

# Bundeseinheitliche Fortbildungsprüfung der Industrie- und Handelskammern

## Lösungshinweise

### Geprüfte/-r Fachwirt/-in für Versicherungen und Finanzen

**Handlungsbereich**

Finanzdienstleistungen für Privat- und  
Gewerbekunden

- Produktmanagement für Versicherungs- und  
Finanzprodukte

**Prüfungstag**

8. Oktober 2018

#### Hinweise für den Korrektor:

- Die folgenden Lösungen sind lediglich Lösungshinweise.
- Sie sollen nur den Rahmen der zu erwartenden Prüfungsleistung abstecken.
- Der Korrektor ist durch die hier aufgeführten Lösungshinweise in seinem Bewertungsspielraum nicht eingeeengt.
- Bei Aufgaben, die eine Aufzählung von n-Fakten zur Lösung erfordern, werden nur die ersten n-Fakten gewertet. Alle darüber hinausgehenden Aufzählungen werden gestrichen.
- Bei Berechnungen sollen Folgefehler berücksichtigt werden und somit nicht zum Punktabzug führen.
- Der leichten Lesbarkeit wegen geben wir in den Aufgaben/Texten der männlichen Form den Vorzug. Mit diesem einfacheren sprachlichen Ausdruck sind selbstverständlich immer Männer und Frauen gemeint.

Die Aufgaben mit Lösungsvorschlägen können von den Industrie- und Handelskammern oder Dritten nach einer Frist von sechs Monaten direkt bestellt werden bei:

wbv Media GmbH & Co. KG, Service-Center DIHK,  
Postfach 10 06 33, 33506 Bielefeld

Tel.: 0521/91101-16, Fax: 0521/91101-19, E-Mail: [service@wbv.de](mailto:service@wbv.de)

## **Ausgangssituation zu allen Aufgaben**

Frau Dr. Sabine Helten, ledig, alleinerziehende Mutter einer dreijährigen Tochter (Laura), kann nach mehreren Jahren als angestellte Ärztin die Praxis Ihres Chefs, Herrn Dr. Ludger Bastians, übernehmen.

Mit der Praxisübernahme wäre auch der Erwerb der Praxisräume sowie einer großzügig geschnittenen Wohnung, die sich beide in demselben Gebäude befinden, verbunden.

Frau Dr. Helten möchte den Praxiserwerb sowie den Erwerb des Gebäudes zu 70 % mit Fremdkapital finanzieren.

Neben dem Differenzbetrag zur gewünschten Finanzierungssumme verfügt sie über weitere liquide Mittel, die aus einer Schenkung ihrer Eltern stammen.

### Aufgabe 3

Frau Dr. Helten interessiert sich im Laufe des Beratungsgesprächs für eine Anlage in offene Investmentvermögen. Sie fragt zusätzlich nach der aktuellen steuerlichen Behandlung dieser Anlageform.

- |  |            |
|--|------------|
| a) Bei der Anlage in Investmentfonds können Anleger unterschiedliche Motive verfolgen.<br>Beschreiben Sie vier Motive für die Anlage in Investmentfonds.   | (8 Punkte) |
| b) Mit dem Investmentsteuerreformgesetz sind ab 1. Januar 2018 wichtige Änderungen bei der Besteuerung von offenen Investmentvermögen in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt müssen Fonds auf bestimmte Erträge Steuern aus dem Fondsvermögen und somit auf Fondsebene zahlen.<br><br>Beschreiben Sie Frau Dr. Helten drei Arten von Einkünften, die ein deutscher Fonds ab 2018 aus dem Fondsvermögen zu besteuern hat, und nennen Sie die Höhe der anfallenden Steuer. | (6 Punkte) |
| c) Um die Vorbelastung durch die Ertragsbesteuerung auf Fondsebene auszugleichen, werden auf Anlegerebene z. B. Ausschüttungen anteilig freigestellt (Teilfreistellung).<br><br>Stellen Sie zu drei Fondskategorien den jeweiligen steuerfreien Anteil dar.  | (6 Punkte) |

**Lösungshinweise Aufgabe 3**

**(20 Punkte)**

[VO: § 5 Absatz 2 Nr. 1, 2 und 5]

a) Z. B.:

- Diversifikation, z. B. durch Risikostreuung in unterschiedliche Anlageklassen
- Liquidität, z. B. durch grundsätzliche Verfügbarkeit des Anlagekapitals
- Rentabilität, z. B. Teilhabe an Ertragschancen durch ein professionelles Fondsmanagement
- Sicherheit, z. B. staatliche Aufsicht und Regulierung sowie strenge Anlegerschutzgesetze
- Flexibilität, z. B. durch Gestaltungsmöglichkeiten bei der Vermögensbildung in Form von Sparplänen, Einmalzahlungen und Zuzahlungen

(8 Punkte)

b) Z. B.:

- Für Dividenden beträgt die Steuer 15 %, falls diese Einkünfte des Fonds deutsche Beteiligungseinnahmen darstellen.
- Für Mieteinnahmen beträgt die Steuer 15 %, falls diese Einkünfte des Fonds aus deutschen Mietobjekten stammen.
- Für Veräußerungsgewinne beträgt die Steuer 15 %, falls diese Gewinne des Fonds aus dem Verkauf deutscher Immobilien stammen.
- Für bestimmte sonstige inländische Einkünfte beträgt die Steuer 15 %, falls diese Einkünfte des Fonds der beschränkten inländischen Steuerpflicht unterliegen.

(6 Punkte)

c) Die steuerfreien Anteile betragen z. B.:

- bei Aktienfonds 30 %
- bei Mischfonds 15 %
- bei offenen Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Inland 60 %
- bei offenen Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80 %.

(6 Punkte)

## Aufgabe 5

Sie sprechen mit Frau Dr. Helten die Einzelheiten der Finanzierung des Gebäudeerwerbs durch. Hierbei gehen Sie auf die Beleihungsfähigkeit der Immobilie und mögliche Darlehensarten ein.

a) Beschreiben Sie Frau Dr. Helten drei für die Beurteilung der Beleihungsfähigkeit von Immobilien mögliche Objektunterlagen, die dem Darlehensgeber vorgelegt werden müssen. Gehen Sie auch darauf ein, wo bzw. bei wem diese Unterlagen erhältlich sind. (6 Punkte)

b) Sie erklären ihr, dass zur Beleihungswertermittlung einer Immobilie objektabhängig verschiedene Verfahren herangezogen werden. Frau Dr. Helten möchte wissen, welche Verfahren üblicherweise angewendet werden, sofern sie die Wohnung selber nutzen bzw. an ihre Schwester vermieten würde.

Zeigen Sie ihr das jeweilige Beleihungswertverfahren auf. (4 Punkte)

c) Herr Dr. Bastians möchte für das Objekt einen Kaufpreis in Höhe von 700.000 € erzielen. Frau Dr. Helten fragt Sie, welche Bedeutung der Verkehrswert der Immobilie im Zusammenhang mit der Beleihungswertermittlung hat.

Beschreiben Sie ihr diesen Sachverhalt. (2 Punkte)

d) Beschreiben Sie Frau Dr. Helten, wie sich die Finanzierungsbelastung bei einem Annuitätendarlehen und bei einem Zinszahlungsdarlehen zusammensetzt. (4 Punkte)

e) Ermitteln Sie rechnerisch nachvollziehbar die monatliche Belastung aus einem Annuitätendarlehen unter Berücksichtigung nachfolgender Angaben:

Bruttodarlehen:	550.000 €	(4 Punkte)
gebundener Sollzins:	2,4 % p. a.	
Effektivzins:	2,7 % p. a.	
Tilgungssatz:	3,5 % p. a.	

**Lösungshinweise Aufgabe 5**

**(20 Punkte)**

[VO: § 5 Absatz 2 Nr. 2 und 4]

a) Z. B.:

- amtlicher Lageplan, erhältlich beim staatlichen Vermessungsamt/Katasteramt
- Grundbuchauszug neuesten Datums, erhältlich beim Grundbuchamt
- Erwerbsurkunde, z. B. Kaufvertrag, erhältlich beim Amtsgericht
- Berechnung des umbauten Raumes, erhältlich beim Architekt
- Wohn- und Nutzflächenberechnung, erhältlich beim Architekt

(6 Punkte)

b) ■ Sachwertverfahren:

Dieses Verfahren findet Anwendung bei selbst genutzten Objekten.

■ Ertragswertverfahren:

Dieses Verfahren wird bei ertragsbetonten Objekten (Mietwohngrundstück) angewendet.

(4 Punkte)

**Hinweis für den Korrektor:** Bei der Wohnung kann auch das „Vergleichsverfahren“ als Bewertungsverfahren genannt werden.

c) In jedem Fall ist bei der Beleihungswertermittlung einer Immobilie der Verkehrswert, hier der Kaufpreis, als Vergleichswert festzulegen. Übersteigt der ermittelte Sachwert oder der Ertragswert den Verkehrswert, ist der niedrigere Verkehrswert anzusetzen.

(2 Punkte)

d) Das Annuitätendarlehen wird mit dem vereinbarten Ist-Darlehenszins und der vereinbarten Tilgung (Zins + Tilgung = Annuität) angesetzt.

Das Zinszahlungsdarlehen wird mit dem vereinbarten Ist-Darlehenszins und dem Aufwand für ein Tilgungssurrogat (z. B. Versicherungsbeitrag für die Tilgungs-Lebensversicherung) angesetzt.

(4 Punkte)

e) Annuität:  $2,4 \% + 3,5 \% = 5,9 \%$  von  $550.000 \text{ €} = 32.450 \text{ €}$

monatliche Belastung:  $\frac{32.450 \text{ €}}{12} = 2.704,17 \text{ €}$

(4 Punkte)