

Lösung 1

mögliche Punktzahl

8

erreichte Punktzahl

Leistungsziel-Nr. 1.1.1.1: Kundengespräch vorbereiten**Ausgangslage:**

Sie bewerben sich nach der Lehrabschlussprüfung um eine Stelle als Aussendienstmitarbeiter/in in einer Versicherungsgesellschaft. Beim Bewerbungsgespräch werden Sie über die Bedeutung des Kundengesprächs befragt.

Aufgaben:

a) Zeigen Sie mit vier Aspekten auf, welche Bedeutung eine gute Vorbereitung des Kundengesprächs hat. Pro Aspekt erhalten Sie 1 Punkt, total 4 Punkte.

- **Eruierung eines Teils der Kundendaten anhand der Kundendatei**
- **Potenzial des Kunden kann besser ausgeschöpft werden (Cross-Selling)**
- **Zielorientierte, strukturierte Gesprächsführung**
- **Zeitersparnis**
- **Kunde erkennt, dass sich der Verkäufer mit ihm bereits im Vorfeld befasst hat**
- **Kunde kann die Professionalität des Verkäufers erkennen**

b) Die Vorbereitung des Kundengesprächs läuft in drei Phasen ab:

1. Ist-Situation abklären
2. Soll-Situation ermitteln
3. Vorschlag erarbeiten

Ergänzen Sie die folgende Tabelle, indem Sie zu den ersten beiden Phasen je zwei **offene Fragen** formulieren. Diese müssen sich auf die Vorbereitung des Kundengesprächs beziehen, nicht auf das Gespräch. Pro sinnvolle und geeignete Frage erhalten Sie 1 Punkt, total 4 Punkte.

Ist-Situation abklären	<ul style="list-style-type: none"> – Warum kommt es zum Gespräch? – Was hat der Kunde bei der Gesprächsvereinbarung über seine Wünsche gesagt? – Welche Versicherungen hat der Kunde bei der eigenen Gesellschaft und evtl. auch bei anderen Gesellschaften – Welches waren die letzten Kontakte mit dem Kunden?
-------------------------------	--

Soll-Situation ermitteln	<ul style="list-style-type: none"><i>– In welchen Bereichen soll der Kunde über Neuabschlüsse beraten werden?</i><i>– Wo müssen bestehende Versicherungen überarbeitet oder ergänzt werden?</i><i>– Welches ist das Ziel des Beratungsgesprächs?</i>
---------------------------------	--

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Antworten sind möglich.

Lösung 2

mögliche Punktzahl 4	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel-Nr. 1.1.1.3: Kundenbedürfnisse erfragen**Ausgangslage:**

Sie haben im Laufe Ihrer Ausbildung feststellen können, dass es Faktoren gibt, die für erfolgreiches Verkaufen wichtig sind. Dabei spielen gezielte Fragestellungen eine wichtige Rolle.

Aufgabe:

Nennen Sie vier Gründe, weshalb gezielte Fragen ein Beratungs- oder Verkaufsgespräch vorteilhaft beeinflussen. Pro nachvollziehbaren Grund erhalten Sie 1 Punkt, total 4 Punkte.

- *Mit gezielten Fragen bestimme ich die Gesprächsführung.*
- *Durch geeignete Fragen kann ich meine/n Partner unbemerkt korrigieren.*
- *Mit sachlichen Erklärungen kann ich Einwände schneller entkräften.*
- *Geeignete Fragen schaffen eine Vertrauensbasis.*
- *Beschwichtigungen bzw. Richtigstellungen führen eher zu einem Ergebnis.*
- *Eine Frage gibt mir Zeit, den nächsten Gedanken zu formulieren.*
- *Mit einer gekonnten Fragetechnik motiviere ich meine Kunden.*

Lösung 3

mögliche Punktzahl

4

erreichte Punktzahl

Leistungsziel-Nr. 1.1.2.3: Gliederung der Kunden- resp. Anspruchsgruppen**Ausgangslage:**

Ein Hotel mit Seminarräumen und Wellnessbereich stellt fest, dass Umsatz und Gewinn in den letzten Jahren stetig zurückgegangen ist. Die Geschäftsleitung macht sich Gedanken, wie der Umsatz und der Gewinn gesteigert werden können.

Aufgabe:

Nennen Sie in der folgenden Tabelle vier mögliche Kundengruppen dieses Hotels und bestimmen Sie für jede Kundengruppe einen nachvollziehbaren Anspruch an das Dienstleistungsangebot des Betriebes (keine Mehrfachnennungen). Sie erhalten für jede vollständig ausgefüllte Zeile 1 Punkt, total 4 Punkte.

Kundengruppe	Anspruch an das Dienstleistungsangebot des Hotels
<i>Feriengäste</i>	<i>Beratung / Angebote an Ausflugsmöglichkeiten Sehenswürdigkeiten, etc.</i>
<i>Restaurantgäste</i>	<i>Reichhaltiges kulinarisches Angebot</i>
<i>Wellnesskunden</i>	<i>Breites Angebot an Wellness; Hygiene</i>
<i>Firmenkunden</i>	<i>Gute Infrastruktur in den Seminarräumen, Internet- anschluss</i>
<i>Gruppen/ Gesellschaften</i>	<i>Attraktive Rahmenprogramme für die Freizeitgestaltung</i>

Korrekturhinweis:

Weitere sinnvolle Antworten sind möglich.

Lösung 4

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
6	

Leistungsziel-Nr. 1.4.1.1: Bedeutung des Leitbildes für die eigene Arbeit

Ausgangslage:

In einem Leitbild eines grossen Schweizer Unternehmens ist folgender Leitsatz festgehalten:

"Durch Freiraum und Entfaltungsmöglichkeiten für meine Mitarbeiter schaffe ich als Vorgesetzter die Voraussetzungen für Eigenverantwortung und Weiterentwicklung."

Aufgaben:

a) Zählen Sie vier unterschiedliche Möglichkeiten für die Vorgesetzten auf, wie dieser Leitsatz konkret in die betriebliche Praxis umgesetzt werden kann. Pro Antwort erhalten Sie je 1 Punkt, total 4 Punkte.

- **Vorgesetzte räumen den Mitarbeitenden genügend Verantwortungen ein, um ihre Ideen einzubringen.**
- **Das Innovationspotenzial der Mitarbeitenden wird von den Vorgesetzten aktiv gefördert.**
- **Eigeninitiative und der eigene Beitrag von Mitarbeitenden für ihre Weiterentwicklung sind wichtige Kriterien für Beförderungen.**
- **Flache Hierarchien werden gefördert und Richtlinien in Bezug auf die Arbeitsgestaltung werden auf ein notwendiges Mass beschränkt.**
- **Training on-the-job und off-the-job werden ausgebaut.**
- **Sabbatical wird für Mitarbeitende ab einem bestimmten Dienstalter eingeführt (Weiterbildung, Vorbeugung von Burn-out, Förderung des Kreativitätspotenzials).**

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Antworten sind möglich.

b) Ein Leitbild unterscheidet sich von der Strategie einer Unternehmung. Kreuzen Sie in der folgenden Tabelle an, welche Aussagen dem Leitbild oder der Strategie zugeteilt werden können. Pro richtige Zuteilung erhalten Sie ½ Punkt, total 2 Punkte.

	Leitbild	Strategie
Ziele der Unternehmung für die nächsten 5 Jahre		X
Verhalten der Mitarbeitenden gegenüber Kunden	X	
Ausbau der Marktposition im Kerngeschäft in der Schweiz		X

Produkte und Dienstleistungen laufend verbessern und anpassen; ausserdem werden ökologische und soziale Standards bei Arbeits- und Produktionsbedingungen gesetzt.	X	
--	---	--

Lösung 5

mögliche Punktzahl

6

erreichte Punktzahl

Leistungsziel-Nr. 1.4.2.3: Finanzwirtschaftliche Ziele umsetzen**Ausgangslage:**

Sie arbeiten in der Bauhandel AG, die in der Holzbranche tätig ist. Durch neu eröffnete Baumärkte in der Umgebung verlor die Firma massiv Kunden. Um auch in der Zukunft zu bestehen, stellen Sie finanzielle Überlegungen an.

Aufgabe:

Ergänzen Sie in der folgenden Tabelle stichwortartig drei finanzielle Ziele, die zum längerfristigen Erfolg der Bauhandel AG führen. Zeigen Sie zu jedem Ziel eine sinnvolle Massnahme auf, um das entsprechende Ziel zu erreichen. Sie erhalten je sinnvolles Ziel mit Massnahme 2 Punkte, total 6 Punkte.

Finanzielle Ziele	Massnahme
Liquidität	Mahnwesen straffen, Zahlungsströme besser bewirtschaften, Eigenmittel vergrössern usw.
Ertrag	Akquisition neuer Kunden, Aktionen starten usw.
Rentabilität	Kosten senken durch Ablaufoptimierung, Personal gezielt einsetzen usw.
Finanzielle Unabhängigkeit	Verhältnis Eigenkapital - Fremdkapital verbessern, Fristenkongruenz (goldene Finanzierungsregel) usw.

Korrekturhinweis:

Bei den Massnahmen werden sinngemässe Teilaspekte bewertet, die zum entsprechenden Ziel gehören.

Weitere sinnvolle Antworten sind möglich.

Lösung 6

mögliche Punktzahl 5	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel-Nr. 3.3.5.1: Stellenbeschreibung verfassen**Ausgangslage:**

Die Steiner Elektrogeräte AG ist auf Erfolgskurs. Dies hat die Geschäftsleitung dazu veranlasst, der Verkaufsabteilung mehr Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Als Assistent/in der Geschäftsleitung erhalten Sie nun den Auftrag, eine Stellenbeschreibung zu verfassen.

Aufgaben:

a) Nennen Sie sechs mögliche Inhalte, die in eine Stellenbeschreibung gehören. Sie erhalten für jede korrekte Nennung $\frac{1}{2}$ Punkt, total 3 Punkte.

- 1) **Aufgaben**
- 2) **Kompetenzen**
- 3) **Verantwortungen**
- 4) **Arbeitsmittel**
- 5) **Anforderungen an Stelleninhaber (Fähigkeiten, Erfahrungen)**
- 6) **Leistungskriterien (z.B. Umsatz)**
- 7) **Zusammenarbeit mit anderen Stellen**
- 8) **Hierarchische Einordnung und Stellvertretung**
- 9) **Pensum**

b) Die Geschäftsleitung wünscht eine detaillierte und umfassende Stellenbeschreibung. Welche Nachteile können bei einem hohen Detaillierungsgrad entstehen? Führen Sie zwei nachvollziehbare Nachteile auf. Sie erhalten je Nachteil 1 Punkt, total 2 Punkte.

Mögliche Nachteile bei einem hohen Detaillierungsgrad einer Stellenbeschreibung:

- **Aufwändiges Instrument**
- **Birgt die Gefahr, zu einem formalistischen, starren Denken zu führen**
- **Gefahr, sich in den Details zu verlieren**
- **Zu sachbezogen und zu wenig personenbezogen**
- **Gefahr der Unübersichtlichkeit**
- **Ständige Überarbeitung**

Lösung 7

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
7	

Leistungsziel-Nr. 3.4.1.2: Arbeiten an Buchungsbelegen kennen**Ausgangslage:**

Sie arbeiten seit drei Jahren in der Kreditorenbuchhaltung bei der AKUT Treuhand AG in Zug. Da Ihr Vorgesetzter Sie ab Herbst mit neuen Aufgaben betrauen wird, möchte er, dass Sie die Aufgaben in der Kreditorenabteilung an die neue Mitarbeiterin Frau Ramirez übergeben. Frau Ramirez tritt ihre Stelle im Herbst 2012 an und würde sich über eine klare und effiziente Einführung freuen.

Aufgaben:

- a) Bestimmen Sie eine zeitlich sinnvolle Reihenfolge der unten aufgeführten Arbeitsschritte. Sie erhalten für jede korrekte Bestimmung $\frac{1}{2}$ Punkt, total 5 Punkte.

Reihenfolge	Arbeitsschritte
1	Rechnung erhalten
4	Abweichung? Ja/Nein
3 (2)	Vergleich mit Auftrag
7	Zahlungstermin festlegen
6	Fälligkeit prüfen
8	Erfassung im Zahlungssystem
5	Kontierung gemäss Kontenplan vornehmen
10	Die Rechnung als bezahlt abstempeln
9	Zahlung ausgelöst? Ja/Nein
2 (3)	Kontrolle der Rechnung
11	Ablage Rechnungen im Kreditorenordner

Korrekturhinweis: Pro richtige Zuordnung $\frac{1}{2}$ Punkt.

- b) Nennen und umschreiben Sie zwei Gründe, weshalb es sinnvoll ist, Arbeitsabläufe schriftlich festzuhalten. Sie erhalten je sinnvollen Grund 1 Punkt, total 2 Punkte.

– **Stellvertretungen bei Personalausfällen haben eine gute Arbeitsgrundlage**

- **Die Prozesse können auf diese Art und Weise später optimiert und effizienter ausgestaltet werden.**
- **Für eine ISO-Zertifizierung sind die Prozesse schriftlich festzuhalten.**

Korrekturhinweis: Pro richtiger, sinngemässer Grund 1 Punkt.

Lösung 8

mögliche Punktzahl 5	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziele:**Nr. 1.7.1.1: Definition Treuhänder / Immobilien-Treuhänder****Nr. 1.7.1.2: Pflichten Treuhänder / Immobilien-Treuhänder****Nr. 1.7.1.3: Aufgabengebiet Treuhänder / Immobilien-Treuhänder****Nr. 1.7.1.4: Berufsverbände / Weiterbildung Treuhänder / Immobilien-Treuhänder****Ausgangslage:**

Sie sind im 3. Lehrjahr und erhalten Besuch vom kantonalen Berufsinspektor. Um Ihre Kenntnisse zu prüfen, erkundigt er sich nach Ihren Tätigkeiten.

Aufgaben:

a) In erster Linie wünscht der Berufsinspektor Auskunft über die Pflichten eines Treuhänders / Immobilien-Treuhänders. Zählen Sie deren drei auf. (je 0,25 Punkte; Total 0,75 Punkte)

- **Ausführung des Auftrags nach den Regeln von Treu und Glauben**
- **Sorgfaltspflicht**
- **Wahrung des Berufsgeheimnisses**
- **(weitere korrekte Antworten sind möglich)**

b) Das Tätigkeitsfeld eines Treuhänders interessiert den Berufsinspektor ebenfalls. Nennen Sie drei Tätigkeiten. (je 0,25 Punkte; Total 0,75 Punkte)

- **Führen der Buchhaltung**
- **Steuerberatung, Steuererklärung**
- **Revision**
- **Betreibungen**
- **Erbschaften**
- **(weitere korrekte Antworten sind möglich)**

c) In Ihrem Treuhandunternehmen befassen Sie sich auch mit Liegenschaften. Zählen Sie drei Dienstleistungen auf, die im Bereich Immobilien angeboten werden. (je 0,25 Punkte; Total 0,75 Punkte)

- **Liegenschaftsverwaltung**
- **Vermietung**
- **Expertisen**
- **Maklerei, Vermittlungen**
- **(weitere korrekte Antworten sind möglich)**

d) Ihr Berufsinspektor spricht Sie auf den Grundsatz der Ethik an. Was antworten Sie ihm zu diesem Thema? (1 Punkt)

**Das Fundament der Ethik umfasst die allgemein gültigen Prinzipien der Moral wie das Verbot der Habsucht, Geldgier, Lügen und Skrupellosigkeit wie auch das Berufsgeheimnis.
(weitere korrekte Antworten sind möglich)**

- e) In diesem Zusammenhang veröffentlichen die Berufsverbände Regeln in einem bestimmten Dokument. Wie heisst dieses Dokument? (0,5 Punkte)

Standesregeln

- f) Zählen Sie mindestens einen Berufsverband aus dem Treuhandbereich und einen aus dem Immobilientreuhandbereich auf. (je 0,25 Punkte; Total 0,5 Punkte)

**- Treuhand Suisse oder Treuhandkammer oder VEB/SWISCO
- SVIT/USPI**

- g) Gegen Ende des Gesprächs ermutigt Sie der Berufsinspektor Ihre Weiterbildung fortzusetzen. Zeigen Sie ihm dazu drei konkrete Möglichkeiten im Treuhand- und/oder Immobilientreuhandbereich auf. (je 0,25 Punkte; Total 0,75 Punkte)

**- Fachausweis als Treuhänder
- Fachausweis im Finanz- und Rechnungswesen
- Fachausweis als Liegenschaftsbewirtschafter
- Bewerter, Vermarkter, Entwickler
- (weitere korrekte Antworten sind möglich)**

Lösung 9

mögliche Punktzahl 4	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel Nr. 1.7.2.3: Gesamtarbeitsvertrag (GAV)**Ausgangslage:**

Das Rechtsverhältnis mit Ihrem Lehrbetrieb wurde im Lehrvertrag geregelt. Nach Abschluss der Berufslehre werden Sie mit dem Arbeitgeber einen Einzelarbeitsvertrag abschliessen. Sie wissen, dass es in unserer Wirtschaft auch sogenannte Gesamtarbeitsverträge gibt. Kürzlich mussten Sie einem Kunden Ihres Treuhandunternehmens darüber Auskunft erteilen.

Aufgaben:

- a) Erläutern Sie in Stichworten 2 Ziele eines Gesamtarbeitsvertrages und nennen Sie dazu 2 Beispiele. (je 1 Punkt; Total 2 Punkte)

Ziele:

Schaffung einheitlicher Arbeitsbedingungen

Schaffung von gesicherten Arbeitsbedingungen

Schaffung fortschrittlicher Arbeitsbedingungen

Erhalt des Arbeitsfriedens zwischen den Sozialpartnern

Festlegung von Mindestlöhnen, Teuerungszulagen, Ferien, Arbeitszeiten, Überstunden, Kündigungsfristen, Personalvorsorge, Lohnzahlung bei Krankheit, Sozial-Leistungen, etc.

Konkretes Beispiel Arbeitgeberorg./Arbeitnehmerorg.:

Baugewerbe, Gastgewerbe, Gartenbau, Detailhandel, fliegendes Personal etc.

Korrekturhinweis: Kandidatenlösung / Bewertung nach Ermessen der Experten

- b) Nennen Sie je einen Vorteil des GAV für die Arbeitnehmer und die Arbeitgeber. (je 0,5 Punkte; Total 1 Punkt)

Arbeitnehmer:

Arbeitgeber:

Arbeitnehmer: *Schutz vor tiefen Löhnen, zu hohen Überstunden, ungenügenden Sozialleistungen, etc.*

Arbeitgeber: *Wesentliche Bedingungen der Arbeitsverträge sind bereits ausgehandelt. Zufriedene Arbeitnehmer und keine Streiks bringen auch Arbeitgebern grosse Vorteile, etc.*

- c) Beschreiben Sie in einem bis zwei Sätzen einen Nachteil der GAV für die Unternehmen. (1 Punkt)

Mit der Einschränkung des Arbeitgebers in der Ausgestaltung des Einzelarbeitsvertrags durch den GAV werden allenfalls nicht marktgerechte Bedingungen festgelegt. Das kann für die Unternehmung zu allzu hohen Personalkosten führen und die Konkurrenzfähigkeit herabsetzen.

Lösung 10

mögliche Punktzahl 2	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel Nr. 1.7.2.4: Aktionär**Ausgangslage:**

In Ihrer Treuhandunternehmung beschäftigen Sie sich oft mit Aktiengesellschaften. Ihre rechtlichen Kenntnisse über diese Gesellschaftsform haben Sie deshalb in den letzten Jahren vertieft. So können Sie die Kundschaft fachkundig beraten.

Aufgaben:

Kreuzen Sie an, bei welchen unten stehenden Aussagen es sich um Rechte des Aktionärs, Pflichten des Aktionärs oder keines der beiden handelt. (je 0,25 Punkte; Total 2 Punkte)

Aussagen	Recht des Aktionärs	Pflicht des Aktionärs	Weder Recht noch Pflicht des Aktionärs
Obligatorische Teilnahme bei Befragungen des Unternehmens über das Verhalten gegenüber den eigenen Aktionären.			X
Orientierung über die Löhne der Kadermitarbeiter bei schriftlicher Anfrage.			X
Der Aktionär hat die von ihm gezeichneten Aktien einzuzahlen.		X	
Teilnahme an der GV der Aktionäre.	X		
Der Aktionär hat das Recht, über den Gang der wesentlichen Geschäfte „seiner“ AG orientiert zu werden.	X		
Der Aktionär muss bei schlechtem Geschäftsgang Zahlungen leisten (sog. Nachschusspflicht).			X
Der Aktionär besitzt das Recht auf anteilmässigen Liquidationserlös bei Auflösung der Gesellschaft.	X		
Dividendenzahlung.	X		

Lösung 11

mögliche Punktzahl 6	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziele:

Nr. 1.7.4.1: Bundessteuer

Nr. 1.7.4.2: Direkte/Indirekte Steuern

Nr. 1.7.4.3: Steuererklärung für natürliche Personen

Nr. 1.7.4.4: Mehrwertsteuerpflicht

Nr. 1.7.4.5: Verrechnungssteuer

Ausgangslage:

Sie werden von einer Bekannten mit verschiedenen Fragestellungen rund um steuerliche Belange konfrontiert. Beantworten Sie ihr die untenstehenden Fragen.

Aufgaben:

a) Welche Steuern fallen in vielen Kantonen bei einem Liegenschaftsverkauf einmalig an? Nennen Sie zwei. (je 0,25 Punkte; Total 0,5 Punkte)

- **Handänderungssteuer (0,25)**
- **Grundstückgewinnsteuer (0,25)**

b) Welche Angaben benötigen Sie für die Steuererklärung wenn Sie in einer Eigentumswohnung wohnen und wo holen Sie diese her? Nennen Sie zwei. (je 0,5 Punkte; Total 1 Punkt)

- **Eigenmietwert, Hypothekarzinsausweis, Angaben zum Erneuerungsfonds etc. (0,5 Punkte oder andere vergleichbare Antwort)**
- **Schätzung (amtliche Verfügung), Liegenschaftsabrechnung (0,5 Punkte)**

c) Christian Blocher heiratet am 9.5.2012 Ruth Zweifuss. Mit der Heirat zügeln die Blochers von Bern nach Zürich, in die Wohnung der bereits in Zürich wohnhaften Ruth Zweifuss.

Wie viele Steuererklärungen müssen Christian und Ruth Blocher ausfüllen, und wo sind sie steuerpflichtig? (1 Punkt)

- **Eine gemeinsame Steuererklärung für das ganze Jahr (0,5 Punkte)**
- **Einreichen in Zürich (0,5 Punkte)**

d) Wer untersteht in der Schweiz der Mehrwertsteuerpflicht? (1 Punkt)

Mehrwertsteuerpflichtig wird, wer eine mit der Erzielung von Einnahmen verbundene gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt und einen Umsatz von >CHF 100'000 erzielt.

e) Welches sind die Merkmale der MWST? (je 0,25 Punkte; Total 1 Punkt)

Die MWST ist eine Objektsteuer

richtig

falsch

- Die MWST ist eine direkte Steuer richtig falsch
Die MWST wird auch als Allphasensteuer bezeichnet richtig falsch
Das neue MWST Gesetz gilt per 01.01.2011 richtig falsch

- Die MWST ist eine Objektsteuer richtig falsch**
Die MWST ist eine direkte Steuer richtig falsch
Die MWST wird auch als Allphasensteuer bezeichnet richtig falsch
falsch
Das neue MWST Gesetz gilt per 01.01.2011 richtig falsch

- f) Herr Blocher, Teilhaber der Blocher AG, hat noch eine Frage betreffend Verrechnungssteuer (1 Punkt)

Wie kann er die Verrechnungssteuer zurückfordern, für:

Die Blocher AG: **Formular R 25**
Für sich privat, Hans Blocher: **Private STE Wertschriftenverzeichnis**

Ab welchem Betrag wird die Verrechnungssteuer der Zinserträge vom privaten Konto erhoben? (0,5 Punkte)

- CHF 50
 CHF 100
 CHF 200
 CHF 250

Lösung 12

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
5	

Leistungsziel Nr. 1.7.5.3: Mietzins**Ausgangslage:**

Herr Sürmeli, Mieter der 4,5-Zimmerwohnung an der Aarestrasse in Bern, hat heute (6.6.2012) schriftlich eine Mietzinsanpassung aufgrund der Veränderung des Referenzzinssatzes verlangt. Der Nettomietzins beträgt CHF 1'750 zuzüglich CHF 250 Heiz- und Betriebskosten-Akonto. Betreffend Kündigungsfrist wurden keine besonderen Vereinbarungen im Mietvertrag getroffen.

Aufgabe:

- a) Berechnen Sie die Mietzinsanpassung in % bei folgenden Basisdaten. Der Lösungsweg muss ersichtlich sein. (Total 4 Punkte):

	Aktuelle Daten:	Daten im
Mietvertrag:		
Referenzzinssatz	3,0%	4,5%
Landesindex der Konsumentenpreise	121,4	115,6
Kostensteigerung 0,5% pro Jahr	30.06.2012	30.04.2008

Anpassung Referenzzinssatz (2 Punkte):

$$6 \times 3 \% = 18 \quad (1 \text{ Punkt}) \quad \frac{18 \times 100}{18 + 100} = \frac{1800}{118} = \underline{\underline{-15.25 \%}} \quad (1 \text{ Punkt})$$

Anpassung Landesindex (1 Punkt):

$$\frac{121,4 - 115,6}{115,6} \times 40 = \underline{\underline{2\%}} \quad \text{oder} \quad 121,4 : 115,6 - 1 \times 40 = \underline{\underline{2\%}}$$

Anpassung Kostensteigerung (1 Punkt):

$$0.5 : 12 \text{ Monate} = 0.417 \times 50 \text{ Monate} = \underline{\underline{2,083 \%}}$$

- b) Wie viel beträgt der Brutto-Mietzins in CHF nach der Anpassung? (0,5 Punkte)

$$2\% + 2,083\% - 15,25 = -11,17\% \\ \text{CHF } 1'750 - \text{CHF } 195,50 \text{ (11,17\%)} = \text{CHF } 1'554.50 + \text{CHF } 250.00 = \underline{\underline{\text{CHF } 1'804.50}}$$

- c) Auf welches Datum trifft die Mietzinsänderung in Kraft wenn diese heute (6.6.2012) verschickt wird? (0,5 Punkte)

1. Oktober 2012

Lösung 13

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
5	

Leistungsziel Nr. 1.7.5.10: Finanzierung Immobilie

Ausgangslage:

Kunde Schneider beabsichtigt aus einer Überbauung ein Einfamilienhaus für CHF 850'000 zu erwerben. Er kann CHF 170'000 eigene Mittel einsetzen. Herr Schneider hat ein Jahreseinkommen von CHF 70'000, seine Ehefrau verdient CHF 25'000 im Jahr.

Aufgaben:

- a) Berechnen Sie aus Sicht einer Bank eine Tragbarkeitsrechnung und füllen Sie die leeren Zeilen mit dem richtigen Text aus: (je Zeile 0,5 Punkte; Total 4 Punkte)

Text	Betrag in CHF	Berechnungsgrundlage
Kaufpreis	CHF 850'000	
- eigene Mittel	CHF 170'000	
Finanzierungsbedarf	CHF 680'000	
Zinsen 1. Hypothek 4% (65 % des Kaufpreises)	CHF 22'100	4 % von CHF 552'500
Zinsen 2. Hypothek 5%	CHF 6'375	5 % von CHF 127'500 2. Hypothek
Amortisation pro Jahr	CHF 6'800	1 % des Finanzierungsbedarf
Unterhalt pro Jahr	CHF 8'500	1 % des Kaufpreises
Total Kosten	CHF 43'775	

- b) Gewährt die Bank der Familie Schneider die Finanzierung für das Einfamilienhaus? Begründen Sie. (je 0,25 Punkte; Total 0,5 Punkte)

JA **NEIN**

Begründung:

Die jährlichen Kosten von CHF 43'775 übersteigen 1/3 des jährlichen Einkommens (CHF 70'000 + CHF 25'000 = CHF 95'000) der Familie Schneider. Die Kosten betragen 46% des jährlichen Einkommens!

- b) Welche Arten von Hypothekendarlehen gibt es? Zählen Sie zwei auf. (je 0,25 Punkte; Total 0,5 Punkte)

- c)
**Variable Hypothek /Festzinshypothek/
LIBOR**

Lösung 14

mögliche Punktzahl 2	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel Nr. 1.7.5.11: Grundbuch**Ausgangslage:**

Ihr Berufsbildner bittet Sie, ein Grundbuchblatt für einen Kunden zu bestellen.

Aufgabe:

Welche Angaben sind im Grundbuchauszug ersichtlich? Nennen Sie mindestens 8. (je 0,25 Punkte; Total 2 Punkte)

Eigentümer

Eigentumsart

Parzellenummer

Fläche der Parzelle

Plannummer

Amtlicher Wert

Liegenschaftenbescrieb

Anmerkungen

Vormerkungen

Dienstbarkeiten

Grundlasten

Pfandrechte

usw.

Korrekturhinweis: Aufzählung ist nicht abschliessend

Lösung 15

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
3	

Leistungsziel Nr. 1.7.5.8: Nettorendite**Ausgangslage:**

Bei der Besprechung der Liegenschaftsabrechnung möchte Ihr Kunde, Herr Müller, wissen, wie viel Rendite er mit seiner Liegenschaft erzielt. Folgende Angaben sind in der Liegenschaftsabrechnung ersichtlich:

Anlagekosten	CHF	6'000'000
Nettomietzinseinnahmen	CHF	420'000
Hypothek	CHF	1'800'000
Hypothekarzins	CHF	72'000
Betriebs- und Unterhaltskosten	CHF	160'000

Aufgaben:

- a) Wie lautet die Berechnungsformel der Nettorendite (Eigenkapitalrendite)?
(1 Punkt)

$$\frac{(\text{Nettomietzinse} - \text{Liegenschaftenaufwand}) \times 100}{(\text{Anlagekapital} - \text{Fremdkapital})} \quad \text{oder} \quad \frac{\text{Netto-Ertrag} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$$

- b) Wie viel Nettorendite erzielt Herr Müller mit seiner Liegenschaft? (2 Punkte)

Anlagekosten	CHF 6'000'000
./. Fremdkapital (Hypothek)	CHF 1'800'000
Eigenkapital	CHF 4'200'000

Hypothekarzins	CHF 72'000
Betriebs- und Unterhaltskosten	CHF 160'000
Total Liegenschaftenaufwand	CHF 232'000

Nettomietzinseinnahmen	CHF 420'000
./. Total Liegenschaftenaufwand	CHF 232'000
Netto-Ertrag	CHF 188'000

$$\frac{188'000 \times 100}{4'200'000} = \underline{\underline{4,48\%}}$$

Lösung 16

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
3	

Leistungsziel Nr. 1.7.6.1: Drei-Säulen-Prinzip**Ausgangslage:**

Kurz vor seiner Pensionierung kommt Herr Bruno Fröhlich zu Ihnen ins Büro. Er fragt Sie, ob Sie ihm das Drei-Säulen-Prinzip erklären können.

Aufgabe:

Ergänzen Sie das Schema des Drei-Säulen-Prinzips. (je 0,25 Punkte; Total 3 Punkte)

	1. Säule	2. Säule	3. Säule
Art der Vorsorge	<i>Staatliche Vorsorge</i>	<i>Berufliche Vorsorge</i>	<i>Private Vorsorge</i>
Name der Säule	<i>AHV/IV</i>	<i>Pensionskasse</i>	<i>Bank/Sparen/LV</i>
obligatorisch oder freiwillig?	<i>obligatorisch</i>	<i>obligatorisch</i>	<i>freiwillig</i>
was soll gedeckt sein	<i>Existenzminimum</i>	<i>60% des ursprünglichen Einkommens</i>	<i>gewohnte Lebenshaltungskosten + weitere Wünsche</i>

Lösung 17

mögliche Punktzahl 3	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel Nr. 1.7.6.3: Monatliche Lohnabrechnung**Ausgangslage:**

Der Vater von Mike Hassler arbeitet gelegentlich im Büro der Supertramp AG. Er ist zwar schon 67 Jahre alt, kann aber seinem Sohn immer noch wertvolle Hilfe geben. Der Vater wird im Stundenlohn entschädigt.

Aufgabe:

Erstellen Sie im vorbereiteten Formular unter Berücksichtigung der nachstehenden Informationen die Lohnabrechnung für den Monat Mai 2012 für den Vater von Mike Hassler:

- Gearbeitete Stunden im Monat Mai: 54 Stunden
- Stundenlohn (inkl. Ferien-/Feiertagsentschädigung): CHF 41.00
- Pauschalspesen CHF 120.00
- AHV/IV/EO/ALV/BVG-Abzüge: gemäss Gesetz
- NBU-Prämiensatz: 2,0%

(je 0,25 Punkte; Total 3 Punkte)

Lohnart	Basis	Prozent/An-satz	Lohn/Spesen	Abzüge
Bruttolohn	54 Std.	41	CHF 2'214	
Spesen			CHF 120	
AHV/IV/EO (CHF 1'400 Freibetrag pro Monat)	CHF 814	5,15%		CHF 41.90
ALV				Kein Abzug
NBU	CHF 2'214	2%		CHF 44.30
BVG				Kein Abzug
Nettolohn				CHF 2.247.80

Lösung 18

mögliche Punktzahl 2	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel Nr. 1.7.7.4: Verlustschein**Ausgangslage:**

Sie räumen am 6.6.2012 das Archiv auf. Dort finden Sie einen Verlustschein, datiert vom 1.7.1991. Sie nehmen den Verlustschein in Ihr Büro und überlegen sich die Wirkungen eines Verlustscheins.

Aufgabe:

Kreuzen Sie in der Tabelle an, ob die Aussage richtig oder falsch ist. (je 0,25 Punkte; Total 2 Punkte)

	richtig	falsch
Forderung verjährt 20 Jahre nach Ausstellung des Verlustscheines gegenüber dem Schuldner.	X	
Die im Verlustschein verkörperte Forderung ist verzinslich.		X
Die Forderung bzw. der Verlustschein ist nicht vererblich.		X
Ein Verlustschein gilt als Rechtsöffnungstitel.	X	
Ein Verlustschein ist ein Wertpapier.		X
Der Verlustschein berechtigt zur Arrestlegung und legitimiert zur Anfechtungsklage.	X	
Die Wirkungen aus dem Verlustschein, datiert vom 1.7.1991, sind verjährt.	X	
Gegenüber den Erben des Schuldners verjährt der Verlustschein nach einem Jahr nach Eröffnung des Erbganges.	X	

Lösung 19

mögliche Punktzahl 3	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel Nr. 1.7.7.1: Betreibungsarten**Ausgangslage:**

Sie führen heute den Mahnlauf durch und mussten feststellen, dass verschiedene Mieter den Mietzins nicht überwiesen haben.

Aufgaben:

- a) Nennen Sie die Betreibungsart und den Betreibungsort bei folgenden Mietern. (Betreibungsart je 0,25 Punkte, Betreibungsort je 0,25 Punkte; Total 2,5 Punkte)

Betreibung beim...	Betreibungsart	Betreibungsort
Wohnungsmieter Paul Wohlauf (Privatperson)	Auf Pfändung	Wohnort des Schuldners/Mieters
Wohnungsmieter Sommer AG	Auf Konkurs	Sitz der Gesellschaft gemäss HR Eintrag
Ladenlokalmieterin „Stiftung für Bequemes Wohnen“	Auf Konkurs	Sitz der Gesellschaft gemäss HR Eintrag
Wohnungsmieter Sepp Meier, Geschäftsführer der Kleinmauer GmbH	Auf Konkurs	Wohnort des Schuldners/Mieters
Die Einzelfirma „Lounge Kulm“	Auf Konkurs	Sitz der Einzelfirma

- d) Nennen Sie das Gesetz plus den dazugehörenden Artikel, welche den Betreibungsort regelt. (0,5 Punkte)

SchKG Art. 46 ff

Lösung 20

mögliche Punktzahl 2	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel Nr. 1.7.7.5: Ablauf Betreibungen**Ausgangslage:**

Sie haben die Betreibungsart und den Betreibungsort der säumigen Mieter festgelegt. Nun erstellen Sie das Betreibungsbegehren (Betreibung auf Pfändung).

Aufgabe:

Kreuzen Sie in der Tabelle mit richtig oder falsch an, ob die Aussage für das Betreibungsbegehren benötigt wird oder nicht. (je 0,25 Punkte; Total 2 Punkte)

	richtig	falsch
Genaue Adresse des Schuldners	X	
Forderungsbetrag in der Fremdwährung (z.B. Euro)		X
Angabe des Faustpfandes		X
Angabe des Grundpfandes		X
Genaue Adresse des Gläubigers	X	
Ort, Datum und Unterschrift des Gläubigers oder seines Vertreters	X	
Valutadatum		X
Genauer Forderungsgrund	X	

Lösung 21

mögliche Punktzahl 6	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziele**Nr. 1.7.8.1: Güterstand****Nr. 1.7.8.3: Parentelenordnung****Nr. 1.7.8.4: Testament****Nr. 1.7.8.5: Pflichtteile****Ausgangslage:**

Frau Sylvie Blanc, geborene Pasche aus Vevey, hat soeben infolge eines tragischen Verkehrsunfalls ihren Ehemann verloren. Frau Blanc gelangt nun an Sie in Ihrer Funktion als Treuhänder.

Die Familiensituation sieht wie folgt aus:

- Jacques Blanc heiratete am 15 Juni 1983 Amélie Duroseau.
- Gemeinsam haben sie Sohn David, geboren am 17. September 1984.
- Am 19. November 1990 wurde die Ehe zwischen Jacques Blanc und Amélie Duroseau durch Gerichtsurteil geschieden. Zum gleichen Zeitpunkt erfolgte die Auflösung des ehelichen Güterstands.
- Jacques Blanc hat sich am 12 Januar 1992 mit Sylvie Pasche wieder verheiratet. Es galt dabei der ordentliche Güterstand. Jacques brachte sein Haus im Wert von CHF 820'000 und Sylvie eine Familienerbschaft von CHF 200'000 in die Ehe. Zusammen hatten sie zwei Kinder: Céline und Sophie.
- Während ihrer Ehejahre arbeiteten Jacques und Sylvie viel. Daraus bildete sich ein Ersparnis von CHF 400'000, das im Namen beider Ehepartner angelegt wurde.

Aufgaben:

a) Zählen Sie die gesetzlich vorgesehenen Ehegüterstände auf. (0,25 Punkt; Total 0,75 Punkte)

- **Errungenschaftsbeteiligung**
- **Gütergemeinschaft**
- **Gütertrennung**

b) Wenn man vom ordentlichen Güterstand spricht, um welchen handelt es sich dann? (0,25 Punkte)

Errungenschaftsbeteiligung

c) Welches sind im vorliegenden Fall die gesetzlichen Erben? (je 0,25 Punkte; Total 1 Punkt)

- **Sylvie Pasche, seine Frau im Zeitpunkt des Todes**

- **Seine Kinder, nämlich David aus erster Ehe sowie Céline und Sophie aus zweiter Ehe.**

d) Welches sind die Rechte der ersten Frau, Amélie Duroseau, und aus welchem Grund? (je 0,5 Punkte; Total 1 Punkt)

- **Sie hat keine Rechte**
- **Der eheliche Güterstand wurde mit der Scheidung aufgelöst**

e) Wie hoch ist im vorliegenden Fall der erbrechtliche Pflichtteilsanspruch jedes Einzelnen? (je 0,25 Punkte; Total 1 Punkt)

- für die erste Frau: **null**
- für die zweite Frau: **die Hälfte**
- für das Kind aus erster Ehe: **drei Viertel**
- für die Kinder aus zweiter Ehe: **drei Viertel**

f) Errechnen Sie den Nachlass. (je 0,5 Punkte; Total 1 Punkt)

Eigengut	CHF 820'000
Errungenschaft	CHF 200'000
Total Nachlass:	<u>CHF 1'020'000</u>

g) Nehmen Sie die Verteilung auf die Erben vor. (je 0,25 Punkte; Total 1 Punkt)

Sylvie, die zweite Frau	CHF 510'000
David, Kind aus erster Ehe	CHF 170'000
Céline, Kind aus zweiter Ehe	CHF 170'000
Sophie, Kind aus zweiter Ehe	CHF 170'000

Lösung 22

mögliche Punktzahl 6	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziele**Nr. 1.7.3.1: Verbuchung von Geschäftsfällen****Nr. 1.7.3.6: Gewinnverteilung****Ausgangslage:**

Während Ihrer Ausbildung bekamen Sie die Chance, einen Kunden (Aufsteiger AG) von der Gründung, über den ersten und zweiten Abschluss bis hin zur Gewinnverteilung selbständig zu betreuen. In diesem Zusammenhang wurden Sie mit untenstehenden Aufgaben konfrontiert.

Aufgaben:

- a) Füllen Sie den nachfolgenden Lückentext aus: (je 0,25 Punkte; Total 2 Punkte)

Das Aktienkapital einer Aktiengesellschaft muss im Minimum CHF **100'000** betragen (Art. **621** OR). Mindestens **20%** des Nennwertes jeder Aktie sind einzubezahlen, im Minimum jedoch CHF **50'000**. Die Buchung für eine Bargründung lautet:

Aktionäre / Aktienkapital (Zeichnung)

Bank / Aktionäre (Liberierung).

Wird das Aktienkapital nicht voll einbezahlt, so ist auf der Aktivseite der Bilanz das Konto „**nicht einbezahltes Aktienkapital**“ zu führen. Anstelle einer Bargründung ist z.B. auch eine **Sacheinlagegründung** möglich.

- b) Die Kompetenz der Gewinnverwendung liegt bei der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat der Aufsteiger AG stellt ihr jedoch den Antrag. Bereiten Sie ihm diesen für den zweiten Geschäftsabschluss und aufgrund folgender Ausgangslage vor. (je 0,25 Punkte; Total 2 Punkte)

Aktienkapital: CHF 500'000 (zu 80% einbezahlt)

Gesetzliche Reserven: CHF 62'500

Gewinnvortrag: CHF 3'000

Reingewinn: CHF 65'000

Für die Gewinnverteilung sind zu beachten:

Grunddividende: 5 %

Tantieme: CHF 12'000

Vom Rest: so viel Superdividende (ganze Prozente!) wie möglich

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven: auf das Minimum beschränkt

Vorschlag Gewinnverwendung: (die Punkte werden nur inkl. Angabe des Lösungsweges erteilt)

	CHF	Lösungsweg
Zu verteilender Gewinn	68'000	65'000 + 3'000
Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	3'250	5 % von 65'000
Verbleibender Reingewinn	64'750	----- (d.h. keine Angabe nötig)
5% Grunddividende vom einbezahlten AK	20'000	5 % von CHF 400'000
Verbleibender Reingewinn	44'750	-----
Tantieme	12'000	-----
10% an die gesetzlichen Reserven	1'200	-----
Superdividende 7%	28'000	-----
10% an die gesetzlichen Reserven	2'800	-----
Neuer Gewinnvortrag	750	-----

- c) Angenommen, die Aufsteiger AG wäre eine „Absteiger AG“ und hätte letztes Jahr keinen Gewinn, sondern einen Verlust erwirtschaftet. Was würde dies bedeuten? Füllen Sie den nachfolgenden Lückentext aus und geben Sie die verlangten Buchungssätze an: (je 0,25 Punkte; Total 2 Punkte)

Ein Jahresverlust wird dem Konto **Gewinnvortrag** oder den **Reserven** belastet.

Reichen diese Beträge nicht aus, so muss der Rest ins Konto „**Verlustvortrag**“

gebucht werden, da ein Verlust **nicht** mit dem **Aktienkapital** verrechnet werden

kann. Nennen Sie in diesem Zusammenhang 3 Buchungssätze:

Gewinnvortrag / Erfolgsrechnung

Reserven / Erfolgsrechnung

Verlustvortrag / Erfolgsrechnung

Lösung 23

mögliche Punktzahl 3	erreichte Punktzahl
--------------------------------	---------------------

Leistungsziel Nr. 1.7.3.7: Kennzahlen**Ausgangslage:**

Zuhanden des Verwaltungsrates der Aufsteiger AG bereiten Sie jährlich einige wichtige Kennzahlen vor.

Aufgabe:

Erklären Sie, was Sie unter den nachfolgenden Kennzahlen verstehen. Beachten Sie dabei das Verständnisbeispiel. (je 0,5 Punkte; Total 3 Punkte)

Kennzahl	d.h.	Beinflussung/Bedeutung
<i>Beispiel: Fremdfinanzierungsgrad</i>	<i>Anteil des Fremdkapitals am Gesamtkapital.</i>	<i>Ist der Fremdfinanzierungsgrad gross, so ist die Aufsteiger AG von Fremdkapitalgebern abhängig.</i>
Lagerumschlag	Häufigkeit der vollständigen Lagerumsetzung	Damit wird festgestellt, ob wie oft pro Jahr die Vorräte vollständig umgeschlagen werden
Eigenfinanzierungsgrad	Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital.	Ist der Eigenkapitalanteil gross, so ist die Aufsteiger AG kaum von Fremdkapitalgebern abhängig.
Liquiditätsgrad 2 (Quick ratio)	Flüssige Mittel und Forderungen im Bezug zum kfr. FK. Wichtige Kennzahl; sollte mindestens 100% sein.	Um die kurzfristigen Schulden jederzeit zurückzahlen zu können, sollten die flüssigen Mittel zusammen mit den Forderungen im Minimum gleich gross sein wie das kurzfristige Fremdkapital.

Korrekturhinweis: sinngemässe Antworten sind auch als korrekt zu beurteilen.