

Schriftliche Abschlussprüfung Sommer 2022

Aufgabe 1

1.1.1 **Vorbemerkung:**

In der Aufgabenstellung ist nicht eine Begründung der Arbeitnehmerforderung gefragt, sondern es soll sich in die Rolle der Arbeitgeber versetzt werden, die keine Erhöhung anbieten. Im Wesentlichen geht es bei den Argumenten um die Kosten(-senkung) der Arbeitgeber.

Lösung:

- Aufgrund der wirtschaftlichen Probleme in der Corona-Zeit mit Lockdowns usw. müssen die Unternehmen Kosten einsparen, Lohnerhöhungen würden zu Kostensteigerungen führen.
- Die Unternehmen möchten ihr Personal weiterhin nicht entlassen müssen, Lohnsteigerungen würden den Druck auf die Personalkosten erhöhen.
- In Deutschland ist bereits ein hohes Lohnniveau. Um im internationalen Vergleich konkurrenzfähig zu bleiben, dürfen die Kosten nicht erhöht werden, da ansonsten der Absatz im Ausland gefährdet ist, wenn die Verkaufspreise aus Konkurrenzgründen nicht erhöht werden können.
- Da für die Unternehmen aufgrund der Inflation und der Rohstoffknappheit die Rohstoffpreise deutlich gestiegen sind (und auch andere Kosten im Vergleich sehr hoch sind, z. B. durch CO₂-Abgaben), müssen an anderer Stelle Kosten begrenzt werden.

1.1.2 **Ablauf bis zum rechtmäßigen Streik:**

1. Es werden Tarifverhandlungen geführt (weil der alte Tarifvertrag ausgelaufen ist oder gekündigt wurde).
2. Die Tarifverhandlungen müssen für gescheitert erklärt werden.
3. Es kommt evtl. zu einer Schlichtung (falls es keine Schlichtung gibt, entfallen die Punkte 3 und 4).
4. Die Schlichtung ist ebenfalls gescheitert (Ende der Friedenspflicht).
5. Es gibt eine Urabstimmung über einen Streik: (in der Regel) mindestens 75% der gewerkschaftlich organisierten Mitglieder stimmen für den Streik.

1.1.3 Die Bundesregierung darf keine Lohnerhöhung festlegen.

In Deutschland gilt grundsätzlich das Prinzip der Tarifautonomie. Das bedeutet, dass die Gewerkschaften und Arbeitgeberverbände das Recht haben, Tarifverträge ohne Einmischung des Staates allein zu verhandeln. Der Staat darf in diese Autonomie nicht eingreifen.

1.2.1 **Leistungen der gesetzlichen Krankenversicherung**

- Hilfe und Kostenübernahme bei Krankheiten (Arztkosten, Heil- und Hilfsmittel, Arzneimittel...)
- Maßnahmen zur Früherkennung von Krankheiten
- Lohnfortzahlung im Krankheitsfall ab dem 43. Tag
- Haushaltshilfe im Krankheitsfall
- Entgeltzahlungen in der Mutterschutzfrist
- ...

Wechsel in die private Krankenversicherung

Als Angestellter ist ein Wechsel in die private Krankenversicherung nicht so ohne weiteres möglich, da es sich um eine Pflichtversicherung handelt. Nur bei Überschreiten der Versicherungspflichtgrenze ist ein Wechsel möglich. Die Grenze liegt 2021 und 2022 bei 64.350,00 Euro jährlich, als Auszubildender ist sie somit nicht erreichbar.

1.2.2 Der **Generationenvertrag** bezeichnet das Prinzip der umlagefinanzierten Rentenversicherung. Das bedeutet, dass die heutigen Beitragszahler die heutigen Rentner finanzieren (und die heutigen Beitragszahler von den künftigen Beitragszahlern die Rente erhalten). → Jede „junge“ bzw. arbeitende Generation versorgt jede „alte“ Generation.

Der demografische Wandel beschreibt, dass (insbesondere aufgrund des Geburtenrückgangs seit den 60er Jahren) die Gesellschaft altert. Es kommen immer mehr alte Menschen auf immer weniger junge Menschen. Daher müssen immer weniger Beitragszahler immer mehr Rentner finanzieren. Dies führt bei dem umlagefinanzierten Rentensystem zu einem Finanzierungsproblem.

Vorsorge gegen Altersarmut

Dilara kann z.B. eine private kapitalgedeckte Rentenversicherung abschließen (auch z.B. staatlich gefördert als „Riester-Rente“). Sie kann auch privat Vermögen aufbauen, z.B. durch Wertpapiere oder Immobilien. Auch kann sie mit oder ohne Arbeitgeberbeteiligung eine betriebliche Altersvorsorge abschließen.

Schriftliche Abschlussprüfung Winter 2021/22

Aufgabe 1 Kundenorientierte Dienstleistungen im Bereich Kontoführung

- 1.1.1 Theresa König ist 16 Jahre alt und damit beschränkt geschäftsfähig. Willenserklärungen von beschränkt Geschäftsfähigen sind schwebend unwirksam und bedürfen zur Wirksamkeit daher noch der Genehmigung der gesetzlichen Vertreter.
Somit unterschreiben neben der minderjährigen Kontoinhaberin Theresa König auch deren Eltern den Kontoeröffnungsantrag. Da ihr Vater Markus König hierbei anwesend ist, kann dies zugleich erfolgen. Allerdings ist die Mutter Sabine König beim Termin nicht anwesend. In diesem Fall ist als Besonderheit zu beachten, dass Sabine König ihrem Ehemann Markus König eine notarielle Generalvollmacht erteilt hat. Sofern Theresas Vater Markus König von der Generalvollmacht Gebrauch macht, kann hierdurch die Unterschrift der Mutter Sabine König ersetzt werden. Durch diese Unterschriften ist die erste Willenserklärung dann rechtswirksam abgegeben worden. Der Kontovertrag kommt durch die Annahme des Vertrages (= zweite Willenserklärung) durch die Waldseebank eG zustande.
- 1.1.2 Da die Kontoinhaberin Theresa König noch minderjährig ist, spielt die Schufa-Klausel als Bestandteil des Kontovertrages keine Rolle.
- 1.1.3
- Erteilung von Aufträgen auf den Formularen der Waldseebank eG
 - Sorgfältiger Umgang mit den erteilten Passwörtern bzw. PINs
- 1.1.4 Dem Wunsch der Kundin kann so nicht entsprochen werden, da Theresa König noch minderjährig ist. In diesem Fall müssten zur Wirksamkeit außerdem die gesetzlichen Vertreter der Kontoinhaberin der Erteilung der Kontovollmacht zustimmen.
- 1.2
- Im Rahmen der Kontoeröffnung spielt der Vermieter zunächst keine Rolle. Lilly König eröffnet auf ihren Namen ein Sparkonto. Das Sparguthaben wird an den Vermieter verpfändet und die Kontoinhaberin Lilly König übergibt dann die Sparurkunde an den Vermieter.
 - In der Regel ist bei Mietkautionkonten im Kontovertrag zum Schutz der Mieterin vereinbart, dass das kontoführende Institut eine Auszahlung nicht sofort vornimmt. Nachdem sich der Vermieter an die Waldseebank eG mit der Bitte um Auszahlung gewendet hat, informiert das Kreditinstitut hierüber zunächst die Kontoinhaberin. Eine tatsächliche Durchführung der Auszahlung ist dann frühestens nach vier Wochen möglich.
 - Da die Mieterin Lilly König Kontoinhaberin ist, ist die Erteilung eines Freistellungsauftrages durch Lilly König möglich.
- 1.3 Wertstellung: Die Wertstellung ist die Grundlage für die Zinsberechnung
geduldete Überziehung: Bei einer geduldeten Überziehung handelt es sich um eine Überschreitung der eingeräumten Kreditlinie.
- 1.4.1 Bei Privatkunden steht als oberstes Ziel der Schutz der Privatsphäre des Kunden.
Bei Firmenkunden spielen Bankauskünfte insbesondere bei der Anbahnung von Geschäftsbeziehungen eine große Rolle. Sowohl die Firmenkunden selbst als auch deren Kreditinstitute haben ein hohes Interesse am Zustandekommen von Verträgen (an Vertragsabschlüssen).
- 1.4.2 Der Kunde kann bei einer autorisierten Zahlung aufgrund einer SEPA-Basislastschrift binnen einer Frist von acht Wochen ab dem Zeitpunkt der Belastungsbuchung auf seinem Konto von der Bank ohne Angabe von Gründen die Erstattung des belasteten Lastschriftbetrags verlangen. Da die Belastung der Lastschrift am 02.08. erfolgte, ist diese Frist am 08.10. schon abgelaufen.
Allerdings wurden auf dem Konto von Markus König statt der vereinbarten 200,00 € 2.000,00 € abgebucht. Somit liegt hier der Fall einer nicht autorisierten Zahlung bzw. um eine fehlerhafte Ausführung einer autorisierten Zahlung vor, die innerhalb von 13 Monaten zurückgegeben werden kann. Daher ist im vorliegenden Fall eine Rückgabe der Lastschrift möglich.
- 1.4.3 Die Waldseebank eG kommt für den Schaden nicht auf. Der Kunde Markus König hat durch seine fehlerhaften Angaben auf der Überweisung den Schaden selbst verursacht.
Die Waldseebank eG informiert Markus König, dass er einen Nachforschungsauftrag stellen und somit der Verbleib des Geldbetrages geklärt werden kann. Nach dem Grundsatz der ungerechtfertigten Bereicherung hat Markus König an den „unbekannten“ Geldempfänger einen Anspruch auf Herausgabe des zu Unrecht erlangten Geldes.
- 1.5.1
- Markus König legt ein berechtigtes Interesse an der Anfrage glaubhaft dar.
 - Die Anfrage bezieht sich auf die geschäftliche Tätigkeit der NOBODY AG.
 - Die NOBODY AG hat (ihrer Hausbank gegenüber) der Erteilung einer Bankauskunft nicht grundsätzlich widersprochen.
- 1.5.2 Eine Bankauskunft enthält allgemein gehaltene Feststellungen und Bemerkungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Kunden, seine Kreditwürdigkeit und seine Zahlungsfähigkeit. Betragsmäßige Angaben über Kontostände sowie Angaben über die Höhe von Kreditinanspruchnahmen werden nicht gemacht.

Schriftliche Abschlussprüfung Winter 2021/22

Aufgabe 1

| | | | | | |
|-------|-------------|--------------|----|---------------------------------|--------------|
| 1.1.1 | Schecks | 78.000,00 € | an | Kunden-KK | 78.000,00 € |
| | Banken-KK | 25.500,00 € | | | |
| | Bundesbank | 44.300,00 € | | | |
| | Kunden-KK | 8.200,00 € | an | Schecks | 78.000,00 € |
| 1.1.2 | Rüchschecks | 163,00 € | an | Bundesbank | 163,00 € |
| | Kunden-KK | 165,00 € | | Rüchschecks | 163,00 € |
| | | | | Provisions- und Gebührenerträge | 2,00 € |
| 1.2.1 | Darlehen | 250.000,00 € | an | Kunden-KK | 250.000,00 € |
| 1.2.2 | Kunden-KK | 625,00 € | an | Darlehen | 625,00 € |
| | Darlehen | 208,33 € | an | Zinserträge | 208,33 € |

Hinweise:

Zinsen: $1,00\%$ von $250.000,00 : 12 = 2.500,00 : 12 = 208,33\text{ €}$

Tilgung: $2,00\%$ von $250.000,00 : 12 = 5.000,00 : 12 = 416,67\text{ €}$

Annuität: $(3,00\%$ von $250.000,00 : 12 = 7.500,00 : 12 =) 625,00\text{ €}$

Das Kundenkonto wird mit der Annuität in Höhe von $625,00\text{ €}$ belastet. Auch wenn in der Aufgabenstellung nicht ausdrücklich danach gefragt ist, ist es in diesem Zusammenhang sinnvoll, zugleich die Umbuchung der Zinsen vorzunehmen.

| | | |
|-----|--|-------------------|
| 1.3 | Grundgehalt | 3.900,00 € |
| | + Vermögenswirksame Leistungen | 40,00 € |
| | = Bruttogehalt (= steuer- und sozialversicherungspflichtiges Entgelt) | 3.940,00 € |
| | - Lohnsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (und ggfs. Kirchensteuer) | 644,08 € |
| | - Krankenversicherung: $(14,60\% + 1,1\%) : 2 = 7,85\%$ von $3.940,00 =$ | 309,29 € |
| | - Pflegeversicherung: $3,05\% : 2 = 1,525\%$ von $3.940,00 =$ | 60,09 € |
| | - Rentenversicherung: $18,60\% : 2 = 9,3\%$ von $3.940,00 =$ | 366,42 € |
| | - Arbeitslosenversicherung: $2,40\% : 2 = 1,20\%$ von $3.940,00 =$ | 47,28 € |
| | = Nettogehalt | 2.512,84 € |
| | - VL-Anlagebetrag | 40,00 € |
| | = Banküberweisung | <u>2.472,84 €</u> |

Hinweise:

- Da das steuer- und sozialversicherungspflichtige Gehalt unter den für die Renten- und Arbeitslosenversicherung bzw. Kranken- und Pflegeversicherung gültigen Beitragsbemessungsgrenzen liegt, ist der Betrag von $3.940,00\text{ €}$ die Grundlage für die Berechnung der Sozialversicherungsbeiträge.
- Seit dem 01.01.2015 gilt in der Krankenversicherung ein allgemeiner Beitragssatz von $14,60\%$. Davon zahlen der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer je die Hälfte: $14,60\% : 2 = 7,30\%$. Allerdings kann die Krankenkasse einen Zuschlagssatz festlegen; dieser wird je zur Hälfte vom Arbeitnehmer und vom Arbeitgeber getragen; gemäß der Aufgabenstellung beträgt der zusätzliche Beitrag $1,1\%$. Somit zahlen Arbeitnehmer und Arbeitgeber jeweils $7,85\%$.
- Franz Becker ist kinderlos. Da er jedoch das 23. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, kommt hier der Beitragszuschlag von $0,35\%$ bei der Pflegeversicherung nicht zur Anwendung.
- Bei der Berechnung der Beträge für die Sozialversicherung wird auf die zweite Stelle nach dem Komma auf- oder abgerundet.

Aufgabe 2

| | | | | | |
|-----|--------------------------------|------------|----|-----|------------|
| 2.1 | Abschreibungen auf Sachanlagen | 1.785,00 € | an | BGA | 1.785,00 € |
|-----|--------------------------------|------------|----|-----|------------|

Hinweise:

- Der Beratungsbereich ist umsatzsteuerbefreit. Damit erfolgt die Berechnung des Abschreibungsbetrages der Laptops vom Bruttobetrag.
Jährlicher Abschreibungsbetrag je Laptop:
 $1.200,00\text{ €} \cdot 1,19 : 3 = 1.428,00\text{ €} : 3 = 476,00\text{ €}$

Schriftliche Abschlussprüfung Sommer 2022

Aufgaben

- 1.1 Die Kreditfähigkeit ist die Fähigkeit, Darlehensnehmer in einem Darlehensvertrag sein zu können und entspricht bei einem Unternehmen der Rechtsfähigkeit.
Die WecoMed Medizintechnik KG ist als Kommanditgesellschaft im Handelsregister eingetragen und ist dadurch rechtsfähig. Damit ist sie auch kreditfähig.
- 1.2 Nach Handelsregisterauszug ist Max Lausterer persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär) der KG. Als Komplementär kann er laut Handelsgesetzbuch die KG einzeln vertreten. Damit kann er den Kreditvertrag rechtskräftig abschließen.
- 1.3.1 a) Anlagedeckungsgrad II
= $(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}) \times 100 / \text{Anlagevermögen}$
= $(592 + 1.500 + 376 + 1.736) \times 100 / 3.145 = 133,7 \%$
- b) Eigenkapitalquote
= $\text{Eigenkapital} \times 100 / \text{Bilanzsumme}$
= $(592 + 1.500) \times 100 / 6.574 = 31,8 \%$
- c) Umsatzrentabilität
= $\text{Jahresüberschuss} \times 100 / \text{Umsatzerlöse}$
= $300 \times 100 / 6.700 = 4,5 \%$
- d) Debitorenziel
= $\text{Forderungen} \times 365 \text{ Tage} / \text{Umsatzerlöse}$
= $998 \times 365 \text{ Tage} / 6.700 = 54,4 \text{ Tage}$
- e) Kreditorenziel
= $\text{Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung} \times 365 \text{ Tage} / \text{Materialaufwand}$
= $583 \times 365 \text{ Tage} / 2.100 = 101,3 \text{ Tage}$

1.3.2

| | |
|---|---|
| An ... | nina.fuchs@sparbank.de |
| Betreff: | Kreditantrag WecoMed Medizintechnik KG |
| <p>Hallo Frau Fuchs,</p> <p>aufgrund der Kreditanfrage der WecoMed Medizintechnik AG haben wir im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung verschiedene Bilanzkennzahlen ermittelt. Im Folgenden finden Sie, wie von Ihnen gewünscht, die Beurteilung der ermittelten Kennzahlen.</p> <p>Obwohl der Anlagedeckungsgrad II gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, liegt er immer noch über dem Branchendurchschnitt. Da er mit 133,7 % weit über 100 % liegt, ist gesichert, dass die langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögensteile in vollem Umfang durch Eigenkapital und Fremdkapital finanziert sind. Damit ist diese Kennzahl positiv zu bewerten.</p> <p>Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr um genau 1 % gestiegen und liegt mit 31,8 % einige Prozentpunkte über dem Durchschnitt. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital ist damit als sehr gut zu betrachten. Ungefähr 1/3 des Kapitals steht dem Unternehmen unbefristet zur Verfügung.</p> <p>Auch die Umsatzrentabilität ist gegenüber dem Vorjahr um gut 1 % gestiegen und liegt über dem Branchendurchschnitt. Im Vergleich zu den Wettbewerbern bleibt also von jedem umgesetzten Euro mehr an Gewinn übrig. Auch dies ist als positiv zu betrachten.</p> <p>Ich hoffe, dass ich Ihnen mit meinen Ausführungen weiterhelfen kann. Gerne dürfen Sie mich kontaktieren, falls Sie weitere Fragen an mich haben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Kundenberater/in der Sparbank AG</p> | |

Schriftliche Abschlussprüfung Sommer 2022

Aufgaben

| | Anleihen | Aktien |
|-------|---|---|
| 1.1.1 | Rechtliche Position des Inhabers | Gläubigerposition gegenüber dem Emittenten |
| 1.1.2 | Rechte | Miteigentümer der Aktiengesellschaft (am Grundkapital beteiligt) |
| 1.1.3 | Möglichkeiten der Ertragserzielung | <ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Rückzahlung des Nennwertes zum Laufzeitende • Recht auf Zinszahlung auf den Nennwert → hier 2,1 % jährlich bzw. 3-Monats-Euribor + 0,85 % vierteljährlich |
| 1.1.4 | Risiken | <ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Gewinnbeteiligung → Zahlung einer Dividende • Recht auf Teilnahme an der Hauptversammlung • Stimmrecht auf der Hauptversammlung • Anspruch auf Auskunft durch den Vorstand auf der Hauptversammlung • Bezugsrecht bei der Ausgabe junger Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Dividenden • Kursgewinne |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Kursrisiko aufgrund unternehmensspezifischer Gegebenheiten und allgemeiner Marktgegebenheiten • Dividendenrisiko → geringere Dividende bei sinkenden Gewinnen bzw. keine Dividende in Verlustjahren |

| Auswirkungen eines Zinsanstiegs | |
|--|---|
| Medi Elektronik AG Unternehmensanleihe | Steigendes Marktzinsniveau → feste Verzinsung der Anleihe wird weniger attraktiv → geringere Nachfrage nach der Anleihe → Kursrückgang |
| LUX AG Floating Rate Note | Steigendes Marktzinsniveau → aufgrund der variablen Verzinsung bleibt Anleihe attraktiv, aber Verzinsung wird nur vierteljährlich angepasst → kurzfristig geringere Nachfrage nach der Anleihe → geringer Kursrückgang möglich |
| Wohnario SE Aktie | Steigendes Marktzinsniveau → Zinsanlagen werden für Anleger attraktiver und Kosten für eine Kreditaufnahme für das Unternehmen steigen, wodurch der Gewinn sinkt → geringere Nachfrage nach der Aktie → möglicherweise Kursrückgang |

| Checkliste zur Einholung erforderlicher Informationen im Kundenberatungsgespräch | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> | Allgemeine Kundeninformationen eingeholt (Alter, Familienstand, Beruf, Bildungsstand) |
| <input type="checkbox"/> | Kenntnisse und Erfahrungen in Bezug auf Geschäfte mit bestimmten Arten von Finanzinstrumenten festgehalten |
| <input type="checkbox"/> | Finanzielle Verhältnisse (Einkommen, Vermögen, Immobilienbesitz, regelmäßige finanzielle Verpflichtungen) geprüft |
| <input type="checkbox"/> | Informationen über Anlageziele (Anlagedauer, Zweck der Anlage und Risikobereitschaft) eingeholt |

1.3 Die Abfrage im Kundeninformationssystem ergibt, dass Erik Friedrichs bisher in die Risikoklasse I eingestuft war. Um das Depot des Vaters übernehmen zu können, muss im Beratungsgespräch die Risikotoleranz des Kunden eingeholt werden und eine Höherstufung auf Risikoklasse III erfolgen, da die Aktien im Depot der Risikoklasse III zuzuordnen sind (vgl. Aktie der Wohnario SE als DAX-Standardwert).

Schriftliche Abschlussprüfung Sommer 2022

Teil 1 Bereich Immobilien – Bausparen – Baufinanzierung

Aufgabe 1

1.1 Da in dem Objekt keine weiteren Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, ist mit einem größeren Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf zu rechnen, so z. B. dem Austausch der Heizungsanlage (die Ölheizung könnte durch eine Wärmepumpe ersetzt werden), der energetischen Sanierung des Daches und/oder der Fenster oder der Dämmung der Außenfassade.

| | | |
|-----|---|-----------------------|
| 1.2 | Kaufpreis | 500 000,00 EUR |
| | + Grunderwerbsteuer: 5 % v. 500 000,00 = | 25 000,00 EUR |
| | + Maklergebühr: 4,76 % v. 500 000,00 = | 23 800,00 EUR |
| | + Notar- und Grundbuchgebühren: 2 % v. 500 000,00 = | 10 000,00 EUR |
| | + Renovierungskosten | 100 000,00 EUR |
| | <u>= Gesamtkapitalbedarf</u> | <u>658 800,00 EUR</u> |
| | - Eigene Mittel: 150 000,00 + 100 000,00 = | 250 000,00 EUR |
| | = Finanzierungsbedarf | <u>408 800,00 EUR</u> |

Hinweise:

1. Seit dem 5. November 2011 beträgt in Baden-Württemberg die Grunderwerbsteuer 5 %.
2. Die Maklergebühr von 4,76 % ergibt sich wie folgt: 4 % + 0,76 % MwSt. (19 % v. 4 %).

Wird ein Makler von einem Verbraucher mit dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie [dazu zählen Einfamilienhäuser (auch solche mit einer Einliegerwohnung) und Eigentumswohnungen] beauftragt, muss der Auftraggeber mindestens die Hälfte der anfallenden Maklerkosten übernehmen (so sieht es das am 12.06.2020 vom Bundestag verabschiedete „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ vor). Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die hälftige Maklergebühr (einschließlich der Mehrwertsteuer) 4,76 % beträgt, so dass sich an der durchgeführten Berechnung nichts ändert.

3. Die Höhe der Notar- und Grundbuchgebühren ist in dem seit dem 1. August 2013 gültigen Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) bundeseinheitlich festgelegt und insofern in der Bundesrepublik Deutschland überall gleich.

1.3.1 Durch die bestehende Grundschuld eintragung ist das Grundstück gemäß 1191 BGB belastet. Sofern das Grundpfandrecht bestehen bleiben würde, haftet das Grundstück (unabhängig vom Eigentümer) für die damit abgesicherten (fremden) Verbindlichkeiten. Familie Kramer sollte vor dem Erwerb auf Löschung der Grundschuld bestehen.

1.3.2 1. Ermittlung des Beleihungswertes

| | | |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Bodenwert: | 900 EUR/qm · 320 qm = | 288 000,00 EUR |
| + Bauwert: | 1 400 EUR/qm · 130 qm = | 182 000,00 EUR |
| - Sicherheitsabschlag: 20 % v. 182 000,00 = | <u>36 400,00 EUR</u> | |
| = nachhaltiger Bauwert | 145 600,00 EUR | 145 600,00 EUR |
| = Sachwert | | <u>433 600,00 EUR</u> |
| = Beleihungswert | | 433 600,00 EUR |

2. Ermittlung der Beleihungsgrenze

Die Beleihungsgrenze für Realdarlehen (auch als 1 a-Darlehen bezeichnet) beträgt 60 %; dies wären im vorliegenden Fall 260 160,00 EUR. Der Finanzierungsbedarf durch die Bank ist mit 408 800,00 EUR um 148 640,00 EUR höher als die ermittelte Beleihungsgrenze. Das bedeutet, dass die Finanzierung nicht vollständig zu den erstrangigen Konditionen dargestellt werden kann.

Hinweise:

1. Der Beleihungswert ist der Wert des Objekts, der vom Kreditinstitut unter Berücksichtigung aller für die Bewertung maßgeblichen Umstände während der Dauer der Finanzierung bei einem Verkauf voraussichtlich erzielt werden kann. Der Beleihungswert darf nie höher als der Verkehrswert sein.
2. Bei der Ermittlung des Beleihungswertes orientieren sich die Kreditinstitute an der für die Pfandbriefbanken geltenden Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Gemäß § 16 Abs. 2 BelWertV muss der Sicherheitsabschlag mindestens 10 % der angemessenen Herstellungskosten betragen.

Schriftliche Abschlussprüfung Sommer 2022

Aufgabe 1

1. Einkünfte aus selbständiger Arbeit (Ehefrau)

| | |
|---------------------|-----------------|
| Betriebseinnahmen: | 30 000,00 |
| – Betriebsausgaben: | <u>8 000,00</u> |

2. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (Ehemann)

| | |
|---|-----------------|
| Einnahmen: | |
| 1. Bruttogehalt: $12 \cdot 4 200,00 =$ | 50 400,00 |
| 2. Zuwendung des Arbeitgebers <u>800,00</u> | 51 200,00 |
| – Werbungskosten | |
| Entfernungspauschale: $230 \cdot 18 \cdot 0,30 =$ | <u>1 242,00</u> |

Hinweise:

- Bei der Zahlung anlässlich des 20-jährigen Dienstjubiläums handelt es sich um Arbeitslohn, da die Zahlung durch das Dienstverhältnis veranlasst ist, Entlohnungscharakter hat und dem Arbeitnehmer zugeflossen ist (§ 2 Abs. 1 LStDV).
- Die **verkehrsmittelunabhängige** Entfernungspauschale beträgt für jeden vollen Kilometer 0,30 €; dabei darf gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 Satz 2 EStG nur die einfache Entfernung angesetzt werden.
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 Satz 8 EStG gilt für die Veranlagungszeiträume (VZ) 2021 bis 2026: Für die ersten vollen 20 km können 0,30 € je km als Entfernungspauschale geltend gemacht werden, für jeden weiteren vollen km 0,35 € (VZ 2021) bzw. 0,38 € (VZ 2022 bis 2026).
- Ab dem 01.01.2014 wurde der Begriff „regelmäßige Arbeitsstätte“ durch den in § 9 Abs. 4 EStG definierten Begriff „erste Tätigkeitsstätte“ ersetzt; somit gilt ab dem VZ 2014 die Entfernungspauschale für den Weg von der Wohnung zur ersten Tätigkeitsstätte.
- Bei den Bekleidungs aufwendungen (Anzug) handelt es sich um keine berufstypische Arbeitskleidung, so dass die Ausgaben hierfür nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden können.

3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Ehepaar)

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Einnahmen: $800 \cdot 5 =$ | 4 000,00 |
| – Werbungskosten: | |
| 1. Schuldzinsen: $7 \cdot 400,00 =$ | 2 800,00 |
| 2. Weitere Werbungskosten | 950,00 |
| 3. AfA: 2 % v. 216 000,00 | |
| für 8 Monate = | <u>2 880,00</u> |
| Einkünfte | <u>6 630,00</u> |
| | – 2 630,00 |

Hinweise:

- Zu den Einnahmen zählen auch die Umlagen (Nebenkostenpauschale).
- Während es sich bei den Schuldzinsen um Finanzierungskosten handelt, die als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden können, gilt dies nicht für die Darlehenstilgung; insofern ist ein Werbungskostenabzug nicht möglich.
- Bemessungsgrundlage für die AfA sind die Anschaffungskosten, zu denen gemäß § 6 EStG alle Aufwendungen gehören, die durch den Erwerb entstehen, also neben dem Kaufpreis (abzüglich des Anteils für den Grund und Boden) auch die Anschaffungsnebenkosten. Zu diesen gehören neben der Grunderwerbsteuer die Grundbuch- und Notargebühren für den Eigentumserwerb. Die AfA ergibt sich damit wie folgt:

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Anschaffungskosten | 240 000,00 |
| Gebäudeanteil: 90 % = | 216 000,00 |
| AfA: 2 % v. 216 000,00 f. 8 Mon. = | <u>2 880,00</u> |

| Einkünfte | |
|-----------------|-----------------|
| Ehemann in € | Ehefrau in € |
| | 22 000,00 |
| 49 958,00 | |
| – 1 315,00 | – 1 315,00 |