

Jahresabschluss 3: Die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden - LÖSUNGEN

Aufgabe 1:

1.1

Kaufpreise:

Grundstück: $\frac{3\,250\,000,00\ \text{€} * 4}{10} = 1\,300\,000,00\ \text{€}$

Gebäude: $\frac{3\,250\,000,00\ \text{€} * 6}{10} = 1\,950\,000,00\ \text{€}$

Anschaffungsnebenkosten:

Gründerwerbsteuer:	$3\,250\,000,00\ \text{€} * 0,05 =$	162 500,00 €
Notariatskosten (netto):	$46\,410,00 * 100 / 119 =$	39 000,00 €
Maklerkosten (netto):	$3\,250\,000,00\ \text{€} * 0,03 =$	97 500,00 €
Kosten Gutachten (netto):	$5\,712,00\ \text{€} * 100 / 119 =$	4 800,00 €
Σ =		303 800,00 €

Grundstück: $303\,800,00\ \text{€} * 0,4 = 121\,520,00\ \text{€}$

Gebäude: $303\,800,00\ \text{€} * 0,6 = 182\,280,00\ \text{€}$

Anschaffungskosten:

	Grundstück	Gebäude
Kaufpreis:	1 300 000,00 €	1 950 000,00 €
Anschaffungsnebenkosten:	121 520,00 €	182 280,00 €
Σ =	1 421 520,00 €	2 132 280,00 €

1.2

Abschreibung Gebäude 1. Jahr (Ende 2022):

$2\,132\,280,00\ \text{€} * 0,03 * 10/12 = 53\,307,00\ \text{€}$

→ Buchwert: $2\,132\,280,00\ \text{€} - 53\,307,00\ \text{€} = 2\,078\,973,00\ \text{€}$

1.3

Neuer Bilanzansatz Grundstück (Ende 2022):

$1\,421\,520,00\ \text{€} * 0,75 = 1\,066\,140,00\ \text{€}$

→ außerplanmäßige Abschreibung: $1\,421\,520,00\ \text{€} - 1\,066\,140,00\ \text{€} = 355\,380,00\ \text{€}$

Buchungssatz:

Nr.	Konten	Soll	Haben
1.	6650 außerplanmäßige Abschreibungen	355 380,00	
	an 0500 Grundstücke		355 380,00

1.4 Es können nicht 800 000,00 € zugeschrieben werden, da die absolute Wertobergrenze, nämlich der ursprüngliche Anschaffungswert des Grundstücks (1 421 520,00 €), beachtet werden muss. Lediglich 355 380,00 € können wieder zugeschrieben werden.

Nr.	Konten	Soll	Haben
2.	0500 Grundstücke an 5440 sonstige betriebliche Erträge	355 380,00	355 380,00

1.5 Man kann in diesem Fall von der Bildung einer „Stillen Reserve“ sprechen, da das Grundstück zu einem niedrigerem Wert als dem tatsächlichen Marktwert in der Bilanz bewertet wird. Im Falle eines Verkaufs könnte die Möbelmeister GmbH einen deutlich höheren Verkaufspreis erzielen und dadurch Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen erzielen, welches den Gewinn des Unternehmens im betreffenden Jahr steigern würde.