

Lösung 1720

Finanzierung

Anika Winter hat am Anfang des Jahres vor in Geschäftshaus in Duisburg für ihr Betriebsvermögen zu kaufen. Das Geschäftshaus soll vollständig vermietet werden.

Die Finanzierung des Kaufpreises inklusive aller Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 800.000€ sieht folgendermaßen aus:

a) Bei der Sparbank in Duisburg wird ein Hypothekendarlehen in Höhe von 300.000€ zu einem Zinssatz von 3% pro Jahr aufgenommen, die Auszahlung des Darlehens erfolgt zu 100%. Das Darlehen soll in einer Summe nach Ablauf von zehn Jahren zurückgezahlt werden.

b) Der Rest des Kaufpreises wird durch eine Überweisung vom betrieblichen Bankkonto überwiesen. Wegen der besonders guten Umsätze in den letzten Jahren ist es möglich, die Summe direkt von dem Bankkonto des Betriebs zu überweisen.

Zu Berücksichtigen sind außerdem folgende nicht umlagefähige Aufwendungen:

- Jährliche Abschreibungen: 15.000€
- Kosten für den Hausverwalter pro Quartal: 1.000€
- Sonstige Aufwendungen für Reparatur usw. pro Jahr: 14.000€

Aufgabe:

Unterscheiden Sie die beiden angegebenen Finanzierungsarten (Hypothekendarlehen & Überweisung vom Konto des Betriebs) indem Sie die folgenden Begriffe verwenden:

- Eigenfinanzierung
- Fremdfinanzierung
- Innenfinanzierung
- Außenfinanzierung

Lösung Hypothekendarlehen:

Fremdfinanzierung

Außenfinanzierung

Lösung Überweisung (Betriebskonto):

Eigenfinanzierung

Innenfinanzierung

Anika Winter beabsichtigt eine Verzinsung von 6% des eingesetzten Eigenkapitals zu erreichen. Ermitteln Sie die notwendigen, monatlichen Mieteinnahmen (ohne Umlagern) in einer übersichtlichen Darstellung, die hierfür erreicht werden müssen.

Lösung:

Kaufpreis	800.000,00€
- Hypothek	- 300.000,00€
= Eigenkapital	= 500.000,00€

Kosten des Hausverwalters	4.000,00€ (4 · 1000,00€)
+ Abschreibung	15.000,00€
+ Sonstige Aufwendungen	14.000,00€
+ Zinsen des Hypothekendarlehens	9.000,00€ (300.000,00€ · 0,03)
+ Eigenkapitalverzinsung	30.000,00€ (500.000,00€ · 0,06)
= notwendige jährliche Mieteinnahmen	62.000,00€

Monatliche notwendige Mieteinnahmen = 5.166,67€ (62.000,00€ : 12)