

Inhaltsverzeichnis/Gliederung

| | |
|------------------------------------|---|
| Vorwort – Benutzungshinweise | 5 |
|------------------------------------|---|

Allgemeiner Teil – Grundlagen

| | |
|---|----|
| 1 Einordnung und Handlungsrahmen der Buchführung | 17 |
| 1.1 Buchführung als Bestandteil des betrieblichen Rechnungswesens | 17 |
| 1.2 Gesetzlicher Rahmen und Ordnungsmäßigkeit der Buchführung | 18 |
| 1.2.1 Gesetzliche Grundlagen | 18 |
| 1.2.2 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB)..... | 19 |
| 1.2.2.1 Grundsatz des systematischen Aufbaus | 19 |
| 1.2.2.2 Grundsatz der Vollständigkeit..... | 19 |
| 1.2.2.3 Grundsatz der Ordnungsmäßigkeit des Belegwesens | 19 |
| 1.2.2.4 Grundsatz der Klarheit..... | 19 |
| 1.2.2.5 Grundsatz der Wahrheit..... | 20 |
| 1.2.2.6 Grundsatz der Kontinuität | 20 |
| 1.2.2.7 Grundsatz der Vorsicht | 20 |
| 1.2.2.8 Grundsatz der Periodenabgrenzung | 20 |
| 1.2.3 Grundsätze ordnungsmäßiger Speicherbuchführung..... | 20 |
| 1.3 Aufbewahrungspflichten | 20 |
| 2 Inventur und Inventar | 22 |
| 2.1 Inventur | 22 |
| 2.1.1 Inventurerleichterungen | 22 |
| 2.1.1.1 Zeitliche Erleichterungen | 22 |
| 2.1.1.2 Aufnahmeerleichterungen | 23 |
| 2.2 Inventar..... | 23 |
| 3 Bilanz..... | 25 |
| 4 Wertveränderungen von Bilanz zu Bilanz | 28 |
| 4.1 Aktivtausch..... | 28 |
| 4.2 Passivtausch | 29 |
| 4.3 Aktiv-Passiv-Mehrung..... | 29 |
| 4.4 Aktiv-Passiv-Minderung | 30 |
| 5 Auflösung der Bilanz in Konten..... | 31 |
| 6 Der Buchungssatz..... | 34 |
| 6.1 Der einfache Buchungssatz | 34 |
| 6.2 Der zusammengesetzte Buchungssatz | 35 |
| 7 Beleg – Grundbuch – Hauptbuch | 36 |
| 7.1 Belegorganisation | 36 |
| 7.1.1 Belegarten | 36 |
| 7.1.1.1 Urbelege..... | 36 |
| 7.1.1.2 Ersatzbelege | 36 |
| 7.1.1.3 Fremdbelege | 36 |
| 7.1.1.4 Eigenbelege | 36 |
| 7.1.2 Belegbearbeitung | 36 |
| 7.2 Grundbuch | 38 |
| 7.3 Hauptbuch | 39 |
| 7.3.1 Eröffnungsbilanzkonto (EBK) | 39 |
| 7.3.2 Schlussbilanzkonto (SBK)..... | 39 |
| 8 Weitere Buchungstechniken..... | 43 |
| 8.1 Umbuchungen | 43 |
| 8.2 Kontokorrentprinzip | 44 |
| 8.3 Korrektur-/Stornobuchungen..... | 47 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 9 | Veränderungen des Eigenkapitals | 49 |
| 9.1 | Betrieblich bedingte Veränderungen – der Erfolg des Unternehmens..... | 49 |
| 9.1.1 | Aufwendungen | 49 |
| 9.1.2 | Erträge | 50 |
| 9.1.3 | Erfolgskonten..... | 51 |
| 9.1.4 | Das Gewinn- und Verlustkonto (GuV-Konto) | 52 |
| 9.2 | Die Privatkonten..... | 54 |
| 9.3 | Ablauf der Arbeiten „von EBK zu SBK“ | 56 |

Fachteil 1 – Buchführung

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Kontenorganisation in der Immobilienwirtschaft | 57 |
| 1.1 | Der Kontenrahmen der Immobilienwirtschaft..... | 57 |
| 1.1.1 | Zweck eines Kontenrahmens..... | 57 |
| 1.1.2 | Aufbau: Kontenrahmen – Kontenplan | 57 |
| 1.1.3 | Richtlinien | 57 |
| 1.1.4 | Abschlussgliederungsprinzip | 59 |
| 1.1.4.1 | Kontenklasse 0..... | 59 |
| 1.1.4.2 | Kontenklasse 1..... | 59 |
| 1.1.4.3 | Kontenklasse 2..... | 60 |
| 1.1.4.4 | Kontenklasse 3..... | 60 |
| 1.1.4.5 | Kontenklasse 4..... | 60 |
| 1.1.4.6 | Kontenklasse 6..... | 61 |
| 1.1.4.7 | Kontenklasse 8..... | 61 |
| 1.1.4.8 | Kontenklasse 9..... | 61 |
| 1.1.4.9 | Kontenklasse 5..... | 61 |
| 1.1.4.10 | Kontenklasse 7..... | 62 |
| 1.2 | Die betriebstypischen Leistungen der Immobilienwirtschaft | 62 |
| 2 | Personalkosten | 64 |
| 2.1 | Aufbau einer Lohn- und Gehaltsabrechnung..... | 64 |
| 2.1.1 | Berechnungsschema..... | 64 |
| 2.1.2 | Steuerklassen..... | 65 |
| 2.1.3 | Beispiel | 65 |
| 2.2 | Personalkosten in der Lohn- und Gehaltsbuchhaltung | 66 |
| 2.2.1 | Grundsachverhalt | 66 |
| 2.2.2 | Vorschüsse..... | 67 |
| 2.2.3 | Vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers..... | 67 |
| 2.2.4 | Gesetzliche Unfallversicherung | 69 |
| 2.2.5 | Aufwendungen für Altersversorgung | 69 |
| 2.2.6 | Aufwendungen für Unterstützung | 70 |
| 2.2.7 | Soziale Aufwendungen | 70 |
| 3 | Hausbewirtschaftung | 71 |
| 3.1 | Mieten, Zuschläge, Mietvorauszahlungen | 71 |
| 3.1.1 | „Sollstellung der Mieten“ | 72 |
| 3.1.2 | „Die Buchungsliste“ (Nebenbuchhaltung zur Hausbewirtschaftung)..... | 72 |
| 3.1.3 | Mietvorauszahlungen..... | 73 |
| 3.1.4 | Zuschläge/Gebühren | 74 |
| 3.2 | Erlösschmälerungen | 76 |
| 3.3 | Umlagen (am Beispiel der Heizkosten) | 78 |
| 3.3.1 | Teil I: Wärmelieferung und Aktivierung als „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ | 78 |
| 3.3.1.1 | Sollstellung und Bezahlung der Mieten | 79 |
| 3.3.1.2 | Wartung der Heizungsanlagen | 79 |
| 3.3.1.3 | Heizölzukauf | 80 |
| 3.3.1.4 | a) Korrektur des Eröffnungsbestandes auf dem Konto „(170) Heizmaterial“ | 80 |
| 3.3.1.5 | b) Aktivierung der Wärmelieferung als „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ | 81 |
| 3.3.1.6 | Kontendarstellung zu Umlagen Teil I | 83 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 3.3.2 | Teil II: Abrechnung der im Vorjahr gelieferten Wärme | 84 |
| 3.3.2.1 | Ermittlung und Buchung der tatsächlich angefallenen Gesamtkosten | 84 |
| 3.3.2.2 | Verrechnung mit der Gesamtsumme der geleisteten Vorauszahlungen..... | 85 |
| 3.3.2.3 | Erfassung der Nachzahlungsverpflichtungen der Mieter | 85 |
| 3.3.2.4 | Erfassung der Erstattungsansprüche der Mieter | 86 |
| 3.3.2.5 | Auflösung des Bestands an „Noch nicht abgerechneten Betriebskosten“..... | 87 |
| 3.3.2.6 | Kontendarstellung zu Umlagen Teil II | 89 |
| 3.3.3 | Teil III: Betriebsstrom, Hauswarttätigkeit, Leerstände, Umlagenausfallwagnis..... | 90 |
| 3.3.3.1 | Betriebsstrom | 91 |
| 3.3.3.2 | Hauswarttätigkeit | 91 |
| 3.3.3.3 | Leerstand (vorübergehend) | 92 |
| 3.3.3.4 | Umlagenausfallwagnis (UAW)..... | 93 |
| 3.4 | Abschreibungen auf Mietforderungen..... | 94 |
| 3.4.1 | Direkte Abschreibung auf Mietforderungen..... | 95 |
| 3.4.1.1 | Buchung der Abschreibung | 95 |
| 3.4.1.2 | Geldeingänge noch vor dem Bilanzstichtag | 95 |
| 3.4.1.3 | Geldeingänge nach dem Bilanzstichtag..... | 96 |
| 3.4.2 | Wertberichtigung zu Mietforderungen | 96 |
| 3.4.2.1 | Buchung der Wertberichtigung..... | 96 |
| 3.4.2.2 | (Geld)Eingänge auf wertberichtigte Mietforderungen | 97 |
| 3.4.2.3 | Eine wertberichtigte Mietforderung wird uneinbringlich | 98 |
| 3.5 | Streit um Forderungen aus dem Mietverhältnis | 99 |
| 3.5.1 | Prozess um eine Mietforderung | 99 |
| 3.5.2 | Räumungsklage und Pfändung beim Mieter | 101 |
| 3.5.3 | Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung | 102 |
| 3.5.3.1 | Variante 1: Das Immobilienunternehmen gewinnt den Prozess (vollständig) | 103 |
| 3.5.3.2 | Variante 2: Das Immobilienunternehmen verliert den Prozess (zum Teil) | 104 |
| 3.6 | Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung | 107 |
| 3.6.1 | Instandhaltung – Instandsetzung..... | 107 |
| 3.6.1.1 | Instandhaltungsaufwand, der vom Immobilienunternehmen zu tragen ist | 107 |
| 3.6.1.1.1 | Bestandsintensive Erfassung von Reparaturmaterial..... | 108 |
| 3.6.1.1.2 | Aufwandsnahe Erfassung von Reparaturmaterial..... | 108 |
| 3.6.1.1.3 | Rabatte | 110 |
| 3.6.1.1.4 | Skonti..... | 110 |
| 3.6.1.1.5 | Mängel | 110 |
| 3.6.1.1.6 | Inventurdifferenzen..... | 110 |
| 3.6.1.2 | Instandhaltung, deren Kosten von der Versicherung zu erstatten sind (Versicherungsschäden)..... | 112 |
| 3.6.2 | Modernisierung | 113 |
| 3.6.3 | „Bauabzugsteuer“ | 113 |
| 3.7 | Die Umsatzsteuer in der Immobilienwirtschaft..... | 115 |
| 3.7.1 | Das System der Mehrwertsteuer..... | 115 |
| 3.7.2 | Buchung von Umsatzsteuer und Vorsteuer..... | 117 |
| 3.8 | Die Umsatzsteuer in der Hausbewirtschaftung | 120 |
| 3.8.1 | Umsatzsteuerfreie – umsatzsteuerpflichtige Umsätze | 120 |
| 3.8.1.1 | Ausschließlich umsatzsteuerfreie Umsätze | 120 |
| 3.8.1.2 | Ausschließlich umsatzsteuerpflichtige Umsätze | 120 |
| 3.8.1.3 | Sowohl umsatzsteuerfreie als auch umsatzsteuerpflichtige Umsätze | 121 |
| 3.8.1.4 | Option zur Umsatzsteuer | 121 |
| 3.8.2 | Abziehbare Vorsteuer..... | 123 |
| 3.8.2.1 | „objektorientierter“ Schlüssel für die Aufteilung der Vorsteuer | 123 |
| 3.8.2.2 | „unternehmensbezogener“ Schlüssel für die Aufteilung der Vorsteuer.... | 123 |
| 3.8.3 | Umlagen..... | 124 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 3.8.3.1 | Teil 1: Wärmelieferung und Aktivierung als „Noch nicht abgerechnete Betriebskosten“ | 125 |
| 3.8.3.2 | Teil 2: Abrechnung der im Vorjahr gelieferten Wärme | 127 |
| 3.8.3.3 | Ermittlung der auf die Muster umzulegenden Betriebskosten..... | 129 |
| 3.8.4 | Lohnt die Option zur Umsatzsteuer?..... | 129 |
| 4 | Finanzierungsmittel..... | 131 |
| 4.1 | Gliederung der Kreditarten | 131 |
| 4.1.1 | Objektfinanzierungsmittel | 131 |
| 4.1.2 | Unternehmensfinanzierungsmittel..... | 131 |
| 4.1.3 | Grundstücksankaufskredite (GAK)..... | 132 |
| 4.1.4 | Bauzwischenkredite | 132 |
| 4.2 | Tilgungsrechnung (Annuitätendarlehen)..... | 132 |
| 4.3 | Buchungstechnik..... | 134 |
| 4.3.1 | „Zahlung ... im Nachhinein“ (Ausgangsbeispiel) | 134 |
| 4.3.2 | „Zahlung ... im Voraus“ | 135 |
| 5 | Erwerb, Verkauf und Bebauung von Grundstücken | 137 |
| 5.1 | Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf unbebauter Grundstücke | 137 |
| 5.1.1 | Grundstückserwerb | 137 |
| 5.1.1.1 | Anzahlungen | 137 |
| 5.1.1.2 | (wirtschaftlicher) Eigentumsübergang..... | 138 |
| 5.1.1.3 | Grundstücksankaufskredit..... | 138 |
| 5.1.2 | Bewirtschaftung..... | 139 |
| 5.1.2.1 | (laufende) Aufwendungen und Erträge | 139 |
| 5.1.2.2 | Primärkosten..... | 140 |
| 5.1.3 | Verkauf unbebauter Grundstücke..... | 140 |
| 5.1.3.1 | Anlagevermögen..... | 140 |
| 5.1.3.2 | Umlaufvermögen | 141 |
| 5.1.4 | Übersicht: Erwerb, Bewirtschaftung und Verkauf von unbebauten Grundstücken | 142 |
| 5.2 | Erfassung der Herstellungskosten..... | 143 |
| 5.2.1 | Kostengliederung..... | 143 |
| 5.2.1.1 | Kosten des Baugrundstücks | 143 |
| 5.2.1.2 | Kosten der Erschließung | 144 |
| 5.2.1.3 | Kosten des Bauwerks | 144 |
| 5.2.1.4 | Kosten des Geräts | 144 |
| 5.2.1.5 | Kosten der Außenanlagen | 144 |
| 5.2.1.6 | Kosten der zusätzlichen Maßnahmen | 144 |
| 5.2.1.7 | Baunebenkosten | 144 |
| 5.2.1.8 | Übersicht zu: Gliederung der Herstellungskosten | 145 |
| 5.2.2 | Prüfung und Bezahlung von Rechnungen..... | 146 |
| 5.2.2.1 | Rechnungsprüfung | 146 |
| 5.2.2.2 | Bezahlung von Rechnungen (Buchungstechnik) | 147 |
| 5.3 | Bauvorbereitung und Bebauung von Objekten des Anlagevermögens | 148 |
| 5.3.1 | Bauvorbereitung | 148 |
| 5.3.2 | Bebauung des Objekts | 150 |
| 5.3.2.1 | Baubeginn – differenzierte Erfassung der Kosten in der Kontenklasse 7..... | 150 |
| 5.3.2.2 | Fremdkosten (Kosten für Leistungen Dritter), die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst werden..... | 150 |
| 5.3.2.3 | Aktivierung der Eigenleistungen des Immobilienunternehmens – Primärkosten(ausweis)prinzip..... | 151 |
| 5.3.2.4 | Aktivierung der Fremdkapitalzinsen (nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten)..... | 153 |
| 5.3.2.5 | Aktivierung der Grundsteuer (nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten)..... | 153 |
| 5.3.3 | Bilanzierung des Objekts (Bilanzstichtag/Fertigstellung) | 154 |
| 5.3.3.1 | Das Objekt ist zum Bilanzstichtag noch nicht fertig gestellt | 154 |
| 5.3.3.2 | Das Objekt ist (bis zum Bilanzstichtag) fertig gestellt..... | 154 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 5.4 | Bauvorbereitung, Bautätigkeit und Verkauf von Objekten des Umlaufvermögens | 155 |
| 5.4.1 | Variante 1: Untergliederung der Herstellungskosten in der Kontengruppe 81 | 156 |
| 5.4.1.1 | Bauvorbereitung | 157 |
| 5.4.1.2 | Baubeginn – differenzierte Erfassung der Kosten in der Kontengruppe 81 | 158 |
| 5.4.1.3 | Fremdkosten (Kosten für Leistungen Dritter), die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst werden | 159 |
| 5.4.1.4 | Aktivierung der Grundstücks (Bilanzstichtag/Fertigstellung) | 160 |
| 5.4.1.5 | Aktivierung der Fremdkosten, die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst wurden | 160 |
| 5.4.1.6 | Aktivierung der Eigenleistungen des Immobilienunternehmens – Primärkosten(ausweis)prinzip | 160 |
| 5.4.1.7 | Aktivierung der Fremdkapitalzinsen nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten | 161 |
| 5.4.1.8 | Aktivierung der Grundsteuer nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten | 161 |
| 5.4.1.9 | Umbuchung der Bauvorbereitungskosten aus dem Vorjahr..... | 162 |
| 5.4.2 | Variante 2: Untergliederung der Herstellungskosten außerhalb der Konten | 168 |
| 5.4.2.1 | Bauvorbereitung | 169 |
| 5.4.2.2 | Baubeginn | 170 |
| 5.4.2.3 | Fremdkosten (Kosten für Leistungen Dritter), die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst werden | 171 |
| 5.4.2.4 | Aktivierung der Grundstücks (Bilanzstichtag/Fertigstellung) | 172 |
| 5.4.2.5 | Aktivierung der Fremdkosten, die nicht nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip erfasst wurden | 172 |
| 5.4.2.6 | Aktivierung der Eigenleistungen des Immobilienunternehmens – Primärkosten(ausweis)prinzip | 172 |
| 5.4.2.7 | Aktivierung der Fremdkapitalzinsen (nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten) | 173 |
| 5.4.2.8 | Aktivierung der Grundsteuer (nach dem Primärkosten(ausweis)prinzip gebuchte Fremdkosten) | 173 |
| 5.4.2.9 | Umbuchung der Bauvorbereitungskosten aus dem Vorjahr..... | 175 |
| 5.5 | Die Umsatzsteuer in der Bautätigkeit | 184 |
| 5.5.1 | Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken | 184 |
| 5.5.2 | Errichtung von Gebäuden zum Zwecke der Vermietung an Unternehmer oder für die eigengewerbliche bzw. eigenberufliche Nutzung | 184 |
| 5.5.3 | Vorsteuerabzug bei Errichtung eines zum Verkauf vorgesehenen Gebäudes (UV) | 187 |
| 5.5.4 | Vorsteuerabzug bei Erwerb eines Gebäudes zum Zwecke der Vermietung oder der eigengewerblichen bzw. eigenberuflichen Nutzung bzw. der Veräußerung | 189 |
| 5.5.5 | Berichtigung des Vorsteuerabzuges | 189 |
| 6 | Betreuungstätigkeit | 190 |
| 6.1 | Die Baubetreuung als Dienstleistung der Immobilienwirtschaft | 190 |
| 6.2 | Fremdkosten für die Baubetreuung | 190 |
| 6.3 | Eigenleistungen für die Baubetreuung | 191 |
| 6.4 | Betreuungsgebühr und Betreuungsgebührenraten | 191 |
| 6.5 | Betreuungstätigkeit und Umsatzsteuer | 191 |
| 6.6 | Betreuungsbankkonto | 192 |
| 6.7 | Buchmäßige Erfassung einer Baubetreuung über mehrere Jahre | 192 |
| 7 | Periodengerechte Erfolgsermittlung | 198 |
| 7.1 | Zeitliche Abgrenzung von Aufwendungen und Erträgen | 198 |
| 7.1.1 | Zahlungen vor dem Bilanzstichtag (Rechnungsabgrenzungsposten) | 198 |
| 7.1.1.1 | Aktive Rechnungsabgrenzung | 199 |

| | | |
|---|--|------------|
| 7.1.1.2 | Passive Rechnungsabgrenzung | 200 |
| 7.1.2 | Zahlungen nach dem Bilanzstichtag (Forderungen aus aufgelaufenen Erträgen und Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Aufwendungen)..... | 201 |
| 7.1.2.1 | Forderungen aus ausgelaufenen Erträgen | 202 |
| 7.1.2.2 | Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Aufwendungen | 203 |
| 7.2 | Rückstellungen | 205 |
| 7.2.1 | Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 206 |
| 7.2.2 | Steuerrückstellungen | 208 |
| 7.2.3 | Rückstellungen für Bauinstandhaltung..... | 210 |
| 7.2.4 | Sonstige Rückstellungen | 211 |
| 7.3 | Übersicht..... | 213 |
| 8 | Bewertung von Vermögensteilen und Schulden | 214 |
| 8.1 | Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze..... | 214 |
| 8.2 | Bewertung des Anlagevermögens..... | 216 |
| 8.2.1 | Planmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen..... | 216 |
| 8.2.1.1 | Abschreibungsmethoden | 218 |
| 8.2.1.2 | Besonderheiten im Jahr der Anschaffung „bzw. des Ausscheidens“ eines Wirtschaftsgutes..... | 220 |
| 8.2.1.3 | Besonderheiten der Abschreibung auf Gebäude..... | 221 |
| 8.2.1.4 | Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter..... | 223 |
| 8.2.1.5 | Buchung der Abschreibungen | 223 |
| 8.2.2 | Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen..... | 224 |
| 8.2.3 | Ausscheiden von Anlagegütern..... | 225 |
| 8.3 | Bewertung des Umlaufvermögens | 229 |
| 8.3.1 | Bewertung der Vorräte | 229 |
| 8.3.2 | Bewertung der Forderungen | 229 |
| 8.3.3 | Bewertung der Wertpapiere des Umlaufvermögens | 235 |
| 9 | Gewinnverwendung und Jahresabschluss der Kapitalgesellschaften | 237 |
| 9.1 | Rücklagen | 237 |
| 9.1.1 | Kapitalrücklagen | 238 |
| 9.1.2 | Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen..... | 238 |
| 9.2 | Buchung des Jahresabschlusses bei Kapitalgesellschaften..... | 240 |
| 9.3 | Aufstellung des Jahresabschlusses bei Kapitalgesellschaften | 241 |
| 9.4 | Verwendung des Bilanzgewinnes..... | 245 |
| 9.5 | Der Jahresabschluss nach HGB | 246 |
| Fachteil 2 – Kosten- und Leistungsrechnung | 260 | |
| 1 | Grundlagen..... | 256 |
| 1.1 | Aufgabe der Kosten und Leistungsrechnung | 256 |
| 1.2 | Grundsätze der Kosten- und Leistungsrechnung..... | 257 |
| 1.3 | Grundbegriffe der Kostenrechnung | 258 |
| 2 | Vollkostenrechnung..... | 260 |
| 2.1 | Kostenartenrechnung | 262 |
| 2.2 | Kostenstellenrechnung..... | 263 |
| 2.3 | Kostenträgerrechnung | 267 |
| 2.4 | Erfolgsrechnung auf Vollkostenbasis | 268 |
| 3 | Teilkostenrechnung (Deckungsbeitragsrechnung) | 269 |
| 3.1 | Deckungsbeitragsrechnung | 270 |
| 3.2 | Gewinnschwellenanalyse (Break-even-Analyse) | 271 |
| 3.3 | Preisuntergrenze..... | 272 |
| Fachteil 3: Unternehmenskennzahlen..... | 274 | |
| 1 | Definition und Aufgabe von Kennzahlen | 274 |
| 2 | Kennzahlen zur Vermögens-, Kapital- und Ertragslage | 275 |
| 2.1 | Kennzahlen zur Vermögensstruktur..... | 275 |
| 2.1.1 | Anlagenintensität/(-quote) | 275 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 2.1.2 | Umlaufintensität(/-quote) | 276 |
| 2.2 | Kennzahlen zur Kapitalstruktur | 277 |
| 2.2.1 | Eigenmittlquote(/Eigenkapitalanteil)..... | 277 |
| 2.2.2 | Fremdkapitalanteil(/-quote) [Anspannungskoeffizient] | 277 |
| 2.2.3 | Fremdkapitalkostensatz | 277 |
| 2.2.4 | (statischer) Verschuldungsgrad(/-koeffizient)..... | 277 |
| 2.3 | Kennzahlen zur Liquidität | 278 |
| 2.3.1 | Liquiditätsgrad 1 – 3 | 278 |
| 2.3.2 | Deckungsgrade I + II (A + B) – Kapitalverwendung (Investierung)..... | 278 |
| 2.3.2.1 | Anlageneckungsgrad A (I)..... | 278 |
| 2.3.2.2 | Deckungsgrad B (II) | 279 |
| 2.4 | Kennzahlen zur (Unternehmens-)Rentabilität | 279 |
| 2.4.1 | Eigenmittel(/-kapital)rentabilität..... | 279 |
| 2.4.2 | Gesamtkapitalrentabilität..... | 279 |
| 2.4.3 | Umsatzrentabilität | 280 |
| 2.4.4 | Return of Investment (ROI) | 280 |
| 3 | Leistungskennzahlen | 280 |
| 3.1 | durchschnittliche Sollmiete (für Wohnungen)..... | 280 |
| 3.2 | durchschnittliche Mieterlöse (für Wohnungen) | 281 |
| 3.3 | Leerstandsquote..... | 281 |
| 3.4 | Fluktuationsquote | 281 |
| 3.5 | Mietenmultiplikator | 281 |
| 3.6 | Kapitaldienstdeckung (/ -anteilsquote) | 281 |
| 3.7 | Zinsdeckung (/ -anteilsquote) | 282 |
| 3.8 | Cashflow | 282 |
| 3.9 | Tilgungskraft..... | 283 |

Übungsteil 1: Buchführung

| | | |
|---|---|-----|
| 1 | Zu den einzelnen Kapiteln/Abschnitten | 284 |
| 2 | Kapitel-/Abschnittsübergreifende Übungen zur Wiederholung und Vertiefung | 354 |

Übungsteil 2: Kosten- und Leistungsrechnung..... 404

Übungsteil 3: Unternehmenskennziffern..... 405

Anhang

| | | |
|-----------------|--|-----|
| Ergänzung Nr. 1 | „Bauabzugssteuer“ | 406 |
| Ergänzung Nr. 2 | Nicht realisierbare Bauplanungen..... | 410 |
| Ergänzung Nr. 3 | Umbuchungen nach Abschluss der Kontenklasse 7..... | 411 |
| Ergänzung Nr. 4 | Erschließung von Grundstücken des Anlage- und Umlaufvermögens | 412 |
| Ergänzung Nr. 5 | Bauvorbereitung ... und Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens..... | 420 |
| Ergänzung Nr. 6 | Sonstige Rückstellungen..... | 421 |
| Ergänzung Nr. 7 | Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRuG)..... | 422 |
| | Sachwortverzeichnis..... | 423 |