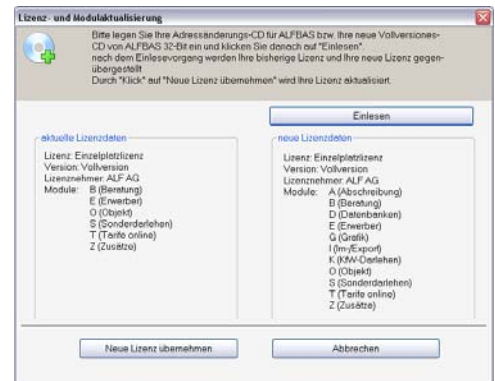
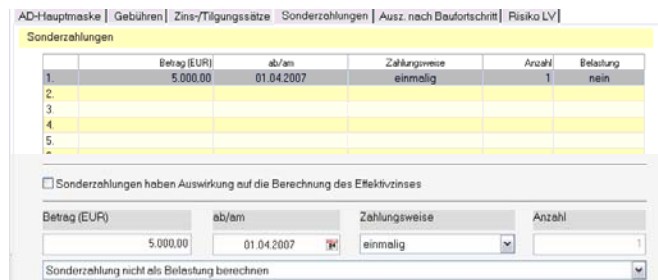


# Neuerungen in ALF-OPTIFI Baufinanzierung Win32/XP Version 1.03

- Die ab **01.01.2007** gültige **Versicherungssteuer von 19%** wurde im R+V Restkreditversicherungsrechner integriert.
- Die **Ergebnisse der Nettoeinkommensberechnung** ändern sich etwas, da ab 2007 der Beitragsatz für die Rentenversicherung angehoben und für die Arbeitslosenversicherung gesenkt wurde.
- Die **Modelle der Bausparkasse Schwäbisch-Hall** wurden angepasst (Stand 7.12.2006).
- Die Datenbank der **Bauspartarife** wurde aktualisiert.
- Für jede **Sonderzahlung** können Sie jetzt angeben, ob diese als Belastung dargestellt werden soll oder nicht (siehe Bild rechts).
- In der **Liste der Berechnungen** ziehen Sie jetzt auch einfach mit der Maus **per drag & drop** einzelne Berechnungen in den Treeview.
- Die **Lizenz- und Modulaktualisierung**, z. B. beim Nachkauf eines Moduls erfolgt jetzt einfach über den Menüpunkt „Hilfe“, „Lizenzweiterung“ (siehe Bild rechts). Legen Sie die CD mit der neuen Version ein und klicken Sie im Fenster (siehe Bild rechts) auf <Einlesen>.
- Die Datenbank wird jetzt automatisch komprimiert.



## Modul Z – Zusätze:

- Der **Vergleich Eigentümer/Mieter, Immobilie-/Geldanlage** wurde übersichtlicher gestaltet. Die Vergleichsmiete wird jetzt im Fenster (siehe Bild unten) erfasst. Die Auswertung wurde ebenfalls komplett überarbeitet (siehe Bild rechts).



Vergleich Eigentümer/Mieter							
Jahr	Berechnung für Eigentümer			Berechnung für Mieter			
	Immobilienwert	Rücklagen unrentiert p.a. (0,75 %)	mit Gesamtbelastung nach Steuern	mit Miete	Differenz zu Bauherr	Kapitalvermögen Mieter bei 3,00 %	
1	2006	310.000	775	296	240	56	153.938
2	2007	313.100	2.348	796	606	190	160.886
3	2008	316.231	2.372	790	812	198	167.957
4	2009	319.393	2.395	811	618	253	176.074
5	2010	322.587	2.419	846	624	320	185.243
6	2011	325.813	2.444	849	631	319	194.698
7	2012	329.071	2.468	962	637	316	204.367
8	2013	332.362	2.493	956	643	312	214.266
9	2014	335.686	2.518	900	650	260	223.770
10	2015	339.042	2.543	945	656	189	233.779
11	2016	342.433	2.568	896	663	223	242.474
12	2017	345.857	2.594	895	669	221	252.436
13	2018	349.316	2.620	895	676	219	262.671
14	2019	352.809	2.646	900	683	217	273.192
15	2020	356.337	2.673	904	690	216	284.008
16	2021	359.900	2.700	910	697	214	295.126
17	2022	363.499	2.726	916	704	212	306.569
18	2023	367.134	2.754	921	711	211	318.319
19	2024	370.806	2.781	927	718	209	330.413
20	2025	374.514	2.809	936	725	197	338.902
		374.514	49.644	204.196	153.737	50.459	338.902

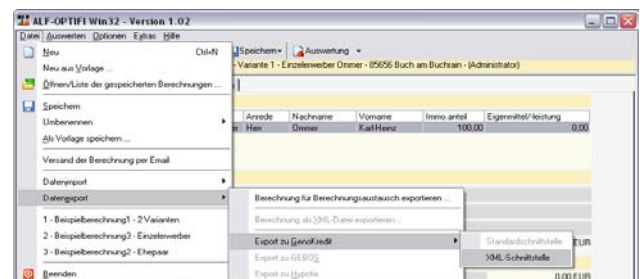
Vergleich	für Eigentümer	EUR	für Mieter	EUR
Finanzierungsdauer	Immobilienwert in 2025	374.514	Kapitalvermögen in 2025	338.902
20 Jahre	abzgl. Gesamtbelastung	204.196	abzgl. Kapitalertrag	150.000
	abzgl. Restschuld in 2025	52.891	Vermögenszuwachs	188.902
	<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>EUR 127.527</b>		
	Berücksichtigte Ausgaben	EUR 204.196	Berücksichtigte Ausgaben	EUR 204.196
	Durchschn. Vermögenszuwachs	%/Jahr 0,06	Durchschn. Vermögenszuwachs	%/Jahr 2,21

## Modul T – Tarife online:

- Datenaktualisierung online:** Das Modul Tarife online wurde überarbeitet. Die Probleme bei der Aktualisierung über Proxyserver (SOCKS4, SOCKS5, HTTP) mit Authentifizierung sind beseitigt.

## Modul I – Im-/Export:

- Die **GenoKredit-Schnittstelle** ist jetzt auch als **XML-Schnittstelle** integriert. Sie finden die Schnittstelle unter Datei, Datenimport bzw. -export, ... Genokredit (siehe Bild).



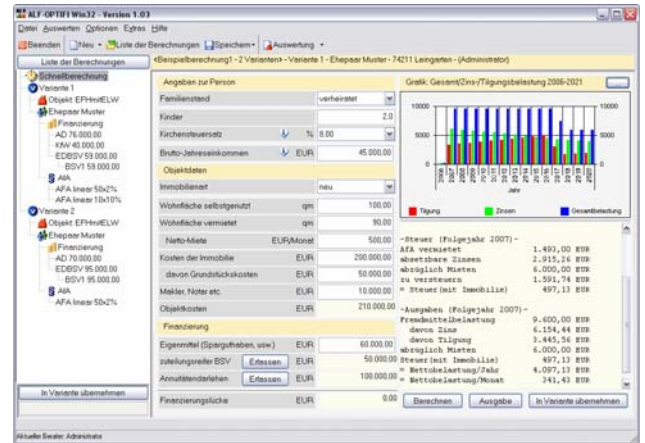
## Neu in der Basis-Version: Die Schnellberechnung

Die neue **Schnellberechnung** (siehe Bild rechts) ermöglicht eine Sofortberechnung im Kundengespräch.

Die in der Schnellberechnung erfassten Daten können in eine ausführliche Variante übernommen und dort ergänzt und weiterbearbeitet werden.

Zu jeder Berechnung gibt es eine Schnellberechnung. Sie ist quasi eine besondere Variante. Da die Schnellberechnung zu Beginn genutzt wird, befindet Sie sich oberhalb der anderen Varianten der Berechnung.

Sie öffnen die Schnellberechnung mit Klick auf dieses Icon im Treeview:



In den **Angaben zur Person** erfassen Sie die wichtigsten Eckdaten: Familienstand, Kinder, Kirchensteuer und Brutto-Jahres-einkommen (siehe Bild Mitte).

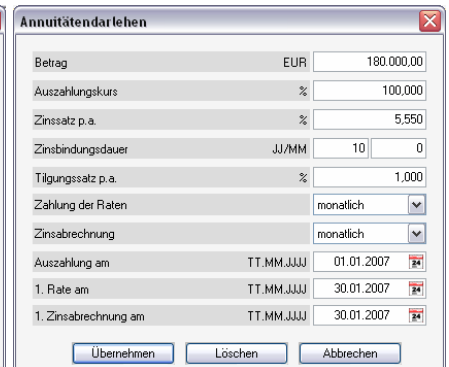
Angaben zur Person	
Familienstand	verheiratet
Kinder	2,0
Kirchensteuersatz	% 8,00
Brutto-Jahreseinkommen	EUR 50.000,00

Objektdaten	
Immobilienart	neu
Wohnfläche selbstgenutzt	qm 120,00
Wohnfläche vermietet	qm 60,00
Netto-Miete	EUR/Monat 400,00
Kosten der Immobilie	EUR 300.000,00
davon Grundstückskosten	EUR 100.000,00
Makler, Notar etc.	EUR 4.500,00
Objektkosten	EUR 304.500,00

Danach geben Sie die wichtigsten **Objektdaten** ein. Dazu zählen Immobilienart (neu/gebraucht), selbstgenutzte und vermietete Wohnfläche, Netto-Miete, Gesamt-, Grundstücks-, Makler-/Notarkosten (siehe Bild rechts).

Im Bereich **Finanzierung** (Bild unten) sind erfassbar: Eigenmittel, sowie über den Button <Erfassen> ein **zuteilungsreifer Bausparvertrag** (Fenster Mitte), ein **Annuitätendarlehen** (ganz rechts).

Finanzierung	
Eigenmittel (Sparguthaben, usw.)	EUR 24.500,00
zuteilungsreifer BSV	<input type="button" value="Erfassen"/> EUR 100.000,00
Annuitätendarlehen	<input type="button" value="Erfassen"/> EUR 180.000,00
Finanzierungslücke	EUR 0,00

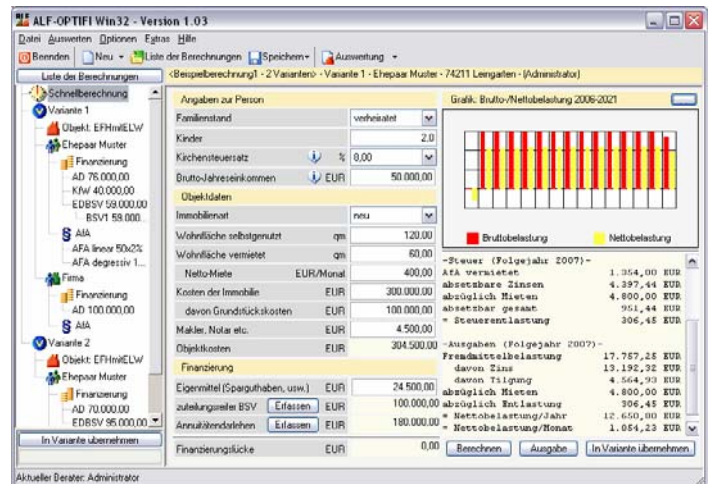


Ein Klick auf den **<Berechnen>-Button** ermittelt als Ergebnis die wichtigsten Eckdaten. Diese werden im Fenster rechts unten dargestellt (siehe Bild).

Die **Grafik** ist aus diesen Varianten wählbar:

- Brutto-/Nettobelastung pro Monat
- Restschuld am Jahresende
- Gesamtbelastung/Zins-/Tilgungsanteil pro Jahr

ALF AG Pilottest			
Liebigstr. 23 74211 Leingarten Tel. 07131/9065-0			
<b>Schnellberechnung</b>		19.12.2006	
<b>Objektdaten</b>			
Kosten der Immobilie	EUR	300.000,00	
davon Grundstückskosten	EUR	100.000,00	
Sonstige Kosten (Makler-, Notarkosten u.ä.)	EUR	4.500,00	
<b>Objektkosten</b>	<b>EUR</b>	<b>304.500,00</b>	
<b>Fremdmittelbedarf</b>			
Objektkosten	EUR	300.000,00	
abzüglich Eigenmittel/Eigenleistungen	EUR	24.500,00	
abzüglich Guthaben aus zuteilungsreifem Bausparvertrag	EUR	44.000,00	
<b>zu finanzierender Betrag</b>	<b>EUR</b>	<b>236.000,00</b>	
<b>Finanzierungsmittel</b>			
Annuitätendarlehen	EUR	180.000,00	
Aufwand	EUR/Monat	952,50	
Bausparvertrag (Darlehensbetrag)	EUR	56.000,00	
Aufwand	EUR/Monat	500,00	
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>EUR/Monat</b>	<b>1.452,50</b>	
<b>Steuerliche Auswirkung</b>			
<b>2006</b>		<b>2007</b>	
AFA vermietet	EUR/Jahr	113,00	1.354,00
absetzbare Zinsen	EUR/Jahr	0,00	4.397,44
absetzbare Disagio/Gebühren	EUR/Jahr	0,00	0,00
abzüglich Mietaufwendungen	EUR/Jahr	400,00	4.800,00
absetzbar gesamt	EUR/Jahr	-287,00	951,44
<b>daraus Steuerentlastung</b>	<b>EUR/Jahr</b>	<b>93,07</b>	<b>306,45</b>
<b>Ausgaben</b>			
<b>2006</b>		<b>2007</b>	
Fremdmittelbelastung	EUR/Jahr	0,00	17.757,25
davon Zins	EUR/Jahr	0,00	13.192,32
davon Tilgung	EUR/Jahr	0,00	4.564,93
abzüglich Mietaufwendungen	EUR/Jahr	400,00	4.800,00
abzüglich Entlastung	EUR/Jahr	-287,00	951,44
<b>Nettobelastung</b>	<b>EUR/Jahr</b>	<b>-306,93</b>	<b>12.650,88</b>
<b>Nettobelastung/Monat</b>	<b>EUR/Monat</b>	<b>-306,93</b>	<b>1.054,23</b>



Der **Button <Ausgabe>** öffnet die Druckausgabe (Bild links). Die Grafik ist momentan nicht druckbar.

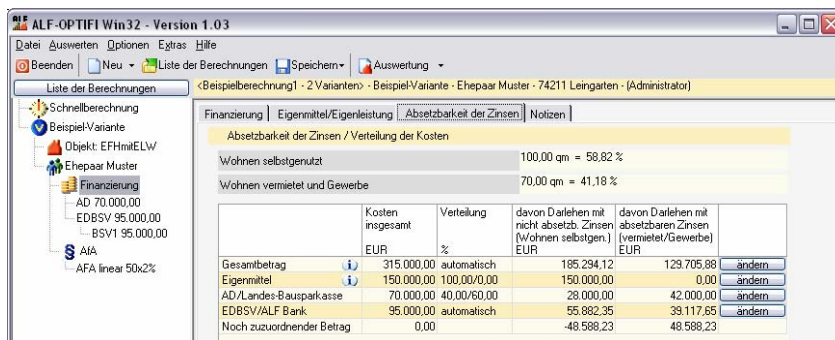
Mit Klick auf den **Button <In Variante übernehmen>** werden die in der Schnellberechnung erfassten Daten in eine ausführliche Variante übernommen und können dort ergänzt und weiterbearbeitet werden.

## Neu in der Basis-Version: Die Ordnerlasche „Absetzbarkeit der Zinsen“

**Wichtig:** Führen Sie diese Verteilung der Absetzbarkeit der Zinsen erst durch, wenn alle Darlehen korrekt erfasst sind, denn Änderungen in den Darlehen verfälschen diese Werte.

In den Fremdmitteln wurde die **neue Ordnerlasche „Absetzbarkeit der Zinsen“** eingefügt (siehe Bild rechts). Standardmäßig sind die Zinsen gleichmäßig auf vermieteten (absetzbar) und selbstgenutzten Teil (nicht absetzbar) verteilt. Das ist hier änderbar.

Gibt es keinen vermieteten Teil, ist diese Ordnerlasche nicht wählbar.

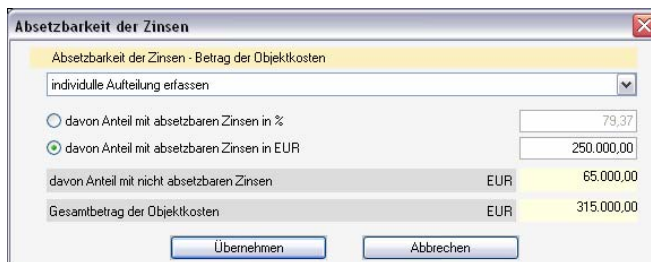


Über der Tabelle sehen Sie die **Anteile für den vermieteten und selbstgenutzten Teil** in qm und % (Bild unten Mitte). Sind die Kosten des Objekts auf mehrere Erwerber aufgeteilt, sehen Sie hier in Klammern noch den Anteil des aktuellen Erwerbers (Bild unten rechts).

Wohnen selbstgenutzt	100,00 qm = 58,82 %	Wohnen selbstgenutzt	120,00 qm (Anteil 80,00 % = 96,00 qm) = 63,16 %
Wohnen vermietet und Gewerbe	70,00 qm = 41,18 %	Wohnen vermietet und Gewerbe	70,00 qm (Anteil 80,00 % = 56,00 qm) = 36,84 %

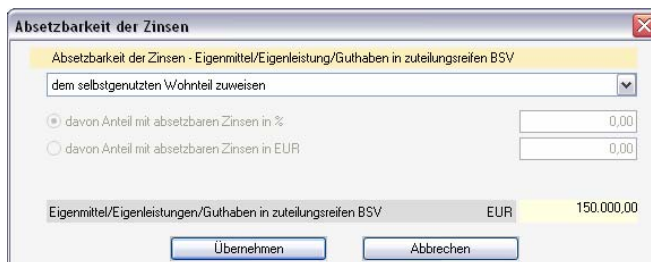
In der Tabelle sehen Sie ganz oben den **Gesamtbetrag** (Kosten der Immobilie, zuzüglich Eigenmittel, und des Guthabens in zuteilungsreifen Bausparverträgen). Bei auf mehrere Erwerber aufgeteilten Immobilien ergibt sich der Gesamtbetrag aus den anteiligen Kosten der Immobilie. Automatisch wird der Gesamtbetrag je nach erfassten Quadratmetern auf den selbstgenutzten und vermieteten Teil verteilt.

Möchten Sie diese Verteilung ändern, weil z. B. die Kosten im vermieteten Teil höher sind, klicken Sie in der Zeile Gesamtbetrag auf den Button <ändern>. Wählen Sie im Fenster (siehe Bild) „individuelle Aufteilung erfassen“. Klicken Sie das Erfassungsfeld (% oder EUR) an. Erfassen Sie den absetzbaren Anteil. Der nicht absetzbare Anteil wird ermittelt. Ganz unten wird zur Info der Gesamtbetrag angezeigt.



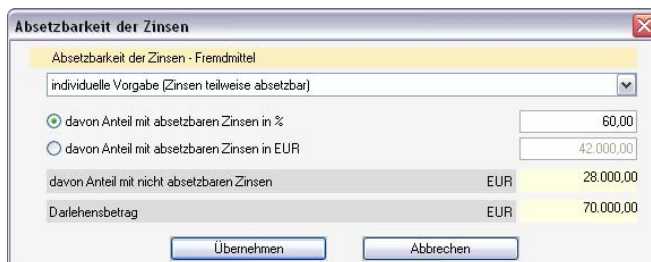
<Übernehmen> stellt die Daten in die Tabelle. Statt „automatisch“ werden jetzt die Prozentsätze der Verteilung „nicht absetzbar/absetzbar“ angezeigt (siehe Bild oben rechts).

In der nächsten Tabellenzeile sehen Sie die **Eigenmittel**. Automatisch werden auch diese je nach erfassten Quadratmetern auf den selbstgenutzten und vermieteten Teil verteilt. Zum Ändern klicken Sie auf <ändern>. Im Fenster wählen Sie „dem selbstgenutzten Wohnteil zuweisen“ (siehe Bild). Mit <Übernehmen> werden die Eigenmittel (bis zur Höhe des Gesamtbetrags) dem selbstgenutzten Teil zugewiesen.



Darunter sehen Sie in der Tabelle die **einzelnen Darlehen**. Nach Klick auf <ändern> wählen Sie entweder „100% auf vermietet (voll absetzbar)“, „100% auf selbstgenutzt (nicht absetzbar)“ oder „individuelle Vorgabe“ (siehe Bild). Klicken Sie auf <Übernehmen>.

Über- bzw. Unterzuordnungen werden in der letzten Tabellenzeile „Noch zuzuordnender Betrag“ angezeigt.



Möchten Sie wieder die **automatischen Werte** einstellen, klicken Sie auf den jeweiligen <ändern>-Button, wählen „automatisch proportional verteilen“ und klicken auf <Übernehmen>.