 einbezahlten Bruttomieten betragen CHF 213'660.-. Diese Zahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Nettomietzinse Wohn- und Geschäftshaus	184'340.-
Nettomietzinse Tiefgarage	11'200.-
Nebenkosten Wohn- und Geschäftshaus Akonto	17'400.-
Nebenkosten Tiefgarage Pauschal	720.-

8. Die gesamte Hauswartentschädigung für das 1. Semester beträgt CHF 2'544.- und wurde vom Hauswart bei seinen Mietzinszahlungen in Abzug gebracht. Der Anteil der Heizungsbetreuung beträgt CHF 240.-
9. Die noch nicht verbuchte Rechnung von CHF 380.- für die Kaminreinigung wurde im März 2008 bezahlt.
10. Die Rechnung für die Abwassergebühr für das ganze Jahr 2008 wird bezahlt. Der Rechnungsbetrag beläuft sich auf CHF 3'070.- (Anteil 1. Semester CHF 1'535.-).
11. Wir erhalten und bezahlen direkt die Stromrechnung für das 1. Semester. Rechnungsbetrag CHF 962.

12. Die Rechnung für den Liftservice für das Jahr 2008 wird verbucht. Rechnungsbetrag CHF 2'500.- Wir bleiben diesen Betrag vorläufig schuldig.
13. Bei der periodischen Überwachung des Brenners wird eine Brennerdüse ausgewechselt. Wir bezahlen die Rechnung von CHF 68.-
14. Die noch nicht verbuchte Rechnung für die Kanalreinigung wird mit CHF 905.- bezahlt.
15. Herr August Sonderegger, wohnhaft in Bern, hat anlässlich eines Besuches bei seinem Freund, im Jahre 2007 unsere Gartenmauer beschädigt. Er hat sich verpflichtet, uns CHF 1'000.- zu überweisen. Dieser Betrag wurde ihm im Konto 1110 (übrige Guthaben) verbucht. Nun erhalten wir von unserer Bank eine Gutschrift von CHF 950.-. Auf die restliche Zahlung von CHF 50.- verzichten wir.
16. Wir erhalten am 28. April 2008 die Rechnung für die Öllieferung (10'000 L zu 42.10 pro 100 L) CHF 4'210.-
17. Die Sanitärfirma Fischer schickt uns die Rechnung für die Boilerreparatur. Der Betrag von CHF 837.- wird sofort bezahlt.
18. Die Bank belastet per 31. März 2008 die Amortisation der 2. Hypothek mit CHF 40'000.-.
19. Wir überweisen der Pensionskasse "Immer Glücklich" CHF 20'000.-. (Akontozahlung - Ertragsüberschuss 2008).
20. Wir bezahlen die noch nicht verbuchte Rechnung für Thermostatventile in der ganzen Liegenschaft. (Betrag CHF 964.-)
21. Die Heizkostenabrechnung per 30. Juni 2008 ist zu erstellen.

Der Anfangsbestand der Heizkosten per 1.1.08 des Kontos 1140 setzt sich wie folgt zusammen:

Heizölvorrat am 1. Juli 2007 (2'000 l zu 42.50 pro 100 l)	CHF	850.00
Heizölrechnung 15. Juli 2007 (10'000 l zu 43.40 pro 100 l)	CHF	4'340.00
Heizölrechnung 28. Oktober 2007 (8'000 l zu 41.80 pro 100 l)	CHF	3'344.00
Heizbedienung 2007	CHF	240.00
Kaminreinigung 2007	CHF	200.00
Serviceabonnement Brenner (Anteil 2007)	CHF	<u>150.00</u>
Total Heizkosten	CHF	<u>9'124.00</u>

Für den Stromverbrauch der Warmwasserpumpen sind CHF 420.00 umzubuchen.

Der Heizölvorrat, gemäss Rapport des Hauswarts, beträgt am 30. Juni 2008 13'000 l. (Für die Berechnung des CHF-Betrages wenden Sie die FiFo-Methode an).

Das Abrechnungshonorar der Heizkosten beträgt 4 %, zuzüglich MWST. Der zu berechnende Betrag wird der Verwaltungsfirma Immoservice AG gutgeschrieben.

22. Die Abrechnung für die Mieter "übrige Betriebskosten" per 30. Juni 2008 ist zu erstellen.

Der Anfangsbestand "übrigen Betriebskosten" per 1.1.08 des Kontos 1142 setzt sich wie folgt zusammen:

Wasserverbrauch 2007	CHF	1'200.00
Abwassergebühr 2007	CHF	1'300.00
Hauswartung 2007	CHF	2'304.00
Stromkosten total 2007	CHF	900.00
Liftservice Abonnement	CHF	<u>1250.00</u>
Total übrige Betriebskosten	CHF	<u>6'954.00</u>

Das Abrechnungshonorar der übrigen Betriebskosten beträgt 4 %, zuzüglich MWST. Der zu berechnende Betrag wird der Verwaltungsfirma Immoservice AG gutgeschrieben

23. Der Abrechnungs-Saldo des Kontos „Heizkosten Periode 2007/2008“ wird auf das Konto „Mieter Akontozahlungen 2007/2008“ umgebucht.
24. Der Abrechnungs-Saldo des Kontos „Übrige Betriebskosten“ 2007/2008 wird auf das Konto „Mieter Akontozahlungen 2007/2008“ umgebucht.
25. Der Kontensaldo des Kontos „Mieter Akontozahlungen 2007/2008“ wird den einzelnen Mietern belastet resp. gutgeschrieben.
26. Die Liegenschaft verfügt über keinen eigenen Kinderspielplatz. Die Pensionskasse "Immer Glücklich" hat deshalb mit dem Eigentümer einer Nachbarliegenschaft die Vereinbarung getroffen, dass die Kinder dessen Platz benützen dürfen. Wir überweisen nun dem Nachbarn Fr. 1'000 für die Benützung. (Über das Konto Fremdmieten buchen).
27. Die Bank belastet für das 1. Semester die Hypothekarzinsen. Zinssatz 1. Hypothek 3,0 % und für die 2. Hypothek 3,5 %.
28. Durch das fahrlässige Verhalten eines Mieters ist ein grösserer Wasserschaden entstanden. Die Rechnung des Handwerkers beläuft sich auf CHF 8'000.-. Die Aufteilung der Kosten wird folgendermassen vorgenommen und die entsprechenden Rechnungen versandt.
 

Anteil Mieter	1/4 der Rechnung
Anteil Haftpflichtversicherung des Mieters	1/2 der Rechnung
Anteil zu Lasten der Liegenschaft	Rest
29. Die Bank schickt die Zinsabrechnung für das Kontokorrentkonto.
 

Zinsgutschrift Brutto	CHF 200.-,
Verrechnungssteuer	CHF 70.-,
Spesen und Kommissionen	CHF 120.-





