

Prüfung Vertiefungskompetenz Immobilienbewirtschaftung 2009

# **Prüfungsfach 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	30	Punkte
<b>C</b>	Liegenschaftenbuchhaltung	44	Punkte
<b>Total</b>		<u>90</u>	<u>Punkte</u>

**Multiple Choice Fragen**

Bewertung Fragengruppe A 1 – A 8

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>	
Beurteilen Sie, ob die folgenden Aussagen zur Bilanz zutreffen oder nicht zutreffen.			
Die Passivseite einer Bilanz gibt Auskunft über das Vermögen des bilanzierenden Unternehmens	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Das Umlaufvermögen wird nach der Fälligkeit geordnet	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Die Aktivseite einer Bilanz gibt Auskunft über die Mittelverwendung	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Die Bilanz gibt Auskunft über Aufwand und Ertrag in einem bestimmten Zeitraum und über den daraus resultierenden Geschäftserfolg.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5

<b>Aufgabe A2</b>		<b>2</b>	
Stimmen Sie den folgenden Aussagen über die Erfolgsrechnung zu oder nicht?			
Die Erfolgsrechnung gibt Auskunft über die Mittelherkunft und die Mittelverwendung einer Unternehmung.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Die Erfolgsrechnung ist eine Zeitraumrechnung.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5
In der Erfolgsrechnung wird der Geschäftserfolg durch die Gegenüberstellung von Aufwendungen und Erträgen dargestellt.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5
Aus der Erfolgsrechnung kann der Eigenfinanzierungsgrad einer Unternehmung ermittelt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5

<b>Aufgabe A3</b>			<b>2</b>	
Es existieren unterschiedliche Methoden, wie der Abnutzung eines Wirtschaftsgutes in der Buchhaltung Rechnung getragen wird. Beurteilen Sie, ob die folgenden Aussagen zu Abschreibungen und Wertberichtigungen zutreffen oder nicht.				
Bei der Abschreibung vom Buchwert ist der Abschreibungsbetrag zu Beginn sehr tief und wird in den folgenden Jahren immer höher.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei der linearen Abschreibungsmethode ist der Abschreibungsbetrag immer gleich hoch.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	
Wird indirekt abgeschrieben, verändert sich der Buchwert des Wirtschaftsgutes in der Bilanz nicht.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei der degressiven Abschreibungsmethode wird vom Anschaffungswert abgeschrieben.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

<b>Aufgabe A4</b>			<b>2</b>	
Eine Unternehmung kaufte vor zwei Jahren ein Grundstück für 350'000. Darauf wurde das neue Bürogebäude der Firma für 1'200'000 erstellt. Der aktuelle Versicherungswert dieser Liegenschaft beträgt 1'300'000. Der Firma liegt eine verbindliche Kaufofferte für die Liegenschaft in Höhe von 2'200'000 vor. Zu welchem Wert würden Sie diese Liegenschaft heute maximal bilanzieren?				
1'200'000	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	
1'300'000	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
1'550'000	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	
2'200'000	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	

<b>Aufgabe A5</b>			<b>2</b>	
Welche Betriebskosten können an den Mieter 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	
Gebäudeversicherungsprämien	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	
Kosten für Treppenhausreinigung	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	

<b>Aufgabe A6</b>			<b>2</b>	
Die Heiz- und Betriebskosten werden in der Regel den Mietern weiterverrechnet. Stimmen die folgenden Aussagen:				
Erneuerung und Abschreibung der Heizung gehören nicht in die Heizkostenabrechnung	<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 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 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	

<b>Aufgabe A7</b>			<b>2</b>	
Treffen die folgenden Aussagen zu oder nicht?				
Rückstellungen werden vor Ermittlung des Reingewinns zu Lasten der Erfolgsrechnung gebildet.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	
Die gesetzlichen Reserven gehören zum Fremdkapital.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	
Das Inventar enthält Mengen und Werte.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Das Konto Goodwill gehört zum materiellen Anlagevermögen	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

<b>Aufgabe A8</b>			<b>2</b>	
Stimmen Sie den folgenden Aussagen im Zusammenhang mit dem Begriff Cash Flow zu oder nicht?				
Der Cash Flow kann direkt aus der Finanzrechnung oder indirekt aus dem Jahresabschluss ermittelt werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	
Der Cash Flow ist die Differenz zwischen den aus der laufenden Geschäftstätigkeit entstehenden zahlungswirksamen Einnahmen und Ausgaben einer Periode.	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Ja	0.5	
Als Cash Flow bezeichnet man den Abfluss flüssiger Mittel aus einer Unternehmung	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Vereinfacht dargestellt ist der Cash Flow die Summe aus Erfolg, Abschreibungen und der Veränderung der langfristigen Rückstellungen	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

**B) BERECHNUNGEN, DEFINITIONEN** **30 Punkte**

<p><b>Aufgabe B1</b></p> <p>Vervollständigen Sie nachfolgende Bilanz einer AG anhand der untenstehenden Informationen und schliessen Sie diese ab.</p> <p>Bilanz per 31.12.2008</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; width: 40%;"><b>Aktiva</b></th> <th style="width: 20%;"></th> <th style="text-align: left; width: 40%;"><b>Passiva</b></th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kasse</td> <td style="text-align: right;">4'000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bank</td> <td style="text-align: right;">51'000</td> <td>Anzahlungen v. Kunden</td> <td style="text-align: right;">71'000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Kontokorrent</td> <td style="text-align: right;">105'000</td> </tr> <tr> <td>Warenvorrat</td> <td style="text-align: right;">325'000</td> <td>Transitorische Passive</td> <td style="text-align: right;">12'000</td> </tr> <tr> <td>Angefangene Arbeit</td> <td style="text-align: right;">75'000</td> <td>Garantierückstellungen</td> <td style="text-align: right;">35'000</td> </tr> <tr> <td>Grundstücke</td> <td style="text-align: right;">150'000</td> <td>Darlehen</td> <td style="text-align: right;">250'000</td> </tr> <tr> <td>Werkgebäude</td> <td style="text-align: right;">700'000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maschinen</td> <td style="text-align: right;">250'000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mobilien</td> <td style="text-align: right;">150'000</td> <td>gesetzl. Reserven</td> <td style="text-align: right;">85'000</td> </tr> <tr> <td>Beteiligungen</td> <td style="text-align: right;">65'000</td> <td>freie Reserven</td> <td style="text-align: right;">135'000</td> </tr> <tr> <td>Patente</td> <td style="text-align: right;">35'000</td> <td>Bilanzgewinn</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><u>          </u></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bilanzsumme</td> <td style="text-align: right;"><u><u>          </u></u></td> <td>Bilanzsumme</td> <td style="text-align: right;"><u><u>          </u></u></td> </tr> </tbody> </table>	<b>Aktiva</b>		<b>Passiva</b>		Kasse	4'000			Bank	51'000	Anzahlungen v. Kunden	71'000			Kontokorrent	105'000	Warenvorrat	325'000	Transitorische Passive	12'000	Angefangene Arbeit	75'000	Garantierückstellungen	35'000	Grundstücke	150'000	Darlehen	250'000	Werkgebäude	700'000			Maschinen	250'000			Mobilien	150'000	gesetzl. Reserven	85'000	Beteiligungen	65'000	freie Reserven	135'000	Patente	35'000	Bilanzgewinn			<u>          </u>			Bilanzsumme	<u><u>          </u></u>	Bilanzsumme	<u><u>          </u></u>	<b>6</b>	
<b>Aktiva</b>		<b>Passiva</b>																																																								
Kasse	4'000																																																									
Bank	51'000	Anzahlungen v. Kunden	71'000																																																							
		Kontokorrent	105'000																																																							
Warenvorrat	325'000	Transitorische Passive	12'000																																																							
Angefangene Arbeit	75'000	Garantierückstellungen	35'000																																																							
Grundstücke	150'000	Darlehen	250'000																																																							
Werkgebäude	700'000																																																									
Maschinen	250'000																																																									
Mobilien	150'000	gesetzl. Reserven	85'000																																																							
Beteiligungen	65'000	freie Reserven	135'000																																																							
Patente	35'000	Bilanzgewinn																																																								
	<u>          </u>																																																									
Bilanzsumme	<u><u>          </u></u>	Bilanzsumme	<u><u>          </u></u>																																																							
<p>Per 31.12. weist das Hypothekarkonto einen Saldo von 480'000 aus. Die offenen Postenlisten zeigen 192'000 Kreditorenverbindlichkeiten und 168'000 offene Debitorenrechnungen. Das Aktienkapital beträgt 510'000.</p>																																																										

<p><b>Aufgabe B2</b></p> <p>Die untenstehende Aufstellung enthält den Anfangsbestand und die Einkäufe des Heizöls. Berechnen Sie die fehlenden Werte nach der FIFO Methode und tragen Sie diese in die Tabelle ein.</p>	<b>4</b>																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Datum</th> <th style="width: 35%;">Text</th> <th style="width: 15%;">Liter</th> <th style="width: 15%;">Preis/100 ltr.</th> <th style="width: 20%;">CHF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.07.2008</td> <td>Anfangsbestand</td> <td style="text-align: right;">7'500</td> <td style="text-align: right;">80.00</td> <td style="text-align: right;">6'000.00</td> </tr> <tr> <td>10.08.2008</td> <td>Einkauf</td> <td style="text-align: right;">15'000</td> <td style="text-align: right;">82.00</td> <td style="text-align: right;">12'300.00</td> </tr> <tr> <td>30.09.2008</td> <td>Einkauf</td> <td style="text-align: right;">7'500</td> <td style="text-align: right;">79.00</td> <td style="text-align: right;">5'925.00</td> </tr> <tr> <td>31.10.2008</td> <td>Einkauf</td> <td style="text-align: right;">4'500</td> <td style="text-align: right;">81.00</td> <td style="text-align: right;">3'645.00</td> </tr> <tr> <td>30.06.2009</td> <td>Endbestand</td> <td style="text-align: right;">12'000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>30.06.2009</td> <td>Verbrauch 08/09</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Datum	Text	Liter	Preis/100 ltr.	CHF	01.07.2008	Anfangsbestand	7'500	80.00	6'000.00	10.08.2008	Einkauf	15'000	82.00	12'300.00	30.09.2008	Einkauf	7'500	79.00	5'925.00	31.10.2008	Einkauf	4'500	81.00	3'645.00	30.06.2009	Endbestand	12'000			30.06.2009	Verbrauch 08/09				<b>2</b>	
Datum	Text	Liter	Preis/100 ltr.	CHF																																	
01.07.2008	Anfangsbestand	7'500	80.00	6'000.00																																	
10.08.2008	Einkauf	15'000	82.00	12'300.00																																	
30.09.2008	Einkauf	7'500	79.00	5'925.00																																	
31.10.2008	Einkauf	4'500	81.00	3'645.00																																	
30.06.2009	Endbestand	12'000																																			
30.06.2009	Verbrauch 08/09																																				
	<b>2</b>																																				



<p><b>Anlagedeckungsgrad 2</b> (Langfristige Kapitalien in % des Anlagevermögens)</p> <p>_____ = _____</p> <p>Beurteilung:</p> <p><input type="checkbox"/> gut                      <input type="checkbox"/> Genügend                      <input type="checkbox"/> schlecht</p> <p>Begründung:</p>	<p>2</p> <p>1</p> <p>1</p>	
<p><b>Eigenfinanzierungsgrad</b> (Eigenkapital in % der Bilanzsumme)</p> <p>_____ = _____</p> <p>Beurteilung:</p> <p><input type="checkbox"/> gut                      <input type="checkbox"/> Genügend                      <input type="checkbox"/> schlecht</p> <p><b>Gesamtkapitalrentabilität</b> (Reingewinn und Fremdzins in % des Gesamtkapitals)</p> <p>_____ = _____</p> <p>Beurteilung:</p> <p><input type="checkbox"/> gut                      <input type="checkbox"/> Genügend                      <input type="checkbox"/> schlecht</p>	<p>2</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>1</p>	
<p><b>Cash Flow</b></p> <p>Berechnen Sie aus den obenstehenden Angaben aus der Erfolgsrechnung sowie der Bilanz den Cash Flow der AG</p> <p>_____</p> <p>Eine Beurteilung des Cash Flows ist <b>nicht</b> gefordert.</p>	<p>2</p>	

## C) LIEGENSCHAFTENBUCHHALTUNG

44 Punkte

### Ausgangslage

Ihr Arbeitgeber, die ImmoPlus AG, verwaltet für eine Erbengemeinschaft ein Mehrfamilienhaus. Wir führen für die Gemeinschaft nur die Liegenschaftsbuchhaltung. Der Jahresabschluss wird per 31. Dezember erstellt. Die Liegenschaftsbuchhaltung wird 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 Kontenplan. 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.-.
- Jede Wohnung verfügt über eine eigene individuelle Gastherme zur Warmwasseraufbereitung und Heizung. Der Gasverbrauch wird durch das Energieunternehmen direkt mit den Mietern abgerechnet.
- Die Mieter bezahlen neben dem Nettomietzins eine Pauschale für die Nebenkosten. Eine Abrechnung über diese Pauschalen erfolgt nicht.
- Die Forderungen an die Mieter werden „sollgestellt“.
- Die Mehrwertsteuer soll bei dieser Aufgabe **nicht** berücksichtigt werden.

### 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 2009****Aktiven**

1020	Bank Kontokorrent	12'000
1100	Guthaben gegenüber Mietern	5'000
1110	Übrige Guthaben (inkl. Verrechnungssteuer)	3'000
1300	Transitorische Aktiven	2'000
1500	Übriges Anlagevermögen	40'000
1660	Mehrfamilienhaus	2'800'000
	Total Aktiven	<u>2'862'000</u>

**Passiven**

2000	Mietersammelkonto	0
2001	Miervorauszahlungen	12'000
2010	Kreditoren	20'000
2012	Kreditor ImmoPlus AG	6'000
2300	Transitorische Passiven	24'000
2400	Hypothek Mehrfamilienhaus	1'800'000
2100	Eigentümer Kontokorrent	1'000'000
	Total Passiven	<u>2'862'000</u>

**Ertrag**

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

**Aufwand**

5000	Personalaufwand
6000	Fremdmieten
6100	Liegenschaftsunterhalt
6300	Liegenschaftsversicherungen
6400	Ver- 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.

Die transitorischen Passiven betreffen:

- Abgegrenzte Hypothekarzinsen in Höhe von 3.5 % für das 4. Quartal 2008
- und noch nicht erhaltene Rechnungen für Energie- und Entsorgungsaufwendungen.

2. Die Saldi der Mietervorauszahlungen und -Rückstände sind auf das Mietersammelkonto umzubuchen.
3. Wir bezahlen noch offene Lieferantenrechnungen in Höhe von CHF 12'000.
4. Die Sollstellungen für das 1. Semester 2009 sind bereits verbucht. Die Buchungen für das 2. Semester stehen noch aus. Zu verbuchen sind:

Nettomietzins	250'000
Nebenkostenpauschalen	45'000

5. Die Rechnung für ein Vermietungsinserat im Betrag von CHF 1'760 trifft ein. Sie wird sofort bezahlt.
6. Die Gemeinde stellt für den Wasserbezug im 1. Semester 2009 CHF 1'650.- in Rechnung. Wir begleichen die Rechnung
7. Von den Mietern sind Bruttomieten in Höhe von CHF 490'000 eingegangen. Diese Zahlungen setzen sich wie folgt zusammen:

Nettomietzins	416'000
Nebenkostenpauschalen	74'000

8. Die Hauswartentschädigung für 2009 beträgt CHF 8'000 und wurde vom Hauswart bei seinen Mietzinszahlungen in Abzug gebracht.
9. Wir erhalten die ersten A-Konto-Rechnungen für die Sanierung der Fassade des Mehrfamilienhauses. Die einzelnen Rechnungen belaufen sich insgesamt auf CHF 300'000. Davon werden 40 % als Wertvermehrung aktiviert.
10. Anlässlich der Mieterorientierung über die o.e. Sanierung hatten wir die Mieter zu einem Imbiss eingeladen. Die Rechnung dafür ist in Höhe von CHF 4'000 eingetroffen und wird sofort bezahlt.
11. Die Stromrechnung für das erste Semester trifft ein. Wir bezahlen den Betrag von CHF 4'500 sofort.
12. Die Erbengemeinschaft hat sich entschlossen die bisher offen zugängliche Einstellhalle mit einem Tor zu sichern. Sie teilt uns mit, dass die Rechnung für den Einbau des Tores direkt über ihr Bankkonto bezahlt wurde. Verbuchen sie die Zahlung von CHF 11'000 entsprechend.

13. Die Sozialleistungen für den Hauswart wurden in Höhe von CHF 1'600 beglichen.
14. Die noch nicht verbuchte Rechnung für die Kanalreinigung wird mit CHF 1'900.- bezahlt.
15. Die à Kontozahlung für den Gewinn aus der Liegenschaft ist fällig. Wir überweisen der Erbgemeinschaft CHF 110'000.
16. Unser Verwaltungshonorar für das zweite Semester (4.5 % der sollgestellten Nettomieten) ist noch zu verbuchen.
17. Die Bank belastet die Hypothekarzins für die Zeit vom 1. Oktober 2008 bis 30. September 2009. Zinssatz 3.5 %.
18. Wir bezahlen die noch nicht verbuchte Rechnung für Thermostatventile in der ganzen Liegenschaft. (Betrag: CHF 1'937)
19. Die Abschreibung für das Wohnhaus werden mit CHF 29'310 und diejenige des übrigen Anlagevermögens mit CHF 14'000 verbucht.
20. Bei der Wohnungsabgabe der Dachmansionette stellen wir fest, dass das Wohnzimmer sehr stark abgewohnt ist. Wir lassen das Zimmer renovieren. Der Handwerker stellt uns dafür CHF 16'000 in Rechnung. Wir haben uns auf folgende Aufteilung der Kosten geeinigt und versenden die entsprechenden Rechnungen.

- Zu Lasten Mieter	5'000
- Zu Lasten Haftpflichtversicherung	8'000
- Zu Lasten Liegenschaft	3'000

21. Wir überweisen die Liegenschaftssteuer im Betrage von CHF 1'200.
22. Die Rechnung des Malers für das Streichen des Treppenhauses, ist noch ausstehend. Wir schätzen den Betrag auf CHF 20'000.
23. Die Mietzinsausstände betragen am Jahresende CHF 16'000.
24. In den Mieterzahlungen (Nr. 7) sind insgesamt CHF 38'000 enthalten die bereits das folgende Geschäftsjahr betreffen.
25. Der Hypothekarzins für das 4. Quartal ist noch abzugrenzen. Die Bank hat eine Zinssenkung bekanntgegeben. Neuer Hypothekarzins ab dem 1.10. 2009: 3.00 %
26. Es wurden Versicherungsprämien von CHF 3'800 bezahlt und bereits verbucht. Davon betreffen CHF 1'900 nicht das laufende Geschäftsjahr. Der Betrag ist abzugrenzen.
27. Die Bank schickt die Zinsabrechnung für das Bankkonto der Liegenschaft

Zinsgutschrift Netto	CHF 130
Verrechnungssteuer	CHF 70
Spesen und Kommissionen	CHF 155







