

Prüfungskorrektur

Frage	Mögliche Punkte	Erreichte Punkte	Visum Korrektor	Frage	Mögliche Punkte	Erreichte Punkte	Visum Korrektor	Frage	Mögliche Punkte	Erreichte Punkte	Visum Korrektor
1	7			7	4			13	2		
2	3			8	12			14	7		
3	5			9	7			15	5		
4	5			10	6			16	5		
5	5			11	4			17	5		
6	6			12	10			18	2		

Unterschrift Prüfungskommission:

Bitte beachten Sie Folgendes:

1. Diese Serie umfasst 18 Aufgaben auf insgesamt 41 Seiten: Bitte kontrollieren Sie auf Vollständigkeit.
2. Setzen Sie Ihren Namen/Vornamen, die Kandidatennummer, den Prüfungskreis und den Lehrbetrieb in die bezeichneten Zeilen auf diesem Blatt.
3. Lesen Sie die Fragen genau durch, bevor Sie mit der Beantwortung beginnen.
4. Als Hilfsmittel ist ein nicht schreibender Taschenrechner zugelassen sowie DBG, SchKG, ZGB, OR inkl. Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sowie das MWST-Gesetz inkl. Mehrwertsteuerverordnung. Das Mitführen von mobilen Telefongeräten und anderen elektronischen Kleingeräten ist untersagt.
5. Für zusätzliche Notizen (diese werden nicht bewertet) verwenden Sie bitte ausschliesslich die am Schluss dieser Prüfung angehefteten Blätter.
6. Die Aufgaben dürfen in beliebiger Reihenfolge gelöst werden.
7. Beachten Sie in den einzelnen Aufgaben, in welcher Form Sie die Antworten geben müssen (ganze Sätze, Stichworte, usw.).
8. Sie haben 120 Minuten Zeit, um die Aufgaben zu lösen.

**Name/Vorname
des Kandidaten**

Kandidatennummer

Prüfungskreis

Lehrbetrieb

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
7	

Aufgabe Nr. 1

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.2.2.1: Kundengespräch vorbereiten

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.2.2.2: Kundengespräch führen

Ausgangslage:

Neue Kunden zu gewinnen und bestehende beizubehalten gehören zu den wichtigsten Aufgaben einer Unternehmung. Deshalb ist unser Verhalten in Kundengesprächen sehr wichtig. Um ein Kundengespräch zielgerichtet zu führen, bedarf es einer sorgfältigen Vorbereitung. Herr Meier, möglicher Neukunde, kommt bei Ihnen vorbei, um die Bedingungen bei einem Verkaufsauftrag für seine 5-Zimmer-Attikawohnung zu erfahren.

Aufgaben:

- a) Sie wollen im Gespräch mit Herrn Meier strukturiert vorgehen und halten sich die wesentlichen Abläufe nochmals vor Augen. Ordnen Sie die aufgeführten Teilschritte in den beiden unten aufgeführten Tabellen in der richtigen Reihenfolge an. Sie verteilen zweimal die Ziffern 1-4, wobei die 1 jeweils der zuerst auszuführenden Tätigkeit zuzuordnen ist (je 0.25 Punkte; Total 2 Punkte).

Phase 1

Ziffer	Tätigkeit / Teilschritt
3	Bedarf / Bedürfnis ermitteln
1	Gespräch vorbereiten
4	Angebote unterbreiten und erklären
2	Gespräch eröffnen

Phase 2

Ziffer	Tätigkeit / Teilschritt
2	Kaufvertrag abschliessen
3	Kunde verabschieden
1	Definitives Angebot unterbreiten
4	Gespräch nachbearbeiten

Korrekturhinweis: pro korrekte Ziffer 0.25 Punkte, keine Folgefehler

Ebenfalls mögliche Lösung, 4/1/3/2 (bei Phase 2)

Mit LÖSUNGEN

- b) Dokumente gelten bekanntlich als wichtige Hilfsmittel bei Kundengesprächen. Welche nützlichen Unterlagen und Verkaufshilfen nehmen Sie zum Gespräch mit dem Neukunden Herr Meiern mit? Nennen Sie vier (je 0.5 Punkte; Total 2 Punkte).

- Vorstellungsmappe über die Unternehmung
- Exemplar einer Verkaufsdokumentation
- Ablaufplan/Zeitplan bei Auftragserteilung
- Preislisten für Insertionen und eigene Dienstleistungen
- Geschäftsbedingungen

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Lösungen sind zu bewerten (Keine Punkte für: „Notizmaterial“, „Notebook“).

- c) Nebst fachlichen Qualitäten sind im Gespräch mit Herrn Meier auch korrekte Verhaltensweisen, wie etwa Ihr gepflegtes Äusseres, von grosser Wichtigkeit. Wie heisst der Oberbegriff für diese Kompetenz (0.5 Punkte)?

Sozial- und Selbstkompetenz

- d) Nennen Sie fünf weitere Verhaltensweisen, welche im Gespräch mit Herrn Meier wichtig sind (je 0.5 Punkte; Total 2.5 Punkte).

Kunde beim Namen nennen

Kunde freundlich begrüessen

Blickkontakt herstellen

Sich selbst vorstellen

Pünktlich erscheinen

Aufhänger für das Gespräch finden

Persönliche Interessen des Kunden ansprechen

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Lösungen sind zu bepunkten.

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
3	

Aufgabe Nr. 2**Teilfähigkeit-Nr. 1.1.2.2.3: Kundenbedürfnisse erfragen****Ausgangslage:**

Sie empfangen Frau Giezendanner bei Ihnen im Büro. Wie Sie orientiert wurden, möchte Frau Giezendanner in Zukunft die Steuererklärung nicht mehr selbst erstellen. Damit Sie auf Ihre Kundin richtig eingehen können, müssen Sie ihre Bedürfnisse genau kennen. Aus dieser Erkenntnis heraus stellen Sie vor dem Treffen verschiedene Überlegungen zur Fragetechnik an.

Aufgaben:

- a) Welcher Unterschied besteht zwischen sogenannten „offenen Fragen“ und „Geschlossenen Fragen“? Beantworten Sie die Frage ohne Nennung von Beispielen, sondern in allgemein gültiger Form (1 Punkt).

Bei offenen Fragen lassen wir dem Gegenüber grossen Spielraum für die Beantwortung. Man ist nicht eingeschränkt und kann beliebig Schwerpunkte setzen.

Geschlossene Fragen lassen oft nur eine Kurzantwort zu. Die Struktur der Antwort ist in der Frage enthalten.

- b) Vervollständigen Sie den folgenden Satz:

Im Gespräch mit einem neuen Kunden verwende ich vor allem

_____, **offene Fragen** da ich auf diese Art den Kunden besser zum Reden bringe und mehr über ihn erfahre (0.5 Punkte).

Mit LÖSUNGEN

- c) Formulieren Sie drei Fragen, die Sie von Frau Giezendanner beantwortet haben möchten (je 0.5 Punkte; Total 1.5 Punkte).

Wie sind Sie auf unsere Firma aufmerksam geworden?

Welche Dienstleistungen erwarten Sie von uns?

Besitzen Sie Liegenschaften?

Ist die Steuererklärung für Sie als Privatperson

Haben Sie Wertschriften?

Für welches Jahr dürften wir erstmals die Steuererklärung bearbeiten?

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Antworten sind zu berücksichtigen

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
5	

Aufgabe Nr. 3

- Teilfähigkeit-Nr. 1.1.7.3.2: Protokollführung**
Teilfähigkeit-Nr. 1.1.7.5.1: Kommunikationsmittel auswählen
Teilfähigkeit-Nr. 1.1.7.6.1: Offerten beurteilen

Ausgangslage:

Nachdem Sie Ihre Lehre nun abgeschlossen haben, nehmen Sie jetzt auch an Stockwerkergentümerversammlungen teil. Sie sind mit der Erstellung der Protokolle beauftragt, müssen Kommunikationsmittel auswählen und Offerten beurteilen.

Aufgaben:

- a) Welche Kriterien sind bei der Erstellung des Protokolls zu beachten, damit die Erwartungen der Empfänger erfüllt werden? Nennen Sie vier (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt).

Vollständig, in einfacher Sprache verfasst, strukturiert, klar dargestellt, fehlerfrei

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Antworten sind zu berücksichtigen

- b) Zählen Sie zwei Arten von Protokollen auf (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte).

Wort-Protokoll, Kurz-Protokoll, Beschlussprotokoll

- c) Mit welchem Dokument werden die Namen der Versammlungsteilnehmenden festgehalten (0.5 Punkte)?

Präsenzliste / Teilnehmerliste

Mit LÖSUNGEN

- d) Wie stellen Sie das Protokoll den Empfängern zu? Nennen Sie zwei Arten (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte).

Post, Fax, E-Mail, eingeschrieben, persönlich (weitere sinnvolle Antworten sind möglich)

- e) Welches Kommunikationsmittel wählen Sie, wenn es sich um allgemeine Informationen handelt, die für Ihre Kunden oder eine breite Öffentlichkeit bestimmt sind. Zählen Sie vier auf (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt).

Newsletters, Mailing, Rundschreiben, Dokumentationen, Internetplattformen

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Antworten sind zu berücksichtigen.

- f) Ihnen liegen zwei Offerten für die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft vor. Was das Honorar betrifft, ist es Ihnen nicht möglich, die beiden Angebote miteinander zu vergleichen. Was könnten dafür die Gründe sein? Nennen Sie zwei (je 0.5 Punkte; Total 1 Punkt).

Die eine Offerte könnte im Stundentarif erstellt worden sein. Die andere als Pauschale

Unterschiedlicher Leistungsumfang

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Antworten sind zu berücksichtigen

- g) Welche Kriterien sollen bei der Wahl der besten Offerte berücksichtigt werden? Nennen Sie zwei (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte).

Qualität, Preis, Frist, Termin, Zahlungsbedingungen.

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Antworten sind zu berücksichtigen.

Mit LÖSUNGEN**Aufgabe Nr. 4**

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
5	

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.2.3.1: Kundendatei führen

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.3.2.2: Dienstleistungsqualität beurteilen

Ausgangslage:

Ihr Unternehmen ist sowohl im Bereich Immobilien wie auch im Treuhandwesen tätig. Unter anderem haben Sie Kundendaten zu bearbeiten.

Aufgaben:

- a) In welches Dossier legen Sie hauptsächlich die nachfolgenden Dokumente ab (je 0.25 Punkte; Total 3 Punkte)?

	Treuhand- Dossier	Immobilien- Dossier
Steuerbeschwerde	X	
Grundbuchauszug		X
Darlehensvertrag (ohne Sicherstellung)	X	
Anhang gemäss Art. 959c OR	X	
Depotverzeichnis (Wertschriften)	X	
Abrechnung Stockwerkeigentümergeinschaft		X
Katasterplan		X
Mietverträge		X
Revisionsbericht	X	
Erbvertrag	X	
Mäklervertrag		X
Baubewilligung		X

Mit LÖSUNGEN

- b) Eines der Register Ihres Dossiers trägt die Überschrift: „Grundakten“ (auch „Stammakten/Dauerakten“ genannt). Zählen Sie vier Dokumente auf, die in diesem Register abgelegt werden könnten (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt).

Gründungsakt, Statuten, Reglemente

Verträge, Mietverträge

Vereinbarungen, Abkommen

Korrekturhinweis: weitere vernünftige und praktikable Lösungen sind zu bepunkten.

- c) Welches sind die Erwartungen unserer anspruchsvollen Kundschaft, die sich eine hohe Qualität der Dienstleistungen wünschen? Nennen Sie vier (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt).

Pünktlichkeit, Umgehende Antworten, gute Qualität der DL

Persönliche Beratung, Fachkundige Beratung

Berater mit gutem Ruf, etc.

Korrekturhinweis: weitere vernünftige und praktikable Lösungen sind zu bepunkten.

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
5	

Aufgabe Nr. 5Teilfähigkeit-Nr. 1.1.7.2.1: **Daten pflegen****Ausgangslage:**

Ihr Immobilien-Treuhand-Unternehmen hat sich entschieden, soweit wie möglich Daten und Informationen digital zu erfassen.

Aufgaben:

- a) Definieren Sie den Begriff „Digitalisierung“ in einem Satz (1 Punkt).

Erfassen und Speichern von Daten in elektronischer Form.

- b) Zählen Sie vier Dokumente auf, die in einem Immobilien-Treuhand-Unternehmen digitalisiert werden könnten (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt).

Korrespondenz, Baubeschrieb

Steuererklärung, Honorarordnung / Tarife

Kontoblätter, STWE Abrechnungen, Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen etc.

Korrekturhinweis: weitere vernünftige und praktikable Lösungen sind zu bepunkten.

- c) Nennen Sie zwei Gründe, weshalb gewisse Dokumente mit Vorteil in Papierform aufzubewahren sind (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte).

Rechtliche Gründe, Beweismittel, Datenverlust, Originalunterschrift verlangt

Korrekturhinweis: weitere vernünftige und praktikable Lösungen sind zu bepunkten.

Mit LÖSUNGEN

- d) Wie können Papierdokumente digital abgelegt werden? Nennen Sie eine Möglichkeit (0.5 Punkte).

Durch Einscannen, durch Fotoaufnahmen

Korrekturhinweis: weitere vernünftige und praktikable Lösungen sind zu bepunkten.

- e) Zählen Sie vier Gründe für die elektronische Erfassung von Dokumenten auf (je 0.5 Punkte; Total 2 Punkte).

Speichern von grossen Mengen an Informationen

Platz- und Papiereinsparung, Zugriff auf alle Dokumente jederzeit möglich

Kostensenkung, Breite Verteilung der Informationen dank IT und Internet

Korrekturhinweis: weitere vernünftige und praktikable Lösungen sind zu bepunkten.

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
6	

Aufgabe Nr. 6

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.6.10: Unternehmensformen

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.6.11: Unterschiede Kapital-/Personengesellschaft

Ausgangslage:

Ihre Grossmutter wird bald pensioniert. Sie ist noch topfit und möchte nach ihrer Pensionierung weiterhin, zumindest teilweise, im Berufsleben stehen. Da sie schon immer gerne die Welt bereiste, überlegt sie sich, sich mit einem kleinen und exklusiven Reisebüro selbständig zu machen. Diesbezüglich hat sie einige Fragen an Sie als ihren Enkel/ihre Enkelin.

Aufgaben:

- a) Ergänzen Sie die untenstehenden Lücken und streichen Sie bei Mehrfachnennungen die falschen Wörter durch (je 0.25 Punkte; Total 2.5 Punkte):

Wenn meine Grossmutter _____ **alleine** und dauerhaft ein nach _____ **kaufmännischer** Art geführtes Reisebüro betreiben möchte, dann wird sie die Rechtsform der _____ **Einzelunternehmung** wählen. Hierfür benötigt sie kein Grundkapital und es **sind / sind keine** **sind keine** besonderen Gründungsformalitäten zu beachten. Ein weiterer Vorteil ist, dass **eine eine / mehrere** Steuererklärung(en) zu erstellen ist/sind. Nebst dem erzielten Umsatz wird sich die Grossmutter vor allem für den _____ **Erfolg/Gewinn** interessieren. Um diesen zu kennen, muss sie eine _____ **Buchhaltung** führen. Rechtlich besteht zwischen dem Einzelunternehmer und der Einzelunternehmung **eine / keine keine** Trennung. Die Verbindung zwischen dem Geschäft und Ihrer Grossmutter erfolgt über die Konten _____ **Eigenkapital** und _____ **Privat**.

Mit LÖSUNGEN

b) Wie errechnet sich das Einzelunternehmereinkommen bzw. aus welchen drei Bestandteilen setzt sich dieses zusammen (je 0.5 Punkte; Total 1.5 Punkte)?

Eigenlohn

Eigenzins

Gewinn/Verlust

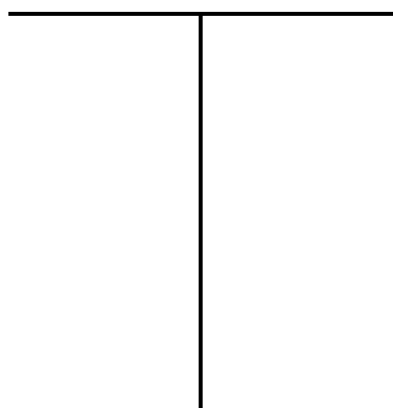
Mit LÖSUNGEN

c) Berechnen Sie unter Beachtung der untenstehenden Beträge jeweils die fehlenden Zahlen (je 0.5 Punkte; Total 2 Punkte).

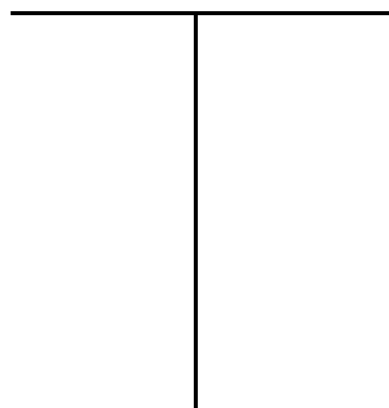
		Firma A	Firma B
		CHF	CHF
Eigenkapital	Anfangsbestand	155	1'400
	Einlagen	14	0
	Entnahmen/Rückzüge	0	400
	Jahresgewinn	19	2'920
	Schlussbestand	198	3'870
Privat	Saldo Soll	170	900
	Saldo Haben (beinhaltet nur Lohn und Zins)	180	850
Einkommen		199 (180 + 19)	3'770 (850 + 2'920)

Lösungshilfe (wird nicht bepunktet)

Eigenkapital Firma A



Eigenkapital Firma B



Mit LÖSUNGEN**Aufgabe Nr. 7**

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
4	

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.6.10: Unternehmensformen

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.6.11: Unterschied Kapital-/Personengesellschaft

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.7.2: Verbuchung von Geschäftsfällen

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.7.6: Jahresabschluss

Ausgangslage:

Die unterschiedlichen Rechtsformen haben nebst dem Gründungsprozedere auch buchhalterische und organisatorische Unterschiede. Beantworten Sie die untenstehenden Fragen bzw. lösen Sie die verlangten Berechnungen.

Aufgaben:

- a) Die Minus-AG erstellte ihren zweiten Jahresabschluss und daraus zeigte sich ein Verlust. Verbuchen Sie Ende Jahr 2015 diesen Verlust auf das Konto Gewinnvortrag/Verlustvortrag und vervollständigen Sie die Bilanz nach Verlustverbuchung per 31.12.2015, (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt)

	Bilanz vor Gewinnverwendung	Bilanz nach Gewinnverwendung
Aktienkapital	250	250
Gewinnreserven	18	18
Gewinnvortrag	3	0
Jahresverlust	-52	0
Verlustvortrag	0	-49

Wie lautet die Verlustverbuchung?

Verlustvortrag / ER (Verlust) 52

- b) Eröffnen Sie die Konti der Minus-AG am 1.1.2016 gemäss Bilanz nach obiger Verlustverbuchung. Die Generalversammlung hat anlässlich der GV über die Abnahme der Jahresrechnung 2015 beschlossen, dass dieser Verlust soweit als möglich mit den Reserven zu verrechnen ist. Wie lautet die Buchung inkl. Betrag für die Verlustverrechnung (Buchungssatz 0.5 Punkte; Betrag 0.5 Punkte; Total 1 Punkt)?

Gewinnreserven / Verlustvortrag 18

Mit LÖSUNGEN

- c) Wie hoch ist das Eigenkapital nach der Verbuchung von Aufgabe b) (0.5 Punkte)?

219 (250+18-49)

- d) Vorausgesetzt, eine Kollektivgesellschaft hat unter ihren Gesellschaftern KEINEN Vertrag, wie wird dann ein allfälliger Gewinn verteilt (0.5 Punkte)?

Nach Köpfen

- e) Bei einer Einzelfirma wird der Gewinn vom Konto Privat auf das Konto Eigenkapital übertragen. Weshalb bei einer Kollektivgesellschaft nicht (0.5 Punkte)?

weil dadurch die vertraglichen Kapitaleinlagen verändert würden

- f) Innert welcher Frist muss die Generalversammlung über die Gewinnverwendung beschließen? Nennen Sie auch den Gesetzesartikel (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte).

6 Monaten ab Jahresabschluss / OR 699 Abs. 2

Gesetzesartikel:

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
12	

Aufgabe Nr. 8

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.7.2.: Verbuchung von Geschäftsfällen

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.7.6.: Jahresabschluss

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.7.8.: Kennzahlen

Ausgangslage:

Zu Ihren Hauptaufgaben als Treuhand-SachbearbeiterIn gehört die Erstellung von Jahresabschlüssen sowie deren Analyse. Für Ihren Kunden Reflecta AG wurde nun der offizielle Jahresabschluss per 31.12.2015 erstellt. Der Verwaltungsrat der Reflecta AG möchte jedoch die effektiven Werte sowie ein paar gängige Kennzahlen von Ihnen erfahren.

Aufgaben:

1. Als Ausgangslage dient Ihnen die unten aufgeführte „Offizielle Bilanz per 31.12.2015“

Ausgangslage

Offizielle Bilanz per 31.12.2015

Flüssige Mittel	20	Kreditoren	180
Debitoren	300	Sonstige Verbindlichkeiten	126
-Delkredere	-15	Bankschulden	30
Sonstige Forderungen	50	Passive Rechnungsabgr.	20
Aktive Rechnungsabgr.	55	Rückstellungen	172
Rohmaterial	600	Übrige kfr. Verbindlichkeiten	75
Fertigfabrikate	1'200	Langfristiges Darlehen	1'500
Maschinen	1'750		
Mobiliar/EDV	420	Aktienkapital	1'500
-WB Mobiliar/EDV	-184	Reserven, GV und RG	663
Fahrzeuge	70		
Bilanzsumme	4'266	Bilanzsumme	4'266

- von den Debitoren sind lediglich 2% als verloren zu betrachten
- Der Rohmaterialbestand und Fertigfabrikate-Bestand sind jeweils um 1/3 unterbewertet
- Bei den Maschinen wurden im Geschäftsjahr die stillen Reserven um 30 reduziert und betragen nun 50
- Für das im Januar 2014 beschaffte Mobiliar wird bei gleichmässiger Wertverminderung mit einer Nutzungsdauer von 6 Jahren gerechnet
- Die Sonstigen Verbindlichkeiten sind um 20% überbewertet

Mit LÖSUNGEN

- Die Rückstellung ist nur zu 75% notwendig
- Der Nettoerlös beträgt CHF 1,2 Mio., der Reingewinn beläuft sich auf CHF 70'000

a) Erstellen Sie die interne Bilanz (je 0.5 Punkte; Total 4 Punkte).

Interne Bilanz per 31.12.2015

Flüssige Mittel	20	Kreditoren	180
Debitoren	300	Sonstige Verbindlichkeiten	105
-Delkredere	-6	Bankschulden	30
Sonstige Forderungen	50	Passive Rechnungsabgr.	20
Aktive Rechnungsabgr.	55	Rückstellungen	129
Rohmaterial	900	Übrige kfr. Verbindlichkeiten	75
Fertigfabrikate	1'800	Langfristiges Darlehen	1'500
Maschinen	1'800		
Mobiliar/EDV	420	Aktienkapital	1'500
-WB Mobiliar/EDV	-140	Reserven, GV und RG	663
Fahrzeuge	70	Stille Reserven	1'067
Bilanzsumme	5'269	Bilanzsumme	5'269

b) Wie lauten die Buchungssätze inkl. Betrag für (pro Buchungssatz 0.5 Punkte; pro korrektem Betrag 0.5 Punkte; Total 3 Punkte):

- Die Veränderung des Fertigfabrikatebestandes:

Fertigfabrikate / Warenaufwand 600

- Die Veränderung des Delkrederes:

Delkredere / Debitorenverlust 9

- Die Abschreibungen auf dem Mobiliar/EDV:

WB Mobiliar/EDV / Abschreibungen 44

Mit LÖSUNGEN

c) Berechnen Sie die folgenden Kennzahlen (Basis: interne Bilanz per 31.12.15) und zeigen Sie den Lösungsweg auf (je 1 Punkt; Total 3 Punkte).
 (sollten Sie die interne Bilanz nicht erstellt haben, so nehmen Sie die Zahlen der offiziellen Bilanz, in diesem Fall je 0.5 Punkte; Total 1.5 Punkte).

- Eigenfinanzierungsgrad:

61.3 % (EK x 100 / GK) (3230x100/5269)
 Lösung off. Bilanz = 50.7% (2163x100/4266)

- Liquiditätsgrad 2:

77.7 % (FlüMi + Forderungen) x 100 / kfr. FK (419x100/539)
 Lösung off. Bilanz = 67.99% (410x100/603)

- Reingewinnmarge:

5,8% (RG x 100 / Umsatz) (70'000x100/1'200'000)
 Korrekturhinweis: Folgefehler beachten.

2. Welche Aussagen sind richtig (R)? Welche falsch (F)? Kreuzen Sie an (je 0.25 Punkte; Total 2 Punkte):

		R	F
1	Die Liquiditätsgrade 1-3 gehören zu den stichtagsbezogenen Kennzahlen	X	
2	Ein hoher Eigenfinanzierungsgrad verbessert die Kreditfähigkeit	X	
3	Von den drei Liquiditätsgraden gilt der Quick ratio in der Praxis als der aussagekräftigste	X	
4	Fremdfinanzierungsgrad und Eigenfinanzierungsgrad ergeben addiert immer 100%	X	

Mit LÖSUNGEN

5	Die Reingewinnmarge ermöglicht die Aussage, wieviel % des Umsatzes zur Deckung des übrigen Aufwandes verbleiben		X
6	Kennzahlen, die nicht auf bereinigte Jahresrechnungen beruhen, sind mit Vorsicht zu interpretieren	X	
7	Die Formeln sämtlicher Liquiditätsgrade erhalten im Nenner das kurzfristige Fremdkapital	X	
8	Je höher die durchschnittliche Lagerdauer (Autobranche), desto besser		X

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
7	

Aufgabe Nr. 9**Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.11.1: Ablauf Mahnlauf****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.11.2: Betreibungsarten und Ablauf****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.11.5: Verlustschein****Ausgangslage:**

Sie haben sich während Ihrer Ausbildung auf das Schuldbetreibungs- und Konkurswesen spezialisiert. Jetzt, am Ende Ihrer Lehre, resümieren Sie in diesem Zusammenhang die interessantesten Fragen der letzten 3 Lehrjahre.

Aufgaben:

- a) Vor 10 Jahren musste Ihr Kunde, Josef Strasser, Privatkonkurs anmelden. Er hatte damals über CHF 90'000 Schulden. Nun wird er von einem Gläubiger, der im Konkurs leer ausgegangen ist, auf CHF 7'000 betrieben. Erklären Sie Herrn Strasser, ob er diese alte Schuld begleichen muss und begründen Sie, unter welchen Voraussetzungen er dies muss / nicht muss. (ja/nein: 0.25 Punkte; Begründung: 0.75 Punkte; Total 1 Punkt).

Herr Strasser muss die Schuld begleichen:

Antwort: Ja Nein

Begründung/Voraussetzung: _____

Nur, wenn man zu neuem Vermögen gekommen ist.

- b) Herr Ungeduld stellte Ihnen mal die folgende Frage: „Ich wurde von einem Unternehmen betrieben. Nach dem Erhalt des Zahlungsbefehls habe ich sofort Rechtsvorschlag erhoben. Seither sind über zwei Monate vergangen. Kann ich davon ausgehen, dass die Sache für mich erledigt ist?“ Sie antworteten ihm, dass der von ihm erhobene Rechtsvorschlag die Betreibung nicht beseitigt und dass der Gläubiger nun mehrere Möglichkeiten hat. Zählen Sie zwei davon auf (je 0.5 Punkte; Total 1 Punkt).

Der Gläubiger kann beim Gericht eine sogenannte Rechtsöffnung beantragen

Der Gläubiger kann bei der örtlichen Schlichtungsstelle eine Forderungsklage einreichen
Der Gläubiger kann auf die Durchsetzung der Forderung verzichten

Mit LÖSUNGEN

- c) Frau Langsam erhielt vom Betreibungsamt einen Zahlungsbefehl und hatte 10 Tage Zeit, um Rechtsvorschlag zu erheben. An einem Samstag fragte sie Sie: „heute Samstag hat das Betreibungsamt geschlossen und morgen Sonntag läuft die Frist ab. Bin ich nun zu spät?“ Beantworten Sie ihr die Frage inkl. Begründung (ja/nein: 0.25 Punkte; Begründung: 0.75 Punkte; Total 1 Punkt).

Frau Langsam ist zu spät:

Antwort: Ja Nein X

Begründung/Voraussetzung:

Fällt der letzte Tag der berechneten Frist auf einen Samstag/Sonntag/anerkannten Feiertag, endet die Frist erst am nächsten Werktag

- d) Frau Aua musste sich einige Zähne ziehen lassen. Sie hat die Rechnung des Zahnarztes verschlampt und nicht bezahlt. Nun erhielt sie vom Betreibungsamt einen Zahlungsbefehl. Hätte ihr der Zahnarzt nicht zuerst eine Mahnung schicken müssen (0.5 Punkte)?

Antwort: Ja Nein X

- e) Herr Angst lebt seit 7 Jahren mit seiner Partnerin zusammen. In letzter Zeit hatte sie übers Internet viele verschiedene (auch teure) Artikel bestellt – mehr, als sie sich leisten kann. Per Zufall hat Herr Angst mitbekommen, dass seine Partnerin Mahnungen und Betreibungsandrohungen erhalten hat. Muss Herr Angst für die Schulden seiner Partnerin aufkommen (0.5 Punkte)?

Antwort: Ja Nein X

Wo sehen Sie Probleme, falls es bei seiner Freundin und Wohnpartnerin zu einer Pfändung käme (1 Punkt)?

Wenn sich nicht feststellen lässt, wer welche Gegenstände besitzt, kann es passieren, dass Sachen gepfändet werden, die eigentlich Herr Angst gehören.

Mit LÖSUNGEN

- f) Frau Ignora wurde betriebsbedingt und ihr stand die Pfändung bevor. Aus diesem Grund wurde Frau Ignora aufgefordert, im Amtszimmer der Betreibungsbehörde zu erscheinen. Doch sie erschien zwei Mal unentschuldig nicht. Das kostete sie eine Busse von CHF 200 sowie Gerichtskosten von über CHF 1'000. Frau Ignora argumentierte, sie habe mit ihrer Weigerung gegen die staatlichen Stellen protestiert, die sie angeblich mobbten und erpressten. Darf sie dem Termin fernbleiben? Nennen Sie den Gesetzesartikel (ja/nein: 0.25 Punkte; Gesetzesartikel: 0.75 Punkte; Total 1 Punkt).

Antwort: Ja Nein X

Gesetzesartikel: _____

SchKG Art. 91

- g) Herr Reiser weiss, dass er demnächst von einer Telecom-Firma betriebsbedingt wird. Er möchte nun aber in die Ferien verreisen. Kann er während seiner Ferienabwesenheit betriebsbedingt werden (0.25 Punkte)?

Antwort: Ja X Nein

Wie hat die Zustellung zu erfolgen? Nennen Sie zwei Möglichkeiten, sowie den Gesetzesartikel (je 0.25 Punkte; Total 0.75 Punkte)?

durch Betreibungsbeamten, Amtsperson, Polizei oder die Post

Gesetzesartikel: _____

SchKG Art. 72

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
6	

Aufgabe Nr. 10Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.9.5: **Untermiete****Ausgangslage:**

Ihr Mieter reist für ein Jahr ins Ausland. Er erkundigt sich bei Ihnen betreffend Untermiete seiner 3-Zimmerwohnung.

Aufgaben:

- a) In welchen drei Fällen darf die Untermiete verweigert werden (je 0.5 Punkte; Total 1.5 Punkte)?

Der Mieter weigert sich, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.

Die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages sind missbräuchlich.

Dem Vermieter entstehen aus der Untermiete wesentliche Nachteile.

- b) Besteht für den Untermietvertrag eine Formvorschrift? Begründen Sie Ihre Antwort (1 Punkt).

Nein. Es gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften wie für Mietverträge. Und diese sind auch mündlich abgeschlossen gültig.

Korrekturhinweis: Nur Ja/Nein gibt keinen Punkt.

Mit LÖSUNGEN

- c) Ihr Mieter zeigt Ihnen einige Bedingungen des Untermietvertrages. Streichen Sie bei den untenstehenden Aussagen den jeweils falschen Begriff durch (je 0.5 Punkte; Total 3 Punkte).
- Die Mieterschaft haftet für übermäßige / alle Schäden, welche durch die Untermieterschaft verursacht wurden.
 - Das Entgelt für die überlassenen Räumlichkeiten muss in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptmietzins stehen. Die Vermieterschaft ist jederzeit / einmal im Jahr berechtigt, diesbezüglich Überprüfungen vorzunehmen.
 - Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung wird nur für das Hauptmietverhältnis erstellt. Die Aufteilung und Weiterverrechnung dieser Kosten ist Sache der Eigentümerschaft / Mieterschaft.
 - Das Untermietverhältnis endet automatisch mit der Beendigung des Hauptmietvertrages oder mit einer zweimonatigen / dreimonatigen Kündigungsfrist.
 - Die Vermieterschaft / Mieterschaft führt mit der Untermietpartei keine Korrespondenz.
 - Der Hauptmieter darf / darf nicht vom Untermieter ein Mietzinsdepot verlangen.

Lösung

- Die Mieterschaft haftet für **ALLE** Schäden, welche durch die Untermieterschaft verursacht wurden.
- Das Entgelt für die überlassenen Räumlichkeiten muss in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptmietzins stehen. Die Vermieterschaft ist **JEDERZEIT** berechtigt, diesbezüglich Überprüfungen vorzunehmen.
- Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung wird nur für das Hauptmietverhältnis erstellt. Die Aufteilung und Weiterverrechnung dieser Kosten ist Sache der **MIETERSCHAFT**.
- Das Untermietverhältnis endet automatisch mit der Beendigung des Hauptmietvertrages oder mit einer **DREIMONATIGEN** Kündigungsfrist.
- Die **VERMIETERSCHAFT** führt mit der Untermietpartei keine Korrespondenz.
- Der Hauptmieter **DARF** vom Untermieter ein Mietzinsdepot verlangen

- d) Welche Möglichkeit hat der Hauptmieter, damit der Mietzins während seiner Abwesenheit immer pünktlich bezahlt wird und er keine Gefahr einer Kündigung wegen Zahlungsverzug eingeht (0.5 Punkte)?

Dauerauftrag mit Bank oder Post (durch Hauptmieter) / LSV / Debit Direct

Eine vertraute Person mit der Mietzinszahlung beauftragen
Vorauszahlung (Jahresmiete)

Korrekturhinweis: Weitere sinnvolle Antworten sind zu bepunkten.

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
4	

Aufgabe Nr. 11Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.9.7: **Sicherheitsleistung****Ausgangslage:**

Zwei Studenten möchten bei Ihnen eine 4-Zimmerwohnung mieten. Beide haben einen Nebenjob. Der Mietzins in der Höhe von CHF 1'800 + CHF 300 Heiz- und Betriebskostenkonto übersteigt knapp einen Drittel des Einkommens.

Aufgaben:

- a) Was gibt es für weitere Sicherheiten für Wohn- und Geschäftsräume nebst dem Mietkautionssperrkonto auf der Bank? Nennen Sie zwei (je 0.5 Punkte; Total 1 Punkt).

Bürgschaft/Solidarhaftung der Eltern

Mietkaution bei Versicherungen (Swisscaution, Eurokaution etc.)

Bankgarantie / Sicherheit in Wertpapieren (OR 257e)

- b) Dürfen Sie als Verwaltung eine Mietkaution in der Höhe von CHF 6'000 für die 4-Zimmerwohnung verlangen? Begründen Sie Ihre Antwort (1 Punkt).

Ja, da bei Wohnungen max. 3 Bruttomietzinse verlangt werden dürfen.

Korrekturhinweis: Falls der Kandidat nur Ja antwortet keine Punkte.

- c) Die Studenten erkundigen sich, ob das Mietkautionssperrkonto bei der Bank verzinst wird. Falls ja: wem gehört der Zins? Falls nein: weshalb nicht (1 Punkt)?

XJa (0.25 Punkte)

Wem gehört der Zins? (0.75 Punkte) **Dem Mieter**

Nein

Weshalb nicht?

Mit LÖSUNGEN

- d) Welche Angaben benötigt die Bank auf dem Formular „Eröffnung Mietkautionssperkonto“?
Nennen Sie vier (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt).

Vermieter/Verwaltung, Eigentümer, Mieter, Adresse Liegenschaft, Mietobjekt, Geburtsdatum
Mieter, Nationalität, Mieter, Höhe Mietkaution in CHF, Ort/Datum, Unterschrift Mieter,
Unterschrift Verwaltung

Korrekturhinweis: weitere vernünftige und praktikable Lösungen sind zu bepunkten.

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
10	

Aufgabe Nr. 12**Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.7.5: Liegenschaftsbuchhaltung****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.9.4: Nebenkostenabrechnung****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.9.8: Rendite****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.9.10: Finanzierung Immobilie****Ausgangslage:**

Sie bewirtschaften für Ihren Kunden Herrn Winter die Liegenschaft am „Berglihang 5“, welche voll vermietet ist.

Aufgaben:

Erstellen Sie die Liegenschaftsabrechnung für das Wohn-Geschäftshaus „Berglihang 5“. Lösen Sie die verlangten Berechnungen und beantworten Sie die Fragen Ihres Eigentümers.

Abrechnungsperiode 1.1.2015 bis 31.12.2015. Die Mieter zahlen ausschliesslich Heizkosten nach effektivem Aufwand. Aus der vorangehenden Ladenvermietung bestehen Mietzinsausfälle über CHF 18'000.

Grundlage 1: Objekte Mietzinse Netto

UG	Garage 1 - 4	CHF	630/Monat
	Bastelraum 24 m ² Fläche	CHF	90/m ² /Jahr
EG	Ladenlokal 210 m ² Fläche	CHF	370/m ² /Jahr
1.OG	2 ½-Zimmerwohnung	CHF	1'500/Monat
	3 ½-Zimmerwohnung	CHF	1'600/Monat
2. OG	4 ½-Zimmerwohnung	CHF	1'800/Monat
	4 ½-Zimmerwohnung	CHF	1'850/Monat

Mit LÖSUNGEN

- a) Berechnen Sie die **jährlichen** Netto-Mietzins-Soll Einnahmen: (je 0.25 Punkte; Total 2 Punkte).

Garage 1 – 4	CHF _____	7'560
Bastelraum 24 m ² Fläche	CHF _____	2'160
EG Ladenlokal 210 m ² Fläche	CHF _____	77'700
1. OG 2 ½-Zimmerwohnung	CHF _____	18'000
1. OG 3 ½-Zimmerwohnung	CHF _____	19'200
2. OG 4 ½-Zimmerwohnung	CHF _____	21'600
2. OG 4 ½-Zimmerwohnung	CHF _____	22'200
Jahres-Netto-Soll-Mietzinseinnahmen Total	CHF _____	168'420

Grundlage 2: Der Anlagewert der Liegenschaft beläuft sich auf CHF 2'300'000

Finanzierung: 1. Hypothek CHF 1'000'000 à 2.00%

2. Hypothek CHF 800'000 à 2.50%

- b) Berechnen Sie die jährlichen Hypothekarzins der 1. Hypothek und 2. Hypothek: (je 0.5 Punkte; Total 1 Punkt)

1. Hypothek: Hypothekarzins jährlich CHF _____ **20'000**

2. Hypothek: Hypothekarzins jährlich CHF _____ **20'000**

Total der jährlichen Hypothekarzinsen CHF _____ **40'000 (kein Punkt)**

Mit LÖSUNGEN

Grundlage 3: Aus den Konti per 31.12.2015 sind folgende Positionen ersichtlich:

Kaminfeger	CHF	250
Versicherungen	CHF	3'500
Brenner-Service	CHF	680
Unterhalt und Reparaturen	CHF	55'500
Wasser/Abwasser	CHF	4'000
Heizöl	CHF	14'000
Mietzinsausfall	CHF	18'000

Das Verwaltungshonorar beträgt 5.0% (*MWST entfällt*) von den Jahres-Nettomietzinseinnahmen-Soll.

- c) Erstellen Sie die Liegenschaftsabrechnung für das Jahr 2015 der Liegenschaft "Berglihang 5" (Total 6 Punkte).

Ertrag (je 0.5 Punkte; Total 2 Punkte)

Jahres-Nettomietzinseinnahmen-Soll	CHF _____	168'420
abzüglich Leerstände	CHF _____	0
abzüglich Mietzinsausfälle	CHF _____	18'000
Jährliche Nettomietzinseinnahmen-Ist	CHF _____	150'420

Aufwand Unterhalts- und Betriebskosten (Total 3 Punkte)

_____ Versicherungen	CHF _____	3'500
_____ Unterhalt und Rep.	CHF _____	55'500
_____ Wasser/Abwasser	CHF _____	4'000
Hypothekarzinsen	CHF _____	40'000
Verwaltungshonorar	CHF _____	8'421
Total Aufwand	CHF _____	111'421

Korrekturhinweis: pro korrekte Zeile 0.5 Punkte / Folgefehler sind zu berücksichtigen.

Mit LÖSUNGEN**Erfolg der Liegenschaft (1 Punkt)**

Jährliche Nettomietzinseinnahmen-Ist	CHF _____	150'420 keine Pkte
abzüglich Aufwand	CHF _____	-111'421 keine Pkte
Liegenschaftserfolg	CHF _____	38'999 1 Pkt.

- d) Berechnen Sie mit den Zahlen der vorherigen Aufgaben die (auf eine Kommastelle gerundete) Nettorendite der Liegenschaft. Der Lösungsweg muss ersichtlich sein (1 Punkt).

$$\frac{38'999 \times 100}{500'000} = \text{Nettorendite: } 7.8\%$$

Folgefehler sind zu berücksichtigen

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
2	

Aufgabe Nr. 13**Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.4.1: Umweltsphäre der Branche****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.5.2: Pflichten Treuhänder/Immobilientreuhänder****Ausgangslage:**

Anlässlich einer Berufsmesse der Branche Treuhand/Immobilien wurden Sie als Standbetreuer aufgeboden. Neben den üblichen Branchenkenntnissen wird von Ihnen ebenfalls erwartet, dass Sie Auskünfte über die verschiedenen Umweltsphären in der Branche Treuhand/Immobilien geben können. Als Vorbereitung für die Messe, bittet Sie der Organisator der Messe, folgende Fragen zu beantworten.

Aufgaben:

- a) Welche Umweltsphären kommen in der Branche Treuhand/Immobilien vor? Nennen Sie zwei mit je einem dazu passenden Beispiel (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt).

Ökonomische Umweltsphäre (Bsp. Währungsschwankungen, Veränderung der Märkte, Verknappung der Rohstoffe etc.)

Sphäre 1:

Technologische Umweltsphäre (Bsp. Informatikmöglichkeiten, Energienutzung, Kommunikationstechnologie etc.)

Beispiel 1:

Soziale Umweltsphäre (Bsp. Weiterbildung, Religionszugehörigkeit, uneingeschränkte Erreichbarkeit etc.)

Sphäre 2:

Ökologische Umweltsphäre (Bsp. Luftverschmutzung, Klimaerwärmung, Büroräumlichkeiten Engpässe etc.)

Beispiel 2:

Korrekturhinweis: weitere vernünftige Lösungen sind zu bepunkten.

Mit LÖSUNGEN

- b) Erklären Sie einem Messebesucher die folgende Definition in einem Satz: „Ethik in der Branche Treuhand/Immobilien“ (1 Punkt).

Als ethische Grundlage gelten die allgemeinen moralischen Grundsätze wie z.B. die moralischen Verbote der Habsucht, der Unwahrheit und der Skrupellosigkeit.

Die Sorgfaltspflicht des ordentlichen Kaufmanns sowie die Beachtung der einschlägigen handels-, gesellschafts- und gewerberechtlichen Grundsätze und Vorschriften sind selbstverständlich. Des Weiteren untersteht der Treuhänder der Schweigepflicht.

Korrekturhinweis: weitere vernünftige Lösungen sind zu bepunkten.

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
7	

Aufgabe Nr. 14Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.10.2: **Monatliche Lohnabrechnung**Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.10.4: **Verwendung BVG-Gelder****Ausgangslage:**

Als zuständige MitarbeiterIn des Treuhandbüros B. Leuenberger AG sind Sie verantwortlich für diverse Lohnabrechnungen der Kundschaft. Darunter auch für das Brillengeschäft „Iseppi Brillen GmbH“ in Volketswil.

Aufgaben:

- a) Bei der Firma Iseppi Brillen GmbH ist Frau Rosina Picker im Stundenlohn angestellt. Bitte erstellen Sie aufgrund den untenstehenden Rahmenbedingungen die monatliche Lohnabrechnung für den Monat Juni (je 0.5 Punkte; Total 6 Punkte).

Rahmenbedingungen (kaufmännisch runden):

- Stundenlohn CHF 22.50 (inkl. 13 Monatslohnanteil)
- Anzahl Stunden im Monat Juni, 43 Stunden
- BVG: Aufgrund der Jahreslohnsumme ist Frau Picker unter der BVG-Eintrittsschwelle.
- NBU Prämie 1.4% / BU Prämie 1.1%
- KTG-Prämie 12.20 ‰ (½ AG / ½ AN)
- Ferienentschädigung 8.33%

Stundenlohn	43	22.50	CHF 967.50
Ferienentschädigung	8.33%		CHF 80.60
Bruttolohn			CHF 1'048.10
AHV/IV/EO		5.125%	CHF 53.70
ALV		1.10%	CHF 11.55
NBU (kein BU Abzug= 0.5 Pkte)		1.40%	CHF 14.65
KTG		0.61%	CHF 6.40
Total Abzüge			CHF 86.30
Nettolohn			CHF 961.80

*Bepunktung: jede **fett** gedruckte Zahl = 0.5 Punkte*

Mit LÖSUNGEN

- b) Welche der in Aufgabe a) erwähnten Versicherungen ist gemäss Arbeitsgesetz NICHT obligatorisch (0.25 Punkte)?

Krankentaggeldversicherung

- c) Frau Picker wird in den nächsten Jahren einen Festanstellungsvertrag abschliessen und diesbezüglich auch die Eintrittschwelle für die Pensionskasse erreichen. Welche drei Möglichkeiten bestehen, allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt, das Pensionskassengeld zu beziehen (je 0.25 Punkte; Total 0.75 Punkte)?

SE Erwerbstätigkeit, WEF-Bezug, Wegzug ins Ausland

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
5	

Aufgabe Nr. 15

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.1.1: **Eigene Dienstleistungen kennen**

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.3.1.2: **Informationen beschaffen/Umgang**

Ausgangslage:

Ihr Unternehmen „Treuhand & Immobilien AG“ bietet eine grosse Palette an Dienstleistungen an, die Sie mittlerweile kennen wie Ihre eigene Hosentasche. Die Geschäftsführung hat entschieden, den Internet-Auftritt des Unternehmens neu zu gestalten. Ihr Vorgesetzter bittet Sie um Vorschläge.

Aufgaben:

- a) Erstellen Sie **fünf unterschiedliche Vorschläge für „Internet-Seiten“** (je 0.5 Punkte, Total 2.5 Punkte).
- b) Nennen Sie für jede Internet-Seite zwei mögliche Beispiele für deren Inhalt. Die Beispiele sollen zur „Seite“ passen und sich voneinander deutlich unterscheiden (je 0.25 Punkte, Total 2.5 Punkte).

Vervollständigen Sie die unten stehende Tabelle:

a) Menüpunkte für Internet Seiten	b) Zwei Vorschläge für den Inhalt der Seiten
Beispiel: Home-Seite	Beispiel: Foto unserer Liegenschaft Situationsplan mit Eingang zum Empfang
Portrait des Unternehmens	Firma, Rechtsform Geschichtliches zur Gesellschaft Organigramm Fotos der Mitarbeitenden Mitgliedschaft in Berufsverbänden

Mit LÖSUNGEN

Menüpunkte für Internetseiten	Vorschläge für den Inhalt der Seiten
Dienstleistungen im Bereich „Immobilien“	Vermietung von Whg., EFH, Villas Vermietung von Geschäftsflächen Vermittlungen Immobilien-Promotion, Verkaufs-, Absatzförderung
Dienstleistungen im Bereich „Treuhand“	Allg. Buchhaltung Unternehmensberatung Firmensitzangebot (Domizilierung) Rechtsberatung Steuerberatung Unternehmensgründungen Nachfolgeregelungen Unternehmensübertragungen Revisionen Steuerberatung für Privatpersonen Erbplanung
Aktuelles	Information zum Referenzzinssatz für Hypotheken Neuigkeiten aus dem Steuerwesen Information über neue Gesetze und Verordnungen
Publikationen / Veröffentlichungen	Immobilien-Finanzierung Wie gründe ich eine Unternehmung ?

Mit LÖSUNGEN

Karriere / Laufbahn / Jobs

	Offene Stellen
	Lehrstellen im Betrieb
	Wie gehe ich vor für ein Praktikum?
Links zu den Berufsverbänden
zur Homepage der Steuerbehörden
zur Bundesverwaltung
Kontakte	Öffnungszeiten des Empfangs
	Formular für Kontaktnahme per e-mail
	Telefonliste

Weitere treffende Antworten – ausgenommen gleich bedeutende - sind zu berücksichtigen.

Mit LÖSUNGEN

mögliche Punktzahl	erreichte Punktzahl
5	

Aufgabe Nr. 16**Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.12.1: Güterstand****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.12.3: Parantelenordnung****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.12.4: Testament****Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.12.5: Pflichtteile****Ausgangslage:**

Ihre langjährige Kundin Frau Rossi kommt mit der erfreulichen Nachricht zu Ihnen, dass sie einen Heiratsantrag erhalten hat. Im letzten Jahr hat Frau Rossi in der Lotterie CHF 31 Mio. gewonnen. Ebenfalls hält sie mit ihren zwei Schwestern und ihrer Stiefmutter Anteile an einer Liegenschaft sowie einer Aktiengesellschaft in Zürich. Diesbezüglich hat sie jedoch noch einige Fragen in Bezug auf ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse.

Aufgaben:

- a) Da Frau Rossi sehr verliebt ist, möchte sie auf jeden Fall heiraten und beschreibt Ihnen ihre Vorstellungen bezüglich Güterstand:
- Sie bleibt Eigentümerin des Eigenguts, also der Güter, die sie in die Ehe einbringt, die sie erbt oder während der Ehe als persönliches Geschenk bekommt.
 - Der während der Ehe gemachte Vermögenszuwachs wird von den Eheleuten unabhängig voneinander genutzt und verwaltet.
 - Bei der Auflösung des Güterstandes (Scheidung, Tod, neuer Güterstand) wird das von beiden erarbeitete Vermögen während der Ehe je zur Hälfte geteilt.

Welcher Güterstand wird hier beschrieben und welche Vorkehrungen müssen getroffen werden (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte)?

Güterstand: **Der ordentliche Güterstand, die Errungenschaftsbeteiligung**

Vorkehrungen: **Es müssen keine Vorkehrungen getroffen werden, die Errungenschaftsbeteiligung ist der ordentliche Güterstand.**

- b) Frau Rossi schöpft den Verdacht, dass der Heiratsantrag aufgrund ihres Vermögens und nicht nur aus Liebe entstanden ist. Was wäre Ihre Empfehlung bezüglich Güterstand (0.5 Punkte)?

Die Gütertrennung

Mit LÖSUNGEN

- c) Wann spricht man von einer ungültigen Ehe? Nennen Sie ein Beispiel und den korrekten Gesetzesartikel (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte).

Bereits bestehende Heirat (Bigamie) /dauernde fehlende Urteilsfähigkeit / Verwandtschaft oder Stiefkindverhältnis / vorübergehende fehlende Urteilsfähigkeit / Irrtum (fehlender Ehewille oder Irrtum über die betreffende Person) /Absichtliche Täuschung über persönliche Eigenschaften des Ehegatten / Drohung

Gesetzesartikel: **ZGB Art. 105**

- d) Wie in der Ausgangslage beschrieben, hat Frau Rossi noch einen Anteil an der unverteilt Erbschaft ihres Vaters über CHF 18 Mio. Es besteht kein Testament. Ergänzen Sie untenstehende Tabelle (je 0.25 Punkte; Total 2 Punkte).

	Erbteil	Betrag CHF
Stiefmutter	1/2	9'000'000
Frau Rossi	1/6	3'000'000
Schwester Mona-Lisa	1/6	3'000'000
Schwester Gianna	1/6	3'000'000

- e) Füllen Sie den Lückentext mit den fehlenden Begriffen aus (je 0.5 Punkte; Total 1.5 Punkte).

Der Erblasser kann durch Verfügungen von Todes wegen im

_____ **Testament** Anordnungen treffen, welche anstelle der gesetzli-

chen Erbfolge zum Tragen kommen. Der Erblasser kann beispielsweise eine Drittperson

als Erben zu einer bestimmten Quote einsetzen oder die gesetzlichen Erben unterschied-

lich begünstigen. Bei solchen Anordnungen hat der Erblasser jedoch den

_____ **Pflichtteil** der gesetzlichen Erben zu beachten und darf nur

über die _____ **freie Quote** verfügen.

Mit LÖSUNGEN**Aufgabe Nr. 17**

mögliche Punktzahl

5

erreichte Punktzahl

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.8.5: Verrechnungssteuer**Ausgangslage:**

Als Treuhänder erbringen Sie Beratungsdienstleistungen für die Firma „Alberobello GmbH“. Diesbezüglich kommt der Kunde mit verschiedenen Anliegen betreffend Verrechnungssteuer auf Sie zu.

Aufgaben:

- a) Welches Ziel verfolgt die Verrechnungssteuer? Beantworten Sie die Frage in einem Satz (0.5 Punkte).

Die Verrechnungssteuer ist eine Sicherungssteuer und hat zum Ziel, die Steuerhinterziehung zu erschweren.

- b) Sie erhalten von der Kundin den Bankauszug per Jahresende:

Habensaldo vor Abschluss: CHF 12'000.00

Habenzinsen: CHF 30.00

Die Habenzinsen werden Quartalsweise gutgeschrieben = keine Freigrenze von CHF 200.00

Verrechnungssteuer: CHF 10.50

Saldo nach Abschluss: CHF 12'019.50

Wie lauten die Buchungssätze mit Betrag zu dem oben erwähnten Zinsabschluss (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte)?

Bank – Zinsertrag 30.00 (0.25 Punkte)

Deb. Verr.steuer – Bank 10.50 (0.25 Punkte)

oder

Bank – Zinsertrag 19.50 (0.25 Punkte)

Deb. Verr. Steuer – Zinsertrag 10.50 (0.25 Punkte)

Mit LÖSUNGEN

- c) Füllen Sie das amtliche Formular R25 mit den untenstehenden Angaben aus (Total 4 Punkte).

Jahresabschluss 2015:

Saldo (vor Abschluss):	CHF	12'000.00
Zinsen (0.25%):	CHF	30.00
Verrechnungssteuer:	CHF	10.50
Saldo (nach Abschluss):	CHF	12'019.50

Jahresabschluss 2014:

Saldo (vor Abschluss):	CHF	20'000.00
Zinsen (0.25%):	CHF	50.00
Verrechnungssteuer:	CHF	17.50
Saldo (nach Abschluss):	CHF	20'032.50

Jahresabschluss 2013:

Saldo (vor Abschluss):	CHF	4'000.00
Zinsen (0.25%):	CHF	10.00
Verrechnungssteuer:	CHF	3.50
Saldo (nach Abschluss):	CHF	4'006.50

Alberobello GmbH, Via del Bosco, 6900 Lugano
Konto Tessiner Kantonalbank
CH12 3456 7890 1234 5678 9

Mit LÖSUNGEN



Eidgenössische Steuerverwaltung
Administration fédérale des contributions
Amministrazione federale delle contribuzioni
3003 Bern – Eigerstrasse 65
http://www.estv.admin.ch

Antrag auf Rückerstattung der Verrechnungssteuer
Demande en remboursement de l'impôt anticipé
Istanza di rimborso dell'imposta preventiva

Form. 25

SR

Für die Jahre
Pour les années
Per gli anni

2013 + 2014 + 2015

0.5 Punkte

345671

Datum des Geschäftsabschlusses
Date de clôture des comptes
Data di chiusura dei conti

31.12.

Antragsteller und genaue Adresse / Requérant et adresse exacte /
Istante e indirizzo esatto

Alberobello GmbH
Via del Bosco
6900 Lugano

0.5 Punkte

Die Zahlung ist zu leisten an / Le montant doit être versé sur / L'importo deve essere versato sul
PC-Nr. / Name des PC-Inhabers / Ort / Bankkonto / Name des Bankkonto-Inhabers
CP No / Nom du titulaire du CP / Lieu / Compte de banque / Nom du titulaire du compte en banque
CP N. / Titolare del CP / Luogo / Conto bancario / Titolare del conto bancario

Alberobello GmbH,
Via del Bosco
6900 Lugano
Konto Tessiner Kantonalbank
CH12 3456 7890 1234 5678 9

0.5 Punkte

Nr. No N.	Bezeichnung der Guthaben und Wertschriften Désignation des avoirs et titres Designazione dei collocamenti di capitali	Zinssatz Taux Tasso	Guthaben/Nennwert Créance/Valeur nominale Credito/Valore nominale	Ertragsfähigkeit Echéance du rendement Scadenza del reddito	Bruttoertrag in CHF Rendement brut en CHF Reddito lordo in CHF	leer lassen laisser en blanc lasc. in bianco
1	2	3	4	5	6	7
	CH12 3456 7890 1234 5678 9		12'019.50	31.12.15	30.00	
	CH12 3456 7890 1234 5678 9		20'032.50	31.12.14	50.00	
	CH12 3456 7890 1234 5678 9		4'006.50	31.12.13	10.00	

Pro korrekte Linie 0.5 Punkte

Übertrag ab Beiblatt/Report des feuilles compl./Riporto dai fogli compl. (Form. 19)

Franken/Francis/Franchi Rp./Cts/Ct.

Total Bruttoertrag/Rendement brut total/Totale del reddito lordo

90.00 0.25 Pkt.

35% Verrechnungssteuer/Impôt anticipé/Imposta preventiva

31.50 0.25 Pkt.

./ Abschlagszahlungen/Acomptes reçus/Aconti ricevuti

0.00 0.25 Pkt.

Überweisungsbetrag/Montant à verser/Importo da versare

31.50 0.25 Pkt.

Der Antragsteller bestätigt, dass die Bedingungen zur Rückforderung gemäss Erläuterungen erfüllt sind.
Le requérant confirme que les conditions du droit au remboursement précisées sont remplies.
L'istante dichiara di adempiere alle condizioni per il diritto al rimborso secondo spiegazioni.

Rechtsverbindliche Unterschrift / Signature valable / Firma giuridicamente valida

Datum/Date/Data:

Beilagen/Annexes/Allegati:

8.04 100 000 116542/2

Mit LÖSUNGEN**Aufgabe Nr. 18**

mögliche Punktzahl

2

erreichte Punktzahl

Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.8.2: **Steuererklärung für natürliche Personen**Teilfähigkeit-Nr. 1.1.8.8.4: **Mehrwertsteuer****Ausgangslage:**

Anlässlich eines Nachtessens mit ein paar Freunden kommen Diskussionen und Fragen betreffend Steuern auf.

Aufgaben:

- a) Nennen Sie zwei Einnahmequellen des Bundes bei der direkten Steuer (je 0.25 Punkte; Total 0.5 Punkte).

Einkommenssteuer natürlicher Personen, Gewinnsteuer jur. Personen.

- b) Ab welchem Zeitpunkt beginnt die Steuerpflicht einer natürlichen Person (0.5 Punkte)?

Aufnahme der Erwerbstätigkeit von Minderjährigen (nur für Einkommenssteuer) / Volljährigkeit (Korrekturhinweis: nur eine Antwort nötig)

- c) Streichen Sie bei den untenstehenden Aussagen den jeweils falschen Begriff durch (je 0.25 Punkte; Total 1 Punkt).

Die MWST ist die wichtigste Einnahmequelle des ~~Bundes / Kantons~~. Bundes

Es ist eine typische ~~Allphasensteuer / Einphasensteuer~~. Allphasensteuer

Die Abrechnung nach Saldosteuersatz erfolgt ~~zweimal / viermal~~ jährlich.

Zweimal jährlich

Die MWST wurde per 01.01.2016 ~~auf 8.2% angehoben / bei 8% belassen~~. 8%

Mit LÖSUNGEN