

Inhaltsverzeichnis

1.	Lernziele und Lerninhalte	9
2.	Sachbearbeiter:in Immobilien-Bewirtschaftung.....	11
2.1.	Tätigkeit.....	11
2.2.	Buchführung	11
2.3.	Unternehmens- und Mandatsbuchhaltung.....	13
3.	Bilanz, Erfolgsrechnung, Geschäftsfälle, Kontoplan, Kontoklassen	15
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
4.	Finanzierung einer Liegenschaft	23
4.1.	Finanzierung selbstgenutzte Wohn-Liegenschaft	24
4.2.	Belehnungshöhe 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
5.	Hypotheken	29
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
6.	Bewertungsansätze	35
6.1.	Der Anlagewert.....	35
6.2.	Der Buchwert.....	35
6.3.	Fiskalischer Wert	35
6.4.	Gebäudeversicherungswert	36
7.	Mandatsbetreuung Mietliegenschaft	37
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

8.	Jahresabschluss für Mietliegenschaften (Eigentümerabrechnung)	45
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
9.	Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen	57
9.1.	Werterhaltende Investitionen	57
9.2.	Wertvermehrnde Investitionen	58
9.3.	Werterhaltende und wertvermehrnde Investitionen	58
10.	Nebenkostenabrechnung	61
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
11.	Ausseramtliche Abrechnung	71
11.1.	Verkauf einer Liegenschaft	71
11.2.	Ausseramtliche Abrechnung	71
12.	Mandatsbetreuung im Stockwerkeigentum	75
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
13.	Anhänge	83
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
14.	Übungen	91
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
15.	Lösungen.....	115
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
16.	Literaturverzeichnis.....	139
17.	Abbildungsverzeichnis.....	141