



Umschulung zum/r Steuerfachangestellten

**Finanzierung**

Rechtsstand 2025

StB Dipl.-Kfm. Sergej Gubanov

**[www.sg-institut.de](http://www.sg-institut.de)**

## Finanzierung

In der Abschlussprüfung können Aufgaben im Zusammenhang mit Eigenkapitalrentabilität vorkommen. Mit Eigenkapitalrentabilität ist die Verzinsung des Eigenkapitals gemeint.

In der Aufgabe kann auch Eigenkapitalrentabilität vorgegeben werden, jedoch nach notwendigen

- Mieteinnahmen
- Ausgaben (im Einzelnen auch die Höhe der Abschreibungen oder der Zinsen)
- Eigenkapital

gefragt werden.

### Berechnung Eigenkapitalrentabilität:

Eigenkapitalrentabilität	=	Gewinn
		Eigenkapital

Eigenkapitalrentabilität	=	Einnahmen - Ausgaben
		Eigenkapital

### Berechnung der Einnahmen:

Einnahmen	=	Eigenkapitalrentabilität * Eigenkapital + Ausgaben
-----------	---	--

### Berechnung der Ausgaben:

Ausgaben	=	Einnahmen - Eigenkapitalrentabilität * Eigenkapital
----------	---	---

### Berechnung des Eigenkapital:

Eigenkapital	=	Einnahmen – Ausgaben
		Eigenkapitalrentabilität

**Abschlussprüfung 2017/2018**

JG beabsichtigt, Anfang 2018 ein Geschäftshaus in Gelsenkirchen für ihr Betriebsvermögen zu erwerben.

Das Objekt soll vollständig vermietet werden.

Der Kaufpreis einschließlich aller Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 750.000 € soll wie folgt finanziert werden:

- Aufnahme eines Hypothekendarlehens bei der Stadtsparkasse Oberhausen in Höhe von 200.000 €, Zinssatz 2,5% p. a., Auszahlung des Darlehens zu 100%. Das Darlehen wird nach Ablauf von zehn Jahren in einer Summe zurückgezahlt.
- Der Restkaufpreis soll durch Überweisung vom betrieblichen Bankkonto beglichen werden. Aufgrund der guten Umsätze in der Vergangenheit ist es möglich, den Betrag direkt von dem betrieblichen Bankkonto zu überweisen.

Folgende nicht umlagefähige Aufwendungen sind noch zu berücksichtigen:

- Kosten für den Hausverwalter, vierteljährlich 500 €
- Abschreibung, jährlich 12.000 €
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.), jährlich 13.500 €

Aufgaben: JG möchte eine 5%-ige Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erzielen. Ermitteln Sie in einer übersichtlichen Darstellung die erforderlichen Mieteinnahmen (ohne Umlagen), die sie hierzu monatlich erzielen muss.

<b>Einnahmen</b>	=	Eigenkapitalrentabilität * Eigenkapital + Ausgaben
------------------	---	--

Eigenkapitalrentabilität		5%
Eigenkapital		550.000 €
Ausgaben		
- Zinsen	200.000 € * 2,5% = 5.000 €	
- Hausverwalter	500 € * 4 = 2.000 €	
- Abschreibung	12.000 €	
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.)	13.500 €	
- Summe	32.500 €	

<b>Einnahmen</b>	=	5% * 550.000 € + 32.500 €
------------------	---	---------------------------

<b>Einnahmen</b>	=	5% * 550.000 € + 32.500 €
------------------	---	---------------------------

<b>Einnahmen</b>	=	60.000 €
------------------	---	----------

**Abschlussprüfung 2017/2018 (Abwandlung Eigenkapital ist unbekannt)**

JG beabsichtigt, Anfang 2018 ein Geschäftshaus in Gelsenkirchen für ihr Betriebsvermögen zu erwerben.

Das Objekt soll vollständig vermietet werden.

Der Kaufpreis unter anderem wie folgt finanziert werden:

- Aufnahme eines Hypothekendarlehens bei der Stadtsparkasse Oberhausen in Höhe von 200.000 €, Zinssatz 2,5% p. a., Auszahlung des Darlehens zu 100%. Das Darlehen wird nach Ablauf von zehn Jahren in einer Summe zurückgezahlt.
- Der Restkaufpreis soll durch Überweisung vom betrieblichen Bankkonto beglichen werden. Aufgrund der guten Umsätze in der Vergangenheit ist es möglich, den Betrag direkt von dem betrieblichen Bankkonto zu überweisen.

Folgende nicht umlagefähige Aufwendungen sind noch zu berücksichtigen:

- Kosten für den Hausverwalter, vierteljährlich 500 €
- Abschreibung, jährlich 12.000 €
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.), jährlich 13.500 €
- **Mieteinnahmen betragen jährlich 60.000 €**

Aufgaben: JG möchte eine 5%-ige Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals erzielen. Ermitteln Sie in einer übersichtlichen Darstellung die erforderlichen Mieteinnahmen (ohne Umlagen), die sie hierzu monatlich erzielen muss.

<b>Eigenkapital</b>	=	Einnahmen – Ausgaben
		Eigenkapitalrentabilität

Eigenkapitalrentabilität		5%
Einnahmen		60.000 €
Ausgaben		
- Zinsen	200.000 € * 2,5% = 5.000 €	
- Hausverwalter	500 € * 4 = 2.000 €	
- Abschreibung	12.000 €	
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.)	13.500 €	
- Summe	32.500 €	

<b>Eigenkapital</b>	=	60.000 € – 32.500 €
		5%

<b>Eigenkapital</b>	=	550.000 €
---------------------	---	-----------

**Abschlussprüfung 2017/2018 (Abwandlung Eigenkapitalrentabilität ist unbekannt)**

JG beabsichtigt, Anfang 2018 ein Geschäftshaus in Gelsenkirchen für ihr Betriebsvermögen zu erwerben.

Das Objekt soll vollständig vermietet werden.

Der Kaufpreis einschließlich aller Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 750.000 € soll wie folgt finanziert werden:

- Aufnahme eines Hypothekendarlehens bei der Stadtsparkasse Oberhausen in Höhe von 200.000 €, Zinssatz 2,5% p. a., Auszahlung des Darlehens zu 100%. Das Darlehen wird nach Ablauf von zehn Jahren in einer Summe zurückgezahlt.
- Der Restkaufpreis soll durch Überweisung vom betrieblichen Bankkonto beglichen werden. Aufgrund der guten Umsätze in der Vergangenheit ist es möglich, den Betrag direkt von dem betrieblichen Bankkonto zu überweisen.

Folgende nicht umlagefähige Aufwendungen sind noch zu berücksichtigen:

- Kosten für den Hausverwalter, vierteljährlich 500 €
- Abschreibung, jährlich 12.000 €
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.), jährlich 13.500 €
- **Mieteinnahmen betragen jährlich 60.000 €**

Aufgaben: Ermitteln Sie in einer übersichtlichen Darstellung die Eigenkapitalverzinsung (= Eigenkapitalrentabilität).

<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	=	Einnahmen - Ausgaben
		Eigenkapital

Eigenkapital	550.000 €
Einnahmen	60.000 €
Ausgaben	
- Zinsen	200.000 € * 2,5% = 5.000 €
- Hausverwalter	500 € * 4 = 2.000 €
- Abschreibung	12.000 €
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.)	13.500 €
- Summe	32.500 €

<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	=	60.000 € - 32.500 €
		550.000 €

<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	=	0,05 (= 5%)
---------------------------------	---	-------------

**Abschlussprüfung 2017/2018 (Abwandlung Abschreibungen unbekannt)**

JG beabsichtigt, Anfang 2018 ein Geschäftshaus in Gelsenkirchen für ihr Betriebsvermögen zu erwerben.

Das Objekt soll vollständig vermietet werden.

Der Kaufpreis einschließlich aller Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 750.000 € soll wie folgt finanziert werden:

- Aufnahme eines Hypothekendarlehens bei der Stadtsparkasse Oberhausen in Höhe von 200.000 €, Zinssatz 2,5% p. a., Auszahlung des Darlehens zu 100%. Das Darlehen wird nach Ablauf von zehn Jahren in einer Summe zurückgezahlt.
- Der Restkaufpreis soll durch Überweisung vom betrieblichen Bankkonto beglichen werden. Aufgrund der guten Umsätze in der Vergangenheit ist es möglich, den Betrag direkt von dem betrieblichen Bankkonto zu überweisen.

Folgende nicht umlagefähige Aufwendungen sind noch zu berücksichtigen:

- Kosten für den Hausverwalter, vierteljährlich 500 €
- Abschreibung, jährlich 12.000 €
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.), jährlich 13.500 €
- **Mieteinnahmen betragen jährlich 60.000 €**
- **Eigenkapitalrentabilität (= Eigenkapitalverzinsung) beträgt 5%**

Aufgaben: Ermitteln Sie die Höhe der jährlichen Abschreibung.

<b>Ausgaben</b>	=	Einnahmen - Eigenkapitalrentabilität * Eigenkapital
-----------------	---	---

Einnahmen	60.000 €
Eigenkapitalrentabilität (= Eigenkapitalverzinsung)	5%
<b>Ausgaben</b>	
- Zinsen	200.000 € * 2,5% = 5.000 €
- Hausverwalter	500 € * 4 = 2.000 €
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.)	13.500 €
- Summe	20.500 €

<b>Abschreibung + 20.500 €</b>	=	60.000 € - 5% * 550.000 €
--------------------------------	---	---------------------------

<b>Abschreibung + 20.500 €</b>	=	32.500 €
--------------------------------	---	----------

<b>Abschreibung</b>	=	32.500 € - <b>20.500 €</b>
---------------------	---	----------------------------

<b>Abschreibung</b>	=	12.000 €
---------------------	---	----------

**Abschlussprüfung Sommer 2012**

JG hat geerbt und möchte ihr Erbe in ein Mehrfamilienhaus investieren.

Die Anschaffungskosten zum 01.07.2011 betragen 1.000.000 €.

- Einsatz eigener Mittel 222.000 €
- Erstrangiges Grundschulddarlehen  
zu 5,5 % p. a., Auszahlung: 98 % (marktüblich) 500.000 €

Sie plant mit folgenden Zahlen für das Jahr 2012:

- Monatliche Mieteinnahmen: 8.000 €
- Grundbesitzabgaben, vierteljährlich 1.800 €
- Abschreibung 30.000 €
- Geschätzter Reparaturaufwand im Jahr 10.000 €

Der Restkaufpreis müsste durch Aufnahme eines nachrangigen Grundschulddarlehens finanziert werden.

Aufgabe: Wie hoch dürfte der Zinssatz für dieses nachrangige Grundschulddarlehen bei 96% Auszahlung (marktüblich) höchstens sein, wenn das eingesetzte Kapital sich noch mit mindestens 4% verzinsen soll?

<b>Ausgaben</b>	=	Einnahmen - Eigenkapitalrentabilität * Eigenkapital
-----------------	---	---

Einnahmen	8.000 € * 12 M = 96.000 €
Eigenkapitalrentabilität	4%
Eigenkapital	222.000 €
<b>Ausgaben</b>	
- Grundbesitzabgaben	1.800 € * 4 Q = 7.200 €
- Abschreibung	30.000 €
- Reparaturaufwand	10.000 €
- Zinsen erstrangiges Grundschulddarlehen	500.000 € * 5,5% = 27.500 €
- <b>Disagio</b>	<b>in der Aufgabe keine Angaben über Verteilung, somit kein Ansatz</b>
- Summe	74.700 €

<b>Zinsen + 74.700 €</b>	=	96.000 € - 4% * 222.000 €
--------------------------	---	---------------------------

<b>Zinsen + 74.700 €</b>	=	87.120 €
--------------------------	---	----------

<b>Zinsen</b>	=	87.120 € - <b>74.700 €</b>
---------------	---	----------------------------

<b>Zinsen</b>	=	12.420 €
---------------	---	----------

Ermittlung Nominalbetrag des nachrangigen Grundschulddarlehens

- Auszahlungsbetrag 1 Mio. € - 222.000 € - 490.000 € = 288.000 €
- Nominalbetrag 288.000 € \* 100 / 96 = 300.000 €
- Nominalzins 12.420 € / 300.000 € = 0,0414 (= 4,14%)

**Abschlussprüfung Sommer 2020**

SG beabsichtigt, Anfang 2021 ein Geschäftshaus in Leverkusen als Kapitalanlage zu erwerben. Das Geschäftshaus wurde im Jahr 2012 errichtet.

Das Objekt soll vollständig vermietet werden.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist mit 50 Jahren anzusetzen.

Der Kaufpreis einschließlich aller Anschaffungsnebenkosten beträgt 1.000.000 €; der Anteil des Grund und Bodens beträgt 25 %.

Die Anschaffungskosten werden wie folgt finanziert:

- Aufnahme eines Hypothekendarlehens in Höhe von 800.000 €, Zinssatz: 2,5 % p. a., Auszahlung des Darlehens zu 98 %. Das Darlehen wird nach Ablauf von zehn Jahren in einer Summe zurückgezahlt.
- Der Restkaufpreis wird durch Überweisung vom betrieblichen Bankkonto beglichen.

Es sind noch folgende nicht umlagefähige Aufwendungen zusätzlich zu der Abschreibung zu berücksichtigen:

- Kosten für den Hausverwalter, vierteljährlich 1.000 €
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.), jährlich 15.440 €

Aufgabe: SG möchte eine 7%-ige Verzinsung p. a. des eingesetzten Eigenkapitals erzielen. Ermitteln Sie in einer übersichtlichen Darstellung die erforderlichen Mieteinnahmen (ohne Umlagen), die SG hierzu monatlich erzielen müsste.

**Bearbeitungshinweis: Das Disagio ist aus Vereinfachungsgründen über die Laufzeit des Darlehens zu verteilen.**

<b>Einnahmen</b>	=	Eigenkapitalrentabilität * Eigenkapital + Ausgaben
------------------	---	--

Eigenkapitalrentabilität		7%
Eigenkapital		216.000 €
Ausgaben		
- Hausverwalter	1.000 € * 4 Q =	4.000 €
- Sonstige Aufwendungen (Reparaturen usw.)		15.440 €
- Abschreibung	750.000 € * 2% =	15.000 €
- Zinsen	800.000 € * 2,5% =	20.000 €
- Disagio	800.000 € * 2% / 10 J =	1.600 €
- Summe		56.040 €

<b>Einnahmen</b>	=	7% * 216.000 € + 56.040 €
------------------	---	---------------------------

<b>Einnahmen</b>	=	71.160 € p.a / 12 M = 5.930 €
------------------	---	-------------------------------



### Effektivzinssatz

#### Unterscheidung zwischen

- Nominalzinssatz: allein die Zinskosten für einen Kredit
- Effektivzinssatz: Gesamtkosten (Zinsen, Bearbeitungsgebühr, Disagio) für einen Kredit

<b>Effektivzinssatz</b>	=	Nominalzinsen + Bearbeitungsgebühr + Disagio
		Auszahlungsbetrag * Gesamtlaufzeit Jahre

**Abschlussprüfung 2017**

SG möchte einen Lieferwagen für sein Unternehmen anschaffen. Die Anschaffungskosten betragen 40.000 € zzgl. 19% USt. Er benötigt ein Darlehen in Höhe von 35.000 € zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises.

Die Sparkasse Gelsenkirchen unterbreitet ihm folgendes Angebot zu einem Fälligkeitsdarlehen:

- Darlehen: 35.000 €
- Auszahlung: 98%
- Nominalzinssatz: 2%
- Laufzeit: 5 Jahre
- Einmalige Bearbeitungsgebühr, fällig am Anfang der Laufzeit: 350 €

Aufgabe: Berechnen Sie die Effektivverzinsung

<b>Effektivzinssatz</b>	=	Nominalzinsen + Bearbeitungsgebühr + Disagio
		Auszahlungsbetrag * Gesamtlaufzeit Jahre

Nominalzinsen	35.000 € * 2% * 5 J = 3.500 €
Bearbeitungsgebühr	350 €
Disagio	35.000 € * 2% = 700 €
Auszahlungsbetrag	34.300 €

<b>Effektivzinssatz</b>	=	3.500 € + 350 € + 700 €
		34.300 € * 5 J

<b>Effektivzinssatz</b>	=	0,0265 (= 2,65%)
-------------------------	---	------------------

**Abschlussprüfung 2014/2015**

Unternehmer SG unterhält in Gelsenkirchen einen mittelständischen Druckerei betrieb mit Schreibwarenhandel. Seine Firma „Print-Service-SG e. K.“ ist beim zuständigen Amtsgericht seit dem Jahr 2010 im Handelsregister eingetragen.

Bei seiner Hausbank, der „Gelsenkirchener Gewerbebank“, möchte SG einen Kredit zur Finanzierung eines neuen Auslieferungsfahrzeugs aufnehmen. Das Fahrzeug soll gemäß nachfolgendem Angebot des Autohändlers erworben und auf SG zugelassen werden. Zur Finanzierung dieses betrieblichen Fahrzeugs erhielt SG ein äußerst günstiges Kreditangebot seiner Hausbank, siehe Auszug.

Auszug aus Angebot Autohandel:

Listenpreis	32.000,00 €
Sonderzubehör	+ 4.990,00 €
Überführung/Kennzeichen	+ 850,00 €
Zwischensumme	37.840,00 €
abzüglich 8% Hausrabatt vom Listenpreis	- 2.560,00 €
Gesamtpreis	<b>35.280,00 €</b>
zzgl. 19% Umsatzsteuer	6.703,20 €
Rechnungsbetrag brutto	41.983,20 €

Auszug aus Kreditangebot:

Kreditbetrag	in Höhe der <b>Netto-Kaufpreiszahlung</b> des Neufahrzeugs
Valuta (Bereitstellung)	am Tage der Fahrzeugzulassung
Auszahlungsbetrag	98 % der Darlehenssumme (Disagio: 2 % von der Darlehenssumme)
Zinsen	monatlich 0,575 % Zinsen; zahlbar jeweils am Monatsende
Rückzahlung	in einer Summe nach einer Laufzeit von 36 Monaten
Kreditsicherheiten	das anzuschaffende Neufahrzeug und Bürgschaft der Ehefrau

Aufgabe: SG möchte das Neufahrzeug - wie angeboten - finanzieren und auch erwerben. Ermitteln Sie den Kreditbetrag (Nominalwert) des aufzunehmenden Fälligkeitsdarlehens und berechnen Sie nachvollziehbar die jährlichen effektiven Kreditkosten aus laufender Zinszahlung und Disagio bezogen auf den Auszahlungsbetrag in Euro und in Prozent (Effektivzins / auf 2 Nachkommastellen runden).

<b>Effektivzinssatz</b>	=	Nominalzinsen + Bearbeitungsgebühr + Disagio
		Auszahlungsbetrag * Gesamtlaufzeit Jahre

Nominalzinsen  $0,575\% * 35.280 \text{ €} * 100/98 * 36 \text{ M} = 7.452 \text{ €}$   
 Disagio 720 €

<b>Effektivzinssatz</b>	=	7.452 € + 0 € + 720 €
		35.280 € * 3 J

<b>Effektivzinssatz</b>	=	0,0772 (= 7,72%)
-------------------------	---	------------------

Nominalzins ist mit 6,9% wie immer niedriger als Effektivzinssatz (7,72%).