

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lernziele und Lerninhalte.....</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>Sachbearbeiter:in Immobilien-Bewirtschaftung.....</b>	<b>11</b>
2.1.	Tätigkeit.....	11
2.2.	Buchführung.....	11
2.3.	Unternehmens- und Mandatsbuchhaltung.....	13
<b>3.</b>	<b>Bilanz, Erfolgsrechnung, Geschäftsfälle, Kontoplan, Kontoklassen.....</b>	<b>15</b>
3.1.	Die Bilanz.....	15
3.2.	Bildung eines Buchungssatzes.....	16
3.3.	Erfolgsunwirksame Geschäftsfälle.....	17
3.4.	Die Erfolgsrechnung.....	19
3.5.	Erfolgswirksame Geschäftsfälle.....	20
3.6.	Kontoklassen und Kontoplan.....	21
<b>4.</b>	<b>Finanzierung einer Liegenschaft.....</b>	<b>23</b>
4.1.	Finanzierung selbstgenutzte Wohn-Liegenschaft.....	24
4.2.	Beleihungshöhe und Belehnungsgrenze.....	25
4.3.	Amortisation.....	26
4.4.	Käufer als Kreditnehmer.....	26
4.5.	Finanzierungs- und Tragbarkeitsberechnung.....	26
4.6.	Berechnung.....	27
4.7.	Finanzierung von Renditeobjekten.....	27
<b>5.</b>	<b>Hypotheken.....</b>	<b>29</b>
5.1.	Variable Hypothek.....	29
5.2.	Feste Hypothek.....	29
5.3.	Saron Hypothek (Geldmarkthypothek).....	30
5.4.	Hypotheken im Rechnungswesen.....	30
5.5.	Hypothekarzins- und Tageberechnung.....	31
5.6.	Verbuchung des Zinsaufwandes für Hypotheken.....	33
<b>6.</b>	<b>Bewertungsansätze.....</b>	<b>35</b>
6.1.	Der Anlagewert.....	35
6.2.	Der Buchwert.....	35
6.3.	Fiskalischer Wert.....	35
6.4.	Gebäudeversicherungswert.....	36
<b>7.</b>	<b>Mandatsbetreuung Mietliegenschaft.....</b>	<b>37</b>
7.1.	Die MWST-konforme Rechnung.....	37
7.1.1.	Optierte Liegenschaften.....	39
7.2.	Verbuchung von Lieferungen und Leistungen.....	41
7.2.1.	Die doppelte Buchhaltung.....	41
7.3.	Soll-Stellung der Mietzinse.....	42
7.3.1.	Die Vorteile der Soll-Stellung.....	43

<b>8.</b>	<b>Jahresabschluss für Mietliegenschaften (Eigentümergebrechnung)</b> .....	<b>45</b>
8.1.	Abschreibungen.....	45
8.1.1.	Direkte und indirekte Abschreibungen.....	46
8.1.2.	Lineare und degressive Abschreibungen.....	47
8.2.	Rückstellungen.....	49
8.3.	Abschlussbuchungen.....	50
8.4.	Budget/Plausibilisierung.....	53
8.5.	Investitionsplanung.....	55
<b>9.</b>	<b>Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen</b> .....	<b>57</b>
9.1.	Werterhaltende Investitionen.....	57
9.2.	Wertvermehrnde Investitionen.....	58
9.3.	Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen.....	58
<b>10.</b>	<b>Nebenkostenabrechnung</b> .....	<b>61</b>
10.1.	Gesetzliche Grundlagen der Nebenkostenabrechnung.....	61
10.2.	Periodizität/Abrechnungsmodus.....	62
10.3.	Abgrenzungen periodenübergreifender Nebenkosten.....	62
10.4.	Individuelle Heizkostenabrechnung (VHKA, VEWA).....	63
10.5.	Berechnung der Wärmekosten.....	63
10.6.	Verteilung der Heizkosten nach VHKA/VEWA oder fixem Verteilschlüssel.....	65
10.7.	Betriebskosten.....	66
10.8.	Akontozahlungen.....	68
10.9.	Checkliste für die Erstellung einer Nebenkostenabrechnung.....	69
<b>11.</b>	<b>Ausseramtliche Abrechnung</b> .....	<b>71</b>
11.1.	Verkauf einer Liegenschaft.....	71
11.2.	Ausseramtliche Abrechnung.....	71
<b>12.</b>	<b>Mandatsbetreuung im Stockwerkeigentum</b> .....	<b>75</b>
12.1.	Unterschiede zu Mietliegenschaft.....	75
12.2.	Rechtliche Grundlage für Mit- und Stockwerkeigentum.....	75
12.3.	Buchhalterisch wichtige Begriffe im Stockwerkeigentum.....	75
12.4.	Verlauf des Mandates.....	77
12.5.	Budget.....	78
12.6.	Erneuerungsfonds.....	79
12.7.	Jährliche Abrechnung.....	80
<b>13.</b>	<b>Anhänge</b> .....	<b>83</b>
13.1.	Mieterspiegel.....	83
13.2.	Plan der Liegenschaft Schulstrasse 99.....	84
13.3.	Kontoplan – KMU Vermietung (Muster).....	85
13.4.	Kostenkonten für Nebenkostenabrechnung Mietliegenschaften.....	87
13.5.	Kontoplan – Stockwerkeigentum (Muster).....	88
13.6.	Kostenkonten für Nebenkostenabrechnung Mit- und/oder Stockwerkeigentum.....	89
<b>14.</b>	<b>Übungen</b> .....	<b>91</b>
14.1.	Sachbearbeiter Immobilien-Bewirtschaftung.....	91

14.2.	Bilanz, Erfolgsrechnung, Geschäftsfälle, Kontoplan, Kontoklassen.....	92
14.3.	Finanzierung einer Liegenschaft.....	94
14.4.	Hypotheken .....	96
14.5.	Bewertungssätze .....	98
14.6.	Mandatsbetreuung Mietliegenschaften.....	99
14.7.	Elemente des Jahresabschlusses für Mietliegenschaften .....	102
14.8.	Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen .....	105
14.9.	Nebenkostenabrechnung .....	106
14.10.	Ausseramtliche Abrechnung .....	110
14.11.	Mandat im Stockwerkeigentum .....	113
<b>15.</b>	<b>Lösungen.....</b>	<b>115</b>
15.1.	Sachbearbeiter Immobilien-Bewirtschaftung .....	115
15.2.	Bilanz, Erfolgsrechnung, Geschäftsfälle, Kontoplan, Kontoklassen.....	116
15.3.	Finanzierung einer Liegenschaft.....	118
15.4.	Hypotheken .....	120
15.5.	Bewertungssätze .....	122
15.6.	Mandatsbetreuung Mietliegenschaften.....	123
15.7.	Elemente des Jahresabschlusses für Mietliegenschaften .....	126
15.8.	Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen .....	129
15.9.	Nebenkostenabrechnung .....	130
15.10.	Ausseramtliche Abrechnung .....	134
15.11.	Mandat im Stockwerkeigentum .....	137
<b>16.</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>139</b>
<b>17.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>141</b>