

Liegenschaften

Zweck Korrekte Verbuchung der Geschäftsfälle mit Liegenschaften, besonders in Bezug auf die Zuteilung in den Erfolgskonten

Einleitung Unter Liegenschaften werden die Grundstücke, die Gebäude sowie das Stockwerkeigentum verstanden.

Zu den klassischen Konten in diesem Kapitel gehören das Aktivkonto "Liegenschaften" sowie die Erfolgskonten "Liegenschaftenaufwand" und "Liegenschaftenertrag". Je nach Region können diese Konten auch "Immobilien", "Immobilienaufwand" und "Immobilienenertrag" genannt werden.

Vorgehen im Detail Beispiel eines Liegenschaftskaufes mit eigenen Mitteln und mit Hypothekendarlehen. Dieses typische Schulbeispiel geht von einer Liegenschaft aus, die einem Unternehmen gehört, das seine Geschäftsräume in dieser Liegenschaft hat, dessen Unternehmer eine private Wohnung in dieser Liegenschaft bewohnt und wo auch noch "Dritte", also "andere" Mieter wohnen.

| | +Liegenschaften- | +Lieg.-Aufwand- | - Lieg.-Ertrag + | Bank | - Hypothek + |
|-----------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Beim Kauf: | | | | | |
| Kauf m. eigen. Mitt. | 200'000 | | | 200'000 | |
| Kauf mit Hypo-Darl. | 600'000 | | | | 600'000 |
| Steuern/Gebühren | 5'000 | | | 5'000 | |
| Beim Gebrauch: | | | | | |
| Energie allg. | | 12'000 | | 12'000 | |
| Gebühren allg. | | 400 | | 400 | |
| Hauswart | | 28'000 | | 28'000 | |
| Unterh./Rep. | | 6'000 | | 6'000 | |
| Erweiterung | 80'000 | | | 80'000 | |
| Hypo.-Zins | | 15'000 | | 15'000 | |
| Hypo.-Teilrückzlg. | | | | 30'000 | 30'000 |
| Abschreibung | 10'000 | 10'000 | | | |
| Miete von Dritten | | | 25'000 | 25'000 | |
| | | | | + Raumaufwand- | |
| Miete von Betrieb | | | 18'000 | 18'000 | |
| | | | | | - Privat + |
| Miete von Inhaber | | | 30'000 | | 30'000 |

Der **Kauf** einer Liegenschaft wird im Aktivkonto "*Liegenschaften*" gebucht. Die Buchung wird in die verschiedene Herkunft der Mittel unterteilt, wie oben dargestellt. Weiter unten wird die ebenfalls mögliche Variante mit dem Konto "Kreditoren" dargestellt, die in der Praxis sogar bevorzugt Anwendung findet.

Steuern und Gebühren usw. ergeben manchmal recht hohe Beträge. Sie setzen sich aus Abgaben an Staat, Gemeinde, Grundbuch, Notar, usw. zusammen. Wenn diese Summe einfach gleich über den Liegenschaftenaufwand gebucht würden, fiel dies für das betreffende Jahr zu stark ins Gewicht. Diese Abgaben werden deshalb zuerst aktiviert, also als Vermögensteil betrachtet, das heisst, sie werden

hier in das Aktivkonto "Liegenschaften" gebucht, so wie wenn der Kaufpreis um diesen Betrag höher ausgefallen wäre. Dieser wird dann Jahr für Jahr abgeschrieben. Dadurch wird dieser hohe Betrag gleichmässig auf die Nutzungsdauer der Liegenschaft verteilt.

Oft werden diese Abgaben zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. Aus der Sicht des *Verkäufers* können diese Abgaben jedoch nicht mehr aktiviert werden, weil das betreffende Aktivum ja eben gerade aufgelöst wird. Der Verkäufer kann solche Beträge nur noch über den ausserordentlichen Aufwand buchen.

Unter **Energie allgemein** fällt Aufwand für Energie, der nicht direkt von einer der drei Möglichen Arten von Mietern "Betrieb des Unternehmens", "Inhaber" oder "Dritte" übernommen wird. Dies trifft zum Beispiel bei der Treppenhausbeleuchtung, Treppenhausheizung, Liftbetrieb usw. zu.

Unter **Gebühren allgemein** fallen Abgaben wie für Kehricht, Frischwasser und Abwasser, Versicherungen usw., die nicht direkt von einer der drei möglichen Arten von Mietern übernommen wird.

Die Entschädigung des **Hauswartes** besteht hier zum Beispiel für Reinigung, Gartenarbeiten usw., die nicht direkt von einer der drei möglichen Arten von Mietern übernommen wird.

Unter **Unterhalt und Reparaturen** fallen *werterhaltende* Massnahmen. Dies sind Arbeiten an bereits bestehenden Teilen der Liegenschaft, zum Beispiel Malerarbeiten, Dachreparatur, Unterhalt an der elektrischen Einrichtung, neu Asphaltieren eines bestehenden Parkplatzes, usw.

Solche Arbeiten können durchaus auch als gemischte Ereignisse betrachtet werden, zum Teil als Unterhalt und Reparatur (werterhaltend) und zum Teil als Erweiterung (wertvermehrend).

Eine **Erweiterung** stellt eine *wertvermehrende* Massnahme dar. Wenn zum Beispiel ein Parkplatz erst neu erstellt wird. Diese Werterhöhung gehört in das Aktivkonto Liegenschaften.

Ein gemischtes Ereignis kann folgendes Beispiel sein: Eine defekte Schliessanlage wird gleich durch ein neues, funktionell umfangreicheres, elektronisches System ersetzt wird: Hier können Arbeitskosten so weit als Unterhalt (Aufwand) gebucht werden, wie es die Reparatur des alten Systems erfordert hätte, der Rest kann dann noch als Wertvermehrung (Aktiven) eingesetzt werden.

Hypothekarzins wird in der Schule unter Liegenschaftenaufwand gebucht.

In der Grundausbildung bleibt man meist bei der Vorstellung, dass Liegenschafteneigentum zwar betrieblich ist (oder sein kann), dort aber als Nebenerfolg eingestuft wird. Wenn in einer Aufgabe aber gar von ausserbetrieblichen Liegenschaften gesprochen wird, ist damit auch die Zuteilung zum betriebsfremden Liegenschaftenaufwand auch wieder klar vorgegeben.

Die **Rückzahlung der Hypothek** erfolgt meistens in Teilzahlungen. Eine Rückzahlung der Hypothek wird oft auch "**Amortisation**" genannt.

Selbstverständlich wird dadurch das Passivkonto "Hypothek" vermindert, und nicht etwa das Aufwandkonto "Liegenschaftenaufwand" erhöht.

Die **Abschreibung** der Liegenschaft wird dem Hypothekarzins entsprechend behandelt, sie stellt einen Liegenschaftenaufwand dar. Auch fällt die Abschreibung demnach ebenso in den nebenbetrieblichen oder gar betriebsfremden Bereich. Die Abschreibung der Liegenschaft gehört nicht zum (betrieblichen) Konto "Abschreibungen" (auch wenn dieses so heisst).

Buchungssatz: **Liegenschaftenaufwand / Liegenschaften**.

Miete von Dritten ist ein Ertrag, der in der Erfolgsrechnung dem Liegenschaftenaufwand gegenübergestellt wird, ein Liegenschaftenertrag also. Die Gegenbuchung erfolgt in einem Konto der liquiden Mittel, da die Mieter, die in keinem Verhältnis zum Betrieb stehen (Dritte eben), diese Miete auch tatsächlich mit liquiden Mitteln zahlen (wenn hier einmal von seltenen Verrechnungen abgesehen wird).

Die **Miete aus dem Betrieb** ist auch ein Ertrag, der jedoch meist nicht wirklich in liquiden Mitteln anfällt, sondern nur verrechnet, beziehungsweise verbucht wird. Die Gegenbuchung findet deshalb gleich im betrieblichen Konto Raumaufwand statt.

Buchungssatz: **Raumaufwand / Liegenschaftenertrag**.

Die **Miete des Inhabers** entspricht einem "alten" Modell, das in den Handelsschulen angewandt wurde (oder immer noch wird), wonach der Inhaber gleich auch noch in der Liegenschaft wohnt, die dem Unternehmen gehört. Wenn der Inhaber den Mietbetrag auch tatsächlich mit liquiden Mitteln überweisen würde wie die anderen, oben erwähnten Mieter, stünde die Gegenbuchung genau gleich in einem Konto liquider Mittel. Hier wird jedoch oft der Fall angenommen, dass das die Liegenschaft besitzende Unternehmen den Mietbetrag dem Inhaber in seinem Privatkonto belastet (was mit Lohngutschriften usw. wieder aufgewogen werden kann). Ein solches Vorgehen ist allerdings nur den Personengesellschaften vorbehalten, wo die Privatkonten geführt werden können.

Buchungssatz: **Privat / Liegenschaftenertrag**.

Eine andere, bewährte Variante beim **Kauf** ist die Buchung über das Kreditorenkonto:

| <u>Beim Kauf:</u> | <u>+Liegenschaften-</u> | <u>- Kreditor +</u> | <u>Bank</u> | <u>- Hypothek +</u> |
|----------------------|-------------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Kauf Liegenschaft | 800'000 | 800'000 | | |
| Kauf m. eigen. Mitt. | | 200'000 | 200'000 | |
| Kauf mit Hypo-Darl. | | 600'000 | | 600'000 |
| Steuern/Gebühren | 5'000 | | 5'000 | |

Beim **Verkäufer** würde dies dann wie folgt gebucht:

| <u>Beim Verkauf:</u> | <u>+Liegenschaften-</u> | <u>+ Debitor -</u> | <u>+ a.o. Aufwand -</u> | <u>Bank</u> |
|----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
| Anfangsbestand | 800'000 | | | |
| Verkauf Liegensch. | 800'000 | 800'000 | | |
| Zlg. aus eig. Mittel | | | 200'000 | 200'000 |
| Zlg. aus Hypothek | | | 600'000 | 600'000 |
| Steuern/Gebühren | | | 5'000 | 5'000 |

In dieser obigen Darstellung werden die Konten *des Verkäufers* gezeigt, also insbesondere das Konto "Liegenschaften" *des Verkäufers* und das Konto "Bank" *des Verkäufers*.

Wie bereits weiter oben erklärt worden ist, muss der Verkäufer seinen Anteil für Steuern/Gebühren im Konto "Ausserordentlicher Aufwand" buchen.

Oft kommt in den Schularbeiten der Fall vor, dass der Käufer die bereits bestehende Hypothek des Verkäufers übernimmt.

Die Buchung lautet dann beim **Käufer** "immer noch ganz normal" "**Kreditoren / Hypothek**", da es sich beim Käufer um seine eigene, dadurch entstehende Hypothekarschuld handelt, also bezüglich der Hypothek, die auf ihn, den Käufer, lautet.

Beim **Verkäufer** wird dann "**Hypothek / Debitor**" gebucht. Dies betrifft allerdings die bisherige Hypothek, die auf den Verkäufer lautete, denn die Sache wird hier aus der Sicht des Verkäufers betrachtet:

| <u>Beim Verkauf:</u> | <u>+Liegenschaften-</u> | <u>+ Debitor -</u> | <u>+ a.o. Aufwand -</u> | <u>Bank</u> | <u>- Hypothek +</u> |
|----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| Anfangsbestand | 800'000 | | | | 600'000 |
| Verkauf Liegensch. | 800'000 | 800'000 | | | |
| Zlg. aus eig. Mittel | | | 200'000 | 200'000 | |
| Zlg. aus Hypothek | | | 600'000 | | 600'000 |
| Steuern/Gebühren | | | 5'000 | 5'000 | |

In dieser obigen Darstellung werden wiederum die Konten *des Verkäufers* gezeigt, also insbesondere das Konto "Liegenschaften" *des Verkäufers*, das Konto "Bank" *des Verkäufers* und das Konto "Hypothek" *des Verkäufers*.

Es handelt sich dabei also um zwei verschiedene Hypotheken, zwar jeweils für die selbe Liegenschaft, jedoch auf einen anderen Schuldner lautend.

Hinweise

In den obigen Erklärungen ist eher auf formale, kontenbezogene Tatsachen eingegangen worden. Die folgenden Hinweise erläutern noch weiterführende, inhaltliche Gegebenheiten.

- Die Namensbestandteile "**Liegenschaften-**" oder "**Immobilien-**" sind **gleichwertig**. Die eine oder andere Variante wird je nach Region oder Branche bevorzugt.
- Liegenschaften sind im früheren Schulmodell immer dem betriebsfremden Bereich der Erfolgsrechnung zugeordnet worden. Spätestens seit der Einführung des KMU-Kontenrahmens kann nun die in der Praxis schon immer mögliche Zugehörigkeit von Liegenschaften zum **betrieblichen Bereich** auch in der Schule nachvollzogen werden.
- Das Aktivkonto Liegenschaften gehört immer in das **Anlagevermögen**. Ob die Liegenschaft betrieblich oder betriebsfremd ist, spielt dabei keine Rolle.
- Die **Erfolgskonten** Liegenschaftenaufwand und Liegenschaftenertrag werden im Schulmodell entweder dem betrieblichen Nebenerfolg (Kontenklasse 7) oder dem neutralen Erfolg (Kontenklasse 8) zugeordnet, je nach Zugehörigkeit beziehungsweise Aufgabenstellung.
- Das Passivkonto **Hypotheken** ist ein "enger Verbündeter" in diesem Kapitel. Es stellt hier einen Anteil von Fremdkapital an Liegenschaften dar. Die Hypothek ist das durch eine Zahlung erworbene Pfandrecht an einem Grundstück. Die Bank, die eine Hypothek gewährt, gibt dem Empfänger nichts anderes als ein langfristiges Darlehen, das im Grundbuchamt festgehalten wird und der Bank das Eigentum an der Liegenschaft übergibt, wenn die Hypothek (später einmal) nicht zurückgezahlt werden sollte. Dies führt zur Kurzfassung, wonach eine Hypothek ein durch Grundpfand gesichertes Darlehen ist.
- Man unterscheidet zwischen der ersten und der **zweiten Hypothek**. Dies ist nicht im zeitlichen Sinn aufzufassen. Die erste Hypothek kann in der Regel bis zu zwei Dritteln 66 % des Liegenschaftwertes gewährt werden. Damit hat die Bank ausreichende Reserve für den Fall, wenn die Hypothek nicht zurückbezahlt wird und sie von Ihrem Eigentumsrecht Gebrauch machen muss (um zum Beispiel das Geld durch Verkauf der Liegenschaft von anderer Seite zurückzuholen). Die erste Hypothek muss jedoch gar nicht umgehend zurückbezahlt (amortisiert, = getilgt) werden, solange der Zins dafür, der sogenannte Hypothekarzins, bezahlt wird.
- Mit einer zweiten Hypothek kann der Bereich zwischen 66 % und 80 % des Liegenschaftwertes abgedeckt werden, also weitere 14 % des Liegenschaftwertes. Die zweite Hypothek muss jedoch relativ kurzfristig (bei Privaten spätestens bis zum Pensionierungsalter) und vollständig wieder zurückbezahlt werden. Lange hat die zweite Hypothek einen höheren Hypothekarzins gekostet. Zur Zeit der Herausgabe dieser Ausgabe wird beim Zinssatz jedoch kein Unterschied mehr zwischen der ersten und der zweiten Hypothek gemacht.
- Der Hypothekgeber muss nicht immer eine Bank sein - jeder, der das notwendige Geld dafür hat, kann eine Hypothek gewähren (aus seiner Sicht die sogenannte **Aktivhypothek**).
- Eine **Hypothek** muss nicht zwangsläufig für eine Liegenschaft verwendet werden. Das Geld, das ein Unternehmen in Form einer Hypothek erhält, kann sie **auch für etwas anderes** verwenden, ein Baugeschäft zum Beispiel für eine Baumaschine, usw.
- Der **Hypothekarzins** wird meist vierteljährlich (je für ein Vierteljahr) bis halbjährlich fällig (je für ein halbes Jahr).

Wegen der sich dauernd ereignenden Zinssatzschwankung kann der in diesem Lehrmittel eingesetzte Hypothekarzinsatz nicht dem effektiven Satz in der Praxis entsprechen.

- Steuern müssen vielerorts beim Kauf/Verkauf von Liegenschaften in Form einer **Handänderungssteuer** bezahlt werden. Diese doch erkleckliche Einnahme des Staates (der keine erkennbare Gegenleistung gegenübersteht) kann sich zwischen 2 und 22 Promille des Kauf/Verkaufswertes bewegen (!), je nach Kanton und je nach Fall, ob die Käufer familienfremde Personen sind oder nicht. Die Bürger nun schon einiger Kantone haben diesem Treiben jedoch ein Ende gesetzt und das entsprechende Gesetz auf demokratischem Weg abgeschafft. Damit ist es jedoch leider noch nicht getan. Staat wie Notare haben immer noch Möglichkeiten, bei einem Kauf/Verkauf Gebühren zu erheben (die Frage, warum denn eigentlich Steuern gezahlt werden müssen, wenn sich die Verwaltung dann jede Besorgung doch nochmals separat zahlen lässt, darf hier ruhig einmal in den Raum gestellt werden...).

- Die **Abschreibung** von Liegenschaften beträgt, der langen Nutzungsdauer entsprechend, einen sehr geringen Prozentsatz (steuerlich im Kanton Aargau zum Beispiel bei Wohnhäusern 2 %, gewerbliche Bauten 8 %, immer bei degressiver Abschreibung - im Fall der Abschreibung vom Anschaffungswert halbiert sich dieser Satz). Zudem ist lediglich der Gebäudewert abschreibbar. Das Grundstück selbst wird nicht abgeschrieben, sofern kein tatsächlicher Wertverlust eingetreten ist (zum Beispiel wegen Umzonung usw.).

- Häufige Fehler*
- Steuern (Handänderungssteuern usw.) und Gebühren usw. beim Kauf als Aufwand buchen. Solche Abgaben müssen wegen ihrer Höhe erst aktiviert werden (hier als Werterhöhung der Liegenschaft). Wie werden dann über die Abschreibung fortlaufend zu Aufwand umgebucht.
 - Falsche Zuteilung zu Unterhalt/Reparaturen oder Erweiterung. *Werterhaltende* Massnahmen werden im Liegenschaftenaufwand gebucht. *Wertvermehrende* Massnahmen gehören in das Aktivkonto Liegenschaften.
 - Buchung von Hypothekarzins im (betrieblichen) Konto Zinsaufwand. Im Schulmodell gehört der Hypothekarzins zum Liegenschaftenaufwand.
 - Gleiche Behandlung von Hypothekamortisation und Hypothekarzins. Eine Rückzahlung der Hypothek (auch nur für einen Teil davon) bewirkt eine Abnahme des Passivkontos Hypothek. Eine Zahlung von Hypothekarzins ist lediglich ein Liegenschaftenaufwand und bewirkt keine Abnahme der Hypothekarschuld.
 - Buchung von Abschreibung der Liegenschaft im (betrieblichen) Konto Abschreibungen. Im Schulmodell gehört die Abschreibung der Liegenschaft zum Liegenschaftenaufwand.

- Bezeichnungs-Herkunft*
- Immobilien stammt aus dem lateinischen immobilis, was so viel wie unbeweglich heisst
 - Hypothek stammt vom griechischen hypotheke was Unterlage im Sinn von Unterpfand, Pfand heisst (von hypo, unter, und theke, Behältnis, Kasten).

Hinweis bezüglich Kontenrahmen

Der "KMU"-Kontenrahmen (KMU = Kleine und mittlere Unternehmen) ist aufgrund des neuen Rechnungslegungsrechtes gemäss Obligationenrecht OR neu aufgelegt worden.

Dies führt für die in diesem Kapitel behandelten Konten zu folgenden Änderungen:

- alt "**Liegenschaften**" heisst nun neu "**Geschäftsliegenschaften**"
- alt "**Liegenschaftenaufwand**" heisst nun neu "**Aufwand betriebliche Liegenschaft**"
- alt "**Liegenschaftenertrag**" heisst nun neu „**Ertrag betriebliche Liegenschaft**"

Mit diesen Namensänderungen lässt sich ja noch leben, obwohl der Autor es als nicht falsch erachtet, wenn immer noch die alten Kontenbezeichnungen verwendet werden. Dazu gehören auch die Varianten mit dem Substantiv "Immobilien" anstelle von "Liegenschaften". Die neuen Namen sind schliesslich nicht gesetzlich vorgeschrieben. Wichtig ist die richtige Buchung an der richtigen Stelle, wie sie sich dann in der Bilanz und in der Erfolgsrechnung auswirken wird, also im richtigen Konto, egal welchen Namen dieses dann auch tragen mag.

*Rendite-
berechnung*

Von den vielen Berechnungsmöglichkeiten der Rendite einer Liegenschaft, die in der Praxis bestehen, werden hier zwei vorgestellt:

$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{Reinertrag} \cdot 100}{\text{investiertes Eigenkapital}}$$

Die Bezeichnung heisst vollständig: **Nettorendite des investierten Eigenkapitals**

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem gesamten Liegenschaftenertrag minus dem gesamten Liegenschaftenaufwand

Das **investierte Eigenkapital** ergibt sich aus dem Gesamtwert der Liegenschaft minus Hypothek (sowie anderem Fremdkapital, wenn vorhanden)

Diese Berechnung ermittelt den Erfolg (Gewinn oder Verlust, in Prozenten des investierten Eigenkapitals). Sie liefert eine Entscheidungsgrundlage, um festzustellen, wo das eigene Kapital am gewinnbringendsten angelegt werden kann.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{Mietertag} \cdot 100}{\text{gesamter Wert der Liegenschaft}}$$

Unter **Mietertag** ist nichts anderes zu verstehen als eben den **Mietertag** selbst (also ohne Abzug von irgend einem Aufwand - brutto eben)

Unter dem **gesamten Wert der Liegenschaft** wird demnach nicht nur das darin enthaltene Eigenkapital verstanden, sondern auch noch alle allfälligen Hypotheken plus andere Fremdkapitalien.

Diese Berechnung ermittelt die maximale Höhe (in Prozenten des Gesamtwertes), die der Aufwand betragen dürfte, ohne Verlust zu bewirken.

*Kurz-
zusammen-
fassung*

- Die erfolgswirksamen Geschäftsfälle im Zusammenhang mit Liegenschaften werden in den Konten Liegenschaftenaufwand und Liegenschaftenertrag gebucht, nicht in den betrieblichen Konten, die durch ihre Bezeichnung auch genau diesen Inhalt vermuten lassen (zum Beispiel für Zins, Abschreibung, Energie usw.).
- Die Informationsdichte dieses Kapitels erlaubt weiter keine Kürzung.
- Das Thema Liegenschaften ist in diesem Kapitel für schulische Bedürfnisse behandelt worden. In der Praxis besteht ein noch viel weiter gefasstes Spezialwissen zu diesem Bereich, das vor einer Anwendung in der Wirklichkeit hinzugezogen werden sollte.

Die folgenden Seiten sind nicht Prüfungstoff für jede Ausbildung

Hinweise
Wert-
definitionen

Gerade im Bereich der Liegenschaften wird von verschiedenen Arten von Wert gesprochen, zum Beispiel:

- **Bilanzwert**

Wie der Name beschreibt, ist dies der Wert, der aus der Bilanz hervorgeht. Er ist identisch mit dem Buchwert. Dieser entspricht wiederum dem Anschaffungswert minus Abschreibungen.

- **Verkehrswert**

Ein Wert, der wohl am stärksten interessiert: Er entspricht dem Wert, den die Liegenschaft momentan auf dem Markt hat, also dem Wert zu dem sie momentan verkauft/gekauft werden kann.

- **Steuerwert**

Liegenschaften werden amtlich eingeschätzt. Daraus ergibt sich der Steuerwert. Dabei sind Ertragswert und Verkehrswert massgebend. Möglich ist zum Beispiel die Formel "doppelter Ertragswert plus einfacher Verkehrswert dividiert durch drei gleich Steuerwert".

- **Versicherungswert**

Auch dieser Wert entstammt einer amtlichen Schätzung. Eine Liegenschaft wird bis zur Höhe des Versicherungswertes versichert. Da die Schäden jeweils am Gebäude entstehen, ist im Versicherungswert der Wert des Grundstückes nicht enthalten. Der Versicherungswert ist also in der Regel wesentlich kleiner als der Wert der gesamten Liegenschaft (Grundstück und Gebäude zusammen).

- **Ertragswert**

Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Bruttoertrages bei einem bestimmten Zinsfuss.

Aus Kapital und Zinsfuss lässt sich der Zins berechnen. Bei einer Liegenschaft lässt sich entsprechend der Mietertrag berechnen (anstelle der Bezeichnung Zins). Das Ganze lässt sich jedoch auch umkehren: Wenn der Mietertrag feststeht, kann berechnet werden, welches Kapital (Liegenschaftswert, meist in Form des Verkehrswertes) einem gewünschten Zinsfuss zugrunde liegt, der Ertragswert eben.

Beispiel:

Aus einer Liegenschaft ergibt sich ein gesamter Mietertrag von 37'500.

Gesucht wird der Wert der Liegenschaft, wenn die Verzinsung des dafür eingesetzten Kapitals 5 % betragen soll. Die Lösung ergibt sich mit der Umkehrung der Bruttorenditeformel.

Aus der Umkehrung der *allgemeinen Zinsformel* ist folgende Variante bekannt

$$\text{Kapital} = \frac{\text{Zins} \cdot 100}{\text{Zinsfuss}}$$

die Bezeichnungen werden mit denjenigen der *Bruttorenditeformel* ersetzt

$$\text{gesamter Wert der Liegenschaft} = \frac{\text{Mietertrag} \cdot 100}{\text{Bruttorendite}}$$

mit den Zahlen aus dem obigen Beispiel ergibt dies einen Ertragswert von 750'000

$$\text{gesamter Wert der Liegenschaft} = \frac{\text{Mietertrag} \cdot 100}{\text{Bruttorendite}} = \frac{37'500 \cdot 100}{5} = \underline{\underline{750'000}}$$

Ein Käufer, der mit 5 % Bruttorendite zufrieden ist, kann für diese Liegenschaft 750'000 bezahlen.

Ein gewünschter Zinsfuss von 6 % hätte hingegen nur noch einen Ertragswert von 625'000 ergeben. Mit dem selben Mietertrag kann also nur auf der Basis eines geringeren Liegenschaftswertes (hier: Ertragswertes) eine höhere Rendite erreicht werden, und umgekehrt.

*Betrachtung
Erfolgskonto*

Vor der Jahrtausendwende war es durchaus üblich, Aufwand und Ertrag im selben Konto zu buchen. Ein solches Konto wurde Erfolgskonto genannt. Der Grund dazu bestand in der Tatsache, dass die Buchhaltung dazumal noch von Hand geführt wurde und es daher im Interesse jedes Buchhalters war, so wenig Konten wie möglich zu führen.

Beispiel von Buchungen in getrennten Konten (zeitgemässe Methode)

| | |
|---------------|-------------|
| Lieg.-Aufwand | Lieg.Ertrag |
| 20 | 30 |
| 13 | 15 |
| | |
| 33 | 5 |
| 3 | 45 |
| S 30 | S 40 |

| | | | |
|------------|----|------------|----|
| ER | | | |
| Lieg.Aufw. | 30 | Lieg.Ertr. | 40 |
| = RG | 10 | | |

Die selben Buchungen im gemeinsamen Konto (veraltete Methode)

| | | | |
|--------------|----|--|--|
| Lieg.-Erfolg | | | |
| 20 | | | |
| 13 | | | |
| | | | |
| 5 | 3 | | |
| 38 | 30 | | |
| 10 | 15 | | |
| S 10 | 48 | | |

| | | | |
|------|----|-------------|----|
| ER | | | |
| = RG | 10 | Lieg.Erfolg | 10 |

Das Erfolgskonto nimmt auf der linken Seite die Aufwände auf (oder Ertragsminderungen) auf, auf der rechten Seite nimmt es die Erträge (oder Aufwandminderungen) auf.

Das Erfolgskonto weist beim Abschluss auf einer Seite einen Überschuss auf. Diese Seite nimmt es dann in der Erfolgsrechnung auch an: Hier hat es Habenüberschuss ergeben, was das Erfolgskonto auf die Ertragseite gebracht hat.

Der Saldo des Erfolgskontos ergibt das selbe Ergebnis in der Erfolgsrechnung wie das gesamthafte Resultat bei der Buchung in getrennten Konten.

Ein Grund, das Erfolgskonto nicht mehr zu verwenden, ist die gesetzliche Anforderung an die moderne Rechnungslegung, wonach Aufwand und Ertrag einzeln sichtbar sein müssen und nicht schon in einem Konto miteinander verrechnet werden dürfen (gilt zum Beispiel in Aktiengesellschaften).

Ein weiterer Grund dafür ist sicher auch der Komfort, der mit der Computerunterstützung geboten wird. Damit bedeutet die Führung eines weiteren Kontos praktisch keinen Mehraufwand mehr.

Solche Erfolgskonten sind früher zum Beispiel auch für den Wertschriftenerfolg verwendet worden.