

# Möglichkeiten betriebswirtschaftlicher Beurteilung privater Kapitalanlagen

Dargestellt am Beispiel des Bauherrenmodells

Von

Dr. rer. oec. Christiane Jaap

TECHNISCHE HOCHSCHULE DARMSTADT	
Fachbereich 1	
Gesamtbibliothek	
<u>Betriebswirtschaftslehre</u>	
Inventar-Nr. :	37.955
Abstell-Nr. :	A 19/1026
Sachgebiete:	2.3.3.1
	00182 218



DUNCKER & HUMBLLOT / BERLIN

# INHALT

	Seite
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	XII
<b>Symbolverzeichnis</b>	XVI
<b>1. Problemstellung, Abgrenzung und Gang der Untersuchung</b>	1
<b>2. Entwicklung eines Grundmodells zur betriebswirtschaftlichen Beurteilung privater Kapitalanlagen</b>	8
2.1. Grundlagen	8
2.1.1. Kriterien der Modellbildung	8
2.1.2. Grundlegende Annahmen	10
2.1.3. Zahlungen	13
2.1.3.1. Begriffsbestimmungen	13
2.1.3.2. Einzubeziehende Zahlungen	16
2.1.3.3. Zahlungszeitpunkte	21
2.1.4. Abgrenzung zwischen modellexogenen und modellendogenen, unabhängigen und abhängigen sowie personenbezogenen und objektbezogenen Größen	23
2.1.5. Länge des Planungszeitraums	26
2.2. Ermittlungsrechnung	29
2.2.1. Entscheidungskalkül	29
2.2.1.1. Grundsätzliche Überlegungen zu den Ergänzungsmaßnahmen	31
2.2.1.2. Ausgewählte Ansätze in der Literatur	34
2.2.1.3. Beschreibung des angewendeten Entscheidungskalküls	40
2.2.1.3.1. Quantifizierung der derivativen Zahlungen und Begründung für die Wahl eines kombinatorischen Partialmodells	40

2.2.1.3.2. Konkretisierung der Zielgröße 'Gewinnmaximierung' sowie Überlegungen zu den Konsumentnahmen	42
2.2.1.3.3. Mögliche Modellerweiterungen	44
2.2.1.3.4. Zusammenstellung der Prämissen zum Entscheidungskalkül	45
2.2.2. Ermittlung der Steuerzahlungen	48
2.2.2.1. Veranlagungssimulation versus Teilerrechnung	48
2.2.2.2. Steuerarten mit zum Teil derivativen Zahlungen	55
2.2.2.2.1. Einkommensteuer und Kirchensteuer	57
2.2.2.2.1.1. Berechnung bei Vernachlässigung von Verlustabzügen	57
2.2.2.2.1.2. Einbeziehung von Verlustabzügen	60
2.2.2.2.2. Vermögensteuer	69
2.2.2.3. Ableitung von Differenzsteuersätzen	70
2.2.3. Ermittlung der optimalen Nutzungsdauer	76
2.3. Analyserechnungen	78
2.3.1. Globalanalyse	78
2.3.2. Ursachenanalyse	80
2.4. Zusammenfassung	85
2.4.1. Zusammenstellung der Prämissen des Grundmodells	85
2.4.2. Beschreibung des Grundmodells im Zusammenhang	89

<b>3. Anwendung des Grundmodells auf die Anlagemöglichkeit 'Bauherrenmodell'</b>	<b>97</b>
3.1. Begriff, Konzeption und Risiken des Bauherrenmodells	97
3.2. Einige Probleme in den Literaturbeiträgen zur betriebswirtschaftlichen Beurteilung des Bauherrenmodells und Einordnung des eigenen Ansatzes	103
3.3. Konkretisierungen und Erweiterungen zum Grundmodell	115
3.3.1. Teilung des Planungszeitraums	116
3.3.2. Ermittlung der Periodenergebnisse	118
3.3.2.1. Kalkulierter und tatsächlicher Gesamtaufwand sowie betriebswirtschaftliche Gesamtkosten	118
3.3.2.2. Einzelheiten zu den Projektzahlungen	120
3.3.2.3. Einzelheiten zu den ausschließlich originären Steuerzahlungen	128
3.3.2.3.1. Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer	129
3.3.2.3.2. Grundsteuer	136
3.3.3. Ermittlung der Veränderungen des zu versteuernden Einkommens	141
3.3.3.1. Anschaffungskosten, Herstellungskosten und in der Bauphase sofort abzugsfähige Werbungskosten	143
3.3.3.2. Abschreibungen	150
3.3.4. Ermittlung der Veränderungen des steuerpflichtigen Vermögens	151
3.3.5. Ermittlung der optimalen Abschreibungsalternative	153
3.3.6. Besonderheiten bei der Ermittlung der optimalen Nutzungsdauer	161
3.3.7. Zusammenstellung der speziell für die Anlagemöglichkeit 'Bauherrenmodell' geltenden Prämissen	162

	Seite
3.4. Anwendungsbeispiel	168
3.4.1. Ausgangsdaten	168
3.4.2. Ermittlungsrechnung	176
3.4.3. Ursachenanalyse und Interpretation der Ergebnisse	186
3.5. Ableitung tendenzieller Aussagen zum Einfluß ausgewählter exogener Größen auf die Ergebnisgrößen mit Hilfe der Analyserechnungen	199
3.5.1. Begrenzung der Untersuchung durch Begrenzung der Schwankungsbereiche bzw. Festlegung der Werte exogener Größen	200
3.5.1.1. Grundlagen der Festlegung der Schwankungsbereiche exogener Größen	201
3.5.1.2. Abbildung von Abhängigkeiten zwischen einzelnen exogenen Größen	202
3.5.1.3. Festlegung der Schwankungsbereiche bzw. der Werte im einzelnen	203
3.5.1.4. Zusammenstellung der Prämissen zu den Schwankungsbereichen und zu den Werten exogener Größen	215
3.5.2. Weitere Begrenzung der Untersuchung durch Ausschluß bestimmter Kombinationen von Werten exogener Größen	216
3.5.3. Einflüsse ausgewählter objektbezogener Größen auf die Ergebnisgrößen bei ausgewählten Kombinationen zwischen den subjektbezogenen Größen	221
3.5.3.1. Überblick	221
3.5.3.2. Variation 1: Hohes Basiseinkommen, hohes Basisvermögen und niedriger Bruttokalkulationszinsfuß	223
3.5.3.3. Variation 2: Hohes Basiseinkommen, hohes Basisvermögen und hoher Bruttokalkulationszinsfuß	240

3.5.3.4. Variation 3: Niedriges Basiseinkommen, hohes Basisvermögen und niedriger Brut- tokalkulationszinsfuß	257
3.5.3.5. Variation 4: Hohes Basiseinkommen, nie- driges Basisvermögen und niedriger Bruttokalkulationszinsfuß	267
3.5.3.6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Variationen	272
<b>4. Schlußbetrachtung</b>	<b>282</b>
<b>Anlagen</b>	
- Anlage 1: Variation 1 - Ergebnisse der Variationsrechnungen	285
- Anlage 2: Variationen - Beispiel 8: Grundlagen zur Zerlegung der absoluten Wirkung einer Verringerung des Basiseinkommens	302
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>305</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>307</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>309</b>