

## Grundstückskauf, Bebauung (und Verkauf) im ANLAGEVERMÖGEN (über Klasse 7)

Ausgangssituation: geeignetes BauGS soll gekauft werden, 700.000,- , zur Bebauung mit Miet-Wohnhaus vorgesehen

**Vertragsverhandlungen, Notartermin, Unterzeichnung KV => keine Buchung**

### Falls Anzahlung

(077) gel. Anzahlg an (2740) Bank 100.000,-

### Bilanzierung des GS bei L-N-W oder GB-Umschreibung

(02) Gs o B an (44210) VB GS-Kauf 700.000,-

### Verrechnung der bereits geleisteten Anzahlung

(44210) VB GS-Kauf an (077) gel. Anz. 100.000,-

**weitere (nachträgliche) Anschaffungskosten, z. B. GEST, Makler, Notar, Freimachen ... = AHK => Bilanzierung beim Objekt**

(02) GS o B an (44210) VB GS-Kauf 44.800,- (Notar ...)

(02) GS o B an (4709) VB St 24.500,- (GEST)

**bei Finanzierung (Kreditaufnahme) werden aus kurzfristigen VB (gg. Verkäufer) langfristige (gg. Kreditinstitut)**

(2740) Bank an (413) GAK AV 850.000,-

### Bezahlung der Restsumme an GS-Verkäufer

(44210) VB GS-Kauf an (2740) Bank 600.000,-

**oder Finanzierung zusammenfassend, wenn Notaranderkonto (Umwandlung)**

(44210) VB GS-Kauf 600.000,-

(2740) Bank 250.000,

an (413) GAK AV 600.000,-

an (410) ObjFinM AV 250.000,-

**Bewirtschaftung des unbebauten GS bis Baubeginn (Kosten und ggf. Erträge)**

Aufwand (Primärkosten beachten) z.B.

(852) EBZ u.a. A\_unb. GS an (2740) Bank 346,-

(8910) GrSt an (2740) Bank 130,-

Erträge, z. B. Eingang kurzfr. Pacht

(2740) Bank an (665) E\_unb. GS 250,-

**Vorbereitung(skosten) bis Beginn Bautätigkeit (!Klasse 7!) für Planung, Baugenehmigung etc.**

**Buchung für alle BVK außer Primärkosten**

(700) BVK an (44200) VB BI 70.240,-

### bei Beginn der Bautätigkeit Umbuchungen

bisher aufgelaufener Grundstückswert

(701) GS-Kosten an (02) GS o. B. 769.300,-

und Umb. BVK als BNK

(707) BNK an (700) BVK 70.240,-

**! ab jetzt alle Baukosten über Konten (701) bis (707)! (Primärkosten beachten!)**

z. B. (703) Ko BW an (44200) VB BI 33.000,-

z. B. (705) Ko Außenanl an (44200) VB BI 5.500,-

z. B. (872) Zins) an (2740) Bank 25.500,-

u. ä. m.

**Bezahlung der Bauleistungen ggf. mit Sicherheitseinbehalt (wenn vereinbart)**

z. B. (44200) VB BI 33.000,-

an (2740) Bank 31.350,

an (44201) VB BI Gar.einb. 1.650,-

**Buchungen bei Bau-Ende (im selben Jahr wie Baubeginn, vor Bilanzstichtag)**

**! Aktivierung der Primärkosten**

(707) BNK an (6591) akt. GrSt 700,-

(707) BNK an (650) akt. Eigenleistg., SVA19.600,-

(707) BNK an (6590) akt. FK-Zins 34.000,-

**Auflösung aller Konten Kl. 7 => Bilanzierung im AV**

(00) GS WoBau 1.243.740,-

an (701) Ko BauGS 769.900,-

an (702) Ko Erschl. 31.400,-

an (703) Ko Bauwerk 256.650,-

an (704) Ko Gerät 1.000,-

an (705) Ko Außenanlagen 36.300,-

an (706) Ko zus. Maßnahmen 11.500,-

an (707) BNK 136.990,-

[Quelle bis hierher: [www.wowi-campus.de](http://www.wowi-campus.de) (leicht abgewandelt)]

**Verkauf wäre nicht betriebstypisch (AV) => Nettomethode (Ausweis saldierter Mehr- oder Mindererlös) – Beispiel: Verkauf für 1.500.000,- oder 1.100.000,-**

bei Verkauf mit Gewinn für 1.500.000,-

(210) Fo GS-Verkauf 1.500.000,- an (00) GS WoBau 1.243.740,-

an (660) E\_AV-Verkauf 256.260,-

bei Verkauf mit Verlust für 1.100.000,-

(210) Fo GS-Verkauf 1.100.000,-

(854) Verlust Abgang AV 143.740,-

an (00) GS WoBau 1.243.740,-

### Grundstückskauf, Bebauung (und Verkauf) im UMLAUFVERMÖGEN (über Klasse 7)

Ausgangssituation: geeignetes BauGS soll gekauft werden, 1.400.000,- , zur Bebauung mit Eigentumswohnungen vorgesehen

Vertragsverhandlungen, Notartermin, Unterzeichnung KV => keine Buchung

#### Falls Anzahlung

(180) gel. Anzahlung an (2740) Bank 200.000,-

#### Bilanzierung des GS bei L-N-W oder GB-Umschreibung

(10) Gs o B an (44210) VB GS-Kauf 1.400.000,-

#### Verrechnung der bereits geleisteten Anzahlung

(44210) VB GS-Kauf an (180) gel. Anz. 200.000,-

**weitere (nachträgliche) Anschaffungskosten, z. B. GEST, Makler, Notar, Freimachen ... = AHK => Bilanzierung beim Objekt**

(10) GS o B an (44210) VB GS-Kauf 52.800,- (Notar, GB-Amt, Erschließung...)

(10) GS o B an (4709) VB St 24.500,- (GEST)

**bei Finanzierung (Kreditaufnahme für BauGS) werden aus kurzfristigen VB (gg. Verkäufer) langfristige (gg. Kreditinstitut)**

(2740) Bank an (414) GAK UV 1.200.000,-

#### Bezahlung der Restsumme an GS-Verkäufer

(44210) VB GS-Kauf an (2740) Bank 1.200.000,-

**oder Finanzierung zusammenfassend, wenn Notaranderkonto (Umwandlung)**

(44210) VB GS-Kauf an (414) GAK UV 1.200.000,-

#### weitere Finanzierung für Bauerstellung

(2740) Bank an (411) ObjFinMittel UV 1.000.000,-

#### Bewirtschaftung des unbebauten GS bis Baubeginn (Kosten und ggf. Erträge)

Aufwand (Primärkosten beachten) z.B.

(819) sonst. A\_VerkGS an (2740) Bank 290,-

(8910) GrSt an (2740) Bank xxx,-

Erträge, z. B. Eingang kurzfr. Pacht

(2740) Bank an (665) E\_unb. GS xxx,-

**Vorbereitung(skosten) bis Beginn Bautätigkeit (!Klasse 7!) für Planung, Baugenehmigung etc.**

#### Buchung für alle BVK außer Primärkosten

(710) BVK an (44200) VB BI 142.980,-

#### bei Beginn der Bautätigkeit Umbuchungen

bisher aufgelaufener Grundstückswert

(711) GS-Kosten an (10) GS o. B. 1.501.800,-

und Umb. BVK als BNK

(717) BNK an (710) BVK 142.980,-

**! ab jetzt alle Baukosten über Konten (711) bis (717)! (Primärkosten beachten!)**

z. B. (713) Ko BW an (44200) VB BI 66.000,-

z. B. (715) Ko Außenanl an (44200) VB BI 16.300,-

z. B. (872) Zins) an (2740) Bank 60.000,-

u. ä. m.

#### Bezahlung der Bauleistungen ggf. mit Sicherheitseinbehalt (wenn vereinbart)

z. B. (44200) VB BI 631.300,-

an (2740) Bank 599.735,

an (44201) VB BI Gar.einb. 31.565,-

#### Buchungen bei Bau-Ende (im selben Jahr wie Baubeginn, vor Bilanzstichtag)

##### ! Aktivierung der Primärkosten

(717) BNK an (6431) akt. GrSt 1.108,-

(717) BNK an (642) akt. Eigenleistg., SVA 40.400,-

(717) BNK an (6430) akt. FK-Zins 35.000,-

#### Auflösung aller Konten Kl. 7 => Bilanzierung im AV

(14) GS WoBau 2.358.538,-

an (711) Ko BauGS 1.502.500,-

an (712) Ko Erschl. 41.700,-

an (713) Ko Bauwerk 502.100,-

an (714) Ko Gerät 3.200,-

an (715) Ko Außenanlagen 55.900,-

an (716) Ko zus. Maßnahmen 7.100,-

an (717) BNK 246.038,-

(UV!) => Ausweis aller Nicht-Primärkosten als Aufwand (Fremdkosten) und Neutralisierung als Ertrag

(810) Fremdkosten f. VerkGS an (640) BE Fremdkosten 779.530,- (BauKo ./ PrimärKo)

(811) BW GS an (641) BE GS 1.502.500,- (GS-Kosten)

Quelle bis hierher: [www.wowi-campus.de](http://www.wowi-campus.de) (leicht abgewandelt)

**Verkauf ist betriebstypisch (UV) => Bruttomethode (Abgang als Verlust, Verkaufspreis als Gewinn) - Beispiel: Verkauf für 2.500.000,-**

Aufwand durch Abgang

(644) BV Veräußerungen an (14) GS WoBau 2.358.538,-

Ertrag durch Kaufpreis

(210) Fo\_GS-Verkauf an (610) E\_Verk\_beb\_GS 2.500.000,-