

HANDBUCH ALF-OPTIFI BAUFINANZIERUNG

Impressum

Copyright © 2019 ALF AG Alle Rechte vorbehalten

Inhalt: ALF AG, Liebigstr. 23, 74211 Leingarten, info@alfag.de, www.alfag.de

1	Allo	gemeine Hinweise1	12
	1.1	Der ALF-Support	12
	1.2	Hard- und Softwarevoraussetzungen	12
	1.3	Installation	12
		1.3.1 Grundlegende Vorgehensweise	12
		1.3.2 Installation auf einem Arbeitsplatz	13
		1.3.3 Installation auf ein Netzlaufwerk	13
		1.3.4 Netzwerk-Installation im Umfeld der FIDUCIA	13
		1.3.5 Installation unter Citrix oder Terminalserver	13
	1.4	ALF-OPTIFI starten	13
		1.4.1 Erststart von ALF-OPTIFI	14
	1.5	Was kann ALF-OPTIFI Basis?	14
	1.6	Ergänzende ALF-OPTIFI Module	14
2	Scł	nellanleitung1	16
	2.1	Neue Berechnung	16
	2.2	Objekt	16
	2.3	Erwerber	17
	2.4	Finanzierung	19
	2.5	Auswertung	21
3	Sta	rt	21
-	3.1	Schnellwahl	21
	3.2	Liste der Berechnungen	22
		3.2.1 Anzeigefilter	22
		3.2.2 Anzeige sortieren	23
		3.2.3 Berechnung suchen	24
		3.2.4 Berechnung laden	24
		3.2.5 Senden per E-Mail	24
		3.2.6 Berechnung löschen	24
	3.3	Berechnung speichern	24
	3.4	Neue Berechnung	25
	3.5	Neue Variante	25
	3.6	Vorlagen	25
		3.6.1 Als Vorlage speichern	25
		3.6.2 Neue Berechnung aus Vorlage	26
		3.6.2.1 Vorlage als Standard definieren	26
		3.6.2.2 Entrernen oder Andern eines Standards	26
	07	3.0.3 Loschen einer vorlage	20
	<u>კ.</u> /		20
	3.8	ALF-UP I IFI beenden	20
4	Ber	echnung2	27
	4.1	Fenster Berechnung	27

		4.1.1	Informationen zur Berechnung	
		110	4.1.1.1 Name der Berechnung andern	20
		4.1.Z	Informationen zu den Varianten	
5	Sch	nnellbe	erechnung	29
	5.1	Erfass	sung	30
		5.1.1	Angaben zur Person	30
		5.1.2	Objektdaten	30
		5.1.3	Finanzierung	31
	5.2	Auswe	ertung	32
		5.2.1	Tabellarische Darstellung	32
		5.2.2	Grafische Darstellung	33
		5.2.3	Ausgabe	34
	5.3	Übern	nahme	35
6	Var	riante .		36
		6.1.1	Variante	
			6.1.1.1 Informationen zur Variante	37
			6.1.1.2 Notizen zur Variante	37
		0.4.0	6.1.1.3 Vortelle der Variante	
		6.1.2	Erwerber / Ubersicht	38
			6.1.2.2 Immobilie	
			6.1.2.3 Finanzierung	38
7	Ob	iekt		39
-	0.0	7.1.1	Objekt	
			7.1.1.1 Objektdaten	
			7.1.1.2 Objektkosten	41
		7.1.2	Absetzung für Abnutzung (Afa)	
			7.1.2.1 Ermittlung der Anteile	47
			7.1.2.2 Emilliong der abzügstanigen Antelle	47 48
			7.1.2.4 Beispiel für Bau	
		7.1.3	selbstgenutzt	49
			7.1.3.1 Wohnen selbstgenutzt	49
			7.1.3.2 Gewerbe selbstgenutzt	50
		7.1.4	Vermietet	50
			7.1.4.1 Wormen vermietet	50
		7.1.5	Nutzungswechsel	
			7.1.5.1 selbstgenutzt in vermietet	52
			7.1.5.2 vermietet in selbstgenutzt	53
		7.1.6	Objektinfos und Objektbilder	54
			7.1.6.1 Notizen zum Objekt	55
8	Erv	verber	r	56
		8.1.1	Erwerberdaten	57
			8.1.1.1 Einzelerwerber	57
			8.1.1.2 Ehepaar und Lebensgemeinschaft	60

		8.1.1.3 Firma	. 62
	8.1.2	Notizen zum Erwerber	.63
9	Finanzier	ung	64
	9.1.1	Übersicht Finanzierung	.64
	912	Figenmittel und Figenleistung	65
	013	neues Darlehen	66
	0.1.0	Darlahangartan	67
	9.1.4	0 1 1 1 Annuitätenderlehen	.07
		9.1.4.1 1 Schnellerfassung	69
		9 1 4 1 2 Hauptmaske	70
		9.1.4.1.3. Kosten/Gebühren	.73
		9.1.4.1.4. Zins- und Tilgungssätze	.74
		9.1.4.1.5. Sonderzahlungen	. 78
		9.1.4.1.6. Teilauszahlungen/Baufortschritt	. 79
		9.1.4.1.7. Riester	. 81
		9.1.4.1.8. Risiko-LV	. 86
		9.1.4.1.9. Notizen zum Darlehen	. 87
		9.1.4.2 Annuitätendarlehen, Tilgung mit BSV	88
		9.1.4.2.1. neuen Bausparvertrag anlegen	.89
		9.1.4.2.2. Bausparverirag errasseri	90
		9.1.4.3 Annulatendanenen, Tilgung mit EV	90
		9 1 4 3 2 Lebensversicherung erfassen	99
		9.1.4.4 Tilgungsdarlehen	101
		9.1.4.5 Tilgungsdarlehen, Tilgung mit BSV	102
		9.1.4.6 Tilgungsdarlehen, Tilgung mit LV	103
		9.1.4.7 Endfälliges Darlehen	104
		9.1.4.8 Endfälliges Darlehen, Tilgung mit BSV	105
		9.1.4.8.1. Effektivzins für kombinierte Darlehen	106
		9.1.4.8.2. nachgeschaltete Bausparverträge	106
		9.1.4.9 Endfalliges Darlehen, Tilgung mit LV	107
		9.1.4.10 zuteilungsreifer Bausparvertrag	108
	9.1.5	Darlehensdaten ändern	115
		9.1.5.1 Reihenfolge der Darlehen andern	115
		9.1.5.2 Danenenstyp andern	115
	9.1.6	Darlehen löschen	116
	9.1.7	Absetzbarkeit der Zinsen	117
		9.1.7.1 Zuordnung Gesamtkosten	117
		9.1.7.2 Zuoranung Eigenmittei	118
			119
	9.1.8	Notizen zur Finanzierung	121
10	Auswerte	n1	22
	10.1 Druck	vorschau	22
	10.2 Auswe	ertungen	123
	10.2.1	Ausführliche Auswertung	124
	10.2.2	Kompakte Auswertung	130
	10.2.2	Europäisches Standardisiortes Markhlatt (ESIS)	124
	10.2.3	Europaisones Stanuaruisiertes Merkbialt (ESIS)	134 131
		10.2.0.1 LOIO Separat ausyeben	104

	10.2.3.2 ESIS mit Tilgungsplan ausgeben	134
	10.2.3.3 ESIS prüfen und ergänzen	135
	10.2.3.3.1. EFZ-Szenarien 10.2.3.3.2. Ablösungs-Szenarien	130
	10.2.3.3.3. ESIS-Vorlagen	138
	10.2.3.4 ESIS ausdrucken	139
	10.2.4 Vorvertragliche Informationen (VVI)	140
	10.2.4.1 VVI separat ausgeben	140
	10.2.4.2 VVI mit Tilgungsplan ausgeben	140
	10.2.4.3 VVI pruten und erganzen	141
		140
	10.2.5 1 Tilgungsplane	142
	10.2.5.2 Tilgungsplan inkl. VVI	142
	10.2.5.3 Tilgungsplan ohne vorvertragliche Information	143
	10.2.5.4 Wohnförderkonto	144
	10.2.6 Variantenvergleich	146
	10.2.7 Vergleich Eigentümer mit Mieter und Immobilien- mit Geldanlage	146
	10.2.8 Wie viel Haus kann ich …?	146
	10.2.9 Selbstauskunft und Anlage	146
	10.2.10 Checkliste	146
	10.2.11 Grafik	147
	10.2.12 Ausgabemeldungen	147
	10.2.13 Demo der ausführlichen Auswertung mit Modul B	148
11	Anschreiben	149
11 /	Anschreiben 11.1.1 Parametereinstellungen	149
11 /	Anschreiben 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken	149 149
11 /	Anschreiben 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken 11.1.3 Textverarbeitung starten	149 149 150 150
11 /	Anschreiben 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken 11.1.3 Textverarbeitung starten 11.1.4 Neues Anschreiben erstellen	 149 149 150 150 150
11 /	 Anschreiben	149 149 150 150 150 150
11 /	Anschreiben. 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken. 11.1.3 Textverarbeitung starten 11.1.4 Neues Anschreiben erstellen 11.1.4.1 Anschreiben mit Microsoft Word. 11.1.4.2 Anschreiben mit Open Office	149 149 150 150 150 150 151
11 /	 Anschreiben. 11.1.1 Parametereinstellungen	149 150 150 150 150 150 151 152
11 /	 Anschreiben. 11.1.1 Parametereinstellungen	149 149 150 150 150 150 151 152 152
11 /	 Anschreiben. 11.1.1 Parametereinstellungen	149 150 150 150 150 151 152 152 153
11 /	Anschreiben. 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken 11.1.3 Textverarbeitung starten 11.1.4 Neues Anschreiben erstellen 11.1.4.1 Anschreiben mit Microsoft Word 11.1.4.2 Anschreiben mit Open Office 11.1.4.3 Serienbrieffelder aus ALF-OPTIFI 11.1.4.4 Muster- und Beispielbriefe verwenden 11.1.5 Anschreiben bearbeiten	149 150 150 150 150 150 152 152 153 154
11 /	 Anschreiben. 11.1.1 Parametereinstellungen	149 150 150 150 150 150 152 152 153 154
11 / 12 / 13	 Anschreiben	149 149 150 150 150 150 152 152 153 154 154
11 / 12 \ 13	Anschreiben	149 150 150 150 150 150 152 152 153 154 154 155
11 / 12 \ 13	Anschreiben	149 150 150 150 150 150 151 152 153 154 155 155
11 / 12 \ 13	Anschreiben. 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken. 11.1.3 Textverarbeitung starten 11.1.4 Neues Anschreiben erstellen 11.1.4 Neues Anschreiben mit Microsoft Word. 11.1.4.1 Anschreiben mit Open Office 11.1.4.3 Serienbrieffelder aus ALF-OPTIFI. 11.1.5 Anschreiben bearbeiten 11.1.5 Anschreiben bearbeiten 12.1.1 Berechnung per E-Mail an ALF senden 13.1.1 Berechnung importieren 13.1.2 Berechnung importieren 13.1.2 Berechnung exportieren	149 150 150 150 150 150 152 152 153 154 155 155 155
11 / 12 \ 13	Anschreiben 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken 11.1.3 Textverarbeitung starten 11.1.3 Textverarbeitung starten 11.1.4 Neues Anschreiben erstellen 11.1.4.1 Anschreiben mit Microsoft Word 11.1.4.2 Anschreiben mit Open Office 11.1.4.3 Serienbrieffelder aus ALF-OPTIFI 11.1.4.4 Muster- und Beispielbriefe verwenden 11.1.5 Anschreiben bearbeiten Yersenden 12.1.1 Berechnung per E-Mail an ALF senden 13.1.1 Berechnung importieren 13.1.2 Berechnung exportieren 13.1.3 Berechnung an ALF exportieren	149 150 150 150 150 150 151 152 153 154 155 155 155 155
11 / 12 \ 13	Anschreiben 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken 11.1.3 Textverarbeitung starten 11.1.4 Neues Anschreiben erstellen 11.1.4 Neues Anschreiben mit Microsoft Word 11.1.4 Anschreiben mit Open Office 11.1.4.3 Serienbrieffelder aus ALF-OPTIFI 11.1.5 Anschreiben bearbeiten Yersenden 12.1.1 Berechnung per E-Mail an ALF senden 13.1.1 Berechnung importieren 13.1.2 Berechnung austausch 13.1.3 Berechnung an ALF exportieren 3.2 Export zu KfW	149 150 150 150 150 150 152 152 153 154 155 155 155 155 155
11 A 12 N 13 I	Anschreiben. 11.1.1 Parametereinstellungen 11.1.2 Anschreiben ausdrucken 11.1.3 Textverarbeitung starten 11.1.4 Neues Anschreiben erstellen 11.1.4 Neues Anschreiben mit Microsoft Word 11.1.4.1 Anschreiben mit Open Office 11.1.4.2 Anschreiben mit Open Office 11.1.4.3 Serienbrieffelder aus ALF-OPTIFI 11.1.4.4 Muster- und Beispielbriefe verwenden 11.1.5 Anschreiben bearbeiten Versenden 12.1.1 Berechnung per E-Mail an ALF senden 13.1.1 Berechnung importieren 13.1.2 Berechnung importieren 13.1.3 Berechnung an ALF exportieren 3.1 Berechnung an ALF exportieren 3.2 Export zu KfW	149 150 150 150 150 150 151 152 153 155 155 155 155 155 155
11 A 12 N 13 I 14 Q	Anschreiben	149 150 150 150 150 150 152 152 153 154 155 155 155 155 155 155
11 / 12 \ 13 14 (Anschreiben	149 149 150 150 150 150 151 152 152 153 155 155 155 155 155 155 155 155 155 155 155

	14.2.1 Upload auf ALF-Cloud	157
	14.2.2 Download von ALF-Cloud	158
	14.2.3 Berechnung auf der Cloud löschen	159
	14.3 Datenaustausch ALF-OPTIFI Desktop	249
	14.3.1 Upload auf ALF-Cloud	249
	14.3.2 Download von ALF-Cloud	250
	14 3 3 Berechnung auf der Cloud löschen	250
15	Module	160
16	Extrac	161
10	16 1 Datenbanken	161
	16.2 Tarifa anlina	101
		101
		162
	16.3.1 Datensicherung	162
	16.3.2 Datenrucksicherung	162
	16.4 Zusätze	162
	16.4.1 Taschenrechner	162
	16.4.2 Kalender	162
17	Optionen	163
	17.1 Verwaltung (Berater und Parameter)	163
	17.1.1 Globale Einstellungen	163
	17 1 2 Beraterverwaltung	167
	17.1.2.1 Berater und Rechte exportieren	167
	17.1.2.2 Gruppe	168
	17.1.2.2.1. Gruppe anlegen	168
	17.1.2.3 Berater	168
	17.1.2.3.1. Beraler anlegen	160
	17.1.2.4.1. Vorlage-Parameter	170
	17.1.2.4.2. Administrator-Parameter	171
	17.1.2.4.3. Parametersperre	171
	17.1.2.4.4. Erfassungssperre	172
	17.1.2.4.5. Erwerber	172
	17.1.2.4.0. Objekt 17.1.2.4.7 Darlehen – Allgemein	173
	17.1.2.4.8. Darlehen	175
	17.1.2.4.9. Gebühren	176
	17.1.2.4.10. ESIS	177
	17.1.2.4.11. Verzeichnisse	178
	17.1.2.4.12. Sonstige	179
	17.1.2.5 Recifice	181
	17.1.2.5.2. Administrator-Rechte	181
	17.2 Firmenstammdaten	181
	17.2.1 Hauptstelle	182
	17 2 2 Filialen	182
	17 3 Menüleiste	183
		100

	17.3.1 Aufgeklappt	183
	17.3.2 Zugeklappt	183
	17.4 Schriftgröße	184
18	Hilfe	185
	18 1 Handbuch anzeigen	185
	18.2 Informationen	
	18.2.1 Svstem	185
	18.2.2 System erweitert	185
	18.2.3 Produkt	186
	18.2.4 Updateinfo	186
	18.2.5 Updateinfo im Internet	186
	18.3 Support	187
	18.3.1 E-Mail an ALF-Support	187
	18.3.2 ALF im Internet	187
	18.3.3 Fernwartung	187
	18.4 Lizenz- und Modulaktualisierung	187
	18.5 SQL-Server Informationen	187
19	Modul A – Abschreibung	188
	19 1 Automatische Ermittlung Afa und Zulagen	188
	19.2 Eigene Werte erfassen	
20		100
20	20 1 Inhelte des Medule Perstung	100
	20.1 1 Dockhott und Docignor	100
	20.1.1 Deckblatt Designer	190
	20.1.2 Ausgaben farbig und grafisch	193
	20.1.3 Firmenlogo und Beraterbild	193
	20.1.4 Infografiken bzw. Schemas	194
	20.1.5 Ergebnisgrafiken	195
	20.1.6 Objektbilder in Auswertung	196
	20.1.6.1 Objektbilder auswählen	196
	20.1.7 Ausführliche Erläuterungen	197
	20.1.8 Ausgabeumfang und Treeview	197
	20.1.9 Selbstauskunft und Checkliste	198
	20.2 Auswertungen mit Modul Beratung	199
	20.2.1 Ausführliche Auswertung	199
	20.2.2 Kompaktauswertung	203
	20.2.3 Tilgungspläne	204
	20.2.4 Variantenvergleich	204
	20.2.5 Vergleich Eigentümer / Mieter bzw. Immobilien- / Geldanlage	206
	20.2.6 Selbstauskunft und Anlage	207
	20.2.7 Checkliste	208
21	Modul D – Datenbank	209

	21.1 Datenbank mit aktuellen Tarifen aller deutschen Bausparkassen	209
	21.1.1 Datenbank verwalten	210
	21.1.2 Datenbank verwenden	211
	21.2 Datenbank eigener Hypothekenkonditionen	213
	21.2.1 Datenbank verwalten	213
	21.2.2 Datenbank verwenden	214
22	Modul E – Erwerber	215
	22.1 Erweiterte Erwerberdaten	215
	22.1.1 Person	215
	22.1.1.1 Hauptfenster Erwerber	216
	22.1.1.1.1. AUSWANI Erwerbertenster 22.1.1.2 Finkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit (N)	217 217
	22.1.1.2 Einkünne aus hieritseisstandiger Paligkeit (N)	
	22.1.1.4 Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (GSE/L)	219
	22.1.1.5 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V)	220
	22.1.1.6 Sonstige Einkünfte (R/SO)	221
	22.1.1.7 Steuer	223
	22.1.1.9 Notizen	228
	22.1.2 Familie	229
	22.1.2.1 Gemeinsame Veranlagung	229
	22.1.3 Firma	230
	22.2 Mehrere Erwerber pro Finanzierung	232
23	Modul G - Grafik	233
23	Modul G - Grafik	233
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1 1 Einzelauswertung	233 233 234
23	Modul G - Grafik	233 233 234 235
23	Modul G - Grafik	233 233 234 235 236
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Biester	233 233 234 235 236 237
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich	233 233 234 235 236 237 239
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten	233 233 234 235 236 237 239 239 240
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage	233 234 235 236 237 239 240 240
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage	233 233 234 235 236 237 239 240 240 240 241
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2Form der Grafik	233 234 235 236 237 239 240 240 241 241
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.4 Info	233 234 235 236 236 237 239 240 240 241 242 242 242
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung. 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.3.1 Info 23.3.2 Erstes Jahr ausblenden	233 234 235 236 237 239 240 240 241 242 242 242 242 242
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung. 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.3.1 Info. 23.3.2 Erstes Jahr ausblenden 23.3.2 Worte in Grafik einblenden	233 233 234 235 236 237 239 240 240 241 242 242 242 242 242 242
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung. 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.3.1 Info 23.3.2 Erstes Jahr ausblenden 23.3.3 Werte in Grafik einblenden 23.4 Schwarz/Waiss Modus	233 234 235 236 237 239 240 240 241 242 242 242 242 242 243 243
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung. 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel. 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.3.1 Info. 23.3.2 Erstes Jahr ausblenden 23.3.4 Schwarz/Weiss-Modus.	233 233 234 235 236 237 239 240 240 241 242 242 242 243 243 243
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung. 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.3.1 Info. 23.3.2 Erstes Jahr ausblenden 23.3.4 Schwarz/Weiss-Modus 23.4 Ansicht und Ausgabe der Grafik	233 234 235 236 237 239 240 240 241 242 242 242 242 243 243 244
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung. 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.3.1 Info 23.3.2 Erstes Jahr ausblenden 23.3.3 Werte in Grafik einblenden 23.4 Schwarz/Weiss-Modus 23.4 Schwarz/Weiss-Modus 23.4 Orafik als Vollbild	233 234 235 236 236 237 239 240 240 241 242 242 242 243 243 244 244
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung. 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel. 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.3.1 Info. 23.3.2 Erstes Jahr ausblenden 23.3.4 Schwarz/Weiss-Modus. 23.4 Ansicht und Ausgabe der Grafik 23.4.1 Grafik als Vollbild 23.4.2 Grafik in Zwischenablage	233 234 235 236 236 237 239 240 240 240 241 242 242 242 243 243 244 244 244
23	Modul G - Grafik23.1 Art der Grafik23.1.1 Einzelauswertung23.1.2 Kombinationen23.1.3 Fremdmittel23.1.4 Riester23.1.5 Variantenvergleich23.1.6 Kaufen / Mieten23.1.7 Immobilien / Geldanlage23.2 Form der Grafik23.3 Sonderfunktionen23.3.1 Info23.3.2 Erstes Jahr ausblenden23.3.3 Werte in Grafik einblenden23.4 Schwarz/Weiss-Modus23.4 Ansicht und Ausgabe der Grafik23.4.1 Grafik als Vollbild23.4.3 Grafik drucken	233 234 235 236 237 239 240 240 241 242 242 242 243 243 244 244 244
23	Modul G - Grafik 23.1 Art der Grafik 23.1.1 Einzelauswertung 23.1.2 Kombinationen 23.1.3 Fremdmittel 23.1.4 Riester 23.1.5 Variantenvergleich 23.1.6 Kaufen / Mieten 23.1.7 Immobilien / Geldanlage 23.2 Form der Grafik 23.3 Sonderfunktionen 23.3.1 Info. 23.3.2 Erstes Jahr ausblenden 23.3.3 Werte in Grafik einblenden 23.4 Schwarz/Weiss-Modus 23.4 Ansicht und Ausgabe der Grafik 23.4.1 Grafik als Vollbild 23.4.2 Grafik in Zwischenablage 23.4.3 Grafik drucken.	233 234 235 236 237 239 240 240 240 241 242 242 243 243 244 244 244 244 244

24.1.1 Export als Berechnungsaustausch	245
24.1.2 Import Berechnungsaustausch	245
24.2 Versand als E-Mail	246
24.2.1 Berechnung als E-Mail	246
24.2.2 Ausgabe als E-Mail	246
24.3 Ausgabe als PDF	247
24.4 Ausgabe als Bilddatei	247
24.5 Übernahme in Word oder Open Office	248
Modul K – KfW-Darlehen	251
25.1 Erfassung von KfW-Darlehen	251
25.1.1 KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW	251
25.1.2 Darlehen der KfW, Ablösung durch LV, Investmentfonds, BSV	252
25.1.3 Darlehenstyp ändern	252
25.1.4 Infos zu KfW-Darlehen	253
25.2 Datenbank KfW-Darlehen	254
25.2.1 Aktuelle Tarife KfW-Darlehen	254
25.2.2 Datenbank verwalten	254
25.2.3 Datenbank verwenden	255
Modul O - Objekt	256
26.1 Erweiterte Objektdaten	256
26.1.1 Grundstück	256
26.1.2 Gebäude	258
26.1.3 Renovierung	260
26.1.4 Sonderfälle	263
26.1.5 Makler/Notar	265
26.2 Objektdatenbank	266
Modul P – Protokoll	267
27.1 Beratungsprotokolle verwalten	267
27.1.1 Neues Protokoll erstellen	268
27.1.2 Protokoll ändern	268
27.1.3 Varianten erstellen	268
27.1.4 Protokoll löschen	268
27.1.5 Protokoll auswerten	268
27.2 Beratungsprotokoll bearbeiten	269
27.2.1 Mitgelieferte Textbausteine	269
27.2.2 Mitgelieferte Textbausteine verwenden	272
27.2.2.1 Editierfelder	272
27.2.2.2 Platznalter 27.2.2.3 Auswahlfelder	272 272
27.2.3 Kategorie verwenden (mehrere Bausteine dleichzeitig)	273 771
27.2.3 1 Mehrere ähnliche Bausteine	274
27.2.3.2 Auswahlfelder wählen	274
	24.1.1 Export als Berechnungsaustausch. 24.1.2 Import Berechnungsaustausch. 24.2 Versand als E-Mail. 24.2.1 Berechnung als E-Mail. 24.2.2 Ausgabe als BIddatei. 24.3 Ausgabe als BIddatei. 24.4 Ausgabe als Bilddatei. 24.5 Übernahme in Word oder Open Office. Modul K - KfW-Darlehen. 25.1 Erfassung von KfW-Darlehen 25.1.1 KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW. 25.1.2 Darlehen der KfW, Ablösung durch LV, Investmentfonds, BSV 25.1.3 Darlehenstyp ändern. 25.1.4 Infos zu KfW-Darlehen 25.2 Datenbank KMV-Darlehen 25.2 Datenbank kfW-Darlehen 25.2.1 Aktuelle Tarife KfW-Darlehen 25.2.2 Datenbank verwalten 25.2.3 Datenbank verwalten 25.2.3 Datenbank verwelden Modul O - Objekt. 26.1.4 Sonderfälle. 26.1.4 Sonderfälle. 26.1.4 Sonderfälle. 26.1.5 Makler/Notar 26.2 Objektdatenbank. Modul P – Protokoll 27.1.1 Neues Protokoll everwalten 27.1.2 Protokoll ändern 27.1.3 Varianten erstellen 27.1.4 Protokoll ändern 27.1.5 Protokoll ändern

	Α	L	F٠
0	Ь.	TI	F

	27.2.4.1 Platzhalter	276
	27.2.4.2 Auswahlfelder	276
	27.2.4.3 Platzhalter bzw. Auswahlfeld andern	277
	27.2.4.4 Eigenen Baustein verwenden	270
	27.3 Vorlagen verwalten	279
	27.3.1 Vorlage erstellen	279
	27.3.1.1 Platzhalter in Vorlagen	279
	27.3.1.2 Auswahlfelder in Vorlagen	279
	27.3.2 Vorlage speichern	280
	27.3.3 Vorlage laden	280
	27.3.4 Vorlage löschen	280
	27.4 Rechtliche Informationen	281
	27.4.1 Rechtliche Informationen zu den von ALF erstellten Texten	281
28	Modul Q – SQL-Server	282
	28.1 Vorteile mit Modul Q - SQL	283
29	Modul S – Sonderdarlehen	284
	29.1 Landesförderprogramme	284
	29.1.1 Erfassung Landesförderprogramme	284
	29.1.1.1 Einkommensgrenze	285
	29.1.2 Landesförderprogramme, Ablösung durch LV, Investmentfonds, BSV	285
	29.1.3 Infos zu Landesförder-Darlehen	286
	29.1.4 Darlehenstyp ändern	287
	29.1.5 Datenbank Landesförderprogramme	287
	29.1.5.1 Aktuelle Tarife Landesförderprogramme	287
	29.1.5.2 Datenbank verwalten 29.1.5.3 Datenbank verwenden	287
	20.2 Tuschussdarlehen	280
	29.2 Luschuss einmalia	209
	29.2.1 Zuschuss einmang	209
	29.2.2 Zuschussualienen bzw. lautender Zuschuss	209
•••		
30	Modul I – Tarife online	291
31	Modul V – Variante	292
	31.1 Berechnungsvarianten erstellen	292
	31.2 Variantenvergleich	293
32	Modul Z – Zusätze	296
	32.1 Vergleich Eigentum und Miete	296
	32.2 Vergleich Immobilien- und Geldanlage	298
	32.3 Wie viel Eigentum (Haus / Wohnung) kann ich mir leisten?	299

1 Allgemeine Hinweise

1.1 Der ALF-Support

So erreichen Sie die ALF AG:

Telefon-Hotline:	07131/9065-65 oder -66
E-Mail Support:	support@alfag.de
Support-Fax:	07131/9065-56
Postanschrift:	Liebigstraße 23, 74211 Leingarten
E-Mail Vertrieb:	vertrieb@alfag.de
Internet:	www.alfag.de

Sie erreichen den ALF-Support bzw. die Hotline zu diesen Zeiten:

Montag – Freitag:	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Montag, Dienstag, Donnerstag:	14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

In E-Mail und Fax kennzeichnen Sie bitte deutlich den Ansprechpartner und die Telefonnummer, damit wir uns schnell mit Ihnen in Verbindung setzen können.

1.2 Hard- und Softwarevoraussetzungen

ALF-OPTIFI ist auf diesen Betriebssystemen lauffähig (64 oder 32 Bit): Windows 10, Windows 8, Windows 7, Windows Vista, Windows XP, Windows Server (2003, 2008, 2012 oder 2016).

1.3 Installation

ALF-OPTIFI wird je nach erworbener Lizenz an einem Arbeitsplatz oder im Netzwerk installiert.

1.3.1 Grundlegende Vorgehensweise

Legen Sie die CD ein, die Ihr ALF-OPTIFI enthält. Wenn die Einstellungen auf Ihrem PC es zulassen, wird das Installationsprogramm unter Windows ca. 10 Sekunden nach dem Einlegen der CD automatisch gestartet. Ansonsten starten Sie bitte die Datei **setup.exe**.

Entsprechend der von Ihnen erworbenen Lizenz finden Sie dann erläuternde Hinweise zur Installation. Folgen Sie danach bitte den weiteren Anweisungen des Installationsprogramms.

1.3.2 Installation auf einem Arbeitsplatz

Die Installation auf einem Arbeitsplatz führen Sie durch, wenn Sie eine Einplatzlizenz der Software ALF-OPTIFI erworben haben. Diese Installation ist auch bei netzwerkfähigen Institutslizenzen auf einer beliebigen Anzahl von Arbeitsplätzen im lizenzierten Institut möglich.

1.3.3 Installation auf ein Netzlaufwerk

Die Installation auf einem Netzlaufwerk führen Sie durch, wenn Sie eine Netzwerklizenz oder netzwerkfähige Institutslizenz der Software ALF-OPTIFI erworben haben.

Die Installation in ein Netzwerkverzeichnis ist unbedingt der Verteilung auf Einzelarbeitsplätzen vorzuziehen, da sie eine zentrale Datenpflege ermöglicht.

Wir empfehlen, das Programmverzeichnis und das Datenverzeichnis auf das Netzlaufwerk zu installieren. So müssen Updates/Upgrades nur einmalig in dieses Verzeichnis installiert werden. Außerdem sind Parametereinstellungen, die Sie einer Gruppe zuweisen, sofort an allen Client-Arbeitsplätzen gültig.

1.3.4 Netzwerk-Installation im Umfeld der FIDUCIA

Die Software ALF-OPTIFI besitzt die **jeweils aktuelle Freigabe der sicherheitstechnischen Prüfung der FIDUCIA IT AG** und darf somit ohne Einschränkung auf den Arbeitsplätzen installiert werden.

Die Netzwerkversion erfordert eine Installation auf ein Netzlaufwerk. Das Softwarepaket wird auf dem Netzlaufwerk nur "abgelegt", aber nicht auf dem Server ausgeführt. Das Programm wird ausschließlich auf dem Client-Arbeitsplatz gestartet, also lokal ausgeführt. Dies entspricht somit den Installationsvorgaben der FIDUCIA IT AG. Die Installation in ein Netzwerkverzeichnis ist auch im Umfeld der FIDUCIA IT AG unbedingt den anderen Installationsarten vorzuziehen.

1.3.5 Installation unter Citrix oder Terminalserver

Die Installation der Software unter Citrix ist sehr einfach, es gibt nur 2 Punkte zu beachten:

• Installieren Sie unbedingt die Netzwerkversion, nicht die Einzelplatzversion. . Der Einsatz einer Einzelplatzlizenz ist auf dem Citrix-Server nicht gestattet!

• Führen Sie jetzt einmalig das Clientsetup aus dem Unterverzeichnis "clientsetup" des Programmverzeichnisses direkt auf dem Server aus.

Nun können Sie die Verknüpfungen für den Programmstart der Benutzer einrichten.

1.4 ALF-OPTIFI starten

Sie starten ALF-OPTIFI mit einem Doppelklick auf dieses Icon ""ALF-OPTIFI Baufinanzierung" in der Programmgruppe ALF-Software.

oder über den Programmaufruf



Die Felder "Beratername" und Passwort werden eingeblendet. Wählen Sie einen der eingetragenen Berater und erfassen Sie das Passwort.

Mit Klick auf den Button <OK> öffnen Sie ALF-OPTIFI. Arbeiten Sie mit SSO (Single Sign On), wird das Startfenster nicht eingeblendet. Das Startfenster erscheint bei jedem Programmstart. Sie wählen Ihren Einstieg in ALF-OPTIFI mit Klick auf einen Kasten:

Übersicht: Liste gespeicherte Berechnungen **Neu**: Auswahl "Neue Berechnung aus Vorlage" **Fortsetzen**: an der Stelle, an der zuvor beendet

	ALF-OPTIFI Ba	ufinanzierung	Version 4.00
•	Fortsetzen	Beratername: Passwort:	Administrator
	Software für Profis	Hersteller: ALF AG, L Aktuelle Lizenz: Einze Kundennummer: 2	Leingarten, www.alfag.de alplatzlizenz

1.4.1 Erststart von ALF-OPTIFI

Es gibt hier nur den Berater "Administrator". Erfassen Sie das **Auslieferungspasswort "ALF**" (Bitte Großbuchstaben eintippen!). Klicken Sie dann auf <OK>, um die Software zu öffnen.

Danach sollten Sie die Einstellungen in der Beraterverwaltung vornehmen, wie beispielsweise ein neues Passwort eingeben, Berater anlegen oder Parameter Ihren Wünschen gemäß ändern. Einzelheiten dazu finden Sie im Menüpunkt "Optionen" - "Verwaltung (Berater / Parameter)".

1.5 Was kann ALF-OPTIFI Basis?

Die Basis-Version ALF-OPTIFI als Grundmodul ist eine kompakte, einfache Software zur Berechnung von Baufinanzierungen für einen Erwerber inklusive Tilgungsplan und Auswertung.

Dazu können Sie beliebige Ergänzungsmodule kombinieren, die im Folgenden kurz erklärt werden.

1.6 Ergänzende ALF-OPTIFI Module

Wichtige Voraussetzung für den Einsatz eines Ergänzungsmoduls ist eine **aktuelle Programmversion ALF-OPTIFI Basis-Version**, wie sie nur mit Abschluss einer Wartungsvereinbarung gewährleistet ist.

Derzeit sind die Module verfügbar, die in der folgenden Tabelle beschrieben werden:

Modul A - Abschreibung	 Abschreibungen in der Verzeichnisstruktur separat aufgeführt automatisch erstellte Werte änderbar, eigene Werte erfassbar
Modul B - Beratung	 moderne, grafische, verkaufsfördernde Beratungsunterlagen variabel in Layout und Inhalten für personalisierte Auswertung
Modul D - Datenbank	 Datenbank zum Erfassen eigener Hypothekenkonditionen Datenbank mit allen aktuellen deutschen Bauspartarifen
Modul E - Erwerber	 Erfassung mehrerer Erwerber inkl. Zuordnung von Darlehen erweiterte Erfassung Erwerberdaten in weiteren Ordnerlaschen
Modul G - Grafik	 variable Grafiken zu Darlehen und Berechnungsergebnissen Einzelauswertungen, Kombinationen, Fremdmittel, Riester, …
Modul I - Im-/Export	 Austausch von ALF-OPTIFI-Berechnungen, auch per E-Mail Ausgabe als PDF, BMP, JPG, Übernahme in Word, Open Office
Modul K - KfW-Darlehen	 Datenbank Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) alle aktuellen KfW-Darlehenskonditionen (siehe Modul T)
Modul O - Objekt	 erweiterte Erfassung Objektdaten in mehreren Ordnerlaschen Objektdatenbank verwaltet mehrfach benötigte Objektdaten
Modul Q – SQL-Server	 realisiert Client-Server-Architektur über einen SQL-Server Vorteile: zentrale Datenhaltung, hohe Sicherheit, sehr schnell
Modul S- Sonderdarlehen	 Förderdarlehen der Bundesländer (nicht KfW-basierte Darlehen), Tilgung mit Investmentfonds, Zuschussdarlehen und einmalig
Modul T - Tarife online	 Abgleich der Tarifdatenbanken online über den ALF-Server für Landesförderprogramme, KfW-Darlehen, Bauspartarife
Modul V - Variante	 Erstellung oder Kopie beliebig vieler Varianten pro Berechnung Vergleich mehrerer Berechnungsvarianten inkl. Wertzuwachs
Modul Z - Zusätze	 Vergleich Bauen/Mieten bzw. Immobilienanlage/Geldanlage Berechnung "Wie viel Haus / Wohnung kann ich mir leisten?"

Haben Sie Fragen? So erreichen Sie den ALF-Vertrieb:

Telefon-Vertrieb	07131/9065-35
E-Mail Vertrieb	vertrieb@alfag.de
Postanschrift	Liebigstraße 23, 74211 Leingarten

Umfangreiche Infos dazu finden Sie auch auf der ALF-Homepage: www.alfag.de/optifi

2 Schnellanleitung

Diese Anleitung zeigt die Minimalerfassung in der Baufinanzierungssoftware ALF-OPTIFI.

2.1 Neue Berechnung

Bitte öffnen Sie eine neue Berechnung (Bild rechts).

Neue Berechnung
Name der Berechnung:
Muster
Name der 1. Variante:
Variante 1
ОК

ALF-OPTIFI Baufinanzierung - Version 4.00 (R5) Schnellwahl × Start Auswerten /ersenden Import/Export Anschreibe Liste der Speichern Neue Berechnung Neue Variante Berechnung aus Als Vorlage Berechnungen Vorlage laden speichern Öffnen Speichern Vorlagen

Erfassen Sie Name und Variante der Berechnung (Bild links).

2.2 Objekt

Klicken Sie im Treeview (links) auf "Objekt" (Bild rechts).

Erfassen Sie rechts Finanzierungsart (z. B. Kauf), Objektart (z. B. Eigentumswohnung), Nutzungsart (z. B. selbstgenutzt) sowie mindestens den Kaufpreis (bzw. bei Bau die Grundstücks- und Gebäudekosten) – (siehe Bild unten).



Alle anderen Werte (z. B. Makler/Notar) werden aus den vorgegebenen Parametern prozentual ermittelt, können aber überschrieben werden.

Objekt Selbstgenutzt Vermietet	Grundstück Gebäude	Renovierun	g Sonderfälle Ma	kler/Notar		
Objektdaten				aus Objekt-E	B laden	in Objekt-DB speichem
Kauf 🗸 🗸	Eigentumswohnung		~	selbstgenutzt	-	~
Baujahr 🚺	09.11.2017	븝 ≎	Selbstgenutzt	S: 0,00 qm Arbeitsz	timmer: n	
Anschaffung	09.11.2017	븝 ≎	Vermietet	nicht vermistet		
Einzug 🔒	09.11.2017	H 🗘		filent vermietet		
Objektkosten						
Kaufpreis					EUR	300.000,00
davon Grundstückskosten			20,00	%	EUR	60.000,00
Makler/Notar					EUR	16.500,00
Grunderwerbsteuer			5,00	%	EUR	15.000,00

Unter Objektinfos/Bilder können Fotos integriert und weitere Informationen erfasst werden.

Klicken Sie im Treeview auf "Erwerber" (Bild rechts).

Erfassen Sie rechts die wichtigsten Erwerberdaten, minimal den Namen.

Wenn Sie auch die Anzahl der Kinder, das zu versteuernde Einkommen oder Bruttoeinkommen sowie das Nettoeinkommen erfassen, wird die Steuerschuld ermittelt und die Auswertungen sind wesentlich aussagekräftiger.

In der Ordnerlasche "Erwerber 1" erfassen Sie minimal den Namen und eventuell die Anzahl der Kinder.

Erwerber 2 Eink N 2 Eink KAF	P 2 Eink GSE/L 2 Eink V 2 Eink R/SO 2 No	tizen 2	
Erwerber 1 Eink N 1 Eink KAP 1	1 Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R/SO 1 Steue	er 1 Belastungen 1 Notizen 1	
Erwerber			
Anrede	Herr ~	Telefon privat	
Titel	×	Telefon beruflich	
Vomame		Telefon mobil	
Name	Muster	Telefax	
Straße		E-Mail	
PLZ/Ort		Geburtsdatum	🗄 🗘
Familie/Beruf			
Familienstand	verheiratet ~	🗹 gemeinsam veranlagt	8
Kinderzahl	2,0 steuerlich wirksam	Arbeitsverhältnis	Arbeitnehmer \vee
8	Kindergeld Kinderfreibetrag		

Klicken Sie dann auf die Ordnerlasche "Erwerber 2".

Im Fenster "Erwerber 2) klicken Sie auf "Daten vom 1. Erwerber kopieren". Erfassen Sie dazu z. B. noch den Vornamen.

2.3 Erwerber



Erwerber 1 Eink N 1 Eink KAP 1	Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R/SO 1 Ste	uer 1 Belastungen 1 Notizen 1	
Erwerber 2 Eink N 2 Eink KAP 2	Eink GSE/L 2 Eink V 2 Eink R/SO 2 Notiz	en 2	
Erwerber		_	Daten vom 1. Erwerber kopieren
Anrede	Frau ~	Telefon privat	
Titel	~	Telefon beruflich	
Vomame		Telefon mobil	
Name	Muster	Telefax	
Straße		E-Mail	
PLZ/Ort		Geburtsdatum	💾 🗘
Familie/Beruf			

Klicken Sie auf die Ordnerlasche "Steuer 1". Und dort auf "…" rechts neben "Zu versteuerndes Einkommen".

Erwerber 2 Eink N 2 Eink KAP 2 Eink GSE/L 2 Eink	V 2 Eink R/SO 2 Notizen	2						
Erwerber 1 Eink N 1 Eink KAP 1 Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R/SO 1 Steuer 1 Belastungen 1 Notizen 1								
Brutto-Gesamteinkommen								
Gesamteinkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit			EUR	0,00				
Gesamteinkünfte aus selbständiger Tätigkeit			EUR	0,00				
Gesamteinkünfte aus Kapitalvermögen			EUR	0,00				
Gesamte sonstige Einkünfte und Leibrenten			EUR	0,00				
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung			EUR	0,00				
Brutto-Gesamteinkommen	Einkommensstufen		EUR	0,00				
Versicherungsbeiträge / Sonderausgaben								
Versicherungsbeiträge (gesamt/abzugsfähig)	Details	EUR	0,00 / EUR	0,00				
Sonstige Sonderausgaben (gesamt/abzugsfähig)		EUR	0.00 / EUR	0,00				
Sonstige absetzbare Beträge		8	EUR	0,00				
Kinderfreibetrag			EUR	0,00				
Zu versteuerndes Einkommen / Steuerschuld (nach Splitti	ngtabelle)							
Zu versteuemdes Einkommen	Einkommensstufen		EUR	0,00				
Steuerschuld EUR	0,00	Nettoeinkommen	EUR	0.00				



Wir empfehlen, zumindest das zu versteuernde Einkommen zu erfassen, damit die Auswertungen aussagekräftiger sind. Die Steuerschuld und das Nettoeinkommen werden automatisch ermittelt. Auch die Kirchensteuer wird automatisch ermittelt, wenn in den Parametereinstellungen der Prozentsatz vorgegeben ist.

Zu versteuerndes Einkommen / Steuerschuld (nach Splittingtabelle)								
Zu versteuemdes Einkommen	8		Einkommensstufen			EUR	120.000,00	
Steuerschuld		EUR	36.298,80	Nettoeinkommen	8	EUR	83.701,20	
davon Kirchensteuer	6	EUR	2.688,80	Spitzensteuersatz	8	%	42,00	

Klicken Sie rechts neben der Tabelle auf <Fremdmittel neu>, um das erste Fremdmittel zu erfassen.

Klicken Sie im Treeview auf "Finanzierung" (Bild rechts).

EUR	0,00
EUR	0,00
Betrag	Fremdmittel neu
	Fremdmittel bearbeiten



Finanzierung

2.4

Wählen Sie aus der Liste der Fremdmittel, z. B. ein Annuitätendarlehen und klicken Sie <OK>.

Darlehen	×
Darlehensart	
E-Annuitätendarlehen	ОК
 Annuitätendarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag Annuitätendarlehen, Ablösung durch Lebensversicherung Tilgungsdarlehen Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag 	Abbrechen
Bausparvertrag Zuteilungsreifer Bausparvertrag Endfällige Darlehen Endfällige Darlehen	
 Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Bausparvertrag Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Lebensversicherung Förderdarlehen KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW KfW-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag 	
KrW-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung	

Erfassen Sie mindestens die Eckdaten des Darlehens: Betrag, Sollzinssatz, Tilgung.

Alle anderen Werte (z. B. Sollzinsbindung) sind mit Ihren vorgegebenen Parametern vorbelegt, können aber überschrieben werden.

Klicken Sie dann auf <Berechnen>, um die Ergebnisse zu sehen, oder öffnen Sie gleich den <Tilgungsplan>.

AD-Hauptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungs	sätze Sonderzahlunge	Riester	Teilauszahlungen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen			
Annuitätendar	Annuitätendarlehen - Noch zu finanzieren: 331.500,00 EUR					Darlehenstyp ändem				
Darlehensgeb	er/-bezeichnung	A	ABC AG							
Betrag		EUR	3	31.500,00	Zahlung der Raten		monatlich	\sim		
Auszahlungski	urs	%		100,000	Tilgungsverrechnungen		monatlich	\sim		
Bearbeitungsk	osten %	~		0,00	Zinsabrechnungen		monatlich	\sim		
Mitfinanzien	ung	EUR		0,00	Auszahlung am		06.11.2017	\exists		
Sollzins					1. Rate am		30.11.2017	\exists		
Sollzinssatz p.	a	%	_	4,000	1. Tilgungsverrechnung am		30.11.2017	븝 ≎		
Sollzinsbindun	g	D	auer	~	1. Zinsabrechnung am		30.11.2017	븝 ≎		
Sollzinsbindun	gsdauer	JJ/MM/TT	10 0	0	Erste Rate	EUR		1.657,50		
Tilgung/Tilgun	ngsart				Effektivzins p.a.	%		4,07		
Tilgung p.a.	. %		\rightarrow	2,00000						
🔿 Annuität (El	UR/Termin)			1.657,50						
O Laufzeit (JJ)	/MM/TT)		35 3	24						
					Bitte auf den rechten Pfeil kli	cken, um die	Ergebnisse zu sehen >>	>>> ^		
Effekti	vzins				%		4	,07 <u>≎</u>		
В	Berechnen		ESIS / VVI		Tilgungsplan		Datenbank			

2.5 Auswertung

Klicken Sie jetzt im Menüpunkt "Auswerten" auf "Ausführlich" oder "Kompakt", um eine Auswertung zu starten (Bild rechts).

In der Druckvorschau (Bild unten) entfernen Sie links einen Haken, um diesen Bereich aus der Auswertung zu entfernen und den Umfang der Auswertung genau an die Bedürfnisse Ihres Kunden anzupassen.

Nach Klick auf <Aktualisieren> sehen Sie die neue Auswertung.

Diese Funktionen finden Sie im Menü "Start": Liste der Berechnungen, Speichern, Neue Berechnung, Neue Variante, Berechnung aus Vorlage laden, Als Vorlage speichern, Letzte Berechnungen, Beenden.

Start	Auswerte	n Anschreiben	Versenden	Import/E	xport E	Extras	Optionen H	lilfe
Liste der Berechnungen	Speichern	Neue Berechnung	Veue Variante Be	erechnung aus Vorlage laden	Als Vorlage speichern	- Letz	te Berechnungen 👻	Beenden
Öffnen	Speichern	Neu		Vorlagen	Гы	Zule	etzt verwendet	

3.1 Schnellwahl

3 Start



Über dem Menü befindet sich die Schnellauswahl. In jedem Fenster erreichbar, finden Sie hier die Grundfunktionen "Liste der Berechnungen öffnen", "Speichern" und "Beenden".





3.2 Liste der Berechnungen

Sie öffnen die Liste der Berechnungen im Menü "Start" über "Liste der Berechnungen" oder mit einem

Start Auswerten Anschreiben Versen Liste der Berechnungen Speichern Speichern	Berchnung Vorlage la Vor	Button <liste< th=""><th>der Berechnunge</th><th>∍n> über dem</th></liste<>	der Berechnunge	∍n> über dem
	Liste der B	erechnungen		
Anzeigefilter Berater Alle Anzeige © einzeilig © me	▼ ehrzeilig ® tabellarisch	Zeitraum Keine I	Einschränkung	
Übersicht über die gespeicherten Berechnungen	n (Anzeige: 4)		Suchen ->	Q
Variante	Name Kunde	PLZ, Ort Kunde	Berater	Letzte Änderung
Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Firma Musterfirma		Administrator	09.03.2017
Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Eheleute Musterpaar,		Administrator	09.03.2017
Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Mustemann,		Administrator	09.03.2017
Beispiel mit Riester	Mustermann, Martin	12345 Musterstadt	Administrator	09.03.2017
Variante 1	Muster, Max	12345 Testort	Administrator	09.01.2017
Ertrag aus vermieteter ETW	Eheleute Muster, Max		Administrator	07.10.2015
Neu	Laden	Senden per E-Mail		Löschen

Über die Anzeigefilter über der Tabelle grenzen Sie die Datensätze in der Tabelle ein.

In "Berater" wählen Sie aus allen im Programm zugelassenen Beratern (Berater erfassen und ändern siehe "Optionen", "Verwaltung…"). In der Tabelle werden nur die Berechnungen angezeigt, die vom gewählten Berater erstellt wurden.

Die Anzeige in der Tabelle ist wahlweise **einzeilig, mehrzeilig oder tabellarisch** möglich. In der einzeiligen Darstellung wird nur die Zeile mit dem Berechnungsnamen angezeigt:

	Anzeige	einzeilig	🔘 mehrzeilig	tabellarisch				
	Übersicht über die g	gespeicherten Berechr	nungen (Anzeige: 4)			Suchen	-> Q	
V	ariante		Name Kunde		PLZ, Ort Kunde	Berater	Letzte Änder	rung
	. für mehrere En	werber						
A	nnuitātendarleh	en & BSV						
В	eispiel Erwerber	Einzelperson						
B	eispiel vermietel	te ETW						

In der mehrzeiligen Ansicht sehen Sie in der ersten Zeile den Berechnungsnamen, in der zweiten Variantenname, Name Kunde, Anschrift Kunde, Berater und Datum letzte Änderung:

Anzeige 💿 einzeilig 💿 mehrzeilig 💿 tabellarisch

Übersicht über die gespeicherten Berechnunge	n (Anzeige: 4)		Suchen	→ Q
Variante	Name Kunde	PLZ, Ort Kunde	Berater	Letzte Änderung
für mehrere Erwerber				
Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Firma Musterfirma		Administrator	09.03.2017
Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Eheleute Musterpaar,		Administrator	09.03.2017
Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Mustemann,		Administrator	09.03.2017
Annuitātendarlehen & BSV				
Beispiel mit Riester	Mustermann, Martin	12345 Musterstadt	Administrator	09.03.2017
Beispiel Erwerber Einzelperson				
Variante 1	Muster, Max	12345 Testort	Administrator	09.01.2017
Beispiel vermietete ETW				
Ertrag aus vermieteter ETW	Eheleute Muster, Max		Administrator	07.10.2015

In der tabellarischen Ansicht sehen Sie alle Daten in einer Zeile: den Berechnungsnamen, den Variantennamen, Name Kunde, Anschrift Kunde, Berater und Datum letzte Änderung:

Anzeige 💿 einzeilig	mehrzeilig				
Übersicht über die gespeicherten Berechn	nungen (Anzeige: 4)			Suchen ->	Q
Berechnung	Variante	Name Kunde	PLZ, Ort Kunde	Berater	Letzte Änderung
für mehrere Erwerber	Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	6 Firma Musterfirma		Administrator	09.03.2017
für mehrere Erwerber	Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	6 Eheleute Musterpaar,		Administrator	09.03.2017
für mehrere Erwerber	Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Mustermann,		Administrator	09.03.2017
Annuitätendarlehen & BSV	Beispiel mit Riester	Mustermann, Martin	12345 Musterstadt	Administrator	13.03.2017
Beispiel Erwerber Einzelperson	Variante 1	Muster, Max	12345 Testort	Administrator	09.01.2017
Beispiel vermietete ETW	Ertrag aus vermieteter ETW	Eheleute Muster, Max		Administrator	07.10.2015
Keine Einschränkung aktueller Monat letzter Monat	Eingrenzen können Sie Ihre oberen Teil.	Tabelle ebenf	alls über den	"Zeitraum"	' im rechte
letzten 3 Monate					
letzten 6 Monate letzten 12 Monate	Hier wählen Sie eine der V	Vorgaben. Übe	er die drei P	unkte wäh	len Sie di
aktuelles Kalenderjahr Ietztes Kalenderjahr	letzten drei Jahre.				
	Über "Zeitraum wählen" erfa	assen Sie eine	n beliebigen Z	Zeitraum.	
Zeitraum wählen					

Modul V – Variante: Für das Anlegen und Verwalten mehrerer Varianten je Berechnung (z. B. mit unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen) und den Vergleich dieser Varianten benötigen Sie das Modul V – Variante. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

3.2.2 Anzeige sortieren

Übersicht über die gespeicherten Bere	echnungen (Anzeige: 3)		2		Suchen ->	Q
Berechnung	Variante	Name Kunde	V	PLZ, Ort Kunde	Berater	Letzte Änderung
für mehrere Erwerber	Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Eheleute Musterpaar,			Administrator	09.03.2017
für mehrere Erwerber	Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Firma Musterfirma			Administrator	09.03.2017
Beispiel Erwerber Einzelperson	Variante 1	Muster, Max		12345 Testort	Administrator	09.01.2017
für mehrere Erwerber	Variante für Erwerber: Anteile 30 % / 40 % / 30 %	Mustermann,			Administrator	09.03.2017
Annuitätendarlehen & BSV	Beispiel mit Riester	Mustermann, Martin		12345 Musterstadt	Administrator	13.03.2017

Sie sortieren Daten in der Tabelle wahlweise nach allen Tabellenspalten. Klicken Sie in eine Spaltenüberschrift, wird nach dieser Spalte sortiert. Klicken Sie nochmals in diese Spaltenüberschrift, ändern Sie die Sortierrichtung.

Die aktuelle Sortierung ist mit einem grünen Pfeil in der Spalte gekennzeichnet.

3.2.3 Berechnung suchen

Klicken Sie dafür auf den Button <Suchen> rechts über der Tabelle, um eine bestimmte Berechnung in der Tabelle zu finden.

Suchen		×
Suchen in:	Berechnung	Suchen
Suchen nach:		Schließen
Groß-/Kleinsch	reibung beachten	
🔲 Nur ganzes Wo	ort suchen	

suchen -> Q

In "Suchen in" wählen Sie aus Berechnung, Variante, Name Kunde, PLZ/Ort Kunde, Berater, letzte Änderung.

Den Suchbegriff erfassen Sie in "Suche nach".

Bitte erfassen Sie kein *. Es genügen Anfangsbuchstaben. (Z. B. erfassen Sie **Muster** oder **M** oder **Mu** oder **Mus**, wenn Sie nach "Muster" suchen.) In den unteren Feldern legen Sie fest, ob Groß- und Kleinbuchstaben bei der Suche beachtet und ob nur ganze Wörter gesucht werden sollen.

Sind die Felder beide "angehakt", würde mit dem Suchbegriff **meie** der Name "Meier" nicht gefunden werden, da die Großschreibung nicht beachtet wurde und die Suche nur nach ganzen Wörtern erfolgte.

3.2.4 Berechnung laden

Sie öffnen eine Berechnung, indem Sie diese doppelklicken oder in der Tabelle markieren und auf den **Button <Laden>** klicken. Dann wird die Berechnung in den Bearbeitungspool links übernommen.

3.2.5 Senden per E-Mail

Modul I – Im/Export: Für das Versenden von Berechnungen per E-Mail benötigen Sie das Modul I – Im/Export. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

3.2.6 Berechnung löschen

Sie löschen eine Berechnung unwiderruflich, indem Sie die Berechnung in der Liste der Berechnungen markieren und den Button <Löschen> betätigen. Es folgt eine Sicherheitsabfrage.



3.3 Berechnung speichern

Sie speichern die aktuelle Berechnung entweder:

über das Menü "Start" und "Speichern" oder

• über die Schnellwahl mit Klick auf das <Speichern>-Icon .

3.4 Neue Berechnung

Zur Erfassung einer neuen Berechnung klicken Sie im Menü "Start" auf "Neue Berechnung".



Befinden Sie sich in der Liste der Berechnungen (siehe "2.2 Liste der Berechnungen") klicken Sie direkt auf den Button <Neu> unter der Tabelle der Berechnungen.

3.5 Neue Variante

In der Basis-Version ist für jede Berechnung nur eine Variante möglich.

Modul V – Variante: Für das Anlegen und die Verwaltung mehrerer Varianten pro Berechnung (z. B. mit unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen) und den Vergleich dieser Varianten benötigen Sie das Modul V – Variante. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter <u>www.alfag.de/optifi</u>.

3.6 Vorlagen

Vorlagen ermöglichen die **Speicherung wiederkehrender Konditionen** für die schnellere Erfassung einer Baufinanzierungsberechnung. Sie definieren beliebig viele Vorlagen.

Um eine eigene Vorlage zu erstellen, erfassen Sie Ihre Standard-Konditionen. Das kann z. B. eine Zusammenstellung bestimmter Darlehenstypen und/oder Objektdaten sein.

3.6.1 Als Vorlage speichern

Wenn Sie die Daten einer Berechnung als Vorlage speichern möchten, gehen Sie wie folgt vor.

Öffnen Sie eine neue Berechnung und erfassen Sie alle Daten, die in der Vorlage vorhanden sein sollen. Wahlweise laden Sie eine bestehende Berechnung. Speichern Sie die Berechnung unter einem neuen Namen (z. B. "Test"). Löschen Sie alle Daten, die nicht in der Vorlage erscheinen sollen.



Wählen Sie im Menü "Start" dann "Als Vorlage speichern". Erfassen Sie den Namen der Vorlage und speichern Sie.

Als Vorla	ge speichern
Name:	Beispiel-Vorlage
	Speichem Abbrechen

Jetzt können Sie die zwischengespeicherte Berechnung (z. B. "Test") löschen.

3.6.2 Neue Berechnung aus Vorlage

Berechnung aus Vorlage laden Möchten Sie für die Erstellung einer neuen Berechnung eine bereits vorhandene Vorlage nutzen, wählen Sie im Menü "Start" den Punkt "Berechnung aus Vorlage laden". Das Fenster "Neue Berechnung aus Vorlage" wird geöffnet.

Im Pulldown-Menü oben wählen Sie, ob in der Übersicht alle Vorlagen angezeigt werden oder "nur eigene" (die Vorlagen, die vom aktuellen Bearbeiter erstellt wurden).

Sie öffnen eine Vorlage mit einem Doppelklick auf die gewünschte Zeile oder durch Auswählen der Zeile und Klick auf den Button <Öffnen>.

Vorlagen		Nur Eigene	•
Name der Vorlage			
Leere Berechnung			
ledig, Kauf ETW 130.000, AD + EDBSV	1		
verheiratet, 2 Ki., EFH + ELW 250.000,	AD+EDLV		
Beispiel-Vorlage			

3.6.2.1 Vorlage als Standard definieren

Eine Vorlage kann als Standard definiert werden. Die als Standard definierte Vorlage wird bei jeder neuen Berechnung automatisch geladen. Sie wird in der Liste der Vorlagen **fett** dargestellt.

Wählen Sie eine der Vorlagen aus, so dass die Zeile markiert ist. Klicken Sie dann auf <Als Standard definieren>. Die gewählte Zeile ist jetzt **fett** dargestellt und ist die aktuelle Standard-Vorlage. Es kann immer nur eine Vorlage als Standard definiert sein. Erst bei einem Neustart von ALF-OPTIFI zeigt der von Ihnen definierte Standard Wirkung.

3.6.2.2 Entfernen oder Ändern eines Standards

Um einen definierten Standard wieder zu entfernen, markieren Sie diesen. Klicken Sie dann den Button "Standard entfernen".

Möchten Sie eine andere Vorlage als Standard definieren, markieren Sie diese und klicken den Button "Als Standard definieren" an. Es kann immer nur eine Vorlage als Standard definiert werden.

3.6.3 Löschen einer Vorlage

Sie löschen eine Vorlage, indem Sie diese mit der linken Maustaste markieren und auf den Button <Vorlage löschen> klicken.

3.7 Letzte Berechnungen



Die **letzten fünf bearbeiteten Berechnungen** sind direkt über das Start-Menü zu öffnen. Klicken Sie einfach in die Zeile der gewünschten Berechnung, damit die Berechnung geöffnet wird.

3.8 ALF-OPTIFI beenden

Beenden

Sie beenden ALF-OPTIFI über das Menü "Start", "Beenden", oder über die Schnellwahl und "Beenden".

4 Berechnung

Die Erfassung ist in ALF-OPTIFI Baufinanzierung in diese Bereiche gegliedert:

- Berechnung
 - Schnellberechnung
 - o Variante
 - Objekt (inkl. Infos & Bilder)
 - Erwerber
 - Finanzierung



4.1 Fenster Berechnung



1

Mit Klick auf die Berechnung öffnen Sie das Fenster der Berechnung.

boroonnang			
Name der Berechnung	Annuitätendarlehen & BSV		
Erstellt am	30.07.2013		
Erstellt von	Administrator		
Letzte Änderung am	13.03.2017		
Letzte Änderung von	Administrator		
Variantenübersicht			
Name der Variante		Erstellt am	Anzahl der Erwerbe
Poissial mit Diagtar		19 07 2007	
Detspier filt, i vester		10.07.2007	
Erwerber	Herr Mustermann, Musterstr. 6, 12345 Musterstad	dt	
Erwerber	Herr Mustermann, Musterstr. 6, 12345 Musterstad	dt	und singer auf "Bare Dud bar auf Bart
Erwerber Notizen zur Variante	Herr Mustermann, Musterstr. 6, 12345 Musterstad Individuelle Notiz zur Variante: Diese Variante hat mit zwei aufeinanderfolgenden Bausparverträgen	dt ben wir für Sie mit einem Annuitätendarlehen angespart wird.	n und einem endfälligen Darlehen erstellt, das

Hier sehen Sie Informationen zur Berechnung und zu den einzelnen Varianten dieser Berechnung.

4.1.1 Informationen zur Berechnung

Im oberen Teil des Fensters sehen Sie Informationen zur Berechnung. Die Felder "Erstellt am" bis "Letzte Änderung von" sind nicht änderbare Anzeigefelder.

Berechnung	
Name der Berechnung	Annuitätendarlehen & BSV
Erstellt am	30.07.2013
Erstellt von	Administrator
Letzte Änderung am	13.03.2017
Letzte Änderung von	Administrator

4.1.1.1 Name der Berechnung ändern

Im Feld "Name der Berechnung" können Sie den Namen der Berechnung ändern.

4.1.2 Informationen zu den Varianten

Im unteren Teil sehen Sie in der Tabelle alle in der Berechnung vorhandenen Varianten. Zu der jeweils gewählten Variante werden darunter Infos zum Erwerber und die Notizen der Variante angezeigt.

Über "Variante öffnen" gelangen Sie in das Fenster der in der Tabelle gewählten Variante.

"Variante auswerten" startet die ausführliche Auswertung der in der Tabelle gewählten Variante.

Name der Variante		Erstellt am	Anzahl der Erwe
Reispiel mit Riester		18 07 2007	Alizani dei Liwe
		10.07.2007	
Erwerber	Herr Mustermann, Musterstr. 6, 12345 Musterstad	t.	
Notizen zur Variante	Individuelle Notiz zur Variante: Diese Variante hat	pen wir für Sie mit einem Annuitätendarleher angespart wird	und einem endfälligen Darlehen erstellt, das
	mit zwei aufeinanden olgenden bausparveitragen	angespart wird.	
		1 [1

In der Basis-Version ist für jede Berechnung **nur <u>eine</u> Variante** möglich. Deshalb ist kann hier keine neue Variante angelegt werden und es ist auch kein Variantenvergleich möglich.

Modul V – Variante: Für das Anlegen und die Verwaltung mehrerer Varianten pro Berechnung (z. B. mit unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen) und den Vergleich dieser Varianten benötigen Sie das Modul V – Variante. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter <u>www.alfag.de/optifi</u>.

5 Schnellberechnung

Die Schnellberechnung ist für eine sofortige Berechnung mit den wichtigsten Eckdaten konzipiert. Sie ermöglicht die **effiziente Erfassung einer Baufinanzierungsberechnung während des Kunden-gesprächs**. Deshalb bietet die Schnellberechnung auch keinerlei Sonderfälle sowie nur jeweils ein Annuitätendarlehen und einen zuteilungsreifen Bausparvertrag.

Ziel der Schnellberechnung ist die Ausgabe einer Kurzübersicht für den Kunden inkl. einer aussagekräftigen Grafik, die das Interesse des Kunden an der Finanzierung steigert und die Kundenbindung festigt.

Die Schnellberechnung ist quasi eine "Schnellvariante", die als Einstieg in die Berechnung gedacht ist. Die Daten können später in eine ausführliche Variante übernommen werden.

Schnellberechnung Sie öffnen die Schnellberechnung mit einem Klick auf das Icon "Schnellberechnung" im Bearbeitungspool.

Angaben zur Person				Finanzierung		
Anrede/Name	Eheleute	•	Mustermann	Eigenmittel (Sparguthaben, usw.)	EUR	120.000,0
Familienstand			verheiratet 🔹	zuteilungsreifer BSV Erfassen	EUR	80.000,0
Kinder			2,0	Annuitätendarlehen Erfassen	EUR	76.250,0
Kirchensteuersatz	8	%	8,00 🔻			
Bruttojahreseinkommen	8	EUR	80.000,00	Noch zu finanzieren	EUR	0,0
Objektdaten				Grafik: Gesamt/Zins-/Tilgungsbelastung 2017	-2027	
Objektbezeichnung	Einfamilienhaus mit Einlie	gerwohn	ung in Musterort	Jährliche Gesamtbelastung/	Zinsanteil/Tilgungs	anteil
Wohnfläche selbstgenutzt		qm	120,00	10.000€		
Wohnfläche vermietet		qm	80,00	8.000€-		
Netto-Miete	EUR	/Monat	480,00	4.000€-		
Kosten der Immobilie		EUR	250.000,00	2.000€-		
davon Grundstückskoster	n	EUR	80.000,00	2019 2021 2018 2020 2	2023 2025 022 2024 2	2027 026
Makler, Notar, GESt etc.	% 10,50	EUR	26.250,00	Gesamtbelastung	Zinsen 🚺 Tilgung	
Gesamtkosten		EUR	276.250,00			
Aufwand/Monat = Gesamtaufwand	/Monat			EUR		400,00 679,58

Das Fenster der Schnellberechnung ist in mehrere Bereiche aufgeteilt. Auf der linken Seite werden die Eckdaten zur Person und zum Objekt erfasst, rechts oben die Eigenmittel sowie wahlweise ein zuteilungsreifer Bausparvertrag und / oder ein Annuitätendarlehen.

Darunter sehen Sie rechts die grafische Auswertung, im blauen Kasten sehen Sie die Berechnungsergebnisse.

5.1 Erfassung

Die Erfassung im linken Bereich des Fensters ist in diese Bereiche gegliedert:

- Angaben zur Person
- Objektdaten
- Finanzierung

Bitte speichern Sie nach der Datenerfassung (z. B. über Menü "Datei", "Speichern"), damit die Daten in die Datenbank übernommen werden.

5.1.1 Angaben zur Person

Hier erfassen Sie die Eckdaten zum Erwerber:

- Familienstand (Auswahl ledig, verheiratet)
- Kinder (Anzahl steuerlich)
- Kirchensteuersatz (Auswahl 0 %, 8 % oder 9 %)
- Bruttojahreseinkommen

Angaben zur Person				
Anrede/Name	Eheleute	•	Mustermann	
Familienstand			verheiratet	•
Kinder				2,0
Kirchensteuersatz		%	8,00	•
Bruttojahreseinkommen		EUR		80.000,00

Da hier die **steuerliche Anzahl der Kinder** erfasst wird, sind auch "halbe" Werte möglich, wenn z. B. 1,5 Kinder beim Ehemann und 1,5 Kinder bei der Ehefrau eingetragen sind. Soll die Finanzierung für ein Ehepaar erfolgen, wird hier die gesamte steuerlich wirksame Kinderanzahl erfasst.

Das Info-Icon in der Zeile "Kirchensteuersatz" zeigt die Kirchensteuersätze der einzelnen Bundesländer.

Erfolgt die Finanzierung für ein Ehepaar, erfassen Sie im Feld "**Bruttojahreseinkommen**" bitte das gesamte jährliche Bruttoeinkommen beider Ehepartner.

5.1.2 Objektdaten

Danach erfassen Sie die wichtigsten Objektdaten:

- Wohnfläche Selbstgenutzt (Quadratmeter)
- Wohnfläche Vermietet (Quadratmeter)
- Netto-Miete (EUR pro Monat)
- Kosten der Immobilie (inkl. Grundstück)
- Grundstückskosten
- Makler, Notar etc. (Zusatzkosten)

Objektualen				
Objektbezeichnung	Einfamilienh	naus mit Einli	egerwohni	ung in Musterort
Wohnfläche selbstgenutzt			qm	120,00
Wohnfläche vermietet			qm	80,00
Netto-Miete		EUF	R/Monat	480,00
Kosten der Immobilie			EUR	250.000,00
davon Grundstückskoste	n		EUR	80.000,00
Makler, Notar, GESt etc.	%	10,50	EUR	26.250,00
Gesamtkosten			EUR	276.250,00

In der Schnellberechnung wird die **selbstgenutzte und vermietete Wohnfläche** erfasst. Hier ist keine Unterteilung in z. B. "Wohnen" und "Gewerbe" möglich. Erfassen Sie deshalb hier bitte jeweils gesamte Wohnfläche.

Die **Netto-Miete** erfassen Sie bitte in EUR pro Monat. Unter "Netto-Miete" versteht man die Anfangsmiete "kalt", also ohne Abschläge für Heizung etc.

Im Feld "Kosten der Immobilie" erfassen Sie die Summer der Kosten für Gebäude und Grundstück. In der nächsten Zeile "Grundstückskosten" weisen Sie bitte den Anteil des Grundstücks separat aus. Der Betrag dieser Grundstückskosten muss aber im angegebenen Betrag "Kosten der Immobilie" auch enthalten sein.

Im Feld "**Makler, Notar etc.**" erfassen Sie die Gesamtsumme der absehbaren Zusatzkosten (z. B. Maklerkosten, Notarkosten, Grunderwerbsteuer etc.).

Empfehlung: Liegen für die Kosten für Makler und Notar keine genauen Angaben vor, erfassen Sie ca. 10 % des Kaufpreises.

Im Feld "**Objektkosten gesamt**" werden die Beträge der erfassten Objektkosten automatisch summiert. Dieses Feld ist nicht editierbar.

Finanzierung

zuteilungsreifer BSV

Annuitätendarlehen

Eigenmittel (Sparguthaben, usw.)

5.1.3 Finanzierung

120.000,00

80.000,00

76.250,00

EUR

EUR

EUR

Die Finanzierung ist unterteilt in die Zeilen:

- Eigenmittel (Sparguthaben usw.)
- zuteilungsreife BSV
- Annuitätendarlehen

Im Feld "**Eigenmittel (Sparguthaben usw.)**" erfassen Sie die Gesamtsumme der Eigenleistungen und Eigenmittel (z. B. Bargeld, Sparguthaben, Wertpapiere, Anteile am bereits bezahlten Grundstück).

In der Zeile "**zuteilungsreife BSV**" erfassen Sie einen vorhandenen zuteilungsreifen Bausparvertrag. Klicken Sie auf den Button <Erfassen>, um das Erfassungsfenster zu öffnen. Sie erfassen:

- Bausparsumme
- Guthaben gesamt
- Zuteilung am
- Mindestsparguthaben
- Darlehenszins
- Tilgung (Promille/Monat)
- Sofortige Tilgungsanrechnung
- Gebühr/Agio

Zuteilungsreifer Bausparvertrag		×
Bausparsumme	EUR	80000,00
Guthaben gesamt	EUR	36.000,00
Zuteilung am	TT.MM.JJJJ	30.08.2012 📇 🔺
Mindestsparquthaben	%	40.00
Sollzinssatz n.a.	%	5.000
Tilauna in Promille/Monat		5.00
Safatiae Tilaunasverechnung		
Gehühr/Anin	%	0.000
Übernehmen	Löschen Abb	rechen

Das "Guthaben gesamt" muss mindestens dem Mindestsparguthaben aus der Bausparsumme entsprechen. (Beispiel: Beträgt die Bausparsumme 40.000,00 EUR und das Mindestsparguthaben 40 %, muss das Guthaben mindestens 16.000,00 EUR betragen, da sonst keine Zuteilung möglich wäre.)

In der Zeile "Zuteilung am" wird das Datum der voraussichtlichen Zuteilung erfasst. Dieses Datum sollte im zeitlichen Rahmen der Baufinanzierung liegen, damit der Bausparvertrag auch tatsächlich in die Finanzierung übernommen werden kann. Den Zeitpunkt der Zuteilung bestimmen die Bausparkassen. Eine grobe Orientierung enthalten die jährlichen Abrechnungen. Auf jeden Fall muss für eine Zuteilung das Mindestsparguthaben erreicht sein.

In der Zeile "Darlehenszins" erfassen Sie den Nominalzins des Bauspardarlehens.

Im Bereich "Tilgung" geben Sie die Rückzahlrate des Bauspardarlehens in Promille der Bausparsumme pro Monat ein.

Die "sofortige Tilgungsanrechnung" ist gewählt, wenn das Häkchen gesetzt ist. Die "sofortige Tilgungsanrechnung" bewirkt eine Verrechnung der geleisteten Rate zum Zahlungstag. Ist das Feld nicht gewählt, erfolgt die Verrechnung der geleisteten Rate zum Quartalsende.

Ein Klick auf <Übernehmen> übernimmt den erfassten zuteilungsreifen Bausparvertrag in die Schnellberechnung. Die Bausparsumme wird angezeigt.

In der Zeile "**Annutitätendarlehen**" erfassen Sie ein Annuitätendarlehen. In der Schnellberechnung ist dieses Darlehen als "Stellvertreter" für die gesamte neue Finanzierung gedacht. Die detaillierte Zuordnung zu mehreren Darlehensformen erfolgt später in einer ausführlichen Variante.

Klicken Sie auf den Button < Erfassen>, um das Erfassungsfenster zu öffnen.

Hier erfassen Sie diese Eckdaten:

- Betrag
- Auszahlungskurs
- Zinssatz p. a.
- Zinsbindungsdauer
- Tilgungssatz p. a.
- Zahlung der Raten
- Zinsabrechnung
- Auszahlung am
- 1. Rate am
- 1. Zinsabrechnung am

Annuitätendarlehen		×
Betrag	EUR	76250,00
Auszahlungskurs	%	100,000
Sollzinssatz p.a.	%	2,40
Sollzinsbindungsdauer	JJ/MM	10 0
Tilgungssatz p.a.	%	2,00
Zahlung der Raten		monatlich 👻
Zinsabrechnung		monatlich 👻
Auszahlung am	TT.MM.JJJJ	07.08.2012 💾 拿
1. Rate am	TT.MM.JJJJ	30.08.2012 💾 👙
1. Zinsabrechnung am	TT.MM.JJJJ	30.08.2012 💾 🛫
Übernehmen	Löschen Al	bbrechen

Als "Betrag" erfassen Sie die Darlehenssumme, in "Zinssatz p. a." den anfänglichen Nominalzins. Die "Zinsbindungsdauer" wird in der Schnellberechnung mit Jahren und Monaten erfasst, der jährliche "Tilgungssatz" in Prozent.

Im Feld "Zahlung der Raten" und "Zinsabrechnung" wählen Sie in der Auswahl zwischen "monatlich", "vierteljährlich", "halbjährlich" und "jährlich".

Das jeweilige Datum in "Auszahlung am", "1. Rate am" und "1. Zinsabrechnung am" ist direkt in das Feld oder über das Kalender-Icon erfassbar. Haben Sie das Datum in "Auszahlung am" erfasst, wird mit einem Klick in ein Feld darunter das passende Datum für "1. Rate am" und "1. Zinsabrechnung am" ermittelt (aus den Einträgen in "Zahlung der Raten" und "Zinsabrechnung").

Ein Klick auf <Übernehmen> übernimmt das erfasste Annuitätendarlehen in die Schnellberechnung. Der Darlehensbetrag wird jetzt angezeigt.

Nach jedem Eintrag eines Finanzierungsbausteins wird die Finanzierungslücke neu berechnet.

5.2 Auswertung

Sie starten die Berechnung mit Klick auf <Berechnen>. Die Daten werden tabellarisch und grafisch ausgewertet.

5.2.1 Tabellarische Darstellung

Die tabellarische Darstellung (Bild links) am Bildschirm sehen Sie rechts unten im Fenster. Diese Kurzübersicht ist in die Bereiche "Fremdmittel", "Steuer" und "Ausgaben" gegliedert. In den Bereichen "Steuer" und "Ausgaben" werden die Daten für das Folgejahr des Finanzierungsstarts ausgegeben.

Fremdmittel		
Fremdmittelbedarf	EUR	0,00
Annuitätendarlehen	EUR	76.250,00
Aufwand/Monat	EUR	279,58
Bauspardarlehen	EUR	44.000,00
Aufwand/Monat	EUR	400,00
= Gesamtaufwand/Monat	EUR	67 9,58
Steuer (2018)		
AfA vermietet	EUR	1.503,00
absetzbare Zinsen	EUR	1.170,71
abzüglich Mieten	EUR	5.760,00
zu versteuern	EUR	3.086,29
= Steuer (mit Immobilie)	EUR	1.117,20
Ausgaben (2018)		
Fremdmittelbelastung	EUR	8.154,96
davon Zins	EUR	2.926,78
davon Tilgung	EUR	5.228,18
abzüglich Mieten	EUR	5.760,00
Steuer (mit Immobilie)	EUR	1.117,20
= Nettobelastung/Jahr	EUR	3.512,16
= Nettobelastung/Monat	FUR	292.68

5.2.2 Grafische Darstellung

Die grafische Darstellung (Bild oben) sehen Sie im Fenster rechts oben. Die Grafik ist hier wählbar als:

- Brutto-/ Nettobelastung pro Monat
- Restschuld zum Jahresende
- Gesamtbelastungen/Zins-/Tilgungsanteil pro Jahr

Der Button <...> rechts neben der Grafik-Überschrift öffnet die Auswahl der Grafikvarianten.







5.2.3 Ausgabe

Ein Klick auf den Button <Ausgabe> startet die Ausgabe der Schnellberechnung. Die Ausgabe ist in die Bereiche Persönliche Daten, Objekt, Finanzierungsbedarf, Finanzierungsmittel, Steuerliche Auswirkungen und Ausgaben unterteilt. In den Bereichen Steuerliche Auswirkung und Ausgaben werden die Daten für das Start- und das Folgejahr ausgegeben. Sie sehen am Ende der Darstellung die Nettobelastung jährlich und monatlich.

Die Darstellung erfolgt zunächst auf dem Bildschirm. Über das "Ausgabe"-Menü wird die Darstellung ausgegeben (z. B. gedruckt). Mehr zur Ausgabe lesen Sie im Kapitel 5. Auswerten.

Auf der nächsten Seiten sehen Sie einen Beispielausdruck für die Schnellberechnung.

Für die Ausgabe der Grafik zur Schnellberechnung sowie farbige Ausdrucke inkl. Schematas und Erläuterungen benötigen Sie das Modul B – Beratung. Mehr Infos dazu finden Sie unter <u>www.alfag.de/optifi</u> und unter <u>www.alfag.de/beratung</u>.

Finanzierungsvorschlag für Mario Muster Beispielfinanzierung		ALF AG Liebigstr. 23 74211 Leingarten		
Eckdaten Ihrer Finanzierung				
Persönliche Daten				
Erwerber			Herr Muster	
Bruttojahreseinkommen		80	.000,00 EUR	
Familienstand			ledig	
Objekt "Eigentumswohnung"				
Kosten der Immobilie		289	.900,00 EUR	
davon Grundstückskosten		69	.000,00 EUR	
Sonstige Kosten (Makler-, Notarkosten u.ä.)		24	.844,43 EUR	
Objektkosten		314	.744,43 EUR	
Finanzierungsbedarf				
Objektkosten		314	.744,43 EUR	
abzüglich Eigenmittel/Eigenleistungen 3		36	.000,00 EUF	
zu finanzierender Betrag	278.744,43 EUF			
Finanzierungsmittel				
Annuitätendarlehen		278	.744,43 EUR	
Aufwand monatlich	1.858,30 EU		.858,30 EUR	
Bausparvertrag (Darlehensbetrag)			0,00 EUR	
Aufwand monatlich	0,00 E		0,00 EUR	
Gesamtaufwand monatlich		1	.858,30 EUR	
Ausgaben				
		2013	2014	
Fremdmittelbelastung jährlich	EUR	22.299,60	22.299,60	
davon Zins jährlich	EUR	10.450,34	6 202 62	
estalish Entlestung jährlich	EUR	0.043,20	0.203,07	
Nettohelestung jählich	EUR	22 299 60	22 299 60	
Nettobelastung monatlich	EUR	3 716 60	1 858 30	
Es betreut Sie: Bernd Beispiel Telefon: 07131/906565			18.07.2013	
Fax: 0/131/906566 E-Mail: beispiel@kreditinstitute.de			Seite 1	

5.3 Übernahme



Zur Übernahme der Daten in eine ausführliche Berechnung klicken Sie auf **<In Variante übernehmen>**. Die Schnellberechnung ist für den Erstkontakt gedacht. Die Daten werden in die (erste) ausführliche Variante übernommen. Dabei ist der Namensvorschlag "Aus Schnellberechnung" für die Variante überschreibbar. Sind in der ausführlichen Variante der Berechnung bereits Daten vorhanden, werden diese bei einer Datenübernahme **überschrieben**.

6 Variante

Mit einem Klick auf das Varianten-Icon ¹ wird das Variantenfenster geöffnet. Hier sind die Informationen zur Variante und die Eckdaten zusammengestellt.

In der Basis-Version ist es möglich, zusätzlich zur Schnellberechnung, genau **eine Variante zu jeder** Berechnung anzulegen.

Diese Grundvariante wird automatisch "leer" angelegt, so dass die Haupticons über den Bearbeitungspool wählbar sind.

Modul V – Variante: Für das Anlegen und Verwalten mehrerer Varianten pro Berechnung (z. B. mit unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen) und den Vergleich dieser Varianten benötigen Sie das Modul V – Variante. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

6.1.1 Variante

Hier sehen Sie die Informationen zur Variante (z. B. Name der Variante, Finanzierungsbeginn) und Ihre Vorteile.

iriante Erwerber / Übersicht	
Informationen zur Variante	
Variante	Beispiel mit Riester
Finanzierungsbeginn	30.07.2016 Ändem
Notizen	Individuelle Notiz zur Variante: Diese Variante haben wir für Sie mit einem Annuitätendarlehen und einem endfälligen Darlehen erstellt, das mit zwei aufeinanderfolgenden Bausparverträgen angespart wird.
Vorteile der Variante	Notizen aus Datei laden Notizen aus Zwischenablage
voitelle der valiante	
Vorteile	Vorteil
	geinger Gesamtaufwand
	♥ geringe monatliche Belastung
	L lange Zinssicherheit
	V staauche Folderung mit wonn-ruester
Eigene Vorteile	Variante entspricht Ihren Vorgaben zur Wohnfläche
6.1.1.1 Informationen zur Variante

Informationen zur Variante	
Variante	Beispiel mit Riester
Finanzierungsbeginn	30.07.2016 Andem
Notizen	Individuelle Notiz zur Variante: Diese Variante haben wir für Sie mit einem Annuitätendarlehen und einem endfälligen Darlehen erstellt, das mit zwei aufeinanderfolgenden Bausparverträgen angespart wird.
	Notizen aus Datei laden Notizen aus Zwischenablage

Wenn Sie eine neue Berechnung anlegen, wird automatisch die erste Variante mit angelegt. Sie können dann sofort einen Namen für die Variante festlegen (siehe 2.2 Neue Variante). Im Feld "Variante" kann diese Bezeichnung der Variante geändert werden.

Beginn der Finanzierung	×
Beginn der Finanzierung	30.07.2016 💾 🖕
Info: Dieses Datum dient als Vorlage für Auszahlungstermi Sparzahlungen bei nicht zuteilungsreffen BSV. Außerdem ist das Jahr ausschlaggebend für die Bere	e bei den Fremdmitteln oder evtl. als Beginn der chnung der Einkommen in den Erwerbermasken.
Übemehmen	Abbrechen

Mit dem Anlegen einer neuen Berechnung und Variante wird der Finanzierungsbeginn standardmäßig auf das aktuelle Datum gesetzt. Über den Button <Ändern> können Sie dieses Datum ändern. Bitte beachten Sie, dass der Finanzierungsbeginn nicht vor den Auszahlungsterminen der Darlehen liegen darf.

6.1.1.2 Notizen zur Variante

Unter "Notizen" erfassen Sie Notizen zur Variante. Diese Notizen sind in der ausführlichen Auswertung ausgebbar. Über den Button **<Notizen aus Datei laden>** laden Sie Text aus einer beliebigen Textdatei in das Notizenfeld. Hier sind alle Dateien mit der Endung *.txt lesbar.

Der Button **<Notizen aus Zwischenablage>** setzt den in der Zwischenablage gespeicherten Text in das Notizfeld. Benutzen Sie diese Funktion, wenn Sie Teile einer Textdatei übernehmen möchten oder wenn das Format der Datei nicht geladen werden kann. Markieren Sie dann in Ihrer Textverarbeitung den Textteil, den Sie übernehmen möchten. Kopieren Sie den Text in die Zwischenablage (<Strg> c). Klicken Sie dann im ALF-OPTIFI Notiz-Fenster auf <Notizen aus Zwischenablage>, wird der Text hier eingefügt.

6.1.1.3 Vorteile der Variante



Die Vorteile sind in der ausführlichen Auswertung ausgebbar.

Ihre Vorteile

Diese Berechnungsvariante bietet die folgenden Vorteile: - geringer Gesamtaufwand

- geringe monatliche Belastung

⁻ staatliche Förderung mit Wohn-Riester

⁻ Variante entspricht Ihren Vorgaben zur Wohnfläche

6.1.2 Erwerber / Übersicht

	Anrede	Nachname	Vomame	Immo.anteil	Eigenmittel/-leistung
inzelerwerber	Herr	Mustermann	Martin	100,00	123.960,0
nmobilie					
Gauf Einfamilienhau	ıs mit Einliegerwoh	nung gemischt genutzt			
20,00 qm eigenge	nutzt, 80,00 qm ve	mietet			
Inschaffung 20.01	.2016 Fertigstell	ung 30.12.2005 Einzug	01.02.2016		
Gesamtkosten					362.500,00 EU
inanzierung					
u finanzieren					373.960,00 EU
erfügbare Eigenmi	ttel (Anteil 43,84	%)			163.960,00 EU

In "Erwerber/Übersicht" sehen Sie die Daten zu den Bereichen Erwerber, Immobilie & Finanzierung.

6.1.2.1 Erwerber

Im Bereich "Erwerber" zeigt die Erwerbertabelle: Art des Erwerbers, Anrede, Name, Vorname, Immobilienanteil und Eigenmittel. Da in der Basis-Version nur **ein Erwerber pro Variante** erfassbar ist, ist der Immobilienanteil hier immer 100 %. Der Erwerber kann eine Einzelperson, ein Ehepaar oder eine Firma sein. Mehr Infos zum Thema Erwerber lesen Sie unter 4.3 Erwerber.

Modul E: Für das Erfassen mehrerer Erwerber pro Variante und die Erfassung umfangreicherer Erwerberdaten (z. B. zu Vermietung, Kapitaleinkünften, Steuer) benötigen Sie das Modul E – Erwerber. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

6.1.2.2 Immobilie

Im Bereich "Immobilie" sehen Sie die Eckdaten der Immobilie sowie die Gesamtkosten. Die Daten zur Immobilie werden im Bearbeitungspool unter "Objekt" erfasst. Mehr Infos dazu lesen Sie unter 4.2 Objekt.

Module O & B: Für das Erfassen ausführlicher Objektdaten (z. B. detaillierter Kostenarten) und die Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Für die Objektbilder benötigen Sie Modul B – Beratung. Mehr Infos zu den Modulen finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

6.1.2.3 Finanzierung

Der Bereich "Finanzierung" zeigt die wichtigsten Eckdaten der Finanzierung. Ausgehend vom gesamten "zu finanzierenden Betrag", werden die Eigen- und Fremdmittel abgezogen und der "noch zu finanzierende Betrag" angezeigt. Steht hier ein "positiver" Betrag, handelt es sich um eine Unterfinanzierung. Ein negatives Vorzeichen im "noch zu finanzierende Betrag" zeigt eine Überfinanzierung an. Zusätzlich sehen Sie in der Zeile "Eigenmittel" den prozentualen Eigenmittelanteil. Die Daten zur Finanzierung werden im Bearbeitungspool unter "Finanzierung" erfasst. Mehr Infos dazu lesen Sie unter 4.4 Finanzierung.

7 Objekt

Mit einem Klick auf das Objekt-Icon 📁 w

wird das Objektfenster geöffnet.

ekt Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar			
Objektdaten								aus Objekt-DB laden	in Objekt-DB speichem
Kauf			•	gemischt genutzt	•				
Baujahr		6	30.12.2	005	-	Selbstgenutzt		S: 160,00 qm Arbeitszimmer: n	
Anschaffung		1	02.04.20	017	= 🗘	Vermietet		W/: 60.00 am Misto: 520.00 EUP/Mon	
Einzug			30.04.20	017				W. 60,00 qm (Miete, 520,00 E0R/Moli.	
Objektkosten									
Kaufpreis								EUI	1 380.000,00
davon Grundstücks	skosten						21,05	% 🚺 EUI	i 80.000,00
Makler/Notar								EUI	30.000,00
Grunderwerbsteuer	r						5,00	% 🚺 EUI	17.443,00
Anschaffungsnahe	Kosten für R	lenovierung						EUI	0,00
Weitere verteilt abs	setzbare Koste	en						EUI	2.000,00
Sofort absetzbare #	Kosten							EUI	6.000,00
Nicht absetzbare K	losten							EUI	30.000,00
Gesamtkosten								EUI	465.443,00
Immobilienwertsteig	gerung							%/Jah	r 1,00
Instandhaltungsrüc	klage							8	%/Jahr 🔻 1,00

Der Bereich "Objekt" ist in diese Ordnerlaschen und Bereiche gegliedert:

- Allgemein
- Selbstgenutzt
- Vermietet
- Infos/Bilder

Hier erfassen Sie Ihre Objektdaten.

Die anderen Ordnerlaschen und die Objektdatenbank-Button sind grau (disabled), da diese in der ALF-OPTIFI Basis-Version nicht verfügbar sind.

Modul O – Objekt & Modul B - Beratung: Für das Erfassen ausführlicher Objektdaten (z. B. detaillierter Kostenarten) und die Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Für das Zuordnen und Ausdrucken von Objektbildern benötigen Sie das Modul B – Beratung. Mehr Infos zu diesen Modulen finden Sie unter <u>www.alfag.de/optifi</u> und ww.alfag.de/beratung.

7.1.1 Objekt

Mit einem Klick auf das Objekt-Icon 📁 wird die Ordnerlasche "Objekt" geöffnet. Hier erfassen Sie die Eckdaten des Objekts: die Objektdaten und Objektkosten.

7.1.1.1 Objektdaten

Objektdaten					aus Objekt-DB laden	in Objekt-DB speichem
Kauf	•	Einfamilienhaus mit Einliegerwol	hnung	•	gemischt genutzt	▼
Baujahr	:	30.12.2005	= 🗧	Selbstgenutzt	S: 160,00 qm Arbeitszimmer: n	
Anschaffung	i	02.04.2017	= 🗧	Vermietet	W/ 60.00 am I Mister 520.00 EUD/Man	
Einzug	i	30.04.2017	= ÷		W. 60,00 gm Miete. 520,00 EDR/Mon.	

Im Bereich "Objektdaten" im oberen Teil des Fensters definieren Sie die Art des Objekts.

Die erste Auswahl definiert die Art des Erwerbs. Sie wählen aus:

- Kauf
- Bau
- Umfinanzieren
- Ausbau/Anbau
- Kapitalbeschaffung

Wichtig: Bitte beachten Sie die korrekte Erfassung, da dieser Eintrag Auswirkungen auf die automatische Ermittlung der Abschreibung hat.

Im zweiten Menü wählen Sie den Objekttyp aus:

- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Doppelhaushälfte
- Zweifamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Gewerbeobjekt in Betriebsvermögen
- Gewerbeobjekt in Privatvermögen
- gemischt genutztes Objekt in Betriebsvermögen
- gemischt genutztes Objekt in Privatvermögen
- Grundstück
- Reihenhaus

In der dritten Auswahl (ganz rechts) wählen Sie die **Nutzungsart**. Sie wählen aus diesen Vorgaben:

- selbstgenutzt
- vermietet
- selbstgenutzt →vermietet
- vermietet → selbstgenutzt
- gemischt genutzt

Diese Auswahl beeinflusst die Erfassungsfelder in den Ordnerlaschen "Selbstgenutzt" und "Vermietet".

Nutzungsart "selbstgenutzt" / "vermietet"

Wählen Sie "selbstgenutzt" bzw. "vermietet", steht die gewählte Ordnerlasche "selbstgenutzt" bzw. "vermietet" für die Erfassung der weiteren Daten zu Verfügung. Die jeweils andere Ordnerlasche ist gesperrt.

Nutzungsart "gemischt genutzt"

Wählen Sie "gemischt genutzt", stehen die beiden Ordnerlaschen "selbstgenutzt" und "vermietet" für die Erfassung der weiteren Daten zu Verfügung.

Nutzungsart "selbstgenutzt → vermietet" / "vermietet → selbstgenutzt"

Über die Nutzungsart "selbstgenutzt → vermietet" bzw. "vermietet → selbstgenutzt" erfassen Sie einen Nutzungswechsel, bei dem das Objekt zuerst "selbstgenutzt" und später "vermietet" bzw. zuerst "vermietet" und danach "selbstgenutzt" wird. Dafür stehen die beiden Ordnerlaschen "selbstgenutzt" und "vermietet" für die Erfassung der weiteren Daten zu Verfügung. Zusätzlich wird bei Auswahl eines Nutzungswechsels ein Datumsfeld für den Nutzungswechsel eingefügt.

Mehr Infos zu den Einträgen in den Ordnerlaschen "selbstgenutzt" und "vermietet" lesen Sie unter 4.2.3 selbstgenutzt, 4.2.4 vermietet und 4.2.5 Nutzungswechsel.

Baujahr	1	30.12.2005	💾 🌲	Fertigstellung		30.12.2005	=
Anschaffung	6	02.04.2017	=	Bauantrag	•	02.04.2017	=
Einzug		30.04.2017	=	Einzug		30.04.2017	=

In den nächsten Feldern erfassen Sie jeweils das Datum. Für die Erwerbsarten Kauf, Umfinanzieren, Ausbau/Anbau und Kapitalbeschaffung sind das Baujahr, Anschaffung und Einzug (linkes Bild), für die Erwerbsart Bau erfassen Sie das Datum für Fertigstellung, Bauantrag und Einzug (rechts Bild).

Das Datum für **Baujahr** bzw. **Fertigstellung** ist maßgeblich für den Beginn eventueller Abschreibungen und Förderungen.

In **Anschaffung** bzw. **Bauantrag** erfassen Sie bei "Bau" das Datum des eingereichten Bauantrags, bei allen anderen Erwerbsarten das Erwerbsdatum, also das Datum des notariellen Kaufvertrags.

Ab dem Datum des **Einzugs** werden die Afa, Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten in der Auswertung bei Brutto-/Nettoausgaben berücksichtigt.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass hier die korrekten Daten eingetragen sind, da diese Einträge Auswirkungen auf die automatische Ermittlung der Abschreibungen und Förderungen haben.

Die Zeilen "selbstgenutzt" und "ver-	Selbstgenutzt	S: 120,00 qm Arbeitszimmer: n
Sie zeigen die in den Ordner- laschen "selbstgenutzt" und "ver-	Vermietet	W: 80,00 qm Miete: 480,00 EUR/Mon.
mietet" erfassten Daten.		

7.1.1.2 Objektkosten

Objektkosten			
Kaufpreis		EUR	380.000,00
davon Grundstückskosten	 21,05 %	EUR	80.000,00
Makler/Notar		EUR	30.000,00
Grunderwerbsteuer	5,00 %	EUR	17.443,00
Anschaffungsnahe Kosten für Renovierung		EUR	0,00
Weitere verteilt absetzbare Kosten		EUR	2.000,00
Sofort absetzbare Kosten		EUR	6.000,00
Nicht absetzbare Kosten		EUR	30.000,00
Consetluctor		FUD	405 443 00
Gesamtkosten		EUR	465.443,00

Im Bereich "Objektkosten" im unteren Teil des Fensters erfassen Sie die Kosten des Objekts.

Je nach Auswahl "Bau" oder andere Erwerbsart (z. B. "Kauf") erfassen Sie Grundstücks- und Gebäudekosten oder Kaufpreis und anteilige Grundstückskosten.

Objektkosten		
Grundstückskosten	EUR	80.000,00
Gebäudekosten	EUR	170.000,00

Die Felder **Grundstückskosten** und **Gebäudekosten** sehen Sie nur, wenn als "Art des Erwerbs" ein "Bau" gewählt wurde. Erfassen Sie die Kosten entsprechend.

Objektkosten				
Kaufpreis			EUR	380.000,00
davon Grundstückskosten		21,05 %	EUR	80.000,00

Bei allen anderen Erwerbsarten ("Kauf", "Umfinanzieren" etc.) sehen Sie die Felder **Kaufpreis, davon Grundstück** und den **Button <...>** für die Ermittlung des Grundstücksanteils.

Der Grundstücksanteil wird für die Berechnung der Abschreibung einer vermieteten Immobilie benötigt, da hier die Anteile der Grundstücks- und Gebäudekosten benötigt werden.

Grundstück	skosten		x
Kaufpr	eis	EUR	250.000,00
davon	Grundstücksanteil	EUR	80.000,00
Info:	Für die Berechnung der Abschreibungen einer vermi Anteile von Grundstücks- und Gebäudekosten benö Grundstückskosten nicht kennen, erfassen Sie urte In Klock auf "Berechnen" wmittet die Grundstücksi "Übernehmen" klicken, werden diese Kosten in das	ieteten Immobili itigt. Falls Sie di in den ortsüblich kosten in Euro. Objektfenster i	e werden die e genauen hen Prozentsatz. Wenn Sie auf ibemommen.
Grunds	tückskostenanteil % 32,00 Berechnen	EUR	80.000,00
	Übernehmen	bbrechen	

Falls Sie die genauen Grundstückskosten nicht kennen, erfassen Sie mit Klick auf den Button <...> im Unterfenster den ortsüblichen Prozentsatz des Grundstücksanteils. Ein Klick auf den Button <Berechnen> ermittelt daraus die anteiligen Grundstückskosten in EUR. Mit <Übernehmen> werden diese Kosten in das Objektfenster übernommen.

Der ortsübliche Prozentsatz des Grundstücksanteils kann in den Parametern vorbelegt werden und wird dann von der Software automatisch in EUR umgerechnet.

In den nächsten Feldern "Grundstückskosten" bis "Nicht absetzbare Kosten" erfassen Sie die einzelnen Kostenarten.

Grundstückskosten				EUR	120.000,00
Gebäudekosten				EUR	220.000,00
Makler/Notar		5,00	% =	EUR	17.000,00
Grunderwerbsteuer	٩	5,00	% =	EUR	17.000,00
Modernisierungskosten laut EStG § 7h,i				EUR	20.000,00
Sofort absetzbare Kosten				EUR	2.000,00
Nicht absetzbare Kosten				EUR	0,00
Gesamtkosten				EUR	396.000,00

Alle Gebäudekosten werden als langfristig abschreibungsfähige Kosten betrachtet.

Für Wirtschaftsobjekte (vermieteter Wohnraum oder gewerbliche Nutzung) wird aus diesem Betrag automatisch die **lineare Afa** ermittelt. Sie beträgt für Wohngebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt wurden 2,5 % für 40 Jahre, für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt wurden 2 % für 50 Jahre, für Gewerbliche Gebäude in Betriebsvermögen 3 % für 50 Jahre.

Modul A – Abschreibung: Für die Anzeige und die Änderung der Standard-Afa-Werte, z. B. Kürzung der absetzbaren Zeit benötigen Sie Modul A – Abschreibung. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie auf www.alfag.de/optifi.

Aufwendungen für **Modernisierung**, die nach Einkommenssteuergesetz (EstG) §§ 7h oder 7i absetzbar sind, werden im Feld "Modernisierungskosten" erfasst.

Unter **Modernisierung** versteht man alle Maßnahmen, mit denen die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung eines Gebäudes ersetzt und ergänzt, und so der Nutzwert erhöht wird. Für Wirtschaftsobjekte (also vermieteter Wohnraum oder gewerbliche Nutzung) sind bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen laut EstG § 7h sowie bei Baudenkmalen laut EstG § 7i die Modernisierungskosten 8 Jahre lang mit bis zu 9 % und 7 Jahre lang mit bis zu 7 % absetzbar.

Modul O – Objekt: Für das Erfassen zusätzlicher absetzbarer Aufwendungen für Modernisierung, z. B. für eine Einbauküche in einem vermieteten Objekt laut EstG § 7 Absatz 1 sowie die Erfassung ausführlicher Objektdaten und die Nutzung der Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

In den Zeilen "**Makler/Notar**" und "**Grunderwerbsteuer**" stehen Prozentfelder zur Verfügung. Ist im Prozentfeld ein Wert eingetragen, wird der Absolutbetrag automatisch ermittelt und eingefügt. Beachten Sie bitte, dass dafür die Felder Grundstückskosten und Gebäudekosten ausgefüllt sein müssen.

Die Vorbelegung der Prozentwerte für "Makler/Notar" und "Grunderwerbsteuer" kann in den Parametern geändert werden. Mehr dazu lesen Sie unter 6. Optionen, 6.1.2.3. Parameter. Bitte beachten Sie, dass bei Umschuldungen keine Grunderwerbsteuer erfasst werden darf.

Eine **Maklerprovision** ist die Provision für die Vermittlung von Immobilien durch einen Makler. Die Höhe der Provision wird frei vereinbart und liegt i. d. R. zwischen 3 % und 6 % zuzüglich MwSt.

Die Kosten für die Leistungen des **Notars** und für das Grundbuchamt (Gerichtskosten) betragen normalerweise etwa 1,8 % des Grundstückspreises. Darin sind alle Notargebühren sowie die bei den Ämtern anfallenden Kosten enthalten.

Zu den **Makler- und Notarkosten** zählen alle Makler-, Notar- und Grundbuchamtkosten, die im Zusammenhang mit dem Gebäude und dem Grundstückswert stehen. Bei der Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten (Bemessungsgrundlage für Abschreibungen und Zulagen) werden die Makler-, Notar und Grundbuchamtkosten entsprechend der Anteile der Grundstücks- und Gebäudekosten zugeordnet. Die **Grunderwerbsteuer** entsteht mit dem Erwerb eines Grundstückes. Dabei muss es zu einem Eigentümerwechsel kommen. Sie beträgt in Deutschland je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % der Bemessungsgrundlage. Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die der Käufer für den Erwerb eines Grundstücks an das Finanzamt zahlen muss. Die Höhe der Grunderwerbsteuer wird von den Bundesländern festgelegt. Das Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer steht den Ländern zur Verfügung.

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sind die Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten der Immobilie zuzüglich der Kosten für das Grundstück bzw. des Kapitalwertes der künftig anfallenden Zahlungen für das Grundstück bei Erwerb durch Erbbauzins. Diese Bemessungsgrundlage wird eventuell um die durch Eigenleistung gesparten Kosten reduziert.

Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer wird bei Kauf ermittelt aus:

Prozentsatz Grunderwerbsteuer * (Gebäudekosten + Grundstückskosten - Eigenleistungen)

Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer wird bei Bau ermittelt aus:

Prozentsatz Grunderwerbsteuer * (Grundstückskosten - Eigenleistungen)

Die Bemessungsgrundlage wird mit dem prozentualen Immobilienanteil multipliziert, der in ALF-OPTIFI eingetragen ist. Bei Grundstückerwerb durch Erbbauzins erhöht sich die Bemessungsgrundlage um den Kapitalwert der künftig anfallenden Zahlungen.

Erst wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, stellt das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für das Grundbuchamt aus. Erst damit kann eine Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen folgende Erwerbsformen:

- Grundstückskäufe
- Tausch von Grundstücken
- Übergang von Grundbesitz im Rahmen von Gesellschaftsverträgen
- (z. B. mit Einbringung eines Grundstückes in eine GmbH)
- Übertragung von Anteilen an Personengesellschaften mit Grundbesitz
- Auflösung einer Gesellschaft
- Enteignung

Von der Grunderwerbsteuer sind folgende Erwerbsvorgänge befreit:

- Grundstückserwerb zwischen Ehegatten
- Erwerb Grundstück durch in gerader Linie Verwandte des Veräußerers
- Erwerb eines Nachlass-Grundstücks durch Miterben zur Nachlass-Teilung
- Erwerb eines geringwertigen Grundstücks (Wert liegt unter 2.500 €)

Erst wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, stellt das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für das Grundbuchamt aus. Damit kann dann eine Eintragung in das Grundbuch erfolgen. Das Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer steht den Ländern zur Verfügung. Als **Sofort absetzbare Kosten** werden zusätzliche absetzbare Kosten erfasst, die vor dem Einzug anfallen. Bitte erfassen Sie hier auf keinen Fall Disagio, Bauzeitzinsen, Kreditbearbeitungskosten der aktuellen Finanzierung, da diese aus den Eingaben im Fenster Fremdmittel automatisch berücksichtigt werden.

Zusätzliche sofort absetzbare Kosten können z. B. sein:

- Notar- und Grundbuchkosten für die Kreditbesicherung
- Fahrtkosten zu Banken, Bausparkassen, anderen Finanzierungsberatern und -vermittlern
- Sachverständigengutachten zur Feststellung der Beleihungsgrenze
- Vermittlungsprovision von Banken und Bausparkassen
- Gebühren für die Eintragung der Sicherung ins Grundbuch
- Kosten der Haus- oder Wohnungssuche wie:
- Kosten für Fahrten zu Maklern und zur Besichtigung einzelner Grundstücke, Häusern und Wohnungen, die zur Vermietung erworben werden sollen und sich als nicht geeignet erweisen
- Kosten für Inserate, für den Kauf zusätzlicher Tageszeitungen mit Immobilienanzeigen
- Telefon- und Portokosten

In der Zeile **Nicht absetzbare Kosten** erfassen Sie die Summe aller Kostenarten, die zwar in die Finanzierung einfließen sollen, aber nicht steuerlich absetzbar sind (z. B. Kosten für eine selbstgenutzte Einbauküche, Alarmanlage).

Die Kosten werden in der Basis-Version des ALF-OPTIFI in Kostengruppen zusammengefasst und in den angegebenen Kategorien erfasst. Die **Gesamtkosten** werden automatisch ermittelt.

Modul O – Objekt: Für das Erfassen ausführlicher Objektdaten, z. B. detaillierter Kosten in den Ordnerlaschen "Grundstück", "Gebäude", "Weitere", "Makler/Notar" sowie die Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Mehr Infos finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

7.1.2 Absetzung für Abnutzung (Afa)

Es gibt verschiedene Afa-Sätze, die die Abschreibung für die Abnutzung ermöglichen. In ALF-OPTIFI werden die **Afa-Werte automatisch aus den erfassten Daten** ermittelt. In der Basis-Version sind diese Standardwerte nicht änderbar.

Modul A – Abschreibung: Für die Anzeige und die Änderung der Standard-Afa-Werte, z. B. Kürzung der absetzbaren Zeit benötigen Sie Modul A – Abschreibung. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie auf www.alfag.de/optifi.

Diese **grundsätzlichen Abschreibungssätze** gelten laut Einkommenssteuergesetz (EstG) zum Stand März 2017.

Sie erreichen die automatische Ermittlung der Afa mit der Datenerfassung in ALF-OPTIFI (siehe rechte Spalte):

Objekttyp	Abschreibung	Gesetzliche Grundlage	Erfassung in "Objekt" in ALF-OPTIFI
Wohnobjekt vermietet	2 % für 50 Jahre (Baujahr >1925) oder 2,5 % für 40 Jahre (Baujahr <1925)	EStG §7 Absatz 4/2a	Ordnerlasche "Vermietet", qm in " Wohnen vermietet – Fläche", Datum "Fertigstellung" beachten
Gewerbeobjekt allgemein	2 % für 50 Jahre (Baujahr >1925) oder 2,5 % für 40 Jahre (Baujahr <1925)	EStG §7 Absatz 4/2a	Ordnerlasche "Allgemein", Objekttyp "Ge- werbe- oder gemischt genutztes Objekt in Privatvermögen ", Erfassung qm in "selbst- genutzt" oder "vermietet" Gewerbefläche , Datum Fertigstellung beachten
Gewerbeobjekt in Betriebs- vermögen	3 % für 33 Jahre 1 % für 1 Jahr	EStG §7 Absatz 4/1	Lasche "Allgemein", Objekttyp "Gewerbe- oder gemischt genutztes Objekt in Betriebs- vermögen ", qm erfassen in "selbstgenutzt" oder "vermietet" Gewerbefläche
Arbeitszimmer	2 % für 50 Jahre	EStG §7 Absatz 4/2a	Ordnerlasche "selbstgenutzt", qm in " davon absetzbares Arbeitszimmer"

Zusätzlich absetzbar ist bei Modernisierung vermieteter Wohnobjekte oder Gewerbeobjekte:

Beschreibung	Abschreibung	Gesetzliche Grundlage	Erfassung in "Objekt" in ALF-OPTIFI
in Sanierungs- und städtebau- lichen Entwick- lungsgebieten	9 % bis 8 Jahre 7 % bis 7 Jahre	EstG § 7h	Ordnerlasche "Allgemein" – Erfassung der Kosten in " Modernisierungskosten "
bei Baudenkmalen	9 % bis 8 Jahre 7 % bis 7 Jahre	EstG § 7i	Ordnerlasche "Allgemein" – Erfassung der Kosten in " Modernisierungskosten "

Zusätzlich absetzbar ist bei Modernisierung selbstgenutzter Wohnobjekte:

Beschreibung	Abschreibung	Gesetzliche Grundlage	Erfassung in "Objekt" in ALF-OPTIFI
bei	9 %	EstG § 10f	Abschreibung ist in ALF-OPTIFI Basis nicht
Baudenkmalen	für 10 Jahre		erfassbar. Sie benötigen Modul O – Objekt.

Zusätzlich absetzbare Aufwendungen für vermietete Wohnobjekte oder Gewerbeobjekte:

Beschreibung	Abschreibung	Gesetzliche Grundlage	Erfassung in "Objekt" in ALF-OPTIFI
Zusätzlich absetz- bare Aufwendun- gen, z. B. für ver- mietete Einbaukü- che, Büromöbel	100% auf Nutzungsjahre laut Afa-Tabelle, z. B. 10 % für 10 Jahre, 7,69 % 13 Jahre, 5 % für 20 Jahre	EstG § 7 Absatz 1	Diese Abschreibung ist in ALF-OPTIFI Basis nicht erfassbar. Sie benötigen Modul O Objekt.

Modul O – Objekt: Für das Erfassen zusätzlicher absetzbarer Aufwendungen für Modernisierung, z. B. für eine Einbauküche in einem vermieteten Objekt laut EstG § 7 Absatz 1 sowie die Erfassung ausführlicher Objektdaten und die Nutzung der Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

7.1.2.1 Ermittlung der Anteile

Die Afa wird als Prozentwert der Abschreibung pro Jahr auf die abzugsfähigen Kosten dargestellt. Diese abzugsfähigen Kosten sind Anteile der Gesamtkosten, die wie folgt ermittelt werden: So werden grundsätzlich die Anteile von Grundstück und Gebäude sowie von Eigennutzung und Vermietung ermittelt:

- Grundstücksanteil
 - = Grundstückskosten : (Gesamtkosten Makler-/Notarkosten Grunderwerbsteuer)
- Gebäudeanteil
 - = Gebäudekosten : (Gesamtkosten Makler-/Notarkosten Grunderwerbsteuer)
- Anteil Vermietung
 - = vermietete Wohnfläche : Gesamtwohnfläche

7.1.2.2 Ermittlung der abzugsfähigen Anteile

Aus den errechneten Anteilen werden die abzugsfähigen Anteile ermittelt.

Für die Ermittlung der abzugsfähigen Anteile für den **vermieteten Teil** werden in die Berechnung einbezogen:

• der Anteil der Kosten des vermieteten Gebäudes

• die auf die Gebäudekosten entfallenden Maklerkosten und die Grunderwerbsteuer für den vermieteten Teil

7.1.2.3 Beispiel für Kauf

Diese Erfassungsdaten liegen dem Beispiel für Kauf zu Grunde:

•	Wohnfläche eigengenutzt:	160 qm	
•	Wohnfläche vermietet:	80 qm	
•	Wohnfläche gesamt:	240 qm	
•	Grundstück:	100.000,00 EUR	
•	Gebäude:	300.000,00 EUR	
•	Makler-/Notarkosten:	16.000,00 EUR	
•	Grunderwerbsteuer:	14.000,00 EUR	
•	Summe der Kosten:	430.000,00 EUR	

Ermittlung der Anteile:

ALF-

OPTIFI

Grundstücksanteil:	100.000 EUR * 100 % / 400.000 EUR	= 25.00 %
Gebäudeanteil:	100 % - 25 %	= 75.00 %
Anteil Vermietung:	100 % - 66.67 %	= 33.33 %

Ermittlung der abschreibungsfähigen Kosten:

vermieteter Gebäudeanteil:	33.33 % * 300.000 EUR	= 10	00.000 EUR
Makler/Notarkosten Gebäude:	75 % * 33.33 % * 16.000 EUR	=	4.000 EUR
Grunderwerbsteuer Gebäude:	75 % * 33.33 % * 14.000 EUR	=	3.500 EUR
Summe Makler/Notar und Grunderwe	erbsteuer:	=	7.500 EUR
Summe Bemessungsgrundlage:		= 10	07.500 EUR

7.1.2.4 Beispiel für Bau

Diese Erfassungsdaten liegen dem Beispiel für Kauf zu Grunde:

 Wohnfläche eigengenutzt: Wohnfläche vermietet: Wohnfläche gesamt: 	160 qm 80 qm 240 gm	
 Grundstück: 	100.000,00 EUR	
 Gebäude: 	300.000,00 EUR	
 Makler-/Notarkosten: 	4.000,00 EUR	
 Grunderwerbsteuer: 	3.500,00 EUR	
 Summe der Kosten: 	407.500,00 EUR	
Ermittlung der Anteile:		
Grundstücksanteil:	100.000 EUR * 100 % / 400.000 EUR	= 25.00 %
Gebäudeanteil:	100 % - 25 %	= 75.00 %
Anteil Vermietung:	100 % - 66.67 %	= 33.33 %
Ermittlung der abschreibungs	sfähigen Kosten:	
vermieteter Gebäudeanteil: Makler/Notarkosten Gebäude	33.33 % * 300.000 EUR e:	= 100.000 EUR = 0 EUR
Summe Bemessungsgrundla	ge:	= 100.000 EUR

7.1.3 selbstgenutzt

Objekt	Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar			
W	ohnen selbstgeni	utzt								
Flä	iche								qm	120,00
	davon absetzba	ares Arbeitszi	immer					6	qm	0,00
	Werbungskoste	en Arbeitszim	mer						EUR/Jahr	0,00
Be	wirtschaftungsko	osten						8	EUR/Monat	0,00
Ge	werbe selbstgen	utzt								
Flä	iche								qm	0,00
Ве	wirtschaftungsko	osten						R	EUR/Monat	0,00
	gere									0,00

In der Ordnerlasche "selbstgenutzt" erfassen Sie die Daten für den selbstgenutzten Anteil des Objekts.

Im oberen Teil finden Sie die Felder für "Wohnen selbstgenutzt", im unteren für "Gewerbe selbstgenutzt".

7.1.3.1 Wohnen selbstgenutzt

Hier erfassen Sie zuerst die Fläche des selbstgenutzten Wohnbereichs in Quadratmetern.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass hier immer die korrekte Fläche eingetragen ist, da diese Auswirkungen auf die automatische Ermittlung der Abschreibungen und Förderungen hat.

In den nächsten Zeilen erfassen Sie die Fläche eines eventuell vorhandenen **absetzbaren Arbeitszimmers** sowie die dafür absetzbaren jährlichen Werbungskosten. Bitte beachten Sie, dass die Fläche des absetzbaren Arbeitszimmers in der Gesamtfläche "Wohnen selbstgenutzt" enthalten ist.

Wichtig: Die Absetzbarkeit von Arbeitszimmern wurde vom Gesetzgeber sehr eingeschränkt. Stand Anfang 2017: Arbeitszimmer gehören zu den selbständige Wirtschaftsgütern, wenn sie zur Erzielung von Einkünften genutzt werden. Die auf das Arbeitszimmer anfallenden Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten können nach §7 Abs.4/2a EStG linear mit 2 % jährlich über den Zeitraum von 50 Jahren abgesetzt werden. Nach § 4 Abs. 5 Nr. 6b EStG gilt: Grundsätzlich sind die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer nicht abziehbare Erwerbsaufwendungen.

Sofern die betriebliche oder berufliche Nutzung des Arbeitszimmers mehr als 50 % der Tätigkeit betrifft oder für diese Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, sind die Aufwendungen einkommensteuerlich berücksichtigungsfähig. Die Höhe ist aber auf 1250 EUR jährlich begrenzt. Bildet das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit, so sind die Aufwendungen in vollem Umfang einkommensteuerlich berücksichtigungsfähig.

Neben den Kosten für die Finanzierung fallen monatlich noch Kosten für die **Bewirtschaftung**, den laufenden Betrieb und Unterhalt einer Immobilie an. Hier sind die monatlichen Nebenkosten anzugeben, die in der Auswertung berücksichtigt werden sollen. Bei Eigennutzung z. B. Ausgaben für Heizung, Wasser, Hausmeister, Antenne.

Bei vermieteten Immobilien gibt es zwei verschiedene Arten von Bewirtschaftungskosten:

- umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die dem Mieter in Rechnung gestellt werden können (z. B. Müllabfuhr, Straßenreinigung etc.)
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden können (z. B. Verwalterkosten, Instandhaltungsrücklage)

7.1.3.2 Gewerbe selbstgenutzt

Gewerbe selbstgenutzt		
Räche	qm	300,00
Bewirtschaftungskosten	EUR/Monat	2.000,00

Hier erfassen Sie die Fläche des selbstgenutzten Gewerbebereichs. Diese Erfassung ist nur bei Objektarten möglich, die eine gewerbliche Nutzung ermöglichen (z. B. gemischt genutztes Objekt...).

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass hier immer die korrekte Fläche eingetragen ist, da diese Auswirkungen auf die automatische Ermittlung der Abschreibungen und Förderungen hat.

Neben den Kosten für die Finanzierung fallen monatlich noch Kosten für die Bewirtschaftung an.

7.1.4 vermietet

Objek	Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/N	lotar		
١	Vohnen vermietet									
F	läche								qm	80,00
ŀ	nfangsmiete						B	EUR/Monat	~	480,00
5	iteigerung/Mietstu	fen				erfass	en	<keine erfa<="" mietstufen="" td=""><td>sst></td><td></td></keine>	sst>	
E	lewirtschaftungsko	osten					1	EUR/Monat	~	120,00
C	aragenmiete								EUR/Monat	0.00
\sim	Sonderabschreib	oung Mietwol	hnungs-Neuba	u möglich			i			
C	iewerbe vermietet									
F	läche								qm	0,00
ŀ	nfangsmiete							EUR/qm/Monat	\sim	0,00
\$	iteigerung/Mietstu	fen				erfass	en			
E	lewirtschaftungsko	osten					- 1		EUR/Monat	0,00

In der Ordnerlasche "vermietet" erfassen Sie die Daten für den vermieteten Anteil des Objekts.

Im oberen Teil finden Sie die Felder für "Wohnen vermietet", im unteren für "Gewerbe vermietet".

7.1.4.1 Wohnen vermietet

Hier erfassen Sie zuerst die Fläche des vermieteten Wohnbereichs in Quadratmetern.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass hier immer die korrekte Fläche eingetragen ist, da diese Auswirkungen auf die automatische Ermittlung der Abschreibungen und Förderungen hat.

Bei der Anfangsmiete handelt sich um die anfänglich vereinbarte Miete in EUR je Monat oder in EUR pro Quadratmeter je Monat. Bitte beachten Sie stets die korrekte Auswahl der Einheit.

Erfassen Sie die Anfangsmiete ohne umlagefähige Nebenkosten. Das entspricht der "Kaltmiete" oder auch "Nettomiete".

Ist eine Warmmiete mit dem Mieter vereinbart, sind die tatsächlichen Ausgaben des Vermieters für die Nebenkosten (z. B. Heizung, Wasser) unter "Bewirtschaftungskosten" anzugeben, um in der Auswertung die tatsächliche Gegenüberstellung über Einnahmen und Ausgaben zu erhalten.

Die Anfangsmiete kann für die Folgejahre gesteigert werden. Die Steigerungen sind in "Steigerung/Mietstufen" in den Einheiten Prozent der Anfangsmiete pro Jahr oder EUR pro Jahr erfassbar.

Modul O – Objekt: Für das Erfassen umfangreicher Mietstufen über den Button <erfassen>, die Erfassung detaillierter Objektkosten und die Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

Eine eventuelle Garagenmiete wird separat in EUR pro Monat erfasst.

Neben den Kosten für die Finanzierung fallen monatlich noch Kosten für die **Bewirtschaftung**, den laufenden Betrieb und Unterhalt einer Immobilie an. Hier sind die monatlichen Nebenkosten anzugeben, die in der Auswertung berücksichtigt werden sollen. Bei Eigennutzung z. B. Ausgaben für Heizung, Wasser, Hausmeister, Antenne.

Bei vermieteten Immobilien gibt es zwei verschiedene Arten von Bewirtschaftungskosten:

- umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die dem Mieter in Rechnung gestellt werden können (z. B. Müllabfuhr, Straßenreinigung etc.)
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden können (z. B. Verwalterkosten, Instandhaltungsrücklage)

Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau: Für die Sonderabschreibung setzen Sie den Haken in "Sonderabschreibung Mietwohnungs-Neubau möglich".

Der Bundesrat hat am 28. Juni 2019 den Sonderabschreibungen für den Neubau von Mietwohnungen zugestimmt, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Gesetz ermöglicht privaten Investoren, 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Wohnung befristet für 4 Jahre steuerlich geltend zu machen.

Diese Regelung gilt zusätzlich zur bereits geltenden linearen Abschreibung über 2 %. Damit können in den ersten 4 Jahren insgesamt bis zu 28 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Mietwohnung steuerlich abgeschrieben werden.

Das sind die Eckpunkte der neuen Sonderabschreibung:

• Die Sonder-AfA gilt für Bauvorhaben, die im Zeitraum vom 01.09.2018 bis zum 31.12.2021 beantragt werden.

• Die Sonder-AfA beträgt im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den drei Folgejahren, also insgesamt 4 Jahre bis zu 5 % jährlich neben der linearen AfA, also insgesamt 28 % der förderfähigen Kosten.

- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten (ohne Grund und Boden) dürfen maximal 3.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.
- Die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung wird auf 2.000 EUR gedeckelt.
- Die Wohnung muss im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren, also insgesamt 10 Jahr zu Wohnzwecken vermietet werden.

• Die Wohnung muss dauerhaft bewohnt sein, darf also nicht nur als Ferienwohnung genutzt werden.

• Gefördert werden auch Investitionen in bestehenden Gebäuden, wenn diese zu neuem Wohnraum führen.

Gewerbe vermietet		
Fläche	c c	m 200,00
Anfangsmiete	EUR/Monat	1.200,00
Steigerung/Mietstufen	erfassen %/Jahr	• 0,00
Bewirtschaftungskosten	EUR/Mor	at 800,00

Hier erfassen Sie zuerst die Fläche des vermieteten Gewerbebereichs in Quadratmetern.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass hier immer die korrekte Fläche eingetragen ist, da diese Auswirkungen auf die automatische Ermittlung der Abschreibungen und Förderungen hat.

Bei der **Anfangsmiete** handelt es sich um die anfänglich vereinbarte Miete. Sie erfassen die Anfangsmiete in EUR je Monat oder in EUR pro Quadratmeter je Monat. **Bitte beachten Sie stets die korrekte Auswahl der Einheit.**

Die Anfangsmiete kann für die Folgejahre gesteigert werden. Die Steigerungen sind in "Steigerung/Mietstufen" in den Einheiten Prozent der Anfangsmiete pro Jahr oder EUR pro Jahr erfassbar.

Modul O – Objekt: Für das Erfassen umfangreicher Mietstufen über den Button <erfassen>, die Erfassung detaillierter Objektkosten und die Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

Neben den Kosten für die Finanzierung fallen monatlich noch Kosten für die Bewirtschaftung an.

Hier sind die Nebenkosten anzugeben, die monatlich anfallen und in der Auswertung berücksichtigt werden sollen. Bei Vermietung der Immobilie sind das Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden, wie z. B. Verwalterkosten. Diese Kosten werden, wenn sie hier erfasst wurden, in der Ausgabenübersicht in der Auswertung berücksichtigt.

7.1.5 Nutzungswechsel

Ein Nutzungswechsel ist in beide Richtungen möglich:

- selbstgenutzt \rightarrow vermietet
- vermietet → selbstgenutzt

Im ersten Fall ist das Objekt zuerst selbstgenutzt und wird ab einem Stichtag vermietet. Im zweiten Fall ist das Objekt zuerst vermietet und wird ab einem feststehenden Datum selbstgenutzt.

7.1.5.1 selbstgenutzt in vermietet

Möchten Sie für eine Berechnung einen Nutzungswechsel erfassen, bei dem das Objekt zuerst selbstgenutzt wird und danach vermietet, geben Sie so vor: Wählen Sie im Fenster Objektdaten die **Nutzungsart** (Auswahl oben rechts) "**selbstgenutzt** → **vermietet**".

Diese Auswahl beeinflusst die Erfassungsfelder in der Ordnerlasche "selbstgenutzt", in der die Daten für den selbstgenutzten Objektteil erfasst werden.

Obje	t Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/	Notar				
	Wohnen selbstge	nutzt										
•	selbstgenutzt bis:										30.06.2017	🗄 😂
	Fläche									qm		120,00
	davon absetz	oares Arbeits:	zimmer						1	qm		0,00
	Werbungskos	ten Arbeitszin	nmer							EUR/Jahr		0,00
	Bewirtschaftungsł	costen							1	EUR/Monat		0,00
->	Miete nach Nutzu	ngswechsel						EUR/Monat				600,00
	Steigerung/Mietst	ufen				erfasse	n	%/Jahr		•		0,00

In der Ordnerlasche "selbstgenutzt" wurden jetzt zusätzliche Felder eingefügt.

In der ersten Zeile erfassen Sie unter "selbstgenutzt bis" das Datum des letzten Tages, an dem das Objekt selbstgenutzt ist.

In den letzten beiden Zeilen erfassen Sie die "Miete nach Nutzungswechsel" wahlweise in EUR pro Monat oder in EUR je Quadratmeter pro Monat. Die Miete kann für die Folgejahre gesteigert werden. Die Steigerungen sind in "Steigerung/Mietstufen" in den Einheiten Prozent der Anfangsmiete pro Jahr oder EUR pro Jahr erfassbar.

Modul O – Objekt: Für das Erfassen umfangreicher Mietstufen über den Button <erfassen>, die Erfassung detaillierter Objektkosten und die Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

7.1.5.2 vermietet in selbstgenutzt

Möchten Sie einen Nutzungswechsel erfassen, bei dem das Objekt zuerst vermietet und danach selbstgenutzt wird, gehen Sie bitte so vor: Wählen Sie im Fenster Objektdaten die **Nutzungsart** (Auswahl oben rechts) "**vermietet → selbstgenutzt**".

Diese Auswahl beeinflusst die Erfassungsfelder in der Ordnerlasche "vermietet".

Wohnen vermietet					
vernietet bis:			\rightarrow	30.06.2017	= \$
Fläche			qm		80,00
Anfangsmiete kalt	•	EUR/Monat	•		480,00
Steigerung/Mietstufen	erfassen	%/Jahr	•		0,00

In der Ordnerlasche "vermietet" wurde jetzt ein zusätzliches Feld eingefügt. In der ersten Zeile erfassen Sie unter "vermietet bis" das Datum des letzten Tages, an dem das Objekt vermietet ist.

7.1.6 Objektinfos und Objektbilder

Mit Klick auf das Icon unterhalb der Objektdaten finden Sie die Objektfotos/-bilder.

)bjekt / Bezeichnung		Musterweg 6			
Drt	:	Musterstadt			
)bjektbilder (nur in Verbindur	ng mit Modul B	B - Beratung)	8		Bilder wählen/zuordnen
Objektbilder			Vorschau		
Bildnummer	Bezeich	nung			
lotizen zum Objekt					
lotizen zum Objekt dividuelle Notiz zum Objekt	:: Triffe und Preis	is genau Iban Vomaben. Das Haus	ist allertings ein Fachwerkhaus, dass hars	ite im labr	Text aus Datei laden
lotizen zum Objekt ndividuelle Notiz zum Objekt ieses Objekt entspricht in G 916 gebaut wurde. Es ist ab einfach renoviert.	:: iröße und Prei ser in einem se	is genau Ihren Vorgaben. Das Haus ehr guten baulichen Zustand und wi	ist allerdings ein Fachwerkhaus, dass bere urde 1972 komplett saniert und im Laufe de	its im Jahr r Jahre	Text aus Datei laden Text löschen

Ganz oben erfassen Sie die Objekt-Bezeichnung und den Ort.

Diese beiden Angaben werden in der ausführlichen Auswertung zum Objekt ausgegeben.

Modul B – Beratung: Für die Zuordnung und Ausgabe von Objektbildern wie Fotos oder Pläne zum Objekt, benötigen Sie das Modul B - Beratung.

Diese Objektbilder können dann in der kompakten und ausführlichen Auswertung mit ausgegeben werden.

Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie auf www.alfag.de/optifi und www.alfag.de/beratung .

7.1.6.1 Notizen zum Objekt

Notizen zum Objekt	8		
Individuelle Notiz zum Objekt: Dieses Objekt entspricht in Größe und Preis genau Ihren \ 1916 gebaut wurde. Es ist aber in einem sehr guten baulic mehifach renoviert.	forgaben. Das Haus ist allerdings ein Fachwerkhaus, dass bereits im Jahr hen Zustand und wurde 1972 komplett saniert und im Laufe der Jahre	* III *	Text aus Datei laden Text löschen
			Text aus Zwischenablage

Im Bereich "Notizen zum Objekt" erfassen Sie Notizen, die die Objektdaten näher erläutern.

Über den Button **<Notizen aus Datei laden>** laden Sie Text aus einer beliebigen Textdatei in das Notizenfeld. Hier sind alle Dateien mit der Endung *.txt lesbar.

Der Button **<Notizen aus Zwischenablage>** setzt den in der Zwischenablage gespeicherten Text in das Notizenfeld. Benutzen Sie diese Funktion, wenn Sie Teile einer Textdatei übernehmen möchten oder wenn das Format der Datei nicht geladen werden kann.

So gehen Sie vor: Markieren Sie in Ihrem Textverarbeitungsprogramm den Textteil, den Sie übernehmen möchten. Kopieren Sie den Text in die Zwischenablage (Standardfunktion <Strg> c). Klicken Sie dann im ALF-OPTIFI Notiz-Fenster auf den Button <Notizen aus Zwischenablage>, wird der Text hier eingefügt.

Diese "Notizen zum Objekt" sind für den Kunden bestimmt, z. B. als Erläuterung zu Einträgen in den Objektdaten. Sie werden in der ausführlichen Auswertung zu den Objektdaten ausgegeben.

Individuelle Notiz zur Variante: Diese Variante haben wir für Sie mit einem Annuitätendarlehen und einem endfälligen Darlehen erstellt, das mit zwei aufeinanderfolgenden Bausparverträgen angespart wird.

8 Erwerber

In ALF-OPTIFI sind folgende Erwerbertypen erfassbar:

- e 🍯 Einzelerwerber
- 🛭 🥭 Ehepaar
- 🥭 Lebensgemeinschaft
- 🔹 🎒 Firma

Jeder Erwerbertyp ist mit einem entsprechenden Icon gekennzeichnet.

Mit Klick auf das jeweilige Erwerber-Icon 🕹 🤔 🚰 wird die Ordnerlasche "Erwerberdaten" geöffnet. Hier erfassen Sie die Eckdaten der Erwerber.

Erwerber							
Anrede	Fheleute						
Titel 1			Titel2				
Vomame1	Martin		Vomame2	Maria			
Name1	Mustermann		Name2				
Telefon privat 1	07131/123456		Telefon privat2	07131/123456			
Telefon beruflich 1	07132/9099-82		Telefon beruflich2				
E-Mail 1	Martin Mustermann@web.de	•	E-Mail2				
Geburtsdatum 1	01.01.1972	= \$	Geburtsdatum2		10.10.1975 📇 :		
Straße	Musterstr. 6		PLZ/Ort	Musterstadt			
Familienstand	verheiratet	Ŧ	Kinderzahl	2			
Baukindergeld möglich	2 Kinder Bau	ukindergeld	Kindergeld	Kindergeld Kinderfreibetrag			
Einkommen							
Bruttoeinkommen	▼ EUR/Jahr	80.000,00	Steuertabelle				
Nettoeinkommen	EUR/Jahr	102.937,76	Grundtabelle	Splittingtabelle			
Steigerung	%/Jahr	þ.o					
Kirchensteuer (0, 8 oder 9)	% 8.0		Steuerschuld	EUR	14.969,0		

Als weitere Ordnerlasche werden die "Notizen" zum Erwerber angeboten.

Die Ordnerlaschen für die erweiterte Erfassung "Einkommen N", "Einkommen KAP", "Einkommen GSE/L", "Einkommen V", "Einkommen SO", "Steuer", "Belastungen" sind in ALF-OPTIFI Basis nicht verfügbar.

Modul E – Erwerber: Für das Erfassen ausführlicher Erwerberdaten, z. B. in den Ordnerlaschen "Einkommen KAP", "Einkommen GSE/L", "Einkommen V", "Einkommen SO", "Steuer" und "Belastungen" sowie für die Erfassung mehrerer Erwerber zur Berechnung benötigen Sie das Modul E – Erwerber. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

8.1.1 Erwerberdaten

Die Erwerberdaten sind in die Bereiche "Erwerber" und "Einkommen" gegliedert.

Die in ALF-OPTIFI möglichen **Erwerbertypen** ändern Sie **über die Auswahl der Anrede**. In der Tabelle sehen Sie die Zuordnung der möglichen Anreden zu den möglichen Erwerbertypen:

Anrede	Icon	Erwerbertyp
Herr	8	Einzelerwerber
Frau	8	Einzelerwerber
Eheleute	8	Ehepaar
Herr und Frau	. 🥵	Lebensgemeinschaft
Firma	8 ²⁰	Firma

Die Erfassungsfelder ändern sich je nach Erwerbertyp. Sie werden unten detailliert beschrieben. Der Familienstand wird zur Anrede und dem daraus ermittelten Erwerbertyp automatisch vorgeschlagen.

Mit einem Klick auf den Button < **Erwerber auswerten**> starten Sie die ausführliche Auswertung. Mehr Infos zur Auswertung lesen Sie unter 5 Auswerten.

Der Button < Erwerber löschen> hat in der ALF-OPTIFI Basis-Version keine Funktion. Hier ist nur ein Erwerber erfassbar. Dieser letzte Erwerber darf nicht gelöscht werden.

erberdaten Notizen							
Erwerber							
Anrede	Негг	•					
Titel 1		-	Titel2				
Vomame1	Max		Vomame2				
Name1	Muster		Name2				
Telefon privat 1	07131/123456		Telefon privat2				
Telefon beruflich 1	07132/9099-82		Telefon beruflich2				
E-Mail 1	MartinMuster@web.de		E-Mail2				
Geburtsdatum 1	01.01	1.1972 💾 🤤	Geburtsdatum2				
Straße	Musterstr. 6		PLZ/Ort		12345	Musterstadt	
Familienstand	ledig		Kinderzahl		2		
🗹 Baukindergeld möglich	i 2 Kind	ler Baukindergeld	Kindergeld	🔘 Kinderfrei	ibetrag		
Einkommen							
Bruttoeinkommen	• EUR/Jahr	46.800,00	Steuertabelle				
Nettoeinkommen	EUR/Jahr	73.335,51	Grundtabelle	(Splittingtabelle		
Steigerung	%/Jahr	0,0					
Kirchensteuer (0, 8 oder 9)	%	0,0 👻	Steuerschuld		EUR		8.380,0

8.1.1.1 Einzelerwerber

Bei einem Einzelerwerber steht für die persönlichen Daten die linke Erfassungsseite zur Verfügung. Sie erfassen hier Name, Telefon, E-Mail, Anschrift etc.

Der Familienstand wird automatisch auf "ledig" gesetzt. Bitte erfassen Sie auch geschiedene Erwerber als "ledig".

Als **Kinderzahl** erfassen Sie hier die steuerlich wirksame Anzahl der Kinder, also Kinder, für die Kindergeld bezogen oder Kinderfreibetrag in Anspruch genommen wird.

Hat der Erwerber nur ein halbes Kind als steuerlich wirksam eingetragen, erfassen Sie hier bitte 0,5. Haben Sie Kinder erfasst, erfolgt danach die Auswahl zwischen **Kindergeld** und **Kinderfreibetrag**. Wurde der Kinderfreibetrag gewählt, wird das automatisch in der Steuerberechnung berücksichtigt.

Die zwischen **Kindergeld und Kinderfreibetrag** getroffene Auswahl hat Auswirkungen auf die Steuerschuld, die Steuerersparnis durch die AfA. Bitte erfassen Sie im ALF-OPTIFI jeweils die Variante, die momentan auch wirklich steuerlich geltend gemacht wird. In der Gesamtauswertung (Kommentar, unten auf der letzten Seite) erhalten Sie einen Hinweis, falls die getroffene Auswahl finanziell nachteilig ist (z. B. "... ab diesem Zeitpunkt Kindergeld günstiger").

Ist die Zulage Baukindergeld möglich, setzen Sie ein Häkchen bei "Baukindergeld möglich".

Außerdem erfassen Sie die Anzahl der Kinder, für die Sie Baukindergeld erhalten. Diese Kinderanzahl kann von der steuerlich wirksamen Kinderzahl abweichen. Das Baukindergeld wird automatisch ermittelt.

Bayern stockt das Baukindergeld um jährlich 300 EUR auf. Dieser Zusatzbetrag wird ausgewiesen, wenn Sie nicht nur das Häkchen "Baukindergeld" gesetzt haben, sondern auch das Bundesland "Bayern" gewählt ist.

Das **Baukindergeld** beträgt pro Kind 12.000 EUR, ausgezahlt in 10 jährlichen Raten zu je 1.200 EUR. Diese Förderung muss nicht zurückgezahlt werden.

Ab 18.09.2018 kann das Baukindergeld online bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt werden: https://public.kfw.de/zuschussportal-web

Das Baukindergeld kann erst beantragt werden, wenn die Antragsteller bereits eingezogen sind. Wichtige Infos, Links sowie einen Check gibt es auf www.kfw.de/baukindergeld

Die Voraussetzungen für die Förderung "Baukindergeld":

- Familien oder Alleinerziehende, in deren Haushalt Kinder unter 18 Jahren leben und die für diese Kinder kindergeldberechtigt sind

- Zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen bei einem Kind beträgt maximal 90.000 Euro pro Jahr, zuzüglich 15.000 Euro für jedes weitere Kind unter 18 (ungeborene Kinder zählen, wenn sie spätestens 3 Monate nach Einzug zur Welt gekommen sind)

- Immobilie muss zwischen 01.01.2018 und 31.12.2020 erworben werden (Kaufvertrag unterzeichnet bzw. Baugenehmigung erteilt)

- Immobilie befindet sich in Deutschland und ist die einzige Wohnimmobilie der Antragsteller

- Antrag kann bis 3 Monate nach Einzug gestellt werden

Für die Berechnung der Einkommensgrenze wird der Durchschnitt des zu versteuernden Einkommens des zweiten und dritten Jahres vor Antragseingang ermittelt (z. B. bei einen Antrag in 2018 der Durchschnitt der Einkommen aus 2015 und 2016). Zum Haushaltseinkommen zählen die Einkommen des Antragstellers und Einkommen des Ehe- oder Lebenspartners oder des Partners aus eheähnlicher Gemeinschaft.

Es wird nur das Anrecht im Jahr des Erwerbs geprüft. Für diese Anzahl von Kindern und bei Einhaltung der Einkommensgrenzen wird das Baukindergeld für 10 Jahre gewährt. Ausgezahlt wird das erste Baukindergeld nach Prüfung des Antrags und danach jeweils jährlich im gleichen Monat.

Voraussetzung für die Auszahlungsdauer ist, dass die Immobilie in dem Zeitraum eigengenutzt wird. Wird die Immobilie verkauft oder zieht der Eigennutzer aus, entfällt die Förderung.

Erforderliche Unterlagen

- Einkommensteuerbescheide des vorletzten und vorvorletzten Jahres vor Antragstellung (bei Antrag für 2018 sind das die Einkommensteuerbescheide von 2015 und 2016)

- Meldebestätigungen (Einwohnermeldeamt)
- Grundbuchauszug
- evtl. Geburtsurkunden für jüngere Kinder (nicht in den Einkommenssteuerbescheiden enthalten)

Das jährliche **Einkommen** erfassen Sie wahlweise als "Bruttoeinkommen" oder "Zu versteuerndes Einkommen".

Das **Nettoeinkommen** wird aus dem Bruttoeinkommen automatisch ermittelt. Wurde das "zu versteuernde Einkommen" erfasst, kann der Wert nicht automatisch ermittelt werden. Bitte erfassen Sie dann das Nettoeinkommen, damit in der Gesamtauswertung korrekt ausgewiesen werden kann, wieviel dem Erwerber nach der Finanzierung an monatlichen Einkünften bleibt.

Eine **jährliche Steigerung** wirkt sich ebenfalls auf die Auswertung aus. Der eingegebene Prozentwert bezieht sich auf die oben gewählte Einkommensart "Bruttoeinkommen" oder "Zu versteuerndes Einkommen".

Wählen Sie den Prozentsatz der **Kirchensteuer** aus 0 % (keine Kirchensteuer), 8 % oder 9 %. Einen abweichenden Prozentwert erfassen Sie einfach im Feld "Kirchensteuer".

Die **Kirchensteuer** wird auf Grundlage der Kirchensteuergesetze erhoben, die von den einzelnen Bundesländern erlassen werden. Der zur Anwendung kommende Steuersatz schwankt je nach Bundesland zwischen 8 und 9 Prozent der Einkommensteuer. In einigen Bundesländern gilt eine Mindestkirchensteuer. Die Kirchensteuer wird durch die Finanzämter festgesetzt und erhoben.

In den meisten Bundesländern (Ausnahmen: Bayern, Mecklenburg-Vorpommern) ist eine **"Kappung" der Kirchensteuer** möglich. Das führt bei hohen Einkommen, die über der Kappungsgrenze liegen, zur Senkung der Kirchensteuer auf 3 % bis 4 % des zu versteuernden Einkommens. In den meisten Bundesländern wählt das Finanzamt den für den Kirchensteuerpflichtigen günstigsten Modus. In einigen Ländern (Berlin, Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland) wird die Kappung nur auf Antrag gewährt. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Kappung.

Die Auswahl der **Steuertabelle** ist mit dem Familienstand verknüpft. Ist der Familienstand "ledig" gewählt, ist nur die "Grundtabelle" wählbar.

Die **Steuerschuld** wird automatisch ermittelt. Grundlage für die Berechnung sind die erfassten Beträge in "Bruttoeinkommen" bzw. "Zu versteuerndes Einkommen" und Kirchensteuer sowie die gewählte Steuertabelle. Die Steuerberechnung erfolgt in ALF-OPTIFI nach dem deutschen Einkommensteuertarif. Die Steuerschuld in ALF-OPTIFI weicht eventuell von den Einkommensteuertabellen ab, da in OPTIFI die Steuerschuld inkl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag angegeben wird.

Seit dem 1.1.1995 wird der **Solidaritätszuschlag** erhoben. Bemessungsgrundlage ist die Einkommensteuer unter Berücksichtigung von Freibeträgen (Kinderfreibetrag). Auch auf die Körperschaftsteuer wird der Solidaritätszuschlag verlangt. Die Steuer bemisst sich nach der festgesetzten Körperschaftsteuer. Auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer kommt ein Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent zum Abzug. Der im Rahmen einer Vorauszahlung von Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer gezahlte Solidaritätszuschlag, wird bei der Veranlagung zur Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer verrechnet.

8.1.1.2 Ehepaar und Lebensgemeinschaft

Erwerberdaten Notizen							
Erwerber							
Anrede	Eheleute	•					
Titel 1		•	Titel2				•
Vomame1	Martin		Vomame2 Maria				
Name1	Mustermann		Name2 Mustermann				
Telefon privat 1	07131/123456		Telefon privat2		07131/123456		
Telefon beruflich 1	07132/9099-82		Telefon beruflich2				
E-Mail 1	MartinMustermann@v	veb.de	E-Mail2				
Geburtsdatum 1	01.01	.1972 💾 拿	Geburtsdatum2			10.10.1975	=
Straße	Musterstr. 6		PLZ/Ort		12345	Musterstadt	
Familienstand	verheiratet	-	Kinderzahl		2		
Baukindergeld möglich	2 Kinde	er Baukindergeld	Kindergeld	Kinderfrei	ibetrag		
Einkommen							
Bruttoeinkommen 🔹	EUR/Jahr	80.000,00	Steuertabelle				
Nettoeinkommen	EUR/Jahr	102.937,76	Grundtabelle		Splittingtabelle		
Steigerung	[1.0						
Kirchensteuer (0, 8 oder 9)	%	8.0 🗸	Steuerschuld		EUR		14.969,60

Bei einem Ehepaar und einer Lebensgemeinschaft stehen für die persönlichen Daten beide Erfassungsseiten zur Verfügung. Sie erfassen hier für jeden Partner getrennt Name, Telefon, E-Mail etc. Die Anschrift wird für beide Partner gemeinsam erfasst. Wurde die Anrede "Eheleute" gewählt, wird der Familienstand automatisch auf "verheiratet" gesetzt.

Haben Sie als Anrede "Herr und Frau" (Lebensgemeinschaft) gewählt, wird automatisch der Familienstand "nicht verheiratet" gesetzt.

Als **Kinderzahl** erfassen Sie hier die steuerlich wirksame Anzahl der Kinder, also Kinder, für die Kindergeld bezogen oder Kinderfreibetrag in Anspruch genommen wird.

Hat der Erwerber nur ein halbes Kind als steuerlich wirksam eingetragen, erfassen Sie hier bitte 0,5. Haben Sie Kinder erfasst, erfolgt danach die Auswahl zwischen **Kindergeld** und **Kinderfreibetrag**. Wurde der Kinderfreibetrag gewählt, wird das automatisch in der Steuerberechnung berücksichtigt.

Die zwischen **Kindergeld und Kinderfreibetrag** getroffene Auswahl hat Auswirkungen auf die Steuerschu*ld,* die Steuerersparnis durch die AfA. Bitte erfassen Sie im ALF-OPTIFI jeweils die Variante, die momentan auch wirklich steuerlich geltend gemacht wird. *I*n der Gesamtauswertung (Kommentar, unten auf der letzten Seite) erhalten Sie einen Hinweis, falls die getroffene Auswahl finanziell nachteilig ist (z. B. "… ab diesem Zeitpunkt Kindergeld günstiger").

Ist die Zulage Baukindergeld möglich, setzen Sie ein Häkchen bei "Baukindergeld möglich".

Außerdem erfassen Sie die Anzahl der Kinder, für die Sie Baukindergeld erhalten. Diese Kinderanzahl kann von der steuerlich wirksamen Kinderzahl abweichen. Das Baukindergeld wird automatisch ermittelt. *Rechtliche Infos siehe 8.1.1.1Einzelerwerber.*

Das jährliche **Einkommen** erfassen Sie wahlweise als "Bruttoeinkommen" oder "Zu versteuerndes Einkommen". Bitte beachten Sie, dass hier die Summe der Einkommen beider Partner erfasst werden sollte. Das **Nettoeinkommen** kann hier nicht automatisch ermittelt werden, da die Eingabedaten für diese Berechnung nicht genügen.

Bitte erfassen Sie das Nettoeinkommen, damit in der Gesamtauswertung (letzte Seite ausführliche Auswertung) korrekt ausgewiesen werden kann, wieviel Einkünfte nach der Finanzierung bleiben.

Eine **jährliche Steigerung** wirkt sich ebenfalls auf die Auswertung aus. Der eingegebene Prozentwert bezieht sich auf die oben gewählte Einkommensart "Bruttoeinkommen" oder "Zu versteuerndes Einkommen" und somit auf den summierten Betrag für beide Partner.

Wählen Sie den Prozentsatz der **Kirchensteuer** aus 0 % (keine Kirchensteuer), 8 % oder 9 %. Einen abweichenden Prozentwert erfassen Sie einfach im Feld "Kirchensteuer".

Die **Kirchensteuer** wird auf Grundlage der Kirchensteuergesetze erhoben, die von den einzelnen Bundesländern erlassen werden.Der zur Anwendung kommende Steuersatz schwankt je nach Bundesland zwischen 8 und 9 Prozent der Einkommensteuer. In einigen Bundesländern gilt eine Mindestkirchensteuer. Die Kirchensteuer wird durch die Finanzämter festgesetzt und erhoben.

In den meisten Bundesländern (Ausnahmen: Bayern, Mecklenburg-Vorpommern) ist eine **"Kappung" der Kirchensteuer** möglich. Das führt bei hohen Einkommen, die über der Kappungsgrenze liegen, zur Senkung der Kirchensteuer auf 3 % bis 4 % des zu versteuernden Einkommens (je Bundesland unterschiedlich). In den meisten Bundesländern wählt das Finanzamt den für den Kirchensteuerpflichtigen günstigsten Modus. In einigen Ländern (Berlin, Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland) wird die Kappung nur auf Antrag gewährt. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Kappung.

Die Auswahl der **Steuertabelle** ist mit dem Familienstand verknüpft. Ist der Familienstand "nicht verheiratet" gewählt, ist nur die "Grundtabelle" wählbar. Für den Familienstand "verheiratet" sind beide Steuertabellen "Grundtabelle" und "Splittingtabelle" wählbar.

Mit "Splittingtabelle" wählen Sie das **Ehegattensplitting**, ein Verfahren zur Berechnung der Einkommensteuer von zusammenveranlagten Ehegatten. Das zu versteuernde Einkommen der Ehegatten wird ermittelt und halbiert (gesplittet). Für das halbierte zu versteuernde Einkommen wird die Einkommensteuer nach dem geltenden Einkommensteuertarif berechnet. Die errechnete Einkommensteuer wird verdoppelt. Das Splittingverfahren bewirkt, dass das zu versteuernde Einkommen zu gleichen Teilen auf beide Ehegatten verteilt wird.

Das zu versteuernde Einkommen wird mit einem Steuersatz belastet, der niedriger ist als der Steuersatz, der von einem Unverheirateten mit gleich hohem Einkommen zu zahlen wäre. Welcher der Ehegatten wieviel zum ehelichen Gesamteinkommen beigetragen hat, ist dabei unerheblich. Die Splittingwirkung tritt nur ein, wenn zwischen den Ehegatten eine Einkommensdifferenz besteht. Bezieht jeder Partner ein Einkommen oberhalb der Progressionszone, hat der Splittingtarif keine entlastende Wirkung.

Die **Steuerschuld** wird automatisch ermittelt. Grundlage für die Berechnung sind die erfassten Beträge in "Bruttoeinkommen" bzw. "Zu versteuerndes Einkommen" und Kirchensteuer sowie die gewählte Steuertabelle. Die Steuerberechnung erfolgt in ALF-OPTIFI nach dem deutschen Einkommensteuertarif. Die Steuerschuld in ALF-OPTIFI weicht eventuell von den Einkommensteuertabellen ab, da in OPTIFI die Steuerschuld inkl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag angegeben wird.

Seit dem 1.1.1995 wird der **Solidaritätszuschlag** erhoben. Bemessungsgrundlage ist die Einkommensteuer unter Berücksichtigung von Freibeträgen (Kinderfreibetrag). Auch auf die Körperschaftsteuer wird der Solidaritätszuschlag verlangt. Die Steuer bemisst sich nach der festgesetzten Körperschaftsteuer. Auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer kommt ein Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent zum Abzug. Der im Rahmen einer Vorauszahlung von Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer gezahlte Solidaritätszuschlag, wird bei der Veranlagung zur Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer verrechnet.

8.1.1.3 Firma

rwerberdaten Notizen									
Erwerber									
Anrede	Fima	•							
Titel 1		~	Titel 2			~			
Vomame 1	Martin		Vomame 2	Maria					
Name 1	Mustermann		Name 2	Mustermann	Mustermann				
Telefon privat 1	07131/123456		Telefon privat 2	07131/123456	23456				
Telefon beruflich 1	07132/9099-82		Telefon beruflich 2						
E-Mail 1	MartinMustermann@we	o.de	E-Mail 2						
Geburtsdatum 1	01.01.1	972 💾 拿	Geburtsdatum 2		10.10.1975				
Straße	Musterstr. 6		PLZ/Ort	12345	Musterstadt				
Einkommen									
Gewinn (Steuer 50%)	▼ EUR/Jahr	80.000,00	Steuertabelle						
Nettoeinkommen	EUR/Jahr	102.937,76							
Steigerung	%/Jahr	1,0							
Kirchensteuer (0, 8 oder 9)	%		Steuerschuld	EUR		12.000,00			

Für eine Firma steht die linke Erfassungsseite zur Erfassung der Adressdaten zur Verfügung. Sie erfassen hier den Ansprechpartner, den Namen der Firma, Telefon, E-Mail und Anschrift. Das jährliche **Einkommen** erfassen Sie für juristische Personen, den Gewinn vor Steuern als "Gewinn (Steuer 50 %)", für selbständige Gewerbetreibende bzw. Personengesellschaften das "Zu versteuernde Einkommen".

Das **Nettoeinkommen** kann hier nicht automatisch ermittelt werden, da die Eingabedaten für diese Berechnung nicht genügen. Bitte erfassen Sie das Nettoeinkommen, damit in der Gesamtauswertung (letzte Seite der ausführlichen Auswertung) korrekt ausgewiesen werden kann, wieviel dem Erwerber nach der Finanzierung an monatlichen Einkünften bleibt.

Eine **jährliche Steigerung** wirkt sich ebenfalls auf die Auswertung aus. Der eingegebene Prozentwert bezieht sich auf die oben gewählte Einkommensart "Gewinn (Steuer 50 %)" oder "Zu versteuerndes Einkommen".

Kirchensteuer und Steuertabelle sind nur bei der Auswahl "Zu versteuerndes Einkommen" erfassbar.

Die **Steuerschuld** wird automatisch ermittelt. Grundlage für die Berechnung sind die erfassten Beträge in "Bruttoeinkommen" bzw. "Zu versteuerndes Einkommen" und Kirchensteuer sowie die gewählte Steuertabelle. Die Steuerberechnung erfolgt in ALF-OPTIFI nach dem deutschen Einkommensteuertarif. Die Steuerschuld in ALF-OPTIFI weicht eventuell von den Einkommensteuertabellen ab, da in OPTIFI die Steuerschuld inkl. Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag angegeben wird.

Seit dem 1.1.1995 wird der **Solidaritätszuschlag** erhoben. Bemessungsgrundlage ist die Einkommensteuer unter Berücksichtigung von Freibeträgen (Kinderfreibetrag). Auch auf die Körperschaftsteuer wird der Solidaritätszuschlag verlangt. Die Steuer bemisst sich nach der festgesetzten Körperschaftsteuer. Auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer kommt ein Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent zum Abzug. Der im Rahmen einer Vorauszahlung von Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer gezahlte Solidaritätszuschlag, wird bei der Veranlagung zur Einkommensteuer/ Körperschaftsteuer verrechnet.

8.1.2 Notizen zum Erwerber

Erwerberdaten	Notizen						
Notizen z	um Erwerber						
Individuelle Wir haben	e Notiz zum Er in die Berech	werber Herr Musterma nung auch die jährliche	nn: e zusätzliche Belastung fü	r die ersten acht Jahre auf	genommen.		*
					r		T
		Notizen aus [Jatei laden			Notizen aus Zwischenablage	



Im Bereich "Notizen zum Erwerber" erfassen Sie Notizen, die die Erwerberdaten näher erläutern.

Die Notizen sind für den Kunden gedacht, z. B. als Erläuterung zu den Erwerberdaten.

Sie werden in der ausführlichen Auswertung zu den Erwerberdaten ausgegeben.

Über den Button **<Notizen aus Datei laden>** laden Sie Text aus einer beliebigen Textdatei in das Notizenfeld. Hier sind alle Dateien mit der Endung *.txt lesbar.

Der Button **<Notizen aus Zwischenablage>** setzt den in der Zwischenablage gespeicherten Text in das Notizenfeld.

Benutzen Sie diese Funktion, wenn Sie Teile einer Textdatei übernehmen möchten oder wenn das Format der Datei nicht geladen werden kann.

So gehen Sie vor: Markieren Sie in Ihrem Textverarbeitungsprogramm den Textteil, den Sie übernehmen möchten. Kopieren Sie den Text in die Zwischenablage (Standardfunktion <Strg> c). Klicken Sie dann im ALF-OPTIFI Notiz-Fenster auf den Button <Notizen aus Zwischenablage>, wird der Text hier eingefügt.

9 Finanzierung

Ein Klick auf das Icon der Finanzierung 🧾 öffnet das Übersichtsfenster der Finanzierung.

Finanzierung Eigenmittel/Eige	enleistung Absetzbarkeit der Zinsen Notizen	
Kosten		
Kosten für die Immobilie		EUR 362.500,00
Finanzierungskosten (Disa	igio/Gebühren)	EUR 11.460.00
Summe		EUR 373.960,00
Finanzierung		
Eigenmittel/Eigenleistung		EUR 123.960,00
Guthaben aus zuteilungsre	aifen BSV	EUR 40.000,00
Darlehen und Bausparvert	räge	
Art	Institut	Betrag Fremdmittel neu
AD	Musterbank	120.000,00
EDBSV	ABC AG	50.000,00
BSV	Schwäbisch Hall	40.000,00 Fremdmittel löschen
		Fremdmittel nach oben
		Fremdmittel nach unten
Summe		EUR 373.960,00
Aktuell zu finanzierender E	Betrag	
Firma Mustermann hat noo	h zu finanzieren	EUR 0.00

Der Bereich "Finanzierung" ist in diese Ordnerlaschen gegliedert:

- Finanzierung
- Eigenmittel/Eigenleistung
- Absetzbarkeit der Zinsen
- Notizen

9.1.1 Übersicht Finanzierung



In der Ordnerlasche "Finanzierung" erfassen Sie alle Daten zur Finanzierung sowie die einzelnen Finanzierungsmittel wie Eigenmittel, Eigenleistungen und alle Fremdmittel.

Die zugeordneten Fremdmittel werden im Bearbeitungspool unterhalb des Finanzierungsicons dargestellt.

Das Fenster ist in mehrere Bereiche gegliedert:

- Kosten
- Finanzierung inkl. Übersicht Darlehen / Bausparverträge
- Aktuell zu finanzierender Betrag

Im Bereich **Mittelverwendung** werden die gesamten Objektkosten als "Kosten der Immobilie" dargestellt. Dazu werden die "Finanzierungskosten" addiert. Das sind die Zusatzkosten, die durch die aktuelle Finanzierung entstehen, z. B. Disagio oder Bearbeitungsgebühren. Die Summe ist der Betrag, der insgesamt aufgebracht werden muss.

Im Bereich **Kosten** wird dargestellt, in welcher Form dieser Betrag aufgebracht wird. Dazu zählen zunächst die Summe der "Eigenmittel/Eigenleistungen" und die "Guthaben aus zuteilungsreifen Bausparverträgen". In der Tabelle "Übersicht Darlehen / Bausparverträge" sehen Sie die Darlehen und Bausparverträge der Finanzierung. Diese werden auch in der Verzeichnisstruktur links angezeigt. Am Ende des Bereichs "Kosten" werden die Beträge summiert.

Ganz unten wird in **Aktuell zu finanzierender Betrag** der noch zu finanzierende Betrag aus der Differenz zwischen Kosten und Finanzierung gebildet.

9.1.2 Eigenmittel und Eigenleistung

Finanzierung	Eigenmittel/Eigenleistung	Absetzbarkeit der Zinsen	Notizen						
Eigenmitt	tel / Eigenleistung								
Bargeld/	Bankguthaben						EUR		100.616,00
Wertpapi	iere						EUR		0,00
Sonstige	Vemögen						EUR		3.344,00
Bereits be	ezahlter Anteil am Grundstüc	k					EUR		0,00
Eigenleist	tung						EUR		20.000,00
Gesamt					 	 	 EUR		123.960,00

Ein Klick auf die Ordnerlasche "Eigenmittel / Eigenleistung" öffnet dieses Erfassungsfenster.

Hier erfassen Sie die Eigenmittel und Eigenleistungen, die für die Finanzierung eingesetzt werden sollen.

Angeboten werden für die Erfassung diese Kategorien:

- Bargeld/Bankguthaben
- Wertpapiere
- Sonstige Vermögen
- Bereits bezahlter Anteil am Grundstück
- Eigenleistung

In der letzten Zeile werden die Eigenmittel und Eigenleistungen summiert. Diese Summe wird automatisch in das Fenster "Finanzierung" in den Bereich "Mittelherkunft" in die Zeile "Eigenmittel/Eigenleistung" übernommen.

Wichtig: Die Summe der Eigenmittel und Eigenleistungen ist auch im Fenster "Finanzierung", Bereich "Mittelherkunft" in der Zeile "Eigenmittel/Eigenleistung" direkt änderbar. Beachten Sie aber, dass Sie dabei die Einträge in der Ordnerlasche "Eigenmittel/Eigenleistung" überschreiben.

Eigenleistungen (auch "Eigenkapitalersatz" oder "Muskelhypothek") sind persönliche Arbeitsleistungen (Selbst-, Verwandten-, Nachbarschaftshilfe), die zur Einsparung von Handwerkerlohn-kosten erbracht werden. Risiken liegen im hohen Zeitaufwand, der längeren Bauzeit, der teilweise unzureichenden fach-lichen Qualifikation und dem Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen.

9.1.3 neues Darlehen

Fremdmittel neu

Um eine neues Darlehen anzulegen, müssen Sie sich im Bereich "Finanzierung" befinden. Sie öffnen diesen Bereich mit Klick auf das Icon der Finanzierung im Bearbeitungspool:

Ein neues Darlehen legen Sie jetzt so an:

Schritt 1:

Klicken Sie auf den Button <Fremdmittel neu> unter dem Bearbeitungspool.

oder



Schritt 2:

Das Fenster Darlehen wird geöffnet. Wählen Sie die gewünschte Darlehensart und klicken Sie auf <OK>.



Schritt 3:

Die Erfassungsfenster der gewünschten Darlehensart wird geöffnet.

Das Darlehen wird - zunächst mit Darlehensbetrag 0 EUR - in den Bearbeitungspool übernommen.

Finanzierung
Annuitätendarlehen 120.000,00
Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV 50.000,00
BSV1 50.000,00
Bausparvertrag 80.000,00
Annuitätendarlehen 0,00

Wie die einzelnen Darlehensarten erfasst werden, lesen Sie im Kapitel 4.4.4 Darlehensarten.

9.1.4 Darlehensarten

Die im Darlehensfenster angebotenen Darlehensarten richten sich nach Ihrer ALF-OPTIFI-Lizenz. Die Standarddarlehen bietet bereits die ALF-OPTIFI Basis-Version.

Weitere Darlehensarten stehen mit Einsatz zusätzlicher Module zur Verfügung. Die Tabelle zeigt Ihnen die verfügbaren Darlehensformen und deren Modul-Zuordnung:



Darlehensart	enthalten in
Annuitätendarlehen	
Annuitätendarlehen	Basis-Version
Annuitätendarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag	Basis-Version
Annuitätendarlehen, Ablösung durch Investmentfonds	Modul S - Sonderdarlehen
Annuitätendarlehen, Ablösung durch Lebensversicherung	Basis-Version
Tilgungsdarlehen	
Tilgungsdarlehen	Basis-Version
Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag	Basis-Version
Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Investmentfonds	Modul S - Sonderdarlehen
Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Lebensversicherung	Basis-Version
Bausparvertrag	
zuteilungsreifer Bausparvertrag	Basis-Version
Endfälliges Darlehen	
Endfälliges Darlehen	Basis-Version
Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Bausparvertrag	Basis-Version
Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Investmentfonds	Modul S - Sonderdarlehen
Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Lebensversicherung	Basis-Version
Förderdarlehen	
KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW	Modul K – KfW-Darlehen
KfW-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag	Modul K – KfW-Darlehen
KfW-Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds	Modul S & Modul K
KfW-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung	Modul K – KfW-Darlehen
Landesförderdarlehen	Modul S - Sonderdarlehen
Landesförderdarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag	Modul S - Sonderdarlehen
Landesförderdarlehen, Ablösung durch Investmentfonds	Modul S - Sonderdarlehen
Landesförderdarlehen, Ablösung durch Lebensversicherung	Modul S - Sonderdarlehen
Zuschussdarlehen	
Zuschuss einmalig	Modul S - Sonderdarlehen
Zuschussdarlehen / laufender Zuschuss	Modul S - Sonderdarlehen

Modul S & K: Für das Erfassen zusätzlicher Darlehensarten, z. B. Landesförderdarlehen benötigen Sie Modul S – Sonderdarlehen. Die Erfassung von KfW-Darlehen setzt den Einsatz des Moduls K – KfW-Darlehen voraus. Mehr Infos zu diesen Modulen finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

In ALF-OPTIFI Basis stehen diese Darlehensarten zur Verfügung:

Annuitätendarlehen

- Annuitätendarlehen
- Annuitätendarlehen, Tilgung durch Bausparvertrag
- Annuitätendarlehen, Tilgung durch Lebensversicherung
- Tilgungsdarlehen
- Tilgungsdarlehen
- Tilgungsdarlehen, Tilgung durch Bausparvertrag
- Tilgungsdarlehen, Tilgung durch Lebensversicherung Endfälliges Darlehen
- Endfälliges Darlehen
- Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Bausparvertrag
- Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Lebensversicherung

Bausparvertrag

• zuteilungsreifer Bausparvertrag

Mit **Modul K – KfW-Darlehen** erfassen Sie die bundesweit angebotenen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und die Landesförder-Darlehen, die auf KfW-Darlehen basieren.

Modul S – Sonderdarlehen bietet diese Darlehensarten:

- Landesförder-Darlehen der Bundesländer
- Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Investmentfonds
- Zuschussdarlehen / laufender Zuschuss
- Zuschuss einmalig

Für ein **Annuitätendarlehen** sind gleichbleibende Zins- und Tilgungsraten zu zahlen. Die jährliche Belastung, Annuität genannt, setzt sich aus Zinssatz und Tilgung zusammen. Während der Laufzeit verringert sich der Zinsanteil der Rate und der Tilgungsanteil steigt jeweils um den geringer werdenden Zinsbetrag.

Bei einem **Tilgungsdarlehen** wird über eine feste Laufzeit eine gleich bleibende, lineare Tilgung vereinbart. Die Rate setzt sich aus dieser linearen Rate und den jeweils auf die Restschuld errechneten Zinsen zusammen, die meist separat belastet werden. Durch abnehmende Zinsen entstehen damit durch die Verringerung der Restschuld sinkende Raten.

Mit einem **Bausparvertrag** erwirbt der Bausparer durch Leistung von Sparbeiträgen den Anspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens. Die Höhe des Bausparvertrags ist die Bezugsgröße für Sparbetrag, Tilgung und Mindestansparung. Nach Erreichen der Zuteilung erhält der Bausparer die Bausparsumme, die Summe aus angespartem Guthaben und Bauspardarlehen, ausgezahlt.

Ein **endfälliges Darlehen** (auch Festdarlehen) ist ein langfristiges Darlehen, das am Ende der Laufzeit, zu einem definierten Zeitpunkt, in einer Summe zurückgezahlt wird. Solange das endfällige Darlehen läuft, zahlt der Darlehensnehmer nur die Zinsen. Die Tilgung am Ende der Laufzeit erfolgt z. B. durch einen Bausparvertrag, eine Lebensversicherung, Investmentfonds o. ä.



D-Hauptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungssätze	Sonderzahlungen	Riester	Teilauszahlun	gen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen			
Annuitätenda	arlehen - Noch zu fin	anzieren: 0,00 EUR								Darlehenstyp ä	ndem
Darlehensge	eber/-bezeichnung		Musterbank 1								
Betrag		EUR			120.000,00	Zahlung der Rate	en			monatlich	
Auszahlungs	skurs (100,000			Tilgungsverrechnungen			monatlich	•
Bearbeitungs	skosten	%			0,00	Zinsabrechnunge	en			monatlich	•
Mitfinanzie	erung	EUR			0,00	Auszahlung am				01.04.2017	= 0
Sollzins						1. Rate am				30.04.2017	= 0
Sollzinssatz p	p.a. (%			3,600	1. Tilgungsverred	chnung am			30.04.2017	= 0
Sollzinsbindu	ung		Dauer		•	1. Zinsabrechnur	ng am			30.04.2017	= 0
Sollzinsbindu	ungsdauer	JJ/MM/TT	10	0	0	Erste Rate			EUR		660,00
Tilgung/Tilgu	ungsart					Effektivzins p.a.			%		5,11
Tilgung p.	.a. %				3,00000						
🔘 Annuität (l	EUR/Termin)				660,00						
🔘 Laufzeit (J	JJ/MM/TT)		20	5	29						
											^
Effekt	tivzins							%			5,11 🔶
Ratenhöhe	e pro Termin							EUR			660,00 ≡
Jährliche	Tilgung							%			3,00
Rechneris	che Darlehenslaufz	zeit								20 Jahre	6 Monate
Nettodarle	ehen							EUR		1	09.260,00
Sollzi	nsbindung	bis 01.04.20	27								-
	Berechnen		ESIS	/ VVI			Tilgungspla	n		Datenbank	:

Die Erfassungsfenster für Annuitätendarlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zins-/Tilgungssätze
- Sonderzahlungen
- Riester
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Risiko-LV
- Notizen

Annuitätendarlehen - Noch zu f	finanzierer	n: -160.000,0	0 EUR		
Darlehensgeber/-bezeichnung			ABC AG		
Betrag		EUR		\rightarrow	100.000,00
Auszahlungskurs		%		-	100,000
Bearbeitungskosten	%	•			0,00
Mitfinanzierung		EUR			0,00
Sollzins					
Sollzinssatz p.a.		%			3,000
Sollzinsbindung			Dauer		•
Sollzinsbindungsdauer		JJ/MM/TT	5	0	C
Tilgung/Tilgungsart					
Tilgung p.a. %				\rightarrow	2,00000

9.1.4.1.1. Schnellerfassung

Möchten Sie ein Annuitätendarlehen sehr schnell erfassen, müssen Sie lediglich diese Daten erfassen:

- Betrag
- Zinssatz
- Tilgung

Alle anderen Daten sind vorbelegt, sollten aber überprüft werden.

Ein Klick auf <Berechnen> ermittelt den Effektivzins und die weiteren Daten.

9.1.4.1.2. Hauptmaske

AD-I	Hauptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungssät	ze Sonderzahlungen	Riester	Teilausz	zahlungen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen		
	Annuitätenda	arlehen - Noch zu fina	anzieren: 0,00 EUR	1						Darlehenstyp än	dem
	Darlehensgel	ber/-bezeichnung		Musterbank 1							
	Betrag		EUR		100.	00.00	Zahlung der Raten			monatlich	~
	Auszahlungsł	kurs .	%		100,000			Tilgungsverrechnungen			~
	Mitfinanzie	erung	EUR		0,00					monatlich	\sim
							Auszahlung am			01.04.2017	= 0
	Sollzins						1. Rate am			30.04.2017	= \$
	Sollzinssatz p).a	%			3,600	1. Tilgungsverrechnung	am		30.04.2017	= 😂
	Sollzinsbindu	ng		Dauer		\sim	1. Zinsabrechnung am			30.04.2017	= 0
	Sollzinsbindu	ingsdauer	JJ/MM/TT	10	0	0	Erste Rate		EUR		550,00
	Tilgung/Tilgu	ungsart					Effektivzins p.a.		%		3,83
	Tilgung p.a	a. %			3	,00000					
	🔿 Annuität (E	EUR/Termin)			1	550,00					
	◯ Laufzeit (J	J/MM/TT)		19	8	29					

In der obersten gelben Zeile wird der **noch zu finanzierende Betrag** angezeigt. In der ersten Erfassungszeile geben Sie den Namen des **Darlehensgebers** ein.

Im Bereich "**Darlehensbetrag/ Auszahlung**" erfassen Sie zuerst den Betrag des Darlehens in EUR. Das Feld "Auszahlungskurs" zeigt die Höhe der Auszahlung. Standardmäßig ist dieses Feld mit 100 % vorbelegt.

Der "Auszahlungskurs" ist die Differenz aus Darlehensbetrag und **Disagio**. Wird z. B. ein Disagio von 3 % vereinbart, erfassen Sie als "Auszahlungskurs" 97 %.

Das **Disagio** (auch Abgeld oder Abschlag) ist die Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Disagio sind "im Voraus gezahlte Zinsen oder Gebühren". Das Disagio verringert damit die anfallenden Zinsen im Zeitraum der Zinsbindung bzw. reduziert den Nominalzins. Der Effektivzins bleibt aber gleich. Der Darlehensnehmer muss dafür jedoch einen höheren Betrag aufnehmen und zurückzahlen. Für Selbstnutzer lohnt sich ein Disagio meist nicht, da es keine steuerliche Wirkung hat. Bei vermieteten oder Gewerbeobjekten zählt Disagio zu den sofort absetzbaren Werbungskosten .

Wenn das Darlehen kündbar ist und vom Darlehensnehmer vorzeitig gekündigt wird, erhält der Darlehensnehmer eine Disagioerstattung für den Anteil des bis zum Ende des Disagioverteilungszeitraums nicht verbrauchten Disagios.

Rückrechnung im Feld "Auszahlungskurs": Mit einem Klick auf den Button <...> in der Zeile "Auszahlungskurs" starten Sie die Rückrechnung des Auszahlungskurses aus diesen zuvor erfassten Konditionen:

- Nominalzins
- jährliche Tilgung
- Effektivzins

Bestätigen Sie mit <Ja>, wird die Rückrechnung gestartet.

Disagio mitfinanzieren: Setzen Sie das Häkchen vor "Mitfinanzierung" wird der Betrag des Disagios mitfinanziert. Das bedeutet, der Darlehensbetrag erhöht sich um die Gebühren. Der erhöhte Darlehensbetrag wird rechts in Zeile "Mitfinanzierung" angezeigt.

Im Bereich "Sollzins" erfassen Sie zuerst den jährlichen Sollzinssatz des Darlehens in Prozent.

Der **Sollzins** ist der auf den Nominalbetrag eines Darlehens bezogene Prozentsatz, mit dem ein Darlehen verzinst wird. Der Sollzins ist der an den Darlehensgeber zu zahlende Zins. Er wird bei Annuitätendarlehen meist pro Jahr (per anno) angegeben.

Dagegen steht der Effektivzins, bei dem es sich nur um eine theoretische Vergleichsgrösse handelt. Früher wurde der Sollzins als Nominalzins bezeichnet. Erst mit der seit 11. Juni 2010 gültigen Verbraucherkreditrichtlinie wurde die neue Begriffsdefinition des Sollzinssatzes eingeführt.

Darunter wählen Sie die Sollzinsbindung aus den Vorgaben:

- Darlehensende
- Datum
- Dauer
- variabel

Bei **Sollzinsbindung bis Darlehensende** benötigt die Software keine weitere Angabe.

Für die Auswahl Sollzinshindung Datum wird ei	n	
i die Auswain Sonzinsbindung Datum wird ei	Sollzinsbindung	Datum
Datumsfold orstallt in dom Sig das Endodatum de		
Datumsielu erstellt, in dem Sie das Endedatum de	Sollzinsbindung bis	30.07.2027
Sollzinsbindung erfassen.	-	

Für **Sollzinsbindung Dauer** erfassen Sie die Dauer in Jahren, Monaten und Tagen.

Bei variabler	Sollzinsbi	induna v	vählen	Sie	zusätzlich	Sollzinsbindung	variabel 🔻
					dip	Vertragsdauer bis Darlehensende 🔹]
Sollzinsbindung		Dauer		•	Vertregede	auer eue diezen Vergeh	
Sollzinsbindungsdauer	JJ/MM/TT	10	0	0	vernagsua	auer aus diesen vorgabe	511.
 Vortrogodou 	ior hio Do	rlahanaa	ndo				

- Vertragsdauer bis Darlehensende
- Vertragsdauer bis Datum
- Vertragsdauer (JJ.MM.TT)

Rückrechnung im Feld "Sollzinssatz": Mit einem Klick auf den Button <...> in der Zeile "Sollzinssatz" starten Sie die Rückrechnung des Zinssatzes aus diesen zuvor erfassten Konditionen:

- Auszahlungskurs
- jährliche Tilgung
- Effektivzins

Bestätigen Sie mit <Ja>, startet ALF-OPTIFI die Rückrechnung.

Im Bereich "Tilgung/Tilgungsart" erfassen Sie die Tilgung wahlweise über:

- Tilgung in Prozent
- Annuität in EUR pro Termin
- Laufzeit in Jahren, Monaten, Tagen

Wählen Sie das entsprechende Feld per Mausklick auf den Radiobutton.

Auf der rechten Seite werden im Bereich "**Zahlungs**weise/ Raten/Restschuld/ Effektivzins" verschiedene Felder zusammengefasst.

In den Feldern "Zahlung der Raten", "Tilgungsanrechnungen" und "Zinsabrechnungen" wählen Sie aus diesen Vorgaben:

- monatlich
- vierteljährlich
- halbjährlich
- jährlich

Zahlung der Raten		monatlich	•
Tilgungsverrechnungen		monatlich	•
Zinsabrechnungen		monatlich	•
Auszahlung am		30.07.2017	=
1. Rate am		30.08.2017	=
1. Tilgungsverrechnung am		30.08.2017	📛 🜲
1. Zinsabrechnung am		30.08.2017	📛 😂
Erste Rate	EUR		416,67

Erfassen Sie den Termin der Auszahlung, werden die Daten der "1. Rate", "1. Tilgungsanrechnung" und "1. Zinsabrechnung" nach Ihrer Auswahl oben automatisch angepasst. Die Daten sind aber noch beliebig änderbar. Bei neuen Darlehen ist der Termin der Auszahlung mit dem aktuellen Datum vorbelegt.

Die Felder "Folgeraten", "Zins nach Zinsbindung" und "Restschuld" werden ermittelt und sind nicht editierbar. Das Erfassungsfeld für die "**Erste Rate**" ist standardmäßig auch nicht editierbar. Um die erste Rate zu ändern, muss in den Parametern (Menüpunkt "Optionen", "Verwaltung (Benutzer/Parameter)") im Bereich "Darlehen – Allgemein" der Parameter "Erste Rate anteilig berechnen" gesetzt werden.

Jetzt ist das Erfassungsfeld für die "Erste Rate" änderbar.

Wird die erste Rate nicht anteilig berechnet, ist sie genauso hoch wie die Folgeraten. Wird die **erste Rate anteilig berechnet**, ist sie entsprechend niedriger, wenn der Auszahlungstermin des Darlehens z. B. bei monatlicher Zahlungsweise in der Mitte des Monats liegt.

Der Button <...> im Feld "Erste Rate" ermittelt die erste Rate anteilig aus dem Auszahlungstermin und dem Ratenzahlungsintervall. Erfassen Sie erst den Auszahlungstermin und klicken Sie danach auf den Button <...> im Feld "Erste Rate", damit die erste Rate anteilig ermittelt wird.

<u>So berechnen Sie das Darlehen:</u> Der Effektivzins, die Folgeraten und die Restschuld werden ermittelt, wenn Sie den Button <Berechnen> betätigen.

Der Zins nach Zinsbindung wird in der Ordnerlasche "Zins-/Tilgungssätze" erfasst.

Mit einem Klick auf den <u>Button <Tilgungsplan></u> erstellen Sie einen Tilgungsplan für das erfasste Darlehen. Mehr Informationen zur Erstellung eines Tilgungsplans lesen Sie im Kapitel 5 "Auswerten".

Der **<u>Button <Datenbank></u>** ermöglicht das Laden von Darlehenskonditionen aus der Datenbank. In der Basis-Version des ALF-OPTIFI 32Bit ist diese Funktion nicht verfügbar.

Modul D – Datenbank: Für das Verwalten eigener Hypothekenkonditionen in der Datenbank der Hypothekenkonditionen sowie die Nutzung der Bausparkonditionen der gesamten BRD in der mitgelieferten Bauspar-Datenbank benötigen Sie das Modul D – Datenbank. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.
9.1.4.1.3. Kosten/Gebühren

AD-Hauptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungssätze	Sonderzahlungen	Riester	Teilauszahlungen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen		
						i	wird separat bezahlt		
Einmalige H	losten/Gebühren								
Gebühr für	den Grundschuldeintr	ag					EUR	192,00	
Bearbeitung	gskosten					6	% ▼	1,50	
Wertermittle	ungskosten / Schätzk	osten				8	EUR	200,00	
Restkredity	rersicherung					6	EUR 🔻	3.470,00	
Einmalige G	iebühr						EUR 💌	50,00	
							♥	0,000	
Laufende H	kosten/Gebühren					6			
laufende Ko	osten	jähr	lich	•	ab: 01.01.2018	= 🗘	EUR 💌	12,00	
		jähr	lich	•	ab:	= 0	% ▼	0,000	

Die Ordnerlasche "Kosten/Gebühren" des Annuitätendarlehens ist in diese Bereiche gegliedert:

- Einmalige Kosten/Gebühren
- Laufende Kosten/Gebühren

Die hier erfassten Kosten/Gebühren haben, wie gesetzlich vorgeschrieben, immer Auswirkung auf den Effektivzins und den Gesamtbetrag.

wird separat bezahlt

In dem grau unterlegten Bereich legen Sie durch Setzen des Häkchens fest, wie der Betrag der Kosten/Gebühren gezahlt wird. Sie können den Betrag wahlweise separat bezahlen (Häkchen setzen) oder bei einmaligen Kosten vom Auszahlungsbetrag einbehalten (kein Häkchen setzen) bzw. bei laufenden Kosten verrechnen (kein Häkchen setzen).

Gebühren für den Grundschuldeintrag und Bearbeitungskosten werden immer separat bezahlt.

In der **Gebühr für den Grundschuldeintrag** öffnet ein Klick auf den Button <...> ein Auswahlfenster. Sie sehen den Basisbetrag und wählen Buch- oder Briefgrundschuld. Die Software ermittelt die Gebühr laut passender Grundschuldtabelle. Diese Gebühr wird – wie ab 21. März 2016 gefordert – in der Effektivzinsrechnung berücksichtigt und im ESIS-Merkblatt als "Gebühr für den Grundschuldeintrag" verwendet.

Bearbeitungskosten erfassen Sie in Prozent oder EUR.

Bearbeitungskosten sind rechtlich umstritten. Der BGH entschied am 13.05.2014 (BGH XI ZR 170/13 & XI ZR 405/12), dass vorformulierte Bestimmungen über Bearbeitungsgebühren, z. B. in Darlehensverträgen zwischen einem Kreditinstitut und einem Verbraucher, unwirksam sind.

In den "Wertermittlungskosten / Schätzkosten" erfassen Sie die auf dieses Darlehen entfallenen Wertermittlungskosten bzw. Schätzkosten in EUR.

Die **Restkreditversicherung** kann prozentual oder in EUR erfasst werden.

Darunter stehen zwei Zeilen für **frei definierte einmalige Kosten/Gebühren** zur Verfügung. Auch diese können wahlweise in EUR oder Prozent erfasst werden.

Laufende Kosten/Gebühren		
laufende Kosten jährlich 🕶 ab: 01.01.2018 📛 🗘 EUR 💌	12,00	
jähnich ▼ ab: 💾 🗘 ¼ ▼	0,000	

Im Bereich "Laufende Kosten/Gebühren" stehen zwei Zeilen zur Erfassung laufender Kosten/ Gebühren zur Verfügung. Das erste Feld legt die Zahlungsweise fest. Hier wählen Sie aus diesen Vorgaben:

- monatlich
- vierteljährlich
- halbjährlich
- jährlich

Danach erfassen Sie das Datum, ab dem die Kosten/Gebühr zum ersten Mal gezahlt werden soll. Hier erfassen Sie das Datum der ersten Zahlung der laufenden Gebühr. Erfassen Sie z. B. im Datum "ab" den 02.02.2014 bei monatlicher Zahlungsweise, erfolgt die Abrechnung der Gebühr immer zum 2. des Monats.

Nach der Festlegung der Einheit (Prozent oder EUR) erfassen Sie den Betrag.

AD-Hauptmaske Kosten/Gebühren Zins-/Tilgungssätze Sonderzahlungen Riester Teilauszahlungen/Baufortschritt Risiko LV Notizen

Zinssätze				Tilgungssätze				
	%/Jahr	Dauer(JJ/MM/TT)	<u>^</u>		%/Jahr	Dauer(JJ/M	M/TT)	
1.	3,600	10 J 0 M 0 T		1.	3,00000	0 J O M () T	
2.	0,000	0 J 0 M 0 T	=	2.	0,00000	0 J 0 M () T	
3.	0,000	0 J 0 M 0 T		3.	0,00000	0 J 0 M ()T	
4.	0,000	0 J 0 M 0 T		4.	0,00000	0 J 0 M ()T	
5.	0,000	0 J 0 M 0 T		5.	0,00000	0 J 0 M () T	
6.	0,000	0 J 0 M 0 T		6.	0,00000	0 J 0 M () T	
7.	0,000	0 J 0 M 0 T		7.	0,00000	0 J 0 M () T	
B.	0,000	0 J 0 M 0 T		8.	0,00000	0 J 0 M () T	
9 %/Jahr	0 000	0.10 M 0 T Dauer (JJ/MM/TT)	•	9 %/Jahr	0 00000	0.10 M (Dauer (JJ/MM/TT)) T	
	3,600	10 0	0		3,00000	0	0	0
Eintr	agen	Eintrag löschen		E	Eintragen	Eintra	g löschen	
Collzins nach Sollzinsbi	ndung					8		
Manuelle Eingabe								6,000
) Aus Effektivzins rech	inen							
Entspricht dem Sollzi	nssatz							
🔊 Variabler Folgezins (B	Berechnung des Effektivzi	inses auf Gesamtlaufzeit bzw. max	c. 20 Jahre)			1		6,000
Berechnung des Effekt	ivzinses							
Effektivzins auf Gesa	amtlaufzeit rechnen			Effektivzins auf die So	ollzinsbindungsdauer rechnen			C
Bereitstellungszinsen								
Bereitstellungszins				% p.a.	▼ %			0,000
Zusagedatum								= 0
Zinsfreie Tage				ermittel	n			0
and the segur								
/errechnung						monatlich		•

9.1.4.1.4. Zins- und Tilgungssätze

Die Ordnerlasche "Zins-/Tilgungssätze" des Annuitätendarlehens ist in diese Bereiche gegliedert:

- Zinssätze (links) und Tilgungssätze (rechts)
- Sollzins nach Sollzinsbindung
- Berechnung des Effektivzinses
- Bereitstellungszinsen

Im Bereich "**Zinssätze**" stehen 20 Tabellenzeilen zur Erfassung verschiedener Zinssätze zur Verfügung. In der ersten Zeile ist der Zinssatz eingetragen, der in der Hauptmaske erfasst wurde.

Die in der Tabelle eingetragenen Zinswerte haben Vorrang vor dem "Zins nach Zinsbindung", der im nächsten Bereich erfasst wird.

Zinssatz ändern: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie den Zinssatz ändern möchten. Die Daten werden jetzt in die Erfassungsfelder unten übernommen. Ändern Sie den jährlichen Prozentwert und / oder die Dauer (Jahre, Monate, Tage). Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Änderung.

Bitte beachten Sie, dass in der ersten Zeile der aus der Hauptmaske (Bereich "Zins", Feld "Zinssatz p. a.") übernommene Betrag steht. Dieser Wert kann nur in der Hauptmaske geändert werden.

Neuen Zinssatz erfassen: Klicken Sie auf die nächste freie Zeile. Erfassen Sie den jährlichen Prozentwert und die Dauer. Soll der Zinssatz variabel bis zum Ende der Laufzeit gültig sein, kann die Dauer mit "0 J 0 M 0 T" belegt werden und wird automatisch ermittelt. Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Daten.

Zinssatz löschen: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie den Zinssatz löschen möchten. Ein Klick auf <Eintrag löschen> entfernt die Daten.

Im Bereich "**Tilgungsätze**" stehen 20 Tabellenzeilen zur Erfassung von Tilgungssätzen zur Verfügung. Die zweite Spalte wird in Prozent pro Jahr oder EUR pro Termin dargestellt, je nachdem, was in der Hauptmaske gewählt wurde. In der ersten Zeile steht der in der Hauptmaske erfasste Wert.

Tilgungssatz ändern: Klicken Sie in die Zeile, in der Sie ändern möchten. Die Daten werden in die Erfassungsfelder unten übernommen. Ändern Sie den Wert. <Eintragen> speichert die Daten.

Neuen Tilgungssatz erfassen: Klicken Sie auf nächste freie Zeile. Erfassen Sie den jährlichen Prozentwert und die Dauer (Jahre, Monate, Tage). Ist der Tilgungssatz bis zum Ende der Laufzeit gültig, kann die Dauer mit "0 J 0 M 0 T" belegt werden und wird automatisch ermittelt. <Eintragen> speichert die Daten.

Tilgu	ngssätze		
	%/Jahr	Dauer(JJ/MM/TT)	*
1.	0,00000	1 J O M O T	
2.	2,00000	0 J O M O T	=
			-

Für eine **Tilgungsaussetzung** erfassen Sie, zuerst im Hauptfenster eine Tilgung mit 0 % und nach Ablauf der Tilgungsaussetzung hier in der zweiten Tabellenzeile den gewünschten Til-

gungssatz für den ersten Ratentermin nach der Tilgungsaussetzung (z. B. bei 1 Jahr Tilgungsaussetzung genau 1 Jahr nach der Auszahlung).

Bitte beachten Sie, dass in der ersten Zeile der aus der Hauptmaske (Bereich "Tilgung / Tilgungsart") übernommene Betrag steht. Dieser Wert kann nur in der Hauptmaske geändert werden.

Tilgungssatz löschen: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie den Tilgungssatz löschen möchten. Ein Klick auf <Eintrag löschen> entfernt die Daten.

Sollzins nach Sollzinsbindung	8
Manuelle Eingabe	6,000
🔘 Aus Effektivzins rechnen	
◎ Entspricht dem Sollzinssatz	
🔘 Variabler Folgezins (Berechnung des Effektivzinses auf Gesamtlaufzeit bzw. max. 20 Jahre)	0,000

Im Bereich "**Sollzins nach Sollzinsbindung**" erfassen Sie den Sollzinssatz, mit dem die Software nach der vereinbarten Sollzinsbindungsdauer rechnen soll.

Der Sollzins nach Sollzinsbindung spielt eine Rolle, wenn über den vereinbarten Zeitraum der Sollzinsfestschreibung hinaus ein Tilgungsplan für ein Darlehen erstellt wird.

Außerdem wird er bei Ermittlung des Effektivzinses auf Gesamtlaufzeit berücksichtigt, wenn er gleich oder höher als der Sollzinssatz während der Sollzinsbindungsdauer ist.

In ALF-OPTIFI gibt es 4 Möglichkeiten, den Sollzins nach Sollzinsbindung festzulegen:

• **Manuelle Eingabe**: Ein bestimmter Sollzinssatz nach Sollzinsbindung in % kann eingegeben werden – je nach Ihren Prognosen für die zukünftige Zinsentwicklung.

• Aus Effektivzins rechnen: Hierbei werden die laufenden Faktoren, die den Effektivzins des ursprüngliche Darlehens beeinflussen, weiter berücksichtigt (Sollzinssatz, Tilgungssatz, Art der Tilgungsverrechnung, Bearbeitungskosten usw.). Die bisherigen durchschnittlichen Kosten für den Kunden bleiben also gleich. Die Effektivzinsberechnung erfolgt für die Dauer der Sollzinsbindung.

Bitte beachten Sie, dass diese Berechnung bei Ermittlung des Effektivzinses über die Gesamtlaufzeit mathematisch nicht möglich ist.

• Entspricht dem Sollzinssatz: Nach der Sollzinsbindung wird einfach mit dem Sollzinssatz, der für den Sollzinsbindungszeitraum galt, weitergerechnet. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle anderen den Effektivzins beeinflussenden Faktoren wie Disagio, Tilgungssatz, Tilgungsverrechnung, Bearbeitungsgebühren usw. nicht beachtet. Die durchschnittlichen jährlichen Kosten für den Kunden können sich also ändern.

• Variabler Folgezins: Dieses Feld bitte nur anwählen, wenn Sie in Ihrem Darlehensvertrag folgende Vereinbarung getroffen haben: Der Vertrag wird nach der Sollzinsbindung mit einem veränderlichen Sollzinssatz ("Folgezins") weitergeführt. Er wird regelmäßig entsprechend einem Referenzzinssatz bzw. Index angepasst. Die Effektivzinsberechnung muss hier rechtlich immer über die Gesamtlaufzeit des Darlehens (maximal 20 Jahre) erfolgen.

Unter **Sollzins nach Sollzinsbindung** versteht man den Zinssatz, zu dem ein Darlehen nach Ablauf der Sollzinsfestschreibung prolongiert wird. Die Höhe des Sollzinses nach Sollzinsbindung richtet sich nach den dann aktuellen Konditionen des Kapitalmarkts und ist insofern hypothetisch.

Der Sollzins nach Sollzinsbindung spielt eine Rolle, wenn über den vereinbarten Zeitraum der Sollzinsfestschreibung hinaus ein Tilgungsplan für ein Darlehen erstellt wird. Die Höhe des angenommen Sollzinses nach Sollzinsbindung beeinflusst die zukünftige Ratenhöhe, Gesamtlaufzeit und Gesamtkosten des Darlehens bis zur vollständigen Tilgung. Auch der Gesamteffektivzins, Bruttoausgaben, Nettoaufwand und Barwerte ändern sich mit dem Sollzins nach Sollzinsbindung.

Der Kunde sollte daher beim Vergleichen von Finanzierungsangeboten auch die Höhe des Sollzinses nach Sollzinsbindung beachten. Das Angebot eines Kreditinstituts, das - im Interesse des Kunden, damit dieser nicht nach Ablauf der Sollzinsbindung eine böse Überraschung erlebt - einen höheren Sollzins nach Sollzinsbindung zugrunde legt, kann optisch teurer erscheinen, als das eines Konkurrenten, der mit einem niedrigen Sollzins nach Sollzinsbindung rechnet.

Berechnung des Effektivzinses

effektivzins auf Gesamtlaufzeit rechnen

Effektivzins auf die Sollzinsbindungsdauer rechnen

۲

Seit Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gibt es verschiedene Auffassungen zur Berechnung des Effektivzinses. Bisher erfolgte diese meist über den Sollzinsbindungszeitraum. Nur bei Berechnungen mit variablem Folgezins war die Berechnung über die Gesamtlaufzeit erforderlich.

Um aktuell beidem Rechnung zu tragen, gibt es in ALF-OPTIFI diese Auswahl:

- Effektivzins auf Gesamtlaufzeit rechnen
- Effektivzins auf Sollzinsbindungsdauer rechnen

Preisangabenverordnung (PAngV), § 6 Verbraucherdarlehen

(1) Wer Verbrauchern ... den Abschluss von Verbraucherdarlehen ... anbietet, hat als Preis die nach den Absätzen 2 bis 6 und 8 berechneten Gesamtkosten des Verbraucherdarlehens für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Nettodarlehensbetrags, ... anzugeben und als effektiven Jahreszins zu bezeichnen.

(8) ... Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bausparverträgen ... ist für das Gesamtprodukt aus Voroder Zwischenfinanzierungsdarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben.

Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Erläuterungen zu Formular): Im Falle von Kreditverträgen, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mindestens fünf Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, ... muss das Merkblatt einen Warnhinweis enthalten, dass der effektive Jahreszins auf der Grundlage des Sollzinssatzes für den Anfangszeitraum berechnet worden ist. Der Warnhinweis ist durch ein zusätzliches anschauliches Beispiel ... zu ergänzen.

Auslegung BVR: Diese Passage aus der Gesetzesbegründung wird mit Blick auf Art. 17 Abs. 5 und 6 der Richtlinie "korrigierend" dahin-gehend umgesetzt, dass stets der Effektivzins mit dem Bezugszeitraum auf die Vertragslaufzeit anzugeben ist

Bereitstellungszinsen				
Bereitstellungszins	% p.a. 🔻	%		0,200
Zusagedatum			01.07.2017	=
Zinsfreie Tage	emitteln			30
Verrechnung			monatlich	•
1. Verrechnung			30.07.2017	=

In "**Bereitstellungszinsen**" erfassen Sie die Daten zur Berechnung von vereinbarten Bereitstellungszinsen. Sie erfassen:

- Bereitstellungszins in Prozent p. a. oder p. m.
- Zusagedatum des Darlehens (Vertragsabschluss)
- zinsfreie Monate (Aussetzung Bereitstellungszins)
- Verrechnung des Bereitstellungszinses
- 1. Verrechnung des Bereitstellungszinses

Im Tilgungsplan sehen Sie, dass ausgehend vom Datum der 1. Verrechnung, zuzüglich der zinsfreien Monate, der vereinbarte Bereitstellungszins im Verrechnungszyklus gebucht wird. Die Auszahlung erfolgt zum in der Hauptmaske festgelegten Termin.

Bereitstellungszins jährlich	%	0,20	Verrechnung der Bereitstellungszinsen	monatlich
Zusagedatum		01.04.2017	bereitstellungszinsfreie Tage	30
Die Effektivzinsberechnung erfolgt über die sich Bereitstellungszinsen in Höhe von 49,4	Gesamtlaufz 4 EUR.	eit des Darleh	ens. Bei Einhaltung der im Programm getätigten E	ingaben ergeben

Datum	Bewegung	Betrag EUR	Zinsanteil EUR	Tilgungsanteil EUR	Kontostand EUR
30.05.2017	Bereitstellungszinsen	27,22			
30.06.2017	Bereitstellungszinsen	16,67			
30.07.2017	Teilauszahlung	30.000,00			-30.000,00

9.1.4.1.5. Sonderzahlungen

Hauptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungssätze	Sonderzahlungen Riester	Teilauszahlu	ungen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen				
Sonderzahlu	ingen	6									
		Betrag (EUR)	ab/am		Zahlun	gsweise		Ar	nzahl	Belastung	
1.		200,00	10.10.2017		halbja	ahrlich			3	ja	
2.		100,00	11.11.2017		jäh	lich			2	ja	
3.		140,00	30.12.2017		einn	nalig			1	ja	
4.											
5.											
6.											
7.											
8.											
9.											
10.											
Betrag (EUR)		ab/am		Zahlungsv	veise			Anzah	ıl	
		200,00	10.10.2017		halbjährlich	ı		•			3
Sonderz	ahlung bei Brutto-/Ne	ettoaufwand in der Aus	wertung berücksichtigen								•
			Eintragen			Eintrag lösch	en				
Weitere Eins	stellungen										
Vertraglich	h vereinbartes jährlich	nes Sondertilgungsrech	t ohne Terminierung			8	%	•			10,0
Sonderzał	hlungen haben Ausw	irkung auf die Berechn	ung des Effektivzinses								

In der Ordnerlasche "Sonderzahlungen" stehen 10 Zeilen zur Erfassung einmaliger und laufender Sonderzahlungen zur Verfügung. Sie wählen die Zahlungsweise aus:

- einmalig
- monatlich
- vierteljährlich
- halbjährlich
- jährlich

Zusätzlich wählen Sie die Wirkung der Sonderzahlungen auf den Brutto-/Nettoaufwand in der Auswertung:

- Sonderzahlung bei Brutto-/Nettoaufwand in der Auswertung berücksichtigen
- Sonderzahlung nicht bei Brutto-/Nettoaufwand in der Auswertung berücksichtigen

Sie können wählen, ob die Sonderzahlungen in der jährlichen Aufwandsrechnung in der Auswertung berücksichtigt werden sollen.

Bitte beachten Sie, dass unabhängig von Ihrer Auswahl alle Sonderzahlungen bei der Berechnung des Gesamtbrutto- und Gesamtnettoaufwands berücksichtigt werden.

Außerdem hat die Auswahl keinen Einfluss auf den im Tilgungsplan angegebenen "Gesamtbetrag der Zahlungen", in dem ebenfalls alle Sonderzahlungen berücksichtigt werden.

Neue Sonderzahlung erfassen: Klicken Sie auf die nächste freie Zeile. Erfassen Sie die Höhe der Sonderzahlung in EUR, das Datum der Zahlung (bei laufenden Sonderzahlungen das Datum der ersten Zahlung) und die Zahlungsweise. Haben Sie eine Zahlungsweise für laufende Sonderzahlungen gewählt (monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich), erfassen Sie noch die Anzahl der Sonderzahlungen. Für jede Sonderzahlung legen Sie fest, ob diese als Belastung berechnet wird. Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Daten.

Sonderzahlung ändern: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie die Daten der Sonderzahlung ändern möchten. Die Daten werden in die Erfassungsfelder unten übernommen. Ändern Sie die Werte. Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Daten.

Sonderzahlung löschen: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie die Sonderzahlung löschen möchten. Ein Klick auf <Eintrag löschen> entfernt die Daten.

Vertraglich vereinbartes Sondertilgungsrecht ohne Terminierung: Ein vertraglich vereinbartes Sondertilgungsrecht erfassen Sie wahlweise prozentual oder in EUR. Das Sondertilgungsrecht wird im Kopf des Tilgungsplans und in den detaillierten Darlehensinformationen der ausführlichen Auswertung ausgegeben.

Setzen Sie das Häkchen in der Zeile "**Sonderzahlungen haben Auswirkung auf die Berechnung des Effektivzinses**", werden die eingetragenen Sonderzahlungen in die Berechnung des Effektivzinses einbezogen. Der ausgewiesene Effektivzins verändert sich dadurch minimal.

-Hauptmaske	Kosten/Gebühren Zins	s-/Tilgungssätze Sond	erzahlungen Riester	Teilauszahlungen/Baufortschritt Risiko LV Notizen
Darlehensb	etrag : 120.000.00 EUR R	estbetrag : 0.00 EUR =	0.00 %	
Toilouoaphi	ungen /Pouferteehritt		0,00 0	
i ellauszarili	Betrac	Zahlung	Datum	Bauphase
1.	30,00	2	01.04.2017	Baubeginn
2.	28,00	%	01.05.2017	Rohbau und Zimmerarbeiten
3.	12,60	%	01.06.2017	Dachflächen und Dachrinnen, Fenster
4.	12,60	%	01.07.2017	Rohinstallation, Estrich, Innenputz
5.	2,80	%	01.08.2017	Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
6.	8,40	%	01.09.2017	Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe
7.	5,60	%	01.10.2017	Fasadenarbeiten, vollst. Fertigstellung
8.				
9.				
10.				
Betrag		Zahlung in	Datum	Bauphase
	20.00	~		01.04.2017 - Protection
	30,00	~	•	
			Eintragen	Eintrag löschen
📃 Disagio v	verteilen			
🔲 Bauzeitzi	insen von Auszahlung abzie	hen		
🔲 Tilgungst	- beginn vor Vollauszahlung			
	Makler-/Bauträgerver	rordnung		Eigene Stufen Eigene Stufen bearbeiten

9.1.4.1.6. Teilauszahlungen/Baufortschritt

Über die Ordnerlasche "Teilauszahlungen/Baufortschritt" legen Sie **Teilauszahlungen** bzw. **Auszahlungen nach Baufortschritt** für das Darlehen fest.

Hier stehen zehn Tabellenzeilen zur Erfassung verschiedener Auszahlungssätze zur Verfügung.

Vorbelegt ist die Auszahlung mit 100 %, die standardmäßig erfolgt, wenn keine Auszahlung nach Baufortschritt vereinbart wird.

Setzen Sie das Häkchen in der Zeile "**Disagio verteilen**", wird das Disagio auf alle Auszahlungen anteilig verteilt. Ist das Häkchen nicht gesetzt (Standard), wird das gesamte Disagio mit der ersten Auszahlung belastet.

Das Häkchen in der Zeile "**Bauzeitzinsen von Auszahlung abziehen**" bewirkt die Summierung der während der Bauzeit anfallenden Zinsen und die Verrechnung dieser Zinssumme von der Auszahlung. Ist das Häkchen nicht gesetzt (Standard), werden die während der Bauzeit anfallenden Zinsen laufend zu den Zinsverrechnungsterminen bezahlt.

Ist das Häkchen in der Zeile "**Tilgungsbeginn vor Vollauszahlung**" gesetzt, erfolgt die Zahlung der Rate, wie im Hauptfenster des Darlehens unter "1. Rate am" festgelegt. Ist das Häkchen nicht gesetzt, erfolgt die Ratenzahlung erst mit dem nächstmöglichen Termin nach der letzten Auszahlung.

Beispiel: Im Hauptfenster wurde als 1. Ratenzahlung der 30.03.2017 bei vierteljährlicher Zahlungsweise festgelegt. Die letzte Auszahlung nach Baufortschritt erfolgt am 30.11.2017. Dann beginnt die Ratenzahlung am 30.12.2017.

Auszahlungssatz ändern: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie den Auszahlungssatz ändern möchten. Die Daten werden jetzt in die Erfassungsfelder unten übernommen. Ändern Sie den Prozentwert, das Datum und die Bezeichnung der Bauphase. Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Änderung.

Neuen Auszahlungssatz erfassen: Klicken Sie auf die nächste freie Zeile. Erfassen Sie den Prozentwert, das Datum und die Bezeichnung der Bauphase. Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Daten.

Auszahlungssatz löschen: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie den Auszahlungssatz löschen möchten. Ein Klick auf <Eintrag löschen> entfernt die Daten.

Mit Klick auf den Button < **Makler-/Bauträgerverordnung**> werden die Auszahlungsphasen nach der Makler- und Bauträgerverordnung in die Tabelle eingefügt. Diese müssen lediglich mit dem passenden Auszahlungsdatum ergänzt werden.

Bitte beachten Sie, dass dabei alle vorher erfolgten Einträge in die Tabelle überschrieben werden.

Ein Klick auf den Button < Eigene Stufen bearbeiten> öffnet das Fenster zur Erstellung eigener Auszahlungsstufen nach Baufortschritt. Hier können Sie das Datum wahlweise vorbelegen lassen mit:

- Auszahlung
- Fertigstellung
- Anschaffung
- Einzug

Ein Klick auf den Button <**Als eigene Stufen speichern**> speichert die Einträge, die Sie mit Klick auf den Button <Eigene Stufen> im Fenster der Auszahlungsstufen nach Baufortschritt einfügen. Bitte beachten Sie, dass dabei alle vorher erfolgten Einträge in die Tabelle überschrieben werden.

9.1.4.1.7.

Riester

auptmaske Zusätze Rater	N Sonderzahlungen VL / WoP Riester Risiko LV	Notizen				
Riester-Förderung			1			
) keine Förderung	Riestervertrag f ür Erwerber	Riestervertrag f ür Partner				
nzahl Kinder (geboren bis 31.1	2.2007)		1			
nzahl Kinder (geboren ab 01.0	1.2008)		1			
)auer Riester-Zulage für Kinder					ändem	
/oraussichtlicher Renteneintritt i	m Jahr		6			203
ngenommener Steuersatz im R	entenalter bei jährlicher Besteuerung		1	%		20,0
ngenommener Steuersatz im R	entenalter bei einmaliger Besteuerung		6	%		30,0
inmaleinzahlung aus einem Wo	hnriestervertrag		6	EUR		0,0
Einmaliger Berufseinsteigerbo	nus in Höhe von 200 EUR möglich		6			
Volle Wohnriester-Förderung			1			
) Wohnriester-Förderung (optim	iert für volle Zulage und Steuervorteil)		1		Optimieren	
äutschrift der Zulage erstmals ar	n				15.07.2017	=
Ihre Riester Zulagen						
						154.00
Wohnriester-Zulage für Kinde	er	EUR/Jar	ור זר			370.00
			-			570,000
Wohnriester desamt		EUR/Jah	n			524 00

In der Ordnerlasche "Riester" erfassen bzw. berechnen Sie eine Wohnriester-Förderung.

Wählen Sie, ob der Riestervertrag für den Erwerber oder den Partner gilt. Für jede Person darf nur ein Riestervertrag erstellt werden.

Das Jahr des voraussichtlichen Renteneintritts dient der Berechnung des Wohnförderkontos.

Bitte geben Sie das Jahr des voraussichtlichen Renteneintritts ein, wenn Sie ausgeben möchten:

- Tilgungsplan ohne vorvertragliche Info: Höhe Wohnförderkonto bei Eintritt in den Ruhestand
- ausführliche Auswertung: Höhe des Wohnförderkontos und Höhe der jährlichen Steuerbelastung im Rentenalter aus dem Wohnförderkonto bei einem angenommenen Steuersatz von 20 %

Falls die Ausgabe des Wohnförderkontos unterdrückt werden soll, geben Sie bitte 0 ein.

In den Feldern "**Anzahl der Kinder**…" erfassen Sie die Kinder, die bis zum oder ab dem 31.12.2007 geboren wurden. Für bis 31.12.2007 geborene Kinder erhält der Erwerber bzw. Partner eine maximale Riester-Förderung von 185 EUR pro Kind, für ab dem 01.01.2008 geborene Kinder eine maximale Riester-Förderung von 300 EUR pro Kind.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie die Kinder nicht doppelt beim Erwerber und Partner eintragen. Vom Programm werden für die Berechnung der Zulage alle eingetragenen Kinder berücksichtigt. Die **Dauer der Riesterzulage für die Kinder** kann über den Button <ändern> verringert werden, wenn dies bereits absehbar ist.

Im Feld "**Einmalzahlung aus einem Wohnriestervertrag**" erfassen Sie die einmalige Einzahlung von Guthaben, das bisher in geförderten Riester-Altersvorsorge-Verträgen (Riester-Fonds, Riester-Banksparplänen oder Riester-Rentenversicherungen) angespart wurde.

Wer bisher mit einem Riester-Vertrag privat für das Alter vorsorgt, kann während der Ansparphase oder zu Beginn der Auszahlungsphase das angesparte Geld entweder bis zu 75 % oder vollständig entnehmen und für den Bau oder Kauf einer selbstgenutzen Immobilie verwenden. Für Verträge, die vor dem 01. 01.2008 abgeschlossen wurden, gibt es eine Übergangsregelung, nach der für die Jahre 2008 und 2009 eine Mindestentnahmehöhe von 10.000 Euro vorgeschrieben ist.

Den **Berufseinsteiger-Bonus** erhalten alle zulageberechtigten Personen, die zu Beginn des Beitragsjahres, für das der Berufseinsteiger-Bonus gezahlt werden soll, das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Der Berufseinsteiger-Bonus beträgt 200,00 Euro. Die Grundzulage wird einmalig für das erste Beitragsjahr, für das eine Altersvorsorgezulage beantragt wird, um diesen Betrag erhöht.

Wählen Sie dann, wie die Wohnriesterförderung berechnet werden soll. Zur Auswahl stehen:

- volle Wohnriester-Förderung
- Wohnriester-Förderung (optimiert für volle Zulage)

Wählen Sie "volle Wohnriester-Förderung", wird die höchstmögliche Förderung ermittelt.

Nach einem Klick auf den Button <Optimieren> in der Zeile "Wohnriester-Förderung (optimiert für volle Zulage)" wird das Optimierungsfenster geöffnet:

Optimierung der Wohnriester-Förderung		×
Brittoeinkommen	EUR/Jahr	80 000 00
Anzahl Kinder (geboren bis 21.12.2007)	Lorvan	2
Anzahl Kinder (geborer bis 31.12.2007)		0
Anzani Ninder (geboren ab 01.01.2008)		
Optimierung der Wohnriester-Förderung		L L
	EUR/Jahr	Riesterförderung %
🔘 aktuelle Anspar-/Tilgungsleistungen des BSV übemehmen/ändem	3.000,00	100,00
notwendige Sonderzahlung im 1. Jahr: 1.500,00 EUR automatisch erstellen		
O Anspar-/Tilgungsleistungen des BSV f ür maximale Wohnriesterf örderung	1.576,00	100,00
notwendige Sonderzahlung im 1. Jahr: 788,04 EUR automatisch erstellen		
Anspar-/Tilgungsleistungen des BSV f ür maximale Riesterf örderung und maximalen Steuervorteil	1.576,00	100,00
notwendige Sonderzahlung im 1. Jahr: 788,04 EUR automatisch erstellen		
Übernehmen Abbrechen		

Nach den Riester-Regeln bekommt ein Riestersparer die volle Zulage, wenn mindestens 4 % seines Vorjahreseinkommens zum Ansparen eines Bausparvertrags oder zur Tilgung eines Kredits zur Finanzierung der Immobilie einsetzt werden. Der Mindesteinzahlungsbetrag ist auf 60 EUR jährlich festgelegt, er verringert sich mit der Kinderzahl. Ist die Anspar- bzw. Tilgungsleistung geringer, erhält der Riestersparer nur eine anteilige Zulage.

Zusätzlich gefördert wird der Riestersparer durch die steuerliche Anrechenbarkeit der Anspar- bzw. Tilgungsleistung als Sonderausgabenabzug (bis maximal 2100 EUR je Jahr). Die Zulagen (Grundzulage und Kinderzulage) werden als bereits ausgezahlter Steuervorteil behandelt. Wenn die Zulagen niedriger sind als der Steuervorteil durch den eingezahlten Betrag, wird die Differenz aus dem Steuervorteil und bereits gezahlte Zulagen vom Finanzamt erstattet.

Zur o. g. Anspar- bzw. Tilgungsleistung gehören bewilligte Zulagen, der tatsächliche Aufwand für den Riestersparer ist bei Zulagenempfang also geringer.

Sie haben im Optimierungsfenster drei Möglichkeiten zur Vorgabe bzw. Berechnung des jährlich vom Riestersparer einzuzahlenden Betrags:

- aktuelle Tilgungsleistungen des Darlehens: Sie geben die vorgesehene eigene Spar- bzw. Tilgungsleistung individuell vor. Entsprechend diesem Betrag und dem vorgegeben Einkommen wird die mögliche Riesterförderung (von 0 % für keine bis 100 % für volle Forderung) ermittelt und die dazu gehörende Zulage berechnet.
- Tilgungsleistungen des Darlehens f
 ür maximale Wohnriesterf
 örderung: Sie lassen sich die eigene Spar- bzw. Tilgungsleistung berechnen, der f
 ür die maximale Riesterf
 örderung ausreireichend ist. Die selbst einzuzahlende Spar- bzw. Tilgungleistung ergibt sich aus 4 % des Vorjahreseinkommens abz
 üglich Grund- und Kinderzulagen. Ergebnis ist die volle Riesterf
 örderung.
- Tilgungsleistungen des Darlehens für maximale Wohnriesterförderung und maximalen Steuervorteil: Sie wollen nicht nur die volle Riesterförderung erreichen, sondern auch den größtmöglichen Steuervorteil sichern. Dafür wird der eigene Beitrag für die maximale Riesterförderung (siehe oben) ermittelt. Ist dieser Beitrag zuzüglich Riesterzulagen kleiner als der maximal mögliche Sonderausgabenabzug in Höhe von 2100 EUR je Jahr, wird der eigene Beitrag um den fehlenden Betrag erhöht.

Notwendige Sonderzahlung im 1. Jahr: Das Finanzamt berücksichtigt Einzahlungen kalenderjährlich. Da die Verträge oft im Jahr beginnen, wird der errechnete jährliche Einzahlungsbetrag im ersten Jahr nicht erreicht. Um die gewünschte Förderung auch im ersten Jahr zu garantieren, wird eine Sonderzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem errechneten jährlichen Zahlungsbetrag und tatsächlichem Zahlungsbetrag im ersten Jahr generiert.

Die von ALF-OPTIFI generierte Sonderzahlung finden Sie in der Ordnerlasche "Sonderzahlungen":

BSV-Hauptmaske Zusätze	Raten Sonderzahlungen VL	/WoP Riester Risiko LV Notiz	en		
Sonderzahlungen					
	Betrag (EUR)	ab/am	Zahlungsweise	Anzahl	Belastung
1.	788,04	30.12.2017	einmalig Riester SZ	- 1	ja
0					

Nach Auswahl einer Optimierung sehen Sie unten im Fenster die Werte für die Wohnriester-Grundzulage, die Wohnriester-Zulage für Kinder und Wohnriester gesamt:

Ihre Riester Zulagen		
Wohnriester-Grundzulage Wohnriester-Zulage für Kinder	EUR/Jahr EUR/Jahr	154,00 370,00
Wohnriester gesamt	EUR/Jahr	524,00

In der Ausführlichen Auswertung sehen Sie in der ALF-OPTIFI Basis-Version zum Darlehen dann zusätzlich diese Informationen zu Wohnriester:

voraussichtliche Wohn-Riester-Förderung für Erwerber									
Riester-Grundzulage jährlich	EUR	154,00	Gutschrift der Zulage erstmals am	30.12.2013					
Riester-Kinderzulage jährlich	EUR	485,00	Förderdauer bis voraussichtlich	2047					
Anfängliche Riesterzulage jährlich	EUR	639,00							
Die Kinderzulage setzt sich zusammen aus:									
1 Kind(er) geboren bis 31.12.2007	EUR	185,00							
1 Kind(er) geboren ab 01.01.2008	EUR	300,00							

Sie erhalten die volle Riester-Förderung. Die Riester-Grundzulage bekommen Sie über den gesamten Förderungszeitraum. Die Riester-Kinderzulage erhalten Sie voraussichtlich 10 Jahre lang für 2 Kinder. Die Riester-Förderung erfolgt, solange Sie eigene Zahlungen in den Riestervertrag einbringen, höchstens bis zum Renteneintritt.

Setzen Sie zusätzlich das Modul B – Beratung ein, erhält Ihr Kunde außerdem diese Infos:

Wohn-Riester-Verträge sind zertifizierte Darlehensverträge, in denen die Tilgung eines Darlehens für eine selbstgenutze Immobilie staatlich gefördert wird.

Zahlt der Förderberechtigte 4 Prozent seines Vorjahresbruttoeinkommens (maximal 2.100 EUR im Jahr) abzüglich des Zulageanspruchs in einen zertifizierten Wohn-Riester-Vertrag, erhält er die volle staatliche Riesterzulage. Diese beträgt jährlich 154 EUR für jeden Zulageberechtigten, zuzüglich 185 EUR für jedes bis 2007 geborene bzw. je 300 EUR für jedes ab 2008 geborene Kind. Die Zulagen werden zusammen mit den eigenen Beiträgen in vollem Umfang für die Tilgung des Darlehens eingesetzt.

Aufwendungen für Riesterverträge sind außerdem als Sonderausgaben in der Einkommensteuererklärung absetzbar. Falls die sich daraus ergebende Steuerersparnis höher ist als die gezahlte Riesterzulage, wird der übersteigende Betrag vom Finanzamt als Steuererstattung ausgezahlt.

Bei allen Formen des Riestersparens hat der Gesetzgeber bei Renteneintritt eine nachgelagerte Besteuerung vorgesehen. Dafür wird das fiktive Wohnförderkonto geführt. Auf diesem werden die staatlich geförderten Tilgungsleistungen, die gewährten Zulagen und ggf. der Betrag erfasst, der zum Wohn-Riestern entnommen wurde. Am Ende jeden Jahres wird der Stand des Wohnförderkontos um 2 Prozent erhöht. Bei Rentenbeginn wählen Sie die Besteuerungsart. Bei jährlicher Besteuerung wird bis zum 85. Lebensjahr jedes Jahr ein gleicher Teilbetrag des Wohnförderkontos zum zu versteuernden Einkommen hinzuzurechnen. Wie hoch die Steuer ausfällt, hängt von der individuellen Situation ab. Der Steuersatz ist im Rentenalter üblicherweise deutlich niedriger als während der Berufstätigkeit.

Aufgrund der dieser Berechnung zugrunde liegenden individuellen Daten beträgt der Stand Ihres Wohnförderkontos im Jahr 2047 beim voraussichtlichen Eintritt in den Ruhestand 80.152,25 EUR. Bei einem angenommen Steuersatz von 20% im Rentenalter entspricht dies einer jährlichen Steuerbelastung von 942,97 EUR.

Sie sehen hier neben der Höhe des Wohnförderkontos auch die voraussichtliche jährliche Steuerbelastung aus dem Wohnförderkonto bis zum 85. Lebensjahr. Angenommen wird ein Steuer-satz von 20 % im Rentenalter. Voraussetzungen sind die Erfassung des Geburtsjahrs des Erwerbers (Erwerberdaten) und des Jahrs des voraussichtlichen Renteneintritts (Fenster "Riester").

Für die Ausgabe der ausführlichen Informationen zu Wohnriester benötigen Sie das Modul B – Beratung. Mehr Infos dazu finden Sie unter www.alfag.de/optifi und www.alfag.de/beratung.

Eigenheimrentengesetz ("Wohn-Riester"): Mit dem Eigenheimrentengesetz soll der Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Immobilie gefördert werden, wenn diese Wohnung nach dem 31.12.2007 hergestellt oder angeschafft wurde. Die in Darlehens- oder Bausparverträgen erbrachten Anspar-/Tilgungsleistungen für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum werden vom Staat mit öffentlichen Zulagen und einem zusätzlichen Sonderausgabenabzug gefördert. Auch die gewährten Zulagen können vollständig für die Darlehenstilgung eingesetzt werden. Anspruch auf die staatliche Förderung haben alle gesetzlich rentenversicherten Arbeitnehmer, alle Beamten, Soldaten und Zivildienstleistende, Eltern im Erziehungsurlaub, freiwillig gesetzlich Rentenversicherte, Arbeitslose und vollständig erwerbsgeminderte oder dienstunfähige Personen.

Jährlich müssen mindestens 4 % des Bruttogehalts und höchstens 2.100 EUR abzüglich der Zulagen als Beiträge für einen zertifizierten Riestervertrag aufgewendet werden, um die volle Zulage zu erhalten. Die Grundzulage beträgt 154 EUR und die Kinderzulage 185 bzw. 300 EUR für die Kinder, die 2008 oder später geboren werden.

Berufseinsteiger unter 25 Jahren erhalten einmalig einen zusätzlichen Bonus von 200 EUR für das erste nach dem 31.12.2007 beginnende Beitragsjahr, für das eine Altersvorsorgezulage beantragt wird. Wenn der Mindestbeitrag nur anteilig erbracht wird, werden die staatlichen Zulagen entsprechend prozentual gekürzt.

Wer bisher mit einem Riester-Vertrag privat für das Alter vorsorgt, kann während der Ansparphase oder zu Beginn der Auszahlungsphase das angesparte Geld entweder bis zu 75 % oder vollständig entnehmen und für den Bau oder Kauf einer Immobilie verwenden. Für Verträge, die vor dem 01.01.2008 abgeschlossen wurden, gibt es eine Übergangsregelung, nach der für die Jahre 2008 und 2009 eine Mindestentnahmehöhe von 10.000 Euro vorgeschrieben ist.

Das in der selbstgenutzten Wohnung gebundene geförderte Altersvorsorgevermögen wird wie bei allen Riesterverträgen im Rentenalter nachgelagert besteuert. Zu diesem Zweck wird ein fiktives Wohnförderkonto geführt, auf dem der entnommene Kapitalbetrag, die Tilgungsleistungen und die gewährten Zulagen erfasst und jährlich mit zwei Prozent verzinst werden. Bei Renteneintritt wird das Wohnförderkonto aufgelöst und als fiktives Einkommen der Einkommensteuer unterworfen. Dabei kann zwischen einer kontinuierlichen jährlichen Besteuerung bis zur Vollendung des 85. Lebensjahrs oder einer einmaligen Besteuerung gewählt werden. Bei der Einmalbesteuerung werden nur 70 Prozent des Betrages auf dem Wohnförderkonto besteuert.

Wird die geförderte Wohnung verkauft oder vermietet, müssen die erhaltenen Zulagen zurückgezahlt werden, sofern sie nicht wieder in einem Riester-Rentenvertrag angelegt werden. Ausnahmen sind möglich, wenn die Wohnung wegen eines beruflich bedingten Umzugs während der Dauer der beruflich bedingten Abwesenheit befristet vermietet wird, die Absicht besteht, die Selbstnutzung wieder aufzunehmen, und spätestens bis zum 67. Lebensjahr des Steuerpflichtigen wieder aufgenommen wird.

9.1.4.1.8. Risiko-LV

BSV-Hauptmaske Zusätze Raten Sonderzahlungen VL / WoP Riester Risiko LV Notizen

Risikolebensversicherung		
Versicherungssumme entsprechend BSV-Darlehen		
abweichende Versicherungssumme	EUR	0,00
Beitrag je 1.000,00 EUR Versicherungssumme	EUR	0,02
Beitragszahlungsweise		monatlich 💌
Beitrag in Rate schon enthalten		
Betrag entsprechend Restschuld		
🖉 Risikolebensversicherung hat Auswirkung auf die Berechnung des Effektivzinses		

In der Ordnerlasche "Risiko LV" erfassen Sie die Daten einer Risikolebensversicherung zum Darlehen.

Die Versicherungssumme kann entsprechend der Darlehenssumme gesetzt oder im Feld "abweichende Versicherungssumme" erfasst werden.

Darunter erfassen Sie den Versicherungsbeitrag je 1.000 EUR Versicherungssumme und die Beitragszahlunsweise.

Kennzeichnen Sie, wenn der Beitrag in der Darlehensrate bereits enthalten ist.

Ein Häckchen im Feld "Betrag entsprechend Restschuld" ermittelt den Beitrag entsprechend.

Ist das Häkchen bei "Risikolebensversicherung hat Auswirkung auf die Berechnung des Effektivzinses" gesetzt, fließt der Versicherungsbeitrag als Kostenbestandteil in den Effektivzins ein. Dies sollte standardmäßig gesetzt sein, um den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen.

Wohnimmobilienkreditrichtlinie, gültig ab März 2016: Die Kosten einer durch einen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag neu abgeschlossenen Risiko-Lebensversicherung sind in die Berechnung der Gesamtkosten einzubeziehen, wenn die neu abgeschlossene Versicherung und deren Abtretung als zusätzliche Darlehenssicherheit zu einer günstigeren Darlehenskonditionen führen oder die angebotene Konditionen nur gilt, wenn die Versicherung als zusätzliche Sicherheit abgetreten wird.

9.1.4.1.9. Notizen zum Darlehen

Im Bereich "Notizen" erfassen Sie Notizen, die die einzelnen Fremdmittel näher erläutern.

Die Notizen sind für den Kunden gedacht und werden in der ausführlichen Auswertung und im Tilgungsplan ausgegeben.

AD-Haup	otmaske	Gebühren	Zins-/Tilgungssätze	Sonderzahlungen	Riester Ausz. nach	Baufortschritt Risiko LV	Notizen			
Not	tizen zum	Fremdmittel								
Hier	rerfassen	Sie erläuterno	de Notizen zum Darle	hen.						*
										*
	[Notize	n aus Datei laden			Notize	en aus Zwischenablag	e	

Über den Button **<Notizen aus Datei laden>** laden Sie Text aus einer beliebigen Textdatei in das Notizenfeld. Hier sind alle Dateien mit der Endung *.txt lesbar.

Der Button **<Notizen aus Zwischenablage>** setzt den in der Zwischenablage gespeicherten Text in das Notizenfeld. Benutzen Sie diese Funktion, wenn Sie Teile einer Textdatei übernehmen möchten oder wenn das Format der Datei nicht geladen werden kann.

So gehen Sie vor: Markieren Sie in Ihrem Textverarbeitungsprogramm den Textteil, den Sie übernehmen möchten. Kopieren Sie den Text in die Zwischenablage (Standardfunktion <Strg> c). Klicken Sie dann im ALF-OPTIFI Notiz-Fenster auf den Button <Notizen aus Zwischenablage>, wird der Text hier eingefügt.

9.1.4.2 Annuitätendarlehen, Tilgung mit BSV

AD-Hauptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungssätze	Sonderzahlungen	Riester	Teilauszahlun	gen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen				
Annuitätenda	Annuitätendarlehen, Tilgung durch BSV - Noch zu finanzieren: 0,00 EUR Darlehenstyp ändern											
Darlehensge	ber/-bezeichnung		Musterbank 1									
Betrag		EUR			120.000,00	Zahlung der Rate	en			monatlich		•
Auszahlungs	skurs	%			100,000	Tilgungsverrechr	nungen			monatlich		•
Bearbeitung	skosten	% ▼			0,00	Zinsabrechnunge	en			monatlich		•
Mitfinanzie	erung	EUR			0,00	Auszahlung am				01.04.20	17 📛	$\hat{}$
Sollzins						1. Rate am				30.04.20	17 📛	$\hat{}$
Sollzinssatz j	p.a.	%			3,600	1. Tilgungsverred	chnung am			30.04.20	17 📛	$\hat{}$
Sollzinsbindu	ung		Dauer		•	1. Zinsabrechnur	ng am			30.04.20	17 📛	$\hat{}$
Sollzinsbindu	ungsdauer	JJ/MM/TT	10	0	0	Erste Rate EUR			660,00		60,00	
Tilgung/Tilg	ungsart					Effektivzins p.a.			%			5,11
Tilgung p.	a. %				3,00000	Teil-/Ablösung d	urch				Neu	
🔘 Annuität (EUR/Termin)				660,00	Typ I BSV 9	nstitut Schwäbisch H	lall	Bauspars	umme 60.000.00	Ăndem	
🔘 Laufzeit (J	JJ/MM/TT)		11	6	29					00.000,00	Löschen	
Effek	tivzins							%			5,11	^
Ratenhöhe	e pro Termin						1	EUR			660,00	E
Jährliche	Jährliche Tilgung							%			3,00	
Nettodarle	Nechnerische Darienenslaufzeit Nettodarlehen						I	EUR		9.	109.260,00	
Sollzi	nsbindung	bis 01.04.20)27									
Sollzinssa	atz nach Sollzinsbin	dung						%			6,000	-
	Berechnen		ESIS /	' VVI			Tilgungsplar	n		Daten	bank	

Die Erfassungsfenster für Annuitätendarlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zins-/Tilgungssätze
- Sonderzahlungen
- Riester
- Auszahlung nach Baufortschritt
- Risiko-LV
- Notizen

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung des Annuitätendarlehens entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen.

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (8.1.4.1. Annuitätendarlehen) unter:

- 8.1.4.1.1 Schnellerfassung
- 8.1.4.1.2 Hauptmaske
- 8.1.4.1.3 Kosten/Gebühren
- 8.1.4.1.4 Zins-/Tilgungssätze
- 8.1.4.1.5 Sonderzahlungen
- 8.1.4.1.6 Auszahlung nach Baufortschritt
- 8.1.4.1.7. Riester ...



9.1.4.2.1. neuen Bausparvertrag anlegen

ALF-

OPTIFI

Um einen Bausparvertrag zur vollständigen oder teilweisen Tilgung des Darlehens zu erfassen, müssen Sie sich im Hauptfenster des Annuitätendarlehens befinden.

Sie öffnen diesen Bereich mit Klick auf das Darlehen im Bearbeitungspool.

Einen Bausparvertrag zur Tilgung legen Sie so an:

Klicken Sie auf den Button <BSV neu>, der sich unter dem Bearbeitungspool befindet.

Fremdmittel löschen
BSV neu

oder

Klicken Sie rechts unten im Fenster "AD-Hauptmaske" neben der Tabelle "Teil-/Ablösung durch" auf den Button <Neu> und wählen Sie "BSV".

Teil-/Ablösung	g durch		Neu
Тур	Institut	Bausparsumme	Ăndem
			Löschen

Der Bausparvertrag zur Tilgung des Darlehens wird im Bearbeitungspool auf einer Unterebene unterhalb dem Darlehen angelegt. Das Hauptfenster des Bausparvertrags wird geöffnet und steht zur Erfassung bereit.

Annuitätendarlehen, Ablösung BSV 100.000,00 BSV1 84.159,46

9.1.4.2.2. Bausparvertrag erfassen

V-Hauptmaske	Zusätze	Raten	Sonderzahlunge	י VL / ו	VoP Riester	Risiko LV	Not	tizen					
Bausparvertra	g (Ablösung	g AD) - N	och zu finanzieren	-100.00	0,00 EUR								
Bausparkasse Schwäbisch Hall							Emittlung der Bewertungszahlen						
Tarif		Fuchs	Standard (XX)					Ziel BWZ	44.0	0 Ak	tuelle BWZ		0,00
Angaben zum	Bausparve	rtrag						Bewertungszahlfakt	or				20,60
Bausparsumm	e			EUR		84.159	46		Berechnungs	art			13
Guthaben			8	EUR		0.	00	Angaben zum Baus	pardarlehen				
davon Gut	haben aus	Kredit		EUR		0	00	Voraussichtliche Au	ıszahlung			📩	± ‡
Mindestguthal	ben			%		50,	00	Auszahlungssatz			%	10	00,000
Guthabenzins				%		0,2	50	Gebühr/Agio			%		0,00
Bonus/Sonde	rzins			%		0,	00	Sollzinssatz p.a.			%		2,750
Sparrate			Prom./Monat	•		6,0	00	Rückzahlrate Prom	. der BSS/Mon	at	•		6,000
Beginn der Sp	arzahlunge	n			30.07.201	6 💾	*	Zahlungstag des M	onats				30
Abschlussgeb	ühr/Einlage	•		%		1,	00	sofortige Tilgung	sverrechnung				
Sonderzahlun	g		6	EUR		0,	00	Laufzeit			JJ/MM	7	4
optimierte Son	nderzahlung	am			30.07.201	6 💾	÷	Effektivzins p.a.			%		3,06
Tarif Ansparp Abschlusso Mindestgutt Guthabenzi Ansparrate	hase gebühr haben ins jährlich monatlich								% % Promille		Fu	chs Standard (XX) 1.00 50.00 0.25 6.00	4 m + >
	monduron											0,00	_
	Berechner	1			ESIS / WI			Anspar-	/Tilgungsplan			Datenbank	

Die Erfassungsfenster für einen Bausparvertrag zur Tilgung eines Darlehens sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Zusätze
- Raten
- Sonderzahlungen
- VL/WoP
- Riester
- Risiko-LV
- Notizen

Die Hauptmaske des Bausparvertrags ist in diese Bereiche gegliedert:

- Angaben zum Bausparvertrag
- Ermittlung der Bewertungszahlen
- Angaben zum Bauspardarlehen

In der obersten blauen Zeile wird der **noch zu finanzierende Betrag** angezeigt. In den ersten Erfassungszeilen geben Sie den Namen der **Bausparkasse** und des **Tarifs** ein.

Angaben zum Bausparvertrag		
Bausparsumme	EUR	84.159,46
Guthaben	EUR	0,00
davon Guthaben aus Kredit	EUR	0,00
Mindestguthaben	%	50,00
Guthabenzins	%	0,250
Bonus/Sonderzins	%	0,00
Sparrate Prom./Monat	•	6,000
Beginn der Sparzahlungen		30.07.2016 💾 拿
Abschlussgebühr/Einlage	%	1,00
Sonderzahlung	EUR	0,00
optimierte Sonderzahlung am		30.07.2016 💾 拿

Im Bereich "<u>Angaben zum Bausparvertrag</u>" erfassen Sie zuerst die **Bausparsumme**. Soll das Darlehen komplett über den Bausparvertrag getilgt werden, muss die Bausparsumme der Darlehenssumme entsprechen.

In "**Guthaben**" erfassen Sie alle bereits in den Bausparvertrag eingezahlten Guthaben, das zu Beginn der Sparzahlungen vorhanden ist bzw. eingezahlt wird. "**davon Guthaben aus Kredit**" ist der Betrag, den Sie in der Hauptmaske des übergeordneten Darlehens unter "Sonstiges" in Zeile "Einmaleinzahlung in BSV" erfasst haben.

Rückrechnung im Feld "Guthaben": Mit einem Klick auf den Button <...> in der Zeile "Guthaben" starten Sie die Rückrechnung des Guthabens aus diesen zuvor erfassten Konditionen:

- Bausparsumme, Mindestguthaben, Sparrate
- Guthabenzins, evtl. Bonus/Sonderzins
- Beginn der Sparzahlungen
- Abschlussgebühr/Einlage, evtl. Sparzulage
- voraussichtliche Zuteilung

Hier können Sie das Guthaben berechnen, das ab Beginn der Sparzahlungen zusammen mit den anderen Bausparvertragsdaten zum vorgegebenen voraussichtlichen "Wunsch-Auszahlungstermin" führt.

Bestätigen Sie die Frage mit <Ja>, wird die Rückrechnung gestartet.

Als **Mindestguthaben** erfassen Sie den Prozentsatz der Bausparsumme, der als Guthaben vorhanden sein muss, um eine Zuteilung zu erreichen. Der **Guthabenzins** ist der Zinssatz in Prozent, mit dem das bereits eingezahlte Guthaben verzinst wird.

Einen Bonus oder Sonderzins, der abhängig von Bausparkasse und Tarif gewährt wird, erfassen Sie im Feld "**Bonus/Sonderzins**" in Prozent.

Die **Sparrate** erfassen Sie in Promille pro Monat, EUR pro Monat oder EUR pro Jahr. Das ist die Rate, die laufend zum Ansparen des Bausparvertrags gezahlt wird.

Rückrechnung im Feld "Sparrate": Mit einem Klick auf den Button <...> in der Zeile "Sparrate" starten Sie die Rückrechnung der Sparrate aus diesen zuvor erfassten Konditionen:

- Bausparsumme, Guthaben, Mindestguthaben
- Guthabenzins, evtl. Bonus/Sonderzins
- Beginn der Sparzahlungen
- Abschlussgebühr/Einlage, evtl. Sparzulage
- voraussichtliche Zuteilung

So ermitteln Sie z. B. die erforderliche Sparrate bei vorgegebenem Zuteilungstermin. Bestätigen Sie die Frage mit <Ja>, wird die Rückrechnung gestartet.

Unter "Beginn der Sparzahlungen" erfassen Sie das Datum der ersten Zahlung.

Eine eventuell zu zahlende Abschlussgebühr oder Einlage wird in der Zeile "**Abschlussgebühr/ Einlage**" in Prozent eingetragen.

In "**Sonderzahlung**" erfassen Sie eine einmalige Sonderzahlung, die zu dem von Ihnen gewählten Termin eingezahlt wird. Wenn Sie hier eine einmalige Sonderzahlung eintragen, betätigen Sie bitte danach den von Ihnen gewünschten Berechnungsbutton (z. B. für den voraussichtlichen Auszahlungstermin oder für die mtl. Sparrate).

Mit Klick auf den Button <...> können Sie die **optimierte terminbezogene Sonderzahlung** berechnen, die zusammen mit den anderen Bausparvertragsdaten zum vorgegebenen voraussichtlichen "Wunsch-Auszahlungstermin" führt. Das Datum der ermittelten optimierten Sonderzahlung wird dann im Feld "optimierte Sonderzahlung am" angegeben.

Im Bereich "Ermittlung der Bewertungszahlen" erfassen Sie zuerst die Ziel-Bewertungszahl des Tarifs. Ziel-Bewertungszahl und Mindestguthaben müssen für eine Zuteilung erreicht sein.

Emittlung der Bewertungszahlen					
Ziel BWZ	44.00	Aktuelle BWZ	0,00		
Bewertungszahlfakt	tor		20,60		

Die **Aktuelle Bewertungszahl** ist die momentan erreichte Bewertungszahl. Sie wird nach der im Tarif vorgegebenen Berechnungsart zu den Bewertungsterminen ermittelt und im Ansparplan (Tilgungs-plan) ausgewiesen.

Der für viele Berechnungen notwendige Bewertungszahl-Faktor ist im Tarif vorgegeben.

Mit einem Klick auf den **Button <Berechnungsart>** öffnen Sie das Auswahlfenster der Berechnungsarten.

Berechr	ungsart der BWZ	×
0 1:	BWZ = Faktor * Summe der Guthaben / Bausparsumme	BWZneu = BWZalt + Faktor × Guthaben / Bausparsumme
0 2:	BWZ = Faktor * Summe der Guthaben / Bausparsumme	Einschränkung: Summe der Guthaben wird nur bis max. 50% der BSSumme berücksichtigt.
3:	BWZ = Faktor * (Summe eingezahlter Guthaben zu den Stichtagen) / Bausparsumme	BWZneu = BWZalt + Faktor * eingezahltes Guthaben / Bausparsumme
4 :	BWZ = Faktor * (Summe aller Guthaben * 100 / Bausparsumme)	BWZneu = BWZalt + Faktor * (Guthaben * 100 / Bausparsumme)
5:	BWZ = Leistungsfaktor * Summe der Guthaben / Bausparsumme * Faktor	Leistungsfaktor = Guthaben / Mindestguthaben ; jedoch min. 1
6:	BWZ = Summe aller Guthaben / 1 Promille der Bausparsumme	BWZneu = BWZalt + Guthaben / 1 Promille der Bausparsumme
0 7:	BWZ = Faktor * Guthabenzinsen / 1 Promille der Bausparsumme	
0 8:	BWZ = Faktor * Leistungsfaktor * Guthabenzinsen / 1 Promille der Bausparsumme	Leistungsfaktor = Guthaben / Mindestsparguthaben ; jedoch min. 1 und max. 2
0 9:	BWZ = (Guthaben + Faktor * Guthabenzinsen) / 4 Promille der Bausparsumme	Guthabenzinsen incl. noch nicht verrechneter Zinsen
0 10:	BWZ = (Guthaben / 2 + Faktor * Guthabenzinsen) / 4 Promille der Bausparsumme	
11:	BWZ = (Guthaben + Faktor * Guthabenzinsen) / 1 Promille der Bausparsumme	
0 12:	BWZ = Faktor * Leistungsfaktor * Guthabenzinsen / 1 Promille der Bausparsumme	Leistungsfaktor = 2 * Guthaben / Bausparsumme ; jedoch min. 0,93 und max. 2
	BWZ = Faktor * Leistungsfaktor * Guthabenzinsen / 1 Promille der Bausparsumme	Leistungsfaktor = 2 * Guthaben / Bausparsumme ; jedoch min. 0,8 und max. 2
14:	BWZ = (Guthaben + Faktor * Guthabenzinsen) / 5 Promille der Bausparsumme	Guthabenzinsen incl. noch nicht verrechneter Zinsen
0 15:	BWZ = (Guthaben + Faktor * Guthabenzinsen) / 6 Promille der Bausparsumme	Guthabenzinsen incl. noch nicht verrechneter Zinsen
0 16:	BWZ = Summe aller Guthaben / (Bewertungsdarlehen * Tilgungszeit) * Faktor	Bewertungsdarlehen = Bausparsumme - Guthaben, aber min. 25% der Bausparsumme
0 17:	BWZ = Summe der Habensalden * Faktor / (3 * Bausparsumme)	
) 18:	BWZ = (Guthaben * 1.2 + Zinsen*Faktor) / 4 Promille der Bausparsumme	
) 19:	BWZ = 200*TB/(D/1000 * Zinsfaktor*D*D/(Summe aller Guthaben+ 3*Guthaben))	TB= Tilgungsbeitrag, D= Differenz zwischen Bausparsumme und Guthaben
0 20:	BWZ = (Guthaben + Faktor * Guthabenzinsen) / 8 Promille der Bausparsumme	
0 21:	BWZ = Summe Guthaben letzter Bew. Tag / (Bewertungsdarlehen * Tilgungszeit)* Faktor	
0 22:	BWZ = 200*TB/(D/750 * Zinsfaktor*D*D/(Summe aller Guthaben+ 3*Guthaben))	TB= Tilgungsbeitrag, D= Differenz zwischen Bausparsumme und Guthaben
0 23:	BWZ = Faktor * Summe der Guthaben / Bausparsumme (auf ganze Zahl gerundet)	BWZneu = BWZalt + Faktor * Guthaben / Bausparsumme
	ОК	Abbrechen

Angaben zum Bauspardarlehen			
Voraussichtliche Auszahlung		8	💾 🛊
Auszahlungssatz		%	100,000
Gebühr/Agio		%	0,00
Sollzinssatz p.a.		%	2,750
Rückzahlrate Prom. der BSS/Mona	t	•	6,000
Zahlungstag des Monats			30
sofortige Tilgungsverrechnung			

Im Bereich "Angaben zum Bauspardarlehen" sehen Sie oben das Datum der voraussichtlichen Auszahlung. Der Auszahlungstermin ist der Tag, an dem Bausparverträge ausgezahlt werden. Man unterscheidet ihn vom dem Stichtag, der für die Feststellung der Zuteilungsvoraussetzungen maßgebend ist. Es wird automatisch ermittelt, kann aber auch erfasst werden.

Eine Erfassung ist auf jeden Fall notwendig, wenn Sie z. B. die passende Sparrate zu diesem Termin berechnen möchten.

Beim Klick auf den Button <...> wird der Auszahlungstermin ermittelt.

Die Fehlermeldung "ACHTUNG! Auszahlungstermin konnte nicht ermittelt werden!" kann folgende Gründe haben:

- 1. Die Ansparrate ist zu gering, sodass die Sparphase des BSV sehr lange dauert.
- 2. Die Rückzahlrate ist zu niedrig, sodass die Gesamtlaufzeit des Bausparvertrages (Ansparphase
- + Rückzahlphase) über 50 Jahre dauert.

In den nächsten Feldern erfassen Sie die Konditionen des Bauspardarlehens, zuerst **Auszahlungs**satz, evtl. **Gebühr/ Agio** und **Sollzinssatz** in Prozent.

Die Rückzahlrate des Bauspardarlehens wird wahlweise eingegeben in:

- Promille der Bausparsumme pro Monat
- Prozent des Bauspardarlehens pro Monat
- EUR pro Monat

Dazu erfassen Sie den "**Zahlungstag des Monats**". Steht dort z. B. "30", ist die Zahlung immer zum 30. des Monats fällig.

Die "**sofortige Tilgungsanrechnung**" ist gewählt, wenn das Häkchen gesetzt ist. Sie bewirkt eine Verrechnung der Rate am Zahlungstag. Ist das Feld nicht gewählt, erfolgt die Verrechnung der Rate zum Quartalsende.

Mit einem Klick auf den **Button <ESIS/VVI>** erstellen Sie die ESIS bzw. VVI, mit Klick auf den **Button <Anspar-/Tilgungsplan>** erstellen Sie einen Tilgungsplan inkl. Ansparphase für das erfasste Darlehen. Mehr Informationen zur Erstellung eines Tilgungsplans lesen Sie im Kapitel "5 Auswerten".

Der **<u>Button <Datenbank></u>** ermöglicht das Laden von Bausparkonditionen aus der Datenbank mit allen deutschen Bauspartarifen. In der Basis-Version ist diese Funktion nicht verfügbar.

Modul D: Für das Verwalten eigener Hypothekenkonditionen in der Datenbank der Hypothekenkonditionen sowie die Nutzung aller deutschen Bausparkonditionen in der mitgelieferten Bauspar-Datenbank benötigen Sie das Modul D – Datenbank. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi. BSV-Hauptmaske Zusätze Raten Sonderzahlungen VL / WoP Riester Risiko LV Notizen

Sonderfälle BSV	
Bezeichnung der Kontogebühr	Kontogebühr
Höhe der Kontogebühr	EUR/Jahr 0,00
Kontogebührzahlung	gesamte Laufzeit 👻
Sparratenzahlung bis	Darlehensauszahlung 🗸
BSV Abschlussgebühr	verrechnen
Zuteilung	Zuteilung Bausparsumme 🔹
Abgeltungssteuer belasten	

In der Ordnerlasche "Zusätze" erfassen Sie Sonderfälle zum Bausparvertrag.

Zu den Sonderfällen zählt die Kontoführungsgebühr, die in EUR pro Jahr erfasst wird.

Standardmäßig wird die Sparrate bis zur erfolgreichen Bewertung gezahlt. Hier kann als Sonderfall die **Sparratenzahlung** vereinbart werden bis:

- Erreichen des Mindestguthabens
- Darlehensauszahlung
- Erfolgreiche Bewertung

Die Abschlussgebühr des Bausparvertrags können Sie wahlweise:

- verrechnen
- einzahlen

Die **Zuteilung** erfolgt je nach Tarif wahlweise nach Erreichen von:

- Bausparsumme
- Guthaben + halbe Bausparsumme

Soll die **Abgeltungssteuer** belastet werden, weil z. B. kein Freistellungsantrag vorliegt, muss hier das Häkchen gesetzt sein.

Die **Abgeltungssteuer oder Kapitalertragsteuer** ist eine Erhebungsform der Einkommensteuer. In Deutschland liegt der Steuersatz ab 2009 bei 25 % (bis 2009 20%) für Gewinnanteile (Dividenden), 30 % für Zinsen aus Kapitalanlagen und 35 % für Tafelgeschäfte – jeweils zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag. Liegt eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder ein Freistellungsauftrag vor, wird diese Steuer nicht erhoben. Ein Freistellungsauftrag kann auf verschiedene Kreditinstitute verteilt werden, ist aber an die Höchstbeträge des Sparerfreibetrags gebunden.

V-Haup	ptmaske Zusätze Raten Sonderza	hlungen VL / WoP Riester	Risiko LV N	lotizen			
Anga	aben zum Bausparvertrag			Angab	en zum Bauspardarlehen		
	Mon. Sparraten (Prom.)	Dauer(JJ/MM)			Mon. Raten (Prom.)	Dauer(JJ/MM)	
1.	6,00	0 J 0 M		1.	6,00	0 J 0 M	
2.	0,00	0 J 0 M		2.	0,00	0 J 0 M	
3.	0,00	0 J 0 M		3.	0,00	0 J 0 M	
4.	0,00	0 J 0 M		4.	0,00	0 J 0 M	
5.	0,00	0 J 0 M		5.	0,00	0 J 0 M	
М	Ion. Sparraten (Prom.)	Dauer (JJ / MM)		Мо	n. Raten (Prom.)	Dauer (JJ / MM)	
	6,000	0	0		6,00	0	0
	Eintragen	Eintrag löschen			Eintragen	Eintrag löschen	
D)yn. Sparrate (%)	Dauer (JJ / MM)		Dyr	n. Tilgung (%)	Dauer (JJ / MM)	
	0,00	0	0		0,00	0	0

Die Ordnerlasche "Raten" ist in diese Bereiche gegliedert:

- Angaben zum Bausparvertrag
- Angaben zum Bauspardarlehen

In jeder Tabelle stehen fünf Tabellenzeilen zur Erfassung verschiedener monatlicher Sparraten bzw. Raten zur Verfügung. Die erste Spalte wird in Promille oder EUR dargestellt, je nachdem, was in der Hauptmaske erfasst wurde. In der ersten Zeile steht die in der Hauptmaske erfasste Rate.

Monatliche Rate ändern: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie die Rate ändern möchten. Die Daten werden jetzt in die Erfassungsfelder unten übernommen. Ändern Sie die Promille, Prozent bzw. EUR und / oder die Dauer (Jahre, Monate). Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Änderung.

Bitte beachten Sie, dass in der ersten Zeile der aus der Hauptmaske (Feld "Rückzahlrate") übernommene Betrag steht. Wird dieser geändert, erfolgt eine Meldung, dass der neue Wert in die Hauptmaske übernommen wird.

Neue monatliche Rate erfassen: Klicken Sie auf die nächste freie Zeile. Erfassen Sie die Promille, Prozent oder den EUR-Betrag und die Dauer (Jahre, Monate). Soll die Rate bis zum Ende des Darlehens gültig sein, kann die Dauer mit dem Eintrag "0 J 0 M" belegt werden und wird dann automatisch ermittelt. Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Daten.

Monatliche Rate löschen: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie die Rate löschen möchten. Ein Klick auf <Eintrag löschen> entfernt die Daten.

Dynamische Sparrate/Tilgung erfassen/ändern: In den beiden Feldern erfassen bzw. ändern Sie den Prozentwert und die Dauer (Jahre, Monate) einer dynamischen Sparrate bzw. Tilgung.

Der Prozentwert erhöht die in der Tabelle eingetragene monatliche Rate um den angegebenen Prozentsatz, Beträgt z. B. die Rate 200 EUR und wird 2 Jahre um jeweils 2 % dynamisjert, ergibt das im zweiten Jahr 204 EUR (200 EUR + 2 %) und im dritten Jahr 208,08 EUR (204 EUR + 2 %).

Die Ordnerlasche "Sonderzahlungen" entspricht der im Punkt 8.1.4.1.5 Sonderzahlungen beschriebenen Ordnerlasche "Sonderzahlungen" im Annuitätendarlehen.

BSV-Hauptmaske Zusätze Raten Sonderzahlungen VL / WoP Riester Risiko LV Notizen

Vermögenswirksame Leistungen (VL)	8
Vermögenswirksame Leistungen insgesamt	EUR/Monat 0,00
davon VL, die nur vom Arbeitnehmer getragen werden	EUR 0,00
Zahlungen ab	📇 📫 🗘
Zahlungen bis	Bis Ende 💌
Arbeitnehmersparzulage auf VL-Zahlungen	keine v
Wohnungsbauprämie (WoP)	8
Wohnungsbauprämie	keine 🗸

Die Ordnerlasche "VL/WoP" ist in diese Bereiche gegliedert:

- Vermögenswirksame Leistungen (VL)
- Wohnungsbauprämie (WoP)

Im Bereich "Vermögenswirksame Leistungen (VL)" erfassen Sie den Gesamtbetrag der vermögenswirksamen Leistungen in EUR pro Monat oder EUR pro Jahr sowie den Betrag, der nur vom Arbeitnehmer getragen wird (wird in der Auswertung als Belastung ausgewiesen).

Dazu legen Sie fest, ab wann die Zahlungen erfolgen. Das Ende der Zahlungen wählen Sie aus:

- Erreichen des Mindestguthabens
- Darlehensauszahlung
- Erfolgreiche Bewertung
- Bis Ende

Vermögenswirksame Leistungen sind eine Form der Vermögensbildung für Arbeitnehmer. Sie werden tariflich oder per Arbeitsvertrag vereinbart und vom Arbeitgeber direkt auf das vom Arbeitnehmer benannte Anlagekonto überwiesen. Nach dem Vermögensbildungsgesetz werden bestimmte Anlageformen mit einer Arbeitnehmersparzulage (ANSpZ) vom Staat gefördert, wenn das Einkommen des Arbeitnehmers festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Ein Arbeitnehmer, der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit bezieht, hat Anspruch auf Arbeitnehmersparzulage, wenn sein zu versteuerndes Einkommen nicht mehr als 17.900 Euro bei Alleinstehenden und 35.800 Euro bei einer Zusammenveranlagung von Ehegatten beträgt.

Bei Einzahlung der VL in Bausparverträge beträgt die Arbeitnehmersparzulage 9 Prozent der vermögenswirksamen Leistungen auf maximal 470 € jährlich (also max. 42,30 EUR/Jahr) pro Arbeitnehmer. Gesetzliche Grundlage ist das Fünfte Vermögensbildungsgesetz (5. VermBG).

Wohnungsbauprämie (WoP)	8	
Wohnungsbauprämie		verheiratet 👻

Wählen Sie im Bereich "Wohnungsbauprämie (WoP)", ob die Prämie für Eheleute eingefügt werden soll, oder die Prämie für Einzelerwerber. Zur Auswahl stehen:

- keine (keine Wohnungsbauprämie)
- verheiratet (Wohnungsbauprämie für Eheleute)
- nicht verheiratet (Wohnungsbauprämie für Einzelerwerber)

Anspruch auf **Wohnungsbauprämie** haben gemäß Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes (WoPDV) alle in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Personen ab 16 Jahren oder Vollwaisen unabhängig vom Alter, wenn sie prämienbegünstigte Aufwendungen leisten und die Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Bei bis zum 31.12.2008 abgeschlossenen Bausparverträgen können Bausparer nach Ablauf einer siebenjährigen Sperrfrist frei über das Bausparguthaben inklusive Wohnungsbauprämie verfügen. Für ab 2009 abgeschlossene Bausparverträge wird die Wohnungsbauprämie nur noch dann gewährt, wenn der Bausparvertrag tatsächlich für Bau, Kauf, Renovierung oder Modernisierung einer Immobilie verwendet wird. Ausgenommen sind junge Bausparer, die bei Vertragsabschluss noch keine 25 Jahre alt sind: Diese können - aber nur einmal - nach einer Sperrfrist von 7 Jahren über den gesparten Betrag frei verfügen.

Grundsätzlich beträgt die Prämie 8,8 % der folgenden Aufwendungen, sofern diese im Kalenderjahr mindestens 50 Euro betragen:

- laufende Bausparbeiträge,
- Vermögenswirksame Leistungen, sofern für diese keine Arbeitnehmersparzulage gewährt wird,
- Guthabenzinsen auf Bausparguthaben,
- zusätzlich gezahlte Abschlussgebühren.

Je Kalenderjahr werden maximal Aufwendungen in Höhe von 512 Euro für eine (Einzelperson) bzw. 1024 Euro für ein Ehepaar bezuschusst, sodass die jährliche Höchstprämie bei 45,06 Euro bzw. 90,11 Euro liegt.

Die Einkommensgrenze beträgt für Alleinstehende 25.600 Euro, für Verheiratete 51.200 Euro (bei gemeinsamer Veranlagung). Maßgebend ist das zu versteuernde Einkommen des Sparjahrs. Bei Ehegatten ist das zu versteuernde Einkommen maßgebend, das sich bei einer Zusammenveranlagung ergeben hat, oder, falls eine Veranlagung nicht durchgeführt worden ist, ergeben würde. Dabei wird das zu versteuernde Einkommen um 5.808 Euro je Kind reduziert.

Aufteilung und Inhalte der <u>"Riester" und "Risiko LV"</u> entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen. Eine detaillierte Beschreibung dieser Ordnerlaschen lesen Sie unter <u>8.1.4.1.7</u>. <u>Riester, 8.1.4.1.8 Risiko-LV</u>.

9.1.4.3 Annuitätendarlehen, Tilgung mit LV

auptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungssä	tze Sonderzahlungen	Riester	Teilauszahlur	gen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen			
Annuitätend	arlehen, Tilgung dure	ch LV - Noch zu fin	anzieren: 0,00 EUR							Darlehenst	/p ändem
Darlehensge	eber/-bezeichnung		Musterbank 1								
Betrag		E	JR		120.000,00	Zahlung der Rat	en			monatlich	
Auszahlungs	skurs		%		100,000	Tilgungsverrecht	nungen			monatlich	
Bearbeitung	skosten	%	•		0,00	Zinsabrechnung	en			monatlich	
Mitfinanzie	erung	E	JR		0,00	Auszahlung am				01.04.201	7 💾
Sollzins						1. Rate am				30.04.201	7 💾
Sollzinssatz	p.a.		%		3,600	1. Tilgungsverre	chnung am			30.04.201	7 💾
Sollzinsbindu	ung		Dauer		•	1. Zinsabrechnu	ng am			30.04.201	7 💾
Sollzinsbindu	ungsdauer	JJ/MM/	TT 10	0	0	Erste Rate			EUR		660
Tilgung/Tilg	ungsart					Effektivzins p.a.			%		5
Tilgung p.	.a. %				3,00000	Teil-/Ablösung d	urch				Neu
🔵 Annuität ((EUR/Termin)				660,00	Тур	Institut ARC		Ablaufleis	tung	Ändem
🔵 Laufzeit (J	JJ/MM/TT)		10	0	0		100			120.000,00	Löschen
Effek	tivzins							%			5,11
Ratenhöh	e pro Termin							EUR			660,00 =
Jährliche	Tilgung							%			3,00
Rechneris	sche Darlehenslaufz	zeit									10 Jahre
Nettodarle	ehen							EUR			109.260,00
Sollzinsbi	indung bis Darlehen	sende									

Die Erfassungsfenster für Annuitätendarlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zins-/Tilgungssätze
- Sonderzahlungen
- Riester
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Risiko-LV
- Notizen

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung des Annuitätendarlehens entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen.

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>) unter:

- 8.1.4.1.1 Schnellerfassung
- 8.1.4.1.2 Hauptmaske
- 8.1.4.1.3 Kosten/Gebühren
- 8.1.4.1.4 Zins-/Tilgungssätze
- 8.1.4.1.5 Sonderzahlungen
- 8.1.4.1.6 Teilauszahlungen/Baufortschritt
- 8.1.4.1.7. Riester ...

Finanzierung Sollzins Annuitätendarlehen 120.000,00 Sollzinssatz p.a. Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV 50.000,00 Sollzinssindung Bausparvertrag 80.000,00 Sollzinsbindung Annuitätendarlehen, Ablösung LV 100.000,00 Sollzinsbindungsdau

9.1.4.3.1. neue Lebensversicherung anlegen

Um eine Lebensversicherung zur vollständigen oder teilweisen Tilgung des Darlehens zu erfassen, müssen Sie sich im Hauptfenster des Annuitätendarlehens befinden. Sie öffnen diesen Bereich mit Klick auf das Darlehen im Bearbeitungspool.

Eine Lebensversicherung zur Tilgung legen Sie so an:

Klicken Sie auf den Button <LV neu>, der sich unter dem Bearbeitungspool befindet.

oder

Klicken Sie rechts unten im Fenster "AD-Hauptmaske" neben der Tabelle "Teil-/Ablösung durch" auf den Button <Neu> und wählen Sie "LV".

Die Lebensversicherung zur Tilgung des Darlehens wird im Bearbeitungspool auf einer Unterebene unterhalb dem Darlehen angelegt. Das Hauptfenster der Lebensversicherung wird geöffnet und steht zur Erfassung bereit.

Teil-/Ablosung	durch			Neu
Тур	Institut	Bausparsumme	-	Åndom
				Anden
				Löschen



Fremdmittel löschen

9.1.4.3.2. Lebensversicherung erfassen

bensversicherung Notizen								
Lebensversicherung (zur Ablösung d	es AD)							
Institut								
LV - Daten				Teilauszahlungen				
Tarif		xyz		0,00	%	nach JJ/MM	0	0
Geschlecht		männlich	•	0,00	%	nach JJ/MM	0	0
Versicherungssumme	EUR		120.000,00	0,00	%	nach JJ/MM	0	0
Voraussichtliche Ablaufleistung	EUR		132.000,00	0,00	%	nach JJ/MM	0	0
Beitrag	EUR		4.800,00	0,00	%	nach JJ/MM	0	0
Zahlungsweise		jähdich	•					
Versicherungsbeginn		01.07.2017	=	Dynamisierung				
1. Beitragszahlung am		30.07.2017	=	keine				
Eintrittsalter			45	progressiv				
Versicherungsdauer	JJ/MM	25	0	 Inear 				
Beitragszahlungsdauer	JJ/MM	25	0	0				
Beitragsdepot	EUR		0,00	Steigerung pro Jahr		EUR		0,00
Depotzins	%		0,00	Dauer		JJ/MM	0	0
Depotzinsen versteuem								

Die Erfassungsmaske der Lebensversicherung ist in diese Bereiche gegliedert:

- LV-Daten
- Teilauszahlungen
- Dynamisierungen

In der obersten blauen Zeile wird der noch zu finanzierende Betrag angezeigt.

In der ersten Erfassungszeile geben Sie den Namen des Instituts ein.

Im Bereich "<u>LV-Daten</u>" erfassen Sie zuerst die Bezeichnung des Tarifs. Darunter wählen Sie das Geschlecht der Person, für die die Lebensversicherung abgeschlossen wird. In den nächsten Zeilen folgen die EUR-Beträge der Versicherungssumme, der voraussichtlichen Ablaufleistung und des Beitrags.

Die **Ablaufleistung** setzt sich aus einem Garantieanteil sowie einer Überschussbeteiligung zusammen. Die Prognose der Überschussbeteiligung ist meistens sehr unsicher. Bei fondsgebundenen Versicherungen übernimmt der Versicherer keine Garantie über eine bestimmte Ablaufleistung. Deren Höhe bestimmt sich ausschließlich durch die Wertentwicklung der betreffenden Kapitalanlagen.

Darunter wählen Sie die Beitragszahlungswiese (monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich). Diese Auswahl legt ausgehend vom Datum der ersten Beitragszahlung die weiteren Zahlungstermine fest. Erfolgt die erste Beitragszahlung z. B. am 01.03.2017, ist dann bei monatlicher Zahlungsweise der nächste Zahlungstermin der 30.03.2017, dann der 30.04.2017 usw. Versicherungsdauer und Beitragszahlungsdauer werden in Jahren und Monaten erfasst.

Gibt es ein **Beitragsdepot**, aus dem die Versicherungsbeiträge gezahlt werden, erfassen Sie dafür die Höhe des Depots in EUR und den Depotzins in Prozent. Wird das Häkchen in "Depotzinsen versteuern" gesetzt, z. B. wenn kein Freistellungsauftrag vorliegt, erfolgt die Besteuerung der Zinsen gemäß deutscher Kapitalertragsteuer (Zinsabschlagsteuer/Abgeltungssteuer).

Im Bereich "<u>Teilauszahlungen</u>" erfassen Sie bis zu 5 Teilauszahlungen, jeweils mit Höhe der Auszahlung, eingegeben als Prozentsatz der Versicherungssumme und Datum der Auszahlung, eingegeben in Jahren und Monaten nach Versicherungsbeginn.

Im Bereich "**Dynamisierung**" erfassen Sie eine Dynamisierung der Beiträge. Diese kann wahlweise **progressiv oder linear** erfolgen. In den nächsten Feldern erfassen Sie die "Steigerung pro Jahr" in EUR, sowie die Dauer der Steigerung in Jahren und Monaten. Ist die Dauer der Dynamisierung abgelaufen, bleiben die Beiträge konstant.

9.1.4.4 Tilgungsdarlehen

auptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungssätze	Sonderzahlungen	Riester	Teilauszahlun	gen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen			
Tilgungsdarle	ehen - Noch zu finan	zieren: -100.000,00 E	UR							Darlehenstyp ä	ndem
Darlehensge	ber/-bezeichnung		ABC AG								
Betrag		EUR			100.000,00	Zahlung der Rate	n			monatlich	
Auszahlungs	kurs (%			100,000	Tilgungsverrechn	ungen			monatlich	
Bearbeitungs	skosten	% 🔹			0,00	Zinsabrechnunge	n			monatlich	
Mitfinanzie	erung	EUR			0,00	Auszahlung am				02.04.2017	=
Sollzins						1 .Tilgung am				30.04.2017	=
Sollzinssatz p	p.a. (%			4,000	1. Tilgungsverred	hnung am			30.04.2017	
Sollzinsbindu	ung		Dauer		•	1. Zinsabrechnur	ig am			30.04.2017	
Sollzinsbindu	ungsdauer	JJ/MM/TT	5	0	0	Erste Tilgung			EUR		333
Tilgung/Tilgu	ungsart					Effektivzins p.a.			%		5
Tilgung p.a	a. %				4,00000						
🔘 Tilgung (E	UR/Termin)				333,33						
🔘 Laufzeit (J	IJ/MM/TT)		24	11	28						
Effekt	tivzins							%			5,19
Tilgung pr	o Termin							EUR			333,33
Jährliche ⁻	Tilgung							%			4,00
Rechneris	che Darlehenslaufz	eit									25 Jahre
Nettodarle	ehen							EUR		1	00.000,00
Sollzi	nsbindung	bis 02.04.20)22								

Die Erfassungsfenster für Tilgungsdarlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zins-/Tilgungssätze
- Sonderzahlungen
- Riester
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Risiko-LV
- Notizen

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung des Tilgungsdarlehens entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen.

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>) unter:

- 8.1.4.1.1 Schnellerfassung
- 8.1.4.1.2 Hauptmaske
- 8.1.4.1.3 Kosten/Gebühren
- 8.1.4.1.4 Zins-/Tilgungssätze
- 8.1.4.1.5 Sonderzahlungen
- 8.1.4.1.6 Auszahlung nach Baufortschritt
- 8.1.4.1.7. Riester ...

9.1.4.5 Tilgungsdarlehen, Tilgung mit BSV

lauptmaske	Kosten/Gebühren	Zins-/Tilgungssätze	Sonderzahlungen	Riester	Teilauszahlu	ngen/Baufortschritt	Risiko LV	Notizen				
Tilgungsdarle	hen, Tilgung durch	BSV - Noch zu finanzi	eren: -100.000,00 EU	IR						Darlehens	typ ändem	
Darlehensgel	ber/-bezeichnung		ABC AG									
Betrag		EUR			100.000,00	Zahlung der Rat	en			monatlich		
Auszahlungs	kurs (%			100,000	Tilgungsverrech	nungen			monatlich		
Bearbeitungs	kosten	% 🔻			0,00	Zinsabrechnung	en			monatlich		
Mitfinanzie	rung	EUR			0,00	Auszahlung am				02.04.201	17 📛	4
Sollzins						1 .Tilgung am				30.04.201	17 📛	4
Sollzinssatz p).a. (%			0,000	1. Tilgungsverre	chnung am			30.04.201	17 📛	1
Sollzinsbindu	ng		Dauer		•	1. Zinsabrechnu	ng am			30.04.201	17 📛	
Sollzinsbindu	ngsdauer	JJ/MM/TT	5	0	0	Erste Tilgung			EUR			0,
Tilgung/Tilgu	ingsart					Effektivzins p.a.			%			4,
Tilgung p.a	a. %				0,00000	Teil-/Ablösung d	urch				Neu	
🔘 Tilgung (E	UR/Temin)				0,00	Тур	Institut	11-0	Bauspars	umme	Åndem	
🔘 Laufzeit (J	J/MM/TT)		2	8	28	BSV	Schwabisch	Hall		100.000,00	Löschen	ı
												$\mathbf{<}$
Effekt	ivzins							%			4,73	^
Tilgung pro	o Termin							EUR			0,00	=
Jährliche T	Tilgung							%			0,00	
Rechneris	che Darlehenslaufz	eit								74 J	ahre 9 Monate	
Nettodarle	hen							EUR			100.000,00	
Sollzinsbir	ndung bis Darlehen	sende										-
	Berechnen		FSIS	/ WI			Tilgungenla	an		Daten	bank	
	Derechment		2010 /	***			ngungspie			Daten	bunk	

Die Erfassungsfenster für Tilgungsdarlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zins-/Tilgungssätze
- Sonderzahlungen
- Riester
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Risiko-LV
- Notizen

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung des Tilgungsdarlehens entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen.

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>).

Das Anlegen und die Erfassung eines Bausparvertrags zur teilweisen oder vollständigen Tilgung dieses Darlehens entsprechen den Vorgängen, die bereits zum Annuitätendarlehen ausführlich erläutert wurden. Eine detaillierte Beschreibung dieser Vorgänge lesen Sie unter:

- 8.1.4.2.1 neuen Bausparvertrag anlegen
- 8.1.4.2.2 Bausparvertrag erfassen

Datkenersgeber/bezeichnung ABC AG Betrag EUR 100.000,00 Zehlung der Raten monatlich Auszahlungskurs	Darlehensgeber/bezeichnung ABC AG Betrag EUR Auszahlungskurs Watschlungskosten * Mitfinanzierung EUR Sollzins Sollzinsbindung Dauer Sollzinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung / Tilgungsat Tilgung p.a. % Tilgung (EUR/Termin)	100.000.00 100,000 0,00 0,00 0,000 0,000 • • • •	Zahlung der Raten Tilgungsverrechnungen Zinsabrechnungen Auszahlung am 1. Tilgungsverrechnung am 1. Tilgungsverrechnung am 1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Tan	EUR	nonatlich nonatlich 02.04.2017 30.04.2017 30.04.2017 30.04.2017	
Betrag EUR 100.000.0 Zahlung der Raten monatlich Auszahlungskurs % 100.000 Tigungsverechnungen monatlich Beatretungskosten % • 0.000 Znsabrechnungen monatlich Mitinanzierung EUR 0.000 Auszahlung am 02.04.2017 *** Solzinss 1 Tigung am 30.04.2017 *** *** Solzinssiz p.a. % 0.000 1. Tigungsverechnung am 30.04.2017 *** Solzinssiz p.a. % 0.000 1. Tigungsverechnung am 30.04.2017 *** Solzinsbindungsdauer JJ/MM/TT 5 0 0 Erste Tigung EUR 0 Tigung P.a. % 0.000000 Erste Tigung durch Meu Meu Meu Ads Tigung pro Termin <td< td=""><td>Betrag EUR Auszahlungskurs % Bearbeitungskosten % Mtfinanzierung EUR Sollzins Sollzinssitz p.a. Sollzinsbindung Dauer Sollzinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsat • • Tilgung (EUR/Temin) •</td><td>100.000.00 100,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,0000 0,00000 0,00000 0,00000</td><td>Zahlung der Raten Tilgungsverrechnungen Zinsabrechnungen Auszahlung am 1. Tilgung am 1. Tilgungsverrechnung am 1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Ten</td><td>EUR</td><td>nonatlich nonatlich 02.04.2017 30.04.2017 30.04.2017</td><td></td></td<>	Betrag EUR Auszahlungskurs % Bearbeitungskosten % Mtfinanzierung EUR Sollzins Sollzinssitz p.a. Sollzinsbindung Dauer Sollzinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsat • • Tilgung (EUR/Temin) •	100.000.00 100,000 0,000 0,000 0,000 0,000 0,0000 0,00000 0,00000 0,00000	Zahlung der Raten Tilgungsverrechnungen Zinsabrechnungen Auszahlung am 1. Tilgung am 1. Tilgungsverrechnung am 1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Ten	EUR	nonatlich nonatlich 02.04.2017 30.04.2017 30.04.2017	
Auszahlungskurs ** 100.000 Tigungsverechnungen monatlich Beabetungskosten % 0.00 Znsabrechnungen monatlich Mithnanzierung EUR 0.00 Auszahlung am 02.04.2017 *** Solzins 1 Tigung am 30.04.2017 *** *** Solzinsstiz p.a. *** 0.000 1. Tigung arm 30.04.2017 *** Solzinsbindung Dauer 1 1. Zinsabrechnung am 30.04.2017 *** Solzinsbindungsdeuer JJ//MM/TT 5 0 Ente Tigung EUR 0 Tigung (EUR/Termin) 0.00000 Tet//Ablaung durch Neu Adem Adem Lud ratet (JJ/MM/TT) 10 0 29 100.00000 Tet//Ablaufleistung Neu Tigung (EUR/Termin) 0.00000 *** ABC 100.00000 Tet/Ablaufleistung Neu Jahrliche Tilgung % 0.0000 ** 0.000 Tet/Ablaufleistung No.000 Jahrliche Tilgung % 0.000 ** 0.000 0.000 0.000 0.000	Auszahlungskurs % Bearbeitungskosten % Mitfinanzierung EUR Sollzins Sollzinssindung Dauer Sollzinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsart Tilgung p.a. % Tilgung (EUR/Termin) Laufzeit (JJ/MM/TT)	100,000 0,00 0,000 0,000 	Tilgungsverrechnungen Zinsabrechnungen Auszahlung am 1. Tilgung am 1. Tilgungsverrechnung am 1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Tun	m m EUR %	nonatlich 02.04.2017 30.04.2017 30.04.2017 30.04.2017	
Beachetungskosten 1 monatlich Mitfinanzierung EUR 0.00 Auszahlung am 02.04.2017 Solizins 1 Tilgung am 30.04.2017 1 Solizinssatz p.a. 1 Tilgung am 30.04.2017 1 Solizinssatz p.a. 1 Tilgung sverechnung am 30.04.2017 1 Solizinssindung Dauer 1 Zinsebrechnung am 30.04.2017 1 Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT 5 0 0 Erste Tilgung EUR 0 Tilgung r.i. 0.00000 Tilgung (EUR/Temin) 0 0 29 Institut Ablaufleistung Andem Lufzet (JJ/MM/TT) 10 0 29 100.000.00 Tilgung pro Temin EUR 0.000 Jahrliche Tilgung 1 24 0.000 1 24 0.000 Solizinsbindung bis 02.04.2022 100.000.00 10 29 29 100.000.00	Bearbeitungskosten % Mtfinanzierung EUR Solizins Solizinssitz p.a. % Solizinsbindung Dauer Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsart Tilgung p.a. % Tilgung p.a. % Tilgung (EUR/Temin) Laufzeit (JJ/MM/TT)	0,00 0,00 0,000 5 0 0 0,0000 0,00000	Zinsabrechnungen Auszahlung am 1 . Tilgung am 1. Tilgungsverrechnung am 1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Tun	EUR 2	onatlich 02.04.2017 30.04.2017 30.04.2017 30.04.2017	2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000 200
Mittinanzierung EUR 0.00 Auszahlung am 02.04.2017 1 Solizins 1. Tilgung am 30.04.2017 1 Solizinssindung Dauer 0.000 1. Tilgung sverechnung am 30.04.2017 1 Solizinsbindung Dauer 0 1. Zinsabrechnung am 30.04.2017 1 Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT 5 0 0 Erste Tilgung EUR 0 Tilgung/Tilgungsat Effektivzins p.a. % 4 4 Tilgung (EUR/Termin) 0.0000 Tel-/Abliosung durch Neu Andem Ludzet (JJ/MM/TT) 10 0 29 100.000.00 Effektivzins 4,73 Effektivzins % 4,73 100.000.00 1.55chen 0.00 1.55chen Solizinsbindung pro Termin EUR 0.00 % 0.00 1.74 30.000 1.74 Solizinsbindung bis 02.04.2022 EUR 100.000.00 % 0.00 1.50 1.50	Mtfinanzierung EUR Solizins Solizinssitz p.a. % Solizinsbindung Dauer Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsat * Tilgung p.a. % (*) Tilgung (EUR/Temin) (*) Laufzet (JJ/MM/TT) (*)	0,00 0,000 	Auszahlung am 1 . Tilgung am 1. Tilgungsverrechnung am 1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Tan	EUR	02.04.2017 30.04.2017 30.04.2017 30.04.2017	
Solizins 1. Tilgung am 30.04.2017 Solizinssatz p.a. % 0.000 1. Tilgungsverechnung am 30.04.2017 Solizinsbindung Dauer 1. Zinsabrechnung am 30.04.2017 11 Solizinsbindung Dauer 1. Zinsabrechnung am 30.04.2017 11 Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT 5 0 0 Erste Tilgung EUR 0 Tilgung/Tilgungsat Erste Tilgung EUR 0 0 11 New 11 New 11 New 11 New 11	Solizinss Solizinssatz p.a. % Solizinsbindung Dauer Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsart Tilgung p.a. % Tilgung (EUR/Temin) Laufzett (JJ/MM/TT)	0,000 5 0 0 0,00000 0,00000	1. Tilgung am 1. Tilgungsverrechnung am 1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Tra	EUR %	30.04.2017 30.04.2017 30.04.2017	یے ایک 0. 4.
Solizinssidung Dauer 1. Tigungsverechnung am 30.04.2017 Solizinsbindung Dauer 1. Zinsabrechnung am 30.04.2017 Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT 5 0 0 Tigung/Tilgungsat Erste Tilgung EUR 0 Tilgung p.a. % 0.00000 Effektivzins p.a. % 4 Tilgung (EUR/Termin) 0.000 Teil-/Ablösung durch Neu Typ Institut Ablaufleistung Andem Larfzet (JJ/MM/TT) 10 0 29 Effektivzins % 4,73 Tilgung pro Termin EUR 0,000 Jahrliche Tilgung % 4,73 Filgung pro Termin EUR 0,000 Jahrliche Tilgung % 4,73 Ketodarlehen EUR 0,000 Solizinsbindung bis 02.04.2022 EUR 100.000,00	Solizinsbindung Dauer Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsart Tilgung p.a. % Tilgung (EUR/Termin) Laufzeit (JJ/MM/TT)	0,000 5 0 0 0,00000 0,00000	1. Tilgungsverrechnung am 1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Tra	EUR %	30.04.2017 30.04.2017	<u>بانان</u> 0, 4,
Solizinsbindung Dauer 1. Zinsabrechnung am 30.04.2017 Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT 5 0 0 Tilgung/Tilgungsat Effektivzins p.a. % 4 Tilgung (EUR/Termin) 0.000 Teit/Ablösung durch Neu Tilgung (EUR/Termin) 0.000 10 0.000 Laufzet (JJ/MM/TT) 10 0 29 Effektivzins % 4,73 Tilgung pro Termin EUR 0.000 Jahrliche Tilgung % 0.000 Solizinsbindung bis 02.04.2022 EUR 100.000.00	Sollzinsbindung Dauer Sollzinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsat		1. Zinsabrechnung am Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Tun	EUR %	30.04.2017	0, 4,
Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT 5 0 0 Erste Tilgung EUR 0 Tilgung/Tilgungsart Effektivzins p.a. % 4 Tilgung p.a. % 0,0000 Telf-/Abliosung durch Neu Tilgung (EUR/Temmin) 0,000 Telf-/Abliosung durch Neu Laufzeit (JJ/MM/TT) 10 0 29 100.000,00 Andem Effektivzins % 4,73 100.000,00 Löschen 100.000,00 100.000,00 Effektivzins % 4,73 0,000 100.000,00	Solizinsbindungsdauer JJ/MM/TT Tilgung/Tilgungsart Tilgung p.a. % Tilgung (EUR/Temin) Laufzett (JJ/MM/TT)	5 0 0 0,00000 0.00	Erste Tilgung Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch Tun	EUR %		0,
Tilgung/Tilgungsat Effektivzins p.a. % 4 Tilgung p.a. % 0,0000 Tel-/Ablösung durch Neu Tilgung (EUR/Termin) 0,000 Typ Institut Ablaufleistung Andem Laufzet (JJ/MM/TT) 10 0 29 100.000,00 Andem Effektivzins % 4,73 4,73 Tilgung pro Termin EUR 0,00 Jahrliche Tilgung % 4,73 Sollzinsbindung bis 02.04.2022 EUR 100.000,00	Tilgung/Tilgungsat Tilgung p.a. % Tilgung (EUR/Termin) Laufzeit (JJ/MM/TT)	0,00000	Effektivzins p.a. Teil-/Ablösung durch	%	ſ	4,
Tilgung p.a. % 0,0000 Tell-/Ablösung durch Neu Tilgung (EUR/Termin) 0,000 Typ Institut Ablaufleistung Andem Laufzet (JJ/MM/TT) 10 0 29 100.000,00 Ioschen Effektivzins % 4,73 Tilgung pro Termin EUR 0,00 0 Jährliche Tilgung % 0,00 0 Rechnerische Darlehenslaufzeit 74 Jahre 9 Monate 100.000,00 100.000,00 Sollzinsbindung bis 02.04.2022 EUR 100.000,00 100.000,00	 Tilgung p.a. % Tilgung (EUR/Termin) Laufzeit (JJ/MM/TT) 	0,00000	Teil-/Ablösung durch		ſ	
Tigung (EUR/Termin) 0,00 Typ Institut Ablaufleistung Andem Laufzeit (JJ/MM/TT) 10 0 29 V ABC 100.000,00 Löschen Effektivzins % 4,73 Andem Tilgung pro Termin EUR 0,00 EUR Sollzinsbindung bis 02.04.2022 EUR 100.000,00 EUR Sollzinsbindung bis 02.04.2022 EUR 100.000,00 EUR Sollzinsbindung bis 02.04.2022 EUR 100.000,00 EUR EUR 100.000,00 EUR EUR 100.000,00 Sollzinsbindung bis 02.04.2022 EUR EUR 100.000,00 EUR EUR <td>⊃ Tilgung (EUR/Termin) ⊃ Laufzeit (JJ/MM/TT)</td> <td>0,00</td> <td>Two logitut</td> <td></td> <td></td> <td>Neu</td>	⊃ Tilgung (EUR/Termin) ⊃ Laufzeit (JJ/MM/TT)	0,00	Two logitut			Neu
Laufzeit (JJ/MM/TT) 10 0 29 Lv ABC 100000,00 Löschen Effektivzins % 4,73 <t< td=""><td>D Laufzeit (JJ/MM/TT)</td><td></td><td></td><td>Ablaufleistun</td><td>100.000.00</td><td>Åndem</td></t<>	D Laufzeit (JJ/MM/TT)			Ablaufleistun	100.000.00	Åndem
Effektivzins % 4,73 Tilgung pro Termin EUR 0,00 Jährliche Tilgung % 0,00 Rechnerische Darlehenslaufzeit 74 Jahre 9 Monate Nettodarlehen EUR 100.000,00 Sollzinsbindung bis 02.04.2022		10 0 29	LV ADC		100.000,00	Löschen
Tilgung pro Termin EUR 0,00 Jährliche Tilgung % 0,00 Jährliche Tilgung % 0,00 Rechnerische Darlehenslaufzeit 74 Jahre 9 Monate Nettodarlehen EUR 100.000,00 Sollzinsbindung bis 02.04.2022	Effektivzins		%			4,73
Jährliche Tilgung % 0,00 Rechnerische Darlehenslaufzeit 74 Jahre 9 Monate Nettodarlehen EUR 100.000,00 Sollzinsbindung bis 02.04.2022	Tilgung pro Termin		EUR			0.00 ≡
Netconeriscie Uarienensiaurzeit /4 Jahre 9 Monate Nettodarlehen EUR Sollzinsbindung bis 02.04.2022 -	Jährliche Tilgung		%		7	0,00
Sollzinsbindung bis 02.04.2022	Recinerische Darlehenslaufzeit		ELID		/4 Jah	100.000.00
	Sollzinsbindung bis 02.04.2022		EUN			100.000,00

9.1.4.6 Tilgungsdarlehen, Tilgung mit LV

Die Erfassungsfenster für Tilgungsdarlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zins-/Tilgungssätze
- Sonderzahlungen
- Riester
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Risiko-LV

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung des Tilgungsdarlehens entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen.

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>).

Das Anlegen und die Erfassung einer Lebensversicherung zur teilweisen oder vollständigen Tilgung dieses Darlehens entsprechen den Vorgängen, die bereits zum Annuitätendarlehen ausführlich erläutert wurden. Eine detaillierte Beschreibung dieser Vorgänge lesen Sie unter:

- 8.1.4.3.1 neue Lebensversicherung anlegen
- 8.1.4.3.2 Lebensversicherung erfassen

9.1.4.7 Endfälliges Darlehen

auptmaske Kos	sten/Gebühren	Zinsen/Zinss	ätze S	onderzahlungen	Teilauszahlunger	n/Bauforts	chritt Risiko LV	Notizen			
Endfälliges Darleh	nen - Noch zu fir	nanzieren: -10	0.000,00	EUR							
Darlehensgeber/-	-bezeichnung			ABC AG							
Betrag			EUR		100	00,000.0	Zinszahlungen			monatlich	
Auszahlungskurs			%			100,000	Auszahlung am			02.04.2017	=
Bearbeitungskost	en [%	•			0,00	1. Zinszahlung am	ı		30.04.2017	
Mitfinanzierung	1		EUR			0,00	1. Zinsverrechnun	ng am		30.04.2017	
Sollzins							Tilgung am			02.04.2027	=
Gollzinssatz p.a.	[%			3,000					
Sollzinsbindung				Dauer		-					
Sollzinsbindungsd	dauer	JJ/N	им/тт	10	0	0	Effektivzins p.a.		%		3.
Zins pro Termi	in							EUF	1		250,0
Rechnerische	Darlehenslaufz	eit									10 Jahr
Nettodarlehen Sollzinsbindun	ıg bis Darlehen:	sende						EUF			100.000,0
Gesamtlau	fzeit endet a	am 02.04.2	027								
Zinsbetrag								EUF			30.000,0
Gesamtbetrag								EUF			130.000,00
Gesamtkosten								EUF			30.000,0
E	Berechnen			ESI	5 / WI			Tilgungsplan		Datenban	ĸ

Die Erfassungsfenster für Endfällige Darlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zinsen/Zinssätze
- Sonderzahlungen
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Risiko-LV
- Notizen

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung des endfälligen Darlehens entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen. Eine detaillierte Beschreibung der Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>) unter:

- 8.1.4.1.1 Schnellerfassung
- 8.1.4.1.2 Hauptmaske
- 8.1.4.1.3 Kosten/Gebühren
- 8.1.4.1.4 Zins-/Tilgungssätze
- 8.1.4.1.5 Sonderzahlungen ...

Unterschied: Für ein endfälliges Darlehen werden keine Tilgungssätze erfasst. Deshalb entfallen hier alle Eingaben zur Tilgung. Da bei einem endfälligen Darlehen am Ende der Laufzeit der komplette Betrag getilgt wird, gibt es hier keine Felder für die Tilgung in der Hauptmaske. Auch die Tabelle "Tilgungssätze" im Unterfenster ist hier nicht verfügbar.

SV-Hauptmaske Koste	en/Gebühren	Zinsen/Zinssätze	Sonderzahlungen	Teilauszahl	ungen/Bau	fortschritt Risiko	LV Notizen					
Endfälliges Darlehen, Ti	lgung durch B	SV - Noch zu finan	zieren: 0,00 EUR									
Darlehensgeber/-bezeic	hnung		ABC AG									
Betrag		EUR		8	0.000,00	Zinszahlungen			monatlic	:h		
Auszahlungskurs		%			100,000	Auszahlung am				02.04.2017	7 💾	1
Bearbeitungskosten	%	•			0.00	1. Zinszahlung ar	n			30.04.2017	7 💾	:
Mitfinanzierung		EUR			0,00	1. Zinsverrechnu	ng am			30.04.2017	7 💾	1
Sollzins												
Sollzinssatz p.a.		%			2,000							
Sollzinsbindung			Dauer		•	Effektivzins p.a. (nur Darlehen)		%			3,5
Sollzinsbindungsdauer		JJ/MM/TT	5	0	0	Effektivzins p.a. (Kombination)		%			3,7
Sonstiges						Übersicht Bauspa	rverträge					
Einmaleinzahlung in BS	V	EUR			0,00	Institut	Baus	parsumme	Guthaben		Neu	
nachgeschaltete Bau	sparverträge		Bered	hnen		Schwabisch Hall		80.000,00)	0,00	Åndem	
											Löschen	
											_	
												\leq
Effektivzins p.a. Bausparvertrag	. (Kombina)	ation endfällige	es Darlehen mit				8	6			3,76	
Effektivzins p.a. (nur	das endfällig	e Darlehen)						%			3,56	-
<diese ausgabe="" ist="" n<="" td=""><td>ur informativ</td><td>></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></diese>	ur informativ	>										
Zins pro Termin							EU	IR			133,33	
Rechnerische Darleh	nenslaufzeit									8 Ja	ahre 6 Monate	Ŧ
Berechr	nen		ESIS / \	∕VI			Tilgungsplan			Datenb	ank	
						L						1

9.1.4.8 Endfälliges Darlehen, Tilgung mit BSV

Die Erfassungsfenster für Endfällige Darlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zinsen/Zinssätze
- Sonderzahlungen
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Risiko-LV
- Notizen

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung des endfälligen Darlehens entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen. Eine detaillierte Beschreibung der Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>).

Unterschied: Für ein endfälliges Darlehen gibt es keine Tilgungssätze. Da beim endfälligen Darlehen am Ende der Laufzeit der komplette Betrag getilgt wird, gibt es in der Hauptmaske keine Felder für die Tilgung. Auch die Tabelle "Tilgungssätze" im Unterfenster ist nicht verfügbar.

Das Anlegen und die Erfassung eines Bausparvertrags zur teilweisen oder vollständigen Tilgung dieses Darlehens entsprechen den Vorgängen, die bereits zum Annuitätendarlehen ausführlich erläutert wurden. Eine detaillierte Beschreibung dieser Vorgänge lesen Sie unter:

- 8.1.4.2.1 neuen Bausparvertrag anlegen
- 8.1.4.2.2 Bausparvertrag erfassen

9.1.4.8.1. Effektivzins für kombinierte Darlehen

Bei kombinierten Darlehen (Endfälliges Darlehen, Ablösung mit Bausparvertrag) muss in den ESIS der Gesamteffektivzins angegeben werden.

Um die Übersichtlichkeit zu verbessern, wurde die Anzeige der Effektivzinssätze im vorgeschalteten Darlehen überarbeitet. Sie sehen dort jetzt diese Zinssätze:

- Effektivzins p. a. (nur Darlehen)
- Effektivzins p. a. (Kombination)

Bei Verbundverträgen setzen Sie bitte im Bausparvertrag in der Ordner-lasche "Gebühren" das Häkchen.

Verbundverträge, Gebühren des BSV

V Zusammenhang mit BSV, Gebühren des BSV haben Einfluss auf Effektivzins und Gesamtbetrag

Dann werden die Gebühren des BSV berücksichtigt und der "Effektivzins p. a. (Kombination)" wird in das ESIS-Merkblatt übernommen.

Preisangabenverordnung (PAngV) - § 6 Verbraucherdarlehen

(8) Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bausparverträgen ... ist für das Gesamtprodukt aus Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben.

9.1.4.8.2. nachgeschaltete Bausparverträge

Endfälliges Darlehen, Tilgung durch BSV - Noch zu finanzieren: -210.000,00 EUR

Zur Tilgung eines endfälligen Darlehens erfassen Sie bis zu 5 nachgeschaltete Bausparverträge.

Betrag

Darlehensgeber/-bezeichnung

Nachgeschaltete Bausparverträge sind mehrere Bausparverträge, die nacheinander bespart und zur Tilgung eines Darlehens verwendet werden. Die Summe der BSV entspricht der Darlehenssumme des abzulösenden Darlehens

		Um
EUR	0,00	erfa
	Berechnen	Dar
	EUR	EUR 0,00 Berechnen

mehrere Bausparverträge nachgeschaltet zu assen, setzen Sie im Hauptfenster des endfälligen rlehens links unten im Bereich "Sonstiges" das Häkchen bei "nachgeschaltete Bausparverträge".

EUR

ABC AG

100.000.00

Automatisierte Ermittlung der Datumsangaben: Legen Sie jetzt einen Bausparvertrag nach dem anderen an, wird vom Programm der Beginn der Sparzahlung des nächsten Bausparvertrags automatisch nach dem Ende der Besparung des vorhergehenden Bausparvertrags ausgerichtet.

Die grundsätzliche Erfassung der Bausparverträge zur Tilgung des Darlehens erfolgt, wie es unter "8.1.4.2.1. neuen Bausparvertrag anlegen" ausführlich beschrieben wurde.

Die nachgeschalteten Bausparverträge werden im Fenster des abzulösenden Darlehens rechts unten angezeigt (siehe Bild links). Im Treeview sehen Sie die Zuordnung unter dem Darlehen (siehe Bild rechts).

Übersicht Bausparverträge								
Institut	Bausparsumme	Guthaben						
Schwäbisch Hall	40.000,00	0	,00					
Schwäbisch Hall	35.000,00	0	,00					
Schwäbisch Hall	25.000,00	0	,00					

Endfälliges Darlehen, Ablösung	BSV	100.000,00
BSV1 40.000,00		
BSV2 35.000,00		
BSV3 25 000 00		

V

ALF-OPTIFI

> 243 Effektivzins p.a. (nur Darlehen) ... % Effektivzins p.a. (Kombination) 3.39 %

		[
Jarlehensgeber/-bezeichnung		ABC AG				
Betrag	EUR	1.000.000,00	Zinszahlungen		monatlich	
Auszahlungskurs	. %	100,000	Auszahlung am		02.04.201	7 💾
Bearbeitungskosten %	•	0,00	1. Zinszahlung am		30.04.201	7 💾
Mitfinanzierung EUR		0,00	1. Zinsverrechnung am		30.04.2017	
			Effektivzins p.a.	2	•	2
Sollzins			Übersicht Lebensversicherungen			
Sollzinssatz p.a.	. %	0,000	Institut Vers. summe	/	Ablaufleistung	Neu
Sollzinsbinduna		Dauer 🗸	ABC 10	0.000,00	1.000.000,00	Åndem
Sell-Service devices	LI MM (TT	[Löschen
			<u></u>			
Effektivzins Zins pro Termin			EUR			2,85
Effektivzins Zins pro Termin Rechnerische Darlehenslaufzeit Nettodarlehen			EUR		10	2,85 5.000,00 Jahre 1 Monat 1.000.000,00
Effektivzins Zins pro Termin Rechnerische Darlehenslaufzeit Nettodarlehen Sollzinsbindung bis 02.04	.2022		EUR EUR		10	2,85 5.000,00 Jahre 1 Monat 1.000.000,00
Effektivzins Zins pro Termin Rechnerische Darlehenslaufzeit Nettodarlehen Sollzinsbindung bis 02.04 Sollzinssatz nach Sollzinsbindung	.2022 g		EUR EUR %		10	2,85 5.000.00 Jahre 1 Monat 1.000.000,00 6,000
Effektivzins Zins pro Termin Rechnerische Darlehenslaufzeit Nettodarlehen Sollzinsbindung bis 02.04 Sollzinssatz nach Sollzinsbindung Rate nach Sollzinsbindung	.2022 g		EUR EUR % EUR		10	2,85 5.000,00 Jahre 1 Monat 1.000.000,00 6,000 5.000,00
Effektivzins Zins pro Termin Rechnerische Darlehenslaufzeit Nettodarlehen Sollzinsbindung bis 02.04 Sollzinssatz nach Sollzinsbindung Rate nach Sollzinsbindung Gesamtlaufzeit endet am	.2022 g 01.05.2027		۲۶ EUR EUR EUR		10.	2,85 5.000,00 Jahre 1 Monat 1.000.000,00 6,000 5.000,00

9.1.4.9 Endfälliges Darlehen, Tilgung mit LV

Die Erfassungsfenster für Endfällige Darlehen sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Kosten/Gebühren
- Zinsen/Zinssätze
- Sonderzahlungen
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Notizen

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung des endfälligen Darlehens entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen. Eine detaillierte Beschreibung der Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>).

Unterschied: Für ein endfälliges Darlehen gibt es keine Tilgungssätze. Da beim endfälligen Darlehen am Ende der Laufzeit der komplette Betrag getilgt wird, gibt es in der Hauptmaske keine Felder für die Tilgung. Auch die Tabelle "Tilgungssätze" im Unterfenster ist nicht verfügbar.

Das Anlegen und die Erfassung einer Lebensversicherung zur teilweisen oder vollständigen Tilgung dieses Darlehens entsprechen den Vorgängen, die bereits zum Annuitätendarlehen ausführlich erläutert wurden.

Eine detaillierte Beschreibung dieser Vorgänge lesen Sie unter:

- 8.1.4.3.1 neue Lebensversicherung anlegen
- 8.1.4.3.2 Lebensversicherung erfassen

9.1.4.10 zuteilungsreifer Bausparvertrag

Hauptmaske Zusätze Raten Sonde	arzahlungen VL / WoP Ri	iester Teilauszahlungen/Bauforts	schritt Risiko LV Notizen					
Zuteilungsreifer Bausparvertrag - Noch zu	finanzieren: -100.000,00 EU	R						
Bausparkasse LBS Bader	1-Württemberg	/	Angaben zum Bauspardarlehen					
Tarif Classic B 2	2009	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Voraussichtliche Auszahlung			30.03.2017 💾		
Angaben zum Bausparvertrag		1	Auszahlungssatz		%	100		
Bausparsumme	EUR	60.000,00	Gebühr/Agio		%		0,00	
Guthaben	EUR	36.000,00	Sollzinssatz p.a. %			1.		
		I	Rückzahlrate Prom. der BSS/Mon	at			4,017	
Mindestguthaben	%	40,00	Datum erste Rate			30.04.2017		
Guthabenzins	%	1,500	sofortige Tilgungsverrechnung					
Bonus/Sonderzins	%	1,50 l	Laufzeit		JJ/MM	6	10	
		F	Effektivzins p.a.		%		3,20	
Tarif Ansparphase <entfällt> Tilgungsphase Darlehenshetran</entfällt>			FIE	3		Classic B 200	9	
Auszahlungskurs			201			100 (0	
Effektivzins jährlich			%	- -		3,2	0	
Sollzinssatz jährlich			%			1,75	0	
Auszahlung voraussichtlich am						30.03.201	7 👻	

Die Erfassungsfenster für einen zuteilungsreifen Bausparvertrag sind unterteilt in diese Ordnerlaschen:

- Hauptmaske
- Zusätze
- Raten
- Sonderzahlungen
- VL/WoP (Vermögenswirksame Leistungen /Wohnungsbauprämie)
- Riester
- Teilauszahlungen/Baufortschritt
- Risiko-LV
- Notizen

Die Hauptmaske des Bausparvertrags ist in diese Bereiche gegliedert:

- Angaben zum Bausparvertrag
- Angaben zum Bauspardarlehen

In der obersten blauen Zeile wird der **noch zu finanzierende Betrag** angezeigt. In der ersten Erfassungszeile geben Sie den Namen der **Bausparkasse** und des **Tarifs** ein.
Angaben zum Bausparvertrag		
Bausparsumme	EUR	80.000,00
Guthaben	EUR	40.000,00
Mindestguthaben	%	40,00
Guthabenzins	%	0,100

Im Bereich "<u>Angaben zum Bausparvertrag</u>" erfassen Sie zuerst die **Bausparsumme**.

In der Zeile "**Guthaben gesamt**" erfassen Sie alle bereits in den Bausparvertrag eingezahlten Guthaben.

Als **Mindestguthaben** erfassen Sie den Prozentsatz der Bausparsumme, der als Guthaben vorhanden sein muss, um eine Zuteilung zu erreichen.

Der **Guthabenzins** ist der Zinssatz in Prozent, mit dem das bereits eingezahlte Guthaben verzinst wird.

Einen Bonus oder Sonderzins, der abhängig von Bausparkasse und Tarif gewährt wird, erfassen

Angaben zum Bauspardarlehen			
Voraussichtliche Auszahlung		30.07.2017	= =
Auszahlungssatz	%		100,000
Gebühr/Agio	%		0,00
Sollzinssatz p.a.	%		2,850
Rückzahlrate Prom. der BSS/Monat	•		4,500
Datum erste Rate		30.07.2017	=
Sofortige Tilgungsverrechnung			

Sie im Feld "**Bonus/Sonderzins**" in Prozent.

Im Bereich "<u>Angaben zum Bauspardarlehen</u>" erfassen Sie zuerst das Datum der voraussichtlichen Auszahlung.

Der Auszahlungstermin ist der Tag, an dem Bausparverträge ausgezahlt werden. Man unterscheidet ihn vom dem Stichtag, der für die Feststellung der Zuteilungsvoraussetzungen maßgebend ist.

In den nächsten Feldern erfassen Sie die Konditionen des Bauspardarlehens, zuerst **Auszahlungssatz**, evtl. **Gebühr/Agio** und **Sollzinssatz** in Prozent.

Die Rückzahlrate des Bauspardarlehens wird wahlweise eingegeben in:

- Promille der Bausparsumme pro Monat
- Prozent des Bauspardarlehens pro Monat
- EUR pro Monat

Dazu erfassen Sie das "Datum der ersten Rate".

Die "**sofortige Tilgungsanrechnung**" ist gewählt, wenn das Häkchen gesetzt ist. Sie bewirkt eine Verrechnung der Rate zum 30. des Monats. Ist das Feld nicht gewählt, erfolgt die Verrechnung der Rate zum Quartalsende.

Mit einem Klick auf den <u>Button <Tilgungsplan></u> erstellen Sie einen Tilgungsplan für das erfasste Darlehen. Mehr Informationen zur Erstellung eines Tilgungsplans lesen Sie im Kapitel "9 Auswerten".

Der **<u>Button <Datenbank></u>** ermöglicht das Laden von Bausparkonditionen aus der Datenbank mit den Tarifen aller deutschen Bausparkassen. In der Basis-Version ist diese Funktion nicht verfügbar.

Modul D: Für das Verwalten eigener Hypothekenkonditionen in der Datenbank der Hypothekenkonditionen sowie die Nutzung der aller deutschen Bausparkonditionen in der mitgelieferten Bauspar-Datenbank benötigen Sie Modul D – Datenbank. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

Sonderfälle BSV Bezeichnung der Kontogebühr Jahresentgelt Höhe der Kontogebühr EUR/Jahr	
Bezeichnung der Kontogebühr Jahresentgelt	
Höhe der Kontogebühr EUR/Jahr	
	12,00
Kontogebührzahlung nur in der Sparphase	•
Sparratenzahlung bis Erfolgreiche Bewertung	•
BSV Abschlussgebühr verrechnen	•
Zuteilung Zuteilung Bausparsumme	•
Abgeltungssteuer belasten	
Bereitstellungszinsen	
Bereitstellungszinsen Bereitstellungszins	0.000
Bereitstellungszinsen Bereitstellungszins Zinsfreie Tage	0,000
Bereitstellungszinsen Bereitstellungszins Zinsfreie Tage Zusagedatum:	0,000
Bereitstellungszinsen Bereitstellungszins % p.a. • Zinsfreie Tage Zusagedatum: ermitteln Verrechnung monatlich	0,000
Bereitstellungszinsen Bereitstellungszins Zinsfreie Tage Zusagedatum: werrechnung 1. Verrechnung:	0,000
Bereitstellungszinsen Bereitstellungszins Zinsfreie Tage Zusagedatum: Querechnung I. Verrechnung: 1. Verrechnung: Gebühr für den Grundschuldeintrag	0,000

In der **Ordnerlasche "Zusätze"** erfassen Sie Sonderfälle zum Bausparvertrag wie Kontoführungsgebühr, Bereitstellungszinsen und Gebühr für Grundschuldeintrag.

Die **Kontoführungsgebühr** wird in EUR pro Jahr erfasst. Standardmäßig wird die Sparrate bis zur erfolgreichen Bewertung gezahlt. Hier kann als Sonderfall die **Sparratenzahlung** vereinbart werden bis:

- Erreichen des Mindestguthabens
- Darlehensauszahlung
- Erfolgreiche Bewertung

Die Abschlussgebühr des Bausparvertrags können Sie wahlweise:

- verrechnen
- einzahlen

Die **Zuteilung** erfolgt je nach Tarif wahlweise nach Erreichen von:

- Bausparsumme
- Guthaben + halbe Bausparsumme

Soll die **Abgeltungssteuer** belastet werden, weil z. B. kein Freistellungsantrag vorliegt, muss hier das Häkchen gesetzt sein.

Die **Abgeltungssteuer oder Kapitalertragsteuer** ist eine Erhebungsform der Einkommensteuer. In Deutschland liegt der Steuersatz ab 2009 bei 25 % (bis 2009 20%) für Gewinnanteile (Dividenden), 30 % für Zinsen aus Kapitalanlagen und 35 % für Tafelgeschäfte – jeweils zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag. Liegt eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder ein Freistellungsauftrag vor, wird diese Steuer nicht erhoben. Ein Freistellungsauftrag kann auf verschiedene Kreditinstitute verteilt werden, ist aber an die Höchstbeträge des Sparerfreibetrags gebunden.

Bereitstellungszinsen				
Bereitstellungszins	% p.a. ▼	%		0,200
Zusagedatum			01.07.2017	=
Zinsfreie Tage	emitteln			30
Verrechnung			monatlich	•
1. Verrechnung			30.07.2017	=

In "**Bereitstellungszinsen**" erfassen Sie die Daten zur Berechnung von vereinbarten Bereitstellungszinsen. Sie erfassen:

- Bereitstellungszins in Prozent p. a. oder p. m.
- Zusagedatum des Darlehens (Vertragsabschluss)
- zinsfreie Monate (Aussetzung Bereitstellungszins)
- Verrechnung des Bereitstellungszinses
- 1. Verrechnung des Bereitstellungszinses

Im Tilgungsplan sehen Sie, dass ausgehend vom Datum der 1. Verrechnung, zuzüglich der zinsfreien Monate, der vereinbarte Bereitstellungszins im Verrechnungszyklus gebucht wird. Die Auszahlung erfolgt zum in der Hauptmaske festgelegten Termin.

Bereitstellungszins jährlich%0,20Verrechnung der BereitstellungszinsenmonatlichZusagedatum01.04.2017bereitstellungszinsfreie Tage30Die Effektivzinsberechnung erfolgt über die Gesamtlaufzeit des Darlehens. Bei Einhaltung der im Programm getätigten Eingaben ergeben

sich Bereitstellungszinsen in Höhe von 49,44 EUR.

Datum	Bewegung	Betrag EUR	Zinsanteil EUR	Tilgungsanteil EUR	Kontostand EUR
30.05.2017	Bereitstellungszinsen	27,22			
30.06.2017	Bereitstellungszinsen	16,67			
30.07.2017	Teilauszahlung	30.000,00			-30.000,00

Gebühr für den Grundschuldeintrag		
Gebühr für den Grundschuldeintrag	 EUR	145,00

In der **Gebühr für den Grundschuldeintrag** öffnet ein Klick auf den Button <...> ein Auswahlfenster. Sie sehen den Basisbetrag und wählen Buch- oder Briefgrundschuld. Die Software ermittelt die Gebühr laut passender Grundschuldtabelle. Diese Gebühr wird – wie ab 21. März 2016 gefordert – in der Effektivzinsrechnung berücksichtigt und im ESIS-Merkblatt als "Gebühr für den Grundschuldeintrag" verwendet.



ALF-
OPTIFI

ben zum Bausparve	rtrag		1	Angabe	en zum Bauspardarlehen		
Mo	on. Sparraten (Prom.)	Dauer(JJ/MM)			Mon. Raten (Prom.)	Dauer(JJ/MM)	
					4,50	0 J O M	
			2	2.	0.00	0 J 0 M	
			3	3.	0,00	0 J 0 M	
			4	I	0.00	0 J 0 M	
			5	5.	0,00	0 J 0 M	
Mon. Sparraten (Pron	n.) 0,00	Dauer (JJ / MM)	0	Mon	. Raten (Prom.) 4,50	Dauer (JJ / MM)	0
Eintra	gen	Eintrag löschen			Eintragen	Eintrag löschen	
Dyn. Sparrate (%)		Dauer (JJ / MM)		Dyn	. Tilgung (%)	Dauer (JJ / MM)	

BSV-Hauptmaske Zusätze Raten Sonderzahlungen VL / WoP Riester Ausz. nach Baufortschritt Risiko LV Notizen

In der **Ordnerlasche "Raten"** sind bei einem zuteilungsreifen Bausparvertrag nur die Angaben zum Bauspardarlehen verfügbar, da die Ansparphase bereits beendet ist.

In der Tabelle stehen fünf Tabellenzeilen zur Erfassung verschiedener monatlicher Raten zur Verfügung. Die erste Spalte wird in Promille oder EUR dargestellt, je nachdem, was in der Hauptmaske erfasst wurde. In der ersten Zeile steht die in der Hauptmaske erfasste Rate.

<u>Monatliche Rate ändern</u>: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie die Rate ändern möchten. Die Daten werden jetzt in die Erfassungsfelder unten übernommen. Ändern Sie die Promille, Prozent bzw. EUR und / oder die Dauer (Jahre, Monate). Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Änderung.

Bitte beachten Sie, dass in der ersten Zeile der aus der Hauptmaske (Feld "Rückzahlrate") übernommene Betrag steht. Wird dieser geändert, erfolgt eine Meldung, dass der neue Wert in die Hauptmaske übernommen wird.

<u>Neue monatliche Rate erfassen:</u> Klicken Sie auf die nächste freie Zeile. Erfassen Sie die Promille, Prozent oder den EUR-Betrag und die Dauer (Jahre, Monate). Soll die Rate bis zum Ende des Darlehens gültig sein, kann die Dauer mit dem Eintrag "0 J 0 M" belegt werden und wird dann automatisch ermittelt. Ein Klick auf <Eintragen> speichert die Daten.

Monatliche Rate löschen: Klicken Sie auf die Zeile, in der Sie die Rate löschen möchten. Ein Klick auf < Eintrag löschen> entfernt die Daten.

<u>Dynamische Sparrate/Tilgung erfassen/ändern:</u> In den beiden Feldern erfassen bzw. ändern Sie den Prozentwert und die Dauer (Jahre, Monate) einer dynamischen Sparrate bzw. Tilgung.

Der Prozentwert erhöht die in der Tabelle eingetragene monatliche Rate um den angegebenen Prozentsatz. Beträgt z. B. die Rate 200 EUR und wird 2 Jahre um jeweils 2 % dynamisiert, ergibt das im zweiten Jahr 204 EUR (200 EUR + 2 %) und im dritten Jahr 208,08 EUR (204 EUR + 2 %).

Die **Ordnerlasche "Sonderzahlungen"** entspricht der im Punkt <u>8.1.4.1.5 Sonderzahlungen</u> beschriebenen Ordnerlasche "Sonderzahlungen" im Annuitätendarlehen.

BSV	Hauptmaske Zusätze Raten Sonderzahlungen VL/WoP Riester Risiko LV M	Notizen	
	Vermögenswirksame Leistungen (VL)	8	
	Vermögenswirksame Leistungen insgesamt	EUR/Monat 🔻	0.00
	davon VL, die nur vom Arbeitnehmer getragen werden	EUR	0.00
	Zahlungen ab		💾 🛊
	Zahlungen bis		Bis Ende 🗸
	Arbeitnehmersparzulage auf VL-Zahlungen		keine 👻
	Wohnungsbauprämie (WoP)	8	
	Wohnungsbauprämie		keine 🔹

Die Ordnerlasche "VL/WoP" ist in diese Bereiche gegliedert:

- Vermögenswirksame Leistungen (VL)
- Wohnungsbauprämie (WoP)

Im Bereich **"Vermögenswirksame Leistungen (VL)"** erfassen Sie den Gesamtbetrag der vermögenswirksamen Leistungen in EUR pro Monat oder EUR pro Jahr sowie den Betrag, der nur vom Arbeitnehmer getragen wird (wird in der Auswertung als Belastung ausgewiesen).

Dazu legen Sie fest, ab wann die Zahlungen erfolgen. Das Ende der Zahlungen wählen Sie aus:

- Erreichen des Mindestguthabens
- Darlehensauszahlung
- Erfolgreiche Bewertung
- Bis Ende

Vermögenswirksame Leistungen sind eine Form der Vermögensbildung für Arbeitnehmer. Sie werden tariflich oder per Arbeitsvertrag vereinbart und vom Arbeitgeber direkt auf das vom Arbeitnehmer benannte Anlagekonto überwiesen. Nach dem Vermögensbildungsgesetz werden bestimmte Anlageformen mit einer Arbeitnehmersparzulage (ANSpZ) vom Staat gefördert, wenn das Einkommen des Arbeitnehmers festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Ein Arbeitnehmer, der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit bezieht, hat Anspruch auf Arbeitnehmersparzulage, wenn sein zu versteuerndes Einkommen nicht mehr als 17.900 Euro bei Alleinstehenden und 35.800 Euro bei einer Zusammenveranlagung von Ehegatten beträgt.

Bei Einzahlung der VL in Bausparverträge beträgt die Arbeitnehmersparzulage 9 Prozent der vermögenswirksamen Leistungen auf maximal 470 € jährlich (also max. 42,30 EUR/Jahr) pro Arbeitnehmer. Gesetzliche Grundlage ist das Fünfte Vermögensbildungsgesetz (5. VermBG).

Wohnungsbauprämie (WoP)	8
Wohnungsbauprämie	verheiratet 🔹

Wählen Sie im Bereich "Wohnungsbauprämie (WoP)", ob die Prämie für Eheleute eingefügt werden soll, oder die Prämie für Einzelerwerber. Zur Auswahl stehen:

- keine (keine Wohnungsbauprämie)
- verheiratet (Wohnungsbauprämie für Eheleute)
- nicht verheiratet (Wohnungsbauprämie für Einzelerwerber)

Anspruch auf **Wohnungsbauprämie** haben gemäß Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbau-Prämiengesetzes (WoPDV) alle in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Personen ab 16 Jahren oder Vollwaisen unabhängig vom Alter, wenn sie prämienbegünstigte Aufwendungen leisten und die Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Bei bis zum 31.12.2008 abgeschlossenen Bausparverträgen können Bausparer nach Ablauf einer siebenjährigen Sperrfrist frei über das Bausparguthaben inklusive Wohnungsbauprämie verfügen. Für ab 2009 abgeschlossene Bausparverträge wird die Wohnungsbauprämie nur noch dann gewährt, wenn der Bausparvertrag tatsächlich für Bau, Kauf, Renovierung oder Modernisierung einer Immobilie verwendet wird. Ausgenommen sind junge Bausparer, die bei Vertragsabschluss noch keine 25 Jahre alt sind: Diese können - aber nur einmal - nach einer Sperrfrist von 7 Jahren über den gesparten Betrag frei verfügen.

Grundsätzlich beträgt die Prämie 8,8 % der folgenden Aufwendungen, sofern diese im Kalenderjahr mindestens 50 Euro betragen:

- laufende Bausparbeiträge,
- Vermögenswirksame Leistungen, sofern für diese keine Arbeitnehmersparzulage gewährt wird,
- Guthabenzinsen auf Bausparguthaben,
- zusätzlich gezahlte Abschlussgebühren.

Je Kalenderjahr werden maximal Aufwendungen in Höhe von 512 Euro für eine (Einzelperson) bzw. 1024 Euro für ein Ehepaar bezuschusst, sodass die jährliche Höchstprämie bei 45,06 Euro bzw. 90,11 Euro liegt.

Die Einkommensgrenze beträgt für Alleinstehende 25.600 Euro, für Verheiratete 51.200 Euro (bei gemeinsamer Veranlagung). Maßgebend ist das zu versteuernde Einkommen des Sparjahrs. Bei Ehegatten ist das zu versteuernde Einkommen maßgebend, das sich bei einer Zusammenveranlagung ergeben hat, oder, falls eine Veranlagung nicht durchgeführt worden ist, ergeben würde. Dabei wird das zu versteuernde Einkommen um 5.808 Euro je Kind reduziert.

Aufteilung und Inhalte der <u>"Riester" und "Risiko LV"</u> entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen. Eine detaillierte Beschreibung dieser Ordnerlaschen lesen Sie unter <u>8.1.4.1.7</u>. <u>Riester, 8.1.4.1.8 Risiko-LV</u>.

9.1.5 Darlehensdaten ändern

Darlehen und Bausparverträge			
Art	Institut	Betrag	Fremdmittel neu
Annuitätendarlehen	Musterbank	120.000,00	Frandmittel band sites
Bausparvertrag	Schwäbisch Hall	40.000,00	Premomitter bearbeiten
			Fremdmittel löschen

Sie ändern die Darlehensdaten, indem Sie die gewünschten Änderungen in den einzelnen Erfassungsfenstern des Darlehens vornehmen. Öffnen Sie diese über den Treeview links oder im Finanzierungsfenster mit Klick auf den Button "Bearbeiten".

Ausführliche Infos zu den Erfassungsfenstern der Darlehen finden Sie unter 8.1.4. Darlehensarten. Nach dem Ändern speichern Sie bitte die Berechnung.

9.1.5.1 Reihenfolge der Darlehen ändern



Wählen Sie im Finanzierungsfenster ein Darlehen in der Tabelle. Klicken Sie dann rechts den gewünschten Button "Fremdmittel nach oben" bzw. "Fremdmittel nach unten".

Die Reihenfolge der Fremdmittel in der Tabelle entspricht auch der Reihenfolge in den Ausdrucken.

9.1.5.2 Darlehenstyp ändern

Darlehenstyp ändern

Annuitätendarlehen - Noch zu finanzieren: 0,00 EUR

Innerhalb eines Annuitäten- oder Tilgungsdarlehens können Sie den Darlehenstyp mit einem Klick ändern. Klicken dafür Sie rechts oben auf den Button "Darlehenstyp ändern".

Hier ändern Sie z. B. ein Annuitätendarlehen in ein Annuitätendarlehen, das über einen Bausparvertrag ganz oder teilweise getilgt wird.

Den gleichen Button finden Sie bei Tilgungsdarlehen.

hr bestehender Darlehenstyp	Ihr gewünschter Darlehenstyp
Annuitätendarlehen	Annuitätendarlehen
	Annuitätendarlehen, Tilgung durch BSV
	Annuitätendarlehen, Tilgung durch LV
	Annu the standard share. The same down have a structure of a standard standard structure of the
perführung in ein Darlehen des Typs "Annuitätenda onderdarlehen) möglich.	arlehen, Tilgung durch Investmentfonds" ist nur in Verbindung mit Modul S
berführung in ein Darlehen des Typs "Annuitätenda onderdarlehen) möglich. Darlehen überführen	Arlehen, Tilgung durch Investmentfonds" ist nur in Verbindung mit Modul S Abbrechen
perführung in ein Darlehen des Typs "Annuitätenda onderdarlehen) möglich. Darlehen überführen	Abbrechen
berführung in ein Darlehen des Typs "Annuitätenda onderdarlehen) möglich. Darlehen überführen	Abbrechen Abbrechen Finanzierung Annuitätendarlehen 120.000.00
berführung in ein Darlehen des Typs "Annuitätenda onderdarlehen) möglich. Darlehen überführen	Abbrechen Abbrechen Finanzierung Annuitätendarlehen 120.000,00 Bausparvertrag 80.000,00

Darlehen und Bausparverträge			
Art	Institut	Betrag	Fremdmittel neu
Annuitätendarlehen	Musterbank	120.000,00	Frandmittel beatheiten
Bausparvertrag	Schwäbisch Hall	40.000,00	Tremumiller bearbeilen
			Fremdmittel löschen
			Fremdmittel nach oben
			Fremdmittel nach unten

Wählen Sie im Finanzierungsfenster das zu löschende Darlehen. Klicken Sie "Fremdmittel löschen".

ODER

Wählen Sie im Bearbeitungspool per Mausklick das Darlehen aus, das gelöscht werden soll. Jetzt ist das Darlehen markiert. Klicken Sie unter dem Bearbeitungspool auf den Button <Fremdmittel löschen>.

Es erfolgt eine Sicherheitsabfrage. Bestätigen Sie diese mit Klick auf <Ja>, wird das Darlehen gelöscht. Wichtig: Bitte beachten Sie, dass gelöschte Darlehen nicht wieder hergestellt werden können. Versehentlich gelöschte Darlehen müssen neu erfasst werden.

Absetzbarket der Zinsen / Verteilung der Kosten Wohnen selbstgenutzt 160.00 qm = 72,73 % Wohnen vermietet und Gewerbe 60.00 qm = 27,27 % Image: State in Regesamt EUR Verteilung davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen Wohnen selbstgen.) davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (Wehnen selbstgen.) Gesamtkosten 114.000.00 automatisch 304.000.00 114.000.00 ändem Eigermittel 1166.000.00 automatisch 304.000.00 114.000.00 ändem Eigermittel 1166.000.00 automatisch 72.727.27 45.272.73 ändem Fordäliges Darlehen./Abisung BSV/ABC AG 60.00.00 automatisch 23.272.73 8.727.27 ändem KWi-Förderdarlehen/KWi-Förderbank 32.000.00 automatisch 23.272.73 8.727.27 ändem Landesförderdarlehen/LBank 36.000.00 automatisch 26.181.82 9.818.18 ändem Busparvertrag/LBS Baden-Wüttemberg 24.000.00 automatisch 17.454.55 6.545.45 ändem Noch zuzuordhender Betrag 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	zierung Eigenmittel/Eigenleistung Absetzba	arkeit der Zinsen Notizen					
Wohnen selbstgenutzt 160,00 qm = 72.73 % Wohnen vermietet und Gewerbe 60,00 qm = 27.27 % Kosten insgesamt EUR Verteilung % davon Beträge mt nicht absetzb. Zinsen Wohnen selbstgen.) davon Beträge mt absetzbaren Zinsen (Wohnen selbstgen.) davon Beträge mt absetzbaren Zinsen (Wohnen selbstgen.) Gesamtkosten 1 418.000,00 automatisch 304.000,00 114.000,00 Egermittel 1 166.000,00 automatisch 120.727.27 45.272.73 Annutätendarlehen/Musterbank 1 100.000,00 automatisch 120.727.27 27.272.73 ändem Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG 60.000,00 automatisch 23.272.73 8.727.27 ändem KW-Förderdarlehen/KW-Förderbank 32.000,00 automatisch 23.272.73 8.727.27 ändem Landesförderdarlehen/LBank 36.000,00 automatisch 26.181.82 9.818.18 ändem Bausparvertrag/LBS Baden-Wüttemberg 24.000,00 automatisch 17.454.55 6.545.45 ändem Noch zuzuordhender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: Eevor Sie die Verteilung der absetzbaren mein* alle Kösten sowie in den Reiter "sielbstgenutzt" und "vermietet" Guadratmeterangaben fü	Absetzbarkeit der Zinsen / Verteilung der Ko	sten					
Wohnen vermietet und Gewerbe 60.00 qm = 27.27 % Kosten insgesamt EUR Verteilung % davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen Wohnen selbstgen.) davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) Gesamtkosten 1 418.000,00 automatisch 304.000,00 114.000,00 ändem Eigenmittel 1 166.000,00 automatisch 120.727.27 45.272.73 ändem Annutiätendarlehen/Musterbank 1 100.000.00 automatisch 72.727.27 27.272.73 ändem Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG 60.000,00 automatisch 23.272.73 8.727.27 ändem Landesförderdarlehen/RW-Förderbank 32.000,00 automatisch 26.181,82 9.818,18 ändem Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00	Wohnen selbstaenutzt				160,00 gm	= 72,73 %	
Wohnen vermietet und Gewerbe 60.00 qm = 27,27 % Kosten insgesamt EUR Verteilung % davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen Wohnen selbstgen.) davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR Gesamtkosten 1 418.000,00 automatisch 304.000,00 114.000,00 ändem Eigenmittel 1 166.000,00 automatisch 120.727,27 45.272,73 ändem Annuträtendarlehen/Musterbank 1 100.000,00 automatisch 72.727,72 27.272,73 ändem Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG 60.000,00 automatisch 23.272,73 8.727,27 ändem Landesförderdarlehen/L-Bank 32.000,00 automatisch 23.272,73 8.727,27 ändem Bausparvettrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: Bevor Sie die Verteilung der absetzbaren Kosten durchführen, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: - - - - Unter "Objekt" mussen im Reiter "allegmein" alle Kosten sowie in den Reitern" selbstgenutzt" und "vermietet" Quadratmeterangaben für den selbstgenutzten und den vermieteten Teil					C0 00	27.07.04	
Kosten insgesamt EUR Verteilung % davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) Gesamtkosten 1 418.000,00 automatisch 304.000,00 114.000,00 ändem Eigennittel 1 166.000,00 automatisch 304.000,00 114.000,00 ändem Annutiätendarlehen/Musterbank 1 100.000,00 automatisch 120.727,27 45.272,73 ändem Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG 60.000,00 automatisch 72.727,27 27.272,73 ändem KW-Förderdarlehen/KW-Förderbank 32.000,00 automatisch 23.272,73 8.727,27 ändem Landesförderdarlehen/L-Bank 36.000,00 automatisch 26.181,82 9.818,18 ändem Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	Wohnen vermietet und Gewerbe				60,00 dm =	= 21,21 %	
Gesamtkosten 1 418.000,00 automatisch 304.000,00 114.000,00 ändem Eigenmittel 1 166.000,00 automatisch 120.727,27 45.272,73 ändem Annutätendarlehen/Musterbank 1 100.000,00 automatisch 72.727,27 27.272,73 ändem Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG 60.000,00 automatisch 72.727,27 27.272,73 ändem KW-Förderdarlehen/KW-Förderbank 32.000,00 automatisch 23.272,73 8.727,27 ändem Landesförderdarlehen/L-Bank 36.000,00 automatisch 26.181,82 9.818,18 ändem Bausparvetrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: 0,00 0,00 0,00 0,00 10,00 Vertreilung der absetzbaren Kosten durchführen, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: - - - - - - - - - - - - - <td></td> <td>Kosten insgesamt EUR</td> <td>Verteilung %</td> <td>davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR</td> <td>davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR</td> <td></td> <td></td>		Kosten insgesamt EUR	Verteilung %	davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR	davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR		
Eigenmittel 166.000,00 automatisch 120.727,27 45.272,73 ändem Annutätendarlehen/Musterbank 1 100.000,00 automatisch 72.727,27 27.272,73 ändem Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG 60.000,00 automatisch 43.636,36 16.363,64 ändem KfW-Förderdarlehen/KfW-Förderbank 32.000,00 automatisch 23.272,73 8.727,27 ändem Landesförderdarlehen/L-Bank 36.000,00 automatisch 26.181,82 9.818,18 ändem Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: Sever Sie die Verteilung der absetzbaren Kosten durchführen, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: - <td< td=""><td>Gesamtkosten</td><td>418.000,00</td><td>automatisch</td><td>304.000,00</td><td></td><td>114.000,00</td><td>ändem</td></td<>	Gesamtkosten	418.000,00	automatisch	304.000,00		114.000,00	ändem
Annuitätendarlehen/Musterbank 1 100.000,00 automatisch 72.727,27 27.272,73 ändem Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG 60.000,00 automatisch 43.636,36 16.363,64 ändem KfW-Förderdarlehen/KfW-Förderbank 32.000,00 automatisch 23.272,73 8.727,27 ändem Landesförderdarlehen/L-Bank 36.000,00 automatisch 26.181,82 9.818,18 ändem Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: Stete beachten Sie: Stete beachten Sie: Under KfW-Förder Voraussetzungen gegeben sein: - - - Perver Taller mäsen im Reiter "allgemein" alle Kosten sowie in den Reitern "selbstgenutzt" und "vermietet" Quadratmeterangaben für den selbstgenutzten und den vermieteten Teil - -	Eigenmittel	166.000,00	automatisch	120.727,27		45.272,73 [ändem
Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG 60.000,00 automatisch 43.636,36 16.363,64 <u>ändem</u> KfW-Förderdarlehen/kfW-Förderbank 32.000,00 automatisch 23.272,73 8.727,27 <u>ändem</u> Landesförderdarlehen/L-Bank 36.000,00 automatisch 26.181,82 9.818,18 <u>ändem</u> Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 <u>ändem</u> Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,	Annuitätendarlehen/Musterbank 1	100.000,00	automatisch	72.727,27		27.272,73	ändem
KW-Förderdarlehen/KW-Förderbank 32.000,00 automatisch 23.272,73 8.727,27 ändem Landesförderdarlehen/L-Bank 36.000,00 automatisch 26.181,82 9.818,18 ändem Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: Eevor Sie die Verteilung der absetzbaren Kösten durchführen, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: - - - - Unter "Öbglekt" müssen im Reiter "allgemein" alle Kösten sowie in den Reitern "selbstgenutzt" und "vermietet" Quadratmeterangaben für den selbstgenutzten und den vermieteten Teil - -	Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG	60.000,00	automatisch	43.636,36		16.363,64 [ändem
Landesförderdarlehen/L-Bank 36.000,00 automatisch 26.181.82 9.818,18 ändem Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: Bevor Sie die Verteilung der absetzbaren Kosten durchführen, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: - - - - Unter "Objekt" müssen im Reiter "allgemein" alle Kosten sowie in den Reitern "selbstgenutzt" und "vermietet" Quadratmeterangaben für den selbstgenutzten und den vermieteten Teil - -	KfW-Förderdarlehen/KfW-Förderbank	32.000,00	automatisch	23.272,73		8.727,27	ändem
Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg 24.000,00 automatisch 17.454,55 6.545,45 ändem Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: Bevor Sie die Verteilung der absetzbaren Kosten durchführen, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: - <td>Landesförderdarlehen/L-Bank</td> <td>36.000,00</td> <td>automatisch</td> <td>26.181,82</td> <td></td> <td>9.818,18 (</td> <td>ändem</td>	Landesförderdarlehen/L-Bank	36.000,00	automatisch	26.181,82		9.818,18 (ändem
Noch zuzuordnender Betrag 0,00 0,00 0,00 Bitte beachten Sie: Bevor Sie die Verteilung der absetzbaren Kosten durchführen, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: - Unter "Objekt" müssen im Reiter "allgemein" alle Kosten sowie in den Reitern "selbstgenutzt" und "vermietet" Quadratmeterangaben für den selbstgenutzten und den vermieteten Teil	Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg	24.000,00	automatisch	17.454,55		6.545,45	ändem
Bitte beachten Sie: Bevor Sie die Verteilung der absetzbaren Kosten durchführen, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein: - Unter "Objekt" müssen im Reiter "allgemein" alle Kosten sowie in den Reitern "selbstgenutzt" und "vermietet" Quadratmeterangaben für den selbstgenutzten und den vermieteten Teil	Noch zuzuordnender Betrag	0,00		0,00		0,00	
eingetragen sein	Bitte beachten Sie: Bevor Sie die Verteilung der absetzbaren Kos - Unter "Objekt" müssen im Reiter "allgemein' eingetragen sein	ten durchführen, müssen folç * alle Kosten sowie in den Ro	jende Voraussetzungen eitern "selbstgenutzt" un	gegeben sein: d "vermietet" Quadratmeterangab	en für den selbstgen	utzten und de	en vermieteten Teil

9.1.7 Absetzbarkeit der Zinsen

Über die **Ordnerlasche "Absetzbarkeit der Zinsen**" ändern Sie die standardmäßige Absetzbarkeit der Zinsbeträge der einzelnen Darlehen.

Standardmäßig sind die Zinsen gleichmäßig auf den vermieteten Teil (diese Zinsen sind steuerlich absetzbar) und auf den selbstgenutzten Teil (diese Zinsen sind steuerlich nicht absetzbar) verteilt. Die Zuordnung der Zinsanteile ist hier änderbar. Das ist z. B. erforderlich, wenn die Eigen-mittel komplett dem eigengenutzten Teil und dafür ein höherer Darlehensanteil dem vermieteten Teil zugeordnet werden sollen. Gibt es keinen vermieteten Teil, ist diese Ordnerlasche nicht wählbar. 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.

Über der Tabelle sehen Sie die Anteile des vermieteten und selbstgenutzten Teils in Quadratmetern und Prozent (siehe unten links). Sind die Kosten des Objekts auf mehrere Erwerber aufgeteilt (das setzt Modul E – Erwerber voraus), sehen Sie in Klammern den Anteil des aktuellen Erwerbers.

9.1.7.1 Zuordnung Gesamtkosten

	Kosten insgesamt EUR	Verteilung %	davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR	davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR	
Gesamtkosten	418.000,00	automatisch	304.000,00	114.000,00	ändem

In der Tabelle sehen Sie ganz oben die Gesamtkosten. Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus den Kosten der Immobilie, zuzüglich der Eigenmittel und Guthaben in zuteilungsreifen Bausparverträgen sowie den Kosten, die durch die eventuelle Mitfinanzierung von Bearbeitungsgebühr und/oder Disagio entstehen.

Bei auf mehrere Erwerber aufgeteilten Immobilien (Modul E – Erwerber) ergeben sich die Gesamtkosten aus den anteiligen Kosten der Immobilie. Automatisch werden die Gesamtkosten je nach erfassten Quadratmetern auf den selbstgenutzten und vermieteten Teil verteilt.

Wählen Sie im Fenster "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.

bsetzbarkeit der Zinsen		×
Verteilung der Gesamtkosten		
individuelle Aufteilung erfassen		•
ø davon Anteil mit absetzbaren Zinsen in %		40
🔘 davon Anteil mit absetzbaren Zinsen in EUR		0.00
davon Anteil mit nicht absetzbaren Zinsen	EUR	0,00
Gesamtbetrag der Objektkosten	EUR	418.000,00
Übernehmen	Abbrechen	

	Kosten insgesamt EUR	Verteilung %	davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR	davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR	
Gesamtkosten	418	000,00 60,00/40,00	250.800	,00 167.200,00	ändem

<Übernehmen> setzt die Daten in die Tabelle. Statt "automatisch" werden jetzt die Prozentsätze der Verteilung "nicht absetzbar/ absetzbar" angezeigt und die Beträge in den Spalten "selbstgenutzt" und "vermietet/Gewerbe" wurden entsprechend verändert.

Absetzbarkeit der Zinsen		
Verteilung der Gesamtkosten		
automatisch emitteln (proportional nach qm)		
avon Anteil mit absetzbaren Zinsen in %	[0,00000
🔘 davon Anteil mit absetzbaren Zinsen in EUR		0,00
davon Anteil mit nicht absetzbaren Zinsen	EUR	0,00
Gesamtbetrag der Objektkosten	EUR	418.000,00
Übernehmen	Abbrechen	

9.1.7.2 Zuordnung Eigenmittel

	Kosten insgesamt EUR	Verteilung %	davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR	davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR	
Gesamtkosten	418.000,00	60,00/40,00	250.800,00	167.200,00	ändem
Eigenmittel	166.000,00	automatisch	99.600,00	66.400,00	ändem

In der zweiten Tabellenzeile sehen Sie die Eigenmittel. Diese werden automatisch nach Quadratmetern auf den selbstgenutzten und vermieteten Teil verteilt.

Werden die Eigenmittel komplett dem selbstgenutzten Teil zugewiesen, wird die Finanzierung steuerlich optimiert, und die Kosten werden reduziert.

Absetzbarkeit der Zinsen	×
Eigenmittel/Eigenleistung/Guthaben in zuteilungsreifen BSV	
automatisch proportional verteilen	•
$\textcircled{\sc 0}$ davon Anteil mit absetzbaren Zinsen in $\%$	0,00000
🔘 davon Anteil mit absetzbaren Zinsen in EUR	0,00
Eigenmittel/Eigenleistungen/Guthaben in zuteilungsreifen BSV EUR	166.000,00
Übernehmen Abbrechen	

Wählen Sie im Fenster "dem selbstge-nutzten Teil zuweisen". Die Eigenmittel werden komplett dem selbstgenutzten Teil zugewiesen. Eine Aufteilung ist hier nicht möglich.

Mit einem Klick auf <Übernehmen> werden die Eigenmittel dem selbstgenutzten Teil zugewiesen.

	Kosten insgesamt EUR	Verteilung %	davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR	davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR	
Gesamtkosten	418.000,00	60,00/40,00	250.800,00	167.200,00	ändem
Eigenmittel	166.000,00	100,00/0,00	166.000,00	0.00	ändem

Dabei wird der maximal mögliche Betrag der Eigenmittel auf den selbstgenutzten Teil verteilt. Das ist der Anteil des Gesamtbetrags, der dem

Darlehen mit nicht absetzbaren Zinsen entspricht, dem selbstgenutzten Teil.

Sind die Eigenmittel höher als der Betrag der Darlehen mit nicht absetzbaren Zinsen (selbstgenutzter Teil), wird der Restbetrag der Eigenmittel dem vermieteten Teil zugeordnet.

Bitte stellen Sie sicher, dass vorher die Objektdaten komplett erfasst sind.

bsetzbarkeit der Zinsen		×
Eigenmittel/Eigenleistung/Guthaben in zuteilungsreifen BSV		
dem selbstgenutzten Wohnteil zuweisen		•
$\textcircled{\sc 0}$ davon Anteil mit absetzbaren Zinsen in $\%$		0,00000
🔘 davon Anteil mit absetzbaren Zinsen in EUR		0,00
Eigenmittel/Eigenleistungen/Guthaben in zuteilungsreifen BSV	EUR	166.000,00
Übernehmen Abbre	echen	

9.1.7.3 Zuordnung Darlehen

	Kosten insgesamt EUR	Verteilung %	davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR	davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR	
Gesamtkosten	418.000,00	60,00/40,00	250.800,00	167.200,00	ändem
Eigenmittel	166.000,00	100,00/0,00	166.000,00	0,00	ändem
Annuitätendarlehen/Musterbank 1	100.000,00	automatisch	60.000,00	40.000,00	ändem
Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG	60.000,00	automatisch	36.000,00	24.000,00	ändem
KFW-Förderdarlehen/KFW-Förderbank	32.000,00	automatisch	19.200,00	12.800,00	ändem
Landesförderdarlehen/L-Bank	36.000,00	automatisch	21.600,00	14.400,00	ändem
Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg	24.000,00	automatisch	14.400,00	9.600,00	ändem
Noch zuzuordnender Betrag	0.00		-66.400,00	66.400,00	

Ab der dritten Zeile sehen Sie die einzelnen Darlehen. Bei zuteilungsreifen Bausparverträgen wird die Darlehenssumme ausgewiesen.

Standardmäßig werden die Zinsen automatisch nach Quadratmetern auf den selbstgenutzten und vermieteten Teil verteilt.

Steuerlich absetzbar sind nur die Zinsen für den vermieteten Teil.

Möchten Sie die Zuordnung der Zinsen zum vermieteten bzw. selbstgenutzten Teil ändern und damit die Absetzbarkeit beeinflussen, klicken Sie auf den Button <ändern> in der Zeile des entsprechenden Darlehens.

Wählen Sie aus diesen Vorgaben:

- automatisch proportional verteilen (Standard wiederherstellen)
- Darlehen 100 % für Wohnen Selbstgenutzt (keine Zinsen absetzbar)
- Darlehen 100 % für Wohnen Vermietet/ Gewerbe (Zinsen voll absetzbar)

• individuelle Vorgabe (Zinsen teilweise absetzbar)

Wählen Sie "individuelle Vorgabe (Zinsen teilweise absetzbar)", erfassen Sie bitte dazu den Anteil der absetzbaren/nicht absetzbaren Zinsen in % oder EUR.

Klicken Sie auf <Übernehmen>.

Fremdmittel Annui	ätendarlehen/Musterbank 1		
automatisch propo	ntional verteilen		
automatisch propo Darlehen 100 % fü Darlehen 100 % fü individuelle Vorgal davon Anter	rtional verteilen ir Wohnen selbstgenutzt (keine Zinsen abs ir Wohnen vermietet/Gewerbe (Zinsen voll e (Zinsen teilweise absetzbar) mit absetzbaren zinsen in EUK	etzbar) absetzbar)	U,
davon Anteil mit n	icht absetzbaren Zinsen	EUR	0.
Dedekserker		EUR	100.000,
varienensbetrag	Übernehmen	Abbrechen	
Darienensbetrag	Obernehmen [Abbrechen	
uanenensbetrag osetzbarkeit der Z Fremdmittel Annui	Ubernehmen [insen ätendarlehen/Musterbank 1	Abbrechen	
osetzbarkeit der Z Fremdmittel Annui individuelle Vorgal	Übernehmen insen ätendarlehen/Musterbank 1 be (Zinsen teilweise absetzbar)	Abbrechen	
osetzbarkeit der Z Fremdmittel Annut individuelle Vorga () davon Antei	Übernehmen insen ätendarlehen/Musterbank 1 be (Zinsen teilweise absetzbar) mit absetzbaren Zinsen in %	Abbrechen	
osetzbarkeit der Z Fremdmittel Annuit individuelle Vorga o davon Antei d avon Antei	Übemehmen insen ätendarlehen/Musterbank 1 be (Zinsen teilweise absetzbar) mit absetzbaren Zinsen in % mit absetzbaren Zinsen in EUR	Abbrechen	0,
osetzbarkeit der Z Fremdmittel Annuli individuelle Vorgal @ davon Antei davon Anteil	Ubemehmen [insen ätendarlehen/Musterbank 1 be (Zinsen teilweise absetzbar) mit absetzbaren Zinsen in % mit absetzbaren Zinsen in EUR icht absetzbaren Zinsen	Abbrechen	0,

	Kosten insgesamt EUR	Verteilung %	davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR	davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR	
Gesamtkosten	418.000,00	60,00/40,00	250.800,00	167.200,00	ändem
Eigenmittel	166.000,00	100,00/0,00	166.000,00	0,00	ändem
Annuitätendarlehen/Musterbank 1	100.000,00	20,00/80,00	20.000,00	80.000,00	ändem

In der Tabelle sehen Sie die Umverteilung und die Anteile für vermietet und selbstgenutzt.

	Kosten insgesamt EUR	Verteilung %	davon Beträge mit nicht absetzb. Zinsen (Wohnen selbstgen.) EUR	davon Beträge mit absetzbaren Zinsen (vermietet/Gewerbe) EUR	
Gesamtkosten	418.000,00	60,00/40,00	250.800,00	167.200,00	ändem
Eigenmittel	166.000,00	100,00/0,00	166.000,00	0,00	ändem
Annuitätendarlehen/Musterbank 1	100.000,00	20,00/80,00	20.000,00	80.000,00	ändem
Endfälliges Darlehen, Ablösung BSV/ABC AG	60.000,00	automatisch	36.000,00	24.000,00	ändem
KfW-Förderdarlehen/KfW-Förderbank	32.000,00	automatisch	19.200,00	12.800,00	ändem
Landesförderdarlehen/L-Bank	36.000,00	automatisch	21.600,00	14.400,00	ändem
Bausparvertrag/LBS Baden-Württemberg	24.000,00	automatisch	14.400,00	9.600,00	ändem
Noch zuzuordnender Betrag	0,00		-26.400,00	26.400,00	

Über- bzw. Unterzuordnungen werden in der letzten Zeile "Noch zuzuordnender Betrag" angezeigt.

Ein Beispiel: Sie haben die absetzbaren Zinsen eines zuteilungsreifen Bausparvertrags komplett auf den selbstgenutzten Teil zugeordnet. Im Bereich "Noch zuzuordnender Betrag" wird jetzt der Betrag,

der für dieses Darlehen bei automatischer Verteilung dem vermieteten Teil entsprach, in der Spalte "nicht absetzbare Zinsen" (selbstgenutzter Teil) mit negativem Vorzeichen und in der Spalte "absetzbare Zinsen" (vermietet/Gewerbe) mit positivem Vorzeichen angezeigt. Dieser Betrag muss also entweder auf der Seite "nicht absetzbare Zinsen" (selbstgenutzter Teil) reduziert oder auf der Seite "absetzbare Zinsen" (vermietet/Gewerbe) hinzugefügt werden. Wird der ausgewiesene Betrag jetzt im Annuitätendarlehen auf der Seite "absetzbare Zinsen" (vermietet/Gewerbe) hinzugefügt, beträgt der "Noch zuzuordnende Betrag" 0 EUR. Die Umverteilung ist abgeschlossen.

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

9.1.8 Notizen zur Finanzierung

Fina	nzierung Eigenmittel/Eigenleistung Absetzbarkeit der Zinsen Notizen	
	Notizen zu Finanzierungsdaten	
	Individuelle Notiz zur Finanzierung: Der Riestervertrag für Herm Mustermann wurde im Annuitätendarlehen berücksichtigt.	*
	Notizen aus Dateiladen Notizen aus Zwischenablane	

Im Bereich "Notizen zu Finanzierungsdaten" erfassen Sie Notizen, die die Finanzierung näher erläutern. Die Notizen sind für den Kunden gedacht, z. B. als Erläuterung zu den einzelnen Finanzierungsmitteln. Sie werden in der ausführlichen Auswertung zur Finanzierung dargestellt.

Über den Button **<Notizen aus Datei laden>** laden Sie Text aus einer beliebigen Textdatei in das Notizenfeld. Hier sind alle Dateien mit der Endung *.txt lesbar.

Der Button **<Notizen aus Zwischenablage>** setzt den in der Zwischenablage gespeicherten Text in das Notizenfeld. Benutzen Sie diese Funktion, wenn Sie Teile einer Textdatei übernehmen möchten oder wenn das Format der Datei nicht geladen werden kann.

Markieren Sie in Ihrem Textverarbeitungsprogramm den Textteil, den Sie übernehmen möchten. Kopieren Sie den Text in die Zwischenablage (Standardfunktion <Strg> c). Klicken Sie dann im ALF-OPTIFI Notiz-Fenster auf den Button <Notizen aus Zwischenablage>, wird der Text hier eingefügt.

10 Auswerten

Start Auswerte	n Anschreiben	Versenden Impo	ort/Export Extras	Optionen	Hilfe			
Ausführlich Kompakt Tilgun	gspläne Variantenverglei	ch Vergleich Eigentümer/Mieter	Vergleich Immobilien-/Geldanlage	Wie viel Haus kann ich?	Selbstauskunft	Anlage Selbstauskunft	Checkliste	Grafik
Auswertung		Vergleiche			Zusät	ze		Grafik

In der Software ALF-OPTIFI Baufinanzierung werden im Menüpunkt "Auswerten" verschiedene Auswertungen angeboten:

- Auswertung
 - Ausführlich
 - Kompakte Auswertung
 - Tilgungspläne
- Vergleiche
 - Variantenvergleich (nur mit Modul V Variante)
 - Vergleich Eigentümer/Mieter (nur mit Modul Z Zusätze)
 - Vergleich Immobilien-/Geldanlage (nur mit Modul Z Zusätze)
- Zusätze
 - Wie viel Haus kann ich ...? (nur mit Modul Z Zusätze)
 - Selbstauskunft (nur mit Modul B Beratung)
 - Anlage Selbstauskunft (nur mit Modul B Beratung)
 - Checkliste (nur mit Modul B Beratung)
- Grafik (nur mit Modul G Grafik)

10.1 Druckvorschau

Alle Auswertungen der Software werden zunächst am Bildschirm in der Druckvorschau angezeigt.

Hier können Sie die Ausgabe prüfen und anschließend ausgeben.

📥 Druckvorschau (R13)				- C X
Aktuelle Seite 2 von 10				
Start Ausgabe als Bilddatei In	Textverarbeitung übertragen Ausgabe als E-Mail versenden			
Erste Seite Seite Seitenauswahl	Drucken PDF PDF Ausgabe	114 % Fenster Schließen		
	F inancia and a state fin			
	Annuitätendarlehen & Riester & BSV		Liebigstr. 23 74211 Leingarten	
			Objekt	
	Ihr Wunschobjekt Sie möchten Ihr gemischt genutztes Einfamilienhaus mit Einlie Musterstadt. Ihr Objekt verfügt über 220,00 m² Wohnfläche. 80, Anschaffungsdatum war am 0204.2017 und Einzug am 30.04 voraussichtliche Wertsteigerung der Immobilie von 1,00 % pro	gerwohnung umfinanzieren. Ihre Immobilie "M 00 m² werden vermietet. Die Immobilie wurde 2017. Für die Berechnung der Entwicklung Ihre Jahr angenommen.	usterweg 6" befindet sich in am 30.12.2005 erbaut. r Finanzierung wird eine	

In der Druckvorschau navigieren Sie über die Menüleiste und die Scrollbalken.

Start	Ausgab	e als Bildda	tei In	Textverarbeit	tung übertragen	Aus	gabe als E-	Mail versende	n	
Erste Seite	Vorherige Seite	Nächste Seite) Letzte Seite	Drucken	PDF PDF	Eine Seite	Zwei Seiten	Auto Größe	0 114 %	- X Fenster Schließen
	Seitena	uswahl		Au	isgabe	An	sicht		Zoom	

In der ersten Ordnerlasche "Start" bewegen Sie im Bereich "**Seitenauswahl**" die Anzeige eine Seite zurück bzw. vor oder auf die erste bzw. letzte Seite.

In "**Ausgabe**" starten Sie den Ausdruck (bzw. den Standard-Druck-Dialog) über das Drucker-Icon. Die Ausgabe als "PDF" und "Gesichertes PDF" wird in der Basis-Version nicht angeboten.

Im Bereich "Ansicht" wählen Sie die Darstellung ein- oder mehrseitig.

Der Bereich "**Zoom**" bietet eine automatische Einstellung über "Auto Größe". Über diesen Button wählt die Software die größtmögliche Anzeigegröße ohne Scrollen. Mit dem Schieberegler legen Sie die Zoomgröße selbst fest. Der "**Schließen**"-Button schließt das Anzeigefenster.

Die Ordnerlaschen "Ausgabe als Bilddatei", "In Textverarbeitung übertragen" und "Ausgabe als E-Mail versenden" sind in der ALF-OPTIFI Basis-Version nicht verfügbar.

Modul I – Im-/Export: Für die Ausgabe einer ALF-OPTIFI Auswertung als PDF-Datei, als Bilddatei oder den Versand als E-Mail benötigen Sie das Modul I – Im-/Export. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie im Internet unter www.alfag.de/optifi.

10.2 Auswertungen

Komplette Beispielausdrucke finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

Auf jeder Seite Ihrer ALF-OPTIFI Ausdrucke sehen Sie im Kopf oben links den Erwerbernamen, darunter den Namen der Variante. Rechts oben werden Ihr Firmenname sowie die Anschrift gedruckt.

Finanzierungsvorschlag für Martin und Steffi Mustermann Beispiel mit Riester ALF AG Liebigstr. 23 74211 Leingarten

In der Fußzeile finden Sie links Beratername, Telefon, E-Mail und ggfls. Fax. Rechts sehen Sie das Datum und die Seitenzahl.

Es betreut Sie: Bernd Beispiel Telefon: 07131,906565 Fax: 07131,906566 E-Mail: beispiel@kreditinstitute.de 31.07.2013

Seite 1

10.2.1 Ausführliche Auswertung



Die ausführliche Auswertung zeigt die Ergebnisse einer strukturierten, übersichtlichen Darstellung.

Bevor die ausführliche Auswertung in der Druckvorschau angezeigt wird, legen Sie den Ausgabeumfang fest.

In der ersten Ordnerlasche "**Allgemein**" sehen Sie oben den Erwerber, für den die Ausgabe erfolgen soll. Da in der Basis-Version nur ein Erwerber pro Berechnung erfassbar ist, dient diese Auswahl hier als Anzeige.

Standardmäßig wird der erfassten "Name der Variante" vorgegeben, der aber hier auch geändert werden kann. Diese Änderung gilt dann nur für diese Auswertung. Der Name der Variante steht im Kopf jeder Auswertung.

Darunter sehen Sie Ausgabedatum und Berechnungsstart. Diese sind ebenfalls vorbelegt, das Ausgabedatum mit dem aktuellen Datum und der Berechnungsstart mit dem in der Variante erfassten Berechnungsstart.

Die Berechnungsdauer ist "bis Ende" vorbelegt, kann aber für eine gewählte Anzahl Jahre verändert werden.

In der zweiten Ordnerlasche "**Ausgabeumfang**" legen Sie den Inhalt der Auswertung fest. Mit dem Setzen der Häkchen blenden Sie einzelne Bereiche der Auswertung ein, mit dem Entfernen der Häkchen aus.

Diese Auswahl wird für die Tabelle der "Gesamtentwicklung" angeboten:

• Der Gesamt-Effektivzins der Finanzierung wird wahlweise ausgegeben.

• Die Tabellenspalten Mieteinkünfte, Steuervorteil, Aufwand brutto und netto werden wahlweise in monatlichen oder jährlichen Beträgen dargestellt.

• Wird die Ausgabe von Nettoeinkommen und Überschuss abgewählt, entfallen in der Tabelle die beiden rechten Spalten "Nettoeinkommen" und "Überschuss".

Ausführliche Auswertung			×
Allgemein Ausgabeumfar	ng Texte		
Erwerber	Eheleute Muster		•
Bezeichnung	Annuitätendarlehen & R	iester & BSV	
Ausgabedatum	03.04.2017 💾		
Berechnungsstart	02.04.2017 💾		
Berechnungsdauer	Bis Ende	🔘 Jahre	0
OK	Abbrechen	Standard	



• Für die Ausgabe der Barwerte erfassen Sie bitte den erforderlichen Barwertzins. Bei gesetztem Häkchen wird der Barwert ermittelt für Mieteinkünfte, Steuervorteil, Zulagen/Zuschüsse, Aufwand brutto und netto. Die Ausgabe erfolgt direkt unter der Summenzeile.

• Die Summenzeile ist abwählbar.

In der Ordnerlasche "**Texte**" erfassen Sie abschließende Infos, die unter jeder ausführlichen Auswertung ausgegeben werden können. Diese enthalten z. B. Erläuterungen für den Erwerber oder einen Haftungsausschluss.

usführliche Au	wertung
Allgemein Au	sgabeumfang Texte
- Abschließend	a Informationan
Die Abschlief	ienden Informationen werden am Schluß der Auswertung ausgegeben.
Aussian	
Auswahi	Abschließende Informationen 1

Abschließende I	nformationen erfassen	x
Bezeichnung	Abschließende Informationen 1	
Nach Ihren Ang derzeitigen Kap steuerlichen Ge Verständnis, da für den Eintritt d Darlehenszusag	aben, die selbstverständlich vertraulich behandelt werden und dem Bankgeheimnis unterliegen, den talmarktikonditionen, unverbindlichen Zuteilungsaussichten bei Bausparverträgen und heutigen gebenheiten haben wir diese Modell-Berechnung mit größter Sorgfalt durchgeführt. Bitte haben Sie dafür sis wir eine Haftung für diese unverbindliche Beratung ausschliessen müssen. Ebenso ver er verfolgten steuerlichen Ziele nicht übernommen werden. Die Konditionen sind freibleibend bis zur ge durch die Bank.	*
Spe	ichem Abbrechen Text aus Datei Zwischenablage	•

Ein Klick auf <Neuer Text> öffnet ein leeres Testfenster.

Ein Klick auf den Button <Bearbeiten/Ansicht> öffnet das Fenster zum Bearbeiten des gewählten Textes.

Hier laden Sie über den entsprechenden Button auch Text aus einer Textdatei oder aus der Zwischenablage. ALF liefert Vorlagen für diese Infotexte.

Ein Klick auf "OK" im Auswahlfenster "Ausführliche Auswertung" startet die Ausgabe der Ausführlichen Auswertung in der Druckvorschau. Die ausführliche Auswertung ist in die drei großen Bereiche Erwerber, Objekt und Finanzierung gegliedert und mit je einem Symbol gekennzeichnet.



Erwerber: Die Ausgaben richten sich nach den erfassten Daten. Die Auswertung beginnt mit dem Einführungssatz ("Hier überreichen wir Ihnen…") und wenn vorhanden die Notizen zur Variante. Es folgen "Ihre persönlichen Daten" inkl. Erläuterung und Notiz zum Erwerber.

In der ALF-OPTIFI Basis-Version sind die Einkommensdaten reduziert auf Brutto- und Nettoeinkommen sowie Steuerschuld.

Modul E – Erwerber: Für das Erfassen und die Ausgabe ausführlicher Erwerberdaten sowie für die Erfassung mehrerer Erwerber zur Berechnung benötigen Sie das Modul E – Erwerber. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter <u>www.alfag.de/optifi</u>.

					(Objekt	t
lhr Wunschobjekt							
Sie möchten ein gemischt genutztes E Musterstadt. Ihr Wunschobjektverfügt ü erbaut. Voraussichtliches Anschaffung Finanzierungwird eine voraussichtlich	infamilienhaus mit Eir iber200,00 m² Wohnfl, sdatum ist am 20.01.20 e Wertsteigerung der Ir	nliegerwohnun; äche.80,00 m² 014 und Einzug mmobilie von 1,	gkaufen. Ih werden veri am 01.02.3 00 % pro Jah	re Immobilie "Mustew nietet. Die Immobi 2014. Für die Bere- r angenommen.	veg 6" befind ilie wurde am chnung der E	et sich in 30.12.2005 intwiddung Ihrer	
Objektkosten							
Übersicht der Kosten							
Kaufpreis						378.000.00 EU	IR
Grundstückskosten						83.000.00 EU	IR
Gebäudekosten						182.000,00 EU	R
Anschaffungsnahe Kosten für Renovier	ung					80.000,00 EU	R
Verteilt absetzbare Kosten	-					12.000,00 EU	IR.
Nicht absetzbare Kosten						20.000,00 EU	IR.
Grunderwerbsteuer(5,00 %)						12.000,00 EU	R
Kosten für Notar und Grundbuchamt						3.600,00 EU	IR.
Maklerprovision (3,57 %)						8.568,00 EU	R
Die Kosten für die Immobilie betrager	ו					401.168,00 EU	IR
lhre Wohnfläche und Mie	teinnahmen						
selbst genutzte Wohnfläche							
selbst genutzte Wohnfläche						120,00 r	π²
Vermietete Wohnfläche							
Vermietete Wohnfläche						80,00 r	m²
Anfangsmiete kalt monatlich pro m²						6,00 EU	R
Ihre Abschreibungen im I	Detail						
Ihre sofort absetzbaren Kosten (Werb	oungskosten)						
Notarkosten für den Grundschuldeintrag	1					1.200,00 EU	R
Sofort abzugsfähige Erhaltungsaufwend	dungen					20.000,00 EU	R
Summe sofort absetzbare Kosten						21.200,00 EU	R
Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)							
	Paragraf	Dauer Jahre	Start	Basis EUR	Satz %	Betra EUR/Jal	ag hr
Vermietung (linear 50x2%)	§7 Abs.4/2a EStG	50	2014	68.810,00	2,0	1.377,0	00
Renovierung/Ausbau (linear 10×10%)	§7 Abs.1 EStG	10	2014	12.000,00	10,0	1.200,0	00
Anfängliche Abschreibung						2.577 (00

Objekt: Die Ausgaben im Bereich Objekt richten sich nach den erfassten Daten. Zuerst werden die Objekt-Grunddaten wie Art des Objekts, Anschrift und Quadratmeter in Textform dargestellt, dazu wenn vorhanden die Notizen zum Objekt. Die Objektkosten werden in ALF-OPTIFI Basis in einer Tabelle "Übersicht der Kosten" ausgegeben. Zusätzlich gibt es die Tabellen "Ihre Wohnfläche und Mieteinnahmen" (nur bei Miete), "Ihr verteilt absetzbarer Anteil" (nur wenn Standard geändert) und "Ihre Absetzung für Abnutzung (Afa)" (wenn vorhanden).

Modul O – Objekt: Für das Erfassen und die Ausgabe ausführlicher Objektdaten sowie für die Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter <u>www.alfag.de/optifi</u>.

E					Finar	zie	rung
Ihre Eigenmittel und Eigenleistung	en						
Bargeld und Bankguthaben Eigenleistung Guthaben in zuteilungsreifen Bauspawetträgen Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenn Ermittlung Ihres Einanzierungsbed	nittel betrager arfs	n				100.7 20.0 35.4 155.8	700,00 EUR 000,00 EUR 146,81 EUR 346,81 EUR
Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Gebäudekosten + 401.1 Kosten für lhre Finanzierung, die den Auszahlungsbetrag verringem, z.B. Disagio + 11.40 Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen - 155.8 Ihr gesamter Finanzierungsbedraf beträgt = 256.7					168,00 EUR 100,00 EUR 346,81 EUR 721,19 EUR		
Unser Finanzierungsvorschlag ZurFinanzierung IhrerImmobilie unterbreitenwir Ihne bisVertragsabschluss freibleibend.	en folgenden	Finanzierun	gsvorsch I.	ag. Die Da	ulehenskonditio	nen sind he	ute gültig und
Ihre Finanzierungsbausteine							
Institut	Darlehen EUR	Netto- darlehen EUR	Sollzins %	Tilgung %	Sollzins- I bindung bis	Effektiv- zins %	Aufwand monatlich EUR
Annuitätendarlehen Musterbank	132.000,00	120.600,00	2,800	2,000	20.01.2024	4,04	528,00
Bauspardarlehen Allianz Bauspar AG	24.853,19	24.853,19	1,950	7,456		2,65	447,36
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvet ABC AG Schwäbisch Hall Der Gesamteffektivzins für diese Kombination (D.	əg 99.868,00 arlehen mit T	99.868,00 ilgung durch	4,000 • Bausparv	Ans ertrag) beträ	20.01.2019 sparung ab 30 gt 5,66 %.	4,19).01 <i>2</i> 014	332,89 499,34
Summe	256.721,19	245.321,19			-		1.807,59

Finanzierung: Im Bereich Finanzierung werden zuerst die Eigenmittel und Eigenleistungen dargestellt,dann folgt die Ermittlung des Finanzierungsbedarfs. In der Tabelle "Unser Finanzierungsvorschlag" werden die Finanzierungsbausteine aufgelistet.

anzmittel im Detail

Annuitätendarlehen									
Musterbank				EUR	132.000,00				
Darlehensbetrag	EUR	132.000,00	Effektivzins jährlich	%	4,04				
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	2,800				
Nettodarlehen	EUR	120.600,00	Sollzinsbindung bis		20.01.2024				
Auszahlung am		20.01.2014	Tilgungssatz jährlich	%	2,000				
1. Ratenzahlung am		30.01.2014	Ratenzahlung		monatlich				
1. Tilgungsverrechnung am		30.01.2014	Tilgungsverrechnung		sofort				
1. Zinsabrechnung am		30.01.2014	Zinsabrechnung		monatlich				
1. Rate	EUR	528,00	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	%	6,000				
Folgeraten	EUR	528,00	Gesamtlautzeit	26 Ja	hre 9 Mon <i>a</i> te				
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	798,14	Darlehensende		30.10.2040				
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	101.460,78	Gesamtbetrag	EUR	223.987,39				
Bearbeitungskosten	%	0,500							
Restkreditversicherungssumme	EUR	100.000,00							
Restkreditversicherungsbeitrag	EUR	10.740,00	Der Betrag fließt in den Effektivzins und Ges	amtbetra	g mit ein.				
Die Bearbeitungskosten werden für die Effe	ktivzinsb (Die Bearbeitungskosten werden für die Effektivzinsberechnung auf die Sollzinsbindungsdauer verteilt.							

In "Die Finanzmittel im Detail" werden sämtliche Daten zu den einzelnen Fremdmitteln ausgegeben. Die Tabelle "Die anfängliche Entwicklung Ihres Finanzierungsaufwands" zeigt die einzelnen Aufwandspositionen, absetzbaren Beträge und den Nettoaufwand für die ersten fünf Jahre.

Die anfängliche Entwicklung Ih	res F	inanzierun	gsaufwan	ds 2013 bi	s 2017	
Ihre jährlichen Ausgaben		2013	2014	2015	2016	2017
AD Musterbank	EUR	0,00	6.336,00	6.336,00	6.336,00	6.336,00
BSV Allianz Bauspar AG	EUR	0,00	5.368,32	5,368,32	5,368,32	5,368,32
EDBSV ABC AG	EUR	0,00	3.772,75	3.994,68	3.994,68	3.994,68
 BSV Schwäbisch Hall 	EUR	0,00	5,992,08	5,992,08	5,992,08	5,992,08
Brutto aufwand jährlich	EUR	0,00	21.469,15	21.691,08	21.691,08	21.691,08
Bruttoaufwand monatlich	EUR	0,00	1.789,10	1.807,59	1.807,59	1.807,59
Ihre jährlichen Zulagen		2013	2014	2015	2016	2017
Riester-Zulage	EUR	0,00	524,00	524,00	524,00	524,00
Ihre jährlichen Mieteinnahmen		2013	2014	2015	2016	2017
Wohnen	EUR	0,00	5.280,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Jährliche steuerwirksame B eräg e		2013	2014	2015	2016	2017
AfA vermietet	EUR	0,00	1.377,00	1.377,00	1.377,00	1.377,00
Sonstige AtA	EUR	0,00	1.100,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Absetzbare Zinsen	EUR	0,00	3.061,52	3,159,46	3.084,44	3.007,69
Disagio/Gebühren	EUR	0,00	4,963,47	4,00	4,00	4,00
Werbungskosten	EUR	0,00	20.480,00	0,00	0,00	0,00
Absetzbare Riesterbeträge	EUR	0,00	2,100,00	2,100,00	2,100,00	2,100,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR	0,00	5.280,00	5,760,00	5,760,00	5,760,00
Summe steuerwirksame Beträge	EUR	0,00	27,801,99	2.080,46	2.005,44	1.928,69
Steuerersparnis	EUR	0,00	5.477,20	49,36	28,56	9,44
Enthaltene Ersparnis aus Disagio und Gebühren	EUR	0,00	424,00	55,68	56,32	58,80
Ihr Nettoaufwand		2013	2014	2015	2016	2017
Aufwendungen jählich	EUR	0,00	21.469,15	21.691,08	21.691,08	21.691,08
- Mieteinnahmen jählich	EUR	0,00	5.280,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
- Steuerersparnis jährlich	EUR	0,00	5.477,20	49,36	28,56	9,44
Nettoaufwand jährlich	EUR		10.711,95	15.881,72	15.902,52	15.921,64
Nettoaufwand monatlich	EUR		892,66	1.323,48	1.325,21	1.326,80

Ges	Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung Juli 2013 - Dezember 2040									
Jahr	Restschuld Jahresende EUR	AfA jährlich EUR	Absetzbar e Kosten jährlich EUR	Zulagen jährlich EUR	Miet- einkünfte monatlich EUR	Steuer- vorteil monatlich EUR	Aufwand brutto monatlich EUR	Aufwand netto monatlich EUR	Nettoein- kommen monatlich EUR	Über- schuss monatlich EUR
2013	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,492,98	8,492,98
2014	248.383,93	2.477,00	30.604,99	524,00	440,00	456,43	1.789,10	892,66	8.577,91	7.685,25
2015	240.069,59	2.577,00	5.263,46	524,00	480,00	4,11	1.807,59	1.323,48	8.663,69	7.340,21
2016	231.567,70	2.577,00	5.188,44	524,00	480,00	2,38	1.807,59	1.325,21	8.750,33	7.425,12
2039	7.198,39	1.377,00	288,93	0,00	480,00	-109,44	798,14	427,58	11.000,59	10.573,01
2040	0,00	1.377,00	74,45	0,00	480,00	-115,56	615,38	250,94	11.110,59	10.859,66
Gesa	mt	49.179,00	90.046,22	2.620,00	155.040,00	-9.852,64	395.067,41	249.880,05		
Barwe	erte bei 4,00 %			2.294,51	94.038,64	-1.639,34	266.477,47	171.783,66		

Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 7,03 %.

Die Spalten der monatlichen Beträge enthalten den Durchschnittswert, der sich aus der Division des Jahresbetrages durch die Anzahl der Monate ergibt

Informationen zu den Finanzierungsjahren

2014 Einzug

Auszahlung Annuitäten darlehen Musterbark

Auszahlung Bausparvertrag Allianz Bauspar AG

Auszahlung Endfälliges Darlehen ABC AG

2018 Rückzahlungsende Bausparvertrag Allianz Bauspar AG

2019 Angenommener Sollzins nach Sollzinsbindung 6 % jährlich bei Endfälliges Darlehen ABC AG

Die Gesamtauswertung zeigt eine tabellarische Übersicht über den gesamten Finanzierungszeitraum. Im linken Teil sehen Sie das Jahr sowie die jährlichen Beträge für Restschuld, Afa und absetzbare Kosten. Die mittlere Spalte zeigt die – wahlweise monatlichen oder jährlichen – Beträge für Mieteinkünfte, Steuervorteil, Zulagen/Zuschüsse, Aufwand brutto und netto.

Die letzte Spalte zeigt die monatlichen Beträge für Nettoeinkommen und Überschuss (Wert, der "zum Leben" verbleibt). Darunter werden die Spalten summiert sowie die Barwerte und der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel ausgewiesen. Die "Informationen zu den Finanzierungsjahren" erläutern Änderungen und Sprünge in der Finanzierung (z. B. Ende der Zinsfestschreibung).

Nach Ihren Angaben, die selbstverständlich vertraulich behandelt werden und dem Bankgeheimnis unterliegen, den derzeitigen Kapitalmarktkonditionen, unverbindlichen Zuteilungsaussichten bei Bausparverträgen und heutigen steuerlichen Gegebenheiten haben wir diese Modell-Berechnung mit größter Sorgfalt durchgeführt. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir eine Haftung für diese unverbindliche Beratung ausschliessen müssen. Ebenso kann eine Haftung für den Eintritt der verfolgten steuerlichen Ziele nicht übernommen werden. Die Konditionen sind freibleibend bis zur Darlehenszusage durch die Bank.

Den Schluss bilden die abschließenden Informationen mit dem Haftungsausschluss.

Ist der **Barwert** gewählt, werden Einzel-Barwerte und Netto-Barwert ausgegeben. Der Kunde kann so sehen, wie viel Geld er beim Berechnungsstart zur Verfügung haben müsste, um die Finanzierung unter Berücksichtigung aller zukünftigen Ein- und Auszahlungen bedienen zu können.

Dafür wird ein virtuelles Konto geführt. Von diesem werden alle Zahlungen abgebucht, die der Kunde im Laufe der Finanzierung leistet (Raten, Gebühren, Sondertilgungen...) und alle Beträge gutgeschrieben, die der Kunde erhält (z. B. Mieten, Steuerrückerstattungen). Der Barwert wird errechnet, indem alle künftigen Zahlungen taggenau gebucht und mit dem gleichen Barwertzins aufgezinst werden. Dieses Endkapital wird dann zum Barwert abgezinst.

Die Barwertrechnung dient als Vergleichswert für unterschiedliche Finanzierungsmodelle und ist ein rein theoretischer Wert. Je niedriger der Barwert, desto günstiger ist die Finanzierung für den Kunden.

Während beim Barwert nur die Ausgabenseite (Kreditraten, Gebühren, Sondertilgungen) betrachtet wird, berücksichtigt der Netto-Barwert zusätzlich auch die Einnahmenseite (Mieteinnahmen, Steuervorteile aus Abschreibungen und absetzbaren Kosten, Zuschüsse usw.). Der Netto-Barwert ist der Barwert aller Zahlungen, die der Kunde für die Finanzierung leisten muss, abzüglich aller Einnahmen, die der Kunde aus der Finanzierung erhält, abgezinst auf den Beginn der Finanzierung. Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel gibt den effektiven Zins für alle Darlehen an. Er ist sozusagen der "Effektivzins der gesamten Finanzierung". Hier werden quasi alle Fremdmittel als ein Darlehen betrachtet und die jährlichen Kosten für dieses globale Darlehen ermittelt. Er berücksichtigt bei Finanzierungen mit Bausparverträgen oder Lebensversicherungen auch die notwendigen Einzahlungen in den Bausparvertrag oder in die Lebensversicherung. Bei Finanzierungen mit einem Bausparvertrag ist der Gesamt-EFZ durch die Berücksichtigung der Ansparraten höher als der EFZ des einzelnen Bauspardarlehens. Der Einzel-EFZ gibt die jährlichen Kosten eines Darlehens in Prozent des Darlehensbetrages an. Es wird für die Berechnung des Effektivzinses nur die Darlehensphase berücksichtigt; bei Bausparverträgen oder Lebensversicherungen bleiben die Ansparraten also unberücksichtigt.

Es gibt einen theoretischen Fall, in dem der Gesamteffektivzins kleiner als die Effektivzinssätze der Einzeldarlehen sein könnte: Wenn für eine Lebensversicherung eine sehr hohe Rendite eingegeben würde, wären die jährlichen Kosten zur Rückzahlung des Darlehens vergleichsweise gering und der Gesamteffektivzins niedriger als der Effektivzins.

Modul B – Beratung: Für farbige Ausdrucke, ein Deckblatt inkl. Deckblatt-Designer sowie die Einbindung von Firmenlogo, Beraterbild, Grafiken, Schematas, Erläuterungen und Objektbildern benötigen Sie das Modul B - Beratung. Damit sind auch die Inhalte der einzelnen Auswertungen variierbar. So können Sie die Auswertungen sehr einfach für den Kunden personalisieren. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi und www.alfag.de/beratung.



10.2.2 Kompakte Auswertung

Die kompakte Auswertung zeigt in einer sehr übersichtlichen Darstellung die wichtigsten Daten der Finanzierung.

Bevor die ausführliche Auswertung in der Druckvorschau angezeigt wird, legen Sie den Ausgabeumfang fest.

In der ersten Ordnerlasche "**Allgemein**" sehen Sie oben den Erwerber, für den die Ausgabe erfolgt. Da in der Basis-Version nur ein Erwerber pro Berechnung erfasst werden kann, dient diese Auswahl hier nur als Anzeige.

Standardmäßig wird der erfassten "Name der Variante" vorgegeben, der aber hier auch geändert werden kann. Diese Änderung gilt dann nur für diese Auswertung.

Der Name der Variante steht im Kopf jeder Auswertung.

Kompakte Auswertung	×
Allgemein Ausgabeum	ífang) Texte)
Erwerber	Eheleute Muster 👻
Name der Variante Ausgabedatum Berechnungsstart	Annuitätendarlehen & Riester & BSV 03.04.2017
OK	Abbrechen Standard

Darunter sehen Sie Ausgabedatum und Berechnungsstart. Diese sind ebenfalls vorbelegt, das Ausgabedatum mit dem aktuellen Datum und der Berechnungsstart mit dem in der Variante erfassten Berechnungsstart.

ALF-

In der zweiten Ordnerlasche "**Ausgabeumfang**" legen Sie den Inhalt der Auswertung fest.

Mit dem Setzen der Häkchen blenden Sie die einzelnen Bereiche der Auswertung ein, mit dem Entfernen der Häkchen aus.

Diese Auswahl wird zur Tabelle der Finanzierungsbausteine angeboten:

• Die Tabellenspalte Aufwand wird wahlweise in monatlichen oder jährlichen Beträgen dargestellt.

Compakte	e Auswertung	X
Allgeme	sin Ausgabeumfang] Texte	
E	rwerber	
V	Persönliche Daten	_
0	Dijekt	
1	Wunschobjekt	
Fi	inanzierung	
V	Finanzierungsbedarf	
1	Finanzierungsbausteine	
	Ausgabe Aufwand 💿 monatlich 💿 jährlich	
1	Abschreibungen	
1	Finanzierungskosten	
	OK Abbrechen Standard	

Kompakte Ausw	vertung X
Allgemein Au	isgabeumfang Texte
– Abschließend Die Abschlie	de Informationen Benden Informationen werden am Schluß der Auswertung ausgegeben.
Auswahl	<kein text=""></kein>
	Bearbeiten/Ansicht Neuer Text Text löschen

In der Ordnerlasche "**Texte**" erfassen Sie abschließende Infos, die unter jeder ausführlichen Auswertung ausgegeben werden können. Diese enthalten z. B. Erläuterungen für den Erwerber oder einen Haftungsausschluss.

schließende Ir	formationen erfassen	×
Bezeichnung	Abschließende Informationen 1	
Nach Ihren Ang derzeitigen Kapi steuerlichen Ge Verständnis, da: für den Eintritt Darlehenszusag	aben, die selbstverständlich vertraulich behandelt werden und dem Bankgeheimnis unterliegen, den almarktkonditionen, unverbindlichen Zuteilungsaussichten bei Bausparverträgen und heutigen gebernheiten haben wir diese Modell-Berechnung mit größter Sorgfalt durchgeführt. Bitte haben Sie dafür s wir eine Haftung für diese unverbindliche Beratung ausschliessen müssen. Ebens ok ann eine Haftung ar verfolgten steuerlichen Ziele nicht übernommen werden. Die Konditionen sind freibleibend bis zur e durch die Bank.	*
Spe	chem Abbrechen Text aus Datei Zwischenablage	Ŧ

Ein Klick auf <Neuer Text> öffnet ein leeres Testfenster.

Ein Klick auf den Button <Bearbeiten/Ansicht> öffnet das Fenster zum Bearbeiten des gewählten Textes.

Hier laden Sie über den entsprechenden Button auch Text aus einer Textdatei oder aus der Zwischenablage. ALF liefert Vorlagen für diese Infotexte.

Ein Klick auf "OK" im Auswahlfenster "Kompakte Auswertung" startet die Ausgabe der kompakten Auswertung in der Druckvorschau.

Finanzierungsvorschlag								
Persönliche Daten								
Herr Martin Mustermann und Frau Steffi Mustermann, Musterstr. 6, 12345 Mustestadt								
Ihr Wunschobjekt								
Sie möchten ein gemischt genutztes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungkaufen. Ihre Immobilie "Musterweg 6" befindet sid Musterstadt. Ihr Wunschobjektverfügt über200,00 m² Wohnfläche. Davon sollen 80,00 m² vermietet werden. Die Immobilie w 30.12.2005 erbaut. Voraussichtliches Anschaffungsdatum ist am 20.01.2014 und Einzug am 01.02.2014.								
Ihre Immobilienkosten und Ihr Finanzierungsbedar	f							
Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Ge	bäudekosten					401.	168,00 EUR	
Kosten für Ihre Finanzierung, die den Auszahlungsb	etrag verringen	n, z.B. Disagio				11.4	100,00 EUR	
Die Kosten für die Immobilie betragen						412.5	568,00 EUR	
abzüglich Eigenkapital						100.7	700,00 EUR	
abzüglich Eigenleistung						20.0	000,00 EUR	
abzüglich Guthaben in Bausparventrag						35.1	146,81 EUR	
Das ergibt einen Finanzierungsbedarf von						256.1	721,19 EUR	
Ihre Finanzierungsbausteine								
Institut	Darlehen EUR	Netto- darlehen EUR	Sollzins %	Tilgung %	Sollzins- bindung bis	Effektiv- zins %	Aufwand monatlich EUR	
Annuitätendarlehen								
Musterbank	132.000,00	120.600,00	2,800	2,000	20.01.2024	4,04	528,00	
Bauspardarlehen								
Allianz Bauspar AG	24.853,19	24.853,19	1,950	7,458		2,65	447,38	
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparver	tag							
ABC AG	99.868,00	99.868,00	4,000		20.01.2019	4,19	332,89	
Schwäbisch Hall	Schwäbisch Hall Ansparung ab 30.012014							
Der Gesamteffektivzins für diese Kombination (I)arlehen mit T	'ilgung durch	n Bauspaw	ertrag) beträ	gt 5,66 %.			
Summe	256.721,19	245.321,19					1.807,59	

Die Ausgaben richten sich nach den erfassten Daten. Zuerst werden die persönlichen und die Objektdaten in Textform dargestellt, darunter Immobilienkosten und Finanzierungsbedarf. In der Tabelle der Finanzierungsbausteinen sehen Sie die einzelnen Darlehen.

Ihre Abschreibungen und steuerwirksamen Beträge							
		2013	2014	2015	2016	2017	
AfA vermietet	EUR	0,00	1.377,00	1.377,00	1.377,00	1.377,00	
Sonstige AtA	EUR	0,00	1.100,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
Absetzbare Zinsen	EUR	-1,00	3.060,52	3,158,46	3.083,44	3.006,69	
Disagio/Gebühren	EUR	0,00	4.963,47	4,00	4,00	4,00	
Werbungskosten	EUR	0,00	20.480,00	0,00	0,00	0,00	
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR	0,00	5.280,00	5,760,00	5,760,00	5.760,00	
Summe steuerlich absetzbarer Beträge	EUR	0,00	27.801,99	2.080,46	2.005,44	1.928,69	
Steuerersparnis aus Disagio und/oder Gebühren	EUR	0,00	424,00	55,68	56,32	58,80	
Steuernachzahlung* jährlich	EUR	0,00	5,477,20	49,36	28,56	9,44	
Ihre Zulagen							
		2013	2014	2015	2016	2017	
Riester-Zulage	EUR	0,00	524,00	524,00	524,00	524,00	
Ihre Finanzierungskosten							
		2013	2014	2015	2016	2017	
Summe Finanzierungsaufwand jährlich	EUR	0,00	21.469,15	21.691,08	21.691,08	21.691,08	
- Summe Mieteinnahmen jährlich	EUR	0,00	5.280,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	
- Steuerersparnis jährlich	EUR		5.477,20	49,36	28,56	9,44	
Aufwand jährlich	EUR	0,00	10.711,95	15.881,72	15,902,52	15.921,64	
Aufwand monatlich	EUR	0,00	892,66	1.323,48	1.325,21	1.326,80	

Nach Ihren Angaben, die selbstverständlich vertraulich behandelt werden und dem Bankgeheimnis unterliegen, den dezeitigen Kapitalmarktkonditionen, unverbindlichen Zuteilungsaussichten bei Bausparverträgen und heutigen steuerlichen Gegebenheiten habenwir diese Modell-Berechnung mit größter Sorgfalt durchgeführt. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dasswireine Haftung für diese unverbindliche Beratung ausschliessen müssen. Ebensokann eine Haftung für den Eintritt der verfolgten steuerlichen Ziele nicht übernommenwerden. Die Konditionen sind freibleibend bis zur Darlehenszusage durch die Bark

Die nächste Tabelle zeigt für die ersten fünf Jahre die Abschreibungen und steuerwirksamen Beträge, die Zulagen und die Finanzierungskosten mit dem jährlichen und monatlichen Aufwand. Am Ende steht die abschließende Information mit dem Haftungsausschluss.

Der **Gesamteffektivzins aller Fremdmittel** gibt den effektiven Zins für alle Darlehen an. Er ist sozusagen der "Effektivzins der gesamten Finanzierung". Hier werden quasi alle Fremdmittel als ein Darlehen betrachtet und die jährlichen Kosten für dieses globale Darlehen ermittelt. Er berücksichtigt bei Finanzierungen mit Bausparverträgen oder Lebensversicherungen auch die notwendigen Einzahlungen in den Bausparvertrag oder in die Lebensversicherung. Bei Finanzierungen mit einem Bausparvertrag ist der Gesamt-EFZ durch die Berücksichtigung der Ansparraten höher als der EFZ des einzelnen Bauspardarlehens. Der Einzel-EFZ gibt die jährlichen Kosten eines Darlehens in Prozent des Darlehensbetrages an. Es wird für die Berechnung des Effektivzinses nur die Darlehensphase berücksichtigt; bei Bausparverträgen oder Lebensversicherungen bleiben die Ansparraten also unberücksichtigt.

Es gibt einen theoretischen Fall, in dem der Gesamteffektivzins kleiner als die Effektivzinssätze der Einzeldarlehen sein könnte: Wenn für eine Lebensversicherung eine sehr hohe Rendite eingegeben würde, wären die jährlichen Kosten zur Rückzahlung des Darlehens vergleichsweise gering und der Gesamteffektivzins niedriger als der Effektivzins.

Modul B – Beratung: Für farbige Ausdrucke sowie die Einbindung von Firmenlogo, Beraterbild, Grafiken, Schemata, Erläuterungen und Objektbildern benötigen Sie das Modul B - Beratung. Damit sind auch die Inhalte der einzelnen Auswertungen variierbar. So können Sie die Auswertungen sehr einfach für den Kunden personalisieren.

Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi und www.alfag.de/beratung .

10.2.3 Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS)

Seit Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zum 21. März 2016 müssen für Immobiliardarlehensverträge die ESIS-Merkblätter verwendet werden.

Die in ALF-OPTIFI erfassten **Daten werden automatisch** übernommen. Dazu sind zusätzliche Erfassungen notwendig und möglich. Das Europäische Standardisierte Merkblatt ist separat und inkl. Tilgungsplan druckbar.

Rechtsinfo: Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche Artikel 247 § 1 Vorvertragliche Informationen bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen (2) Der Darlehensgeber muss dem Darlehensnehmer die vorvertraglichen Informationen in Textform übermitteln, und zwar unverzüglich nachdem er die Angaben gemäß Absatz 1 erhalten hat und rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Darlehensnehmers. Dafür muss der Darlehensgeber das entsprechend ausgefüllte Europäische Standardisierte Merkblatt gemäß dem Muster in Anlage 6 (ESIS-Merkblatt) verwenden.

Die Inhalte dieses Programmpunktes wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt die ALF AG jedoch keine Gewähr. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der ALF AG. Für diesen Programmpunkt liegt ein aktuelles Wirtschaftsprüfertestat vor.

Außerdem unterliegen die enthaltenen Standardtexte dem deutschen Urheberrecht. Vervielfältigung und Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung der ALF AG.

ESIS oder VVI erfassen?
 ESIS (europäisches standardisiertes Merkblatt) für Immobiliar- Verbraucherdarlehen VVI (vorvertragliche Informationen) für allgemeine Verbraucherdarlehen
OK Abbrechen

10.2.3.1 ESIS separat ausgeben

In jeder Hauptmaske eines Darlehens finden Sie unten den Button "ESIS/VVI". Wählen Sie dann ESIS.

🔘 Tilgungsplan mit ESIS (für Immob	vilar-Verbraucherdarlehen)
🔘 Tilgungsplan mit VVI (für allgemei	ine Verbraucherdarlehen)
 Tilgungsplan ohne vorvertraglich 	e Information
O Wohnriesterkontoentwicklung	
Wohnriesterkontoentwicklung /	Steuerschätzung
Einzelübersicht	Ø Jahresübersicht
Laufzeit	
 Gesamtlaufzeit des Darlehe 	ens
🔘 beliebige Dauer	Jahre 0

10.2.3.2 ESIS mit Tilgungsplan ausgeben

In jeder Hauptmaske eines Darlehens finden Sie unten den Button "Tilgungsplan".

Wählen Sie dann im Auswahlfenster "Tilgungsplan mit ESIS".

Sie erreichen die Tilgungspläne auch im Menü über "Auswerten".

10.2.3.3 ESIS prüfen und ergänzen

% ESIS		x
Vorbemerkungen	Vorbemerkungen	
2. Kreditvermittler	Dieses Dokument wurde am 02.03.2016 🗐 🔻 für Max Mustermann erstellt.	
 ✓ 4. Zinssatz und Kosten ✓ 5. Anzahl der Raten ✓ 6. Höhe der Raten 	Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der	
7. Beispiel eines Tilgungsplans	aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt.	
 9. Vorzeitige Rückzahlung 10. Flexible Merkmale 	Die nachstehenden Informationen bleiben bis 02.03.2016 🔲 🔻 gültig.	
 I1. Rechte Kreditnehmer I2. Beschwerden 	mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten.	
13. Nichteinhaltung 14. Zusätzliche Infos	Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für	
V 15. Aufsichtsbehörde	keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.	
Legende:		
fett = wird immer ausgedruckt		
Ok	Standard wiederherstellen Abbrechen	

Im Fenster "ESIS" sehen Sie im Menü links die Struktur des Merkblatts. Wählen Sie links einen Menüpunkt, werden rechts die Inhalte angezeigt. Prüfen Sie alle Bereiche des Formulars, da auch in den bereits mit Daten gefüllten Bereichen evtl. zusätzliche Erfassungen gesetzlich gefordert sind. Alle Bereiche, die mit einem Häkchen versehen sind, werden ausgedruckt. Die **fett** dargestellten Bereiche müssen immer ausgedruckt werden. Dort ist das Häkchen deshalb nicht entfernbar.

In vielen Bereichen sind über das Setzen von Häkchen zusätzliche Informationen einblendbar.

Ist der Bereich nicht ange- wählt und die Schrift grau	Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für	Beispiel-Bank	keinerlei
erfolgt keine Ausgabe.	Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.		
Ist der Bereich gewählt und die Schrift schwarz, werden	Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für	Beispiel-Bank	keinerlei
die Infos ausgegeben.	Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.		

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote. Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt 4,18%. Er setzt sich zusammen aus: Kreditbetrag und Währung: 150.000,00 EUR Auf der Basis der zum jetzigen Zeitpunkt angenommenen vertraglichen Bedingungen und der heute geltenden Zuteilungsvoraussetzungen ergäbe sich voraussichtlich ein Kreditbetrag in vorgenannter Höhe. Der genaue Kreditbetrag hängt von der tatsächlichen Zuteilung des Bausparvertrages ab. Die Zuteilung des Bausparvertrages richtet sich wiederum nach der Zuteilungsreihenfolge, die in den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) festgelegt ist. Sie ist insbesondere von den Spar- und Tilgungsleistungen aller Bausparver abhängig. Die

Wartezeit bis zur Zuteilung Ihres Bausparvertrages kann Schwankungen unterworfen sein. Somit

Daten, die in der Berechnung vorhanden sind, werden automatisch in das ESIS-Merkblatt übernommen (z. B. EFZ). An vielen Stellen gibt es Infobuttons.

Alle Textfelder können Sie selbst befüllen. Handelt es sich um allgemein gültige Informationen, wurden diese Bereiche von ALF bereits mit Text vorbelegt. Diesen Text können Sie beliebig ändern.

Sie haben den Text überschrieben und möchten den ALF-Standardtext wieder? Klicken Sie auf den Button <Standard wiederherstellen>. Beachten Sie bitte dabei, dass damit die Standardtexte für <u>alle</u> editierbaren Textfelder wieder zurückgesetzt werden. Häufig erläutern Infobuttons die Einträge.

10.2.3.3.1. EFZ-Szenarien

Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet. Da es sich, sofern bis zum Ablauf der Zinsbindungsfrist keine neue Zinsvereinbarung getroffen wird, bei einem Teil Ihres Kredits um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz Ihres Kredites ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf 6,00 % erhöht, kann der effektive Jahreszins auf 6,24 % ansteigen. Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf den für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.

Parameter für BENUTZER: Administrator

Im ESIS-Merkblatt müssen im Bereich "4. Zinssatz und Kosten" verschiedene EFZ-Szenarien ausgegeben werden, wenn der Zinssatz nicht bis Darlehensende festgeschrieben ist:

Darlehen mit einer Festschreibung ab 5 Jahren: Effektivzins für einen höheren Szenariozins
Variable Darlehen und Darlehen mit einer Festschreibung unter 5 Jahren: Effektivzins bei höchstem Zinssatz der letzten 20 Jahre (z. B. entsprechend EURIBOR)

Die jeweils zu verwendenden Zinssätze geben Sie in den Parametern der Software vor. Bitte prüfen Sie die Vorgaben in Optionen, Verwaltung (Benutzer/Parameter), Parameter, ESIS.

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Darlehen Gebühren ESIS Verzeichnisse Farben	Sonstige
ESIS - Vorgaben	
Szenario-Zinssatz 🌵	
Beispielzinssatz für Darlehen mit Zinsbindungsdauer ab 5 Jahre (%/Jahr)	5,00
Maximaler Zinssatz für Darlehen mit variablem Zinssatz oder Zinsbindungsdauer bis 5 Jahre (%/	8,36

Im Bereich "Szenario-Zinssatz" der ESIS-Parameter erfassen Sie die für die Zinsszenarien zu verwendenden Zinssätze.

Aus den Langzeitstatistiken der FMH Finanzberatung (www.fmh.de) entnahmen wir für den höchsten Zinssatz der letzten 20 Jahre den maximalen Zinswert von 8,36 %. Dieser Wert (höchster Zins für Anlagen 15 Jahre vom 07.05.96) ist der höchste Zinssatz für Hypothekenzinsen von 70 bis 90 namhaften Anbietern der letzten 20 Jahre. Der Wert ist änderbar.

10.2.3.3.2.

Ablösungs-Szenarien

Der potenzielle Höchstbetrag einer Vorfälligkeitsentschädigung beträgt	8	
49.952,67 EUR.		
😨 Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei Wiederanlagerendite 0 %	B	
Die Vorfälligkeitsentschädigung beträgt bei einer Wiederanlagerendite von 0% bei Abl-	ösung	
- nach 2 Jahr(en) 5 Monat(en) 30 Tag(en) 35.348,54 EUR		Im ESIS Markhlatt müssen im
- nach 5 Jahr(en) 22.097,00 EUR		Bereich "9. Vorzeitige Rückzah-
- nach 7 Jahr(en) 5 Monat(en) 30 Tag(en) 10.387,24 EUR.		lung" verschiedene Ablösungs-
▼ Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei höherer Wiederanlagerendite	8	Szenarien ausgeben werden.
Steigen die Wiederanlagerenditen auf 1,00 %, beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung	Diese sind rechtlich frei wählbar.	
- nach 2 Jahr(en) 5 Monat(en) 30 Tag(en) 28.457,05 EUR		
- nach 5 Jahr(en) 17.987,72 EUR		
- nach 7 Jahr(en) 5 Monat(en) 30 Tag(en) 8.554,07 EUR.		

ALF bietet 7 Werte, davon 6 Szenarien:

• **Höchstbetrag**: Hier wird - wie gesetzlich gefordert - der potenzielle Höchstbetrag einer Vorfälligkeitsentschädigung ausgegeben. Dieser wird ermittelt mit folgenden Eckdaten: Ablösungstag in den Parametern wählbar (Auszahlungstag, Folgetag, nach Widerrufsfrist), Verwendung des gekündigten Betrags am Kapitalmarkt, Berechnung über Abzinsmethode und mit dem geringst möglichen Wiederanlagezins in Höhe von 0 %.

• Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei Wiederanlagerendite 0 %: Hier werden drei zeitliche Szenarien erstellt, für die jeweils die maximale Entschädigung ermittelt wird: die Entschädigung bei Ablösung nach ¼ der Laufzeit, ¼ der Laufzeit, ¾ der Laufzeit mit dem geringst möglichen Wiederanlagezins in Höhe von 0 %.

• Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei höherer Wiederanlagerendite: Hier werden drei zeitliche Szenarien erstellt, für die jeweils die Entschädigung so ermittelt wird: die Entschädigung bei Ablösung nach ¼ der Laufzeit, ½ der Laufzeit, ¾ der Laufzeit mit höherem Wiederanlagezins als dem niedrigst möglichen Wert. Die Höhe des variierten Wiederanlagezinses richtet sich nach dem ursprünglichen Sollzins.

• Umfangreiche Erläuterungen zur Berechnung (änderbare Textvorlage)

Die zu verwendenden Werte für "Eingesparte Risikovorsorge", "Eingesparte Verwaltungskosten", "Entgelt für die Berechnung" geben Sie in Optionen, Verwaltung (Benutzer/Parameter), Parameter, ESIS vor.

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Darlehen Gebühren ESIS Verzeichnisse Farben	Sonstige
ESIS - Vorgaben	
Szenario-Zinssatz 🌵	
Beispielzinssatz für Darlehen mit Zinsbindungsdauer ab 5 Jahre (%/Jahr)	5,00
Maximaler Zinssatz für Darlehen mit variablem Zinssatz oder Zinsbindungsdauer bis 5 Jahre (%/	8,36
Vorfälligkeitsentschädigung 🌵	
Eingesparte Risikovorsorge (%/Jahr)	0,06
Eingesparte Verwaltungskosten - Intervall	jährlich 👻
Eingesparte Verwaltungskosten (EUR/Intervall)	20,44
Bearbeitungsentgelt (EUR)	0,00
Maximale VFE berechnen, x Tage nach Auszahlung	0

Parameter für BENUTZER: Administrator

Im Punkt "**Maximale VFE berechnen, x Tage nach Auszahlung**" erfassen Sie, ab wann die maximale Vorfälligkeitsentschädigung ermittelt werden soll.

Erfassen Sie hier "0" Tage (Standard), erfolgt die Berechnung der maximalen Vorfälligkeitsentschädigung zum Tag der Auszahlung, erfassen Sie "1" Tag zum Folgetag.

Wünschen Sie die Ermittlung der maximalen VFE erst nach der Widerrufsfrist, erfassen Sie diese in Tagen, z. B. "14".

10.2.3.3.3. ESIS-Vorlagen

Für wiederkehrende ESIS-Informationen können Sie für jede Darlehensart Vorlagen erstellen. Bitte beachten Sie, dass Sie dafür das entsprechende Recht (Parameter) benötigen. Das Laden von gespeicherten Vorlagen ist für jeden Anwender möglich.

Wenn Sie das Recht zum Speichern von Vorlagen haben, sehen Sie die Button </br/>Vorlagefelder anzeigen> und </br/>Vorlage speichern>.

% ESIS (RO)	×
Vorbemerkungen	Vorbemerkungen
2. Kreditvemittler 3. Hauptmerkmale	Dieses Dokument wurde am 13.03.2016 🗐 🔻 für Herr Dr. Alex Muster erstellt.
 ✓ 4. Zinssatz und Nosten ✓ 5. Anzahl der Raten ✓ 6. Höhe der Raten 	Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der
7. Beispiel eines Tilgungspians 8. Zusätzliche Auflagen 9. Vorzeitige Rückzahlung 10. Dareitige Maderation	aktuellen Beaingungen am Finanzmarkt erstellt. Die nachstehenden Informationen bleiben bis 13.03.2016 💷 🗸 gültig.
 ✓ 10. Frexble Merkmale ✓ 11. Rechte Kreditnehmer ✓ 12. Beschwerden ✓ 12. Nichtsichelten 	Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern.
 I.3. Nichteinnaitung I.4. Zusätzliche Infos I.5. Aufsichtsbehörde 	Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für ALF AG Pilottest
Legende:	Vorlage laden Vorlagefelder anzeigen Vorlage speichem
Uk	Standard wiederherstellen Abbrechen

Ein Klick auf <Vorlagefelder anzeigen> wechselt in den Modus, in dem alle Felder gelb umrahmt sind, die in der Vorlage speicherbar sind.

Erfassen Sie in den speicherbaren Feldern Ihre Vorgaben.

Ein weiterer Klick auf <Vorlagefelder anzeigen> beendet den Anzeige-Modus wieder.

Eingaben sperren:

Darf der Anwender diese Vorgaben nicht ändern, klicken Sie auf das Schloss-Icon, um die Erfassung zu Sperren.

SIS-Vorlage speichern	
Info Hier können Sie Vorlagen für Ihr Darlehensarten zugeordnet werd "Vorlage laden" wieder geladen diese für die jeweilige Darlehens Um einen Überblick zu erhalten bitte den "Vorlagen-Modul".	e ESIS speichem. Diese können ggf. entsprechenden den. Die so gespeicherten Vorlagen können über den Button werden. Falls eine Vorlage als Standardvorlage definiert ist, wird art automatisch beim Aufruf der ESIS geladen. welche Felder als Vorlage abgespeichert werden, aktivieren Sie
Vorlagenname: Neue ESIS-V	orlage ardvorlage definieren
Für folgende Darlehensarten sp	peichem
 Annuitätendarlehen ausführ Annuitätendarlehen forward Tilgungsdarlehen ausführlich Tilgungsdarlehen forward Festdarlehen ausführlich Festdarlehen forward 	lich h
Alle anwählen	Alle abwählen
Ok	Abbrechen

Vorlage speichern:

Sind alle vorgegebenen Daten erfasst, klicken Sie auf <Vorlage speichern>.

Erfassen Sie einen Namen für die Vorlage und wählen Sie die Darlehensarten, für die diese Vorlage gelten soll.

Diese Vorlage ist dann nur für die gewählten Darlehensarten nutzbar.

Setzen Sie das Häkchen für "Als Standardvorlage definieren", wird diese Vorlage automatisch geladen.

Vorlage laden:

Ist für die aktuelle Darlehensart eine Vorlage als Standard definiert, wird diese automatisch geladen. Um eine andere Vorlage zu laden, klicken Sie auf den Button <Vorlage laden>.

Hier löschen Sie auch Vorlagen oder setzen bzw. entfernen den Standard.

ESIS-Vorlage laden
Bitte wählen Sie eine der Vorlagen aus. Ihre ESIS werden daraufhin mit den in der Vorlage vorbelegten Werten gefüllt. Falls eine Vorlage fett dargestellt ist, so ist dies die Standardvorlage welche automatisch beim Start der ESIS geladen wird.
Vorhandene Vorlagen für "Annuitätendarlehen ausführlich":
National States - States
Neue ESIS-Vorlage Weitere ESIS-Vorlage Test-ESIS-Vorlage
fett = Standard. Diese Vorlage wird automatisch beim Start der ESIS geladen.
Vorlage löschen Standard entfernen Standard setzen
Ok & Laden Abbrechen

10.2.3.4 ESIS ausdrucken

Klicken Sie im Fenster "ESIS" auf "OK", wird die Druckvorschau geöffnet.

10.2.4Vorvertragliche Informationen (VVI)

Das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie trat zum 11. Juni 2010 in Kraft und führte umfangreiche vorvertragliche Informationspflichten für Verbraucherdarlehensverträge ein. Mit Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zum 21. März 2016 müssen für Immobiliardarlehensverträge die ESIS-Merkblätter verwendet werden. Vorvertragliche Informationen sind weiterhin für Allgemeine Verbraucherdarlehen zu verwenden, mit diesen Bezeichnungen:

- Anlage 4: EU-Standardinformationen für Verbraucherkredite
- Anlage 5: EU-Verbraucherkreditinformationen für Überziehungskredite
- Anlage 5: EU-Verbraucherkreditinformationen für Umschuldungen

Die in ALF-OPTIFI erfassten **Daten werden automatisch** übernommen. Außerdem sind zusätzliche Erfassungen notwendig und möglich. Die vorvertraglichen Informationen sind separat und inkl. Tilgungsplan druckbar.

Rechtsinfo: Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche Artikel 247 § 2 Form, Zeitpunkt und Muster der vorvertraglichen Informationen bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen

 Bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer über die Einzelheiten nach den §§ 3 bis 5 und 8 bis 13 unterrichten, und zwar rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Darlehensnehmers. Die Unterrichtung erfolgt in Textform.
 Für die Unterrichtung nach Absatz 1 ist vorbehaltlich des Absatzes 3 die Europäische Standardinformation für Verbraucherkredite gemäß dem Muster in Anlage 4 zu verwenden.
 Soll ein Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag gemäß § 495 Absatz 2 Nummer 1 oder § 504 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossen werden, kann der Darlehensgeber zur Unterrichtung die Europäische Verbraucherkreditinformation gemäß Muster in Anlage 5 verwenden.
 Inhalte dieses Programmpunktes wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt die ALF AG jedoch keine Gewähr. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der ALF AG.

	ESIS oder VVI erfassen?
n jeder Hauptmaske eines Darlehens inden Sie unten den Button ESIS/VVI". Wählen Sie dann die VVI.	ESIS (europäisches standardisiertes Merkblatt) für Immobiliar- Verbraucherdarlehen VVI (vorvertragliche Informationen) für allgemeine Verbraucherdarlehen OK Abbrechen
ilgungsplan wählen	
 Tilgungsplan mit ESIS (für Immobilar-Verbraucherdarlehen) Tilgungsplan mit VVI (für allgemeine Verbraucherdarlehen) Tilgungsplan ohne vorvertragliche Information 	10.2.4.2 VVI mit Tilgungsplan ausgeben
 Wohnriesterkontoentwicklung Wohnriesterkontoentwicklung / Steuerschätzung 	In jeder Hauptmaske eines Darlehens finden Sie unten den Button
Art des Plans Einzelübersicht Jahresübersicht 	"Tilgungsplan".
Laufzeit	Sie erreichen die Tilgungspläne auch im Menü über "Auswerten".
Anzeigen Zurück	Wählen Sie dann im Auswahlfenster "Tilgungsplan mit VVI".

10.2.4.1 VVI separat ausgeben

Vorvertragliche Informationen		X
Wählen Sie die gewünschte Anlage	Anlage 4: EU-Standardinformationen für Verbraucher	kredite 👤 🗘
☑ 1. Kontaktangaben ▲ ☑ ● Kreditgeber ● ④ ● Kreditvermittler ☑ ☑ ● Kreditvermittler ☑ ☑ ● Kreditart ✓ ☑ ● Gesamtkreditbetrag ✓ ☑ ● Laufzeit ✓ ☑ ● Cesamtkreditbetrag ✓ ☑ ● Laufzeit ✓ ☑ ● Teilzahlungen ✓ ☑ ● Zahlungsaufschub ● ○ Schententen ○ ○ Zahlungsaufschub ● ○ Sollzinssatz ✓ ☑ ● Kosten ● ○ Kosten ● ○ ■ Bedingungen ✓ ○ Notarkosten ● □ ● Zahlungsverzug ✓ ✓ Andere wichtige rechtliche Aspekte ☑ ● Widerrufsrecht ✓ ☑ ● Datenbankabfrage ✓ ☑ ● Datenbankabfrage ✓	1. Name und Kontaktangaben des Kreditgebers/Kred Kreditgeber Anschrift (Die Angaben für "Telefon, E-Mail, Fax und Internet-Adresse" sind freiwillig)	itvermittlers Werte aus ALF-OPTIFI (nicht änderbar) Lizenznehmer aus ALF-OPTIFI ist Kreditgeber ALF AG Pilottest Liebigstr. 23 74211 Leingarten Telefon: 07131/9065-0 Ihre Eingaben Ausfüllhinweis> Als Standard für alle Berater speichern
Legende: fett = wird immer ausgedruckt	e bereits mit Werten gefüllt	● = bitte nachbearbeiten

10.2.4.3 VVI prüfen und ergänzen

Danach sehen Sie das Fenster "Vorvertragliche Informationen". Wählen Sie zuerst die Anlage:

- Anlage 4: EU-Standardinformationen für Verbraucherkredite
- Anlage 5. EU-Verbraucherkreditinformationen für Überziehungskredite
- Anlage 5: EU-Verbraucherkreditinformationen für Umschuldungen

Laut BGBEG Artikel 247 § 2 Absatz 2ff. ist grundsätzlich die Europäische Standardinformation für Verbraucherkredite gemäß dem Muster in Anlage 4 zu verwenden. Ausnahmen gelten für Darlehen für Überziehungskredite oder Umschuldungen. Bitte verwenden Sie dann Anlage 5.

Im Menü links sehen Sie die Struktur der gewählten Anlage. Wählen Sie links einen Menüpunkt, werden rechts die Inhalte angezeigt. Alle Bereiche, die "angehakt" sind werden gedruckt. Die "**fett**" geschriebenen Bereiche werden immer ausgedruckt und das Häkchen ist nicht entfernbar.

In den Bereichen, die mit den grünen Punkt • versehen sind, sind bereits Daten aus der ALF-OPTIFI Berechnung übernommen. In den mit gelbem Punkt • gekennzeichneten Bereichen muss noch eine Nachbearbeitung bzw. Erfassung erfolgen.

In "Ihre Eingaben" erfassen Sie Text, der in den Bereich übernommen wird. Falls dieser Text bei allen oder mehreren Darlehen automatisch vorbelegt werden soll, speichern Sie über <Als Standard speichern>. Um die Vorbelegung zu löschen, leeren Sie das Textfeld und speichern erneut.

Bitte prüfen Sie generell alle Bereiche des Formulars, da auch in den bereits mit Daten gefüllten Bereichen evtl. noch zusätzliche Erfassungen gesetzlich notwendig sind.

10.2.4.4 VVI ausdrucken

Klicken Sie im Fenster "Vorvertragliche Informationen" auf "OK", wird die Druckvorschau geöffnet.

10.2.5Tilgungspläne

Sie starten die Ausgabe des Tilgungsplans eines Darlehens wahlweise so:

Variante 1: Ausgabe des Tilgungsplans direkt aus dem Hauptfenster des aktuell gewählten Darlehens (siehe Bild) über den Button <Tilgungsplan> links unten.

Über den Button <Vorvertragliche Info> kann diese auch separat ausgegeben werden

Variante 2: Über das Menü "Auswerten", "Tilgungspläne…" oder die Iconleiste "Auswertung", "Tilgungspläne" erhalten Sie eine Auswahl aller Darlehen, die in der Finanzierung erfasst sind .

Wählen Sie das Darlehen, für das der Tilgungsplan erstellt werden soll. Ein Klick auf <Anzeigen> schließt das Fenster.

10.2.5.1 Tilgungsplan inkl. ESIS

Für einen Tilgungsplan inkl. ESIS wählen Sie "Tilgungsplan mit ESIS".

Das ESIS-Fenster wird geöffnet. Mehr dazu lesen Sie im vorigen Kapitel 5.3.3. Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS). Mit einem Klick auf <OK> im ESIS-Fenster öffnen Sie die Druckvorschau. Zuerst wird das ESIS-Merkblatt angezeigt.

Danach folgt der Tilgungsplan. Im Kopf sehen Sie die Eckdaten des Darlehens. In der Tilgungsplan-Tabelle werden, wie gesetzlich gefordert, die Angaben für mindestens ein Jahr einzeln dargestellt. Danach erfolgt die Ausgabe jährlich.

10.2.5.2 Tilgungsplan inkl. VVI

Für einen Tilgungsplan inkl. VVI wählen Sie "Tilgungsplan mit VVI".

Das VVI-Fenster wird geöffnet. Mehr dazu lesen Sie im vorigen Kapitel 9.2.4. Vorvertragliche Informationen (VVI). Mit einem Klick auf <OK> im VVI-Fenster öffnen Sie die Druckvorschau. Zuerst werden die VVI angezeigt.

Danach folgt der Tilgungsplan. Im Kopf sehen Sie die Eckdaten des Darlehens. In der Tilgungsplan-Tabelle werden, wie gesetzlich gefordert, die Angaben für mindestens ein Jahr einzeln dargestellt. Danach erfolgt die Ausgabe jährlich.

10.2.5.3 Tilgungsplan ohne vorvertragliche Information

- Tilgungsplan mit ESIS (für Immobilar-Verbraucherdarlehen)
- Tilgungsplan mit VVI (f
 ür allgemeine Verbraucherdarlehen)
- Tilgungsplan ohne vorvertragliche Information
- Wohnriesterkontoentwicklung
- Wohnriesterkontoentwicklung / Steuerschätzung

Art des Plans	
einzelübersicht	 Jahresübersicht
Laufzeit	
Gesamtlaufzeit des Darlehens	
⊚ beliebiαe Dauer Jahre	0

Für einen Tilgungsplan ohne vorvertragliche Information wählen Sie den dritten Punkt.

Eine Einzelübersicht zeigt jede Bewegung. In der Jahresübersicht sehen Sie nur die jährlichen Summen.

Der Tilgungsplan kann für die gesamte Laufzeit oder für eine bestimmte Anzahl Jahre ausgegeben werden.

Ein Klick auf <Anzeigen> zeigt den Tilgungsplan in der Druckvorschau. Im Kopf sehen Sie die Eckdaten des Darlehens.

Annuitätendarlehen Musterbank					R 132.000,00
Hiersehen Sie den detaillierten Tilgungspla	ın mit all	en Bewegung	en auf dem Darlehenskonto.		
Darlehensbetrag	EUR	132.000,00	Effektivzinsjährlich	%	4,04
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	2,800
Nettodarlehen	EUR	120.600,00	Sollzinsbindung bis		20.01.2024
Auszahlung am		20.01.2014	Tilgungssatz jährlich	%	2,000
1. Ratenzahlung am		30.01.2014	Ratenzahlung		monatlich
1. Tilgungsverrechnung am		30.01.2014	Tilgungsverrechnung		sofort
1. Zinsabrechnung am		30.01.2014	Zinsabrechnung		monatlich
1. Rate	EUR	528,00	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	%	6,000
Folgeraten	EUR	528,00	Gesamtlaufzeit	26 Ja	hre 9 Monate
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	798,14	Darlehensende		30.10.2040
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	101.460,78	Gesamtbetrag	EUR	223.987,39

Die Tabelle zeigt – je nach Auswahl – alle Buchungen (oben) oder jährliche Summen (unten).

Datum	Bewegung	Betrag EUR	Zinsanteil EUR	Tilgungsanteil EUR	Kontostand EUR
30.08.2016	Rate	528,00	291,00	237,00	-124.478,64
30.09.2016	Rate	528,00	290,45	237,55	-124.241,09
30.10.2016	Rate	528,00	289,90	238,10	-124.002,99

Datum	Bewegung	Betrag EUR	Zinsanteil EUR	Tilgungsanteil EUR	Kontostand EUR
30.12.2014	Salden	6.336,00	3.451,21	2.884,79	-129.115,21
30.12.2015	Salden	6.336,00	3.580,04	2.755,96	-126.359,25
30.12.2016	Salden	6.336,00	3.501,86	2.834,14	-123.525,11
30.12.2017	Salden	6.336,00	3,421,49	2.914,51	-120.610,60

Modul B – Beratung: Für farbige Ausdrucke sowie die Einbindung von Firmenlogo, Beraterbild, Grafik benötigen Sie Modul B - Beratung. Mehr Infos unter www.alfag.de/beratung.

10.2.5.4 Wohnförderkonto

Für die Ausgabe eines Wohnförderkontos werden diese Varianten angeboten:

- Wohnriesterkontoentwicklung
- Wohnriesterkontoentwicklung/Steuerschätzung

Voraussetzung ist die Erfassung von Wohnriester im Darlehen.

- O Tilgungsplan inkl. vorvertragliche Information
- Tilgungsplan ohne vorvertragliche Information
- Wohnriesterkontoentwicklung
- O Wohnriesterkontoentwicklung / Steuerschätzung

Ein Klick auf <Anzeigen> zeigt den Tilgungsplan des Wohnförderkontos in der Druckvorschau. Im Kopf sehen Sie die Eckdaten des Darlehens.

€			Wo	hnförderk	conto
Bausparvertrag LBS Bac	len-Württe	mberg		EUR	80.000,00
Tarif Classic B 2009					
Darlehensbetrag	EUR	40.000,00	Effektivzins jährlich	%	5,01
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	4,750
Darlehensgebühr/Agio	EUR	0,00	Rückzahlrate	Promille	4,02
Auszahlung voraussichtlich am		30.03.2015	Rückzahlrate	EUR	321,36
1. Ratenzahlung am		30.04.2015	Ratenzahlung		monatlich
voraussichtliche Laufzeit	11 Ja	ahre 9 Monate	Tilgungsverrechnung		sofort

Die Tabelle zeigt Gesamtzahlungen, Riesteranteil und die Entwicklung des Wohnförderkontos.

Jahr	Kontostand EUR	Zahlungen gesamt EUR	Davon Riesterzulage EUR	Davon berücksichtigt bei Wohnförderkonto EUR	Wohnförderkonto EUR
2015	-36.409,23	4.468,32	524,00	2.100,00	2.142,00
2016	-33.711,43	3.856,32	524,00	2.100,00	4.326,84
2017	-30.882,65	3.856,32	524,00	2.100,00	6.555,38
2018	-27.916,54	3.856,32	524,00	2.100,00	8.828,49
2019	-24.806,44	3.856,32	524,00	2.100,00	11.147,06
2020	-21.545,34	3.856,32	524,00	2.100,00	13.512,00
2021	-18.125,91	3.856,32	524,00	2.100,00	15.924,24
2022	-14.540,48	3.856,32	524,00	2.100,00	18.384,72
2023	-11.151,00	3.856,32	154,00	2.100,00	20.894,41
2024	-7.596,97	3.856,32	154,00	2.100,00	23.454,30
2025	-3.870,38	3.856,32	154,00	2.100,00	26.065,39
2026	0,00	3.819,21	154,00	2.100,00	28.728,70
2027					29.303,27

Darunter sehen Sie Informationen zu wichtigen Jahren.

Information zur Entwicklung des Wohnförderkontos			
2015	Auszahlung des Darlehens.		
	Beginn der Zahlungen und der Riesterförderung.		
	Ab diesem Jahr wird das Wohnförderkonto jährlich mit 2 % verzinst.		
2026	Tilgungsende des Darlehens.		
	Mit Ende der Zahlungen endet die Riesterförderung bzw. Riesterzulagenzahlung.		
2039	Renteneintritt und Ende des Wohnförderkontos.		
Wurde die Ausgabe Wohnriesterkontoentwicklung/Steuerschätzung gewählt, sehen Sie zusätzlich die Angaben zur Steuerschätzung. Für die Steuerschätzung benötigen Sie den angenommenen Steuersatz im Rentenalter. Im Riesterfenster geben Sie den Steuersatz bei jährlicher oder einmaliger Besteuerung an. Wird das Wohnriesterkonto einmalig versteuert, ist der Steuersatz in den meisten Fällen höher als bei Verteilung des Betrags auf mehrere Jahre. In "Optionen", "Verwaltung (Benutzer/Parameter)", "Darlehen-Allgemein" können Sie die Steuersätze vorbelegen.

Versteuerung des Wohnförderkontos

Auf Basis der dieser Berechnung zugrunde liegenden individuellen Daten beträgt der Stand Ihres Wohnförderkontos im Jahr 2039 beim voraussichtlichen Eintritt in den Ruhestand 37.164 EUR.

Wählen Sie bei Renteneintritt jährliche Versteuerung, entspricht dies bei einem angenommenen Steuersatz von 20 % und 18 Jahren bis zum Erreichen des 85. Lebensjahres einer jährlichen Steuerbelastung von 412,93 EUR. Insgesamt ist dies bis zum 85. Lebensjahr eine Steuerbelastung in Höhe von 7.432,74 EUR. Auf Grund der Verteilung der Steuerlast auf mehrere Jahre ist die jährliche Versteuerung empfehlenswert.

Wählen Sie bei Renteneintritt einmalige Versteuerung, werden 70 % des Wohnförderkontos, also 26.015 EUR, versteuert bzw. beim zu versteuernden Einkommen berücksichtigt. Bei einem angenommenen Steuersatz von 30,00 % entspricht dies einer einmaligen Steuerbelastung in Höhe von 7.804,36 EUR.

Modul B – Beratung: Für farbige Ausdrucke und ausführliche Erläuterungen sowie die Einbindung von Firmenlogo und Beraterbild benötigen Sie Modul B - Beratung. Mehr Infos unter www.alfag.de/beratung. Außerdem erhalten Sie mit Modul Beratung und Modul Grafik die Grafik "Laufzeitverkürzung durch Riester".



Wohn-Riester-Verträge sind zertifizierte Darlehensverträge, in denen die Tilgung eines Darlehens für eine selbstgenutzte Immobilie staatlich gefördert wird.

Zahlt der Förderberechtigte 4 Prozent seines Vorjahresbruttoeinkommens bzw. ab einem Brutto-Jahreseinkommen von 52.500 EUR mindestens 2.100 EUR abzüglich des Zulageanspruchs in einen zertifizierten Wohn-Riester-Vertrag, erhält er die volle staatliche Riesterzulage. Diese beträgt jährlich 154 EUR für jeden Zulageberechtigten, zuzüglich 185 EUR für jedes bis 2007 geborene bzw. je 300 EUR für jedes ab 2008 geborene Kind. Die Zulagen werden zusammen mit den eigenen Beiträgen in vollem Umfang für die Tilgung des Darlehens eingesetzt. Die Riester-Förderung erfolgt, solange Sie eigene Zahlungen in den Riestervertrag einbringen, höchstens bis zum Renteneintritt.

Aufwendungen für Riesterverträge sind außerdem als Sonderausgaben in der Einkommensteuererklärung absetzbar. Falls die sich daraus ergebende Steuerersparnis höher ist als die gezahlte Riesterzulage, wird der übersteigende Betrag vom Finanzamt als Steuererstattung ausgezahlt. Die Höhe der möglichen Steuerersparnis sehen Sie in der Gesamtauswertung unter dem Punkt Gesamtentwicklung. Bei allen Formen des Riestersparens hat der Gesetzgeber bei Renteneintritt eine nachgelagerte Besteuerung vorgesehen. Dafür wird das fiktive Wohnförderkonto geführt. Auf diesem werden die staatlich geförderten Tilgungsleistungen, die gewährten Zulagen und die wie Tilgungsleistungen zu behandelnden Sparbeiträge gebucht. Am Ende jeden Jahres wird der Stand des Wohnförderkontos um 2 Prozent erhöht. Bei Bausparverträgen beginnt die Verzinsung des Wohnförderkontos entsprechend §92 EStG erst im Jahr der Tilgung des Vorausdarlehens bzw. im Jahr der Auszahlung des Bauspardarlehens.

Bei Rentenbeginn wählen Sie die Besteuerungsart. Bei jährlicher Besteuerung wird bis zum 85. Lebensjahr jedes Jahr ein gleicher Teilbetrag des Wohnförderkontos dem zu versteuernden Einkommen hinzugerechnet. Bei einmaliger Besteuerung sind einmalig nur 70% des Wohnförderkontos dem zu versteuernden Einkommen hinzuzurechnen. Wie hoch die Steuer ausfällt, hängt von der individuellen Situation ab. Der Steuersatz ist im Rentenalter üblicherweise deutlich niedriger als während der Berufstätigkeit.

10.2.6Variantenvergleich

Die Basis-Version ist auf die Erfassung jeweils einer Variante pro Berechnung reduziert. Somit ist auch kein Variantenvergleich möglich.

Modul V – Variante: Für die Verwaltung mehrerer Varianten pro Berechnung (z. B. mit unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen) und den Vergleich dieser Varianten benötigen Sie das Modul V – Variante. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

10.2.7Vergleich Eigentümer mit Mieter und Immobilien- mit Geldanlage

In der Basis-Version ist kein Vergleich Eigentümer/Mieter oder Immobilien-/Geldanlage möglich.

Modul Z – Zusätze: Für die Vergleiche Eigentümer/Mieter und Immobilien-/Geldanlage als Argumentationshilfe für die Immobilienanlage benötigen Sie das Modul Z - Zusätze. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie www.alfag.de/optifi.

10.2.8Wie viel Haus kann ich ...?

In der Basis-Version ist keine Berechnung "Wie viel Eigentum kann ich mir leisten?" möglich. Diese Berechnung ermittelt aus der bisherigen Kaltmiete, dem zusätzlich aufbringbaren Betrag, den Eigenmitteln und einem Darlehen den Betrag, den der Kunde voraussichtlich für Eigentum aufwenden kann.

Modul Z – Zusätze: Für die Berechnung "Wieviel Haus kann ich mir leisten?" benötigen Sie das Modul Z - Zusätze. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

10.2.9Selbstauskunft und Anlage

In der Basis-Version ist die Ausgabe einer Selbstauskunft nicht möglich.

Modul B – Beratung: Für die Ausgabe von Selbstauskunft und Anlage zur Selbstauskunft benötigen Sie das Modul B - Beratung. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie im Internet unter www.alfag.de/optifi und www.alfag.de/beratung.

10.2.10 Checkliste

In der Basis-Version ist die Ausgabe einer Checkliste für den Kunden nicht möglich.

Modul B – Beratung: Für die Ausgabe einer Checkliste mit der Übersicht über alle erforderlichen Unterlagen für den Kunden benötigen Sie das Modul B - Beratung. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie im Internet unter <u>www.alfag.de/optifi</u> und <u>www.alfag.de/beratung</u>.

10.2.11 Grafik



In der Basis-Version sind keine Grafiken erstellbar (Beispiel aus Modul siehe Bild).

Modul G – Grafik: Für variable Grafiken zu Darlehen und Berechnungsergebnissen benötigen Sie das Modul G - Grafik. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

10.2.12 Ausgabemeldungen

Es gibt Informationen an den Anwender, die durch **Über- oder Unterfinanzierungen** entstehen. Diese Fenster sind zu Ihrer Information gedacht. Berechnung und Auswertung werden nach einem Klick auf den <OK>-Button wie üblich ausgeführt.

Bei einer Überfinanzierung wurde der Betrag, der in der letzten Zeile unter "Differenz" ausgewiesen wird, zu viel finanziert.

Bei einer Unterfinanzierung wird der unter "Differenz" ausgewiesene Betrag nicht finanziert. Es besteht also eine Finanzierungslücke.

oesteht eine Überfinanzierung i	n Höhe von 35	0,00 EUR	
Immobilienkosten	EUR	313.500,00	
Disagio / Bearbeitungsgebühren	EUR	1.150,00	
Gesamtkosten		EUR	314.650,00
Eigenmittel / Eigenleistung	EUR	120.000,00	
Darlehenssumme	EUR	195.000,00	
Einzahlung in BSV	EUR	0,00	
finanziert		EUR	315.000,00
Differenz		EUR	-350,00
Ok		Abbruch	

10.2.13 Demo der ausführlichen Auswertung mit Modul B

Wenn Sie das Modul B – Beratung nicht einsetzen, finden Sie im Menü "Auswerten" den Menüpunkt "-Demo Ausführlich mit Modul Beratung – ".

Setzen Sie das Modul B – Beratung bereits ein, ist dieser Menüpunkt nicht mehr vorhanden.

Setzen Sie das Modul nicht ein, sehen Sie das Fenster auch beim Start der ausführlichen Berechnung. Über das Häkchen "nicht mehr anzeigen" wird die Darstellung des Fensters dort unterdrückt.

Nach Anwahl des Menüpunkts sehen Sie dieses Auswahlfenster:

Modul B - Beratung	
Mit Modul B - Beratung überzeugen Sie mit grafischen, persönlichen Baufinanzierungs- angeboten. Interessiert es Sie, wie diese Auswertung aussehen würde, wenn Sie das Modul B - Beratung einsetzen würden? Ja, bitte diese Auswertung mit Modul Beratung öffnen. Nein, bitte diese Auswertung ohne Modul Beratung öffnen. Eine Auswertung mit Modul B - Beratung finden Sie jederzeit im Menüpunkt Auswertung, "- Demo Ausführlich mit Modul Beratung off.	Image: Section of the sec
Modul Beratung testen? Modul Beratung testen? Möchten Sie Modul B - Beratung gem für 6 Wochen unverbindlich im Echtbetrieb testen? ALF erhält dabei keinerlei Infos über Ihre Testfreischaltung. Sie können diese Testfreischaltung jederzeit beenden. Danach arbeitet ALF-OPTIFI wie bisher ohne Modul Beratung. Ja, ich möchte das Modul B Beratung 6 Washen testere	
- Beratung 6 Wochen testen. Ihr persönliches Angebot zum Modul B - Beratung erhalten Sie unter vertrieb@alfag.de.	Erläuterungen

Über "Ja, bitte diese Auswertung mit Modul Beratung öffnen." sehen Sie Ihre aktuelle Berechnung in einer ausführlichen Auswertung mit Modul Beratung. "Nein, bitte diese Auswertung ohne Modul Beratung öffnen" öffnet die ausführliche Auswertung ohne Modul Beratung.

Der Button "Ja, ich möchte das Modul B – Beratung 6 Wochen testen" führt Sie zum **kostenlosen 6-Wochen-Test** des Moduls B - Beratung. Dieser Test ist nur einmalig möglich.

11 Anschreiben

Zu jedem Ausdruck eines Tilgungsplans, einer kompakten oder ausführlichen Auswertung kann ein Kundenanschreiben ausgegeben werden.

Dieses Kundenanschreiben kann wahlweise in diesen Textverarbeitungsprogrammen erstellt und bearbeitet werden:

- Microsoft Word
- Open Office

Dabei bietet ALF-OPTIFI einige Daten als **Serienbrieffelder** an. Diese können in das Kundenanschreiben eingesetzt werden. Vor dem Ausdruck werden diese Felder dann mit den aktuellen Daten des Kunden bzw. der Berechnung ersetzt.



Sie finden Auswahl und Bearbeitung der Kundenanschreiben im Menüpunkt "Anschreiben".

11.1.1 Parametereinstellungen

Die Erstellung eines Kundenanschreibens setzt voraus, dass in den Parametern die korrekte Textverarbeitungssoftware gewählt ist. Die Textverarbeitungssoftware sollte auch vorhanden sein.

Für die Einstellung wählen Sie in "Optionen" den Menüpunkt "Verwaltung (Berater/ Parameter)".

Globale Einstellungen	Parameter für BENUTZER: Adm	inistrator	
Beraterverwaltung	Enwerber Objekt Darlehen - Allgem	ein Darlehen Gebühren ESIS Verzeichnisse Sor	nstige
Vorlage-Parameter			
Vorlage-Rechte	Datensicherung		Durchsuchen
🖨 🧟 Administrator	Tarifrechner		Durchsuchen
Parameter	Schnittstelle	nittstelle 🚺 keine 🔻	
Rechte	Schnittstellendatei		Durchsuchen
🗄 🔎 Lauppe	Notizen zum Erwerber		Durchsuchen
🗄 🔎 Musterberater	Notizen zum Objekt		Durchsuchen
GRUPPE: Neue Gruppe	Notizen zu Abschreibungen		Durchsuchen
	Notizen zur Finanzierung		Durchsuchen
	Eingesetzte Textverarbeitung	Microsoft Word	
	Datei für Anschreiben		Durchsuchen

Wählen Sie links unter Ihrem Beraternamen den Bereich "Parameter". Dann wählen Sie rechts die Ordnerlasche "Verzeichnisse".

In der vorletzten Zeile "Eingesetzte Textverarbeitung" wählen Sie Ihre Textverarbeitungssoftware.

In der letzten Zeile "Datei für Anschreiben" können Sie hier auch ein Standard-Anschreiben bestimmen, das Ihnen dann bei jeder neuen Berechnung vorgeschlagen wird.

Mehr Informationen zu den Einstellungen der Parameter lesen Sie im Kapitel 14. Optionen.

Start	Auswerten	Anschreiben			11.	1.2	Ans	chreiber	n ausd	lrucken
C ₂		Concession of the local division of the loca				Dokument	t2 - Microsoft Word	and the second se		
Start Einfügen	Seitenlayout Verwei	ise Sendungen Über	rprüfen Ansicht Ent	twicklertools	Acrobat					
Umschläge Beschriftungen	Seriendruck Empfänger Em starten * auswählen * b	pfängerliste pearbeiten Seriendruckfel- hervorheben	der Adressblock Grußzeile S	eriendruckfeld einfügen *	⑦ Regeln ▼ ○ Übereinstimmende Feld ○ Etiketten aktualisieren	er festlegen	Vorschau Ergebnisse	1 P N ofänger suchen comatische Fehlerüberprüfung	Fertig stellen und zusammenführen *	In Adobe PDF-Datei zusammenführen
Erstellen	Seriendruck starte	n	Felder s	ANREDE_BR	UEF		Vorsch	hau Ergebnisse	Fertig stellen	Acrobat
🚽 🗉 - 🙂 😓 🗔 🖬	∰ (三・・			ERWERBER_	ANREDE					
L			1 + 2 + 1 + 1 + 1 + 2 +	ERWERBER2	2_ANREDE	6 • 1 • 7 •	1 - 8 - 1 - 9 - 1 - 10 -	• • • 11 • • • 12 • • • 13 • • • 14	15	17 · · · 18 ·
				ERWERBER	ANREDE_KOPF					
				ERWERBER2	2_ANREDE_KOPF					
<u> </u>				ERWERBER_	ANREDE_TITEL					
· _				ERWERBER2	2_ANREDE_TITEL					
1				ERWERBER_	NAME					
•				ERWERBER2	2_NAME					
-			L L	ERWERBER_	VORNAME					
	ОК	Abbre	echen		liefert belieb	Mus ig eig	steranscl gene ode	hreiben, Si er ändern di	ie erste ie Vorlag	ellen aber gen.

Standardmäßig werden die Anschreiben in Ihrem ALF-OPTIFI Datenverzeichnis unter \Anschreiben\Word bzw. \Anschreiben\OpenOffice abgelegt.

Wählen Sie ein Anschreiben und klicken "OK", wird das Anschreiben in Ihrer Textverarbeitung angezeigt. Zusätzlich wird der Druckdialog der Textverarbeitung geöffnet. Sie starten nur noch den Ausdruck.



11.1.3 Textverarbeitung starten

Wählen Sie "Textverarbeitung starten", um die gewählte Textverarbeitung ohne Anschreibentext zu öffnen.

11.1.4 Neues Anschreiben erstellen

Mit Ihrer Textverarbeitung können Sie einen Beispielbrief verwenden, nach Ihren Wünschen ändern oder ein komplett neues Anschreiben erstellen. Im Folgenden lesen Sie, wie das Einfügen der Serienbrieffelder in den einzelnen Textverarbeitungen funktioniert.

Über "Anschreiben erstellen" wird die gewählte Textverarbeitung geöffnet. Dazu werden verschiedene Seriendruckfelder angeboten.



11.1.4.1 Anschreiben mit Microsoft Word

Um ein neues Anschreiben mit Microsoft Word zu erstellen, gehen Sie so vor:

1. Wählen Sie in ALF-OPTIFI den Menüpunkt "Anschreiben", "Anschreiben erstellen".

Bitte stellen Sie sicher, dass unter "Optionen", "Verwaltung (Benutzer/ Parameter)", zu Ihrem Beraternamen in "Parameter", "Verzeichnisse", "Anschreiben bearbeiten mit" Word gewählt ist.

2. Öffnen Sie in Word den Menüpunkt "Sendungen". In der Auswahl "Seriendruckfeld einfügen" finden Sie alle von ALF-OPTIFI bereitgestellten Seriendruckfelder.

(Cn)		Dokument	2 - Microsoft Word	
Start Einfügen Seitenlayout Verweise Sen	dungen Überprüfen Ansicht Entwick	dertools Acrobat		
Umschläge Beschriftungen Seriendruck Empfänger Empfängerliste	Seriendruckfelder Adressblock Grußzeile Serien hervorheben	druckfeld fügen → Eliketten aktualisieren	Vorschau Ergebnisse Automatische Fehlerüberprüfung	Fertig stellen und zusammenführen *
Erstellen Seriendruck starten	Felder s	ANREDE_BRIEF	Vorschau Ergebnisse	Fertig stellen Acrobat
	1 + 2 + 1 + 1 + 1 + 2	ERWERBER_ANREDE ERWERBER_ANREDE ERWERBER_ANREDE_KOPF ERWERBER_ANREDE_KOPF ERWERBER_ANREDE_ITTEL ERWERBER_ANREDE_ITTEL ERWERBER_NAME ERWERBER_NAME ERWERBER_VORHAME	<u></u>	• 1 + 15 + 1 + <u>A</u> + 1 + 17 + 1 + 18 + .

3. Positionieren Sie den Cursor an die Stelle im Text, an der das Feld eingefügt werden soll und wählen Sie das gewünschte Feld.

4. Speichern Sie die Word-Datei. Wenn Sie diesen Text in ALF-OPTIFI als Anschreiben verwenden, werden die Daten automatisch mit den Daten des aktuellen Kunden ersetzt.

11.1.4.2 Anschreiben mit Open Office

So erstellen Sie ein neues Anschreiben mit Open Office.org Writer:

1. Wählen Sie in ALF-OPTIFI den Menüpunkt "Anschreiben", "Anschreiben erstellen".

Bitte stellen Sie sicher, dass unter "Optionen", "Verwaltung (Benutzer/ Parameter)", zu Ihrem Beraternamen in "Parameter", "Verzeichnisse", "Anschreiben bearbeiten mit" OpenOffice gewählt ist.

2. Öffnen Sie in Open Office den Menüpunkt "Einfügen", "Feldbefehl", "Andere…".



3. Wählen Sie im Fenster "Feldbefehle – Datenbank" links "Seriendruck-Feld", rechts "ALFOPTIFI".

Klicken Sie auf das "+" vor "ALF-OPTIFI", damit die Verzeichnisstruktur geöffnet wird.

4. Sie sehen jetzt die einzelnen Serienbrieffelder.

Positionieren Sie den Cursor an die Stelle im Text, an der das Feld eingefügt werden soll. Wählen Sie im Auswahlfenster das gewünschte Seriendruckfeld.

Klicken Sie auf den Button <Einfügen>, damit das Feld in den Text übernommen wird.

okument Referenzen	Funktionen Dokumentinfo Variablen Datenbank
Eeldtyp	Datenbank <u>a</u> uswahl
Beliebiger Datensatz Datenbankname Datensatznummer Nächster Datensatz Seriendruck-Feld	표 윤 ALFOPTIFI 표 윤 Bibliography 표 윤 Neue Datenbank
ldbefehle	
okument Referenzen	Funktionen Dokumentinfo Variablen Datenbank
Eeldtyp	Datenbank <u>a</u> uswahl
Beliebiger Datensatz Datenbankname Datensatznummer	ALFOPTIFI
Nachster Datensatz Seriendruck-Feld	ERWERBER_ANREDE ERWERBER2_ANREDE ERWERBER2_ANREDE_KOPF ERWERBER2_ANREDE_KOPF ERWERBER2_ANREDE_TITEL ERWERBER2_ANREDE_TITEL ERWERBER2_NAME
Nachster Datensatz Seriendruck-Feld Bedingung	ERWERBER_ANREDE ERWERBER2_ANREDE ERWERBER2_ANREDE_KOPF ERWERBER2_ANREDE_TITEL ERWERBER2_ANREDE_TITEL ERWERBER2_ANREDE_TITEL ERWERBER_NAME Datenbankdatei hinzufügen Durchsuchen
Nachster Datensatz Seriendruck-Feld Bedingung	ERWERBER_ANREDE ERWERBER2_ANREDE ERWERBER2_ANREDE_KOPF ERWERBER2_ANREDE_KOPF ERWERBER2_ANREDE_TITEL ERWERBER_ANREDE_TITEL ERWERBER_NAME Datenbankdatei hinzufügen Datenbankdatei hinzufügen
Nachster Datensatz Seriendruck-Feld Bedingung Satznummer	ERWERBER_ANREDE ERWERBER2_ANREDE ERWERBER2_ANREDE_KOPF ERWERBER2_ANREDE_KOPF ERWERBER_ANREDE_TITEL ERWERBER_ANREDE_TITEL ERWERBER_NAME Datenbankdatei hinzufügen Qurchsuchen Format Aus_Datenbank
Nachster Datensatz Seriendruck-Feld Bedingung Satznummer	ERWERBER_ANREDE ERWERBER_ANREDE ERWERBER_ANREDE KOPF ERWERBER_ANREDE_KOPF ERWERBER_ANREDE_TITEL ERWERBER_ANREDE_TITEL ERWERBER_NAME Detenbankdatei hinzufügen @Ays Datenbank Selpst definiert Standard

Dort steht es jetzt als Serienfeld:

«ERWERBER_ANREDE» «ERWERBER_VORNAME» «ERWERBER_STRASSE» «ERWERBER_PLZ_ORT»

5. Speichern Sie die Open Office-Datei. Wenn Sie diesen Text in ALF-OPTIFI als Anschreiben verwenden, werden die Daten automatisch mit den Daten des aktuellen Kunden ersetzt.

11.1.4.3 Serienbrieffelder aus ALF-OPTIFI

Diese Serienbrieffelder stellt Ihnen ALF-OPTIFI zur Verfügung: ANREDE BRIEF ERWERBER ANREDE **ERWERBER2 ANREDE** ERWERBER ANREDE KOPF ERWERBER2 ANREDE KOPF ERWERBER ANREDE TITEL ERWERBER2 ANREDE TITEL ERWERBER NAME ERWERBER2 NAME ERWERBER VORNAME ERWERBER2 VORNAME ERWERBER STRASSE ERWERBER PLZ ORT ERWERBER TELEFON PRIVAT ERWERBER TELEFON MOBIL ERWERBER TELEFON BERUFLICH ERWERBER TELEFAX ERWERBER EMAIL LIZENZNEHMER NAME LIZENZNEHMER STRASSE LIZENZNEHMER PLZ ORT LIZENZNEHMER TELEFON LIZENZNEHMER TELEFAX BERATER NAME BERATER VORNAME BERATER TELEFON BERATER TELEFAX BERATER EMAIL DATUM AKTUELL AutoSeriendruckfeld

11.1.4.4 Muster- und Beispielbriefe verwenden

Im Auslieferungsumfang der Software ALF-OPTIFI befinden sich für jede der angeboteten Textverarbeitungen ein Muster-Anschreiben sowie drei Beispiel-Anschreiben. Diese Dateien befinden sich standardmäßig in Ihrem ALF-OPTIFI-Verzeichnis, im Unterverzeichnis \anschreiben und dann Unterverzeichnis Ihrer Textverarbeitung (\word oder \openoffice).

Der **Musterbrief.*** (z. B. Musterbrief.dot) zeigt alle verwendbaren **Serienbrieffelder** und erleichtert so die Erstellung Ihres eigenen Briefes.

Die **Beispielbriefe** 1 bis 3 enthalten den gleichen, änderbaren Text, sind aber in unterschiedlichen Layouts gestaltet.

11.1.5Anschreiben bearbeiten

Anschreiben	Versenden	Import/
Neues Anschreiben	besteher	ndes
erstellen Bea	Anschreiben b arbeiten	earbeiten

Um ein vorhandenes Anschreiben zu ändern, klicken Sie auf "bestehendes Anschreiben bearbeiten".

Anschreiben (Textverarbeitung: Microsoft Word)	
Anschreiben auswählen	
c:\programdata\alf-software\alf-optifi\anschreiben\word\beispielbrief1.dot	
OK Abbrechen	נ
OK Abbrechen	

Oben im Fenster sehen Sie die in den Parametern gewählte Textverarbeitung.

Über den Button <Anschreiben auswählen> wählen Sie das gewünschte Anschreiben.

Standardmäßig werden die Anschreiben in Ihrem ALF-OPTIFI Datenverzeichnis unter \Anschreiben\Word bzw. \Anschreiben\OpenOffice abgelegt.

Wählen Sie ein Anschreiben und klicken "OK", wird das Anschreiben in Ihrer Textverarbeitung angezeigt.

«LIZENZNEHMER_NAME «LIZENZNEHMER_PLZ_(E» «LIZENZI ORT»	NEHMER_STRASSEx		
«ERWERBER_ANREDE «ERWERBER2_ANREDE «ERWERBER_STRASSE «ERWERBER_PLZ_ORT:	KOPF» _KOPF» »			
Ihr Ansprechpartner Tele «BERATER_VORNAM «BE E» » «BERATER_NAME»	efon :RATER_TELEFON	Telefax «BERATER_TELEFAX »	E-Mail «BERATER_EMAIL»	Datum «DATUM_AKTUELL»
Ihre Baufinanzierungsbe	erechnung			
«ANREDE_BRIEF»,				
nachfolgend erhalten Sie	die gewünschte B	aufinanzierungsberech	nung.	

Sie sehen den Text und die enthaltenen Serienbrieffelder. Bearbeiten Sie die gewünschten Änderungen und speichern Sie diese.

12Versenden

Star	rt	Auswerten	Anschreiben	Versenden
0				
per E-Mail	per E-N	J 1ail		
an ALF				
Berechnung	versen	L		

Im Menüpunkt "Versenden" bietet Ihnen die Basis-Version den Versand von Berechnungen per E-Mail an ALF.

12.1.1 Berechnung per E-Mail an ALF senden

In ALF-OPTIFI haben Sie die Möglichkeit, Ihre Berechnung an die ALF AG zu schicken, falls Sie Fragen an den Support zu einer speziellen Berechnung haben. Dazu wählen Sie im Menü "Datei"- "Versand der Berechnung per E-Mail an ALF".

Es öffnet sich diese Fenster.

Im Feld **"An**" ist bereits die ALF-Support-E-Mail eingetragen.

Die Felder **"An"** und **"Cc"** (Kopie an) dürfen in der Basisversion nicht verändert werden. Es ist also keine E-Mail an beliebige Adressaten möglich.

EMail	
Von:	beispiel@kreditinstitute.de
An:	support@alfag.de
CC:	
Betreff:	Nachricht
Anlagen:	C:\Users\Anja.ALF\AppData\Local\Temp\OPTIFI32DATEN.OPX
	Senden Schließen

Modul I – Im/Export: Für das Versenden von Berechnungen per E-Mail an beliebige Adressaten benötigen Sie das Modul I – Im/Export. Mehr Infos finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

Die im Text angegebene Verknüpfung tragen Sie bitte als Dateianhang ein. Im Microsoft Office Outlook öffnen Sie dafür das Menü "Einfügen", "Datei". Kopieren Sie die Verknüpfung in das Feld "Dateiname".

13 Import/Export

Schnellwahl	😵 💾 🗶 🔵					
Start	Auswerten	Anschre	iben	Versender	1	Import/Export
5			KfV			
Berechnung importieren	Berechnung Be exportieren AL	erechnung an F exportieren	Als KfW expor	-Antrag tieren		
Be	rechnungsaustau	isch	Export	zu KfW		

Im Menü "Import/Export" werden verschiedene Funktionen angeboten.

In der Basis-Version ist hier lediglich der Export einer Berechnung an ALF möglich.

13.1 Berechnungsaustausch

Der Berechnungsaustausch ermöglicht den Austausch von ALF-OPTIFI Berechnungen zwischen mehreren Computern, z. B. zwischen PC und Notebook.

13.1.1 Berechnung importieren

Der Datenimport über den Berechnungsaustausch ist in der Basis-Version nicht möglich.

Modul I – Im/Export: Für das Importieren von Berechnungen per Berechnungsaustausch benötigen Sie Modul I – Im/Export. Mehr Infos dazu finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

13.1.2Berechnung exportieren

Der Datenexport über den Berechnungsaustausch ist in der Basis-Version nicht möglich.

Modul I – Im/Export: Für das Exportieren von Berechnungen per Berechnungsaustausch benötigen Sie Modul I – Im/Export. Mehr Infos dazu finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

13.1.3Berechnung an ALF exportieren

Über "Berechnung an ALF exportieren" speichern Sie eine Berechnung im Austauschformat, um diese an ALF zu senden. Das ermöglicht z. B. die schnelle Beantwortung von Support-Fragen.

13.2 Export zu KfW

Der Export eines KfW-Darlehens als KfW-Antrag ist in der Basis-Version nicht möglich.

Modul K – KfW: Für das Exportieren von KfW-Darlehen als KfW-Antrag benötigen Sie das Modul K – KfW. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie im Internet unter www.alfag.de/optifi.

14Cloud

5	Start	Auswerten	Ans	chreiben	Versenden	Import/Export	Cloud	Module
Upload	Download	Löschen	Upload	Download	S Löschen			
Clou	ud mobile-V	ersion	Cloud	d desktop-V	ersion			

Im Menüpunkt "Cloud" finden Sie die Funktionen zum Berechnungsaustausch über die ALF-Cloud.

Über die ALF-Cloud tauschen Sie Berechnungen aus in diesen Varianten:

- zwischen ALF-OPTIFI mobile App und ALF-OPTIFI Desktop
- zwischen ALF-OPTIFI mobile App und ALF-OPTIFI mobile App
- zwischen ALF-OPTIFI Desktop und ALF-OPTIFI Desktop (nur mit Modul I Import)

14.1 Cloud-ID und Cloud-Passwort

Für die Nutzung der ALF-Cloud müssen die Cloud-Einstellungen eingetragen sein.

WICHTIG: Damit die Zuordnung korrekt erfolgen kann und die Sicherheit gewährleistet ist, müssen Cloud-ID und Cloud-Passwort identisch sein - auf allen Geräten, mit denen Sie über die ALF-Cloud Berechnungen austauschen (verschiedene Tablets, Desktop-Version).

ALF-OPTIFI Benutzen	verwaltung	
Globale Einstellungen	Globale Einstellungen:	
🧖 Beraterverwaltung –⊣GRUPPE: Administratoren	Proxy E-Mail Auto-Backup Allgemein Log-Dateien Cloud Einstellungen	
Vorlage-Parameter Vorlage-Rechte Administrator Administrator Administrator Rechte	Cloud - ID Image: B4E05186-DE5A-43F1-8EB0-77F235819AB3 Cloud - Passwort Image:	•
 ⊕ Beispiel ⊕ Question ⊕ Question ⊕ GRUPPE: Neue Gruppe 	Neue Cloud-ID generieren Cloud-ID per EMail versenden	

Die Cloud Einstellungen finden Sie in "Optionen", "Berater/Parameter" unter "Globale Einstellungen". Wenn dies das **erste Gerät** ist, erstellen Sie eine neue Cloud-ID. Klicken Sie auf den Button <Cloud-ID erstellen>, damit eine neue ID generiert wird. Kopieren oder notieren Sie diese ID, um sie an den anderen Geräten zu erfassen, mit denen Sie Berechnungen über die ALF-Cloud austauschen möchten. Wenn Sie die Cloud-ID bereits an einem anderen Gerät generiert haben, erfassen Sie diese hier.

Über <Cloud-ID per E-Mail versenden> senden Sie die generierte Cloud-ID an ein anderes Gerät und können diese dort über Kopieren und Einfügen in die Cloud Einstellungen übernehmen.

Das Cloud-Passwort legen Sie selbst fest. Ein Klick auf "Passwort anzeigen" macht es sichtbar. Auch das Cloud-Passwort erfassen Sie an allen Geräten.

rot

14.2 Datenaustausch ALF-OPTIFI mobile



Im ersten Bereich (blaue Icons) verwalten Sie den Datenaustausch über die ALF-Cloud mit der ALF-OPTIFI mobile App für Android

14.2.1 Upload auf ALF-Cloud



Ein Klick auf "Upload" im Bereich "Cloud mobile Version" überträgt die aktuelle Berechnung in die ALF-Cloud. Die Berechnung kann danach von der ALF-OPTIFI mobile App aus der Cloud geladen werden.

Vor der Übertragung in die ALF-Cloud wird die Kompatibilität mit der ALF-OPTIFI mobile Version geprüft. ALF-OPTIFI Desktop bietet einen größeren Funktionsumfang als ALF-OPTIFI mobile. Es gibt Daten, die automatisch zusammengefasst oder nachbearbeitet werden, um die Kompatibilität zu gewährleisten. Es gibt aber auch Daten, die Sie "von Hand" nachbearbeiten bzw. löschen müssen.

Ist für den Upload eine Bearbeitung erforderlich, sind diese Infos rot gekennzeichnet.



Damit Ihre aktuelle Berechnung bestehen bleibt, bietet die Software die Funktion "Speichern unter".

📙 Bere	chnung speichern unter		×
Name:	Muster, Max Kopie(cloud)	
	Speichem	Abbrechen	

Dem bisherigen Namen der Berechnung wird automatisch "Kopie(cloud)" angehängt. Sie können diese Vorgabe aber auch überschreiben. Die kopierte Berechnung ändern Sie dann, wie für den Upload erforderlich.

Berechnungsübermittlung von ALF-OPTIFI Desktop zu ALF-OPTIFI mobile - Informationen X	Der Upload ist ohne
ALF-OPTIFI Desktop bietet einen größeren Funktionsumfang als die App ALF-OPTIFI mobile.	weitere Änderungen möglich wenn das
Beispiel mit Riester	Info-Fenster keine rote Schrift mehr
OBJEKT EFH mit ELW	enthält, sondern nur noch Informationen
Keine detaillierten Grundstückskosten in ALF-OPTIFI mobile In ALF-OPTIFI Desktop sind detaillierte Grundstückskosten eingetragen. In ALF-OPTIFI mobile wird nur die Summe übernommen. Das könnte Auswirkungen haben auf die Makler/Notarkosten und die gesamten Objektkosten.	zur Reduzierung von Daten, die nicht berechnungsrele- vant sind.
OBJEKT EFH mit ELW	
Keine detaillierten Baukosten in ALF-OPTIFI mobile	
In ALF-OPTIFI Desktop sind detaillierte Baukosten eingetragen. In ALF-OPTIFI mobile wird nur die Summe übernommen. Das könnte Auswirkungen haben auf die Makler/Notarkosten und die gesamten Objektkosten.	
Erwerber	
Kein Berufin Erwerberdaten	
In ALF-OPTIFI Desktop ist in den Erwerberdaten ein Beruf eingetragen. In ALF-OPTIFI mobile ist diese Eingabe nicht vorgesehen.Da die Angabe des Berufs rein informativ ist, wird dieser bei der Übergabe ignoriert.	
Ok Abbrechen	
ALF-OPTIFI Cloud für Benutzer: Administrator	Nach Klick auf <ok> wird die Berechnung</ok>
Annuitätendarlehen_BSV	an die Cloud über- mittelt.
ALF-OPTIFI Cloud für Benutzer: Administrator X	Diese Informationen
Berechnung übermittelt Annuitätendarlehen_BSV	sehen Sie, wenn die Übermittlung abge- schlossen ist.

Die zeitliche Dauer der Datenübermittlung ist abhängig von Ihrer Internetverbindung.

14.2.2Download von ALF-Cloud

Ein Klick auf "Download" im Bereich "Cloud mobile Version" öffnet das Download-Fenster.



Zuerst werden die auf der Cloud vorhandenen Berechnungen geladen.

Download

0	ALF-OPTIFI Cloud für Benutzer: Administrator	×	S
_			d
	Inhalte abgeglichen Es werden 27 Berechnungen heruntergeladen.		A si
	Anstehender Download von Cloud Vergleich Bausparverträge hochgeladen am 01.03.2019 13:09:08		ci kč re
	Anstehender Download von Cloud Test Sonderzahlung hochgeladen am 28.02.2019 13:43:10		le ne ol
	Anstehender Download von Cloud Umlaute hochgeladen am 07.03.2019 17:00:17		re al fe
	Anstehender Download von Cloud	~	ei ge
	Download starten Abbrechen		S st

ie sehen alle auf er Cloud vorhandeen Berechnungen. lle Berechnungen ind für den Downad selektiert (Häkhen gesetzt). Sie önnen einzelne Beechnungen abwähen (Häkchen entferen). Klicken Sie ben rechts das leee Kästchen, werden lle Häkchen enternt und sie können inzelne Berechnunen wählen. Klicken ie dann <Download tarten>.

14.2.3 Berechnung auf der Cloud löschen

Löscher

Ein Klick auf "Löschen" im Bereich "Cloud mobile Version" öffnet das Löschen-Fenster.

ALF-OPTIFI Cloud für Benutzer: Administrator	\times
Inhalte abgeglichen Bitte wählen Sie die zu löschenden Berechnungen aus.	
Diese Berechnung auf der Cloud löschen? Annuitätendarlehen _BSV hochgeladen am 14.03.2019 11:23:24	
Diese Berechnung auf der Cloud löschen? Test Datumsformat hochgeladen am 14.03.2019 10:42:49	
Diese Berechnung auf der Cloud löschen?	
Diese Berechnung auf der Cloud löschen?	¥
Berechnungen löschen Abbrechen	

Zuerst werden die auf der Cloud vorhandenen Berechnungen geladen.

Sie können einzelne Berechnungen zum Löschen auswählen (Häkchen setzen).

Klicken Sie oben rechts das Kästchen mit dem Häkchen, um alle Berechnungen zu wählen.

Klicken Sie dann <Berechnungen löschen>, um die angehakten Berechnungen auf der Cloud zu entfernen.

Die Beschreibung zum **Datenaustausch über die ALF-Cloud zwischen ALF-OPTIFI Desktop und ALF-OPTIFI Desktop** finden Sie in den Erläuterungen zum Modul I – Import.

15 Module

	Start	Auswe	erten	Anschreibe	n M	/ersenden	Import/Exp	ort	Cloud	Module	Extras	Optionen	Hilf	2	
	\checkmark	\checkmark	\checkmark	\checkmark	\checkmark	~	~	\checkmark	\checkmark	V	V	\checkmark	\checkmark	0	
	Modul Abschreibung	Modul Beratung	Modul Datenban	Modul Erwerber	Modul Grafik	Modul Im-/Export	Modul KfW-Darlehen	Modul Objekt	Modul Protokoll	Modul Sonderdarlehen	Modul Tarife online	Modul Variante	Modul Zusätze	Modul SQL-Server	Ergänzende Software
Į						Va	rhandene Modu	le						Testmodul	Software

Im Menüpunkt "Module" sehen Sie, welche Module Sie aktuell einsetzen (grüner Haken).

Außerdem können Sie einzelne Module 40 Tage kostenfrei testen.

Um die Testphase für ein Modul zu starten, klicken Sie auf das Modul das Sie testen möchten:

	Start	Auswe	erten	Anschreibe	n ۱	/ersenden	Import/Exp	ort	Cloud	Module	Extras	Option	nen Hilt	fe 💧	0
	\checkmark	\checkmark	\checkmark	\checkmark	\checkmark	~	V	\checkmark	\checkmark	\checkmark	\checkmark	\checkmark	0	0	
Ał	Modul oschreibung	Modul Beratung	Modul Datenban	Modul k Erwerber	Modul Grafik	Modul Im-/Export	Modul KfW-Darlehen	Modul Objekt	Modul Protokoll	Modul Sonderdarlehen	Modul Variante	Modul Zusätze	Modul SQL-Server	Modul Tarife online	Ergänzende Software
						Vorhande	ene Module						Testmod	ule wählen	Software

Sie sehen eine Info zum Testablauf sowie zum gewählten Modul.

Umfangreichere Infos finden Sie über den Link auf der ALF-Homepage.

Das Modul wird zum Test aktiviert.

ALF-OPTIFI wird automatisch beendet.

Beim nächsten Start steht das Testmodul zur Verfügung.



Arbeiten Sie mit einer Netzwerk- oder Institutslizenz, steht das Testmodul im Testzeitraum allen Anwendern zur Verfügung.

Jedes für ALF-OPTIFI angebotene Modul darf einmalig 40 Tage kostenfrei getestet werden.

16 Extras



Im Menüpunkt "Extras" wurden verschiedene Zusatzfunktionen zusammengefasst.

16.1 Datenbanken

Im Menü "Datenbanken" sind verschiedene Datenbanken aufgeführt, die in ALF-OPTIFI Basis nicht verfügbar sind. Für deren Nutzung sind jeweils bestimmte Module notwendig, die in der Tabelle aufgeführt sind:

Datenbank	Enthalten in ALF-OPTIFI im Modul
Bauspartarife	Modul D - Datenbank
Fuchs-Modelle	Modul S - Sonderdarlehen
Landesförderprogramme	Modul S - Sonderdarlehen
Programme der KfW	Modul K – KfW-Darlehen

Module D – Datenbank / S – Sonderdarlehen / K – KfW-Darlehen: Für das Verwalten eigener Daten in der Datenbank der Hypothekenkonditionen sowie die Nutzung der Bausparkonditionen, der Landesförderprogramme und Programme der KfW in den mitgelieferten Datenbanken benötigen Sie das jeweilige Modul. Mehr Infos zu den Modulen finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

16.2 Tarife online

Über das Menü "Extra" - "Tarife online" werden die Bauspartarife, TA Modelle der BSK Schwäbisch Hall, Landesförderprogramme und Programme der KfW online über den ALF-Server aktualisiert.

Sie benötigen zusätzlich zu den einzelnen Modulen der jeweiligen Datenbanken das Modul T – Tarife online.

Module D – Datenbank / S – Sonderdarlehen / K – KfW-Darlehen: Für das Verwalten eigener Daten in der Datenbank der Hypothekenkonditionen sowie die Nutzung der Bausparkonditionen, der Landesförderprogramme und Programme der KfW in den mitgelieferten Datenbanken benötigen Sie das jeweilige Modul. Mehr Infos zu den Modulen finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

Modul T – Tarife online: Für das Abrufen aktueller Konditionen vom ALF-Server via Internet benötigen Sie das Modul T – Tarife online. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

16.3 Daten

Im Bereich "Daten" können Sie eine "Datensicherung" bzw. "Datenrücksicherung" durchführen. Voraussetzung ist, dass in den Parametern unter "Verzeichnisse" ein Verzeichnis für die Datensicherung ausgewählt wurde (siehe 14.1.2.3.11 Verzeichnisse).

16.3.1 Datensicherung



Klicken Sie im Menü "Extras" auf "Datensicherung", werden die Daten automatisch in das angegebene Verzeichnis gesichert. Sie erhalten eine kurze Bestätigungsmeldung.

Diese Datensicherung "per Hand" ist natürlich nicht erforderlich, wenn Ihre Daten regelmäßig über ein Netzwerk gesichert werden. Bitte beachten Sie, dass Sie zu einer regelmäßigen Datensicherung verpflichtet sind. Die ALF AG übernimmt keine Gewähr für Datenverlust, der auf unregelmäßige oder vergessene Datensicherungen zurückzuführen ist.

16.3.2Datenrücksicherung



Klicken Sie im Menü "Extras" auf "Datenrücksicherung", werden die Daten automatisch aus dem angegebenen Verzeichnis zurück gesichert.

Bitte beachten Sie, dass alle Änderungen zwischen Zeitpunkt der Sicherung und Zeitpunkt der Rücksicherung damit verloren gehen.

16.4 Zusätze



Im Bereich "Extras" finden Sie Taschenrechner und Kalender.

16.4.1 Taschenrechner

	Rech	ner			x
1	<u>A</u> nsicht	<u>B</u> eart	beiten	2	
					0
	мс	MR	MS	M+	M-
	-	CE	С	±	v
	7	8	9	/	%
	4	5	6	*	1/x
	1	2	3	-	
	()	,	+	

Über "Zusätze", "Taschenrechner" starten Sie bei Bedarf den Taschenrechner.

Unter Bearbeiten kopieren Sie mit "**Kopieren**" und "**Einfügen**" Werte aus dem Taschenrechnerfeld in die Windows-Zwischenablage bzw. fügen diese wieder in ein Feld ein. Natürlich funktioniert das auch über die übliche Tastenkombination <Strg c> für Kopieren und <Strg v> für Einfügen.

Im Menüpunkt "**Ansicht**" wählen Sie andere Varianten des Rechners, z. B. "Wissenschaftlich" mit mehr Funktionen.

16.4.2 Kalender

 Aarwar 2017
 Februar 2017
 März 2012
 Z
 Z
 März 2012
 Z
 Z
 Z
 März 2012
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 Z
 <thZ</th>
 Z
 <thZ</th>
 Z<

Über "Zusätze" und "Kalender" starten Sie den Kalender.

17 Optionen



Der Menüpunkt "Optionen" beinhaltet die Punkte "Verwaltung"/"Berater / Parameter", "Firmenstammdaten", "Menüleiste" und "Schriftgröße".

	17		ing (Þ	eraterit	ind Parameter)
				x	
ALF-OPTIFI Benutzen	verwaltung				
Globale Einstellungen Beraterverwaltung GRUPPE: Administratoren	Administra	tor			Im Bereich "Verwal- tung" unter "Berater /
Vorlage-Parameter	Beratemame	Administrator	_		Parameter" erfas-sen,
Vorlage-Rechte	SSO - Name	anja.krueger@alfag.de	_		ändern oder lö-schen
	Vomame	Betty			Sie sowohl die
	Nachname	Beispiel			Administrator als such
	Beschreibung	Kundenberaterin			Auministrator- als auch
	Telefonnummer	07131/9065-65			Ihre Beraterdaten und
GRUPPE: Neue Gruppe	Faxnummer	07131/9065-56			stellen die Parameter
	Email	beispiel@kreditinstitute.de			
	Straße				em.
	PLZ/Ort				
	Vermittlerart	Berater ist Vermittler			
	Filiale	hauptfiliale	•		
	Gruppe	Administratoren	•		
	Passwort				
	Kennwort bestätigen				
Berater löschen					
Anzahl Gruppen : 2 Anzahl Berater : 5			Übemehmen	Abbrechen	

17 1 Vorwaltung (Rorato

17.1.1 Globale Einstellungen

In den globalen Einstellungen erfassen Sie Angaben zu Ihrem Proxy-Server sowie zu Ihrem eigenen SMTP-Server.

In der Ordnerlasche "Proxy" erfassen Sie die Angaben zu Ihrem Server, Ein Klick auf den Button <Automatische Suche der Einstellungen> startet die automatische Suche nach den erforderlichen Daten in ihrem System. Im unteren Bereich erfassen Sie die Daten der Authentifizierung.

Globale Einstellungen:

Prop

kein Pr	ухс
Proxyser	ver IP oder DNS
	Port des Proxyservers:
A	utomatische Suche der Einstellungen
uthentifi	zierung
Proxy	vserver erfordert Authentifizierung
🗌 Date	n bei jedem Zugriff abfragen

Proxy-Server-Definition:

Fast alle Netzwerk-Anwendungen sind als Client-Server-Applikation konzipiert oder beruhen auf Diensten, welche auf dem Client-Server-Modell basieren. Der Server hat dabei die Aufgabe, einen speziellen Dienst für einen oder mehrere Clients bereitzustellen.

Der Client stellt eine Anfrage an den Server, der diese Anfrage dann verarbeitet.

Anschließend schickt er das Ergebnis der Anfrage an den Client zurück.

Ein Proxy-Server baut auf diesem Modell auf: Er nimmt Anfragen von Clients entgegen und leitet diese an das beabsichtigte Ziel weiter.

Das Ergebnis der Anfrage wird vom Ziel (Web-Server) an den Proxy-Server übermittelt, welcher dieses dem Client zurückliefern kann.





In der Ordnerlasche **"E-Mail"** wählen Sie die Versandart für die mit ALF-OPTIFI zu versendenden E-Mails.

Standardmäßig ist hier "Standard E-Mail-Programm" gewählt.

Der Versand ist auch über den eigenen SMTP-Server möglich.

Wählen Sie den eigenen SMTP-Server, erfassen Sie bitte auch Servername, Port etc.

Globa	le Eins	stellungen:			
Proxy	E-Mai	I Auto-Backup	Algemein	.og-Dateien	
	Ver:	sand über Standar	d E-Mail-Progra	mm	
	Vers	sand über eigenen	SMTP-Server		
		Server:			
		Port:	0	Standard: 25	
		Benutzernam	e und Passwor	t verwenden	_
		Benutzername:			
		Passwort:			

Globa	ale Einstellungen:
Proxy	E-Mail Auto-Backup Allgemein Log-Dateien
	Beim automatischen Backup wird täglich die gesamte Datenbank im Verzeichnis "Autobackup" gesichert. Das Verzeichnis befindet sich unterhalb des Installationsverzeichnisses von ALF-OPTIFI bzw. unterhalb des bei der Installation angegebenen Datenpfades. Bitte beachten Sie, dass dies eine regelmässige manuelle Datensicherung nicht ersetzen soll.
	Automatisches Backup aktivieren Anzahl der Generationen (Tage) die aufbewahrt werden sollen

In der Ordnerlasche "**Auto-Backup**" ist standardmäßig das Häkchen vor "Automatisches Backup aktivieren" gesetzt. So erfolgt täglich eine automatische Sicherung Ihrer ALF-OPTIFI-Datenbank.

Die Sicherungsdatei wird in das Verzeichnis "Autobackup" (unterhalb Ihres ALF-OPTIFI-Installationsverzeichnisses) gespeichert.

Die Anzahl der Generationen bezeichnet die Anzahl der Tage, die eine Sicherung aufbewahrt wird. Der Standardwert 5 bedeutet, dass 5 Tage hintereinander die Sicherungsdatei aufbewahrt wird. Am 6. Tag wird die Datei des 1. Tages überschrieben usw.

Der **Autobackup-Manager** sichert automatisch erstellte Backups zurück. Wenn Sie ein Autobackup rücksichern möchten, funktioniert das sehr elegant mit dem Autobackup-Manager. Dieser wird standardmäßig installiert im Verzeichnis "ALF-Software".

ALF Au	itobackup Manager — 🗆 🗙
nformatio	n
Diese: autom	s Tool hilft Ihnen eine Datenrücksicherung der atischen Datensicherung durchzuführen.
Das P ALF-S	asswort teilt Ihnen Ihr Administrator oder der upport geme mit.
nmeldur	ng
	Passwort:
	Passwort:
	Passwort:

ALE-Software

Loggen Sie sich ein (Bild links). Das Passwort teilt Ihnen gern der ALF-Support mit. Sie entscheiden dann selbst, welche Mitarbeiter das Passwort erhalten.

Wählen Sie das Backup, das zurück gesichert werden soll und starten Sie die Rücksicherung (Bild rechts).

🔽 ALF Autobackup Manager 🛛 🗆 🗙
Bitte wählen Sie ein Datum aus, zu dem Sie die Rücksicherung durchführen möchten.
HINWEIS: Der Tag der Sicherung stellt immer das erste Offnen des Programms vom Tag dar. Beispiel: am Abend des "06.02" sind alle Daten korrekt. Wählen Sie daher die Rücksicherung "07.02" aus.
OPTIFI-Backupliste
30.07.2019 29.07.2019 25.07.2019 27.05.2019 23.05.2019
Pickrichen ing staten

Farb	schema für die Ausgaben (Drucke, PDF, etc.)	GRAU (grau-weiss)
Institut	s-/Firmenlogo für die Auswertungen (nur in Verbi	ndung mit Modul B - Beratung)
		Firmen-/Institutslogo laden
		Firmen-/Institutslogo anzeigen
		Firmen-/Institutslogo löschen
- Single	Sign On (SSO)	
Jingle	ingle Sige Op altivisme	

In der Ordnerlasche **"Allgemein"** finden Sie alle allgemeinen Angaben. Setzen Sie den Haken in **"Single Sign-On aktivieren"**, um dieses zu aktivieren. Bei aktiviertem Single Sign-On wird der Berater mit seinem Windows-Anmeldenamen automatisch authentifiziert und der Anmeldedialog wird übersprungen.

Über <Beraternamen in "SSO-Namen" kopieren, wird der aktuelle Beratername für Single Sign-On übernommen. Sind Sie als Administrator angemeldet, fragt die Software anschließend, ob Sie alle Beraternamen in Sigle Sign-On übernehmen möchten. Sie deaktivieren Single Sign-On, wenn Sie das Häkchen in "Single Sign-On aktivieren" entfernen.

Globale Einstellungen:	
Proxy E-Mail Auto-Backup Allgemein Log-Dateien	
- Farbschema für die Auswertungen (nur in Verbindung mit Farbschema für die Ausgaben (Drucke, PDF, etc.)	Modul B - Beratung) GRAU (grau-weiss)
Instituts-/Firmenlogo für die Auswertungen (nur in Verbind	ung mit Modul B - Beratung)
	Firmen-/Institutslogo laden
Porotuna	Fimen-/Institutslogo anzeigen
Deratung	Firmen-/Institutslogo löschen

Setzen Sie das Modul B – Beratung ein, wählen Sie hier das Farbschema der Auswertungen. Angeboten werden:

- GRAU (grau-weiss)
- ALLGEMEIN GELB (gelb-grau)
- ALLGEMEIN GRÜN (grün-grau)
- ALLGEMEIN BLAU (blau-grau)
- GENOBA (blau-orange)
- SPARKASSE (rot-grau)

Setzen Sie das Modul B – Beratung ein, laden oder löschen Sie im mittleren Teil Ihr **Firmenlogo**, das mit Modul Beratung auf jeder Auswertungsseite rechts oben ausgegeben wird. Die Funktion "anzeigen" zeigt das gewählte Logo in Echtgröße, da die Darstellung im Fenster oft verzerrt ist.

loba ⁾ roxy	ale Einstellungen:
	Falls das Datei-Logging aktiviert ist, werden ausgewählte Programm- funktionen zur Fehlerermittlung mitprotokolliert. Diese werden in der Datei "C:\ProgramData\ALF-Software\ALF-OPTIFI\Og.bt" abgelegt. Da das Logging die Ausführungsgeschwindigkeit von ALF-OPTIFI beeinträchtigt, sollten Sie diese Funktion nur auf Anweisung des ALF-Supports aktivieren.
[Datei-Logging aktivieren
	Log-Level normal

In der Ordnerlasche "**Log-Dateien**" aktivieren Sie die Protokollierung der Programmfunktionen.

Falls das Häkchen in "Datei-Logging aktivieren gesetzt ist", werden ausgewählte Programmfunktionen zur Fehlerermittlung mitprotokolliert und in der Datei \ProgramData\ALF-Software\ALF-OPTIFI\log.txt abgelegt.

Standardmäßig ist die Protokollierung abgewählt.

Falls erforderlich, teilt Ihnen der ALF-Support den benötigten Level mit.

Angeboten werden diese Protokollierungsstufen:

- normal (Standard Logging)
- erweitert (protokolliert mehr Funktionen)
- nur Nachrichten (nur Messageboxen)
- logging (nur auf Anweisung des ALF-Supports zur Fehlereingrenzung einstellen).

Bitte beachten Sie: Das Schreiben von Log-Dateien reduziert die Ausführungsgeschwindigkeit der Software. Bitte setzen Sie diese Funktion deshalb möglichst nur dann ein, wenn Sie vom ALF-Support dazu aufgefordert werden.

Globale Einstellungen:	
Proxy E-Mail Auto-Backup Allgemein Log-Dateien Cloud Einstellungen	
Cloud - ID B4E05186-DE5A-43F1-8EB0-7/F235819AB3	
Cloud - Passwort	۲
Cloud - Passwort bestätigen	
Neue Cloud-ID generieren Cloud-ID per EMail versenden	

In der Ordnerlasche "**Cloud Einstellungen**" verwalten Sie Cloud-ID und Cloud-Passwort für den Datenaustausch über die ALF-Cloud. Über <Cloud-ID per E-Mail versenden> senden Sie die generierte Cloud-ID an ein anderes Gerät und können diese dort über Kopieren und Einfügen in die Cloud Einstellungen übernehmen.

Das Cloud-Passwort legen Sie selbst fest. Ein Klick auf "Passwort anzeigen" macht es sichtbar. Auch das Cloud-Passwort erfassen Sie an allen Geräten.

Für die Nutzung der ALF-Cloud müssen die Cloud-Einstellungen eingetragen sein.

WICHTIG: Damit die Zuordnung korrekt erfolgen kann und die Sicherheit gewährleistet ist, müssen Cloud-ID und Cloud-Passwort identisch sein - auf allen Geräten, mit denen Sie über die ALF-Cloud Berechnungen austauschen (verschiedene Tablets, Desktop-Version).

17.1.2Beraterverwaltung

Beraterverwaltung - Übersicht				
Beratemame	Vomame	Nachname	Beschreibung	Gruppe
Administrator	Betty	Beispiel	Kundenberaterin	Administratoren
Lauppe	Bernd	Lauppe	Berater	Administratoren
Musterberater	Paul	Muster	Neuer Berater	Administratoren
Neuer Berater			Neuer Berater	Neue Gruppe
Neuer Berater1			Neuer Berater	Neue Gruppe

Die Beraterverwaltung gibt einen Überblick über alle angelegten Berater und Administratoren.

 Die Berater sind in Beratergruppen strukturiert. Standardmäßig erfolgt die Auslieferung mit einer Beratergruppe "Administrator" inkl. einem darunter angelegten "Administrator" sowie einer Beratergruppe "Berater".

Nach diesem Schema können Sie beliebig viele Beratergruppen und darunter einzelne Berater anlegen. Ein neuer Berater erhält automatisch alle Parameter-Einstellungen und Rechte, die für die Gruppe definiert sind.

Vorteil dieses Aufbaus: Ändern Sie die Daten in der Beratergruppe, kann diese Änderung auf Wunsch (hier erfolgt eine Abfrage) auf alle Berater dieser Beratergruppe übertragen werden.

17.1.2.1 Berater und Rechte exportieren

Über den Button "Alle Berater (inkl. Rechte) exportieren" exportieren Sie die Namen und Rechte der Berater im CSV-Format in die Datei "BeraterExport_AlfOptifi.csv".

Kreditinstitute benötigen diese Informationen für das Benutzerberechtigungskonzept.



17.1.2.2 Gruppe

ALF-OPTIFI Benutzerverwaltung				
Globale Einstellungen Beraterverwaltung GRUPPE: Administratoren	GRUPPE: Administratoren			
Vorlage-Parameter	Gruppenname	Administratoren		
Administrator Seispiel	Beschreibung	Admins		

Für jede Gruppe erfassen Sie zusätzlich zum Gruppennamen eine Kurzbeschreibung.

17.1.2.2.1. Gruppe anlegen

	Neue Gruppe anlegen
ſ	
A	nzahl Gruppen : 2 Anzahl Berater

Wenn Sie links oben im Bearbeitungspool auf "Beraterverwaltung" klicken, Sehen Sie direkt unter dem Pool den Button **<Neue Gruppe anlegen>**.

Klicken Sie auf <Neue Gruppe anlegen>, wird in der Verzeichnisstruktur eine neue Gruppe angelegt.

Eine **Gruppe löschen** Sie, indem Sie diese links in der Verzeichnisstruktur markieren und unten den Button "Gruppe löschen" anklicken.

17.1.2.3 Berater

Für jeden Berater erfassen Sie wahlweise zusätzlich zum Beraternamen den SSO-Namen, Vor-,

Administr	ator	
Beratemame	Administrator	Beraterbild zuordnen
SSO - Name	🚹 anja.krueger@alfag.de	Beraterbild löschen
Vomame	Betty	
Nachname	Beispiel	
Beschreibung	Kundenberaterin	
Telefonnummer	07131/9065-65	
Faxnummer	07131/9065-56	
Email	beispiel@kreditinstitute.de	
Straße		
PLZ/Ort		
Vermittlerart	Berater ist Vermittler	
Filiale	hauptfiliale	•
Gruppe	Administratoren	•
Passwort		
Kennwort bestätigen		

Nachname, Beschreibung, Telefon-, Faxnummer, E-Mail, Filiale und Gruppe.

Verwenden Sie das Modul B – Beratung, können Sie hier auch ein Beraterbild zuordnen, das dann auf jeder Auswertungsseite unten links zu den Beraterdaten gesetzt wird.

Ein erfasstes Passwort wird mit Sternchen dargestellt.

Der SSO-Name wird für den Start der Software verwendet, wenn in "Globale Einstellungen", "Allgemein" die SSO-Funktion aktiviert ist.

SSO steht für Single Sign-On. Hier können Sie den Windowsanmeldenamen des jeweiligen Beraters eintragen.Bei aktiviertem Single Sign-

On wird der Berater mit dieser Kennung automatisch gegenüber ALF-OPTIFI authentifiziert und der Anmeldedialog wird übersprungen.

17.1.2.3.1. Berater anlegen

Wenn Sie links im Bearbeitungspool auf eine Beratergruppe klicken, Sehen Sie direkt unter dem Pool den Button **<Neuen Berater anlegen>**.

Klicken Sie auf <Neuen Berater anlegen>, wird in der Verzeichnisstruktur unter der gewählten Beratergruppe ein neuer Berater angelegt. Der Berater erhält automatisch alle Parameter-Einstellungen und Rechte, die Sie vorher für die Gruppe definiert haben.

Unter Filiale ordnen Sie dem neuen Berater eine Filiale (und damit Anschrift) zu, die zuvor in den Firmenstammdaten erfasst wurde (siehe 14.2 Firmenstammdaten).

Sie **löschen einen Berater**, indem Sie diesen links in der Verzeichnisstruktur markieren und unten den Button "Berater löschen" anklicken.

17.1.2.4 Parameter

					×					
ALF-OPTIFI Benutzerv	verwaltung									
Globale Einstellungen	arameter für BENUTZER: Neuer Berater									
P Beraterverwaltung	Erwerber Objekt Darleben Alloemein Darleben Gebühren ESIS Verzeichnisse Sonstige									
GRUPPE: Administratoren										
Vorlage-Parameter		PS	ES							
Vorlage-Rechte	Erwerber(art)			Person	•					
🖻 🖳 Administrator	Bundesland			Baden-Württemberg	•					
Parameter	Einkommensteigerung %				0,00					
Rechte	Kirchensteuer % (0,8 oder 9)				0					
🕀 🧟 Beispiel	Spitzensteuersatz nur von Einkommenssteuer									
🕀 🧟 Musterberater	Letztes Jahr Solidaritätszuschlag				0					
GRUPPE: Neue Gruppe										
Vorlage-Parameter										
Vorlage-Rechte										
Parameter										
Rechte										
🗄 🗟 Neuer Berater1	DC Demonstration									
	r 5 = rarametersperre	D								
	Mit dieser Auswahl henmen Sie dem berater die	e bere	cntigt	ing den jeweiligen Parameterpunkt zu andem.						
	ES = Erfassungssperre									
	Mit dieser Auswahl nehmen Sie dem Berater die	Bere	chtiau	ung den jeweiligen Wert im Erfassungsfenster zu						
	ändem.									
Anzahl Gruppen : 2 Anzahl Berater : 5				Übemehmen	Abbrechen					

In den Parametern legen Sie sämtliche Voreinstellungen zur Software fest.

Die Parameter sind gegliedert in diese Bereiche, die jeweils weiter unten genauer beschrieben sind:

- Erwerber
- Objekt
- Darlehen Allgemein
- Darlehen
- Gebühren
- ESIS
- Verzeichnisse
- Sonstige

Ein Klick auf den Button **<Übernehmen>** speichert die oben dargestellten Parameter bzw. Voreinstellungen.

Mit **<Abbrechen>** schließen Sie die Parameter, ohne die Änderungen zu übernehmen.

Parameter- und Erfassungssperren ermöglichen die präzise Zuordnung von Rechten (siehe 14.1.2.4.3 Parametersperre und 14.1.2.4.4 Erfassungssperre).

17.1.2.4.1. Vorlage-Parameter

				X						
ALF-OPTIFI Benutzerv	erwaltung									
Globale Einstellungen Vorlage - Parameter für Gruppe: Neue Gruppe										
P Beraterverwaltung	Erwerber Objekt Darleben Alloemein Darleben Gebühren FSIS Verzeichnisse Sonstige									
GRUPPE: Administratoren					٦					
Vorlage-Parameter		PS	ES							
Vorlage-Rechte	Erwerber(art)			Person 👻						
🖶 🧟 Administrator	Bundesland			Baden-Württemberg 🗸 🗸						
Parameter	Einkommensteigerung %			0,00						
Rechte	Kirchensteuer % (0,8 oder 9)			0						
🕀 🧟 Beispiel	Spitzensteuersatz nur von Einkommenssteuer	1								
🕀 😞 Musterberater	Letztes Jahr Solidaritätszuschlag	V		2010						
Vorlage-Faciliteter										
	PS = Parametersperre									
	Mit dieser Auswahl nehmen Sie dem Berater die	e Berec	:htigu	ung den jeweiligen Parameterpunkt zu ändem.						
	ES = Erfassungssperre Mit dieser Auswahl nehmen Sie dem Berater die ändem.	e Berec	htigu	ung den jeweiligen Wert im Erfassungsfenster zu						
Anzahl Gruppen : 2 Anzahl Berater : 5				Übemehmen Abbrechen]					

Als Vorlage-Parameter erfassen Sie die Parameter, die für die gesamte Gruppe gelten sollen.

Dabei sind für jeden einzelnen Berater der Gruppe auch persönliche Anpassungen möglich.

Der Einsatz der Vorlage-Parameter erfolgt in zwei Fällen:

• Wird zur Gruppe ein neuer Berater erfasst, erhält er automatisch die Vorlage-Parameter. Diese können in den Parametern dieses Beraters beliebig auf den Berater angepasst werden.

• Werden die Vorlage-Parameter geändert, erfolgt eine Abfrage, ob diese Änderung für alle Berater übernommen werden soll, die dieser Gruppe zugeordnet sind.



17.1.2.4.2. Administrator-Parameter

			23							
ALF-OPTIFI Benutzerverwaltung										
Globale Einstellungen	Parameter für BENUTZER: Administrate)r								
Paraterverwaltung	Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Da	rlehen Gebühren ESIS Verzeichnisse Sonstige								
GRUPPE: Administratoren										
Vorlage-Parameter										
	Erwerber(art)	Eheleute								
🖨 🔎 🔎 Administrator	Bundesland	Baden-Württemberg	-							
Parameter	Einkommensteigerung %	1	1,00							
Rechte	Kirchensteuer % (0,8 oder 9)		8							
🖶 🔎 🚨 Beispiel	Spitzensteuersatz nur von Einkommenssteuer									
🗄 😔 Musterberater	Letztes Jahr Solidaritätszuschlag	2	015							
⊞ - Caroline Gruppe : Neue Gruppe		-								

Die Administrator-Parameter unterscheiden sich von den Berater-Gruppen dadurch, dass es hier keinerlei Einschränkungen und Sperren gibt.

Die unten erläuterten Erfassungs- und Parametersperren sind bei Administratoren nicht möglich.

Eine Einschränkung der Rechte ist bei Administratoren nicht möglich. Administratoren haben immer alle Rechte.

		X
ALF-OPTIFI Benutze	verwaltung	
SGlobale Einstellungen	Parameter für BENUTZER: Neuer Berater	
Beraterverwaltung	Erwerber Obiekt Darlehen - Alloemein Darlehen Gebühren ESIS Verzeichnisse Sonstige	
GRUPPE: Administratoren		
🗄 🖓 🕞 GRUPPE: Neue Gruppe	PS ES	
Vorlage-Parameter	Erwerber(art)	
Vorlage-Rechte	Bundesland 🛛 Baden-Württemberg	-
🖶 🧟 Neuer Berater	Einkommensteigerung %	0.00
Parameter	Kirchensteuer % (0,8 oder 9)	0
Rechte	Spitzensteuersatz nur von Einkommenssteuer	
🗄 🧟 Neuer Berater1	Letztes Jahr Solidaritätszuschlag	0

17.1.2.4.3. Parametersperre

In den Beratervorlagen- und Berater-Parametern kann eine Parametersperre gesetzt werden.

In der Liste der Parameter ist die Spalte mit "**PS**" überschrieben.

lst in dieser Spalte ein Häkchen gesetzt, kann der Berater den betreffenden Punkt in seinen Parametern nicht selbst ändern.

Änderungen sind dann nur von einem Administrator möglich.

17.1.2.4.4. Erfassungssperre

				X				
ALF-OPTIFI Benutzerverwaltung								
Slobale Einstellungen	Parameter für BENUTZER: Neuer Bera	ter						
P Beraterverwaltung	Erwerber Obiekt Darlehen - Allgemein Darlehen Gebühren ESIS Verzeichnisse Sonstige							
🗄 🛗 GRUPPE: Administratoren								
🗄 👝 GRUPPE: Neue Gruppe		PS	ES					
🔓 Vorlage-Parameter	Erwerber(art)			Person 🔻				
<mark>⊡</mark> Vorlage-Rechte	Bundesland	V		Baden-Württemberg 🔹				
🖻 🧟 Neuer Berater	Einkommensteigerung %	V	V	0,00				
Parameter	Kirchensteuer % (0,8 oder 9)			0				
Rechte	Spitzensteuersatz nur von Einkommenssteuer							
🗄 🔎 Neuer Berater 1	Letztes Jahr Solidaritätszuschlag		T	0				

In den Beratervorlagen- und Berater-Parametern kann auch eine Erfassungssperre gesetzt werden. In der Liste der Parameter ist die Spalte mit "**ES**" überschrieben.

Ist in dieser Spalte ein Häkchen gesetzt, kann der Berater den betreffenden Punkt in dem Erfassungsfenster, in dem dieser Wert erfasst wird nicht ändern. In seinen Parametern ist aber eine Änderung möglich, wenn nicht gleichzeitig auch das Häkchen bei "PS" gesetzt ist.

17.1.2.4.5. Erwerber

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Darl	lehen	G	ebühren ESIS Verzeichnisse Sonstige		
	PS	ES			In der Ordnerlasche
Erwerber(art)			Person	-	"Erwerber" erfassen Sie
Bundesland	V		Baden-Württemberg		die folgenden Para
Einkommensteigerung %	V	1		0,00	meter und Vorein-
Kirchensteuer % (0,8 oder 9)				0	stellungen
Spitzensteuersatz nur von Einkommenssteuer					stellangen.
Letztes Jahr Solidaritätszuschlag				0	

Erwerberart – Hier ist die Parametersperre möglich. Sie wählen aus diesen Voreinstellungen:

- Person
- Eheleute
- Firma

Bundesland – Sie wählen aus der Liste der Bundesländer. Hier ist eine Parametersperre möglich.

Einkommenssteigerung – Sie erfassen die Voreinstellung für die jährliche Einkommenssteigerung in Prozent. Hier sind eine Parameter- und eine Erfassungssperre möglich.

Kirchensteuer – Sie erfassen die Voreinstellung für die Kirchensteuer mit 0, 8 oder 9 Prozent. Hier ist eine Parametersperre möglich.

Spitzensteuersatz nur von Einkommensteuer – Ist das Häkchen gesetzt, wird der Spitzensteuersatz nur aus Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag gerechnet. Ist das Häkchen nicht gesetzt, wird der Spitzensteuersatz aus Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer gerechnet. Diese Einstellung kann nur in den Parametern vorgenommen werden. Hier ist eine Parametersperre möglich.

Letztes Jahr Solidaritätszuschlag – Hier erfassen Sie das letzte Jahr, in dem der Solidaritätszuschlag in die Finanzierungsberechnung einbezogen wird. Diese Einstellung kann nur in den Parametern vorgenommen werden. Hier ist eine Parametersperre möglich.

Wichtig: Ist keine Erfassungssperre gesetzt, sind die Parametereinträge nur Voreinstellungen und in den betreffenden Erfassungsfenstern beliebig änderbar.

17.1.2.4.6. Objekt

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Darlehen Gebühren	ES	sis	Verzeichnisse Sonstige	
Vorbelegungen Objektkosten	PS	ES		•
Anteil Grundstückskosten bei Kauf %			0,00	
Grunderwerbsteuer %			0,00	
Notarkosten für Immobilienerwerb %			0,00	
Notarkosten für Grundschuldeintrag %			0,00	
Maklerkosten %			0.00	
Immobilienwertsteigerung % (nur mit Modul O)			0,00	Ε
Instandhaltungsrücklage % (nur mit Modul O)			0.00	
Grundstückskosten - Weitere Kosten				
Bezeichnung 1. Freifeld			Freifeld1 Grundstückskosten	
Bezeichnung 2. Freifeld			Freifeld2 Grundstückskosten	
Bezeichnung 3. Freifeld				
Bezeichnung 4. Freifeld				
Bezeichnung 5. Freifeld				
Bezeichnung 6. Freifeld				
Gebäudekosten - Weitere Kosten				
Bezeichnung 1. Freifeld			Freifeld1 Baukosten	
Bezeichnung 2. Freifeld			Freifeld2 Baukosten	
Bezeichnung 3. Freifeld				
Bezeichnung 4. Freifeld				Ŧ

In der Ordnerlasche "Objekt" erfassen Sie die folgenden Parameter und Voreinstellungen.

Vorbelegungen Objektkosten: Sie erfassen in diesen Feldern die Voreinstellungen, die in der Erfassung überschrieben werden können. Hier sind Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Grundstückskosten bzw. Gebäudekosten – Weitere Kosten: Hier erfassen Sie die Bezeichnungen für bis zu sechs weitere Grundstückskosten bzw. Gebäudekosten, mit denen die Freifelder dann in jeder neuen Berechnung vorbelegt werden. In die Berechnung übernommen werden diese Kosten nur, wenn in der Erfassung in dieser Zeile ein Betrag eingetragen wird.

Weitere Kosten – Sonstige sofort abzugsfähige Kosten bzw. Nicht abzugsfähige Kosten: Hier erfassen Sie die Bezeichnungen für bis zu vier weitere sonstige sofort abzugsfähige bzw. nicht abzugsfähige Kosten, mit denen die Freifelder dann in jeder neuen Berechnung vorbelegt werden. In die Berechnung übernommen werden diese Kosten nur, wenn in der Erfassung in dieser Zeile ein Betrag eingetragen wird.

Modul O – Objekt: Für das Erfassen weiterer Kosten (z. B. zusätzliche absetzbare Aufwendungen für Modernisierung für eine Einbauküche in einem vermieteten Objekt laut EstG § 7 Absatz 1) sowie die Erfassung ausführlicher Objektdaten und die Nutzung der Objektdatenbank benötigen Sie das Modul O – Objekt. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

17.1.2.4.7. Darlehen – Allgemein

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Dar	lehen	G	ebühren ESIS Verzeichnisse Sonstige
Fremdmitteldaten	PS	ES	
Institutsname			ABC AG
Mitfinanzierung runden			auf volle EUR 🗸
Berechnung des EFZ			PAngV §6
Bezeichnung des Referenzzinssatzes			
Vergleichszins für Bausparvor-/endfinanzierung			
Ratenzahlung			monatlich 🔹
Ratenzahlungstag (Zinszahlungstag bei ED)			0
Tilgungsverrechnung			monatlich 🗸
Tilgungsverrechnungstag			0
Zinsabrechnung			monatlich 🗸
Zinsabrechnungstag			0
Sollzinsbindungsdauer/Monate			0
Rate nach SollZiBi entspr. Restschuld			
Erste Rate anteilig berechnen			
Steuersatz für Riesterförderkonto			
im Rentenalter bei jährlicher Besteuerung in %			0,00
im Rentenalter bei einmaliger Besteuerung in $\%$			0,00

In der Ordnerlasche "Darlehen - Allgemein" erfassen Sie allgemeine Parameter und Voreinstellungen, die für alle Darlehen gelten.

Institutsname – Sie erfassen die gewünschte Voreinstellung für den Institutsnamen, der bei jedem neuen Darlehen standardmäßig vorbelegt wird. Hier sind Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Mitfinanzierung runden – Sie wählen aus diesen Voreinstellungen:

- auf volle EUR (Standard)
- auf 10er
- auf 100er
- auf 1000er
- nicht runden

Werden bei einem Darlehen das Disagio oder die einmalige Gebühr mitfinanziert, wird der Darlehensbetrag entsprechend erhöht. Hier wird angegeben, ob und wie dieser errechnete Darlehensbetrag gerundet werden soll. Diese Einstellung kann nur in den Parametern vorgenommen werden. Hier ist die Parametersperre möglich.

Berechnung des EFZ – Aktuell gibt es in Deutschland nur eine rechtlich gültige Berechnungsform des Effektivzinses. Diese ist in der Preisangabenverordnung (PAngV), §6 geregelt. Diese Einstellung kann nur in den Parametern erfolgen. Hier ist die Parametersperre möglich.

Bezeichnung des Referenzzinssatzes - Verwenden Sie den veränderlichen Folgezins als Sollzinssatz nach der Sollzinsbindung, kann dieser auf verschiedenen Referenzzinssätzen bzw. Indizes beruhen. Erfassen Sie hier die entsprechende Bezeichnung (z. B. 3-Monats Euribor-Zinssatz)

Vergleichszins für Bausparvor-/endfinanzierung – Ist das Häkchen gesetzt, wird der Vergleichszins standardmäßig ausgegeben. Die Ausgabe des Vergleichszinses kann aber im Ausgabefenster trotzdem unterdrückt werden. Hier ist eine Parametersperre möglich.

Ratenzahlung – Sie wählen die Voreinstellung für das Ratenzahlungsintervall: monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich. Hier ist eine Parametersperre möglich. **Ratenzahlungstag (Zinszahlungstag bei Endfälligen Darlehen)** – Hier erfassen Sie die gewünschte Vorbelegung für den Ratenzahlungstag (bzw. bei Endfälligen Darlehen für den Zinszahlungstag). Dabei bedeutet "30" z. B. zum 30. des Monats etc. - Hier ist eine Parametersperre möglich.

Tilgungsverrechnung – Sie wählen hier die Voreinstellung für das Tilgungsintervall: monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich. Hier ist eine Parametersperre möglich.

Tilgungsverrechnungstag – Hier erfassen Sie die gewünschte Vorbelegung für den Tilgungsverrechnungstag. Dabei bedeutet "30" z. B. zum 30. des Monats etc. - Hier ist eine Parametersperre möglich.

Zinsabrechnung – Sie wählen die Voreinstellung für das Zinsabrechnungsintervall: monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich. Hier ist eine Parametersperre möglich.

Zinsabrechnungstag – Hier erfassen Sie die Vorbelegung für den Zinsabrechnungstag. Dabei bedeutet "30" z. B. zum 30. des Monats etc. Hier ist eine Parametersperre möglich.

Sollzinsbindungsdauer / Jahre – Hier erfassen Sie die gewünschte Vorbelegung der Sollzinsbindungsdauer in Jahren. Hier ist die Parametersperre möglich.

Rate nach Sollzinsbindung entsprechend Restschuld – Ist dieses Häkchen gesetzt, wird die Rate nach Ablauf der Sollzinsbindung entsprechend der Zinsdifferenz zur Restschuld angepasst. Bei monatlicher Zahlungsweise lautet die Formel: neue Rate = alte Rate + Restschuld * (neuer Zins - alter Zins) / (12 * 100). Dies ist die nach der aktuellen Rechtsprechung übliche Rechnungsweise. Alternativ wird, wenn kein Häkchen gesetzt ist, die neue Rate aus dem ursprünglichen Darlehensbetrag berechnet. Bei monatlicher Zahlungsweise gilt dann: neue Rate = Darlehensbetrag * (neuer Zins + anfängliche Tilgung) / (12 * 100). Hier ist die Parametersperre möglich.

Erste Rate anteilig berechnen – Ist dieses Häkchen gesetzt, wird erste Rate anteilig berechnet. Ist das Häkchen nicht gesetzt, ist die erste Rate eine volle Rate. Hier ist die Parametersperre möglich.

Steuersatz für Riesterförderkonto – Für die Berechnung der Wohnrieserförderung können Sie hier den prozentualen Steuersatz im Rentenalter bei jährlicher und einmaliger Besteuerung vorbelegen. Im Riesterfenster ist dieser Wert jederzeit änderbar. Hier ist die Parametersperre möglich.

17.1.2.4.8. Darlehen

In der Ordnerlasche "Darlehen" erfassen Sie in der jeweiligen Spalte die Parameter und Voreinstellungen, die für diese Darlehensarten gelten:

- Annutitätendarlehen
- Tilgungsdarlehen
- Endfälliges Darlehen

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein	D	arlehe	en Gebühren ESIS	Verzeichnisse Sonstig	e
	PS	ES	Annuitätendarlehen	Tilgungsdarlehen	Endfällige Darleh
Sollzins nach Sollzinsbindung			Vorgabe 🔻	Vorgabe 🔻	Vorgabe 🔹
Sollzins nach SollZiBi in %			0,00	0,00	0,00
Auswirkung auf Effektivzins					
RLV hat Auswirkung auf EFZ					
Sonderzahlungen haben Ausw. auf EFZ					
BSV haben Auswirkung auf EFZ					
Bereitstellungszins					
Bereitstellungszins - Zinssatz p.a.			0,00	0,00	0,00
Bereitstellungszins - freie Monate			0	0	0

Sollzins nach Sollzinsbindung – Sie wählen die gewünschte Voreinstellung aus:

• **Eingabe**: Wählen Sie "Vorgabe", kann in der nächsten Zeile "**Zins nach ZiBi in %**" ein Zinssatz als Voreinstellung erfasst werden – je nach Ihren Prognosen für die zukünftige Zinsentwicklung.

• = Sollzins: Nach der Zinsbindung wird mit dem Nominalzinssatz, der für den Zinsbindungszeitraum galt, weitergerechnet. Bei dieser Berechnungsmethode werden alle anderen den Effektivzins beeinflussenden Faktoren nicht beachtet. Die durchschnittlichen jährlichen Kosten für den Kunden können sich also ändern.

• variabler Folgezins: Den Eintrag "variabler Folgezins" bitte nur voreinstellen, wenn Sie in Ihrem Darlehensvertrag folgende Vereinbarung getroffen haben: Der Vertrag wird nach der Sollzinsbindung mit einem veränderlichen Sollzinssatz weitergeführt. Dieser veränderliche Sollzinssatz wird hier als "Folgezins" bezeichnet. Er wird regelmäßig entsprechend einem Referenzzinssatz bzw. Index angepasst. Wird der Folgezins verwendet, ist dieser in die Effektivzinsberechnung einzubeziehen. Damit erfolgt die Effektivzinsberechnung über die Gesamtlaufzeit des Darlehens.

Als Wert für den Folgezins ist der aktuelle Wert zum Berechnungszeitpunkt des Effektivzinses einzugeben. Gesetzliche Grundlage: PAngV §6Abs.5, Anlage zu PAngV §6 Ziffer II, Buchstabe j

Hier sind Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Auswirkung auf EFZ: Setzen Sie das Häkchen in der Zeile "RLV hat Auswirkung auf EFZ", wird vorbelegt, dass die Beiträge der Risikolebensversicherung in die Effektivzinsberechnung einbezogen werden. Hier sind Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Setzen Sie das Häkchen in der Zeile "Sonderzahlungen haben Auswirkung auf EFZ", wird vorbelegt, dass die eingetragenen Sonderzahlungen in die Berechnung des Effektivzinses einbezogen werden. Hier ist die Parametersperre möglich. Der ausgewiesene Effektivzins verändert sich dadurch minimal.

Bereitstellungszins: In den Zeilen "Bereitstellungszins – Zinssatz p. a." und "Bereitstellungszins – freie Monate" erfassen Sie die Vorbelegung für diese Felder.

Hier sind Parameter- und Erfassungssperre möglich.

17.1.2.4.9. Gebühren

In der Ordnerlasche "Gebühren" erfassen Sie in der jeweiligen Spalte die Parameter/Voreinstellungen zu den Gebühren, die für diese Darlehensarten gelten:

- Annutitätendarlehen
- Tilgungsdarlehen
- Endfälliges Darlehen

PS ES Annuitätendarlehen Tilgungsdarlehen Endfällige Darleh... 0,00 0,00 0,00 Wertermittlungskosten / Schätzkosten Laufende Gebühr 1 Lfd. Geb. 1 - Intervall monatlich monatlich - monatlich • Lfd. Geb. 1 - Betrag 0.00 0.00 0.00 Ŧ Ŧ Lfd. Geb. 1 - Art % Ŧ Lfd. Geb. 1 - Art der Anrechnung dem Darlehen zusch 🔻 dem Darlehen zusch 🔻 dem Darlehen zusc -Laufende Gebühr 2 Lfd. Geb. 2 - Intervall monatlich monatlich monatlich Ŧ Ŧ Lfd. Geb. 2 - Betrag 0.00 0,00 0,00 Lfd. Geb. 2 - Art - % - % • Lfd. Geb. 2 - Art der Anrechnung dem Darlehen zuscł 🔻 dem Darlehen zusch 🔻 dem Darlehen zusch 💌 Lfd. Geb. haben Auswirkung auf EFZ

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Darlehen Gebühren ESIS Verzeichnisse Sonstige

Schätzkosten – Hier belegen Sie das Feld "Schätzkosten" in EUR vor. Dabei sind Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Laufende Gebühr 1/2: Für zwei verschiedene laufende Gebühren belegen Sie wahlweise eines oder mehrere dieser Felder vor:

- Intervall: Wählen Sie zwischen monatlich, vierteljährlich, halbjährlich und jährlich.
- Betrag: Erfassen Sie den Betrag der Gebühr (in EUR oder %, je nach gewählter Art).
- Art: Hier wählen Sie die Einheit des Betrages, entweder EUR oder Prozent.

• **Art der Anrechnung**: Die Art der Anrechnung ist wählbar aus den Vorgaben "dem Darlehen zuschlagen" oder "separat bezahlen". Hier sind jeweils Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Laufende Gebühren haben Auswirkung auf EFZ: Setzen Sie das Häkchen in der Zeile "Lfd. Geb. haben Auswirkung auf EFZ", wird vorbelegt, dass die laufenden Gebühren in die Effektivzinsberechnung einbezogen werden. Hier sind Parameter- und Erfassungssperre möglich.

17.1.2.4.10. ESIS

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Darlehen Gebühren ESIS Verzeichnisse Son	stige	
ESIS - Vorgaben	PS	
Szenario-Zinssatz		
Beispielzinssatz für Darlehen mit Zinsbindungsdauer ab 5 Jahre (%/Jahr)		5,00
Maximaler Zinssatz für Darlehen mit variablem Zinssatz oder Zinsbindungsdauer bis 5 Jahre (%/J		8,36
Vorfälligkeitsentschädigung		
Eingesparte Risikovorsorge (%/Jahr)		0.00
Eingesparte Verwaltungskosten - Intervall		jährlich 🔻
Eingesparte Verwaltungskosten (EUR/Intervall)		0.00
Bearbeitungsentgelt (EUR)		0.00
Maximale VFE berechnen, x Tage nach Auszahlung		0

Im ESIS-Merkblatt müssen verschiedene Werte berechnet werden, für die Standardwerte benötigt werden. Hier ist jeweils eine Parametersperre möglich.

Szenario-Zinssatz - Im Bereich "4. Zinssatz und Kosten" müssen verschiedene EFZ-Szenarien ausgegeben werden, wenn der Zinssatz nicht bis Darlehensende festgeschrieben ist:

• Darlehen mit einer Festschreibung ab 5 Jahren: Effektivzins für einen höheren Szenariozins

• Variable Darlehen und Darlehen mit einer Festschreibung unter 5 Jahren: Effektivzins bei höchstem Zinssatz der letzten 20 Jahre (z. B. entsprechend EURIBOR)

Die jeweils zu verwendenden Zinssätze geben Sie hier vor.

Aus den Langzeitstatistiken der FMH Finanzberatung (www.fmh.de) entnahmen wir für den höchsten Zinssatz der letzten 20 Jahre den maximalen Zinswert von 8,36 %. Dieser Wert (höchster Zins für Anlagen 15 Jahre vom 07.05.96) ist der höchste Zinssatz für Hypothekenzinsen von 70 bis 90 namhaften Anbietern der letzten 20 Jahre.

Vorfälligkeitsentschädigung - Im Bereich "9. Vorzeitige Rückzahlung" müssen die maximale Ablösung sowie wahlweise Szenarien ausgeben werden. Diese sind rechtlich frei wählbar.

ALF bietet 7 Werte, davon 6 Szenarien:

• Ablöseentschädigung maximal: Hier wird - wie gesetzlich gefordert - der Wert der maximalen Ablöseentschädigung ausgegeben. Dieser wird ermittelt mit diesen Eckdaten: Ablösung am Auszahlungstag, Verwendung des gekündigten Betrags am Kapitalmarkt, Berechnung über Abzinsmethode und mit dem geringst möglichen Wiederanlagezins in Höhe von 0 %.

• Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei Wiederanlagerendite 0 %: Hier werden drei zeitliche Szenarien erstellt, für die jeweils die maximale Entschädigung ermittelt wird: die Entschädigung bei Ablösung nach ¼ der Laufzeit, ¼ der Laufzeit, ¾ der Laufzeit mit dem geringst möglichen Wiederanlagezins in Höhe von 0 %.

• Szenarien nach ¼, ½, ¾ der Laufzeit bei höherer Wiederanlagerendite: Hier werden drei zeitliche Szenarien erstellt, für die jeweils die Entschädigung so ermittelt wird: die Entschädigung bei Ablösung nach ¼ der Laufzeit, ¼ der Laufzeit, ¾ der Laufzeit mit höherem Wiederanlagezins als dem niedrigst möglichen Wert. Die Höhe des variierten Wiederanlagezinses richtet sich nach dem ursprünglichen Sollzins.

• Umfangreiche Erläuterungen zur Berechnung (änderbare Textvorlage)

Im Bereich "ESIS" der Parameter erfassen Sie die für die Zinsszenarien zu verwendenden Zinssätze sowie für die vorzeitige Ablösung die zu verwendenden Werte für "Eingesparte Risikovorsorge", "Eingesparte Verwaltungskosten" und "Entgelt für Durchführung der Berechnung".

Maximale VFE berechnen, x Tage nach Auszahlung - Im ESIS-Merkblatt muss im Punkt "Vorzeitige Rückzahlung" u. a. die maximale VFE ausgegeben werden. Es gibt unterschiedliche Ansichten, wann diese ermittelt werden soll.

Erfassen Sie hier "0" Tage, erfolgt die Berechnung der maximalen VFE zum Tag der Auszahlung, erfassen Sie "1" Tag zum Folgetag.

Sind Sie der Ansicht, dass die maximale VFE erst nach der Widerrufsfrist ermittelt werden soll, erfassen Sie diese in Tagen, z. B. "14".

17.1.2.4.11. Verzeichnisse

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein	D	arlehe	en Gebühren ESIS Verzeichnisse Sonstige	
	PS	ES		
Datensicherung			c:\program files (x86)\alf-software\alf-optifi	Durchsuchen
Tarifrechner				Durchsuchen
Schnittstelle			keine 🔻	Info
Schnittstellendatei				Durchsuchen
Notizen zum Erwerber				Durchsuchen
Notizen zum Objekt				Durchsuchen
Notizen zu Abschreibungen				Durchsuchen
Notizen zur Finanzierung				Durchsuchen
Eingesetzte Textverarbeitung			Microsoft Word 👻	
Datei für Anschreiben				Durchsuchen

In der Ordnerlasche "Verzeichnisse" erfassen Sie die Verzeichnisse sowie Dateinamen für alle externen Anbindungen der Software. **Datensicherung** – Wird Ihre Datensicherung über ALF-OPTIFI durchgeführt, erfassen Sie hier bitte das Verzeichnis, in das die Sicherungsdatei gespeichert werden soll. Ein Klick auf den Button <Durchsuchen> öffnet den Dialog zum Suchen der Datei. Mit <Öffnen> übernehmen Sie die dort ausgewählte Datei.

Bei automatischer Sicherung über Ihr Netzwerk ist hier kein Eintrag erforderlich.

Bei Sicherung "von Hand" starten Sie später die Sicherung über den Menüpunkt "Extras", Datensicherung". Hier ist die Parametersperre möglich.

Tarifrechner: Aktuell wird kein Tarifrechner zur Einbindung in ALF-OPTIFI angeboten. Gibt es in Zukunft ein solches externes Angebot, geben Sie hier Verzeichnis und Dateinamen ein. Hier ist die Parametersperre möglich.

Schnittstelle: Nach Auswahl der Art der Schnittstelle erfassen Sie in der nächsten Zeile die Schnittstellendatei. Ein Klick auf den Button <Durchsuchen> öffnet den Dialog zum Suchen der Datei. Mit <Öffnen> übernehmen Sie die dort ausgewählte Datei. In beiden Zeilen ist die Parametersperre möglich.

Notizen – In der ausführlichen Auswertung gibt es Notizfelder, deren Inhalt Sie hier vorbelegen können. Notizen gibt es in den Bereichen Variante, Erwerber, Objekt, Abschreibung, Finanzierung. Ein Klick auf den Button <Durchsuchen> öffnet den Dialog zum Suchen der Datei. Mit <Öffnen> übernehmen Sie die dort ausgewählte Datei. Hier sind jeweils Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Textverarbeitung für Anschreiben – Hier wählen Sie, welche Textverarbeitung Sie für Ihre Anschreiben nutzen. Entsprechend dieser Auswahl ändert ALF-OPTIFI automatisch die entsprechenden Einträge im Menü. Öffnen Sie einen Text, wird so automatisch die gewählte Textverarbeitung verwendet. Hier sind jeweils Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Zur Auswahl stehen:

- Microsoft Word
- Open Office.org Writer

Datei für Anschreiben – In dieser Zeile wählen Sie, welche Textvorlage standardmäßig für Ihre Anschreiben verwendet werden soll.

Ein Klick auf den Button <Durchsuchen> öffnet den Dialog zum Suchen der Datei. Mit <Öffnen> übernehmen Sie die dort ausgewählte Datei. Die ausgewählte Datei muss mit der gewählten Textverarbeitung erstellt sein. Hier sind jeweils Parameter- und Erfassungssperre möglich.

Erwerber Objekt Darlehen - Allgemein Darlehen Gebü	hren	ESI	IS Verzeichnisse Sonstige
	PS	ES	
Auswertung			
Barwertzins (%)			0,00
Unter-/Überfinanzierung - Warnung bei Abweichung ab EUR			0,00
Modul Zusätze: Vergleich Eigentümer/Mieter			
Vergleich Eigentümer/Mieter - Anlagezins (%/Jahr)			0,00
Dauer des Vergleichs (Jahre)			0,00
Sonstiges			
Infofenster zurücksetzen			Zurücksetzen

17.1.2.4.12. Sonstige

In der Ordnerlasche "Sonstige" wurden weitere Vorbelegungen zusammengefasst. • Ausführliche Auswertung – Barwert (%): Für die Ausgabe der Barwerte in der Gesamtauswertung erfassen Sie im Auswahlfenster der ausführlichen Berechnung den für die Barwertrechnung notwendigen Barwertzins. Hier kann dieser Wert vorbelegt werden. Dafür ist eine Parameter- und Erfassungssperre möglich.

• Über-/Unterfinanzierung – Warnung bei Abweichung ab EUR: Ergibt sich in einer Finanzierung eine Über- bzw. Unterfinanzierung, erfolgt vor der Auswertung eine Warnung durch das Programm. Sie legen fest, ab welcher Abweichung die Warnung erfolgt. Dafür ist eine Parametersperre möglich.

Modul Zusätze: Vergleich Eigentümer/Mieter: – Hier definieren Sie die Vorbelegungen für das Modul Z - Zusätze. Dieser Vergleich ist in der Basis-Version nicht enthalten.

Modul Z – Zusätze: Für die Vergleiche Eigentümer/Mieter und Immobilien-/Geldanlage als Argumentationshilfe für die Immobilienanlage benötigen Sie das Modul Z - Zusätze. Mehr Infos dazu finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

Die Funktion **Infofenster zurücksetzen** holt alle abgewählten Infofenster zurück. Diese werden angezeigt, bis erneut das Häkchen "nicht mehr anzeigen" gesetzt wird. Diese Funktion sollten Sie verwenden, wenn neue Mitarbeiter mit der Software arbeiten. Diese sehen dann alle wichtigen Infos.

17.1.2.5 Rechte

Diese Rechte sind in ALF-OPTIFI Basis vergebbar:

- Berechnungen von anderem Berater bearbeiten
- Bauspar-Datenbank bearbeiten
- Hypotheken-Datenbank bearbeiten
- KfW-Datenbank bearbeiten
- LAKRA-Datenbank bearbeiten
- Objekt-Datenbank bearbeiten
- Standards in ESIS/VVI speichern
- ESIS/VVI ausgeben
- Beratungsprotokolle ausgeben
- Vorlagen für Beratungsprotokolle speichern

	Rechte für BERATER: Neuer Berater
Rechte	
🔲 darf Berechr	nungen von anderen Berater bearbeiten
🔲 darf BSV-Da	tenbank bearbeiten
📃 darf Hypo-Da	atenbank bearbeiten
📃 darf KfW-Da	tenbank bearbeiten
🔄 darf LAKRA-	Datenbank bearbeiten
📃 darf Objekt-[Datenbank bearbeiten
📃 darf Standar	dvorgaben in ESIS / vorvertraglicher Information speichem
🗸 darf ESIS / 🗸	vorvertragliche Informationen ausgeben
🗸 darf Beratun	gsprotokolle ausgeben
🗸 darf Vorlager	n für Beratungsprotokolle speichem

Ein Klick auf den Button **<Übernehmen>** speichert die oben dargestellten Rechte.

Über **<Abbrechen>** schließen Sie die Rechte, ohne die Änderungen zu übernehmen.
17.1.2.5.1. Vorlage-Rechte

Als Vorlage-Rechte erfassen Sie die Rechte, die für die gesamte Gruppe gelten. Dabei sind für jeden Berater der Gruppe auch persönliche Anpassungen möglich. Der Einsatz der Vorlage-Rechte erfolgt in zwei Fällen:

• Wird zu der Gruppe ein neuer Berater erfasst, erhält er automatisch die Vorlage-Rechte. Diese können in den Rechten dieses Beraters beliebig auf den Berater angepasst werden.

• Werden die Vorlage-Rechte geändert, erfolgt eine Abfrage, ob diese Änderung für alle Berater übernommen werden soll, die dieser Gruppe zugeordnet sind.

Vorlage - Rechte für Gruppe: Neue Gruppe
Rechte
🕅 darf Berechnungen von anderen Berater bearbeiten
🕅 darf BSV-Datenbank bearbeiten
🕅 darf Hypo-Datenbank bearbeiten
🔟 darf KfW-Datenbank bearbeiten
🕅 darf LAKRA-Datenbank bearbeiten
🔟 darf Objekt-Datenbank bearbeiten
darf Standardvorgaben in ESIS / vorvertraglicher Information speichem
darf ESIS / vorvertragliche Informationen ausgeben
darf Beratungsprotokolle ausgeben
🗹 darf Vorlagen für Beratungsprotokolle speichem

17.1.2.5.2. Administrator-Rechte

Rechte für BERATER: Administrator

Administratoren haben standardmäßig alle Rechte.

Hier sind deshalb keine Änderungen möglich.

Rechte
🗹 darf Berechnungen von anderen Berater bearbeiten
🗹 darf BSV-Datenbank bearbeiten
🗹 darf Hypo-Datenbank bearbeiten
🗹 darf KFW-Datenbank bearbeiten
🗹 darf LAKRA-Datenbank bearbeiten
🗹 darf Objekt-Datenbank bearbeiten
🗹 darf Standardvorgaben in ESIS / vorvertraglicher Information speichem
✓ darf ESIS / vorvertragliche Informationen ausgeben
🗹 darf Beratungsprotokolle ausgeben
🗹 darf Vorlagen für Beratungsprotokolle speichem
Info
Administratoren haben standardmäßig alle Rechte.

17.2 Firmenstammdaten



Im Menüpunkt "Optionen", "Firmenstammdaten" erfassen oder ändern Sie Ihre Firmenstammdaten.

х

17.2.1 Hauptstelle

In der Ordnerlasche **"Lizenzneh**mereintrag / Hauptstelle" füllen Sie die Felder "Ort", "Straße", etc. mit Ihren Daten.

Diese werden abgespeichert, sobald Sie den Button "OK" klicken und erscheinen dann in der Kopfzeile der Ausdrucke.

Im blau unterlegten Feld oben (hier Eintrag "ALF AG") sehen Sie Ihren Namenseintrag und Ihre Kundennummer. Dieser Eintrag kann nicht geändert werden.

Sollte eine Änderung Ihres Namens notwendig sein, setzen Sie sich bitte mit dem ALF-Support unter den Telefonnummern 07131/9065 -65 oder -66 in Verbindung.

07131/9065-0

07131/9065-65

info@alfag.de

www.alfag.de

Abbrechen

Firmen-Stammdaten			×
Lizenznehmereintrag/Ha	uptstelle Filialen		
Filialbezeichnung	Hauptfiliale	Telefon	012345/8787877
Ort	Bankenstadt	Telefax	012345/875421
Straße	Bankenstraße 12	E-Mail	bank@email.de
Land / Plz(Strasse)	88888	Homepage	www.bank.de
Postfach		Freifeld	
Land / Plz(Postfach)		Freifeld	
Hinzufügen	Ăndem	Entfernen	Felder leeren
Bezeichnung	Straße	Plz	Ort
Hauptfiliale	Bankenstraße 12	888	88 Bankenstadt
	ОК	Abbrecher	n

ALF AG Pilottest

Kundennummer: 2

Telefon

Telefax

E-Mail

Homepage

17.2.2 Filialen

In der Ordnerlasche "**Filialen**" erfassen Sie gemäß den Beschriftungen der Eingabefelder die Angaben zu Ihren Filialen.

Mit diesem Eintrag können Sie jedem Berater seine Filiale zuordnen (siehe Kapitel 14.1.2.3.1 Berater anlegen).

Automatisch wird dann in den Ausdrucken die Anschrift dieser Filiale ausgegeben.

Mit Klick auf den Button **<Hinzufügen>** speichern Sie die Angaben zu Ihrer Filiale in der Tabelle.

Über den Button **<Ändern>** können Sie einen bereits in der Tabelle erfassten Eintrag ändern. Markieren Sie diesen dazu, nehmen Sie dann oben in der Eingabemaske Ihre Änderungen vor und klicken Sie anschließend auf <Ändern>.

Der Button < Entfernen> entfernt den markierten Eintrag aus der Liste.

Über den Button **<Felder leeren>** löschen Sie alle Einträge in der Eingabemaske. Die Liste unten im Fenster wird dadurch nicht verändert

Firmen-Stammdaten

Ort

Straße

Postfach

Land / Plz(Strasse)

Land / Plz(Postfach)

Lizenznehmereintrag/Hauptstelle Filialen

Leingarten

Liebigstr. 23

74211

ОК

17.3 Menüleiste

Die Menüleiste ist im Menü "Optionen" durch Auf- bzw. Zuklappen in der Höhe variierbar.

17.3.1Aufgeklappt

Schn	Schnellwahl 💝 💾 💥													
	Start	Auswerte	en Anschreiben	Versenden	Import/Ex	oprt 1	Module	Extras	Optionen	Hilfe				
Li Bere	iste der echnungen	Speichern	Neue Berechnung Neue	e Variante Be	erechnung aus forlage laden	Als Vorlage speichern	- Letzte	e Berechnunger	n • Been	k Iden				
Ċ	Öffnen	Speichern	Neu		Vorlagen	Γ ₃	Zulet	zt verwendet		75				

Standardmäßig wird die Menüleiste "aufgeklappt" dargestellt. Das sieht dann z. B. im Startmenü aus wie oben dargestellt.

Wünschen Sie am Bildschirm in der Höhe mehr Raum für Ihre Erfassung, klicken Sie im Menü "Optionen" auf "Menüleiste Zuklappen".



17.3.2Zugeklappt

Start	Auswerten	Anschreiben	Versenden	Import/Export	Module	Extras	Optionen	Hilfe

Die zugeklappte Menüleiste (Bild oben) benötigt in der Höhe wesentlich weniger Platz.

Schneliwahl 😵 💾 🞇													
	Start	Auswerte	en Anschreiben	Versenden	Import/Ex	oprt I	Module	Extras	Optionen	Hilfe			
L Bere	iste der echnungen	Speichern	Neue Berechnung Ne	ue Variante Be	erechnung aus /orlage laden	Als Vorlage speichern	@Letzte	e Berechnungen	Beenden				
	Öffnen	Speichern	Neu		Vorlagen	F _{SI}	Zulet	zt verwendet					

Klicken Sie auf einen Bereich, z. B. "Start", wird dieser geöffnet und dabei über das Erfassungsfenster gelegt. Nach Ausführen der gewünschten Aktion (z. B. "Speichern") wird das Menü automatisch wieder geschlossen.

Möchten Sie das Menü wieder dauerhaft aufklappen, klicken Sie im Menü "Optionen" auf "Menüleiste Aufklappen".



17.4 Schriftgröße



In den Optionen können Sie die Schriftgröße ändern.

Diese Änderung wird er nach dem Programmneustart wirksam.

Standardmäßig ist die Schrift in Größe 8 eingestellt. Hier sehen Sie ein Beispiele für die vier Größen:

Beispiel Schriftgröße 8

Berechnung: Annuitätendarlehen & BSV	Schnellberechnung						
Schnellberechnung	Angaben zur Person				Finanzierung		
Beispiel mit Riester	Anrede/Name	Eheleute	•	Mustermann	Eigenmittel (Sparguthaben, usw.)	EUR	120.000,00
	Familienstand			verheiratet 🔹	zuteilungsreifer BSV Erfassen	EUR	80.000,00
	Kinder			2.0	Annuitätendarlehen Erfassen	EUR	407.750,00
Objektinfos/Bilder	Kirchensteuersatz	6	%	8,00 👻			
Erwerber: Ehepaar Musterman	Bruttojahreseinkommen	l	EUR	180.000,00	Noch zu finanzieren	EUR	0,00

Beispiel Schriftgröße 9

Berechnung: Annuitätendarlehen & B	Schnellberechnung					
Schnellberechnung	Angaben zur Person			Finanzierung		
Beispiel mit Riester	Anrede/Name Eheleute	•	Mustermann	Eigenmittel (Sparguthaben, usw.)	EUR	120.000,00
	Familienstand		verheiratet 🔻	zuteilungsreifer BSV Erfassen	EUR	80.000,00
	Kinder		2.0	Annuitätendarlehen Erfassen	EUR	407.750,00
Objektinfos/Bilder	Kirchensteuersatz	1 %	8,00 🔻			
Erwerber: Ehepaar Muster	Bruttojahreseinkommen	EUR	180.000,00	Noch zu finanzieren	EUR	0,00

Beispiel Schriftgröße 10



Schnellberechnung					
Angaben zur Person			Finanzierung		
Anrede/Name Eheleu	te 🔻	Mustermann	Eigenmittel (Sparguthaben, usw.)	EUR	120.000,00
Familienstand		verheiratet -	zuteilungsreifer BSV Erfassen	EUR	80.000,00
Kinder		2,0	Annuitätendarlehen Erfassen	EUR	407.750,00
Kirchensteuersatz	1 %	8,00 -			
Bruttojahreseinkommen	🚺 EUR	180.000,00	Noch zu finanzieren	EUR	0,00

Beispiel Schriftgröße 11

Berechnung: Annuitätendarleher	Schnellberechnung						
	Angaben zur Person				Finanzierung		
Beispiel mit Riester	Anrede/Name	Eheleute	•	Mustermann	Eigenmittel (Sparguthaben, usw.)	EUR	120.000,00
	Familienstand			verheiratet -	zuteilungsreifer BSV Erfassen	EUR	80.000,00
	Kinder			2,0	Annuitätendarlehen Erfassen	EUR	407.750,00
Objektinfos/Bilde	Kirchensteuersatz		i %	8,00 -			
Erwerber: Ehepaar Mi	Bruttojahreseinkomr	nen	EUR	180.000,00	Noch zu finanzieren	EUR	0,00

18 Hilfe



Im Menüpunkt "Hilfe" sind verschiedene Informationen zur Software zusammengefasst.

18.1 Handbuch anzeigen

Ein Klick im Bereich "Hilfe" auf "Handbuch anzeigen" öffnet dieses Handbuch im PDF-Format.

18.2 Informationen

Hier finden Sie Informationen zu Ihrer Software ALF-OPTIFI Baufinanzierung.



Über den Menüpunkt "**System**" erhalten Sie Informationen über Ihr System, auf dem die Software ALF-OPTIFI eingesetzt wird.

In manchen Fällen wird der ALF-Support diese Informationen erfragen. Sind die Informationen erforderlich, werden Sie darüber informiert.

18.2.2 System erweitert

Über den Menüpunkt "**System erweitert**" erhalten Sie umfangreiche, wählbare Informationen über Ihr System, auf dem die Software ALF-OPTIFI eingesetzt wird (siehe Bild).

In vielen Fällen wird der ALF-Support diese Informationen erfragen. Sind die Informationen erforderlich, erfahren Sie auch direkt von dem Support-Mitarbeiter, in welchem Verzeichnis Sie die erforderliche Information finden und wie Sie weiter verfahren.

Systemübersicht	Element	
Hardwareressourcen	Betriebssystemname	
Konflikte/Gemeinsame Nutzun <u>c</u>	Version	
DMA	Zusätzliche Betriebssystembesc	
··· Verankerte Hardware	Betriebssystemhersteller	
E/A	Systemname	
IRQs	Systemhersteller	
Arbeitsspeicher	Systemmodell	
Komponenten	Systemtyp	
Multimedia M	Prozessor	
CD	BIOS-Version/-Datum	
Audiogerät	SMPIOS-Version	
Anzeige	Windows-Verzeichnis	
Infrarotgerate	Suctomyorzoichnic	
tar Eingabegerate	Systemverzeichnis	
Modem	Startgerat	
Netzwerk	Gebietsschema	
Anschlusse	Hardwareabstraktionsebene	
	Benutzername	
Drucker	Zeitzone	
Problemgerate	Installierter physikalischer Speic	
Coffmanning and human	Gesamter realer Speicher	
Sortwareumgebung	Verfügbarer realer Speicher	
Systemureiber	Gesamter virtueller Speicher	
Druckoufträge	Verfügbarer virtueller Speicher	
Netzworleverbindungen	Größe der Auslagerungsdatei	
	Auslagerungsdatei	
- Coladono Modulo		
Dienste		
Brogrammgruppen		
Autostartprogramme		
OI E-Registrierung		
Windows-Fehlerberichterstattu		

Datei Bearbeiten Ansicht ?

Produktinformation Programm

Lizenz:

Version

Module

Versionsnummer: Releasenummer:

ALF-OPTIFI Baufinanzierung

Einzelplatzlizenz

A (Abschreibung)

D (Datenbanken) E (Erwerber) G (Grafik) I (Im-/Export)

(c) 2004 - 2017 ALF AG

Dieses Produkt wurde lizensiert für ALF AG Pilottest

OK

Vollversion

B (Beratung)

4.00.00 F

00

18.2.3 Produkt

In der Produktinformation sehen Sie die wesentlichen Eckdaten der von Ihnen eingesetzten Software ALF-OPTIFI.

Oben sehen Sie die **Lizenz**, die Art der Version und die im Einsatz befindlichen **Module**.

In der Mitte werden die Versionsnummer und die Releasenummer angezeigt.

Ganz unten sehen Sie, für wen diese Version lizensiert wurde.

	📕 Updateinfo	X
	Was ist neu in Version 3.20 ?	
	Das neue Modul P-Protokoll erstellt variirbares Beratungsprotokoll.	Ξ
	Das E. Johnsen Judit annublika veitraduot reutaireren Ykulte algerkönningin. Die Gebührenmaske wurde um die Gebühr für den Grundschuldeintrag (inkl. der automatischen Emittlung anhand der Grundschuldtabelie) erweitert. Gesetzliche Anderungen ab 2016.	
	Die Beitragsbemessungsgrenze für die allgemeine Rentenversicherung West beträgt ab 1.1.2016 6200 EUR monatlich bzw. 74400 EUR jähnich, die Betragsbemessungsgrenze für die allgemeine Rentenversicherung Ods beträgt 4500 EUR monatlich bzw. 64800 EUR isinRich.	
	Die Beitragsbemessungsgrenze für die Kranken- und Pflegeversicherung wird für 2015 auf 4237.50 EUR monatlich bzw. 50800 EUR jährlich angehoben.	
	- Der Grundfreibetrag erhöht sich ab 1.1.2016 auf 8652 EUR für ledige und auf 17304 EUR für verheiratete.	
	- Das Kindergeld betragt ab 2016 190 EUR für das 1. und 2. Kind, 196 EUR für das 3. Kind und 221 EUR ab dem 4. Kind. Der Kindeferikteren erhöltt sich ab 2016 auf 4600 EUR	
	 Det nunderneuetag errors sicht auf voor zun 400 z. Dr Die Berechnung der Bausparträge wurde um zwei neue Berechnungsarten (22 und 23) für die Wüstenrot-Tanfe erweitert. 	
	Was ist neu in Version 3.10 ?	
	Gesetzliche Änderungen ab 2015 - Die Beitragsbemessungsgrenze für die allgemeine Rentenversicherung West beträgt ab 1.1.2015 6050	Ŧ
	Für weitere Einzelheiten zu den Updates klicken Sie bitte hier	
	ОК	
Ċ		

X

.

Ξ

-

18.2.4 Updateinfo

Die "Updateinfo" zeigt Ihnen die Informationen zum letzten Update in Textform.

Der Link "Für weitere Einzelheiten…" führt Sie zur ausführlichen Updateinfo im Internet.

18.2.5Updateinfo im Internet

Der Menüpunkt "Updateinfo im Internet" führt Sie direkt auf die ALF-Homepage mit den Informationen zu allen Updates. Diese Informationen öffnen Sie als PDF.

Sie sind wesentlich umfangreicher als die Textinformationen und zusätzlich bebildert.

18.3 Support

18.3.1E-Mail an ALF-Support

Mit dem Menüpunkt "E-Mail an ALF-Support" haben Sie die Möglichkeit, unabhängig von den Supportzeiten (siehe 1.1 Der ALF-Support) direkt aus der Software ALF-OPTIFI eine E-Mail an die ALF-Supportabteilung zu senden.

18.3.2ALF im Internet

Der Menüpunkt "ALF im Internet" führt Sie direkt auf die ALF-Homepage, im Internet zu finden unter **www.alfag.de**

18.3.3Fernwartung

Dieser Menüpunkt führt Sie direkt auf die ALF-Homepage mit den Informationen zur Fernwartung, im Internet zu finden unter www.alfag.de/service/fernwartung.html . Mit der Software Teamviewer ist es unserem Support-Team möglich, direkte und sofortige Hilfestellung bei Ihnen vor Ort auf Ihrem PC zu leisten.

18.4 Lizenz- und Modulaktualisierung

Dieser Menüpunkt vereinfacht die Aktualisierung Ihrer Software, wenn Sie zusätzliche Module erworben haben. Legen Sie die von der ALF AG erhaltene CD ein, öffnen Sie den Menüpunkt "Hilfe", "Lizenz- und Modulaktualisierung" und klicken Sie auf den Button <Einlesen>.

Jetzt sehen Sie in der Mitte links Ihre bisherige, rechts die neu erworbene Lizenz. Ein Klick auf den Button <Neue Lizenz übernehmen> startet die Aktualisierung.

18.5 SQL-Server Informationen

Nutzer des Moduls Q – SQL sehen hier Informationen zum SQL-Server.

Modul Q – SQL: Für die Realisierung einer Client-Server Datenbank-Architektur über einen SQL-Server mit den Vorteilen zentrale Datenhaltung, höhere Geschwindigkeit und bessere Sicherheit benötigen Sie das Modul Q – SQL-Server. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

19 Modul A – Abschreibung



Mit Modul A – Abschreibung sind die Abschreibungen in der Verzeichnisstruktur separat aufgeführt.

Die automatisch erstellten Abschreibungswerte sind außerdem änderbar und eigene Angaben erfassbar.

Die rechtlichen Grundlagen zu Afa und Zulagen und deren Umsetzung in ALF-OPTIFI sind in Kapitel 6.1.2. Absetzung für Abnutzung (Afa) ausführlich erläutert.

Klicken Sie im Treeview auf "Afa", wird das Afa-Fenster geöffnet:

and a second sec					
Abschreibungen - Übersicht					
Immobilie: Einfamilienhaus mit Einlieg	gerwohnung				622.795,00 EUR
Erwerber: Eheleute Muster			Anteil	100.00 %	622.795.00 EUR
Absetzbar/Zulagefähig				38.48 %	239.656.00 EUR
- davon Gebäudekosten					121 656 00 FUR
					121.000,00 E011
- davon Grundstück					0,00 EUR
Ted	0.4	Bernard	Desis	Deves	
Tell	All	Falagraphi	DdSIS	Dauer	Abschreibung neu
Vermietung	linear 50x2%	67 Abs 4/2a EStG	1	21 656 00 50	
Vermietung Instandhaltung/Sanierung	linear 50x2% degressiv 12 J.	§7 Abs.4/2a EStG §7h EStG	1:	21.656,00 50 00.000.00 12	Abschreibung bearbeiten
Vermietung Instandhaltung/Sanierung Wirtschaftsgüter	linear 50x2% degressiv 12 J. linear 10x10%	§7 Abs.4/2a EStG §7h EStG §7 Abs.1 EStG	1.	21.656,00 50 00.000,00 12 12.000,00 10	Abschreibung bearbeiten
Vermietung Instandhaltung/Sanierung Wirtschaftsgüter Wirtschaftsgüter	linear 50x2% degressiv 12 J. linear 10x10% linear	§7 Abs.4/2a ESIG §7h ESIG §7 Abs.1 ESIG §7 Abs.1 ESIG §7 Abs.1 ESIG	1: 11	21.656,00 50 00.000,00 12 12.000,00 10 6.000,00 20	Abschreibung bearbeiten Abschreibung löschen
Vermietung Instandhaltung/Sanierung Wirtschaftsgüter Wirtschaftsgüter	linear 50x2% degressiv 12 J linear 10x10% linear	§7 Abs 4/2a ESIG §7h ESIG §7 Abs.1 ESIG §7 Abs.1 ESIG	1	21.656.00 50 30.000.00 12 12.000.00 10 6.000.00 20	Abschreibung bearbeiten Abschreibung löschen

Im oberen Teil sehen Sie den Gesamtwert der Immobilie, den Anteil des aktuellen Erwerbers und den absetzbaren bzw. zulagefähigen Anteil, unterteilt in Grundstück und Gebäude. Aus diesen Grundwerten wird die Afa bzw. werden die Zulagen berechnet.

Ein Klick auf einen Afa-Wert im Treeview oder auf eine der Tabellenzeilen öffnet das Fenster dieser Afa bzw. Zulage. Hier sehen Sie Betrag und Dauer der einzelnen Afa- bzw. Zulagesätze und können diese gegebenenfalls ändern.

19.1 Automatische Ermittlung Afa und Zulagen

In der Tabelle sehen Sie die Afa und Zulagen, die aktuell eingetragen sind. In der Regel sind das die Werte, die ALF-OPTIFI automatisch aus den erfassten Daten ermittelt.

Ein Klick auf den Button "Afa/Zulagen generieren" im Afa-Fenster ermittelt die Standardwerte aus den erfassten Daten (z. B. Objektkosten, Anteil Vermietung, Datum Fertigstellung, erfasste Werte in den Ordnerlaschen "Renovierung" und "Fertigstellung" etc.)

19.2 Eigene Werte erfassen

Zusätzlich können Sie auch eigene Afas und Zulagen erfassen. klicken Sie dafür unter dem Treeview auf "Afa neu".

AfA- / Zulagedaten						
Art						
Paragraph						
Objektanteil				%		0,
Beginn					04.04.2017	H
	Basis (FUR)	Satz(%)	Betrag (EL	B)		Dauer(Jak
1.			3 (
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9. 10.						
Basis (EUR)	Satz (%)		Betrag (EUR)		Dauer (Jahre)	
	0	0,000		0		0
		Eintragen	Eintrag löschen			

Ein neues leeres Fenster wird geöffnet. Sie wählen Afa-Art und Rechtsgrundlage sowie den Beginn. In den unteren Feldern erfassen Sie die Afa-Basis und den Prozentsatz.

Der Betrag wird daraus ermittelt. Erfassen Sie jetzt noch die Dauer und klicken Sie auf "Eintragen", werden die Werte in die Tabelle übernommen.

Bitte speichern Sie Ihre Einträge.

Bitte beachten Sie, dass Sie, falls eigene Werte erfasst wurden, diese Abfrage nicht bejahen. Wird diese Anfrage mit "Ja" geschlossen, werden Ihre selbst erfassten Afa bzw. Zulagen wieder mit den automatisch ermittelten Werten überschrieben.

20 Modul B – Beratung

Mit dem umfangreichen Modul B – Beratung bietet Ihnen ALF ein völlig neues Beratungsinstrument. Sie erstellen einfach und schnell ein überzeugendes, einzigartiges Baufinanzierungsangebot. Das Modul B – Beratung erstellt moderne, übersichtliche, informative Beratungsunterlagen für die perfekte Vertriebsunterstützung.

20.1 Inhalte des Moduls Beratung

Im Einzelnen bietet das Modul:

- Deckblatt & Designer
- Ausgaben farbig & grafisch
- Ausgabeumfang und Treeview
- Firmenlogo & Beraterbild
- Infografiken
- Ergebnisgrafiken
- Objektbilder in Auswertung
- Ausführliche Erläuterungen
- Selbstauskunft & Checkliste

Diese Inhalte des Moduls werden in den folgenden Kapiteln detailliert beschrieben.

In der ausführlichen Auswertung wird ein variables Deckblatt angeboten mit Fotos, Farbflächen, Symbolen, Objektbildern und Infografiken inkl. Eckdaten.

Dieses Deckblatt entspricht automatisch dem von Ihnen gewählten Farbdesign (z. B. gelb-grau, oder rot-grau oder blau-orange). Mehr zum Farbdesign lesen Sie unter 17.1.2. Ausgaben farbig und grafisch.

Das Deckblatt können Sie mit dem Deckblatt-Designer selbst zusammenstellen. Mehrere Vorlagen werden mitgeliefert.

Jedes Deckblatt besteht aus neun wählbaren Einzelbildern und dem Text "Finanzierungsvorschlag für" sowie dem Kunden- bzw. Erwerbernamen.

Sie wählen und gestalten das Deckblatt im Deckblatt-Designer.

20.1.1 Deckblatt und Designer



20.1.1.1 Deckblatt-Designer

Ausführliche Auswertung	×
Allgemein Design & Texte Erweiterte Einstellungen	
Auswahl Deckblattdesign	
Altbau Modernisierung Kosten2 🗸	Ansicht / Auswahl

Sie finden den Deckblatt-Designer vor dem Start der ausführlichen Auswertung im Fenster "Ausführliche Auswertung". Bitte öffnen Sie die dafür Ordnerlasche "Design & Texte".

Hier wählen Sie entweder über die linke Auswahl direkt eines der mitgelieferten Deckblattdesigns oder öffnen über den Button "Ansicht / Auswahl" den Deckblatt-Designer.

Im Fenster des Deckblatt--Designers (Bild rechts) sind die vorhandenen Designvorlagen über das Auswahlmenü "aktuell geladenes Deckblattdesign" wählbar. Beim Erststart sehen Sie hier alle mitgelieferten Designs.

Sie können die Vorlagen beliebig ändern und unter einem neuen Namen speichern oder auch eigene Vorlagen erstellen.

Bitte speichern Sie jede Änderung mit "Design speichern", bevor Sie das Fenster schließen. Bei kleineren Änderungen könnten Sie z. B. den Namen des Designs einfach mit einer nachgestellten Ziffer variieren.

Nicht mehr benötigte Designvorlagen können Sie über "Design löschen" aus der Auswahl entfernen.



Das Deckblatt besteht aus neun wählbaren Einzelbildern. Diese Einzelbilder können aus den in den Ordnerlaschen angebotenen Fotos, Infografiken, Symbolen, Farbflächen oder aus den Objektbildern der Berechnung gewählt werden.

Im Designer wählen Sie zuerst die Ordnerlasche (z. B. Infografiken), aus der Sie Bilder zuordnen möchten. Ziehen Sie das Bild dann mit drag & drop (Maustaste gedrückt halten) an die gewünschte Position.



Die Farbgebung der angebotenen Symbole, Farbflächen und Infografiken entspricht automatisch dem in den Optionen gewählten Farbdesign (z. B. gelb-grau, oder rot-grau oder blau-orange). Mehr zum Farbdesign lesen Sie unter 10.1.2. Ausgaben farbig und grafisch.

Als Infografiken werden für das Deckblatt angeboten:

- Monatliche Belastung für diese Finanzierung
- Gesamter Effektivzins f
 ür diese Finanzierung
- Die gesamten Kosten für diese Finanzierung

Die Infografiken enthalten in der Vorschau Fragezeichen, die im Deckblatt mit den echten Werten der Berechnung ersetzt werden (Bild rechts).

Für die Objektbilder werden in der Vorschau nummerierte Platzhalter eingesetzt (Bild rechts), die in der Berechnung mit entsprechenden im Objekt gespeicherten Bild ersetzt werden. (Der rechts abgebildete Platzhalter wird z. B. mit dem 6. gespeicherten Objektbild der aktuellen Berechnung ersetzt.)

Platzhalter Objektbild

Monatliche Belastung für diese Finanzierung

???.?? C

Die Ordnerlasche "Eigene Fotos" können Sie beliebig mit eigenen Fotos füllen.

Bitte wählen Sie die Ordnerlasche "Eigene Fotos" und klicken Sie auf "Bitte klicken um eine neue Datei hinzuzufügen". Dann fügen Sie über die Windows-Dateiauswahl beliebig eigene Fotos in diese Ordnerlasche ein.



153,500.00 €

193.

193,500.00

20.1.2 Ausgaben farbig und grafisch

313,500,00 €

313.5

313.500,00

Sämtliche Auswertungen drucken Sie in verschiedenen wählbaren Farbschemas. Wählbar sind:

- Genoba für Genossenschaftsbanken
- Sparkasse für Sparkassen
- Allgemein (gelb, grün, blau) für Finanzdienstleister, Geldinstitute
- Schwarz-Weiß für Anwender, die z. B. farbsparend drucken möch-

ten (Grafiken und Objektbilder sind auch hier farbig).

Diese Farbeinstellungen werden auch in der PDF-Erstellung umgesetzt. Ein Ausdruck auf einem Schwarz-Weiß-Drucker ist trotzdem möglich.

Sie wählen das Layout unter "Optionen", "Verwaltung", "Globale Einstellungen", "Allgemein". Mehr Infos unter 14.1.1 Globale Einstellungen.

ihre persönlichen D	aten	Erwerbe	21
Brister	Here start to file share and	Four Postf Mildiantay	
Stells, hauxanase:	Mateore 3	Maximute, 6	
-		Objei	đ
ihr Wurschobjekt		-	
Ihr Wur schologe st Skräuten is gestatt gest Maarook, in Macheleken abest Machelekin Aroos Forsanz vis an sosanzel	net, Baimvionnes, nr. Briven with no import with Star 200 C mit Welch Star, Code The and Harge care high on 1907, 2012 and Brang an O Nota Westingtong car important con (1913 c	Pro-Franchie Marcona (6) holieder Schilt noverleiter Die Franchie werde an st. 12 2005 16 2015, Förde Battennung der Breiselung Fran- Vehrangsson nov.	
In r War schoolge st Sie Antonio is generating para Merecasti Manapilitikes Anoo Itaraang dis die opsacret	ne Burnistone nº Sayon da pinate eta Burnistone nº Sayon da pinate eta Burnisto da pinate eta da Califa da Sayon da Califa eta da Califa da Califa da Califa da eta da Califa da Califa da Califa da Califa eta da Califa da Califa da Califa da Califa da Califa da Califa da Esta da Califa	no modia unomata invue son o verina da institución en diferent i 1933 foide sensore de Bonistay fer o Marguennos Finanzierun	g
Bin Wur schobige st Geodernie griefengen ister Weissen in die Statie ister Weissen ister weissen ist	te Banlont i Sanna i a bir an Sanna i Sanna i Sanna i Sanna I Sanna i Sanna i Sanna i Sanna I Eigenleistungen	Franziski Alexandra in Marsha Marsha Marsha Finanzierun	9

In der ausführlichen Auswertung werden die Hauptbereiche Erwerber, Objekt, Finanzierung mit Icons im jeweiligen Farbschema hervorgehoben (Bilder links).

Auch die zusätzlichen Auswertungen z. B. der Variantenvergleich sind mit entsprechenden Icons gekennzeichnet.

€€€	Welche Variante?
<u></u> €	Immobilie oder Geld?
• _	Wie viel Haus?

20.1.3 Firmenlogo und Beraterbild

Sie können wahlweise in den Ausdrucken oben rechts ein Firmenlogo und unten links ein Beraterbild einbinden.

Das Firmenlogo stellen Sie ein unter "Optionen", "Verwaltung", "Globale Einstellungen", "Allgemein" (siehe 14.1.1 Globale Einstellungen, Allgemein), das Beraterbild für jeden Berater in den Beraterdaten unter "Optionen", "Verwaltung" (siehe 14.1.2.2 Berater).

Ohne Firmenlogo sehen Sie im Ausdruck rechts oben den Firmennamen und die Firmenanschrift. Wird ein Firmenlogo zugeordnet, erfolgt die Ausgabe des Firmennamens und der Anschrift links unten über den Beraterdaten.

Soll kein Beraterbild ausgegeben werden, ordnen Sie bitte kein Bild zu. Dann druckt ALF-OPTIFI die Beraterdaten ohne Bild.



20.1.4Infografiken bzw. Schemas

Die ausführliche Auswertung und die Kompaktauswertung bieten mit Modul B - Beratung verschiedene Infografiken bzw. Schemas. In den Infografiken werden einzelne Berechnungswerte aus der Baufinanzierungsberechnung Ihres Kunden im jeweils gewählten Farbschema grafisch aufbereitet dargestellt. So heben Sie wichtige Daten hervor und erhöhen den Informationsgrad für den Kunden.

Die ausführliche Auswertung bietet für jedes Farbschema diese Info-Grafiken bzw. Schemas:

• Ihr Finanzierungsbetrag mit Kosten, Eigenmitteln und dem zu finanzierenden Betrag



 Ihre Finanzierungsbausteine mit den Darlehen und Eigenmitteln im Kreisdiagramm



 Ihre monatliche Nettobelastung (bzw. Nettoertrag) mit der durchschnittlichen monatlichen Nettobelastung (bzw. dem Nettoertrag) der ersten fünf Jahre



 Ihr Finanzierungsbetrag

 Kosten

 Ihre

 Ihre

 Ihre

 Immobilie

 Eigenmittel

 gag6.200 €

 56.000 €

 340.200 €

• Aufteilung Ihres Objekts mit selbstgenutztem und vermietetem Anteil in Quadratmetern



• Gesamteffektivzins der Finanzierung mit dem jährlichen Effektivzins über alle Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung (enthält Sollzinssätze während und nach Sollzinsbindung und alle anfallenden Kosten.



• **Ihre Gesamtkosten** mit der Summe der tatsächlich anfallenden Kosten bis Finanzierungsende (Betrag enthält alle Zinsen und Gebühren abzüglich der Einnahmen)

In der Kompaktauswertung gibt es für jedes Farbschema diese Info-Grafik:

• Kombigrafik: Die Anteile Ihrer Finanzierung und Ihre monatliche Nettobelastung kombiniert Kosten, Eigenmittel und zu finanzierenden Betrag mit der durchschnittlichen monatlichen Nettobelastung der ersten fünf Jahre



In der ausführlichen Auswertung wählen Sie, welche Info-Grafiken für den Kunden interessant sind und blenden andere aus. So personalisieren Sie Ihr Angebot auch grafisch.

Verschiedene Infografiken werden abhängig von den Erfassungsdaten angeboten (z. B. die Aufteilung Ihres Objektes nur bei gemischt genutzten Objekten).

20.1.5Ergebnisgrafiken

Verwenden Sie auch das Modul Grafik, erstellt ALF-OPTIFI aus den Finanzierungsdaten informative Grafiken. In der ausführlichen Auswertung werden bei **Eigennutzung** angeboten:

- Gesamtbelastung / Zins / Eigener Tilgungsanteil /Tilgung Wohn-Riester, wenn vorhanden (Bild)
- Nettoeinkommen / Nettobelastung
- Restschuld und Zinsbindungsende oder Restschuld und Immobilienwert

Diese Auswertungen werden bei Vermietung in der ausführlichen Auswertung angeboten:

- Gesamtbelastung / Zins / Eigener Tilgungsanteil /Tilgung Wohn-Riester, wenn vorhanden (Bild)
- Bruttobelastung / Nettobelastung
- Restschuld und Zinsbindungsende oder Restschuld und Immobilienwert
- Ausgaben und Einnahmen

Die kompakte Auswertung bietet diese Grafik:

• Gesamtbelastung / Zins / Eigener Tilgungsanteil /Tilgung Wohn-Riester, wenn vorhanden (Bild)

In den Tilgungsplänen ist diese Grafik verfügbar:

• Zinsen / Eigener Tilgungsanteil / Tilgungsanteil Wohn-Riester jährlich, wenn vorhanden

Über Modul G - Grafik sind Grafiken auch zusätzlich zur Auswertung druckbar, z. B. Einzelauswertungen zu Nettobelastung, Bruttobelastung, Gesamtausgaben, Gesamttilgung, Gesamtzinsen, Restschuld, Steuervorteil oder kombinierte Grafiken wie Nettoeinkommen/Brutto-/Nettobelastung, Ausgaben/Einnahmen.

Zu Wohn-Riester gibt es spezielle Grafiken, z. B. Zins/Tilgung/Wohn-Riester für ein Darlehen oder Gesamtaufwand/Wohn-Riester sowie Laufzeitverkürzung durch Wohnriester

Bei Einsatz des Moduls Z – Zusätze erhalten Sie auch Grafiken zum Vergleich Kaufen/ Mieten bzw. Immobilien/Geldanlage (z. B. Wertzuwachs) und zum Variantenvergleich (z. B. Objektwert/Netto-aufwand oder Barwerte).



20.1.6Objektbilder in Auswertung

Jedem Objekt ordnen Sie bis zu zwölf Objektbilder zu. ALF-OPTIFI erkennt die Fromate JPG, BMP, PNG, GIF, WMF. Die Objektbilder sind über den Treeview (siehe 17.1.8. Ausgabeumfang und Treeview) einzeln in der Auswertung an- und abwählbar und auch ins Deckblatt integrierbar (siehe 17.1.1 Deckblatt und Designer). Wählen Sie im Treeview den Punkt "Objektinfos/-bilder".



Im mittleren Teil des Fensters sehen Sie die bereits zugeordneten Objektbilder. Wählen Sie ein Bild an, wird rechts die Vorschau gezeigt.

Klicken Sie auf <Bilder wählen / zuordnen>, um das Auswahlfenster der Objektbilder (Bild rechts) zu öffnen.

Die kleinen Pfeile über den Bildern verschieben die Reihenfolge. Das weiß-rote Kreuz entfernt das Bild. Der Button "Muster drucken" erstellt einen Musterdruck der Objektbilder ohne Auswertung.

20.1.6.1 Objektbilder auswählen





Ein Klick auf das große "Plus" in einem leeren Feld (Bild links) öffnet den Windows-Standard-Dialog zur Auswahl aus Ihren Bildern.

In ALF-OPTIFI werden wie hier angezeigt immer zwei Bilder nebeneinander gedruckt.

20.1.7 Ausführliche Erläuterungen

Das Modul B - Beratung bietet Ihren Kunden umfangreiche Erläuterungen und rechtliche Informationen zu allen Bereichen der Baufinanzierungsberatung.

Angeboten werden z. B. Texte zu den einzelnen Einkommensarten, zum Nettoeinkommen, zu Instandhaltung, Erschließung, Erbbaurecht, Grunderwerbsteuer, Abschreibung, Effektivzins, Wohn-Riester ...

Diese sind über den Treeview (siehe 17.1.8. Treeview für Auswahl) alle gemeinsam oder einzeln an- und abwählbar.

20.1.8Ausgabeumfang und Treeview

Den Ausgabeumfang für den Kunden wählen Sie im Fenster "Einstellungen" vor dem Start der ausführlichen Auswertung (Bild links) und der Kompaktauswertung (Bild rechts).

Ausführliche Auswertung	Kompakte Auswertung
Allgemein Design & Texte Erweiterte Einstellungen	Allgemein Erweiterte Einstellungen
Ausgabeumfang	Ausgabeumfang
Aktuell wie bei der letzten Ausgabe dieser Auswertung	
Maxi kompletter Umfang der ausführlichen Auswertung	Aktuell wie bei der letzten Ausgabe dieser Auswertung
🔘 Midi enthält einen komprimierten Informationsumfang	Maxi kompletter Umfang der kompakten Auswertung
Mini beinhaltet lediglich die Eckdaten der Finanzierung	Mini beinhaltet lediglich die Eckdaten der Finanzierung

Hier werden Voreinstellungen für die Auswertung angeboten (Maxi, Midi, Mini). Maxi beinhaltet jeweils den kompletten Inhalt, bei Midi sind Teile abgewählt und Mini ist die sinnvollste minimale Auswertung. "Aktuell" öffnet die Auswertung in der Form, wie Sie diese beim letzten Öffnen zusammengestellt hatten. Bei der ersten Ausgabe einer Auswertung ist dieser Punkt deshalb nicht wählbar.

Treeview: Die Inhalte der einzelnen Auswertungen sind in der Druckvorschau außerdem über den Treeview variierbar.

Über dem Tree sind über "Zusatzfunktionen" alle Teile der Auswertung und die Erläuterungstexte an- und abwählbar.

Bitte beachten Sie: Nach jeder Änderung im Treeview muss der Button "Aktualisieren" betätigt werden, damit sich diese Änderung auf die Auswertung auswirkt.

Hierarchie Seiten	
Aktualisieren	
Zusatzfunktionen	
anwählen al	wählen Max und Annuitäte
Alle Erläuterungen	
anwählen al	wählen
Deckblatt Einführung Vorteile Notiz Frwerber G-V Persönliche Daten	Î Î
	E Ihre per

20.1.9Selbstauskunft und Checkliste

Modul B – Beratung bietet eine mehrseitige Selbstauskunft als PDF-Formular, die per E-Mail verschickt werden kann. In der vertraulichen Selbstauskunft notiert der Kunde Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Einnahmen, Ausgaben.

Vertrauliche Selbstauskunft						Die S	elbstauskunft	wird als
Aufgrund § 18 Kreditwesengesetz und verschi und aktuelles Bild über die wirtschaftlichen Ver selbstverständlich vertraulich behandeln werde	edener EU-Richtlinien sir hältnisse der Kreditnehn m, vollständig ausgefüllt	nd Kreditinstitute ner zu verschaffe zurück.	verpflic n. Bitte	htet, sich bei der Kred geben Sie uns die Se	itzusage ein vollständiges Ibstauskunft, die wir	Daten	des Kunden,	die zuvor
1. Persönliche Angaben						in AL	F-OPTIFI erf	asst wur-
	1. Antragsteller			2. Antragsteller		den,	werden auton	natisch in
Nachname	Mustermann			Beispiel		men (z. B. Name und Ar		
Vorname	Martin			Bettina				
Straße, Hausnummer	Musterweg 6			Musterweg 6		focur). Zusatzlich v	/erden Er-
PLZ, Ort	12345 Beispielstadt			12345 Beispielstadt		Dio k	omfortabelete	
Geburtsname							anden dem K	unden die
Geburtsdatum	10.10.1972			6.6.1977		Selbst	auskunft ner l	F-Mail Ihr
Geburtsort / Staatsangehörigkeit	Musterort	D		Beispielstadt	D	Kunde	erfasst die	fehlenden
Telefonnummer privat / geschäftlich	012345/67896	012345/67890		012345/67896	012345/67890	Daten	am PC und	mailt die
Fax / E-Mail		mail@muster.d	e		info@beispiel.de	ausge	füllte PDF-Da	tei zurück.
Familienstand	ledig geschieden verwitwet	Anlage zur S Objekt Nr.	Selbs 1	tauskunft: Genai Bitte für jede Immol	Je Angaben zum Imm	obilienbesitz s der Platz nicht re	icht, verwenden Sie bitte die I	Rückseite.
Güterstand	Zugewinngemeir Gütertrennung Güteraemeinsch	Eigentümer Name	Mar	tin Mustermann			Erbbaurecht Eigentumsanteil in %	50
Name and Goburtzdates dor in Hausbalt		Anschrift	Mus	terweg 6, 12345 Beisi	nielstadt	_	-	
lebenden bzw.unterhaltsberechtigten Kinder	Birte Beispiel 1	Name	Bett	ina Beispiel			Eigentumsanteil in %	50
Weiters under die Neberschlichte Deservore		Anschrift	Mus	terweg 6, 12345 Beis	pielstadt			
weitere unternaitsberechtigte Personen		Anschrift des (Objekts	5				
Beruflicher Status	selbstständig Angestellter	Straße	Mus	terweg 9				
	Beamter	PLZ, Ort	123	45 Beispielstadt				
	in Ausbildung		•	Eigentumswohnung	I		Baujahr	1998
				Reihenhaus				
Natürlich können	Sie die			Einfamilienhaus			Wohnfläche mª	60
Selbstauskunft auch d	lrucken.			Mehrfamilienhaus			Nutzfläche mª	

In der Anlage zur Selbstauskunft werden die Daten zu den Immobilien notiert, die der Erwerber vor der Finanzierung bereits besitzt.

Checkliste für Ihre Baufinanzierung								
sitte reichen Sie uns folgende Unterlagen zur Bearbeitung Ihres Finanzierungswunsches ein.								
Objektunterlagen	erhältlich bei							
aktueller Grundbuchauszug	Grundbuchamt							
Kaufvertrag bzw. Entwurf	Notar / Verkäufer							
bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag oder Entwurf	Notar / Verkäufer							
bei Wohnungen: Teilungserklärung mit Teilungsplan oder Entwurf	Notar / Verkäufer							
amtlicher Lageplan / Flurkarte	Katasteramt							
Baugenehmigung	Baurechtsamt							
Baubeschreibung	Architekt / Verkäufer							
Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten	Architekt / Verkäufer							
Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche	Architekt / Verkäufer							

Der Kunde erhält Informationen zu den benötigten Unterlagen in einer übersichtlichen Checkliste (Bild links), die auch zeigt, wo die Unterlagen zu erhalten sind. Die Checkliste wird als PDF-Datei geöffnet. Zum Kennzeichnen der benötigten Unterlagen werden anklickbare Checkboxen angeboten.

20.2 Auswertungen mit Modul Beratung

Das Modul Beratung wirkt sich auf alle Auswertungen in ALF-OPTIFI aus. Welche Inhalte jeweils dazu kommen, wird in den nächsten Punkten ausführlich beschrieben. Diese Beispiele wurde im Farbmodus gelb-grau inklusive Firmenlogo und Beraterbild erstellt..

20.2.1 Ausführliche Auswertung

Die ausführliche Auswertung mit Modul B – Beratung beginnt mit dem variablen **Deckblatt**.

Alle Teile der ausführlichen Berechnung sind mit Modul B – Beratung über den Treeview in der Druckvorschau beliebig anund abwählbar.



Finanzierungsvorschlag für Martin und Steffi Mustermann Annuitätend. & Riester & BSV



Jede Seite beginnt links oben mit dem bzw. den Erwerbernamen und dem Namen der Variante. Rechts sehen steht das **Firmenlogo**.

	ALF AG Liebigstr. 23, 74211 Leingarten	J8.08.20
X	Es betreut Sie: Berno Beispiel Telefon:07131/9065-65, Fax:07131/9065-56, E-Mail:beispiel@vreditinstitute.de	Seite

Unten links findet der Kunde neben dem Beraterbild die Kontaktdaten zur Firma und zum Berater.



Die ausführliche Berechnung bietet verschiedene Infografiken bzw. Schemas.





Verwenden Sie auch Modul G – Grafik, werden verschiedene grafische Auswertungen in unterschiedlichen Varianten angeboten. Je nachdem, ob es sich um ein selbstgenutztes, vermietetes oder gemischt genutztes Objekt (wie hier) handelt.

Wurde Wohn-Riester erfasst, wird dieser Tilgungsanteil in der Grafik "Jährliche Gesamtbelastung, Zins-/Tilgungsanteil und Ihre Wohn-Riester-Förderung" dargestellt.



20.2.2Kompaktauswertung



Die kompakte Auswertung zeigt diese Infografik.

Objektbilder können auch hier ausgegeben werden.

Mit Modul G - Grafik, werden Gesamtbelastung, Zins, Tilgung und ggfls. Wohn-Riester dargestellt.

20.2.3 Tilgungspläne

Die Tilgungspläne können im Modul Beratung auch farbig ausgegeben werden.

Mit dem Modul Grafik auch inkl. Grafiken, z. B. Entwicklung der Restschuld.



20.2.4 Variantenvergleich

Für den Variantenvergleich benötigen Sie das Modul V – Variante (siehe 28.2 Variantenvergleich).

Mit Modul Beratung zeigt das Schema "Empfehlung" Ihrem Kunden zusätzlich, nach welchen Kriterien welche Variante die günstigste ist.



Verwenden Sie auch Modul G – Grafik, zeigen drei Vergleichsgrafiken Objektwert/ Nettoaufwand, Objektwert/ Ausgaben/Einnahmen sowie die Barwerte.



ALF-OPTIFI

20.2.5Vergleich Eigentümer / Mieter bzw. Immobilien- / Geldanlage

Im Beispiel sehen Sie den Vergleich Eigentümer / Mieter. Die Vergleiche Eigentümer / Mieter und Immobilien- / Geldanlage bieten zusätzlich zur Vergleichstabelle und der Ergebnistabelle umfangreiche Erläuterungen zur Vergleichsberechnung.



Für diese beiden Vergleiche benötigen Sie das Modul Z – Zusätze.

Verwenden Sie auch Modul G – Grafik, werden zwei Vergleichsgrafiken angeboten: Immobilienwert und Kapitalvermögen sowie Wertzuwachs für Eigentümer und Mieter.

Die Empfehlung, das Ergebnis des Vergleichs, wird in einer schematischen Darstellung gezeigt (Bild unten).

Empfehlung

Am Ende der Finanzierungszeit werden für die Immobilienanlage der Immobilienwert und für die Geldanlage das angesparte Vermögen betrachtet. Bei die sem Vergleich ist der Immobilienwert höher als das angesparte Vermögen. Der Erwerb der Immobilie wäre also günstiger als eine reine Geldanlage mit der angegebenen Rendite.



Die Selbstauskunft ist eine mehrseitige PDF-Datei, die Sie Ihrem Kunden in ausgedruckter Form oder als ausfüllbares PDF-Dokument zur Verfügung stellen.

Der Erwerber füllt die Selbstauskunft aus und gibt diese an Ihr Haus zurück.

Füllt der Kunde die Selbstauskunft als PDF-Formular aus, erleichtern dies viele Formularelemente wie Radiobuttons oder Auswahlfelder.

Alle in ALF-OPTIFI erfassten Daten, z. B. die Anschrift des Kunden, sind bereits enthalten.

Am unteren Rand jeder Seite sieht der Kunde die Kontaktdaten des Beraters.

Aufgrund § 18 Kreditwesengesetz und verschie und aktuelles Bild über die wirtschaftlichen Ver selbstverständlich vertraulich behandeln werde	hältnisse der Kreditnien s hältnisse der Kreditneh m. vollständig ausgefüll	ing Kreditinstitute verpflic mer zu verschaffen. Bitte t zurück.	geben Sie uns die Selb:	usage ein vollstandige stauskunft, die wir	
1. Persönliche Angaben	, tonsanning aasgeran				
	1. Antragsteller		2. Antragsteller		
Nachname	Mustermann		Mustermann		
Vorname	Martin		Steffi		
Straße, Hausnummer	Musterstr. 6		Musterstr. 6		
PLZ, Ort	12345 Musterstadt		12345 Musterstadt		
Geburtsname					
Geburtsdatum	01.01.1972		30.07.1975		
Geburtsort / Staatsangehörigkeit					
Telefonnummer privat / geschäftlich	07131/123456	07132/9099-82	07131/123456	07131/8677888	
Fax / E-Mail		MartinMustermann		Steffi.M@abc.de	
Familienstand	ledig e	verheiratet	ledig •	verheiratet	
	verwitwet	Lebensgemeinschaft	verwitwet	Lebensgemeinschaft	
Güterstand	Zugewinngemein	schaft(kein Ehevertrag)	Zugewinngemeinse	chaft(kein Ehevertrag)	
	Gütertrennung		Gütertrennung		
	Gütergemeinscha	ft	Gütergemeinschaf	:	
Name und Geburtsdaten der im Haushalt lebenden bzw.unterhaltsberechtigten Kinder					
Weitere unterhaltsberechtigte Personen					
Beruflicher Status	selbstständig s	Seit Arbeiter	 Annestellter 	it Arbeiter	
	Beamter	Rentner/Pensionär	Beamter	Rentner/Pensionär	
	in Ausbildung	Hausfrau/-mann	in Ausbildung	Hausfrau/-mann	
Ausgeübter Beruf	Elektroinstallateur				
Name und Anschrift des Arbeitgebers					
beschäftigt seit					
Beschäftigungsverhältnis befristet bis					
2. Aktuelle Vermögenswerte					
	1. Antragsteller		2. Antragsteller		
Beleihungsobjekt/Grundstück		€		€	
(sofern bereits gekauft)		e		€	
Haus und Grundbesitz					

Die Selbstauskunft enthält diese Bereiche:

- Persönliche Angaben
- Aktuelle Vermögenswerte
- Aktuelle Verbindlichkeiten
- Aktuelle monatliche Nettoeinnahmen
- Aktuelle monatliche Ausgaben
- Bisherige Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen
- Ermächtigung
- SCHUFA-Auskunft
- Für die Finanzierung benötigte Unterlagen
- Einwilligungserklärung zur Verarbeitung, Nutzung und Übermittlung von Daten
- ABG-Einbeziehungsklausel
- Bestätigung des Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers

20.2.6Selbstauskunft und Anlage

Objekt Nr.	Bitte für jede Immobilie eine	eigene Anlage. Falls	der Platz nicht reicht, verwe	nden Sie bitte die	Rückseite.
Eigentümer					
			Erbbaure	cht	
Name			Eigentum	nsanteil in %	
Anschrift					
Name			Eigentum	nsanteil in %	
Anschrift					
Anschrift des Ot	ojekts				
Straße					
PLZ, Ort					
	Eigentumswohnung		Baujahr		
	Reihenhaus				
	Einfamilienhaus		Wohnfläc	she m²	
	Mehrfamilienhaus		Nutzfläch	ie m²	
	Gewerbeobjekt				
	unbebautes Grundstück		Energiea	usweis vorhander	n
Bewertung					
Verkehrswert	E	UR, ermittelt aus:	Abschreibung pro Jahr	EUR	
	Anschaffungskosten				
	Herstellungskosten				
	Sachwert		Mieteinnahmen pro Jahr	EUR	
	Einheitswert				
	Ertragswert				
	Wertgutachten vohanden (bitte	Kopie beifügen)	Bewirt.kosten pro Jahr	EUR	
Belastungen			Checkliste für Ihre	Baufinanzieri	Jna
Darlehen 1		Gläubiger	Bitte reichen Sie uns folge	ende Unterlagen z	tur Bearbeitung Ihres F
Restschuld per	EUR	Zinsen pro Jak			

Zinsen pro Ja EUR Die Anlage zur Selbstauskunft kann dem Kunden ebenfalls als Ausdruck oder PDF-Formular übermittelt werden. Hier erfasst der Kunde Angaben zu jedem bereits vorhandenen Immobilienbesitz.

Erfragt werden die Eigentümer, die Anschrift des Objekts, die Bewertung und eventuell vorhandene Belastungen.

20.2.7 Checkliste

Die Checkliste zeigt Ihrem Kunden welche Unterlagen er für die Finanzierung benötigt und wo er diese erhält.

EUR

Restschuld per

Umfangreiche Beispielausdrucke zum ALF-OPTIFI Modul B – Beratung finden Sie auf der ALF-Homepage unter www.alfag.de/beratung.

Bite reichen Sie uns folgende Unterlagen zur Bearbeitung Ihres Finanzierungswunsches ein. erhältlich bei Bitueller Grundbuchauszug Grundbuchaunt Kaufvertrag bzw. Entwurf Notar / Verkäufer bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag oder Entwurf Notar / Verkäufer bei Wohnungen: Teilungserklärung mit Teilungsplan oder Entwurf Notar / Verkäufer amtlicher Lageplan / Flurkarte Katasteramt Baugenehmigung Baurechtsamt Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzierungsplan Werkvertrag. Baukostenaufstellung und Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschultung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Wirtschaftlichkeitsberechnung	Checkliste für Ihre Baufinanzierung	
Objektunterlagen erhältlich bei aktueller Grundbuchauszug Grundbuchamt Kaufvertrag bzw. Entwurf Notar / Verkäufer bei Erbbaurechts Erbbaurechtsvertrag oder Entwurf Notar / Verkäufer bei Wohnungen: Teilungserklärung mit Teilungsplan oder Entwurf Notar / Verkäufer amtlicher Lageplan / Flurkarte Katasteramt Baugenehmigung Baurechts.mt Baugenehmigung Baurechts.mt Baugenehmigung Architekt / Verkäufer Bauglane mit Grundriss, Schnitten und Ansichten Architekt / Verkäufer Berschnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Werkverträgen Verkäufer / eigene Unterlagen Bank Eigenleitste, Metverträ	Bitte reichen Sie uns folgende Unterlagen zur Bearbeitung Ihres Finanzierungswunsches ein.	
aktueller Grundbuchauszug Grundbuchamt Kaufvertrag bzw. Entwurf Notar / Verkäufer bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag oder Entwurf Notar / Verkäufer bei Wohnungen: Teilungserklärung mit Teilungsplan oder Entwurf Notar / Verkäufer amtlicher Lageplan / Flurkarte Katasteramt Baugenehmigung Baurechtsamt Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswerffestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Meterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Einheitsteuterlagen Einheitseuterlagen / Bank E	Objektunterlagen	erhältlich bei
Kaufvertrag bzw. Entwurf Notar / Verkäufer bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag oder Entwurf Notar / Verkäufer bei Wohnungen: Teilungserklärung mit Teilungsplan oder Entwurf Notar / Verkäufer antlicher Lageplan / Flurkarte Katasteramt Baugenehmigung Baurechtsamt Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rücksete) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Keuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Immediaterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen	aktueller Grundbuchauszug	Grundbuchamt
bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag oder Entwurf Notar / Verkäufer bei Wohnungen: Teilungserklärung mit Teilungsplan oder Entwurf Notar / Verkäufer amtlicher Lageplan / Flurkarte Katasteramt Baugenehmigung Baurechtsamt Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rücksette) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Finanzamt Versicherung Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt / Verkäufer / Handwerker Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Verkäufer / eigene Unterlagen Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Bank Eugene Unterlagen Bank Eugene Unterlagen Bank E	Kaufvertrag bzw. Entwurf	Notar / Verkäufer
bei Wohnungen: Teilungserklärung mit Teilungsplan oder Entwurf Notar / Verkäufer amtlicher Lageplan / Flurkarte Katasteramt Baugenehmigung Baurechtsamt Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer / eigene Unterlagen 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt / Verkäufer / Handwerker Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan Einheitswertfesteztung Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Verkäufer / eigene Unterlagen Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Einheitswerterlagen erhältlich bei Eizte 2 Einkommensteuerbescheide F	bei Erbbaurecht: Erbbaurechtsvertrag oder Entwurf	Notar / Verkäufer
amtlicher Lageplan / Flurkarte Katasteramt Baugenehmigung Baurechtsamt Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt Nachweis der Fremdmittel, sofem im Finanzierungsplan Steuerberater Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / Jenne Einheitswerterlagen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Einheitswerterlagen Erhältlich bei Einheitseuterlagen, Lagen Erhältlich bei	bei Wohnungen: Teilungserklärung mit Teilungsplan oder Entwurf	Notar / Verkäufer
Baugenehmigung Baurechtsamt Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt / Verkäufer / Handwerker Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Wietschaftlichkeitsberechnung Einheitswerträge Wirtschaftlichkeitsberechnung Einheitswerträge Bortitätsunterlagen erhältlich bei Betzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt Ietzte 2 Linkommensteuerbescheide Finanzamt	amtlicher Lageplan / Flurkarte	Katasteramt
Baubeschreibung Architekt / Verkäufer Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt / Verkäufer / Handwerker Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan Eigene Unterlagen / Bank bei Umschuldung: bishenige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Einheitswetrlagen erhältlich bei Immeritätsunterlagen erhältlich bei Izte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt Izte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt	Baugenehmigung	Baurechtsamt
Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten Architekt / Verkäufer Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen / Bank Boritätsunterlagen erhältlich bei Interliste 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt Ietzte 2 Linkommensteuerbescheide Finanzamt	Baubeschreibung	Architekt / Verkäufer
Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche Architekt / Verkäufer / eigene Unterlagen 2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Boritätsunterlagen erhältlich bei Iktzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt Iktzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Baupläne mit Grundriss, Schnitten und Ansichten	Architekt / Verkäufer
2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite) Verkäufer / eigene Unterlagen Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan Bank Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Boritätsunterlagen erhältlich bei Izen 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt Izet 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt	Berechnung des umbauten Raums, der Wohn- und Nutzfläche	Architekt / Verkäufer
Gebäudeversicherungsnachweis Versicherung Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Bonitätsunterlagen erhältlich bei letzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	2 Fotos vom Objekt (Vorder- und Rückseite)	Verkäufer / eigene Unterlagen
Einheitswertfestsetzung Finanzamt Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt / Verkäufer / Handwerker Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan Architekt / Verkäufer / Handwerker Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Immediation im Finanzierungsplan vorgesehen Benk Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Immediaties meterlesen erhältlich bei Immediaties unterlagen erhältlich bei Ietzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt Ietzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Gebäudeversicherungsnachweis	Versicherung
Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge Architekt / Verkäufer / Handwerker Auflistung der Eigenleistungen Architekt Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan Bank Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Bonitätsunterlagen erhältlich bei letzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Einheitswertfestsetzung	Finanzamt
Auflistung der Eigenleistungen Architekt Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan Bank Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Bonitätsunterlagen erhältlich bei letzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Werkvertrag, Baukostenaufstellung, Kostenvoranschläge	Architekt / Verkäufer / Handwerker
Gesamtikostenaufstellung und Finanzierungsplan Bank Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Bonitätsunterlagen erhältlich bei letzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Auflistung der Eigenleistungen	Architekt
Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen Bank bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Bonitätsunterlagen erhältlich bei letzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Gesamtkostenaufstellung und Finanzierungsplan	
bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug eigene Unterlagen / Bank Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Bonitätsunterlagen erhältlich bei Ietzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt Ietzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Nachweis der Fremdmittel, sofern im Finanzierungsplan vorgesehen	Bank
Wirtschaftlichkeitsberechnung Steuerberater Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Bonitätsunterlagen erhältlich bei letzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	bei Umschuldung: bisherige Darlehensverträge und letzter Kontoauszug	eigene Unterlagen / Bank
Mieterliste, Mietverträge Verkäufer / eigene Unterlagen Mieterliste, Mietverträge Image: Comparison of the image: Comparison	Wirtschaftlichkeitsberechnung	Steuerberater
Bonitätsunterlagen erhältlich bei ketzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt ketzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Mieterliste, Mietverträge	Verkäufer / eigene Unterlagen
Bonitätsunterlagen erhältlich bei letzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber		
Bonitätsunterlagen erhältlich bei letzte 2 Einkommensteuerbescheide Finanzamt letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber		
letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	Bonitätsunterlagen	erhältlich bei
letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis Arbeitgeber	letzte 2 Einkommensteuerhescheide	Finanzamt
	letzte 3 Lohn-/Gehaltsnachweise, Rentenbescheid, Kindergeldnachweis	Arbeitgeber
Vermögensaufstellung, Nachweise über weitere Einkünfte Kontoauszüne / Steuerherater	Vermögensaufstellung. Nachweise über weitere Einkünfte	Kontoauszüge / Steuerberater
Vertrauliche Selbstauskunft gemäß. Vordruck	Vertrauliche Selbstauskunft gemäß Vordruck	

21 Modul D – Datenbank

Modul D – Datenbank bietet eine Datenbank zum Erfassen und Verwalten eigener Hypothekenkonditionen und eine umfassende Datenbank der aktuellen Tarife aller deutschen Bausparkassen.



Sie finden beide Datenbanken im Menüpunkt "Extras" im Bereich "Datenbanken". Klicken Sie auf "Bauspartarife" bzw. "Hypothekenkonditionen".

21.1 Datenbank mit aktuellen Tarifen aller deutschen Bausparkassen

Mit Modul D - Datenbank erhalten Sie eine Datenbank mit den aktuellen Tarifen aller deutschen Bausparkassen. Die Bauspar-Datenbank wird inklusive aller aktuellen deutschen Tarife ausgeliefert.

Enthalten sind z. B. (Stand April 2017) die Tarife von:

- Aachener
- Alte Leipziger
- Badenia
- BHW
- BKM Mainz
- Debeka
- Deutsche Bank
- Deutscher Ring
- LBS (alle Landes-BSK)
- Signal Iduna
- Schwäbisch Hall
- Wüstenrot etc.

Die Aktualisierung der Tarife deutscher Bausparkassen erfolgt standardmäßig über die Upgrades zu ALF-OPTIFI.

Für eine sofortige Aktualisierung dieser Tarifdatenbank wird das Modul T – Tarife online angeboten. Modul T holt die aktuellen Tarife via Internet über den ALF-Server.

Modul T – Tarife online: Für das Abrufen aktueller Konditionen vom ALF-Server via Internet für die Datenbank der deutschen Bauspartarife (Modul D), Landesförderprogramme (Modul S) und KfW-Darlehen (Modul K) benötigen Sie das Modul T – Tarife online. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

21.1.1 Datenbank verwalten

Bauspar tarife

Sie können die Bauspar-Datenbank auch selbst editieren.

Öffnen Sie die Datenbank über "Extras", "Datenbanken", "Bauspartarife".

B Datenbank: Bausparta	arife (letzter Abgleich a	n 10.04.2	2017)										2
BSV Sonstiges													
Tarif													
Name Bausparkasse	Q Schwa	ibisch Hal				Date	Datensatz-Kennung						809
Tarif	Q AA					Tarifa	art				Standard-Ta	arif	•
Bausparguthaben													
Abschlussgebühr		%			1.00	Bonu	IS			%			0.00
Monstliche Sparste		Promillo			5.00	Konte	aabübr			ELID			0.00
		rionille			5,00	Konic	Jgebuini			LUN			0,00
Guthabenzins		%			2,000	Konte	ogebühr beza	hlen			gesamte Lau	ufzeit	•
Zuteilung													
Mindestsparguthaben		%			50	Daue	r Zuteilung-Au	uszahlung		Monate			3
Bewertungszahl					44,00	Bewe	rtungszahlfak	tor				1,850	
Bewertungsintervall			monatlich	1	•		Berechnungsart						8
Bewertungsstichtag		TT.MM	31 1			Zuteil	Zuteilung Zuteilung Bauspars						•
Bauspardadeben							-						
		۰.			0.00		. 11						
Disagio		7.			0,00	sofor	tige Tilgungsv	rerrechnung			V		
Gebühr/Agio		%	0,00			Zahlu	Zahlungstag des Monats						30
Sollzinssatz p.a.		%			4,750	Effek	tivzins			%			5,12
Rückzahlrate	Promille der BSS/Monat	•			6,00								
Ke Name BSK	Tarif	Dad Zine	Ef.		Rückzəhl	Gebübr/	Abechlue	mon Sna	Guth Zine	Bopue	Kontone	MGH	м
809 Schwäbisch Hall	AA	4.7	50	5.12	6.00	0.00	1.00	5.00	2.000	0.00	0.00	Marr	50
810 Schwäbisch Hall	AA mit Wahlzuteilung	4,7	50	5,22	12,00	0,00	1,00	5,00	2,000	0,00	0,00		25
795 Schwäbisch Hall	AA02	4,2	50	4,60	6,00	0,00	1,00	5,00	1,500	0,00	0,00		50
796 Schwäbisch Hall	AA02 mit Wahlzuteilung	4,2	50	4,70	12,00	0,00	1,00	5,00	1,500	0,00	0,00		25
816 Schwäbisch Hall	AL	4,0	00	4,29	5,00	0,00	1,00	5,00	1,250	0,00	0,00		50
817 Schwäbisch Hall	AL mit Wahlzuteilung	4.0	00	4,38	10,00	0.00	1.00	5,00	1,250	0.00	0.00		25
799 Schwäbisch Hall	AL02	3,9	50	4,24	5.00	0.00	1.00	5.00	1.500	0.00	0.00		50
800 Schwäbisch Hall	AL02 mit Wahlzuteilung	3.9	50	4,32	10,00	0,00	1,00	5,00	1,500	0.00	0,00		25
822 Schwäbisch Hall	AM	4.0	00	4,29	6.00	0.00	1.00	5.00	1.500	0.00	0.00		40
803 Schwäbisch Hall	AM02	3.9	50	4,24	6,00	0,00	1,00	5,00	1,500	0.00	0,00		40
824 Schwäbisch Hall	AR	5,2	50	5,59	5,00	0.00	1.00	5,00	2,500	0.00	0,00		50
825 Schwäbisch Hall	AR mit Wahlzuteilung	5.2	50	5,67	10.00	0.00	1.00	5.00	2.500	0.00	0.00		25
804 Schwäbisch Hall	AR02	4.7	50	5.07	5.00	0.00	1.00	5.00	2.000	0.00	0.00		50
<		1.7		0.07	0.00	0.00	1.00	0.00	2.000	0.00	0.00		+
chließen Navigation:	< > HSpeichem	Neu 🗙	Löschen	Tarif	fe online (10.	04.2017)						1	Farif mel

Sie sehen jeweils zum unten in der Tabelle gewählten Datensatz oben die Inhalte. In den Feldern mit der Lupe suchen Sie in der Datenbank. Über die Navigationsfelder blättern Sie jeweils einen Datensatz vor oder zurück. Das funktioniert natürlich auch mit der Maus über die Scrollbalken.

Wenn Sie einen Tarif geändert haben, speichern Sie diesen mit "Speichern". Diese Änderung gilt bei Netzwerk-Versionen für alle Anwender.

"Neu" erstellt ein leeres Datenblatt für einen neuen Tarif. "Löschen" entfernt den aktuell gewählten Tarif.

ALF AG, Leingarten, Handbuch ALF-OPTIFI Baufinanzierung

B Datenbank: Bauspartarife (letzter Abgl	eich am 14.03.2017)					23
BSV Sonstiges						
Risikolebensversicherung						
jährlicher RLV-Beitrag	Prom.	0,00 in Rat	e schon enthalten			
Sonderfälle						
Dynamische Sparrate		%	0,00	JJ/MM	0	0
Dynamische Tilgung		%	0,00	JJ/MM	0	0
mtl. Rückzahlrate1		Prom.	0,00	JJ/MM	0	0
mtl. Rückzahlrate2		Prom.	0,00	JJ/MM	0	0
mtl. Rückzahlrate3		Prom.	0,00	JJ/MM	0	0

Zusätzliche Daten zur Risikolebensversicherung oder zu Sonderfällen wie dynamische Sparrate oder Tilgung erfassen Sie in der Ordnerlasche "Sonstiges".

21.1.2Datenbank verwenden

Liste der Berechnungen			Beispielrechn	ung für Max Muster			
Berechnung: Beispielrechnung für Max Muster	BSV-Hauptmaske Zusä	ze Raten Sonderzahlung	gen VL / WoP Riester	Ausz. nach Baufortschritt	Risiko LV Notizen		
Schnellberechnung	Zuteilungsreifer Baus	oarvertrag - Noch zu finanzien	en: 36.631,00 EUR				
Annuitätendarlehen & Riester & BSV	Bausparkasse	LBS Baden-Württemberg		Angaben zum Bauspardark	ehen		
Objekt: EFHmitELW	Tarif	Classic B 2009		Voraussichtliche Auszahlur	ng	30.03.2017	= ÷
	Angaben zum Bauspa	arvertrag		Auszahlungssatz	%		100,000
	Bausparsumme	EUR	60.000,00	Gebühr/Agio	%		0.00
	Guthaben	EUR	36.000,00	Sollzinssatz p.a.	%		1,750
Beratungsprotokoll				Rückzahlrate Prom. der BS	SS/Monat 👻		4,017
Finanzierung	Mindestguthaben	%	40.00	Datum erste Rate		30.04.2017	= :
AD 100.000,00 EDBSV 60.000,00	Guthabenzins	%	1,500	sofortige Tilgungsverred	hnung		
BSV1 60.000,00	Bonus/Sonderzins	%	1,50	Laufzeit	JJ/MM	6	10
LFörd 36.000,00				Effektivzins p.a.	%		3,20
S AFA							^
AfA linear 50x2%	Tarif				C	Classic B 200)9 🔒
AfA linear 10x10%							
Annuitätendarlehen & BSV	Ansparphase						
Objekt: EFHmitELW	<entfällt></entfällt>						L .
Fremdmittel löschen				(
Variante löschen	Berechne	1	ESIS / WI	Tilgungsplan		Datenbank	
J							
Finanzierung	Mindestguthaben	%	40,00	Auszahlungssatz	%		100,000
AD 100.000,00	Guthabenzins	%	1,500	Gebühr/Agio	%		0.00
BSV1 60.000,00	Bonus/Sonderzins	%	0,00	Sollzinssatz p.a.	%		2,250
KfW 32.000,00 LFörd 36.000,00	Sparrate	Prom./Monat 🔻	4,000	Rückzahlrate Prom. der BS	SS/Monat 👻		3,000
BSV 60.000,00	Beginn der Sparzahlu	ngen	02.04.2017 📩 拿	Zahlungstag des Monats			30
AfA	Abschlussgebühr/Ein	age %	0.00	📝 sofortige Tilgungsverred	hnung		
ArA linear 50x2 % AfA linear 10x10%	Sonderzahlung	🚹 EUR	0,00	Laufzeit	JJ/MM	20	8
Annuitätendarlehen & BSV	optimierte Sonderzahl	ung am	02.04.2017 💾 拿	Effektivzins p.a.	%		4,55
Objekt: EFHmitELW							~
Objektinfos/Bilder	Tarif					A 12	23
BSV löschen	Berechner	1	ESIS / VVI	Anspar-/Tilgungsp	blan	Datenbank	

Um die Datenbank in einer Finanzierung zu verwenden, öffnen Sie einen zuteilungsreifen Bausparvertrag oder einen Bausparvertrag, der ein Darlehen ganz oder teilweise ablöst. Sie öffnen die Bauspar-Datenbank im Hauptfenster des Bausparvertrags mit Klick auf den Button "Datenbank".

Datenbank: Bauspartarife (letzter Abgleich am 14.03.2017) Anzeigefilter Bausparkasse: Schwäbisch Hall • Image: Colspan="6">Image: Colspan="6">Image: Colspan="6">Min: Colspan="6">Min: Colspan="6">Min: Colspan="6">Min: Colspan="6">Min: Colspan="6">Colspan="6">Colspan="6">Colspan="6">Colspan="6">Colspan="6"Colspan="6"Colspan="6"Colspan="6"Colspan="6"Colspan="6"Colspan="6">Colspan="6"Colspan="6"Colspan="6"Colspan="6">Colspan="6"											×				
	Anzeig	efilter													
	Bauso	arkasse:	Schwäbisch H	all		•	1								
		to Tarifa aishi	t annaisean (Tari	ifa älter als 2 Jahra warden niel											
H	V A	te ranie nich	t anzeigen (Tan	ire aiter als 2 Janie werden nich	it angezeigi	u)									
	Kenn.	Name		Tarif	Darl.zins	Efz	Tìlg.	Agio	Guth.zins	Rate	Bonus	MGH	MinBWZ	Faktor	*
	899	Schwäbisch	Hall	Fuchs Mind. 40 % (XM) mit	2,950	3,23	8,00	0,00	0,250	5,00	0,00	25	44,00	15,30	
	1004	Schwäbisch	Hall	J01 mit Wahlzuteilung	2,750	3,08	9,60	0,00	0,500	5,00	0,00	25	44,00	9,86	
	1003	Schwäbisch	Hall	J01	2,750	3,01	6,00	0,00	0,500	5,00	0,00	40	44,00	9,86	
	1002	Schwäbisch	Hall	WF01 mit Wahlzuteilung	2,950	3,23	8,00	0,00	1,000	4,00	0,00	25	44,00	2,00	
	1000	Schwäbisch	Hall	4,250	4,55	10,00	0,00	1,500	5,00	0,00	25	44,00	2,30	Ξ	
	997 Schwäbisch Hall XV01 mit Wahlzuteilung					3,99	8,00	0,00	1,000	4,00	0,00	25	44,00	2,50	
	898	Schwäbisch	Hall	Fuchs Mind. 40 % (XM)	2,950	3,17	5,00	0,00	0,250	5,00	0,00	40	44,00	15,30	
	998	Schwäbisch	Hall	XM01	3,500	3,78	6,00	0,00	1,000	5,00	0,00	40	44,00	4,20	
	895	Schwäbisch	Hall	Fuchs Spezial (XS) mit Wa	1,500	1,95	14,00	0,00	0,250	5,00	0,00	25	44,00	10,30	
	999	Schwäbisch	Hall	XR01	4,250	4,55	5,00	0,00	1,500	5,00	0,00	50	44,00	2,30	
	1001	Schwäbisch	Hall	WF01	2,950	3,17	4,00	0,00	1,000	4,00	0,00	50	44,00	2,00	
	882	Schwäbisch	Hall	FuchsSpar (XR) mit Wahlz	3,250	3,54	8,00	0,00	0,100	5,00	0,65	25	44,00	23,50	
	872	Schwäbisch	Hall	FuchsStart XX/WX mit W	2,650	3,06	12,80	0,00	0,100	7,00	0,15	25	44,00	51,50	
	873	Schwäbisch	Hall	FuchsImmo 1 XL/WL	2,150	2,38	5,50	0,00	0,100	5,00	0,00	40	44,00	25,50	
	874	Schwäbisch	Hall	FuchsImmo 1 XL/WL mit	2,150	2,44	8,80	0,00	0,100	5,00	0,00	25	44,00	25,50	
	875	Schwäbisch	Hall	FuchsImmo 1 XS/WS	1,400	1,72	8,00	0,00	0,100	5,00	0,00	40	44,00	25,50	
	876	Schwäbisch	Hall	FuchsImmo 1 XS/WS mit	1,400	1,81	12,80	0,00	0,100	5,00	0,00	25	44,00	25,50	
	877	Schwäbisch	Hall	FuchsImmo 1 XV/WV	2,850	3,05	4,50	0,00	0,100	5,00	0,00	40	44,00	25,50	
	878	Schwäbisch	Hall	FuchsImmo 1 XV/WV mit	2,850	3,10	7,20	0,00	0,100	5,00	0,00	25	44,00	25,50	
	879	Schwäbisch	Hall	FuchsImmo 2 XJ/WJ	2,400	2,65	6,00	0,00	0,100	5,00	0,00	40	44,00	47,00	-
ſ	Suche	n nach													
	Suche	in: Name		 nach 								Suct	ne starten		
		<u></u>													
9	chließer	n Tarif überr	nehmen Tarif	e online (14.03.2017)										Tarif me	lden

Im Bereich "Anzeigefilter" grenzen Sie die Tabelle ein. Wählen Sie die gewünschte Bausparkasse.

Tarife, die älter als 2 Jahre sind, werden ausgeblendet, wenn das entsprechende Häkchen gesetzt ist. Entfernen Sie den Haken, sehen Sie auch die Alttarife.

Unter der Tabelle finden Sie die Suchfunktion. Wählen Sie zuerst das Suchfeld: Kennung, Name oder Tarif. Erfassen Sie den gesuchten Wert und klicken Sie "Suche starten", wird auf den passenden Datensatz positioniert.

Klicken Sie "Tarif übernehmen", werden die Felder im Erfassungsfenster mit den Tarifdaten befüllt.

BSV-Hauptmaske	Zusätze Raten	Sonderzahlungen	VL / WoP Riester
Bausparvertrag	(Ablösung EDBSV)	- Noch zu finanzierer	1: 36.631,00 EUR
Bausparkasse	875	-	
Tarif			
Angaben zum I	Bausparvertrag		
Bausparsumme	•	EUR	0,00
Guthaben		EUR	0,00
davon Guth	aben aus Kredit	EUR	0,00

Tipp: Wenn Sie die Kennung eines oft verwendeten Bauspartarifs kennen, erfassen Sie noch schneller. Tippen Sie dafür die Kennung einfach im Hauptfenster des Bausparvertrags in das Feld "Bausparkasse". ALF-OPTIFI sucht dann den entsprechenden Datensatz aus der Datenbank und befüllt die Datenfelder.

21.2 Datenbank eigener Hypothekenkonditionen

Zusätzlich wird im Modul Datenbank eine Datenbank für Ihre Hypothekenkonditionen angeboten. Hier verwalten Sie häufig verwendete Hypothekenkonditionen.

21.2.1 Datenbank verwalten



Die Datenbank Ihrer Hypothekenkonditionen verwalten Sie selbst.

Öffnen Sie die Datenbank über "Extras", "Datenbanken", "Hypothekenkonditionen ".

Sie sehen jeweils zum unten in der Tabelle gewählten Datensatz oben die Inhalte.

Sie verwalten hier wahlweise Konditionen für Annuitäten-, Tilgungsdarlehen und endfällige Darlehen.

In den Feldern Datensatz-Kennung und Darlehensgeber suchen Sie mit Klick auf das Lupe-Icon.

Darunter sehen Sie den Darlehenstyp.

H Datenbank: Hypoth	ekenko	onditionen									×
Darlehen											
Datensatz-Kennung	Q	1 Dar	lehensgeber		Q	Test1					
Darlehenstyp	Darlehenstyp										
Annuitätendarlehen	ı	🔘 Ti	gungsdarleh	ien		🔘 Endfä	lliges Darle	hen			
Zinsen											
Auszahlung					98,00	Tilgung			%		3,00
Bearbeitungskosten					0,00	Zahlung	ı der Raten	I		monatlich	-
Sollzinssatz	%		6,900	Tilgungs	verrechnu	ng		monatlich	-		
Sollzinsbindungsdauer			JJ/MM	0	0	Zinsverr	echnung			vierteljährlich	-
Sonderfälle											
Tilgung1	%	3,000	JJ/MM	0	0	Zins1	%	6,900	D JJ/MM	0	0
Tilgung2	%	0,000	JJ/MM	0	0	Zins2	%	0,000) JJ/MM	0	0
Tilgung3	%	0,000	JJ/MM	0	0	Zins3	%	0,000) JJ/MM	0	0
Tilgung4	%	0,000	JJ/MM	0	0	Zins4	%	0,000) JJ/MM	0	0
Tilgung5	%	0,000	JJ/MM	0	0	Zins5	%	0,000) JJ/MM	0	0
Tilgung6	%	0,000	JJ/MM	0	0	Zins6	%	0,000	JJ/MM	0	0
Verwaltung											
halbjährlich	•	%	•		0,000						
Ke Darlehensgeber	Dar	Ausz Bea	r Zins	Festsc	Tilgung	Zahl	Tilg.Ve	Zinsve T	Filg1 Tilga	la Tilg2	
1 Test1	AD	98,00 0,	00 6,900	D OU OM	3,00	monatli	monatli	viertelj	3,000 0.0	M	0,000
2 Test1	ED	100,00 0,	00 5,650 00 5,100	10.100 M	3,00	monatli	monatlı	viertelj	3,000 00 0	M M	0,000
0.000			0,100		0,00				3,000 00 0		-,000
•											+
Schließen Navigation:	< >		n 📄 Neu	XLösch	en						

Über die Navigationsfelder blättern Sie jeweils einen Datensatz vor oder zurück. Das funktioniert natürlich auch mit der Maus über die Scrollbalken.

Wenn Sie einen Tarif geändert haben, speichern Sie diesen mit "Speichern". Diese Änderung gilt bei Netzwerk-Versionen für alle Anwender.

"Neu" erstellt ein leeres Datenblatt für einen neuen Tarif.

"Löschen" entfernt den aktuell gewählten Tarif.

21.2.2Datenbank verwenden

Um die Datenbank in einer Finanzierung zu verwenden, öffnen Sie zuerst ein entsprechendes Fremdmittel, also ein Annuitätendarlehen, Tilgungsdarlehen oder endfälliges Darlehen.

Berechnung: Beispielrechnung für Max Muster	AD-Hauptmaske Gebühren Zins-/Tilg	ngssätze Sonderzahlungen Riester	Ausz. nach Baufortschritt Risiko LV N	lotizen
Schnellberechnung	Annuitätendarlehen - Noch zu finanzie	en: 0,00 EUR		Darlehenstyp ändem
Annuitätendarlehen & Riester & BSV	Darlehensgeber/-bezeichnung	Musterbank 1		
Objekt: EEHmitELW	Betrag E	UR 100.000,00	Zahlung der Raten	monatlich
	Auszahlungskurs	% 100,000	Tilgungsverrechnungen	monatlich
	Bearbeitungskosten %	• 0,00	Zinsabrechnungen	monatlich
Erwerber: Ehepaar Muster	Mitfinanzierung E	UR 0,00	Auszahlung am	02.04.2017 💾 拿
Beratungsprotokoll	Sollzins		1. Rate am	30.04.2017 💾 拿
Finanzierung	Sollzinssatz p.a.	% 1,800	1. Tilgungsverrechnung am	30.04.2017 💾 拿
AD 100.000.00 EDBSV 80.000.00	Sollzinsbindung	Dauer 🔻	1. Zinsabrechnung am	30.04.2017 💾 拿
BSV1 80.000,00	Sollzinsbindungsdauer JJ/MM	TT 10 0 0	Erste Rate EUF	300,00
LFörd 36.000,00	Tilgung/Tilgungsart		Effektivzins p.a. %	1,85
BSV 60.000,00	Tilgung p.a. %	1,80000		
AfA Afraar 50x2%	 Annuität (EUR/Termin) 	300,00]	
AfA linear 10x10%	 Laufzeit (JJ/MM/TT) 	29 3 28]	
Annuitätendarlehen & BSV				^
Objekt: EFHmitELW	Effektivzins		9%	1 85 🚖
Objektinfos/Bilder			~~	
	Ratenhöhe pro Termin		EUR	300,00
Fremdmittel löschen	Berechnen	ESIS / WI	Tilgungsplan	Datenbank

Sie öffnen die Tarifauswahl der Hypotheken-Datenbank im Hauptfenster des Darlehens mit Klick auf den Button "Datenbank".

0	atenbar	k Hypothekentarife							×	
	Kenn.	Darlehensgeber	Auszahlung	Zins	Festschreibung	Tilgung	Ratenzahlungen	Tilgungsverrechnung	Zinsverrechnung	
	1	Test1	98,00	6,900	0,00	3,000	monatlich	monatlich	vierteljährlich	
	Such	in nach e in: Kennung		▼ nach				Suc	the starten	Es werden der gewähl art (Annuitä darlehen o Darlehen) a
L				OK			Abbrechen			

Es werden nur die Tarife der gewählten Darlehensart (Annuitäten-, Tilgungsdarlehen oder endfälliges Darlehen) angezeigt.

Unter der Tabelle finden Sie eine Suchfunktion. Wählen Sie zuerst das Suchkriterium. Wählbar sind Kennung, Darlehensgeber, Auszahlung, Zins oder Festschreibung.

Wählen Sie z. B. "Kennung", erfassen eine Kennung und klicken auf "Suche starten", wird auf den passenden Datensatz positioniert.

Klicken Sie auf "Tarif übernehmen", damit die Datenfelder mit den Tarifdaten befüllt werden.

22 Modul E – Erwerber

Modul E – Erwerber bietet die Erfassung mehrerer Erwerber pro Objekt inkl. Zuordnung der Darlehen zum Erwerber. Die Erfassung der Erwerberdaten wird um zusätzliche Ordnerlaschen erweitert.

22.1 Erweiterte Erwerberdaten

Die Erfassung der Erwerberdaten wird um zusätzliche Ordnerlaschen erweitert, um detailliertere Daten zu erfassen und auszuwerten. Diese Fenster unterscheiden sich je Erwerberart.

22.1.1 Person

Wählen Sie als Erwerber eine Einzelperson, stehen weitere Ordnerlaschen zu Verfügung:



Die Ordnerlaschen entsprechen den Bezeichnungen der Steuerblätter.

Die **Einkommensteuer** ist eine Steuer, die vom Einkommen der natürlichen Personen erhoben wird. Als Personensteuer knüpft sie an die Leistungsfähigkeit einer Person an. Es handelt sich dabei um eine direkte Steuer, weil sie von demjenigen erhoben wird, der die Belastung auch selbst trägt.

Hinsichtlich des Aufkommens ist die Einkommensteuer neben der Lohnsteuer die wichtigste Steuer. Sie ist eine Gemeinschaftssteuer, denn sie steht Bund, Ländern und Gemeinden gemeinsam zu.

Was als **Einkommen** gilt, definiert das Einkommensteuergesetz durch eine abschließende Aufzählung der Einkunftsarten. Nur die Einkünfte, die unter diese Einkunftsarten fallen, sind steuerpflichtig.

Das deutsche Einkommensteuerrecht kennt diese sieben Einkunftsarten:

- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- Einkünfte aus selbständiger Arbeit
- Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit
- Einkünfte aus Kapitalvermögen
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

• Sonstige Einkünfte im Sinne des § 22 (wiederkehrende Bezüge, Unterhaltsleistungen, Renten, private Veräußerungsgeschäfte, Leistungen aus Altersvorsorgeverträgen).

Können Einkünfte keiner dieser Einkunftsarten zugeordnet werden, sind sie steuerfrei. So gehören zum Beispiel Gewinne aus Lotterien zu keiner Einkunftsart und sind damit steuerfrei.

Das gleiche gilt für Gewinne, die bei der Veräußerung privater Wirtschaftsgüter erzielt werden. Jedoch ist zu beachten, dass bei der Veräußerung von Immobilien und Wertpapieren innerhalb der so genannten Spekulationsfrist steuerpflichtige Einkünfte entstehen können.

22.1.1.1 Hauptfenster Erwerber

Erwerber 1 Eink N 1 Eink K	AP 1 Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R/	SO 1 Steuer 1 Belastungen	1 Notizen 1
Erwerber			
Anrede	Herr \sim	Telefon privat	07131/123456
Titel	Dr. 🗸	Telefon beruflich	07132/9099-82
Vomame	Max	Telefon mobil	0171/123456789
Name	Muster	Telefax	
Straße	Musterstr. 6	E-Mail	Martin Muster@web.de
PLZ/Ort	12345 Musterstadt	Geburtsdatum	01.01.1972 💾 🤤
Familie/Beruf			
Familienstand	verheiratet \checkmark	🗹 gemeinsam veranlagt	8
Kinderzahl	2,0 steuerlich wirksam	Baukindergeld möglich	0 Kinder Baukindergeld
8	Kindergeld Kinderfreibetrag	Arbeitsverhältnis	Arbeitnehmer \lor
Bundesland	Berlin (Ost) \lor	Einkünfte aus nichtselbstä	andiger Tätigkeit (N)
Kirchensteuer 🚺 %	0	Einkünfte aus Kapitalverm	nögen (KAP)
Branche	Elektro 🗸	Einkünfte aus selbständig Einkünfte aus Vermietung	er Tatigkeit (GSE/L) und Verpachtung (V)
Beruf	Elektroinstallateur	Sonstige Einkünfte (SO)	
Immo.Anteil 🔒 %	100.00	✓ Belastungen	

Das Hauptfenster Erwerber ist gegliedert in die Bereiche "Erwerber", "Familie / Beruf" und die Auswahl der Erwerberfenster.

Im oberen Bereich erfassen Sie die Kontaktdaten des Erwerbers.

Im unteren Bereich werden die Daten zu Familie und Beruf verwaltet.

Bitte beachten Sie, dass die Auswahl im Feld "Arbeitsverhältnis" Auswirkung auf die Steuerberechnung hat.

steuerlich wirksame Kinder	×	-
steuerlich wirksame Kinder	8	
Kînderzahl	Dauer (JJ/MM)	
2,0	10 0	
0,00	0 0	
0,00	0 0	
0,00	0 0	
0,00	0 0	
ок	Abbrechen	

Über den Button "steuerlich wirksam" im Feld "Kinderzahl" variieren Sie die steuerliche Auswirkung der Kinder.

ALF-OPTIFI prüft, ob die Auswahl **Kindergeld oder Kinderfreibetrag** günstiger ist und gibt falls die Auswahl nicht optimal ist, einen Hinweis in der ausführlichen Auswertung im Bereich Gesamtauswertung.

Kindergeld bzw. Kinderfreibetrag haben Einfluss auf das Nettoeinkommen und damit auf die Berechnung des monatlichen und jährlichen Überschusses nach dem Immobilienerwerb. Die Überschussrechnung ist anwählbar für die ausführliche Auswertung.
 Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit Einkünfte aus Kapitalvermögen (KAP) 	N) 22.1.1.1.1. Auswahl Erwerberfenster
 Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (GSE Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 	 Über die Auswahl der Erwerberfenster legen Sie fest, welche Erfassungsfenster für den Erwerber verfügbar sind.
Sonstige Einkünfte (SO)	5
🖉 Belastungen	Im Beispiel sind vier Fenster für Einkünftearten gewählt, die anderen sind nicht anwählbar. Die Fenster Steuer" und No-

tizen" sowie das Hauptfenster sind nicht abwählbar.

|--|

22.1.1.2 Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit (N)

Erwerber 1	Eink N 1	Eink KAP 1	Eink GSE/L 1	Eink V 1	Eink R/SO 1	Steuer 1	Belastungen	1 Notiz	en 1	
Einkünf	te aus nichts	selbständiger 1	Tätigkeit							
Bruttoei	inkommen		EUR/Monat		3600,	00 x Mon	ate	13,00	= EUR	46.800,00
Sonstig	e Einkünfte							6	EUR	 3.000,00
Tantiem	ie							6	EUR	 0.00
Werbur	ngskosten au	us nichtselbstä	ndiger Tätigkeit					:	EUR	1.000,00
Gesamt	einkommen	aus nichtselbs	tändiger Tätigke	it					EUR	48.800,00
Einkom	menssteigen	ung							%/Jahr	0,00

Erfassen Sie in den "Einkünften aus nichtselbständiger Tätigkeit (N)" das monatliche Bruttoeinkommen und die Anzahl der Monate, wird der jährliche Betrag ermittelt. Sie können aber auch direkt den Jahresbetrag erfassen.

Als "**Sonstige Einkünfte**" sind sonstige zu versteuernde Einnahmen anzugeben. Das können Einkommen aus einer Nebentätigkeit (z. B. Aushilfsarbeiten als Kellner/in) sein oder zu versteuernde Trinkgelder.

Tantiemen sind in der Höhe variierende, ergebnisabhängige Vergütungen, die in einem Anteil des Umsatzes bzw. Gewinns bestehen oder von anderen Leistungskriterien abhängen. Sie werden meist zusätzlich zu einer festen Vergütung an Vorstandsmitglieder einer AG, Geschäftsführer oder leitende Angestellte gezahlt. Als Tantieme bezeichnet werden auch die auflagenabhängigen Einkünfte von Musikern, Komponisten und Buchautoren.

Werbungskosten aus nichtselbständiger Arbeit: Werbungskosten sind laut EStG §9 alle Aufwendungen zu Erwerb, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Sie können beim Erwerb von Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit, aus Kapital- Vermögen, aus Vermietung- und Verpachtung oder beim Erwerb von sonstigen Einkünften entstehen.

Im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung sind entstandene Werbungskosten bei den entsprechenden Einkunftsarten abzuziehen. Sind zum Beispiel Werbungskosten beim Erwerb von Einnahmen aus Kapital- Vermögen entstanden, können diese Einnahmen um die zugehörigen Werbungskosten gekürzt werden.

Zu den **Werbungskosten aus nichtselbständiger Arbeit** zählen Aufwendungen für benötigte Arbeitsmittel (Arbeitskleidung oder Werkzeuge), Fachliteratur, Beiträge zu Berufsständen und sonstigen Berufsverbänden usw. Pauschal (also ohne Einzelnachweis) kann man in der Einkommensteuererklärung 1000 EUR geltend machen.

Für erzielte Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit sowie aus Kapitalvermögen oder aus sonstigen Einkünften (zum Beispiel Renten) können alternativ zum Einzelnachweis Pauschbeträge zum Ansatz gebracht werden. Die Pauschbeträge sollten genutzt werden, wenn die im Einzelnen nachgewiesenen Werbungskosten unterhalb dem jeweiligen Pauschbetrag liegen.

werber 1 Eink N 1 Eink KAP 1 Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R/SO 1 Steuer 1 Belastungen 1	Notizen 1
Einkünfte aus Kapitalvermögen (alle EUR/Jahr)	8
Kapitalerträge, die dem Steuerabzug unterlegen haben	EUR 0
Kapitalerträge, die noch zu versteuern sind	EUR 1.000.
- Sparer-Pauschbetrag	EUR 801,
Eträge aus Beteiligungen	EUR 600,
Noch zu versteuerndes Einkommen aus Kapitalvermögen	EUR 799

22.1.1.3 Einkünfte aus Kapitalvermögen (KAP)

Im Fenster "Einkünfte aus Kapitalvermögen (KAP)" erfassen Sie Kapitalerträge, die jährlich wiederkehrend zu erwarten sind.

Kapitalerträge, die dem Steuerabzug unterlegen haben: In der Regel unterliegen alle Kapitalerträge, die von inländischen Banken ausgezahlt werden, bereits dem Steuerabzug. Die Bank führt von den (nicht freigestellten) Kapitalerträgen 25 % Steuern plus Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls plus Kirchensteuer ab. Bitte tragen Sie hier den Jahresnettoertrag ein.

Kapitalerträge, die noch zu versteuern sind: Bitte tragen Sie hier Kapitalerträge ein, für die noch keine Steuern abgeführt wurden. Hierzu gehören z. B. Erträge aus ausländischen thesaurierenden Investmentfonds (auch bei einer deutschen Depotbank), Erträge bei ausländischen Kreditinstituten oder Erträge aus privat vergebenen Darlehen.

Sparer-Pauschbetrag: Bitte tragen Sie hier nur den restlichen, noch nicht in Anspruch genommen Anteil am Sparer-Pauschbetrag ein.

Laut §20 EstG ist bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen als Werbungskosten ein Betrag von 801 EUR abzuziehen (Sparer-Pauschbetrag). Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Ehegatten, die zusammen veranlagt werden, wird ein gemeinsamer Sparer-Pauschbetrag von 1.602 EUR gewährt. Der gemeinsame Sparer-Pauschbetrag ist bei der Einkunftsermittlung bei jedem Ehegatten je zur Hälfte abzuziehen; sind die Kapitalerträge eines Ehegatten niedriger als 801 Euro, ist der anteilige Sparer-Pauschbetrag insoweit er die Kapitalerträge dieses Ehegatten übersteigt, dem anderen Ehegatten hinzuzurechnen.

Erwerber 1 Eink N 1 Eink KAP 1	Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R	/SO 1 Steuer 1 Belastung	en 1 Notizen 1	
Einkünfte aus selbständiger Tätigk	eit (alle EUR/Jahr)			
Einkünfte aus Gewerbebetrieb			•	0,00
davon			▼	0,00
davon			▼ .	0,00
Einkünfte aus selbständiger Arbeit				12.000,00
davon			▼	0.00
davon			▼ .	0,00
Einkünfte aus Land- und Forstwirts	chaft			0,00
davon			▼	0,00
davon			▼	0,00
Gesamteinkommen aus selbständig	ger Tätigkeit		EUR	12.000,00

22.1.1.4 Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (GSE/L)

Im Fenster "Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit (GSE/L)" erfassen Sie Einkünfte aus Gewerbebetrieb, aus selbständiger Arbeit und aus Land- und Forstwirtschaft.

Alle drei Einkunftsarten gehören zu den in EStG §2 Absatz1 genannten, der Einkommensteuer unterliegenden, sieben Einkunftsarten.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb: Für einen Gewerbebetrieb kraft wirtschaftlicher Betätigung müssen gemäß EStG §15 Absatz 2 mehrere Merkmale vorliegen:

- Selbstständigkeit (Handeln auf eigene Gefahr)
- Nachhaltigkeit (Tätigkeit mit Wiederholungsabsicht)
- Gewinnerzielungsabsicht
- Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr
- keine land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit
- keine Ausübung eines freien Berufs
- keine private Vermögensverwaltung (AO §14)

Zu den Einkünften aus selbständiger Arbeit gehören:

- Einkünfte aus freiberuflicher Tätigkeit (Katalogberufe, Katalogähnliche Berufe, Tätigkeitsberufe)
- Einkünfte der Einnehmer einer staatlichen Lotterie (wenn nicht Einkünfte aus Gewerbebetrieb)
- Einkünfte, als Beteiligter an einer Wagniskapitalgesellschaft.
- Einkünfte aus sonstiger selbständiger Arbeit (z. B. als Testamentsvollstrecker, Vermögensverwalter oder als Aufsichtsratsmitglied

Zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft gehören:

- Einkünfte aus dem Betrieb von Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Weinbau, Gartenbau und aus allen Betrieben, die Pflanzen und Pflanzenteile mit Hilfe der Naturkräfte gewinnen
- Einkünfte aus Jagd
- Einkünfte aus Tierzucht und Tierhaltung (höchste Viehbestand je Flächeneinheit einhalten)
- Einkünfte aus Binnenfischerei, Teichwirtschaft, Fischzucht, Imkerei und Wanderschäferei
- Einkünfte aus forst- und landwirtschaftlichen Nebenbetrieben

In Deutschland sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß der Legaldefinition in EStG §15: 1. Einkünfte aus gewerblichen Unternehmen. Dazu gehören auch Einkünfte aus gewerblicher Bodenbewirtschaftung, z. B. aus Bergbauunternehmen und aus Betrieben zur Gewinnung von Torf, Steinen und Erden, soweit sie nicht land- oder forstwirtschaftliche Nebenbetriebe sind; 2. die Gewinnanteile der Gesellschafter einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG), einer Kommanditgesellschaft (KG) und einer anderen Gesellschaft, bei der der Gesellschafter als Unternehmer des Betriebs anzusehen ist,;

3. die Gewinnanteile der persönlich haftenden Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, soweit sie nicht auf Anteile am Grundkapital entfallen, und die Vergütungen, die der persönlich haftende Gesellschafter von der Gesellschaft für seine Tätigkeit im Dienst der Gesellschaft oder für die Hingabe von Darlehen oder für die Überlassung von Wirtschaftsgütern bezogen hat. Diese Einkünfte unterliegen der Einkommensteuer (EStG §2 Absatz 1).

Einkünfte aus selbständiger Arbeit und Einkünfte aus Gewerbebetrieb und Land- und Forstwirtschaft werden nach EStG § 2 Abs.2 Nr. 1 als Gewinneinkünfte bezeichnet. Die Ermittlung dieser Einkünfte erfolgt meist über eine Einnahmenüberschussrechnung, die die Betriebseinnahmen den Betriebsausgaben gegenüberstellt. Die selbständige Tätigkeit wird regelmäßig von Einzelpersonen, z. B. in eigener Arztpraxis, im eigenen Architekturbüro u. ä., ausgeübt. Dabei kann diese Tätigkeit auch durch den Zusammenschluss mehrerer Berufsangehöriger ausgeübt werden. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft werden nur berücksichtigt, wenn sie 670 EUR bzw. 1.340 EUR bei Ehegatten übersteigen. In diesem Fall wird ein Freibetrag für Land- und Forstwirschaft in Höhe von 670 EUR bzw. 1.340 EUR bei Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte abgezogen. Der Freibetrag findet allerdings keine Anwendung, wenn die Summe der Einkünfte mehr als 30.700 EUR beirägt, bei Ehegatten mehr als 61.400 EUR.

22.1.1.5 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V)

		6			ig und Verpachtung	Einkünfte aus Vermietung
11.520,00	= EUR	12,00	x Monate	960,00	EUR/Monat	Bruttoeinnahmen
0,00	EUR	6		3	/emietung und Verpachtung	- Werbungskosten aus V

Als "**Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V)**" sind bereits vorhandene Einnahmen anzugeben, also nicht die Einnahmen, die durch den neuen Immobilienerwerb zu erwarten sind.

Erfassen Sie die Bruttoeinkünfte aus Vermietung und Verpachtung monatlich und die Anzahl der Monate, wird der jährliche Betrag ermittelt. Sie können aber auch direkt den Jahresbetrag erfassen.

Zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gehören:

- Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere von Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen, Schiffen, die in ein Schiffsregister eingetragen sind, und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht)
- Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen, insbesondere von beweglichem Betriebsvermögen
- Einnahmen aus zeitlich begrenzter Überlassung von Rechten, insbesondere von schriftstellerischen, künstlerischen und gewerblichen Urheberrechten ...

• Einnahmen aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen, auch dann, wenn die Einnahmen im Veräußerungspreis von Grundstücken enthalten sind und die Miet- oder Pachtzinsen sich auf einen Zeitraum beziehen, in dem der Veräußerer noch Besitzer war

Dabei wird vorausgesetzt, dass diese Einnahmen nicht schon einer anderen Einkunftsart zuzurechnen sind.

Werbungskosten aus Vermietung/Verpachtung: Laut §9 EStG sind Werbungskosten alle Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Sie sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind. Zu den Werbungskosten aus Vermietung/Verpachtung zählen z. B. Reparaturen an der vermieteten Immobilie, Beiträge zu entsprechenden Verbänden, Hausverwalterkosten.

Erwerber 1 Eink N 1 Eink KAP 1	Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R/SO 1 S	teuer 1 Belastungen 1 Notizer	n 1	
Sonstige Einkünfte (SO)		8		
Steuerpflichtige sonstige Bruttoein	nkünfte nach §22 EStG(z. B. Sitzungsgelder usw	ı.)	EUR	4500.00
davon	Private Veräußerungsgeschäfte		▼	2.000,00
davon			▼	0,00
-tatsächliche Werbungskosten (n	nicht bei Leibrente)	8	EUR	0,00
Renten (R)		8		
Leibrenten Brutto			EUR	0,00
- Freibetrag Leibrente (bei Renten	beginn bis 2005 50%)		EUR	0,00
- Werbungskosten-Pauschalbetra	g (nur bei Leibrente)	8	EUR	102,00
Gesamte sonstige zu versteuernd	en Einkünfte und Renten		EUR	4.500,00
Steuerfreie Einkünfte / Zuschüsse	e	8		
steuerfreie Einkünfte		Einkommensstufen	EUR	0,00

22.1.1.6 Sonstige Einkünfte (R/SO)

Das Fenster "Sonstige Einkünfte (R/SO)" ist unterteilt in die Bereiche "Sonstige Einkünfte (SO)", "Renten (R)" und "Steuerfreie Einkünfte und Zuschüsse".

Zu den Sonstigen Einkünften gehören:

- Einkünfte aus Renten (nur mit bestimmtem Ertragsanteil besteuert)
- Einkünfte aus Unterhaltsleistungen
- Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 EStG)
- Einkünfte die weder zu anderen Einkunftsarten, noch zu anderen sonstigen Einkünften gehören (z. B. Vermietung beweglicher Gegenstände, gelegentliche Vermittlungen)

Werbungskosten sonstige Einkünfte: Laut EStG §9 sind Werbungskosten alle Aufwendungen zu Erwerb, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Sie sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind. Zu den Werbungskosten bei sonstigen Einkünften zählen Aufwendungen für benötigte Arbeitsmittel (Arbeitskleidung oder Werkzeuge), Fahrkosten, Fachliteratur, Beiträge für Verbände usw., die damit in Zusammenhang stehen.

Leibrenten werden separat erfasst, da sie - anders als die anderen sonstigen Einkünfte - nicht voll versteuert werden.

Leibrenten sind gleichbleibende Bezüge, die auf Lebzeit einer bezugsberechtigten Person ausgezahlt werden. Eine private Leibrente ist zum Beispiel die gesetzliche Altersrente.

Rechtslage bis 31.12.2004:

Steuerpflichtig ist die Leibrente mit ihrem Ertragsanteil. Hierbei ist zwischen normalen Leibrenten und abgekürzten Leibrenten zu unterscheiden. Abgekürzte Renten (z. B. Berufsunfähigkeitsrente, Erwerbsunfähigkeitsrente) enden nach Fristablauf oder mit dem Tod des Rentenberechtigten.

Rechtslage ab 1.1.2005:

Mit dem Alterseinkünftegesetz wurde die nachgelagerte Besteuerung von Renten bis 2040 schrittweise eingeführt. Damit sind die Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung im Jahre 2005 nicht mehr mit einem Ertragsanteil steuerpflichtig, sondern mit einem Besteuerungsanteil von 50 Prozent. Dieser Prozentsatz steigt in den kommenden 35 Jahren für jeden neuen Rentnerjahrgang kontinuierlich an.

Werbungskosten-Pauschalbetrag Leibrente: Sind Einkünfte aus Renten zu versteuern, kann laut EStG § 9a Satz 1 Nr. 1 ein Pauschalbetrag in Höhe von 102 EUR geltend gemacht werden.

Steuerfreie Einnahmen sind Einnahmen, die nicht der Einkommensteuer unterliegen. Das sind alle Einnahmen, die nicht zu den sieben Einkunftsarten zählen, die in der abschließenden Aufzählung im Einkommensteuergesetz definiert sind. Bitte geben Sie hier die steuerfreien Einnahmen an, die Sie während der Dauer der Finanzierung regelmäßig jährlich erwarten.

Zu den steuerfreien Einnahmen gehören:

- Arbeitsentgelt aus einer geringfügigen Beschäftigung
- Einnahmen aus nebenberuflichen T\u00e4tigkeiten als \u00fcbungsleiter, Ausbilder, Erzieher, Betreuer oder vergleichbaren nebenberuflichen T\u00e4tigkeiten, aus nebenberuflichen k\u00fcnstlerischen T\u00e4tigkeiten bis 2.100 EUR pro Jahr
- Trinkgelder
- regelmäßige Unterstützungszahlungen von Verwandten, Schwarzgelder

22.1.1.7 Steuer

Erwerber 1 Eink N 1 Eink KAP 1 Eink G	SSE/L1 Ei	nk V 1 Eink R/SO 1 Ste	euer 1 Belastungen	1 Notizen 1		
Brutto-Gesamteinkommen						
Gesamteinkünfte aus nichtselbständiger T	Fätigkeit			EUR	48.800,00	
Gesamteinkünfte aus selbständiger Tätigk	keit			EUR	12.000,00	
Gesamteinkünfte aus Kapitalvemögen				EUR	799,00	
Gesamte sonstige Einkünfte und Leibrente	en			EUR	4.500,00	
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtur	ng			EUR	11.520,00	
Brutto-Gesamteinkommen		Einkommensstufen		EUR	77.619,00	
Versicherungsbeiträge / Sonderausgaben	ı					
Versicherungsbeiträge (gesamt/abzugsfäh	hig)	Details	EUR	15.018,15 / EUR	10.710,00	
Sonstige Sonderausgaben (gesamt/abzug	gsfähig)		EUR	0,00 / EUR	36,00	
Sonstige absetzbare Beträge			8	EUR	0,00	
Kinderfreibetrag				EUR	0,00	
Zu versteuerndes Einkommen / Steuerschuld (nach Grundtabelle)						
Zu versteuemdes Einkommen		Einkommensstufen		EUR	66.873,00	
Steuerschuld	EUR	19.692,00	Nettoeinkommen	🚹 EUR	51.929,05	
davon Kirchensteuer	EUR	0,00	Spitzensteuersatz	1 %	42,00	

Das Fenster "Steuer" ist unterteilt in die Bereiche "Brutto-Gesamteinkommen", "Versicherungsbeiträge / Sonderausgaben" und "Zu versteuerndes Einkommen / Steuerschuld".

Im oberen Teil werden die Beträge aus den einzelnen Einkommensfenstern zum Brutto-Gesamteinkommen addiert.

Über den Button "Einkommensstufen" im Feld "Brutto-Gesamteinkommen" kann das Bruttoeinkommen über fünf Stufen variiert werden.

Bitte beachten Sie, die "Dauer" in der letzten ausgefüllten Zeile wird immer bis zum Finanzierungsende angenommen. Anderenfalls könnten sonst am Ende der Finanzierung Jahre ohne Einkommen entstehen.

nkommensstufen	
Bruttoeinkommen	
Einkommen EUR/Jahr	Dauer (JJ/MM)
77.619,00	10 0
66.000,00	20 0
88.000,00	15 0
0,00	0 0
0,00	0 0
ОК	Abbrechen

Im mittleren Bereich erfassen Sie Versicherungsbeiträge und Sonderausgaben.

Links stehen die von Ihnen erfassten Beträge, rechts neben dem Schrägstrich jeweils der anrechnungsfähige bzw. absetzbare Betrag.

Standardmäßig ermittelt ALF-OPTIFI die Pauschalbeträge für Versicherungen.

Versicherungsbeiträge				×
Sozialversicherung Erwerber				
Einkommen			EUR	61.800,00
Bemessungsgrenze (KV,PV)			EUR	52.200,00
Bemessungsgrenze (RV,AV)			EUR	68.400,00
Arbeitsverhältnis				Arbeitnehmer
Eigener Anteil Erwerber				
Krankenversicherung	1 %	7,90	EUR	4.123,80
zzgl. Zusatzbeitrag KV		6	EUR	1.260,00
zzgl. Beitrag für zusätzliche KV-	Leistunge	en 🚺	EUR	0,00
Pflegeversicherung	%	1,275	EUR	665,55
Rentenversicherung	%	9,95	EUR	6.149,10
Arbeitslosenversicherung	%	1,65	EUR	1.019,70
Eigener Sozialversicherungsbeit	rag		EUR	11.958,15
Versicherungsbeiträge Erwerber				
Beiträge zur Altersvorsorge (z.B.	Leibrente	enversicherung)	EUR	1.800,00
Beiträge für Kapitallebensversich	nerungen		EUR	0.00
Gesamter Versicherungsbeitrag			EUR	15.018,15
ОК			Abbre	chen

Möchten Sie diese Beträge für den Erwerber anpassen, öffnen Sie das Fenster "Details" in der Zeile "Versicherungsbeiträge".

Im Feld "**Krankenversicherung**" erfassen Sie den Jahresbeitrag für die medizinische Grundversorgung (Basiskrankenversicherungsschutz).

Bei Mitgliedern einer **gesetzlichen Krankenkasse** ist dies der Arbeitnehmeranteil zur gesetzlichen Krankenversicherung. Wenn sich aus dem Beitrag an die gesetzliche Krankenkasse ein Anspruch auf Krankengeld ergeben kann, ist der Beitrag um 4 Prozent zu vermindern. In der nächsten Zeile erfassen Sie denn z. T. von gesetzlichen Kassen verlangten Zusatzbeitrag. Bei Mitgliedern einer **privaten Krankenkasse** ist

dies der Beitragsanteil, der zum Schutz der Basisversorgung aufgewendet wird. Die private Krankenversicherung erteilt hierzu eine genaue Aufstellung. Privat Krankenversicherte können auch Beiträge für Ihre Kinder steuerlich ansetzten.

Unter **Basiskrankenversicherungsschutz** versteht man Versicherungsleistungen, die in Art, Umfang und Höhe den gesetzlichen Pflichtleistungen nach dem Dritten Kapitel des fünften Buches Sozialgesetzbuch entsprechen. Maßgebend dafür, ob und inwieweit eine Leistung zum Basiskrankenversicherungsschutz gehört, ist der nach § 12 Abs. 1d des Versicherungsaufsichtsgesetzes festgelegte Leistungskatalog des Basistarifs.

Im nächsten Feld tragen Sie den von der gesetzlichen Krankenkasse eventuell erhobenen **Zusatzbeitrag pro Jahr** ein. Nach § 242 SGB V können Krankenkassen, die mit ihren Mitgliederbeiträgen und den aus dem Gesundheitsfonds zugewiesenen Mitteln nicht mehr auskommen, die fehlenden Mittel über einen erhöhten Beitragssatz von ihren Versicherten abdecken. Dieser Zusatzbeitrag ist auf 1 % des versicherungspflichtigen Einkommens begrenzt.

Im Feld "**Beitrag für zusätzliche KV-Leistungen**" erfassen Sie den Jahresversicherungsbeitrag für Leistungen, die über den Basiskrankenversicherungsschutz hinausgehen: z. B. für Zahnversicherungen, Auslandsreisekrankenversicherungen, Krankenhauszusatzversicherungen mit Chefarztbehandlung, Ein- oder Zweibettzimmer-Anspruch, Krankenhaustagegeld usw.

Sonstige Sonderausgaben: Sonderausgaben im Sinne des Einkommensteuergesetzes (EStG §§10, 10a) sind Aufwendungen, die weder Betriebsausgaben noch Werbungskosten sind oder wie Betriebsausgaben oder Werbungskosten behandelt werden. Man unterscheidet zwischen Versicherungsbeiträgen (Vorsorgeaufwendungen) und sonstigen Sonderausgaben.

Zu den sonstigen Sonderausgaben gehören:

- auf besonderen Verpflichtungsgründen beruhende Renten und dauernde Lasten
- Unterhaltsleistungen an den geschiedenen oder dauernd getrennt lebenden unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen Ehegatten, wenn der Geber dies mit Zustimmung des Empfängers beantragt, bis zu 13.805 EUR im Kalenderjahr.

Versicherungsbeiträge (Vorsorgeaufwendungen) gehören zu den Sonderausgaben im Sinne des Einkommensteuergesetzes (EStG §§10, 10a). Das sind Aufwendungen, die weder Betriebsausgaben noch Werbungskosten sind oder wie Betriebsausgaben oder Werbungskosten behandelt werden. Versicherungsbeiträge mit dem Zweck, den Steuerpflichtigen und seine Angehörigen gegen allgemeine Lebensrisiken wie Tod, Unfall, Krankheit, Invalidität, Haftungsansprüche Dritter usw. abzusichern, können steuerlich berücksichtigt werden.

Ab 2010 sind Beiträge zur Basis-Krankenversicherung sowie zur Pflegepflichtversicherung unbegrenzt als Sonderausgaben absetzbar. Die Vorsorgepauschale wurde abgeschafft, es gelten nur noch die tatsächlichen Aufwendungen bis zu den Höchstbeträgen von 1.900 EUR für Arbeitnehmer bzw. 2.800 EUR für Selbstständige. Wenn die Beiträge zur Basis-Krankenversicherung sowie zur Pflegepflichtversicherung unter den Höchstbeträgen liegen, können bis zur Höhe des Differenzbetrages weitere Vorsorgeaufwendungen geltend gemacht werden. Im Übrigen findet eine Günstigerprüfung statt, ob die Berechnung der Vorsorgepauschale nach dem Einkommensteuergesetz von vor 2005 günstiger ist.

Zu den abziehbaren Versicherungsbeiträgen gehören: Beiträge zu gesetzlichen Rentenversicherungen und vergleichbaren Versorgungseinrichtungen, Krankenversicherung (gesetzlich und privat), Krankenhaustagegeld, Krankentagegeldversicherung, Pflegeversicherung, zusätzliche freiwillige Pflegeversicherung, Arbeitslosenversicherung, Haftpflichtversicherung (Kfz und Private), Unfallversicherung, Beiträge zu einer eigenen Altersversorgung (Leibrente), die die monatliche Zahlung einer Rente ab dem 60. Lebensjahr vorsieht, Berufsunfähigkeitsversicherung, Hinterbliebenenrenteversicherung.

Sonstige absetzbare Beträge: Hier können Ausgaben eingetragen werden, die weder zu den Sonderausgaben noch zu den Werbungskosten gehören und absetzbar sind. Meist handelt es sich um sogenannte außergewöhnliche Belastungen.

Zu außergewöhnliche Belastungen gehören z. B. Aufwendungen für den Unterhalt (soweit sie nicht schon als Sonderausgaben klassifiziert wurden), eine etwaige Berufsausbildung einer dem Steuerpflichtigen oder seinem Ehegatten gegenüber gesetzlich unterhaltsberechtigten Person oder Heilbehandlungen bzw. damit zusammen hängende Kosten, wenn sie nicht von den Krankenkassen erstattet werden.

Außergewöhnliche Belastungen müssen um die zumutbaren Belastungen gekürzt werden. Die zumutbare Belastung ist abhängig vom Gesamtbetrag der Einkünfte, Familienstand und Zahl der Kinder. Ist die Summe der außergewöhnlichen Belastungen höher als die zumutbare Belastung, wird nur der übersteigende Betrag steuermindernd berücksichtigt.

Der **Kinderfreibetrag** wird von ALF-OPTIFI ermittelt, wenn im Hauptfenster des Erwerbers Kinder erfasst wurden und der Kinderfreibetrag gewählt wurde.

In der Überschrift "Zu versteuerndes Einkommen / Steuerschuld (nach Grundtabelle)" bzw. "Zu versteuerndes Einkommen / Steuerschuld (nach Splittingtabelle)" sehen Sie, ob die Steuerschuld nach **Grund- oder Splittingtabelle** ermittelt wurde.

Das **zu versteuernde Einkommen** wird von ALF-OPTIFI aus den erfassten Einkommensdaten ermittelt. Sie können das zu versteuernde Einkommen aber auch ändern bzw. selbst erfassen.

Zu versteuerndes Einkommen	×
Zu versteuerndes Einkommen der Erwerber	
Info: Bitte beachten Sie Folgendes. Wenn Sie das zu versteue Einkommen (Bruttoeinkommen, Einkommen aus Vermietu gehen verloren. Die Grundlage aller Berechnungen ist dann dieses Einko	emde Einkommen übernehmen, werden alle Ing usw.) gelöscht bzw. auf den Wert 0 gesetzt und mmen.
Zu versteuerndes Einkommen Erwerber	EUR/Jahr 66873.00
Übernehmen	Abbrechen

Ein Klick auf den Button <...> in der Zeile des zu versteuernden Einkommens öffnet das Erfassungsfenster.

Bitte beachten Sie: Erfassen Sie selbst ein zu versteuerndes Einkommen und klicken auf "Übernehmen", wird dieses zu versteuernde Einkommen verwendet. Alle in den Einkommensfenstern erfassten Daten werden damit gelöscht, denn diese würden nicht das erfasste zu versteuernden Einkommen ergeben.

Tipp: Wenn Sie eine schnelle Berechnung erfassen möchten, genügt meist die Erfassung des zu versteuernden Einkommens, um dem Erwerber eine schnelle Übersicht zu geben.

Bei der **Berechnung des zu versteuernden Einkommens** werden zahlreiche Abzugsbeträge oder Hinzurechnungen berücksichtigt. Welche Abzüge möglich sind, richtet sich zum Beispiel nach der Höhe des Einkommens (dies ist z. B. besonders bei der Berücksichtigung außergewöhnlicher Belastungen relevant), nach der Familiensituation (z. B. Anzahl und Alter der Kinder) oder danach, ob der Steuerpflichtige ausländisches Einkommen oder Verluste erzielt hat.

Das zu versteuernde Einkommen wird wie folgt ermittelt:

Summe der positiven Einkünfte aus jeder Einkunftsart

- + Hinzurechnungsbetrag nach Auslandsinvestitionsgesetz
- ausländische Verluste bei Doppelbesteuerungsabkommen (§ 2a Abs. 3 S. 1 EStG)
- ausgleichsfähige negative Summen der Einkünfte (§ 2 Abs 3 S. 3-8 EStG)
- = Summe der Einkünfte (§ 2 Abs. 2 EStG)
- Altersentlastungsbetrag (§ 24a EStG)
- Abzug für Land- und Forstwirte (§ 13 Abs. 3 EStG)
- = Gesamtbetrag der Einkünfte (§ 2 Abs. 3 EStG)
- Verlustabzug für Verluste, die nach dem 31.12.1998 entstanden sind
- Sonderausgaben (§§ 10, 10b, 10c EStG)
- außergewöhnliche Belastungen (§ 33 33c EStG)
- Wohneigentumsförderung (§ 10e 10i EStG, § 52 Abs. 21 EStG, § 7 FördG)
- ausländische Steuern vom Einkommen (§ 34c Abs. 2, 3 u. 6 EStG)
- + zuzurechnendes Einkommen gem. § 15 Abs. 1 EstG
- = Einkommen (§ 2 Abs. 4 EStG)
- Freibeträge für Kinder (§ 32 Abs. 6 EStG)
- Haushaltsfreibetrag (§ 32 Abs. 7 EStG)
- Härteausgleich (§ 46 Abs. 3 EStG, § 70 EStDV)
- = zu versteuerndes Einkommen (§ 2 Abs. 5 EStG)

Das zu versteuernde Einkommen unterliegt einem progressiven Einkommensteuersatz (mit steigendem zu versteuernden Einkommen erhöht sich der Steuersatz). Nach Anwendung des Steuersatzes ergibt sich die zu zahlende Einkommensteuer.

Die Steuerschuld wird von ALF-OPTIFI aus den erfassten Werten ermittelt.

Als **Steuer** wird eine Geldleistung ohne Anspruch auf individuelle Gegenleistung bezeichnet, die ein öffentlich-rechtliches Gemeinwesen zur Erzielung von Einnahmen allen Personen auferlegt, die einen steuerlichen Tatbestand verwirklichen, wobei die Erzielung von Einnahmen wenigstens Nebenzweck sein sollte.

Das Wort "Steuer" kommt vom Althochdeutschen "stiura", das "Stütze" im Sinne von Unterstützung, Hilfe oder auch Beihilfe bedeutet. Aus den ursprünglich als Naturalabgaben in Form von Sach- oder Dienstleistungen erhobenen Steuern sind heute reine Geldleistungen geworden. Steuern sind die Haupteinnahmequelle eines modernen Staates und das wichtigste Instrument zur Finanzierung der staatlichen Aufgaben, daneben jedoch durch die finanziellen Auswirkungen auf alle Bürger und die komplexe Steuergesetzgebung ein andauernder politischer und gesellschaftlicher Streitpunkt.

Bei natürlichen Personen bildet das zu versteuernde Einkommen die Bemessungsgrundlage und dient zusammen mit dem Einkommensteuertarif zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer. Das zu versteuernde Einkommen wird gebildet aus der Summe der Einkünfte abzüglich Freibeträge und zuzüglich Sonderausgaben.

Das **Nettoeinkommen** in ALF-OPTIFI wird ermittelt aus dem Brutto-Gesamteinkommen abzüglich der Versicherungsbeiträge und Steuern zuzüglich Kindergeld.

Nettoeinkommen			×
Nettoeinkommen der Erwerber			
Nettoeinkommen automatisch berech	hnen		
🔘 Nettoeinkommen eintragen			
Nettoinkommen Erwerber	EUR/Monat	0,00	0,00 EUR/Jahr
			0,00 EUR/Jahr
Übernehmer	n	Abbrechen	

Ein Klick auf den Button <...> in der Zeile des Nettoeinkommens öffnet das Erfassungsfenster des Nettoeinkommens.

Standardmäßig ermittelt ALF-OPTIFI das Nettoeinkommen. Möchten Sie den monatlichen Wert selbst erfassen, wählen Sie "Nettoeinkommen eintragen".

Der selbst erfasste Wert ist oft genauer als das von ALF-OPTIFI ermittelte Nettoeinkommen, da in der Software nicht immer alle maßgeblichen Werte erfasst wurden.

Das **Nettoeinkommen** der privaten Haushalte bezeichnet das Einkommen, das der einzelnen Person nach Abzug aller Abgaben und Steuern für den privaten Verbrauch und zum Sparen zur Verfügung steht. Vom statistischen Bundesamt wird auch der Begriff "Verfügbares Einkommen" verwendet, bei dem anderweitige Einnahmen/Ausgaben berücksichtigt werden, die bei den unterschiedlichen Einkommensgruppen auftreten können.

Kirchensteuer (Prozentsatz wurde erfasst im Hauptfenster Erwerber) und **Spitzensteuersatz** werden von ALF-OPTIFI ermittelt.

Spitzensteuersatz: Man unterscheidet zwischen Durchschnittssteuersatz und Spitzensteuersatz. Setzt man die tarifliche Einkommensteuer ins Verhältnis zum Einkommen, erhält man den Durchschnittsteuersatz.

Der Spitzensteuersatz oder Grenzsteuersatz bzw. marginale Steuersatz bezeichnet den Steuersatz, der auf einen bestimmten Einkommenszuwachs entfällt. ALF-OPTIFI berechnet den Spitzensteuersatz für eine Einkommenserhöhung von 1000 EUR.

Beispiel: Das zu versteuernde Jahres-Einkommen eines unverheirateten Arbeitnehmers beträgt 45.000 €. Nach dem Steuertarif 2005 sind davon 11.102 € Einkommensteuer zu zahlen. Dies entspricht 24,67 % Einkommensteuer des zu versteuernden Einkommens (Durchschnittsteuersatz). Erhöht sich z. B. durch eine Umsatzbeteiligung von 3.000 € das zu versteuernde Einkommen auf 48.000 €, sind nach dem Steuertarif von 2005 davon 12.285 € Einkommensteuer zu zahlen. Auf den Einkommenszuwachs von 3.000 € entfällt somit eine Einkommensteuer von 1.183 €, mithin 39,4 % (= Grenzsteuersatz).

22.1.1.8 Belastungen

Erwerber 1 Eink N 1 Eink KAP 1 Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R/SO	1 Steuer 1 Belastungen 1 Notizen 1	
Belastungen		
Bezeichnung	Betrag EUR/Jahr	Dauer (JJ/MM)
Zusätzliche Belastung pro Jahr	2000,00	8 0
	0.00	0 0
	0,00	0 0
	0.00	0 0
	0.00	0 0

Im Fenster "Belastungen" erfassen Sie bis zu fünf laufende jährliche Belastungen, die der Erwerber neben der Finanzierung zu zahlen hat und die in der Überschussrechnung der Gesamtauswertung berücksichtigt werden sollen. Das können Unterhaltungsleistungen oder andere finanzielle Verpflichtungen wie Ratenzahlungen für bereits vorhandene Kredite sein.

Enverber 1 Eink N 1 Eink KAP 1 Eink GSE/L 1 Eink V 1 Eink R/SO 1 Steuer 1 Belastungen 1 Notizen 1	
Notizen zum Erwerber	
Individuelle Notiz zum Erwerber Herr Mustermann: Wir haben in die Berechnung auch die jährliche zusätzliche Belastung für die ersten acht Jahre aufgenommen.	*
Notizen aus Datei laden Notizen aus Zwischenablage	Ŧ

22.1.1.9 Notizen

Im Bereich "Notizen" erfassen Sie Notizen, die die Erwerberdaten näher erläutern.

Die Notizen sind für den Kunden gedacht, z. B. als Erläuterung zu den Erwerberdaten. Sie werden in der ausführlichen Auswertung zu den Erwerberdaten ausgegeben.

Diese Notizen sind bereits in der Basis-Version des ALF-OPTIFI verfügbar.

22.1.2 Familie

Wählen Sie als Erwerber ein Paar, also als Familienstand "verheiratet" oder "zusammen lebend", werden die zusätzlichen Ordnerlaschen gedoppelt. Alle Erfassungsfenster stehen dann für beide Erwerber zur Verfügung:

 `	Erwerber 2	Eink N 2	2 Eink KAP 2	Eink GSE/L 2	Eink V 2	Eink R/SO 2	Notizen	2	
	Erwerber 1	Eink N 1	Eink KAP 1	Eink GSE/L 1	Eink V 1	Eink R/SO 1	Steuer 1	Belastungen 1	Notizen 1

Die Ordnerlaschen entsprechen den Bezeichnungen der Steuerblätter.

Über die Auswahl rechts unten im Hauptfenster Erwerber legen Sie fest, welche Erfassungsfenster für den jeweiligen Erwerber verfügbar sind.

Mehr Infos zu den einzelnen Fenstern für die Erfassung der Erwerberdaten und Einkünfte finden Sie in den Erläuterungen zur Person unter 19.1.1.1 Hauptfenster Erwerber ff.

22.1.2.1 Gemeinsame Veranlagung

Wählen Sie als Erwerber ein Ehepaar, also als Familienstand "verheiratet", ist im Hauptfenster des ersten Erwerbers die gemeinsame Veranlagung wählbar.

Setzen Sie das Häkchen in "gemeinsam veranlagt", werden die Einkommensdaten beider Erwerber gemeinsam in einem Fenster "Steuer" verwaltet und auch gemeinsam ausgegeben:

Familienstand	verheiratet	🚽 👽 gemeinsam veranlagt
Enverter 2 Fink N 2 Find		Field R/SO 2 Natizen 2
Erwerber 1 Eink N 1 Eink H	KAP 1 Eink GSE/L 1 Eink V 1	Eink R/SO 1 Steuer 1 Belastungen 1 Notizen 1

Ist das Häkchen nicht gesetzt, gibt es zwei Fenster "Steuer" und zwei Ausgabetabellen:

Familienstand	verheiratet	🚽 🔲 gemeinsam veranlagt
Enverber 2 Eink N 2 Ein	k KAP 2 Eink GSE/L 2 Eink V 2	Eink R/SO 2 Steuer 2 Rotizen 2 Notizen 2
Erwerber 1 Eink N 1 Eink	KAP 1 Eink GSE/L 1 Eink V 1	Eink R/SO 1 Steuer 1 erastungen 1 Notizen 1

Gemeinsame Veranlagung: Ehepaare haben die Wahl, ob sie gemeinsam oder getrennt zur Steuer veranlagt werden. Auf Antrag werden beide Ehepartner zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Zwischen der gemeinsamen oder Zusammenveranlagung oder einer anderen Veranlagungsart (getrennte Veranlagung, besondere Veranlagung) kann im Rahmen der Einkommensteuererklärung durch Ankreuzen auf der ersten Seite des Vordrucks oder durch Beifügung einer besonderen Erklärung gewählt werden. Falls eine Beantragung der Zusammenveranlagung versäumt wurde, kommt es automatisch (auch ohne Antrag) zur gemeinsamen Veranlagung der Ehepartner. Bei der Zusammenveranlagung geben die Ehegatten eine gemeinsame Steuererklärung ab. Die Einkünfte der Partner werden zwar getrennt ermittelt, dann aber zu einem gemeinsamen Gesamtbetrag addiert. Anschließend werden alle steuerlich abziehbaren Aufwendungen gemeinsam ermittelt und abgezogen. Daraus ergibt sich das gemeinsame zu versteuernde Einkommen. Dieses Einkommen wird halbiert, daraus die Steuer ermittelt und das Ergebnis wieder verdoppelt. Die gemeinsame Veranlagung ist für die meisten Ehepaare sinnvoll. Dabei ergibt sich bei einer Zusammenveranlagung ein steuerlicher Vorteil für die Ehepartner, wenn Einkommensunterschiede existieren. Bei der getrennten Veranlagung müssen Sie und Ihr Ehepartner jeweils eine eigene Steuererklärung abgeben. Jeder von Ihnen versteuert dann die Einkünfte, die sie/er tatsächlich erzielt hat. Das bedeutet beispielsweise auch, dass Betriebsausgaben und Werbungskosten immer bei dem Ehegatten abgezogen werden, bei dem sie entstanden sind. Das kann von Vorteil sein, wenn dadurch ein Ehegatte mehr Werbungskosten hat als pauschal möglich wäre.

Beantragt einer der Ehepartner eine getrennte Veranlagung, ist diese durchzuführen. Hiergegen kann der andere Ehepartner nur vorgehen, wenn die getrennte Veranlagung willkürlich beantragt wurde. Willkür kann gegeben sein, falls der beantragende Partner über keine oder nur geringe Einkünfte bzw. über keine oder nur geringe Verluste verfügt.

22.1.3Firma



Wählen Sie als Erwerber eine Firma, stehen die Ordnerlaschen "Erwerberdaten" und "Gewinn / Verlust" zur Verfügung.

Wichtig: Bitte erfassen Sie hier nur Kapitalgesellschaften. Erzielte Gewinne von Einzelunternehmen und Personengesellschaften unterliegen der Einkommensteuer des Gesellschafters. In diesen Fällen erfassen Sie den Gesellschafter als Erwerber und den Gewinn als Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit.

Gewinne von Kapitalgesellschaften unterliegen der Körperschaftsteuer. Dazu wird ein Solidaritätszuschlag erhoben.

Die **Körperschaftsteuer** ist die Steuer auf das Einkommen von inländischen juristischen Personen wie Kapitalgesellschaften, Genossenschaften oder Vereinen. Sie beträgt seit 2008 15 % des zu versteuernden Einkommens.

Gemäß § 7 Abs. 1 KStG wird die Körperschaftsteuer nach dem zu versteuernden Einkommen bemessen. Der Gewinn der Steuerbilanz ist die Basis der Einkommensermittlung. Der ausgewiesene Gewinn in der Handelsbilanz ist dabei eventuell zu korrigieren (zum Beispiel bei abweichenden Bewertungen des Anlagevermögens). Ein ausgewiesener Bilanzgewinn, in dem auch Gewinn- oder Verlustvorträge des Vorjahres enthalten sind, muss in den Jahresüberschuss umgerechnet werden. Unterjährige Gewinnausschüttungen sind dazuzurechnen und müssen ebenfalls versteuert werden.

Erwerberdaten Gewinn Notizen			
Erwerberdaten Firma			
Art der Firma	Kapitalgesellschaft	Branche	Elektro 👻
Firmenname	Muster		
Straße	Musterstr. 6	Postfach	Musterstr. 6
PLZ(Straße)	12345	PLZ(Postfach)	12345
Ort	Musterstadt	Immo. Anteil %	50,00
Ansprechpartner			
Anrede	Frau 🔻	Telefon beruflich	
Titel		Telefon mobil	0711/545454545
Vomame	Maria	Telefax	
Name	Muster	E-Mail	

In der Ordnerlasche "Erwerberdaten" erfassen Sie im oberen Teil die Daten zur Firma und im unteren Teil die Kontaktdaten des Ansprechpartners.

Erwerberdaten Gewinn Notizen		
Erwerberdaten (Kapitalgesellschaft)	8	
Gewinn vor Steuem	EUR/Jahr	690000,00
Gewinn ist bereits gemindert durch Steuervorauszahlungen in Höhe von	EUR/Jahr	6.000,00
Gesamter zu versteuernder Gewinn	EUR/Jahr	696.000,00
Steuersatz Körperschaftsteuer	%	15,00
Steuerschuld (Körperschaftsteuer und Solidaritätsbeitrag)	EUR/Jahr	104.400,00
Gewerbesteuer (inkl. Solidaritätsbeitrag)	EUR/Jahr	85.308,06
Gesamte Steuerschuld	EUR/Jahr	189.708,06
Gewinn nach Steuern	EUR/Jahr	506.291,94
Gewinnsteigerung	%/Jahr	10,00

Im Fenster "Gewinn / Verlust" erfassen Sie den "Gewinn vor Steuern" sowie eventuell mindernde Vorauszahlungen von Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag. ALF-OPTIFI ermittelt daraus das Gesamteinkommen.

In der Zeile "Steuersatz" erfassen Sie den Satz der Körperschaftssteuer, aktuell 15 Prozent.

Die **Gewerbesteuer** wird mittels Steuermesszahl und Hebesatz ermittelt. Die Steuermesszahl beträgt seit 2008 in Deutschland einheitlich 3,5%. Der Hebesatz wird von den Gemeinden festgelegt.

Gewerbesteuer = Gewerbeertrag × Steuermesszahl (3,5%) × Hebesatz der Gemeinde (z. B. 400%)

Klicken Sie in der Zeile "Steuerschuld" auf den Button <...>, ermittelt ALF-OPTIFI die Steuerschuld und den Gewinn nach Steuern.

22.2 Mehrere Erwerber pro Finanzierung

Modul E – Erwerber bietet die Erfassung mehrerer Erwerber pro Variante (bzw. pro zu finanzierendem Objekt), inkl. Zuordnung von Abschreibung und Darlehen. So erfassen Sie weitere Erwerber:

1. Wählen Sie im Treeview die Variante, zu der Sie weitere Erwerber erfassen möchten.

2. Klicken Sie entweder unterhalb des Treeviews auf den Button <Erwerber neu>



2	Annuitätendarlehen & BSV	Variante Erwerber / Obersicht						
	Objekt: EFHmitELW	Erwerber						
			Anrede	Nachname		Vomame	Immo.anteil	Eigenmittel/-leistung
		Ehepaar	Eheleute	Muster		Martin	100,00	135.535,00
	💕 Erwerber: Ehepaar Muster					<u>N</u> eu	<u>F</u> ima	
	Beratungsprotokoll					<u>Å</u> ndem	Person/Familie	
		Immobilie				Erwerberart ändern •		
	AD 400.000,00	Kauf Einfamilienhaus	mit Einliegerwohnung gemisch		×	<u>L</u> öschen		

Klicken Sie im Fenster "Variante", "Erwerber/Übersicht" mit der rechten Maustaste in die Tabelle "Erwerber" und wählen Sie "Neu" sowie die Art des neuen Erwerbers ("Person/Familie" oder "Firma").



oder

Der neue Erwerber wurde angelegt. Erfassen Sie die Daten des Erwerbers. Fremdmittel, Afa und Zulagen sind dem jeweiligen Erwerber zugeordnet. Für neue Erwerber erfassen Sie dann auch die entsprechende Finanzierung.

Wichtig: Bitte beachten Sie, dass bei allen beteiligten Erwerbern im Hauptfenster Erwerber der korrekte Immobilienanteil erfasst ist.

Der Objektanteil des Erwerbers wird in der Auswertung in den persönlichen Daten (Bild rechts) und in den

Ihre persönlichen Daten	
Enverber	Herr Teilerwerber
Familienstand	ledig
Immobilienanteil	50,00 % 🦛 💴

Objektdaten (Bild unten) entsprechend ausgewiesen.

Objektkosten	
Übersicht der Kosten	
Gebäudekosten	822.000,00 EUR
Grundstückskosten	320.000,00 EUR
Verteilt absetzbare Kosten	20.000,00 EUR
Sofort absetzbare Kosten	2.000,00 EUR
Kaufpreis insgesamt	1.142.000,00 EUR
Grunderwerbsteuer(5,00 %)	56.100,00 EUR
Kosten für Notar und Grundbuchamt	56.100,00 EUR
Die Kosteninsgesamt betragen	1.276.200,00 EUR
Die Kosten entsprechend Ihrem Objektanteil in Höhe von 50,00 % betragen	638.100,00 EUR

23 Modul G - Grafik

Modul G – Grafik erstellt Grafiken in vielen Varianten und Darstellungsformen zu den Darlehen und Berechnungsergebnissen, auch Kombinationsgrafiken, z. B. Gesamtbelastung, Zins und Tilgung.

	Start	Auswerten	Anschreiben \	/ersenden Impo	ort/Export Extras	Optionen	Hilfe		-		
					R	2				lul	
	Ausfuhrlich Kon	npakt Tilgungspl	ane Variantenvergleich	n Vergleich Eigentümer/Mieter	Vergleich Immobilien-/Geldanlage	kann ich?	Selbstauskunft	Anlage Selbstauskunfl	Checkliste	Grafik	
U	Ausi	wertung		Vergleiche				Zusätze			

Sie öffnen das Modul Grafik über den Menüpunkt "Auswertung" und "Grafik".

23.1 Art der Grafik

Wählen zu zuerst ganz oben die Art der Grafik.

Einzelau	swertung	Kombinatio	onen Fremdmittel	Riester	Variantenverglei	ch Kaufen / Mieten	Immobilien / Geldar	nlage		
Nettobelastung / Bruttobelastung / Monat		/ Ges fi	Gesamtausgaben Gesamttilgung / für FM / Jahr Jahr		Gesamtzinsen / Jahr	Restschuld /Jahres ende	Objel Jahr			
Säule	Säule Balken Linie Fläche									
4	Säule Zylinder			3D-Säule	3D-Zylinder			\triangleright		

Angeboten werden:

- Einzelauswertung
- Kombinationen
- Fremdmittel
- Riester
- Variantenvergleich (nur mit Modul V Variante)
- Kaufen / Mieten (nur mit Modul Z Zusätze)
- Immobilien / Geldanlage (nur mit Modul Z Zusätze)

Zur gewählten Grafikart (z. B. Einzelauswertung) wählen Sie dann eine der angebotenen Grafiken (z. B. Nettobelastung / Monat):

Einzelauswertung	Kombinationen	Fremdmittel F	Riester Va	ariantenvergleich	Kaufen / Mieten	Immobilien / Geldan	lage		
Nettobe M	lastung /	uttobelastung /	Gesam für Fl	itausgaben G M / Jahr	iesamttilgung / Jahr	Gesamtzinsen / Jahr	Restschuld /Jahres ende	Objel Jahi	D



23.1.1 Einzelauswertung

In der Ordnerlasche "Einzelauswertung" stehen folgende Grafiken zur Verfügung:

- Nettobelastung / Monat
- Bruttobelastung / Monat

ALF-OPTIFI

- Gesamtausgaben für Fremdmittel / Jahr
- Gesamttilgung / Jahr
- Gesamtzinsen / Jahr
- Restschuld / Jahresende
- Objektwerte / Jahresende
- Nettoeinkommen / Monat
- Abschreibung / Jahr
- Steuervorteil / Jahr

Die Einzelauswertungen zeigen den gewählten Wert über den gesamten Finanzierungszeitraum.



23.1.2Kombinationen

In der Ordnerlasche "Kombinationen" stehen folgende Grafiken zur Verfügung:

- Bruttobelastung / Nettobelastung Monat
- Gesamtbelastungen / Zins- / Tilgungsanteil Jahr
- Nettoeinkommen Brutto- / Nettobelastung Monat

- Nettoeinkommen / Nettobelastung Monat
- Nettoeinkommen / Bruttobelastung Monat
- Restschuld am Jahresende / Immobilienwert
- Ausgaben / Einnahmen jährlich

Die Kombinationen zeigen mehrere kombinierte Werte über den gesamten Finanzierungszeitraum.

23.1.3Fremdmittel

In der Ordnerlasche "Fremdmittel" stehen folgende Grafiken zur Verfügung:

- Finanzierungsbausteine
- Grafiken zu jedem einzelnen erfassten Fremdmittel

In der Grafik der Finanzierungsbausteine sehen Sie den Anteil der einzelnen Fremdmittel sowie der Eigenmittel und Eigenleistungen an der gesamten Finanzierung.

😞 ALF - Optifi Grafik [Annuitätend. &	Riester & BSV, Ehepaar Mustermann]					
Einzelauswertung Kombinationen Fre	emdmittel Riester Variantenvergleich	Kaufen / Mieten Immob	ilien / Geldanlage				
Finanzierungsbausteine	AD Musterbank		BSV Allianz Bauspar AG	Þ			
	Finanzierung	sbausteine					
Enanzierungsbausteine BSV Allianz Bauspar AG AD Musterbank Eigenmittel							
Eigen	mittel 🗾 AD Musterbank 📕 BS	SV Allianz Bauspar AG	EDBSV ABC AG				
🔲 Werte in Grafik einblenden 📃 🗄	Schwarz/Weiss-Modus						
Schließen	Grafik als Vollbild	Grafik in Zwischen	ablage [)rucken			

Die Grafiken der einzelnen Fremdmittel zeigen die jährlichen Werte für Zinsen und Tilgung über den gesamten Finanzierungszeitraum.



23.1.4Riester





Die Ordnerlasche "Riester" wird nur angeboten, wenn in mindestens einem der Darlehen der aktuellen Finanzierung Wohn-Riester erfasst wurde. Dann stehen folgende Grafiken zur Verfügung:

- Zins- / Tilgungsanteil / Riester jährlich
- Riester / Gesamtbelastung jährlich
- Riester / gesamter Aufwand
- Gesamtbelastung / Zins- / Tilgungsanteil / Riester jährlich
- Zins- / Tilgungsanteil / Riester jährlich für jedes Darlehen mit Wohn-Riester einzeln (Bild unten)



BSV Allianz Bauspar AG

23.1.5Variantenvergleich



Die Ordnerlasche "Variantenvergleich" wird nur angeboten, wenn Sie das Modul V – Variante nutzen. Dann stehen folgende Grafiken zur Verfügung:

- Objektwert / Nettoaufwand
- Barwerte
- Objektwert / Ausgaben / Einnahmen (Bild unten)

Modul V – Variante: Für das Anlegen und Verwalten mehrerer Varianten pro Berechnung (z. B. mit unterschiedlichen Finanzierungsbausteinen) und den Vergleich dieser Varianten benötigen Sie das Modul V – Variante. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.



23.1.6Kaufen / Mieten



Die Ordnerlasche "Kaufen / Mieten" wird nur angeboten, wenn Sie das Modul Z – Zusätze nutzen. Dann stehen folgende Grafiken zur Verfügung:

- Immobilienwert und Kapitalvermögen
- Wertzuwachs (Bild unten)

Modul Z – Zusätze: Für die Vergleiche Eigentümer/Mieter und Immobilien-/Geldanlage als Argumentationshilfe für die Immobilienanlage benötigen Sie das Modul Z - Zusätze. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie <u>www.alfag.de/optifi</u>.

23.1.7 Immobilien / Geldanlage

Die Ordnerlasche "Immobilien / Geldanlage" wird nur angeboten, wenn Sie das Modul Z – Zusätze nutzen. Dann stehen folgende Grafiken zur Verfügung:

- Immobilienwert und Kapitalvermögen
- Wertzuwachs (Bild unten)

Modul Z – Zusätze: Für die Vergleiche Eigentümer/Mieter und Immobilien-/Geldanlage als Argumentationshilfe für die Immobilienanlage benötigen Sie das Modul Z - Zusätze. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie <u>www.alfag.de/optifi</u>.

23.2 Form der Grafik

Nach der Auswahl der Grafikart wählen Sie in der zweiten Auswahlreihe die Form der Grafik.

Einzelauswertung	Kombinationen	Fremdmittel	Riester Variantenverg	leich Kaufen / Mieten	Immobilien / Geldanlag	e	
Nettobe Mo	elastung / Bru onat	uttobelastung / Monat	Gesamtausgaben für FM / Jahr	Gesamttilgung / Jahr	Gesamtzinsen / F Jahr	estschuld /Jahres ende	Objel Jah <mark>i</mark> D
Säule Balken L	Linie Fläche	-					
Sa Sa	iule	Zylinder	3D-Säule	3D-Zylinder			\triangleright

Hier werden mehrere Grafikformen unter Unterformen angeboten:

- Säule: Säule, Zylinder, 3D-Säule, 3D-Zylinder
- Balken: Balken, Zylinder, 3D- Balken, 3D-Zylinder
- Linie: Linie, Welle, Treppe, 3D-Linie, 3D-Welle, 3D-Treppe
- Fläche: Fläche, Welle, 3D- Fläche, 3D-Welle

Bei einigen Grafiken, z. B. Kreisdiagrammen oder speziell zusammengestellten Grafikvarianten (wie in "Kaufen / Mieten" – Immobilienwert und Kapitalvermögen) ist keine andere Grafikform wählbar.





23.3 Sonderfunktionen



Bei vielen Grafiken werden Sonderfunktionen angeboten, z. B. Informationen zu Sprüngen in der Finanzierung, Ausblenden des ersten Jahres oder Werte in Grafik anzeigen.

In den Grafiken wird an vielen Stellen [info] angezeigt. Bewegen Sie die Maus über diese Anzeige, sehen Sie, was in diesem Finanzierungsjahr passiert und unter Umständen einen Sprung in der Finanzierung und damit auch in der Grafik hervorruft.

23.3.1Info



23.3.2Erstes Jahr ausblenden



Da Finanzierungen oft unterjährig beginnen, kann das erste Jahr zu sehr abweichenden Werten in der Grafik führen (Beispiel Bild links).

Um das zu verhindern, setzen Sie das Häkchen bei "1. Jahr ausblenden" (Beispiel Bild rechts).



🔲 1. Jahr ausblenden



23.3.3Werte in Grafik einblenden

Wahlweise können die Werte in Grafik eingeblendet werden. Setzen Sie dafür das entsprechende Häkchen.

23.3.4Schwarz/Weiss-Modus



Finanzierungsbausteine

Werte in Grafik einblenden 🛛 📝 Schwarz/Weiss-Modus

Die Grafiken können auch im speziellen "Schwarz/Weiss-Modus" dargestellt werden. In dem Fall werden die Grautöne so gewählt, dass bei Grafiken mit ursprünglich mehreren Farben ein deutlicher Unterschied sichtbar ist.

ALF-

OPTIFI

23.4 Ansicht und Ausgabe der Grafik

Das Modul Grafik bietet verschiedene Ansichts- und Ausgabeformen.

23.4.1 Grafik als Vollbild

auf

Sie

im

_



23.4.2Grafik in Zwischenablage

Der Button <Grafik in Zwischenablage> kopiert die Grafik in Ihre Windows-Zwischenablage. Von dort können Sie die Grafik z. B. im Word einfügen:



23.4.3Grafik drucken

Ein Klick auf den Button < Drucken> öffnet Ihren Druckdialog für den Ausdruck der Grafik. Standardmäßig wird die Grafik quer auf ein DIN A4-Blatt farbig ausgedruckt.

24 Modul I - Im-/Export

Das Modul Im- / Export ermöglicht den Berechnungsaustausch zwischen mehreren ALF-OPTIFI Versionen. Z. B. übertragen Sie so sehr einfach eine Berechnung vom PC auf ein Notebook oder zurück.

Beim Datenaustausch per E-Mail wird die Berechnung automatisch an die E-Mail angehängt. So senden Sie z. B. sehr einfach Berechnungen von der Zweigstelle an die Hauptstelle.

Das Modul ermöglicht auch die Ausgabe Ihrer Auswertungen als Bilddatei (JPG, BMP, PNG, GIF, TIFF), als PDF-Datei oder passwort-gesicherte PDF-Datei.

Sie können die aktuelle Seite in der Zwischenablage speichern und die komplette Auswertung in ein neues oder bestehendes Word- oder Open Office-Dokument übernehmen.

24.1 Berechnungsaustausch

Der Berechnungsaustausch ermöglicht die Übernahme von ALF-OPTIFI Berechnungen vom PC an ein Notebook oder für Nutzer von Institutslizenzen oder mehreren Einplatzlizenzen von einem PC an einen anderen PC.

24.1.1 Export als Berechnungsaustausch



Öffnen Sie den Menüpunkt "Import/Export" und im Bereich "Berechnungsaustausch" den Punkt "Berechnung exportieren".

Wählen Sie das Verzeichnis, in dem Sie die ALF-OPTIFI Berechnung speichern möchten.

Standardmäßig erhält die Datei den Namen der Berechnung als Dateinamen mit der Erweiterung OPZ. Der Dateiname ist änderbar. Die Dateierweiterung muss OPZ lauten.

Speichern Sie die Datei und stellen Sie diese dem PC zur Verfügung, an dem Sie die Berechnung einlesen möchten. Am einfachsten ist das, wenn Sie die Datei z. B. direkt auf einem USB-Stick speichern und damit an den anderen PC übertragen.

Start	Auswer	ten Anschr	eiben	Versen	iden	Import/Export
Barachauna	Parachauna	Rerechound an	KI ALA KA			
importieren	exportieren	ALF exportieren	expo	ortieren		
Be	rechnungsaus	tausch	Expor	t zu KfW		

24.1.2Import Berechnungsaustausch

Öffnen Sie den Menüpunkt "Import/Export" und im Bereich "Berechnungsaustausch" den Punkt "Berechnung importieren".

Suchen Sie das Verzeichnis, in dem sich die ALF-OPTIFI Berechnungsaustausch-Datei befindet. Suchen Sie dann die betreffende Berechnung und starten Sie die Übernahme mit <Öffnen>.

24.2 Versand als E-Mail

Per E-Mail versenden Sie wahlweise:

- eine komplette Berechnung (inkl. aller darin vorhandenen Varianten) oder
- eine beliebige Auswertung einer Berechnung (z. B. ausführliche Auswertung, Kompaktauswertung, Tilgungsplan) direkt aus der Druckvorschau.

24.2.1 Berechnung als E-Mail

Star	t Ausw	erten	Anschreiber	1	Versenden
		/			
Q	<u>w</u>				
an ALF	per E-Mail				
Berechnung	versen				

Sie möchten eine komplette ALF-OPTIFI Berechnung inklusive aller darin vorhandenen Varianten an einen Anwender der Software ALF-OPTIFI versenden?

Öffnen Sie den Menüpunkt "Versenden", "Berechnung versenden", "per E-Mail".

Die aktuelle Berechnung wird automatisch an die E-Mail angehängt.

So senden Sie z. B. sehr einfach Berechnungen von der Zweigstelle an die Hauptstelle Ihres Instituts.

Tipp: Der Empfänger öffnet die angehängte Berechnung am einfachsten über einen Doppelklick.

24.2.2 Ausgabe als E-Mail

Sie haben eine beliebige Auswertung in der Druckvorschau geöffnet (z. B. eine ausführliche Auswertung, Kompaktauswertung oder einen Tilgungsplan) und möchten diese per E-Mail senden?

Öffnen Sie in der Druckvorschau den Menüpunkt "Ausgabe als E-Mail versenden".

Aktuelle	Seite 1 vor	n 15				
Start	Ausgabe	als Bild	ldatei	Aus	gabe als	s E-Mail versenden 🔶
PDF PI	DF JPG	BMP BMP	PNG PNG PNG	GIF	TIFF	
	E-M	lail Anh	ang			

Sie versenden die Ausgabe wahlweise in einer E-Mail als PDF-Anhang, als gesicherten PDF-Anhang oder mit einem Anhang in einem der Bildformate.

Wählen Sie die gesicherte PDF, werden Sie aufgefordert ein Passwort zu erfassen.

PDF mit Kennwort schützen?	<u> </u>
✓ Kennwort zum Üffnen des Dokuments vergeben	
Ok	

24.3 Ausgabe als PDF

Sie haben eine beliebige Auswertung in der Druckvorschau geöffnet (z. B. eine ausführliche Auswertung, Kompaktauswertung oder einen Tilgungsplan) und möchten diese als PDF speichern?

Aktue	lle Seite 1 vo	n 15					,				
Start	Ausgab	e als Bilddat	tei	Ausgabe als E-I	Mail 🖌	send					
K	K Vorherige) Nächste) Letzte	Drucken			Eine	Zwei	Auto		Fenster
	Seite	Seite	Seite	Drucken	FDF	PDF	Seite	Seiten	Größe	Auto	Schließen
Seitenauswahl Ausgabe				An	sicht		Zoom	Schließen			

Klicken Sie in der Druckvorschau auf die Ausgabe als PDF oder als gesicherte PDF.

Wählen Sie die gesicherte PDF, werden Sie aufgefordert ein Passwort zu erfassen.

Die Ausgabe wird als PDF geöffnet.

Öffnen Sie in der Druckvorschau den

Menüpunkt "Ausgabe als Bilddatei".

🥕 PDF mit Kennwort schützen?	x
📝 Kennwort zum Üffnen des Dokuments vergeben	
<u> </u>	

24.4 Ausgabe als Bilddatei

Sie haben eine beliebige Auswertung in der Druckvorschau geöffnet (z. B. eine ausführliche Auswertung, Kompaktauswertung oder einen Tilgungsplan) und möchten diese als Bilddatei speichern?



Sie speichern die Ausgabe wahlweise als Bilddatei in einem der Bildformate JPG, BMP, PNG, GIF, TIFF. Sind in der Ausgabe mehrere Seiten vorhanden, werden diese automatisch in einzelne Dateien gespeichert.

Ein Klick auf "Zwischenablage aktuelle Seite" speichert die aktuelle Seite der Ausgabe in Ihrer Windows-Zwischenablage.

24.5 Übernahme in Word oder Open Office

Mit Modul I – Im-/Export ist die Übernahme von kompletten Auswertungen in die Textverarbeitungen Word oder Open Office möglich. Natürlich können Sie auch einzelne Seiten über Speichern in der Zwischenablage übernehmen. Aber mit dieser Funktion wird die komplette Auswertung mit einem Klick in mehrere Bilder gespeichert und in die gewünschte Textverarbeitung übernommen.

Bevor Sie diese Funktion nutzen, stellen Sie bitte die verwendete Textbearbeitung ein. Öffnen Sie dafür im Menü "Optionen" den Punkt "Berater / Parameter".

Beraterverwaltung	Parameter für BENUTZER: Administrator Erwerber Obiekt Darlehen - Alloemein Darlehen Gebühren ESIS Verzeichniss	e Sonstige
GRUPPE: Administratoren		
Vorlage-Parameter		
Vorlage-Rechte	Datensicherung	Durchsuchen
🖹 🚨 Administrator	Tarifrechner	Durchsuchen
- Parameter	Schnittstelle	■ Info
Rechte	Schnittstellendatei	Durchsuchen
🗄 🚨 Lauppe	Notizen zum Erwerber	Durchsuchen
主 🔎 Musterberater	Notizen zum Objekt	Durchsuchen
GRUPPE: Neue Gruppe	Notizen zu Abschreibungen	Durchsuchen
	Notizen zur Finanzierung	Durchsuchen
	Eingesetzte Textverarbeitung Microsoft Word	•
	Datei für Anschreiben	Durchsuchen

Wählen Sie links unter Ihrem Beraternamen den Bereich "Parameter". Dann wählen Sie rechts die Ordnerlasche "Verzeichnisse".

In der vorletzten Zeile "Eingesetzte Textverarbeitung" wählen Sie Ihre Textverarbeitungssoftware.



Sie starten die Ausgabe in der Druckvorschau unter "In Textverarbeitung übertragen".

Mit Klick auf "In aktuelles Dokument" wird die aktuelle Auswertung in Bilder konvertiert und in das bereits geöffnete Textdokument übernommen.

Mit Klick auf "In neues Dokument" wird die aktuelle Auswertung in Bilder konvertiert, ein neues Textdokument geöffnet und die Auswertung übernommen.

📥 Seiten in neues Dokument überne	hmen X
Bitte wählen Sie die Seiten aus, welc übertragen werden sollen.	he in die Textverarbeitung
V Seite 2 V Seite 3	
Alle auswählen	Alle abwählen
Ok	Abbrechen

Dabei wird je Auswertungsseite ein Bild erstellt.

Sie wählen, ob jede Seite übernommen werden soll.

Entfernen Sie das Häkchen, wenn die betreffende Seite nicht übernommen werden soll.

Mit Klick auf "OK" startet die Übernahme.

24.6 ALF-Cloud für ALF-OPTIFI Desktop



Im Menü "Cloud" im zweiten Bereich (grüne Icons) verwalten Sie den Datenaustausch über die ALF-Cloud mit einer weiteren ALF-OPTIFI Desktop-Version (Windows-PC-Version). Das ist z. B. nützlich für mehrere Einplatzlizenzen.

24.6.1 Cloud-ID und Cloud-Passwort

Für die Nutzung der ALF-Cloud müssen die Cloud-Einstellungen eingetragen sein.

WICHTIG: Damit die Zuordnung korrekt erfolgen kann und die Sicherheit gewährleistet ist, müssen Cloud-ID und Cloud-Passwort identisch sein - auf allen Geräten, mit denen Sie über die ALF-Cloud Berechnungen austauschen (verschiedene Tablets, Desktop-Version).

ALF-OPTIFI Benutzen	verwaltung	
Globale Einstellungen	Globale Einstellungen:	
🧖 Beraterverwaltung 🛱 ∼ 🍋 GRUPPE: Administratoren	Proxy E-Mail Auto-Backup Allgemein Log-Dateien Cloud Einstellungen	
Vorlage-Parameter	Cloud - ID B4E05186-DE5A-43F1-8EB0-77F235819AB3 Cloud - Passwort Cloud - Passwort bestätigen	•
Beispiel ⊕ _	Neue Cloud-ID generieren Cloud-ID per EMail versenden	

Die Cloud Einstellungen finden Sie in "Optionen", "Berater/Parameter" unter "Globale Einstellungen". Wenn dies das **erste Gerät** ist, erstellen Sie eine neue Cloud-ID. Klicken Sie auf den Button <Cloud-ID erstellen>, damit eine neue ID generiert wird. Kopieren oder notieren Sie diese ID, um sie an den anderen Geräten zu erfassen, mit denen Sie Berechnungen über die ALF-Cloud austauschen möchten. Wenn Sie die Cloud-ID bereits an einem anderen Gerät generiert haben, erfassen Sie diese hier.

Über <Cloud-ID per E-Mail versenden> senden Sie die generierte Cloud-ID an ein anderes Gerät und können diese dort über Kopieren und Einfügen in die Cloud Einstellungen übernehmen.

Das Cloud-Passwort legen Sie selbst fest. Ein Klick auf "Passwort anzeigen" macht es sichtbar. Auch das Cloud-Passwort erfassen Sie an allen Geräten.

24.6.2Upload auf ALF-Cloud



Ein Klick auf "Upload" überträgt die aktuelle Berechnung in die ALF-Cloud. Die Berechnung kann danach von einer ALF-OPTIFI Desktop-Version aus der Cloud geladen werden. Nach Klick auf <OK> wird die Berechnung an die Cloud übermittelt.

ALF-OPTIFI Cloud f ür Benutzer: Administrator	
Berechnung übermittelt Annuitätendarlehen BSV	

Diese Informationen sehen Sie, wenn die Übermittlung abgeschlossen ist. Die Zeit ist abhängig von Ihrer Internetverbindung.

Download

24.6.3 Download von ALF-Cloud

Ein Klick auf "Download" im Bereich "Cloud desktop Version" öffnet das Download-Fenster. Zuerst werden die auf der Cloud vorhandenen Berechnungen geladen.

ALF-OPTIFI Cloud f ür Benutzer: Administrator	
Inhalte abgeglichen Es werden 27 Berechnungen heruntergeladen.	
Anstehender Download von Cloud Vergleich Bausparverträge hochgeladen am 01.03.2019 13:09:08	
Anstehender Download von Cloud Test Sonderzahlung hochgeladen am 28.02.2019 13:43:10	
Anstehender Download von Cloud	v (
Download starten Abbrechen	

Sie sehen alle auf der Cloud vorhandenen Berechnungen. Diese sind für den Download selektiert (Häkchen gesetzt). Sie können einzelne Berechnungen abwählen (Haken entfernen). Klicken Sie oben rechts das leere Kästchen, werden alle Haken entfernt. Setzen Sie einzelne Haken. Klicken Sie <Download starten>.



24.6.4 Berechnung auf der Cloud löschen

Ein Klick auf "Löschen" im Bereich "Cloud mobile Version" öffnet das Löschen-Fenster.

Mit dem Anhaken wählen Sie die zu löschenden Berechnungen.

Klicken Sie dann <Berechnungen löschen>, um die angehakten Berechnungen auf der Cloud zu entfernen.

ALF-OPTIFI Cloud fur benulzer; Administrator		
		~
Inhalte abgeglichen Bitte wählen Sie die zu löschenden Berechnungen aus.		
Diese Berechnung auf der Cloud löschen? Annuitätendarlehen _BSV hochgeladen am 14.03.2019 11:23:24		
Diese Berechnung auf der Cloud löschen? Test Datumsformat hochgeladen am 14.03.2019 10:42:49		
Diese Berechnung auf der Cloud löschen? nachtest hochgeladen am 13.03.2019 14:31:48		
Berechnungen löschen	Abbrechen	

25 Modul K – KfW-Darlehen

Modul K – KfW-Darlehen ermöglicht die Erfassung von KfW-Darlehen und bietet eine Datenbank für die Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Landesförderdarlehen in Kooperation mit der KfW mit allen aktuellen KfW-Darlehenskonditionen. Die Datenbank wird von der ALF AG gepflegt.

25.1 Erfassung von KfW-Darlehen

- 🗄 Förderdarlehen
 - KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW
 - KfW-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
 - KfW-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung
 - Landesförder-Darlehen
 - Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
 - Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds
 - Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung

Mit Modul K – KfW-Darlehen stehen in der Darlehensauswahl verschiedene KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW zur Verfügung, wahlweise abgelöst durch Lebensversicherung, Investmentfonds (Modul S erforderlich) oder Bausparvertrag.

25.1.1KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW

KFW-Förderdarlehen - Noch	n zu finanzieren: 0,00 EUR							Darlehenstyp ä	ndem
Darlehensgeber	KfW-Förderbank			Zahlung der Raten			monatlich		
Programm	124 KFW-Wohne	4 KfW-Wohneigentumsprogramm						monatlich	
10/10/10					Auszahlung am			02.08.2017	
Betrag 🚺	Runden EUR		32	.000,00	1. Rate am			30.08.2017	
Auszahlungskurs	%		1	100,000	1. Tilgungsverrechnung am			30.08.2017	
Sollzins					1. Zinsabrechnung am			30.08.2017	
Sollzinssatz p.a.	%			1,500	Ratenhöhe		EUR		40
Sollzinsbindung	JJ/MM/TT	10	0	0	Effektivzins p.a.		%		1,
Tilgung									
Laufzeit	JJ/MM/TT	10	0	0					
Tilgungsfreie Anlaufzeit	JJ/MM/TT	10	0	0					
Tilgungszuschuss	%			0,00					
Tilgungszuschuss voraussio	chtlich am			=					
Effektivzins						%			1,51
Tilgungsfreie Anlaufzeit									10 Jahre
Anfängliche Rate (Zinsen) während der tilgungsfreien Anlaufzeit						EUR			37,33
Ratenhöhe pro Termin						EUR			40,00 🚽

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung von KfW-Darlehen entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen.

Eine detaillierte Beschreibung der Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>) unter:

- 8.1.4.1.1 Schnellerfassung
- 8.1.4.1.2 Hauptmaske
- 8.1.4.1.3 Gebühren
- 8.1.4.1.4 Zins-/Tilgungssätze
- 8.1.4.1.5 Sonderzahlungen
- 8.1.4.1.6 Auszahlung nach Baufortschritt

Detaillierte Informationen zur Ausgabe von vorvertraglicher Info und Tilgungsplänen finden Sie unter <u>9.2.5. Tilgungspläne</u>.

25.1.2Darlehen der KfW, Ablösung durch LV, Investmentfonds, BSV

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung von KfW-Darlehen entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen und Ablösung durch BSV, LV etc.

Eine detaillierte Beschreibung zur Ablösung finden Sie unter <u>8.1.4.2. Annuitätendarlehen</u>, Tilgung mit BSV. Infos zu den Ordner-laschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (8.1.4.1. Annuitätendarlehen) unter:

- 8.1.4.1.1 Schnellerfassung
- 8.1.4.1.2 Hauptmaske
- 8.1.4.1.3 Gebühren
- 8.1.4.1.4 Zins-/Tilgungssätze
- 8.1.4.1.5 Sonderzahlungen
- 8.1.4.1.6 Auszahlung nach Baufortschritt

Detaillierte Informationen zur Ausgabe von vorvertraglicher Info und Tilgungsplänen finden Sie unter <u>9.2.5. Tilgungspläne</u>.

Modul S – Sonderdarlehen: Für die Tilgung mit Investmentfonds benötigen das Modul S – Sonderdarlehen. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie im Internet unter <u>www.alfag.de/optifi</u>.

25.1.3Darlehenstyp ändern

Der Darlehenstyp des KfW-Darlehens kann z. B. von KfW-Förderdarlehen in KfW-Förderdarlehen, Tilgung durch Bausparvertrag geändert werden, ohne alle Konditionen neu erfassen zu müssen. Klicken Sie dafür in der KfW-Hauptmaske rechts oben auf den Button <Darlehenstyp ändern>.

Darlehenstyp ändern	
Ihr bestehender Darlehenstyp	hr gewünschter Darlehenstyp KfW-Förderdarlehen KfW-Förderdarlehen, Tilgung durch BSV KfW-Förderdarlehen, Tilgung durch LV KfW-Förderdarlehen, Tilgung durch Investmentfonds
Darlehen überführen	Abbrechen

Wählen Sie den gewünschten Darlehenstyp und klicken Sie auf <Darlehen überführen>.
25.1.4Infos zu KfW-Darlehen

In der Ordnerlasche "Infos" sehen Sie Informationen zur Erfassung der KfW-Darlehen.

KfW-Hauptmaske Gebühren Zins-/Tilgungssätze Sonderzahlungen Ausz. nach Baufortschritt Notizen Infos

linden hie das passend	rördernittet in einer der trördernittet	Such ca	
kſw	Auf der Seite der schwidarik finden Sie In für Bezandeimmobilen, Zur fürdermittel Suchs	irdemittel für Neubau oder	Für Bauherren und Käufer von Wohneigentum gibt es ein sehr umfassendes Angebot an Fördermitteln.
retraucherzentrale Baustanerstraud	Über dese Sete des Bundesverlands de können Sie fördernittel suchen. Zur Eindernittel Sinbe	r Verbraucherzentralen	ALF-OPTIFI unterstützt Sie in der Auswahl und Erfassung der richtigen Förderung.
Huchanishimini Sar Wanghat and Sangar Antice on the separate	Eine Einderdatisvibatis vill. Skuthe betet. For Wirtschaft und Einerge. <u>Zur Eindermittel-Skuthe</u> Der Stablis und Genernden beran silver Freiden for der Nochmätzel Konnun Freiden bit sindern Antelen. Zur Freidensbischen	such des Bundesministersum 10 regionale Förderungen an. o _n die Brenolden für	Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Landesfördermittel, deren Grundlage KfW-Darlehen sind erfassen Sie bitte als "KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW" (Voraussetzung Modul K KfW).
Bades Wirth Landesveldte Die L dank für	en openset verste over en openset over webeng ook Baden: Wortsenberg (s(ank) Ant auch in anderen Bundesilenders,	er med. 1 mins	Alle sonstigen Fördermittel der einzelnen Bundesländer erfassen Sie als "Landesförder-Darlehen" (Voraussetz Modul S - Sonderdarlehen).
Bayerse Lar	desbodeniseditanstalt (BeyerriLado)	www.bayers.isbo.da	Einzelne Landesförder-Darlehen sind auch als Annuitäten- oder Tilgungsdarlehen erfassbar.
Berlin Divestitionation	A Berlin (200)	19996,522,58	Auf der ALF-Homepage finden Sie Links zu allen Förderinstituten der Länder sowie zu verschiedenen Fördermit

Förderdarlehen

KFV

Für Bauherren und Käufer von Wohneigentum gibt es ein sehr umfassendes Fördermittel-Angebot:

- Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Landesfördermittel, deren Grundlage <u>KfW</u>-Darlehen sind (<u>ALF-OPTIFI Modul K – KfW</u>)
- Landesförder-Darlehen der einzelnen Bundesländer (ALF-OPTIFI Modul S Sonderdarlehen)
- Regionale Förder-Darlehen der Städte und Gemeinden (<u>ALF-OPTIFI Modul S Sonderdarlehen</u>)

Finden Sie das passende Fördermittel in einer der Fördermittel-Suchen

Auf der Seite der KfW-Bank finden Sie Fördermittel für Neubau oder für Bestandsimmobilien.

Zur Fördermittel-Suche

verbraucherzentrale Bundesverband Über diese Seite des Bundesverbands der Verbraucherzentralen können Sie Fördermittel suchen. Zur Fördermittel-Suche

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie Eine Förderdatenbank inkl. Suche bietet auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Zur Fördermittel-Suche

aktion pro eigenheim damit Sie sicher bauen + wohnen Die Städte und Gemeinden bieten über 700 regionale Förderungen an. Finden Sie über die Postleitzahl Kommunen, die Immobilien für Familien mit Kindern fördern. Zur Fördermittel-Suche

In der Tabelle finden Sie die einzelnen Förderinstitute der Länder inkl. Links



Baden-Württemberg



Bayern

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo)

www.bayern-labo.de

www.l-bank.de

Der Link ganz unten verzweigt direkt auf die Infoseite zu den Förderdarlehen auf der ALF-Homepage:

<u>www.alfag.de/finanz-</u> <u>software/baufinanzierung-</u> <u>software/foerderdarlehen.html</u>

Hier finden Sie u. a. Links zu verschiedenen Fördermittelsuchen und die Links zu allen Förderinstituten der Länder.

25.2 Datenbank KfW-Darlehen

Mit Modul K - KfW erhalten Sie auch eine Datenbank mit den aktuellen KfW-Tarifen.

25.2.1 Aktuelle Tarife KfW-Darlehen

Die KfW-Datenbank wird inklusive aller aktuellen Tarife ausgeliefert. Die Aktualisierung der KfW- Tarife erfolgt standardmäßig über die Upgrades zu ALF-OPTIFI. Für eine sofortige Aktualisierung wird das Modul T angeboten. Modul T holt die aktuellen Tarife via Internet über den ALF-Server.

Modul T – Tarife online: Abruf aktueller Konditionen für die Datenbank der deutschen Bauspartarife (Modul D), Landesförderprogramme (Modul S) und KfW-Darlehen (Modul K) vom ALF-Server via Internet. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.



25.2.2Datenbank verwalten

Sie können die Bauspar-Datenbank auch selbst editieren. Öffnen Sie die Datenbank über "Extras", "Datenbanken", "Programme der KfW".

Datenbank: Programme der KfW (letzter Abg	gleich am 14.03.201	L7)									×	
Tarif												
Datensatz-Kennung Q 1	KFW-Programmnam	е	Q	KfW-Wohneigentumsprogramm Hochwasser								
KFW-Programm-Nr Q 124	Anmerkung		Q	LZ 10.	/10/10							
Darlehen												
Auszahlung % 100.00 Zahlung der Baten										monotlick		
	/e 100.											
Mindeslaufzeit Kredit	Jahre	10		lilgun	gsverrech	ung				monatlich 🔻		
Höchstlaufzeit Kredit	Jahre	10	0	Zinsve	rrechung					monatlich	•	
Tilgungsfreie Anlaufzeit max.	Jahre	10	0									
Zinsen												
Solizinssatz % 1,000 Zusageprovision in % p.a. %									0,250			
Sollzinsbindungsdauer	Jahre	10	0	Zinser	höhung H	aftungsaus	schluss		%		0.000	
	•/		0.000									
verbingter Zinssatz	10		0,000									
Dauer Zinsverbilligung	gung Jahre 0 0											
Sonstige												
Kredithöchstbetrag EUR 50.000,00 Anzahl mögliche Abrufe									2			
Kreditbetrag in % Geamtkosten	%		100,00 Abruffrist nach Darl.zusage Jahre						1	0		
Kreditbetrag ie Fläche	EUR/am		0.00									
		1										
1 KFW/Wabseigest 124 L 7 1 100.0	LZ min LZ max		Zinsbi v	erb.Zi	verb.D	Tilg.frei	Kredit max	Kred	Kred.qm Ab	2 00	finst ^	
2 KfW-Wohneigent 124 LZ 2 100.0	0 5 20	1.000	5	0.000	0	3	50.000.00	100.00	0.00	2.00	1.00	
3 KFW-Wohneigent 124 LZ 2 100,0	0 5 20	1,000	10	0,000	0	3	50.000,00	100,00	0,00	2,00	1,00	
4 KfW-Wohneigent 124 LZ 3 100,0	0 20 35	1,000	5	0,000	0	5	50.000,00	100,00	0,00	2,00	1,00	
5 KFW-Wohneigent 124 LZ 3 100,0	0 20 35	1,000	10	0,000	0	5	50.000,00	100,00	0,00	2,00	1,00	
6 KFW-Programm zu 123 Alttarif 96,0	0 20 30	3,500	10	0,000	0	5	5.000.000,00	100,00	0,00	1,00	0,00	
7 KfW-CO2-Gebäu 130 Alttar 100,0	0 4 20	1,400	10	0,000	0	3	0,00	0,00	0,00	4,00	1,00	
8 KFW-CO2-Gebäu 130 Alttar 100,0	0 4 20	1,400	10	0,000	0	3	0,00	0,00	0.00	4,00	1,00	
9 KfW-CO2-Gebäu 130 Alttar 100,0	0 20 30	1,700	10	0,000	0	5	0,00	0,00	0,00	4,00	1,00	
10 KfW-CO2-Gebäu 130 Attar 100,0	0 20 30	1,700	10	0,000	0	5	0,00	0,00	0.00	4.00	1.00	
11 KFW-CO2-Gebäu 132 Attar 100,0	0 4 20	4,750	10	0,000	0	3	0.00	0,00	0.00	4,00	1,00	
12 KFW-CO2-Gebäu 132 Alttar 100.0	0 20 30	4,950	10	0,000	0	5	0.00	0,00	0,00	4.00	1.00	
13 KFW-Wohneigent 126 Alttarif 100,0	0 5 30	4,600	5	0,000	0	5	100.000.00	30,00	0.00	2.00	1.00	
14 KFW-Wohneigent 124 Alttarif 100.0	0 5 30	4,800	10	0.000	0	5	50.000.00	100,00	0.00	2.00	1.00	
15 KfW-Wohnraum 141 Stan 96,0	0 4 10	1,650	5	0,000	0	2	0,00	0.00	0,00	4,00	1,00 -	
hließen Navigation: < > 💾 Speichem 📄	Neu Xlöschen	Tarife onlin	e (14 03 20	17)						Proc	ramm melde	

Sie sehen zum unten in der Tabelle gewählten Datensatz oben die Inhalte. In den Feldern mit der Lupe suchen Sie über die Datenbank. Über die Navigationsfelder blättern Sie einen Datensatz vor oder zurück. Das funktioniert auch mit Mausscrollen. Wenn Sie einen Tarif geändert haben, speichern Sie. Änderungen gelten bei Netzwerk-Ver-

wender. "Neu" erstellt ein leeres Datenblatt für einen neuen Tarif. "Löschen" entfernt den aktuell gewählten Tarif.

sionen für alle An-

25.2.3 Datenbank verwenden

Um die Datenbank in einer Finanzierung zu verwenden, erfassen Sie zuerst ein entsprechendes Fremdmittel, z. B. ein Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Sie öffnen die Tarifauswahl der KfW-Datenbank im Hauptfenster des KfW-Darlehens mit Klick auf "Datenbank".

Effektivzins	%	1,51
Tilgungsfreie Anlaufzeit		10 Jahre
Anfängliche Rate (Zinsen) während der tilgungsfreien Anlaufzeit	EUR	37,33
Ratenhöhe pro Termin	EUR	40,00

Das Auswahlfenster der KfW-Tarifdatenbank wird geöffnet:

Datenbank: Programme der KfW (letzter Abgleich am 14.03.2017)													x			
	Anzeigefilter Bundesweite Förder-Darlehen der KFW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Darlehen der Förderinstitute der Bundesländer in Kooperation mit KFW Alte Konditionen nicht anzeigen (Konditionen älter als 2 Jahre werden nicht angezeigt)															
K	enn.	Programm	Pg	Anm.	Ausz.	LZ min	LZ max	Zins	Zinsbi	verb.Zi	verb.D	Tilg.frei	Kredit max	Kred	Kred.qm	AI 🔺
	90	KFW-Wohneigentumsprogr	124	25/3/10	100,00	5	25	1,350	10	0,000	0	3	50.000,00	100,00	0,00	E
	91	KfW-Wohneigentumsprogr	124	10/ 10/ 10	100,00	10	10	1,400	10	0,000	0	10	50.000,00	100,00	0,00	
	92	KfW-Wohneigentumsprogr	124	35/ 5/ 5 aus	100,00	20	35	0,800	5	0,000	0	5	50.000,00	100,00	0,00	
	93	KfW-Wohneigentumsprogr	124	35/ 5/ 10 au	100,00	20	35	1,300	10	0,000	0	5	50.000,00	100,00	0,00	
	89	KfW-Wohneigentumsprogr	124	25/3/5	100,00	5	25	0,750	5	0,000	0	3	50.000,00	100,00	0,00	
	95	KfW-Wohneigentumsprogr	134	20/3/5	100,00	5	20	0,750	5	0,000	0	3	100.000,00	100,00	0,00	
	96	KfW-Wohneigentumsprogr	134	20/3/10	100,00	10	20	1,350	10	0,000	0	3	100.000,00	100,00	0,00	
	249	Energieeffizient Bauen	153	30/ 5/ 10	100,00	20	30	1,500	10	0,000	0	5	0.00	0,00	0,00	
	256	Energieeffizient Bauen	153	10/ 10/ 10 E	100,00	10	10	1,550	10	0,000	0	10	0,00	0,00	0,00	
	253	Energieeffizient Bauen	153	30/ 5/ 10 Effi	100,00	20	30	1,300	10	0,000	0	5	0,00	0,00	0,00	
	252	Energieeffizient Bauen	153	20/ 3/ 10 Eff	100,00	10	20	1,250	10	0,000	0	3	0,00	0,00	0,00	
	244	Energieeffizient Bauen	153	10/ 10/ 10	100,00	10	10	1,550	10	0,000	0	10	0.00	0,00	0,00	-
-															•	
	Sucher	nach														
	Suche	in: ProgrNr		• n	ach								Such	e starten		
																•
Sc	hließen	Tarif Übernehmen Tarife	online	(14.03.2017)											Programm r	nelden

Im Bereich "Anzeigefilter" grenzen Sie die Tabelle ein. Wählen Sie zuerst die Art des KfW-Darlehens:

- Bundesweite Förderdarlehen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- Darlehen der Förderinstitute der Bundesländer in Kooperation mit KfW

Tarife, die älter als 2 Jahre sind, werden ausgeblendet, wenn das entsprechende Häkchen gesetzt ist. Entfernen Sie den Haken, sehen Sie auch die Alttarife.

Unter der Tabelle finden Sie die Suchfunktion. Wählen Sie zuerst das Suchfeld: Kennung, Programm oder Programmnummer. Erfassen Sie den gesuchten Wert und klicken Sie "Suche starten", wird auf den passenden Datensatz positioniert.

Klicken Sie "Tarif übernehmen", werden die Felder im Erfassungsfenster mit den Tarifdaten befüllt.

Modul O – Objekt ermöglicht eine komplexe Erfassung der Objektdaten in zusätzlichen Ordnerlaschen und eine Objektdatenbank für die Verwaltung Ihrer mehrfach benötigten Objektdaten.

26.1 Erweiterte Objektdaten



Die Erfassung der Objektdaten wird um zusätzliche Ordnerlaschen erweitert, um detailliertere Daten zu erfassen und auszuwerten.

26.1.1 Grundstück

ekt Selbstgenutzt Vermietet	Grundstück	Gebäude Renovierung	Sonderfälle Makler/Notar			
Grundstückskosten						
Grundstückskosten	qm	0.00	x EUR/qm	0,00	= EUR	78.000,00
Erbbauzins/Rente	🚺 qm	0,00	x EUR/qm/Jahr	0,00	= EUR	0,00
Steigerung (Erbbauzins)	%	0,00	alle Jahre	0		
			Dauer (Jahre)	0,00	= EUR	0,00
Erschließungskosten		8	EUR	0.00		
Weitere Grundstückskosten		8				
Vermessungskosten			EUR	2.000,00		
Freifeld2 Grundstückskosten					EUR	0,00
Freifeld3 Grundstückskosten]	EUR	0,00
Freifeld4 Grundstückskosten					EUR	0,00
Freifeld5 Grundstückskosten					EUR	0,00
Freifeld6 Grundstückskosten					EUR	0,00
Summe weitere Kosten					EUR	2.000,00
Gesamte Grundstückskosten					EUR	80,000,00

Im Fenster "Grundstück" erfassen Sie die **Grundstückskosten** wahlweise über Quadratmeter und EUR pro Quadratmeter, woraus ALF-OPTIFI das Ergebnis ermittelt, oder Sie erfassen direkt die Summe.

Genauso erfolgt die Erfassung für den Erbbauzins. Hier sind auch Steigerungen erfassbar.

Unter **Erbbauzins** versteht man die wiederkehrenden Leistungen eines Entgeltes für die Bestellung eines Erbbaurechts.

Der Erbbauzins muss für die ganze Erbbauzeit im Voraus bestimmt sein.

Das **Erbbaurecht** ist das vererbliche oder veräußerliche, zeitlich befristete (i. d. R. 99 Jahre) Recht, auf oder unter fremden Grund und Boden ein Bauwerk zu errichten oder zu besitzen. Als Entgelt für die Überlassung wird ein Erbbauzins vereinbart, der über die gesamte Nutzungsdauer zu entrichten ist. Dieser beträgt jährlich in der Regel zwischen 3 und 5 Prozent des Grundstückswerts. Für gewerbliche Grundstücke wird 6 bis 10 Prozent des Grundstückwertes berechnet.

Das Erbbaurecht entsteht im zivilrechtlichen Sinn mit der Eintragung ins Grundbuch und unterliegt einer gesonderten Bewertung. Als zwei selbstständige wirtschaftliche Einheiten gelten das Erbbaurecht und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. Beide unterliegen einer gesonderten Bewertung. Die Bestellung des Erbbaurechts unterliegt der Grunderwerbsteuer. Des Weiteren unterliegen das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (falls kein Gebäude errichtet wurde) und das Erbbaurecht der Grundsteuer. Das Erbbaurecht kann selbst belastet werden, beispielsweise mit Grundpfandrechten (Grundschuld und Hypothek).

Erbbauzinsen sind beim Erbbauberechtigten als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu behandeln. Kosten, die mit dem Erwerb des Erbbaurechts im Zusammenhang stehen, können abgeschrieben werden. Gleiches gilt für die auf Grund des Erbbaurechts errichteten Gebäude. Dabei sind die Aufwendungen auf die Laufzeit des Erbbaurechts zu verteilen. Wird das Erbbaurecht im Betriebs- Vermögen gehalten, ist es unter dem Anlagevermögen auszuweisen. Die Aufwendungen für den Erwerb des Erbbaurechts sind Anschaffungskosten. Das Erbbaurecht unterliegt nicht der Umsatzsteuer. Veräußerungen und bauliche Erweiterungen bedürfen der Zustimmung des Grundeigentümers. Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist in Deutschland die Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO).

Erschließungskosten für das Grundstück sind ebenfalls separat erfassbar.

Erschließungskosten: Unter Erschließung versteht man den Anschluss des Grundstücks an das lokale Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungssystem, und zwar vom Haus bis zum öffentlichen Netz. Sie ist Voraussetzung für die völlige Baureifmachung. Dazu zählen alle außerhalb des Grundstücks durchzuführenden Maßnahmen, nicht dagegen die Vorgänge auf dem Baugrund selbst (wie z. B. die Anlage einer Auffahrt). Erschließungskosten gehen also nur bis zur Grundstücksgrenze.

Konkret gilt ein Grundstück dann als erschlossen, wenn:

- es an einer ausgebauten, öffentlichen Straße liegt
- die Abwässer sich über die Kanalisation entsorgen lassen
- die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet ist
- die Verlegung von Gas-, Strom-, Telefonleitungen gewährleistet ist.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die erforderlichen Erschließungsanlagen bereitzustellen. Die dafür anfallenden Kosten sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Ortssatzung von den Grundstückseigentümern in Form von Beiträgen zu bestreiten, die in der Regel nach den laufenden Metern der Straßenfront des Grundstückes berechnet werden. Die allgemeinen Erschließungskosten sind oft schon im Kaufpreis des Grundstückes enthalten, werden jedoch nicht zu den regulären Herstellungskosten eines Hauses gerechnet. Ihre Höhe ist im Einzelfall nach den Bestimmungen der kommunalen Erschließungsbeitragssatzung zu ermitteln.

Der Erschließungsbeitrag richtet sich dabei entweder nach den tatsächlich verursachten Kosten oder aber nach bestimmten Einheitssätzen, die von der Gemeinde üblicherweise nach den durchschnittlich aufzuwendenden Kosten für vergleichbare Anlagen bemessen werden. Die Kommunalverwaltung ist dabei zu einem Eigenanteil von höchstens 10 % verpflichtet. Die Beitragspflicht entsteht erst mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage. Eine Anlage gilt als endgültig hergestellt, wenn sie den Anforderungen der Satzung (§ 132 BauGB) entspricht. Mit der Erhebung von angemessenen Vorausleistungen auf den Erschließungsantrag muss mit der Baugenehmigung gerechnet werden.

Weitere Grundstückskosten	8	
Vermessungskosten	EUR	2.000,00
Freifeld2 Grundstückskosten	EUR	0,00
Freifeld3 Grundstückskosten	EUR	0,00
Freifeld4 Grundstückskosten	EUR	0,00
Freifeld5 Grundstückskosten	EUR	0,00
Freifeld6 Grundstückskosten	EUR	0,00
Summe weitere Kosten	EUR	2.000,00

Im unteren Teil des Fensters "Grundstück" stehen mehrere **Freifelder** zur Verfügung. Hier erfassen Sie beliebige Bezeichnungen für weitere Grundstückskosten.

Es werden aber nur die Kostenarten ausgegeben, für die rechts ein Wert erfasst wurde. Diese Kosten haben keinen Einfluss auf Makler- und Notarkosten, da sie separat vom Erwerb anfallen.

Sie können hier also wiederkehrende Kostenarten beliebig vordefinieren und nur im Bedarfsfall mit einem Zahlenwert ausfüllen. Am einfachsten erfolgt die Vorbelegung in "Optionen", "Verwaltung", "Parameter", "Objekt".

Die Summe der Grundstückskosten wird ins Hauptfenster der Kosten übernommen.

ekt Selbstgenutzt Vermie	tet Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar			
Gebäudekosten								
Gebäudekosten	qm	•	(0,00	x EUR/qm	0,00	= EUR	272.500,0
Garage/Stellplatz							EUR	3.000,0
Architektenhonorar						8	EUR	12.000,0
Kosten für Außenanlage						8	EUR	5.000,0
Sauna							EUR	2.000,0
Weitere Gebäudekosten						в		
Kamin							EUR	5.500,0
Freifeld3 Gebäudekosten							EUR	0,0
Freifeld4 Gebäudekosten							EUR	0.0
Freifeld5 Gebäudekosten							EUR	0,0
Freifeld6 Gebäudekosten							EUR	0,0
Summe weitere Kosten							EUR	7.500,0
Geeante Gebäudekosten							FUR	300.000 (

26.1.2Gebäude

Im Fenster "Gebäude" erfassen Sie die **Gebäudekosten** wahlweise über Quadratmeter oder Kubikmeter und EUR pro Quadratmeter, woraus ALF-OPTIFI das Ergebnis ermittelt, oder Sie erfassen direkt die Summe.

Außerdem erfassen Sie hier im oberen Teil auch in EUR die Kosten für Garage/Stellplatz, Architektenhonorar und die Außenanlage.

Architekenhonorar: Wird die Immobilie gebraucht gekauft oder zum Festpreis von einem Bauträger erworben, fallen keine zusätzlichen Kosten für den Architekten an. Anders ist das, wenn man die einzelnen Gewerke einzeln vergibt. Wird ein Architekt zur Planung und Koordination beauftragt, so sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Mindest- und Höchstsätze für das Honorar des Architekten festgelegt. Betreut er alle Phasen des Bauprojekts, kann der Architekt entsprechend der HOAI 5- 20 % der reinen Baukosten (ohne Grundstück, Erschließung, Außenanlagen) als Honorar verlangen.

Diese Kosten haben keinen Einfluss auf Grunderwerbsteuer, Makler- oder Notarkosten, da die Baumaßnahmen nach dem Erwerb des Grundstücks bzw. der Immobilie erfolgen. Sie erhöhen die Bemessungsgrundlage für die AfA, falls die Immobilie vermietet wird.

Die **Außenanlagen** sind ein wesentlicher Bestandteil der Immobilie. Die Aufwendungen für Umgestaltung oder Neuanlage werden oftmals unterschätzt und sind auch nicht Bestandteil von Angeboten bei schlüsselfertig angebotenen Häusern. Die Kosten für einen Gartenzaun oder eine Pflanzenhecke, Pflastern der Wege, Mutterboden erneuern und sonstige Erdarbeiten, neue Strauch- und Baumpflanzungen sowie Raseneinsaat summieren sich und sollten bei der Finanzierung mit eingeplant werden. Die untere Grenze für eine Kostenschätzung liegt bei 5 bis 7 % der Baukosten- je nach Umfang der Arbeiten, Besonderheiten der Lage oder Ausstattungswünschen kann jedoch auch ein Prozentwert von z.B. 20 % realistisch sein.

Diese Kosten haben keinen Einfluss auf Grunderwerbsteuer, Makler- oder Notarkosten, da sie nach dem Bau bzw. dem Erwerb der Immobilie erfolgen. Sie erhöhen die Bemessungsgrundlage für die AfA, falls die Immobilie vermietet wird.

Weitere Gebäudekosten	8	
Sauna	EUR	2.000,00
Kamin	EUR	5.500,00
Freifeld3 Gebäudekosten	EUR	0,00
Freifeld4 Gebäudekosten	EUR	0,00
Freifeld5 Gebäudekosten	EUR	0,00
Freifeld6 Gebäudekosten	EUR	0,00
Summe weitere Kosten	EUR	7.500,00

Im unteren Teil des Fensters "Gebäude" stehen mehrere Freifelder zur Verfügung.

Hier erfassen Sie beliebige Bezeichnungen für weitere Gebäudekosten, die nach bzw. unmittelbar mit dem Kauf oder Bau der Immobilie geplant sind. Diese weiteren Gebäudekosten können z. B. sein:

Einbau einer Sauna, Einbau eines Kamins oder auch Neugestaltung des Bads.

Diese Kosten haben keinen Einfluss auf die Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten, da sie separat vom Erwerb anfallen. Diese Kosten sind nicht absetzbar.

Kosten, die zusätzlich zum Erwerb anfallen und verteilt oder sofort abzugsfähig sind, tragen Sie bitte unter den Tabreitern "Renovierung" oder "Sonderfälle" ein.

Es werden aber nur die Kostenarten ausgegeben, für die rechts ein Wert erfasst wurde.

Sie können hier also wiederkehrende Kostenarten beliebig vordefinieren und nur im Bedarfsfall mit einem Zahlenwert ausfüllen. Am einfachsten erfolgt die Vorbelegung in "Optionen", "Verwaltung", "Parameter", "Objekt". Die Summe der Gebäudekosten wird ins Hauptfenster der Kosten übernommen.

26.1.3 Renovierung

Objekt Selbstgenutzt Vermietet Grundstück Gebäude Renovierung Sonderfälle Makler/Notar		
Anschaffungsnahe Kosten für Renovierung/Modernisierung/Instandhaltung		
Kosten für vermietete oder gewerblich genutzte Objekte	EUR	0.00
Die Kosten sind sofort absetzbare Erhaltungsaufwendungen		
Oie Kosten sind nachträgliche Herstellungskosten und wie die Immobilie abzuschreiben.		
Kosten für selbstbewohnte Objekte	EUR	0,00
Sonstige sofort absetzbare Kosten		
Kosten der Haussuche	EUR	6.000,00
Sachverständigengutachten	EUR	0,00
Freifeld3	EUR	0,00
Freifeld4	EUR	0,00
Nicht absetzbare Kosten		
Einbauküche selbstgenutzt	EUR	30.000,00
Freifeld2	EUR	0,00
Freifeld3	EUR	0,00
Freifeld4	EUR	0,00

Im Fenster "**Renovierung**" erfassen Sie alle Kostenarten, die im Zusammenhang mit einer Renovierung entstehen. Im oberen Teil erfassen Sie anschaffungsnahe Kosten für Renovierung / Modernisierung / Instandhaltung, unterteilt in:

- Anschaffungsnahe Kosten für Renovierung/Modernisierung/Instandhaltung
- Sonstige sofort absetzbare Kosten
- Nicht absetzbare Kosten

Erfassen Sie Kosten für vermietete oder gewerblich genutzte Objekte, wählen Sie die Kostenart:

- Die Kosten sind sofort absetzbare Erhaltungsaufwendungen.
- Die Kosten sind nachträgliche Herstellungskosten und wie die Immobilie abzuschreiben.

ALF-OPTIFI ermittelt automatisch die passende Afa aus den erfassten Kosten.

Kosten für selbstbewohnte Objekte: Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie entstehen in den meisten Fällen Renovierungs-/Instandhaltungs-/Modernisierungskosten. Möchten Sie die Wohnung selbst bewohnen, können die Kosten nicht abgesetzt werden. Wenn diese Kosten mitfinanziert werden sollen, tragen Sie diese bitte hier ein.

Info zu Kosten für vermietete oder gewerblich genutzte Objekte:

Wenn Sie ein zur Vermietung bestimmtes Haus oder eine Wohnung nach dem Erwerb renovieren, sind die Kosten absetzbar. Dabei unterscheidet man Erhaltungsaufwendungen und (nachträgliche) Herstellungskosten. Erhaltungsaufwendungen können sofort als Werbungskosten abgesetzt werden. Nachträgliche Herstellungskosten werden wie die Immobilie linear auf den Gesamtzeitraum abgesetzt.

Die Grenze zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungsaufwand ist bei Gebäuden fließend.

Grundsätzlich gilt: **Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen** sind Herstellungskosten, wenn die Netto-Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen oder wenn hierdurch das Gebäude gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbs wesentlich verbessert wird. Eine wesentliche Verbesserung liegt vor, wenn in mindestens drei der vier Ausstattungsbereiche eine Standarderhöhung stattgefunden hat. Ausstattungsbereiche sind die Kernbereiche Heizungsinstallation, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Fenster.

Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen sind Erhaltungsaufwendungen, wenn die Netto-Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Gebäudeanschaffungskosten nicht übersteigen und wenn durch diese Maßnahmen der ursprüngliche Zustand erhalten oder in zeitgemäßer Form wiederhergestellt wird.

Bagatellmaßnahmen nach der Fertigstellung eines Gebäudes: Betragen nach der Fertigstellung eines Gebäudes Aufwendungen für eine einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 EUR (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, so können diese Aufwendungen immer als Erhaltungsaufwendungen abgesetzt werden.

Infos zu Kosten sind sofort absetzbare Erhaltungsaufwendungen:

Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen sind Erhaltungsaufwendungen und damit sofort absetzbar, wenn die Netto-Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Gebäudeanschaffungskosten nicht übersteigen und wenn durch diese Maßnahmen der ursprüngliche Zustand erhalten oder in zeitgemäßer Form wiederhergestellt wird.

Wenn eine Baumaßnahme bis zu 4000 EUR ohne MWSt. kostet, ist diese grundsätzlich Erhaltungsaufwand und sofort absetzbar. Beispiele:Das Bad wird renoviert und die Küche wird neu gefliest. Die Fenster werden erneuert und die Heizkörper werden ersetzt. Die Teppichböden werden ersetzt und die Wände mit Rauhputz versehen. Eine Dusche wird installiert und die Kosten betragen weniger als 4000 EUR.

Info zu Kosten sind nachträgliche Herstellungskosten und wie die Immobilie abzuschreiben: Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen sind Herstellungskosten, wenn die Netto-Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen oder wenn hierdurch das Gebäude gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt des Erwerbs wesentlich verbessert wird. Eine wesentliche Verbesserung liegt u. a. vor, wenn in mindestens drei der vier Ausstattungsbereiche eine Standarderhöhung stattgefunden hat. Ausstattungsbereiche sind die Kernbereiche Heizungsinstallation, Sanitärinstallation, Elektroinstallation und Fenster.

Beispiele für nachträgliche Herstellungskosten:

In einem Haus mit mehreren Wohnungen baut der Vermieter in eine Wohnung ein zusätzliches Badezimmer ein. Im ganzen Haus lässt er die einfach verglasten Fenster durch isolierte Sprossenfenster ersetzen. Die bisherigen zweiphasigen Elektroleitungen lässt er durch dreiphasige Leitungen ersetzen. Es handelt sich um eine Verbesserung in 3 Kernbereichen, damit sind es Herstellungskosten.

Der Eigentümer eines bewohnten, verwahrlosten Wohnhauses lässt die alten Kohleöfen durch eine moderne Heizungsanlage ersetzen. Er baut an Stelle der einfach verglasten Fenster Isolierglasfenster ein. Er modernisiert das Bad, wobei er neben der Badewanne separat eine Dusche einbaut. Es werden zwei Dachgauben aufgesetzt, wodurch die nutzbare Fläche des Gebäudes vergrößert wird. Durch die Dachgauben ist die nutzbare Fläche erweitert worden, der Zustand der Wohnung wird wesentlich verbessert. Das Gebäude erhält ein zusätzliches Fenster. Außerdem werden in zwei Wohnungen Wände versetzt, wodurch die Abstellkammern verkleinert und die Schlafzimmer vergrößert werden. Es handelt sich um eine Erweiterung des Wohnraums und der Zustand wird wesentlich verbessert.

Sonstige sofort absetzbare Kosten	i	
Kosten der Haussuche	EUR	6.000,00
Sachverständigengutachten	EUR	0,00
Freifeld3	EUR	0,00
Freifeld4	EUR	0,00
Nicht absetzbare Kosten	1	
Einbauküche selbstgenutzt	EUR	30.000,00
Freifeld2	EUR	0,00
Freifeld3	EUR	0,00
Freifeld4	EUR	0,00

Im unteren Teil des Fensters "Renovierung" stehen mehrere Freifelder zur Verfügung.

Hier erfassen Sie beliebige Bezeichnungen für weitere sofort oder nicht absetzbare Renovierungskosten.

Es werden aber nur die Kostenarten ausgegeben, für die rechts ein Wert erfasst wurde.

Sie können hier also wiederkehrende Kostenarten beliebig vordefinieren und nur im Bedarfsfall mit einem Zahlenwert ausfüllen. Am einfachsten erfolgt die Vorbelegung in "Optionen", "Verwaltung", "Parameter", "Objekt".

Die Summe der Renovierungskosten wird ins Hauptfenster der Kosten übernommen.

Zusätzliche sofort absetzbare Kosten bei vermieteten oder gewerblich genutzten Objekten können z. B. sein:

- Notar- und Grundbuchkosten f
 ür die Kreditbesicherung
- Kosten von Fahrten zu Banken, Bausparkassen, Finanzierungsberatern und -vermittlern
- Sachverständigengutachten zur Feststellung der Beleihungsgrenze
- Vermittlungsprovision von Banken und Bausparkassen
- Gebühren für die Eintragung der Sicherung ins Grundbuch
- Kosten der Haus- oder Wohnungssuche wie Kosten für Fahrten zur Besichtigung der Immobilie, für Inserate oder für Porto und Telefon
- Rechnungen für Ausbau/Instandhaltung/Modernisierung, insofern der Betrag 4000 EUR ohne MwSt. nicht übersteigt.

Unter **Nicht absetzbare Kosten** erfassen Sie die Summe aller Kostenarten, die zwar in die Finanzierung einfließen sollen, aber nicht steuerlich absetzbar sind (z. B. die Kosten für eine selbst genutzte Einbauküche, Alarmanlage).

26.1.4Sonderfälle

Objekt	Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar				
٧	erteilt absetzbare	Kosten für Ir	nstandhaltung (und Sanierur	ng sowie Wirtsch	aftsgüter			•		
In	standhaltungs-/S	Sanierungsko	sten nach ESt	G§7h					1	EUR	0,00
Ir	Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EStG §7i									EUR	0,00
In	Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EStG §10f									EUR	0,00
к	Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7, verteilt auf 10 Jahre							Jahre	•	EUR	2.000,00
К	Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7, verteilt auf						13	Jahre	•	EUR	0,00
к	osten für Wirtsch	aftsgüter nac	ch §7, verteilt a	uf			20	Jahre	•	EUR	0,00
к	osten für Wirtsch	aftsgüter nac	ch §7, verteilt a	uf			4	Jahre	6	EUR	0,00
Int W Ar	Info: Wenn Sie in diesem Fenster "Verteilt absetzbare Kosten für Instandhaltung und Sanierung" erfassen, emittelt und generiert ALF-OPTIFI automatisch die passende Abschreibung. Anwender des Moduls A - Abschreibung sehen die generierte Abschreibung im "AfA-Fenster" und können diese dort ggf. auch ändem.										
V	erteilt absetzbare	Kosten gesa	amt							EUR	2.000,00

Im Fenster "**Sonderfälle**" erfassen Sie verteilt absetzbare Kosten für Instandhaltung und Sanierung sowie Wirtschaftsgüter.

Erfassen Sie die verteilt absetzbaren Kosten je nach Kostenart wahlweise in:

- Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EstG §7h
- Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EstG §7i
- Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EstG §10f
- Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7h, verteilt auf 10 Jahre
- Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7h, verteilt auf 13 Jahre
- Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7h, verteilt auf 20 Jahre
- Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7h, verteilt auf x (frei erfassbar) Jahre



Je nach Eintragung ermittelt ALF-OPTIFI automatisch die passende Afa.

Die Summe der verteilt absetzbaren Kosten wird ins Hauptfenster der Kosten übernommen.

Verteilt absetzbare Anschaffungskosten bzw. nachträgliche Herstellungskosten bei Wirtschaftsobjekten und Baudenkmalen können über mehrere Jahre verteilt abgesetzt werden. Um absetzbare Anschaffungskosten handelt es sich, wenn z. B. eine Einbauküche in eine Wohnung eingebaut und mit vermietet wird. Nachträgliche Herstellungskosten entstehen durch Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Objekten. Nach EStG §7 können diese als Erhaltungsaufwand sofort oder als nachträgliche Herstellungskosten linear wie die Immobilie selbst abgeschrieben werden. Diese Kosten können Sie wahlweise unter dem Reiter "Renovierung" oder hier eintragen. Erhöhte Absetzungen regelt das EStG in den §§7h, 7i und 10f. Diese betreffen Kosten durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen und an Baudenkmalen. Die Kosten für diese Maßnahmen bzw. den Erwerb von vermieteten Wirtschaftsgütern tragen Sie hier ein.

Verteilt absetzbaren Kosten bei Notar, Grunderwerbsteuer und Makler berücksichtigen:

Beim Erwerb einer bereits bestehenden Immobilie können weitere absetzbare Kosten für Instandhaltung/Modernisierung oder Zusatzausstattung entstehen. Sind diese Kosten Teil des notariellen Kaufvertrags, erhöhen sie die Berechnungsbasis der Baunebenkosten für Notar, Grunderwerbsteuer und Makler. In diesem Fall markieren Sie bitte "Verteilt absetzbare Kosten bei Notar, Grunderwerbsteuer und Makler berücksichtigen".

Entstehen die Kosten nachträglich nach dem Erwerb und sind sie nicht Teil des notariellen Kaufvertrags, erhöhen Sie die Berechnungsbasis für Notar/Grunderwerbsteuer/Makler nicht.

Nach **EStG §7h** können die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen erhöht abgesetzt werden. Diese Kosten können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren mit jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren mit jeweils bis zu 7 Prozent geltend gemacht werden. Bitte tragen Sie hier die Kosten ein, die für die Modernisierung des gewerblich genutzten bzw. vermieteten Teils der Immobilie anfallen. Die AfA wird automatisch generiert.

Nach **EStG §7i** können die Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, erhöht abgesetzt werden. Diese Kosten können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren mit jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils mit bis zu 7 Prozent geltend gemacht werden. Bitte tragen Sie hier die Kosten ein, die auf den gewerblich genutzten bzw. vermieteten Teils des Baudenkmals entfallen. Die AfA wird automatisch generiert.

Nach **EStG §10f** kann ein Steuerpflichtiger Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren mit jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn es sich um ein Baudenkmal oder um ein Gebäude in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen handelt. Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht anderen Förderungen unterliegen. Bitte tragen Sie hier die Kosten ein, die auf den eigengenutzten Teils der Immobilie entfallen. Die AfA wird automatisch generiert.

EStG §7 regelt die Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung von Wirtschaftsgütern. Wirtschaftsgüter werden vom Steuerpflichtigen erworben, um Einkünfte zu erzielen, z. B. eine mitvermietete Einbauküche oder Büromöbel. Laut Artikel 1 können die Kosten für diese Wirtschaftsgüter entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, aufgeteilt in gleichmäßigen Jahresbeträgen, abgesetzt werden. Bei Möbeln und mitvermieteten Elektrogeräten z. B. geht man von 10 Jahren aus. Für mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie z. B. Büromöbel sind 13 Jahre maßgeblich, für mitvermietete Möbel (Einbauküche) oder mitvermietete Geräte (Kühlschrank) 10 Jahre. Bei feststehenden Wirtschaftsgütern (Gebäuden), die zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen, geht man von 33 Jahren Nutzungsdauer aus. Bei feststehenden Wirtschaftsgütern (Gebäuden), die diese Voraussetzung nicht erfüllen, geht man von 50 Jahren Nutzungsdauer aus. Bewegliche Wirtschaftsgüter haben unterschiedliche Nutzungsdauern. Das Bundesfinanzministerium gibt AfA-Tabellen heraus, die die nach Wirtschaftszweigen gegliederte durchschnittliche Nutzungsdauer von beweglichen Wirtschaftsgütern enthalten. Sie sind damit für die Bemessung der Absetzung für Abnutzung (AfA) maßgeblich. Bitte nutzen Sie die AfA-Tabellen des Bundesfinanzministeriums, um die steuerlich anerkannte voraussichtliche Nutzungsdauer zu ermitteln.

Bitte tragen Sie die bei Ihnen anfallenden Kosten für ein bewegliches Wirtschaftsgut sowie die zugehörige Nutzungsdauer aus der AfA-Tabelle des BFM ein. Die AfA wird automatisch generiert.

26.1.5Makler/Notar

Objek	Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar			
1	Nakler-/Notarkoste	en								
C	Grundstückskoster	ı							EUR	80.000,00
C	iebäudekosten								EUR	300.000,00
						A	0.00		5115	
1	laklerkosten					%	6,00		EUR	20.932,00
1	lotarkosten für Im	mobilienerwe	rb			%	0,00	•	EUR	6.975,00
1	lotarkosten für Gn	undschuldeir	ntrag			%	0,60	8	EUR	2.093,00
-										
(Gesamtkosten für I	Makler/Notar	r						EUR	30.000,00

Im Fenster "**Makler/Notar**" verwalten Sie die Makler- und Notarkosten. Erfassen Sie in "Optionen", "Verwaltung", "Parameter", "Objekt" die maßgeblichen Prozentwerte als Vorbelegung, ermittelt ALF-OPTIFI den entsprechenden Betrag aus den erfassten Grundstücks- und Gebäudekosten.

Sie können die Beträge aus den Prozentwerten ermitteln lassen oder rechts in EUR erfassen.

Die Summe der Makler-/ Notarkosten wird ins Hauptfenster der Kosten übernommen.

Maklerkosten: Eine Maklerprovision ist die Provision für die Vermittlung von Immobilien durch einen Makler. Die Höhe der Provision wird frei vereinbart und liegt i. d. R. zwischen 3% und 6% zuzüglich MwSt. Bemessungsgrundlage sind die Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten der Immobilie zuzüglich der Kosten für das Grundstück. Diese Bemessungsgrundlage wird um evtl. durch Eigenleistung gesparte Kosten reduziert.

Notarkosten für Immobilienerwerb: Die Kosten für die Leistungen des Notars betragen etwa 1,8 % der Bemessungsgrundlage. Darin sind alle Notargebühren sowie die bei den Ämtern anfallenden Kosten enthalten. Bemessungsgrundlage sind die Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten der Immobilie zuzüglich der Kosten für das Grundstück bzw. des Kapitalwertes der künftig anfallenden Zahlungen für das Grundstück bei Erwerb durch Erbbauzins. Diese Bemessungsgrundlage wird um evtl. durch Eigenleistung gesparte Kosten reduziert.

Die **Notarkosten für den Grundschuldeintrag** hängen von der Höhe der Grundschuld ab und davon, ob es eine Buchgrundschuld oder eine Briefgrundschuld ist, ob eine Zwangsvollstreckungsklausel enthalten und ob eine Notarbestätigung vorgesehen ist. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 0,63 % der Grundschuld. Falls Sie die Notarkosten für den Grundschuldeintrag genau kennen, können sie diese selbst eintragen. Wenn Sie in ALF-OPTIFI einen Prozentsatz hinterlegen, wird dieser vom Kaufpreis gerechnet. Da meist keine Vollfinanzierung stattfindet, können Sie einen geringeren Prozentsatz als 0,63 % hinterlegen.

26.2 Objektdatenbank

Mit Modul O – Objekt können Sie Objektdaten für wiederkehrende Objekte in einer Objektdatenbank verwalten.

Objekt Selbstgenutzt Vermietet Grundstück Gebäude	Renovierung Sonderfälle Makler/Notar	L 🖌 🥒	
Objektdaten		aus Objekt-DB laden	in Objekt-DB speichem

Klicken Sie im Hauptfenster des Objekts auf <in Objekt-DB speichern>, um die Daten des aktuellen Objekts zu speichern.

Auswahil Allgemein Selbstgenutzt Vermietet Grundstück Gebäude Makler/Notar Infos/Bilder Objekt Objekt Objekt TS2 Typ Q Doppelhaushälite Objekt Q Testobjekt3 Ort Q 33333 Beispieldorf Beschreibung Notizen zum Objekt 3	B laden wahl zu eicherte
Objekt TS2 Typ Doppelhaushälte Offnen Sie die Ausw Objekt Testobjekt3 Ort 33333 Beispieldorf Beschreibung Notizen zum Objekt 3 Image: Comparison of the second s	wahl zu eicherte
Objekt Nr. Q TS2 Typ Q Doppelhaushälte Doppelhaushälte Doppelhaushält	eicherte
Objekt Testobjekt3 Drt 33333 Beispieldorf Beschreibung Notizen zum Objekt 3	
Beschreibung Notizen zum Objekt 3	
Beschreibung Notizen zum Objekt 3	
Liste der gespeicherten Objekten	
Objekt-Nr Objekt Typ Ort Beschreibung Gesamtkosten	
AB1 Testobjekt1 Einfamilienhaus m 12345 Testhausen Notizen zum Objekt Test1 344.288.00	
AB3 Testobjekt2 Eigentumswohnung 74211 Leingarten Notizen zum Objekt 2 157.500,00	
TS2 Testobjekt3 Doppelhaushällte 33333 Beispieldorf Notizen zum Objekt 3 338.333,00	

Datenbank: Objekt			×
Auswahl Allgemein :	Selbstgenutzt Vermietet Grundsti.	ick Gebäude Mak	(ler/Notar Infos/Bilder
Objektbezeichnung	Testobjekt3	Ort 3	3333 Beispieldorf
Objektbilder (nur in \	/erbindung mit Modul B - Beratung)		Bilder wählen/zuordnen
Objektbilder		Vorschau	1. MI . W
Bildnummer	Bezeichnung	100 m	
Objektbild 1	aussen		ANK -
Objektbild 2	innen		
		Mana and a second	
Notizen zum Objekt			
Notizen zum Objekt	3		 Text aus Datei laden
			Taut Kingkan
			I exclosorien
			👻 Text aus Zwischenablage
chließen Navigation:	< > 💾 Speichern 🔄 Neu 🗙	Loschen Ubernehm	nen

Über die Ordnerlaschen erreichen Sie alle Infos zu den gespeicherten Objekten.

Mit <Übernehmen> laden Sie die Daten eines gespeicherten Objekts in das Erfassungs-fenster.

27 Modul P – Protokoll

Das Modul P - Protokoll erstellt ein umfangreiches Beratungsprotokoll nach den Vorgaben der seit 21. März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

• Sie erstellen für jeden Kreditnehmer beliebig viele Beratungsprotokolle.

• In den über 80 mitgelieferten Textbausteinen, aufgeteilt in 12 Kategorien, sind alle gesetzlich geforderten Angaben enthalten. Dabei werden in vielen Bausteinen Daten aus der Software übernommen oder Auswahlen bereitgestellt, die danach änderbar sind.

• Zusätzlich können Sie eigene Bausteine erstellen, auch mit Platzhaltern und Auswahlen. Für eine schnellere Bearbeitung können Sie beliebig viele eigene Vorlagen speichern.



Sie sehen hier alle für den Darlehensnehmer erstellten Beratungsprotokolle.

Über die Buttons unten erstellen Sie ein neues Protokoll, ändern ein bestehendes Protokoll, erstellen eine Variante eines bestehenden Protokolls, löschen ein Protokoll oder geben die Daten eines Protokolls aus.

27.1.1 Neues Protokoll erstellen

Klicken Sie auf den Button <Neu>, um ein neues Beratungsprotokoll zu erstellen, z. B. bei Erstgesprächen.

Die Bearbeitung des Protokolls lesen Sie im Punkt "Beratungsprotokoll bearbeiten".

27.1.2 Protokoll ändern

Wählen Sie ein Protokoll in der Liste und klicken Sie den Button <Ändern>, um ein bestehendes Protokoll zu ändern.

27.1.3 Varianten erstellen

Besteht bereits ein Protokoll aus einem Erstgespräch, können Sie für Folgegespräche eine Variante dieses Protokolls erstellen. Wählen Sie dafür das Protokoll aus dem Erstgespräch und klicken Sie den Button Variante erstellen>.

An den Namen Ihres Protokolls wird jetzt automatisch "- Variante" angehängt. Bitte ändern Sie das entsprechend.

Jetzt ändern Sie den Inhalt des Protokolls, wie in "Beratungsprotokoll bearbeiten" beschrieben.

27.1.4 Protokoll löschen

Wählen Sie ein Protokoll in der Liste und klicken Sie den Button <Löschen>, um ein bestehendes Protokoll zu löschen.

27.1.5 Protokoll auswerten

Um ein Beratungsprotokoll auszugeben, wählen Sie ein Protokoll in der Liste und klicken Sie den Button <Auswerten>. Sie sehen das Protokoll dann in der Druckvorschau.

% Druckve	orschau (R8)	
Aktuelle	e Seite 1 von 3	
Start	Ausgabe als Bilddatei In Textverarbeitung übertragen Ausgabe als E-Mail versenden	
K Erste Seite	Nachste Letzte Seite Seite Seite Seite Seitenauswahl Ausgabe	
	Für Max Mustermann 12345 Musterweg 6, Musterstadt Brotokoll zum Beratungsgespräch über Finanzierung	E
	r fotokon zum Boratangogoophaon abor i manziolang	
	Ort und Zeit der Beratung	
	Das Beratungsgespräch erfolgte am 24.02.2016 um 16:23 Uhr.	
	Die Beratung erfolgte in den Geschäftsräumen des Beraters.	
	Die Anschrift lautet Liebigstr. 23, 74211 Leingarten.	
	Es handett sich um ein Erstgespräch.	
	Gesprächspartner	
	Ausgeführt wurde diese Beratung durch ALF AG, Bernd Berater.	-

27.2Beratungsprotokoll bearbeiten

🔀 Beratungsprotokoll (R9)	
Protokollname: Beratungsprotokoll	•
Kategorie erstellen	Protokoll zum Beratungsgespräch über Finanzierung
Kategorie verwalten	
Vorhandene Textbausteine (Kategorie Vorhandene Textbausteine (Kategorie Ott und Zeit der Beratung Otberschrift Ott und Zeit erfassen Beratungsort Beratungsort Beratungsanschrift Berater Viberschrift Berater Kreditnehmer Weitere Anwesende Entgelt und Produkte Otberschrift Beratungsertgelt Entgeltberechnung	Mit Klick auf das Pfeilsymbol oder drag & drop ziehen Sie Überschriften/Textbausteine aus den Vorlagen links in den Text rechts. Wählen Sie eine Kategorie, werden alle enthaltenen Bausteine übernommen. Nicht benötigte Bausteine sind ausblendbar (rechte Maus). ALF-Bausteine sind blau (nicht änderbar, zum Ändern kopieren). Rechts sind auch freie Eingaben möglich (Buttons unten).
Textbaustein/Überschrift erstellen Textbaustein/Überschrift verwalten	Neuen freien Text hinzufügen Neue freie Überschrift Beratungsprotokoll leeren
Ok	Speichern als Vorlage Vorlage laden Abbrechen

Im Fenster des Beratungsprotokolls sehen Sie links alle bestehenden Kategorien, Überschriften und Textbausteine. Ist das Protokoll leer lesen Sie rechts eine Kurzbeschreibung.

27.2.1 Mitgelieferte Textbausteine

Gesprächspartner Zur besseren Übersicht sind die Bausteine in Kategorien gegliedert.

Die von ALF mitgelieferten Standardtext-Vorlagen sind blau gekennzeichnet.

Oberschrift In jeder Kategorie gibt es eine Textvorlage für die Überschrift.

Berater Darunter sehen Sie mehrere mitgelieferte Textbausteine.

Im Treeview sehen Sie jeweils die Bezeichnung des Textbausteins.

Um den Text des Textbausteins zu sehen, ohne diesen Baustein im Protokoll zu verwenden, verweilen Sie im Treeview kurz mit dem Mauszeiger auf dem Baustein.

In der folgenden Tabelle sehen Sie eine Übersicht der von ALF gelieferten Textbausteine. Diese Tabelle zeigt die von ALF gelieferten Bausteine zum Auslieferungsstand März 2016. Gern integrieren wir hier die Wünsche unserer Kunden. Sie haben einen Änderungswunsch zu den Bausteinen? Bitte kontaktieren Sie den ALF-Support Tel. 07131 906565 oder E-Mail <u>support@alfag.de</u>

Bereich	Baustein
	Ort und Zeit erfassen
	Beratungszeit
Ort und Zeit der Beratung	Beratungsort
3	Beratungsanschrift
	Erstgespräch oder Folgeberatung
	Berater
Gesprächspartner	Kreditnehmer
	Weitere Anwesende
	Beratungsentgelt
Entgelt und Produkte	Entgeltberechnung
, and the second s	Produkte
	Situation erfassen
	Situation Selbstauskunft
Situation des Kreditnehmers	Situation übernehmen
	Brutto-Einkommen übernehmen
	Netto-Einkommen übernehmen
	Risiken erfassen
	Risiken Kreditnehmer
	Risiken Finanzierung
Risiken des Kreditnehmers	Risiken Einschätzung
	Risiken konservativ
	Risiken nicht konservativ
	Risiken Absicherung
	Anlass erfassen
	Anlass wählen
	Bedarf erfassen
	Bedarf Nutzung, Vorhaben
	Bedarf Art, Nutzung, Vorhaben
Bedarf des Kreditnehmers	Bedarf Grundstück
	Bedarf übernehmen
	Objektanschrift erfassen
	Objektanschrift übernehmen
	Eigenmittel erfassen
	Eigenmittel übernehmen
	Ziele erfassen
	Ziele einzeln
Ziele des Kreditnehmers	Finanzierungszeit erfassen
	Finanzierungszeit wählen
	Zinsbindung erfassen

	Zinsbindung wählen
	Inhalte erfassen
	Inhalte wählen
	Inhalte übernehmen
Inhalte der Beratung	Variantenvergleich
	Auswertungen
	Auswertungen ESIS
	Auswertungen VVI
	Empfehlung Text
	Empfehlung erfassen
	Empfehlung mehrere erfassen
Fraebnis der Beratung	Empfehlung übernehmen
Ligebnis der Deratung	keine Empfehlung
	Begründung erfassen
	Verbindliche Vorschläge
	Vertragsunterlagen
	Anmerkungen erfassen
Anmerkungen	Infoerhalt allgemein
	Infoerhalt Wohnriester
	Unterlagen für Berater
	Alter der Unterlagen
	Einkommen Privatperson
	Einkommen Selbstständig/Freiberufler
	Kauf einer Eigentumswohnung
	Kauf eines Hauses
Unterlagen	Bau eines Hauses
	Kauf Grundstück
	Vermietung
	Sanierung
	Nießbrauch, Wohnrecht, Reallasten
	Erbbaupacht
	Unterlagen für Kreditnehmer
	Berater und Kreditnehmer übernehmen
	Berater und Kreditnehmer ohne Namen
Unterschriften	Berater übernehmen
	Berater ohne Namen
	Kreditnehmer übernehmen
	Kreditnehmer ohne Namen

27.2.2 Mitgelieferte Textbausteine verwenden

Um einen der Bausteine für Ihr Protokoll zu verwenden, wählen Sie den Baustein links im Treeview und:

- ziehen Sie den Baustein mit drag & drop in den rechten Bereich od er
- Sie klicken auf den Pfeil-Button, damit der Baustein nach rechts übernommen wird



27.2.2.1 Editierfelder

In manchen Bausteinen ist eine Erfassung von Daten unbedingt erforderlich. Die zu erfassenden Bereiche sind rot gekennzeichnet (z. B. bei "Weitere Anwesende" im Bild unten).



Klicken Sie in den roten Bereich und erfassen Sie die Daten. Die rote Schrift wird komplett entfernt und durch Ihre Daten ersetzt. Sie müssen dafür den Bereich der roten Schrift nicht genau markieren, sondern einfach in den Bereich der roten Schrift klicken und Text erfassen.

x

Felder für Vorlage übernehmen

27.2.2.2Platzhalter

In einigen Bausteinen werden Daten aus der Software übernommen. Dafür sind in den Bausteinen Platzhalter enthalten. Übernehmen Sie einen solchen Baustein mit <OK>, werden die Platzhalter automatisch eingesetzt (z. B. im Bild die Kreditnehmerdaten).

Wie Sie eine Vorlage erstellen, lesen Sie im entsprechenden Kapitel.



Platzhalter übernehmen?

Ok

Die Platzhalter werden durch die aktuellen Werte ersetzt.

Alternativ können Sie die Werte nicht ersetzen, falls Sie sich eine Vorlage für das Beratungsprotokoll erstellen möchten.

In diesem Fall wählen Sie bitte "Felder für Vorlage übernehmen".

27.2.2.3 Auswahlfelder

In vielen Bausteinen werden Auswahlfelder angeboten. Dabei ist entweder nur eine Auswahl (Radiobutton) oder eine Mehrfachauswahl (Häkchen mit Checkbutton) möglich.

Eine **Einfachauswahl** treffen Sie z. B. für Erstgespräch/ Folgeberatung, Objektart, Nutzung, Vorhaben, gewünschte Zinsbindung, gewünschte Finanzierungszeit.

Wählen Sie die gewünschte Angabe und klicken Sie <OK>.

Bitte wählen Sie	×
Erstgespräch oder Folgeberatung	
ein Erstgespräch	
⊘ eine Folgeberatung	
Ok Felder für Vorlage übernet	ımen
]

Mehrfachauswahlen gibt es z. B. in den Risiken und Zielen des Kreditnehmers und in den Unterlagen.

Wählen Sie die Daten, die im aktuellen Protokoll ausgegeben werden sollen und klicken Sie <OK>.

Bitte wählen Sie	
Ziele des Kreditnehmers	
Iange Zinssicherheit	
schnelle Entschuldung	
geringe monatliche Belastung	=
geringe gesamte Belastung	
niedriger Gesamteffektivzins	
niedriger Barwert	
Steuervorteil	
📄 Vermögensaufbau	
🔲 regelmäßige Einnahmen	
Inflationsschutz	
hoher Wertzuwachs	-
Ok Felder für Vorlage übernehmen	

Wie Sie eine Vorlage erstellen, lesen Sie im entsprechenden Kapitel.

27.2.3 Kategorie verwenden (mehrere Bausteine gleichzeitig)

Für eine schnellere Bearbeitung des Protokolls, können Sie auch alle Bausteine einer Kategorie gleichzeitig übernehmen. Dafür wählen Sie die Kategorie links im Treeview und dann:

- ziehen Sie die Kategorie mit drag & drop in den rechten Bereich od er
- Sie klicken auf den Pfeil-Button, damit die Kategorie nach rechts übernommen wird



27.2.3.1 Mehrere ähnliche Bausteine

In vielen Kategorien sind mehrere ähnliche Bausteine enthalten (z. B. "Ort und Zeit erfassen" zum Erfassen der Daten und "Beratungszeit" mit automatisch gesetzten Einträgen).

Damit diese nicht doppelt übernommen werden, klicken Sie bitte vor Übernahme der Kategorie die nicht benötigten Bausteine weg.

Dafür klicken Sie mit der rechten Maustaste auf einen nicht benötigten Baustein und wählen "Textbaustein ausblenden".

Sie blenden ausgeblendete Textbausteine wieder ein, indem Sie mit der rechten Maustaste auf die Kategorie klicken und "Alle untergeordneten Einträge einblenden" wählen.





27.2.3.2 Auswahlfelder wählen

In vielen Bausteinen sind Auswahlfelder enthalten (z. B. Auswahl "Erstgespräch" oder "Folgetermin"). Sie haben alle Bausteine einer Kategorie gewählt, deshalb werden Ihnen alle enthaltenen Auswahlfelder nacheinander angezeigt. Bitte treffen Sie jeweils Ihre Auswahl und klicken "OK".

Bitte wählen Sie
Erstgespräch oder Folgeberatung
ein Erstgespräch
◎ eine Folgeberatung
Ok Felder für Vorlage übernehmen

27.2.4 Eigene Textbausteine erstellen und verwenden

Zusätzlich zu den von ALF gelieferten Textbausteinen können Sie auch eigene Bausteine für Überschriften und Bausteine erstellen.

Wählen Sie die Kategorie, in der Sie den eigenen Baustein erstellen möchten und klicken unter dem Treeview auf:

Textbaustein/Überschrift erstellen

Im Fenster "Textbaustein/Überschrift erstellen" ist die Kategorie auch noch änderbar. Klicken Sie dafür einfach in das Feld "Kategorie", damit die Auswahl geöffnet wird und wählen Sie die korrekte Kategorie.

Textbaustein/Übe	erschrift erstellen	
Art:	Textbaustein	
Kategorie:	Risiken des Kreditnehmers -	
Bezeichnung: Text:	Ott und Zeit der Beratung Gesprächspatner Entgelt und Produkte Situation des Kreditnehmers Risiken des Kreditnehmers Ziele des Kreditnehmers Inhalte der Beratung Ergebnis der Beratung Of Anmerkungen Unterlagen	

Erfassen Sie dann die Bezeichnung des Bausteins. Diese Bezeichnung wird nicht mit ausgegeben. Sie bezeichnet den neuen Baustein im Treeview links.

Textbaustein/Üb	erschrift erstellen 🛛 🕅
Art:	Textbaustein
Kategorie:	Risiken des Kreditnehmers 🔹
Bezeichnung:	Eigene Risiken

Erfassen Sie dann den Text Ihres neuen Bausteins.

Text:		☑ ↔
	Hier erfassen Sie den Text des Bausteins. Dieser Text wird genau so ausgegeben.	

27.2.4.1 Platzhalter

Platzhalter für <aktuelles datum=""> einfügen</aktuelles>	Im Textbereich können auch Platzhalter und		
Platzhalter für <aktuelle uhrzeit=""> einfügen</aktuelle>	Markierungen für einzugebenden Text eingefügt		
Platzhalter für < Anschrift Berater> einfügen	werden. Klicken Sie an der gewünschten		
Platzhalter für < Anschrift Kreditnehmer> einfügen	Stelle auf das Platzhalter-Icon:		
Platzhalter für <namen der="" kreditnehmer=""> einfügen</namen>			
Platzhalter für < Firmen/Institutsname> einfügen	Die Auswahl der Platzhalter wird geöffnet (Bild links).		
Platzhalter für <beratername> einfügen</beratername>	Wählen Sie den gewünschten Platzhalter.		
Platzhalter für <e-mail kreditnehmer=""> einfügen</e-mail>			
Platzhalter für <berechnungsname> einfügen</berechnungsname>	Diese werden dann als Platzhalter in den lext		
<markierung "bitte="" einfügen="" ergänzen"="" text=""></markierung>	(Beispiel siehe Bild unten).		

	√
Hier erfassen Sie den Text des Bausteins. Dieser Text wird genau so ausgegeben.	
Beispiel für Platzhalter "Name der Kreditnehmer:" < <u>Namen der Kreditnehmer></u>	
Beispiel für die Markierung "Bitte erfassen Sie hier":	
	Hier erfassen Sie den Text des Bausteins. Dieser Text wird genau so ausgegeben. Beispiel für Platzhalter "Name der Kreditnehmer:" <u>«Namen der Kreditnehmer»</u> Beispiel für die Markierung "Bitte erfassen Sie hier"; <u>«Markierung "BITTE TEXT ERGÄNZEN" einfügen»</u>



Im Textbereich können auch Auswahlfelder eingefügt werden.

Klicken Sie an der gewünschten Stelle auf das Auswahlfeld-Icon:

Das	Fenster	"Erstellen
einer	variablen	Auswahl"
wird g	geöffnet.	

Wählen Sie, ob eine Einfachauswahl (Radiobutton) oder eine Mehrfachauswahl (Checkbox mit Häkchen) erstellt werden soll.

Erfassen Sie dann die **bis zu 20** zur Auswahl stehenden Daten.

Sie können über diesen Dialog in Ihren Textbausteinen/Überschriften eigene Auswahlen definieren. Wird der Textbaustein dem Protokoll hinzugefügt, so wird ein Dialog zur Abfrage angezeigt, welcher die von Ihnen hier definierten Auswahlmöglichkeiten enthält. Im Textbaustein erscheint letztendlich nur der Text der ausgewählten Auswahlmöglichkeiten	Erstellen einer variablen /	Auswahl		×
Nur eine Auswahl möglich Bezeichnung: Eigene Risiken Auswahlmöglichkeiten: Risiko 1 Image: Comparison of the second secon	Sie können über diesen I Textbaustein dem Protok definierten Auswahlmögl Auswahlmöglichkeit/en.	Dialog in Ihren Textbausteinen/Überschriften eigene Au coll hinzugefügt, so wird ein Dialog zur Abfrage angeze ichkeiten enthält. Im Textbaustein erscheint letztendlic	uswahlen definieren. Wird der igt, welcher die von Ihnen hier sh nur der Text der ausgewählte	n
Bezeichnung: Eigene Risiken Auswahlmöglichkeiten: Risiko 1 Risiko 2 Risiko 3 Image: Comparison of the second se		Nur eine Auswahl möglich	Mehrfachauswahl möglich (D
Auswahlmöglichkeiten: Risiko 1 🔷	Bezeichnung:	Eigene Risiken]
Risiko 2 Risiko 3	Auswahlmöglichkeiten:	Risiko 1	0	
Risiko 3 Image: Constraint of the second se		Risiko 2	0	
		Risiko 3	0	
			0	
			<	
			<	
			0	
			0	
Ok Abbrechen		Ok	Abbrechen	



Hier erfassen Sie den Text des Bausteins. Dieser Text wird genau so ausgegeben.
Beispiel für Platzhalter "Name der Kreditnehmer:" <namen der="" kreditnehmer=""></namen>
Beispiel für die Markierung "Bitte erfassen Sie hier": <markierung "bitte="" einfügen="" ergănzen"="" text=""></markierung>
Beispiel Auswahlfeld als Einmalauswahl: [Eigene Risiken Iradio]Risiko 1 Risiko 2 Risiko 3]
Beispiel Auswahlfeld als Mehrfachauswahl: [Eigene Risiken check Risiko 1 Risiko 2 Riskio 3]
Beispiel Auswahlfeld mit Platzhalter (Eigene Risiken check Risiko 1 <aktuelles datum=""> Risiko 2 Risiko 3]</aktuelles>

27.2.4.3 Platzhalter bzw. Auswahlfeld ändern

Klicken Sie in Ihrem selbst angelegten Baustein auf den grau bzw. blau hinterlegten Bereich eines Platzhalters bzw. Auswahlfeldes, wird das jeweilige Fenster zum Ändern geöffnet.

Risiken des Kreditnehmers 🔶						
Überschrift		Eigene Risiken				
Risiken erfassen		Eingefügt von Administrator	~	~	\sim	\mathbf{v}
Risiken Kreditnehmer		25.02.2016 16:27	-	•	\sim	\mathbf{h}
Risiken Finanzierung		Hier erfassen Sie den Text des Bausteins. Dieser Text wird genau so ausgegeben.				
🖨 Risiken Einschätzung 😑	Bisiken Einschätzung = Beispiel für Platzhalter "Name der Kreditnehmer:" Max Mustermann					
Risiken konservativ						
Risiken nicht konservativ						
Risiken Absicherung		Beispiel Auswahlfeld als Einmalauswahl: Risiko 1				
Eigene Risiken	9	Beispiel Auswahlfeld als Mehrfachauswahl: Risiko 1, Risiko 2				
Selbst erstellte Übersicht		Beispiel Auswahlfeld mit Platzhalter Risiko 1 25.02.2016				

27.2.4.4 Eigenen Baustein verwenden

Alle Bausteine, die Sie selbst angelegt haben, werden im Treeview mit grauem Icon dargestellt.

0	Eigene Überschrift zu Risiken In jeder Kategorie können Sie eigene Überschriften anlegen.			
€	Eigener Textbaustein zu Risiken Außerdem sind beliebig viele eigene Textbausteine anlegbar.			
	Bei beiden sehen Sie im Treeview die erfasste Bezeichnung.			
Die von ALF mitgelieferten Standardtext-Vorlagen sind blau gekennzeichnet.				

Oberschrift In jeder Kategorie gibt es eine Textvorlage für die Überschrift.
 Darunter sehen Sie mehrere mitgelieferte Textbausteine.

Um einen der Bausteine für Ihr Protokoll zu verwenden, wählen Sie den Baustein links im Treeview und:

- ziehen Sie den Baustein mit drag & drop in den rechten Bereich od er
- Sie klicken auf den Pfeil-Button, damit der Baustein nach rechts übernommen wird



Bitte wählen Sie	×
Beispiel Auswahlfeld als Einmalauswahl	
Risiko 1	_
🔘 Risiko 2	
💿 Risiko 3	
Beispiel Auswahlfeld als Mehrfachauswahl	
☑ Risiko 1	_
🔲 Risiko 2	
🖉 Risiko 3	
Ok Felder für Vorlage übernehmen	

Befinden sich in Ihrem Textbaustein Platzhalter, werden diese automatisch ersetzt.

Platzhalter für Erfassungsbereiche werden rot gekennzeichnet.

Auswahlfelder werden angezeigt. Je nach Vorgabe ist eine Einmalauswahl (Radiobutton – im Bild oben) oder eine Mehrfachauswahl (Häkchen mit Checkbutton – im Bild unten) möglich.

Wählen Sie die gewünschte Angabe und klicken Sie <OK>.

27.2.4.5 Eigene Texte für einmalige Eingabe

Zusätzlich zu den mehrfach verwendbaren Bausteinen können Sie im Textteil auch eigene freie Überschriften und Texte erstellen. Diese Funktion ist für eine einmalige Erfassung gedacht.

Klicken Sie dafür auf den betreffenden Button	Neuen freien Text hinzufügen	Neue freie Überschrift
unter dem Textteil:		

Über die Icons rechts sind auch hier Platzhalter und Auswahlen einfügbar.

Freie Eingabe	
Eingefügt von Administrator 29.02.2016 14:56	^
Hier erfassen Sie beliebigen Text.	

27.3Vorlagen verwalten

Für wiederkehrende Bereiche des Beratungsprotokolls wird die Erstellung von Vorlagen angeboten. Damit sparen Sie Erfassungszeit.

27.3.1 Vorlage erstellen

Möchten Sie eine Vorlage erstellen, wählen Sie die darin enthaltenen Überschriften und Textbausteine.

27.3.1.1 Platzhalter in Vorlagen



Enthält der gewählte Baustein Auswahlfelder, sehen Sie das Auswahlfenster (z. B. im Bild).

Möchten Sie eine Vorlage erstellen, klicken Sie auf <Felder für Vorlage übernehwählen.

Die Auswahl wird dann in den Text übernommen und beim Laden der Vorlage erneut angezeigt.

27.3.1.2 Auswał

Auswahlfelder in Vorlagen

Bitte wählen Sie	X
Erstgespräch oder Folgeberatung	
ein Erstgespräch	
eine Folgeberatung	
Ok	Felder für Vorlage übernehmen
	r older für Vonage abernenmen

Erstgespräch oder Folgeberatung
Eingefügt von Administrator
29.02.2016 09:30
Enterstation (Enters and Entertain and Article Enters and Articles (Colored and Articles

27.3.2 Vorlage speichern

Um eine Vorlage zu speichern, klicken Sie auf den Button <Speichern als Vorlage>.

Erfassen Sie einen Namen für die neue Vorlage.

Um eine Vorlage zu laden, klicken Sie auf den Button <Vorlage laden>.

Das Fenster der gespeicherten Vorlagen wird geöffnet.

Wählen Sie eine Vorlage und klicken Sie auf <Vorlage laden>, um diese zu öffnen.

Als Vorlage speichern	
Name der Vorlage: ALF-Beispielvorlage	
Ok	Abbrechen

27.3.3 Vorlage laden

-	US	
Test-Vorlage		
Beispiel-Vorlage		
Muster-Vorlage		
Information		
Information Bitte beachten Sie, dass falls	in der gewählten Vorlage Platzhalter vorhanden sind, diese nur	1
Information Bitte beachten Sie, dass falls automatisch mit den aktueller Falls Auswahen vorhanden s	in der gewählten Vorlage Platzhalter vorhanden sind, diese nur Werte gefüllt werden. ind werden diese beim Laden abgefragt	1
Information Bitte beachten Sie, dass falls automatisch mit den aktueller Falls Auswahlen vorhanden s	in der gewählten Vorlage Platzhalter vorhanden sind, diese nur Werte gefüllt werden. ind, werden diese beim Laden abgefragt.	1
Information Bitte beachten Sie, dass falls automatisch mit den aktueller Falls Auswahlen vorhanden s	in der gewählten Vorlage Platzhalter vorhanden sind, diese nur Werte gefüllt werden. ind, werden diese beim Laden abgefragt.	1

27.3.4 Vorlage löschen

Um eine Vorlage zu löschen, klicken Sie auf den Button <Vorlage laden>.

Das Fenster der gespeicherten Vorlagen wird geöffnet.

Wählen Sie eine Vorlage und klicken Sie auf <Vorlage löschen>, um diese zu ent-fernen.

Beratungsprotokoll aus Vorlage laden
Bitte wählen Sie eine Vorlage aus
Test-Vorlage
Beispiel-Vorlage
Muster-Vorlage
Information Bitte beachten Sie, dass falls in der gewählten Vorlage Platzhalter vorhanden sind, diese nun automatisch mit den aktuellen Werte gefüllt werden. Falls Auswahlen vorhanden sind, werden diese beim Laden abgefragt.
Vorlage laden Vorlage löschen Abbrechen

27.4 Rechtliche Informationen

Die Vorgaben zu den vorvertraglichen Informationen, die dem Kreditnehmer eines Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrags für ein Beratungsgespräch zu überreichen sind, wurden mit der ab 21.03.2016 gültigen Wohnimmobilienkreditrichtlinie wie folgt neu geregelt:

BGB § 511 - Beratungsleistungen bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Bevor der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer individuelle Empfehlungen zu einem oder mehreren Geschäften erteilt, die im Zusammenhang mit einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag stehen (Beratungsleistungen), hat er den Darlehensnehmer über die sich aus Artikel 247 § 18 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu informieren.

(2) Vor Erbringung der Beratungsleistung hat sich der Darlehensgeber über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie über die Präferenzen und Ziele des Darlehensnehmers zu informieren, soweit dies für eine passende Empfehlung eines Darlehensvertrags erforderlich ist. Auf Grundlage dieser aktuellen Informationen und unter Zugrundelegung realistischer Annahmen hinsichtlich der Risiken, die für den Darlehensnehmer während der Laufzeit des Darlehensvertrags zu erwarten sind, hat der Darlehensgeber eine ausreichende Zahl an Darlehensverträgen zumindest aus seiner Produktpalette auf ihre Geeignetheit zu prüfen.

Artikel 247 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch - § 18 Vorvertragliche Informationen bei Beratungsleistungen für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge

(1) Bevor der Darlehensgeber Beratungsleistungen für einen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag erbringt oder einen entsprechenden Beratungsvertrag schließt, hat er den Darlehensnehmer darüber zu informieren,

1. wie hoch das Entgelt ist, sofern ein solches für die Beratungsleistungen verlangt wird, ...

2. ob der Darlehensgeber seiner Empfehlung

a) nur oder im wesentlichen eigene Produkte zugrunde legt oder

b) neben eigenen Produkten auch eine größere Anzahl von Produkten anderer Anbieter zugrunde legt.

Lässt sich die Höhe des Entgelts nach Satz 1 Nummer 1 noch nicht bestimmen, ist über die Methode zu informieren, die für die Berechnung verwendet wird.

(2) Die Informationen sind auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln; sie können in der gleichen Art und Weise wie weitere vorvertragliche Informationen gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 erteilt werden.

27.4.1 Rechtliche Informationen zu den von ALF erstellten Texten

Die Inhalte dieses Programmpunktes wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt die ALF AG jedoch keine Gewähr. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der ALF AG. Für diesen Programmpunkt liegt ein aktuelles Wirtschaftsprüfertestat vor.

Außerdem unterliegen die enthaltenen Standardtexte dem deutschen Urheberrecht. Vervielfältigung und Verbreitung – außer der vorgesehenen Nutzung zur Erstellung eines Beratungsprotokolls – und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung der ALF AG.

28 Modul Q – SQL-Server

Das Modul Q realisiert eine Client-Server Datenbank-Architektur über einen SQL-Server. Ihre Vorteile dabei sind die zentrale Datenhaltung, eine höhere Geschwindigkeit und bessere Sicherheit.

Folgende Abbildung zeigt das Ablaufschema mit einem SQL-Datenbankserver. Administratoren wenden Sie bei Fragen hierzu bitte an unseren ALF-Support unter 07131 90 65 - 65 zu den Supportzeiten.

Das Modul Q ermöglicht die in der Grafik dargestellten Installationsszenarien bei **zentraler Datenhaltung** durch Anbindung an einen Microsoft SQL-Server:



- lokal auf mehreren Arbeitsplätzen der Hauptstelle
- im Netzwerk der Hauptstelle
- lokal auf Arbeitsplätzen der Filiale
- im Netzwerk der Filiale
- lokal auf Notebooks, die über VPN, UMTS etc. mit dem Microsoft SQL-Server verbunden sind

28.1 Vorteile mit Modul Q - SQL

Diese Vorteile bietet das Modul Q für den Administrator:

- Zentrale Datenhaltung (inkl. der Daten Ihrer Filialen)
- Zentrale Datensicherung aller Daten (inkl. Filialen)
- Verringerter Wartungsaufwand
- Berater, Parameter und Rechte sind zentral einstellbar
- Verschiedene Installationsszenarien verfügbar
- Lokale Einplatzinstallation mit zentralen Daten möglich
- Automatische Verteilung von Einplatzversionen
- Automatische Verteilung von Upgrades mit personalisiertem MSI-Paket
- Automatische Verteilung über Softwareverteilungsserver
- Keine Netzwerkinstallation bei institutsweitem Einsatz von Einplatzversionen
- Entlastung des Netzwerkverkehrs
- Einfache Bewältigung großer Datenmengen
- Erstellung eigener Sicherungspläne im SQL-Server
- Performante Lösung mit moderner, skalierbarer Datenbasis
- läuft auch mit kostenlosem Microsoft SQL-Server Express

Diese Vorteile hat der Benutzer:

- Beschleunigung der Anwendung
- Alle ALF-EFZ-Berechnungen (auch die aus allen Filialen) sind jederzeit im Zugriff
- Filialhopping ist sehr einfach
- Daten stehen der Hauptstelle zeitgleich zur Verfügung (z. B. für die Erstellung des Kreditantrags, oder für die Datenaufnahme in GenoKredit)
- Kein Berechnungsaustausch zwischen Filialen bzw. Filialen und Hauptstelle mehr notwendig
- Höhere Datensicherheit durch zentrale Sicherungen

OPTIFI

29 Modul S – Sonderdarlehen

Modul S – Sonderdarlehen enthält die Erfassung und Datenbank für Landesförderprogramme, Zuschussdarlehen und Darlehen mit Zinsverbilligung und rechnet Tilgung mit Investmentfonds. Modul S – Sonderdarlehen beinhaltet nicht KfW-basierte Förderdarlehen. KfW-basierte Förderdarlehen der Länder sind im Modul K – KfW-Darlehen enthalten.

29.1 Landesförderprogramme

Förderdarlehen

- —KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW
- KfW-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
- KfW-Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- —KfW-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung
- --- Landesförder-Darlehen 👍
- --- Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
- ----Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds 🏹
- Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung

In der Darlehensauswahl werden mit Modul S – Sonderdarlehen auch Landesförderprogramme, wahlweise abgelöst mit Bausparvertrag, Lebensversicherung oder Investmentfonds angeboten.

29.1.1 Erfassung Landesförderprogramme

Landesförderdarlehen-Hauptmaske Zins-/Tilgungssätze Sonderzahlungen Ausz. nach Baufortschritt Einkommensgrenze Notizen Infos

)arlehensgeber	L-Bank			Zahlungsweise der Raten	halbjährlich				
orogramm	ABC-Darlehen				Zins-/Tilgungsverrechnung	halbjährlich			
Bundesland	keine Auswahl			•	Auszahlung am	02.04.2017	ť		
deförd. Wohnfläche qm	60,00	x EUR/qm		20,00	1. Zinsverrechnung am	30.06.2017	Ľ		
Darlehensbetrag		EUR		36.000,00	1. Rate am	30.06.2017	ť		
Bearbeitungsgebühr		%		0,000					
aufende Gebühr		%/Jahr		0,000					
Gollzinssatz p.a.		%		0,000					
Sollzinsbindungsdauer		JJ/MM/TT	25	0 0					
îlgung		%		1,000					
Effektivzins					%	1,25	-		
Nettodarlehen					EUR	36.000,00			
Anfängliche Ratenhöhe pro	Termin				EUR	180,00	E		
Anfänglicher Sollzinssatz j	ährlich				%	0,000			
Jährliche Tilgung					%	1,000			
Dauer der Zinsverbilligung						15 Jahre			
Sollzinsbindung bis 02.04.2	2042								
	induna				۰/	6 000	-		

Die grundsätzliche Erfassung der Landesförderprogramme entspricht den Fenstern zur Erfassung von Annuitätendarlehen.

In diesem Fenster können Sie den Darlehensbetrag aus der geförderten Wohnfläche und den geförderten EUR pro Quadratmeter berechnen.



Eine detaillierte Beschreibung der Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>) unter:

- 8.1.4.1.1 Schnellerfassung
- 8.1.4.1.2 Hauptmaske
- 8.1.4.1.4 Zins- und Tilgungssätze
- 8.1.4.1.5 Sonderzahlungen
- 8.1.4.1.6 Auszahlung nach Baufortschritt

Detaillierte Informationen zur Ausgabe von vorvertraglicher Info und Tilgungsplänen finden Sie unter <u>9.2.5. Tilgungspläne</u>.

29.1.1.1 Einkommensgrenze

Landesförderdarlehen-Hauptmaske	Zins-/Tilgungssätze	Sonderzahlungen	Ausz. nach Baufortschritt	Einkommensgrenze	Notizen	Infos	
Einkommensgrenze für Förderu	ng						
Personenanzahl im Haushalt							6
davon Kinder							4
🔲 Antragsteller junges Ehepaar							
Minderung der Erwerbsfähigkeit	t					%	20
Bruttoeinkommen						EUR	46.800,00
Für Fördermittel							
maßgeł	bendes Einkommen]			EUR	33.000,00
Einkommensgrenze						EUR	36.400,00
Abweichung um						%	-9,34

In der Ordnerlasche "Einkommensgrenze" ermitteln Sie die Einkommensgrenze für die Förderung.

Erfassen Sie die Personen, Kinder etc. und klicken Sie auf <maßgebendes Einkommen>, wird die Einkommensgrenze ermittelt. Darunter sehen Sie die Abweichung (vorausgesetzt das Einkommen wurde in den Einkünften erfasst).

29.1.2Landesförderprogramme, Ablösung durch LV, Investmentfonds, BSV

Aufteilung und Inhalte der Fenster zur Erfassung von Landesförderprogramme, Ablösung durch LV, Investmentfonds, BSV entsprechen den Fenstern zur Erfassung von Landesförderdarlehen (voriges Kapitel) sowie von Annuitätendarlehen und Ablösung durch BSV, LV etc.

Eine detaillierte Beschreibung zur Ablösung finden Sie unter <u>8.1.4.2. Annuitätendarlehen</u>, Tilgung mit BSV. Infos zu den Ordnerlaschen lesen Sie in den Unterkapiteln zum Annuitätendarlehen (<u>8.1.4.1. Annuitätendarlehen</u>).

Detaillierte Informationen zur Ausgabe von vorvertraglicher Info und Tilgungsplänen finden Sie unter <u>5.3.3. Tilgungspläne</u>.

29.1.3 Infos zu Landesförder-Darlehen

In der Ordnerlasche "Infos" sehen Sie Informationen zur Erfassung der Landesförder-Darlehen.

Landesförderdarlehen-Hauptmaske Zins-/Tilgungssätze Sonderzahlungen Ausz. nach Baufortschritt Einkommensgrenze Notizen Infos

inden Nir das passers	te förstannettet ka eliser der försternettett	sectors.						
kſw	Auf der Seite der Khw-Bark finden Sie R für Bezandenmobilen. Zur fürdemittel Suche	irdermittel für Neubau öder	Für Bauherren und Käufer von Wohneigentum gibt es ein sehr umfassendes Angebot an Fördermitteln.					
eebraacherrentrale Baanderserchaard	Über dese tiete des bunderverfands de können Die Förderintfel suchen. Zur förderintfel Sin/be	r Verbraucherzentralen	ALF-OPTIFI unterstützt Sie in der Auswahl und Erfassung der richtigen Förderung.					
Windowski Bernsteiner Bernsteiner Bernsteiner Bruck Bernsteiner Bernsteiner Bernsteiner		And Rack Ender Ender And Der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Landesfördermittel, deren Grundlage KfW-D erfassen Sie bitte als "KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW" (Voraussetz KfW).						
Bades Wir Landeskreit Die L Geni A	tard og novel and generalized and transformed and transformed and transformed and transformed and the second and transformed and the second and transformed and the second and transformed and	er Bekt. Lindes	Alle sonstigen Fördermittel der einzelnen Bundesländer erfassen Sie als "Landesförder-Darlehen" (Voraussetzu Modul S - Sonderdarlehen).					
Bayers Bayerache Li	ndesbodenizedtanstalt (Beyerri,allo)	www.bayers.jabo.de	Einzelne Landesförder-Darlehen sind auch als Annuitäten- oder Tilgungsdarlehen erfassbar.					
Berlin Divestitional	erik Berlin (200)	1016.533.511	Auf der ALF-Homepage finden Sie Links zu allen Förderinstituten der Länder sowie zu verschiedenen Fördermitte Suchen					

Förderdarlehen

KFV

Für Bauherren und Käufer von Wohneigentum gibt es ein sehr umfassendes Fördermittel-Angebot:

- Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Landesfördermittel, deren Grundlage <u>KfW</u>-Darlehen sind (<u>ALF-OPTIFI Modul K – KfW</u>)
- Landesförder-Darlehen der einzelnen Bundesländer (<u>ALF-OPTIFI Modul S Sonderdarlehen</u>)
- Regionale Förder-Darlehen der Städte und Gemeinden (<u>ALF-OPTIFI Modul S Sonderdarlehen</u>)

Finden Sie das passende Fördermittel in einer der Fördermittel-Suchen

Auf der Seite der KfW-Bank finden Sie Fördermittel für Neubau oder für Bestandsimmobilien.

Zur Fördermittel-Suche

verbraucherzentrale Bundesverband Über diese Seite des Bundesverbands der Verbraucherzentralen können Sie Fördermittel suchen. Zur Fördermittel-Suche

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie Eine Förderdatenbank inkl. Suche bietet auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Zur Fördermittel-Suche

aktion pro eigenheim damit Sie sicher bauen + wohnen Die Städte und Gemeinden bieten über 700 regionale Förderungen an. Finden Sie über die Postleitzahl Kommunen, die Immobilien für Familien mit Kindern fördern. Zur Fördermittel-Suche

In der Tabelle finden Sie die einzelnen Förderinstitute der Länder inkl. Links



Baden-Württemberg



Bayern

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo)

Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank)

Die L-Bank fördert auch in anderen Bundesländern.

www.bayern-labo.de

www.l-bank.de

Der Link ganz unten verzweigt direkt auf die Infoseite zu den Förderdarlehen auf der ALF-Homepage:

<u>www.alfag.de/finanz-</u> <u>software/baufinanzierung-</u> <u>software/foerderdarlehen.html</u>

Hier finden Sie u. a. Links zu verschiedenen Fördermittelsuchen und die Links zu allen Förderinstituten der Länder.

29.1.4Darlehenstyp ändern

Der Darlehenstyp des Landesförderprogramms kann z. B. von Landesförderprogramm in Landesförderprogramm, Ablösung durch Bausparvertrag geändert werden, ohne alle Konditionen neu erfassen zu müssen. Klicken Sie dafür auf den Button <Darlehenstyp ändern>.

Landesförderdarlehen - Noch zu finanzieren: 10.812,00 EUR		Darlehenstyp ändem
Darlehenstyp ändern Ihr bestehender Darlehenstyp	Ihr gewünschter Darlehenstyp Candesförderdarlehen Sandesförderdarlehen, Tilgung durch BSV Landesförderdarlehen, Tilgung durch LV Landesförderdarlehen, Tilgung durch Investmentfonds	Wählen Sie den gewünschten Darlehenstyp und klicken Sie auf <darlehen überführen="">.</darlehen>
Darlehen überführen	Abbrechen	

29.1.5 Datenbank Landesförderprogramme

Mit Modul S - Sonderdarlehen erhalten Sie eine Datenbank mit den aktuellen Landesförderprogrammen.

29.1.5.1 Aktuelle Tarife Landesförderprogramme

Die Datenbank der Landesförderprogramme wird inklusive aller aktuellen Tarife ausgeliefert. Die Aktualisierung der Landesförderprogramm-Tarife erfolgt standardmäßig über die Upgrades zu ALF-OPTIFI.

Für eine sofortige Aktualisierung dieser Tarifdatenbank wird das Modul T – Tarife online angeboten. Modul T holt die aktuellen Tarife via Internet über den ALF-Server.

Modul T – Tarife online: Für das Abrufen aktueller Konditionen vom ALF-Server via Internet für die Datenbank der deutschen Bauspartarife (Modul D), Landesförderprogramme (Modul S) und KfW-Darlehen (Modul K) benötigen Sie das Modul T – Tarife online. Mehr Infos zu diesem Modul finden Sie unter www.alfag.de/optifi.

Start Auswerten Anschreiben Versenden Import/Export Extras Bauspar Programme Landesförder Hypotheken Objekt Bauspartarife (Abgleich Programme am 14.03.2017) tarife der KfW programme konditionen datenbank (Abgleich am 1 Datenbanken

29.1.5.2 Datenbank verwalten

Sie können die Bauspar-Datenbank auch selbst editieren. Öffnen Sie die Datenbank über "Extras", "Datenbanken", "Landesförderprogramme".

Datenbank:	Landesförder	programm	ne (letzter	Abgleich	am 30.0	3.2017)										
Landesförderb	ank Sonstige	s Info														
Landesförder	bank															
Datensatz-Ke	2		100	Förderinstitut				QL	-Bank							
Тур		Q	Basisförd	erung Z 1	5- Darlehe	n		Bundesland					Baden-Wü	rttemberg		
Darlehen																
may Coförda	rta Wahafijiaha						0.00	Parchaituna	ashiibr					97		0.0
max. Gerorde	rte wonnnache			p	m		0,00	bearbeitung	sgebunr					10		0,0
max. Darleher	nsbetrag je qm			EU	R		0,00	laufende Ge	bühr					%/Jahr		0,0
max. Darleher	nsbetrag gesam	t		EU	R		0,00	lfd.Gebühr n	cht in Zin	s enthalten						
Disagio					%	(0,00									
Zins und Tilgu	ung															
unverbilligter	Zins				%	2	200	Tilauna		20	00 1	L/MM	0	0	zzal Zine	. R
	-				·•	-	200	Tigung					•	0	1.7	
Sollzinsbindur	ngsdauer			JJ/M	м	15	0	Tilgung	2	δ 0,0	00 J.	J/MM	0	0	zzgl. Zins	
1. Rate nach	2			JJ/M	M	2	1	Zins-/Tilgungsverrechnung monatlich								
1. Hate hach				JJ/M	IVI	2	-	Zins-/ Higun	jsverrecn	nung		ľ	nonatlicn			
Ke Landes	. Tarif	Bundesl	max.W	max.D	max.D	Disagio	Bearb	Lfd.Ge	Lfd.Ge	unverb	ZBDa	Tilg1	TilgDa	. zzgl.Zi	. Tilg2	TilgDa.
100 L-Bank	Basisförde	Baden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	.00 0,00	Nein	2,200	15J OM	2,00	о су ом	Ja	0,000	OJ OM
101 L-Bank	Zusatzförd	Baden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	00,0 00,00	Nein	0,000	10J 0M	5,56	D OJ OM	Ja	0,000	OJ OM
102 L-Bank	Zusatzford	Baden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	00,0 00,00	Nein	0,000	10J 0M	3,57		Ja	0,000	OL OM
104 L-Bank	Zusatzförd	Baden-	0.00	0,00	0,00	0.00	0	0,00 0,00	Nein	0,000	10.1 OM	3,57		Ja	0,000	OL OM
105 L-Bank	Optionsdar	Baden	0.00	0.00	75.000	0.00	0	.00 0.00	Ja	2.270	15J 0M	1.00	D OJ OM	Ja	0.000	OJ OM
106 L-Bank	Ergänzung	Baden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	,00 0,00	Ja	1,580	10J 0M	3,00	D OJ OM	Ja	0,000	OJ OM
107 L-Bank	Ergänzung	Baden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	.00 0.00	Ja	2,220	15J OM	3,00	о ој ом	Ja	0,000	OJ OM
108 L-Bank	Ergänzung	Baden	0,00	0,00	0,00	0.00	0	.00 00,00	Ja	2,590	20J OM	3,00	D OJ OM	Ja	0,000	OJ OM
109 L-Bank	Ergänzung	Baden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	,00 0,00	Ja	2,990	30J OM	3,00	D OJ OM	Ja	0,000	OJ OM
110 L-Bank	Ergänzung	Baden	0,00	0,00	0,00	0.00	0	.00 0.00	Ja	2,420	25J OM	3,15	0 20J OM	Ja	3,150	OJ OM
111 L-Bank	EHZ-Darle	Baden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	,00 0,00	Ja	4,780	15J OM	1,00	0 15J OM	Ja	2,000	OJ OM
112 L-Bank	EHZ-Darle	Baden	0,00	0.00	0,00	0.00	0	.00 0.00	Ja	4,950	20J OM	1,00	D 20J 0M	Ja	2,000	OJ OM
113 L-Bank	EHZ-Darle	Baden	0,00	0,00	0,00	0,00	0	,00 0,00	Ja	5,160	30J OM	1,00	0 30J 0M	Ja	2,000	OJ OM
•																
chließen Na	vigation: < >		chem 📑	leu 🗙 I	öschen	Tarife onli	ine (30	03 2017)							Pm	oramm
110	- ganon	- open		···· / L		. unit of the									110	coproduction 11.1

Sie sehen oben die Inhalte zum unten in der Tabelle gewählten Datensatz. In den Feldern mit der Lupe suchen Sie in der Datenbank. Über die Navigationsfelder blättern Sie einen Datensatz vor oder zurück. Das funktioniert natürlich auch mit Mausscroll.

Wenn Sie einen Tarif geändert haben, speichern Sie mit "Speichern". Die Änderung gilt bei Netzwerk-Versionen für alle Anwender. "Neu" erstellt ein leeres Datenblatt für einen neuen Tarif.

"Löschen" entfernt den aktuell gewählten Tarif.

29.1.5.3 Datenbank verwenden

Um die Datenbank in einer Finanzierung zu verwenden, erfassen Sie zuerst ein Landesförderdarlehen. Sie öffnen die Tarifauswahl der Landesförder-Datenbank im Hauptfenster des Landesförderdarlehens mit Klick auf "Datenbank".

Daten	Jatenbank: Landesförderprogramme (letzter Abgleich am 30.03.2017)														٢			
Anz	Anzeigefilter														_			
Bundesland: Thüringen 💌																		
	Ate Kondtionen nicht anzeigen (Kondtionen älter als 2 Jahre werden nicht angezeigt)																	
Ke	Landes	Tarif	Bundesl	max.W	max.D	max.D	Disagio	Bearb	Lfd.Ge	Lfd.Ge	unverb	ZBDa	Tilg1	TilgDa	zzgl.Zi	Tilg2	TilgDa	*
160) Thüring	Mietwohnr	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,50	Nein	0,000	20J OM	5,000	OJ OM	Ja	0,000	OJ OM	
160	1 Thüring	Wohnung	Thüringen	0,00	0,00	50.000	0,00	1,00	0,00	Nein	0,500	5J OM	3,000	OJ OM	Ja	0,000	OJ OM	
160	2 Thüring	Wohnung	Thüringen	0,00	0,00	50.000	0.00	1,00	0.00	Nein	1,200	10J 0M	3,000	OJ OM	Ja	0,000	OJ OM	
160	3 Thüring	Eigenwoh	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0.00	1,50	0,50	Nein	0,500	20J OM	3,000	oj om	Ja	0,000	OJ OM	-
160	4 Aufbau	KFW-TAB	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Nein	1,000	10J 0M	1,000	10J OM	Ja	1,000	OJ OM	
160	5 Aufbau	KFW-TAB	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0.00	Nein	1,000	10J 0M	1,000	10J 0M	Ja	1,000	OJ OM	
160	6 Aufbau	KFW-TAB	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Nein	1,000	10J OM	2,000	10J OM	Ja	2,000	OJ OM	
160	7 Aufbau	vorrangige	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	Nein	4,970	10J 0M	1,000	10J 0M	Ja	1,000	OJ OM	
160	3 Aufbau	Modem. 1,	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00	Nein	0,750	10J 0M	1,700	10J 0M	Ja	1,700	OJ OM	
161	5 Aufbau	Neubau 1,	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00	Nein	2,040	10J OM	1,700	10J OM	Ja	1,700	OJ OM	
161	6 Aufbau	Neubau 3,	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00	Nein	1,930	10J 0M	3,000	10J OM	Ja	3,000	OJ OM	
161	7 Aufbau	Neubau 1,	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00	Nein	1,290	5J OM	1,700	10J 0M	Ja	1,700	OJ OM	
161	3 Aufbau	Neubau 3,	Thüringen	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	0,00	Nein	1,290	5J OM	3,000	10J 0M	Ja	3,000	OJ OM	Ŧ
•																	+	
Suc	hen nach —																	
Su	che in: Ta	rif			 nac 	h									Suche star	ten		
Schlie	ßen Tarif (bemehmen	Tarife onlin	ie (30.03.2	017)											Progra	amm mel	den



"Anzeigefilter" Im wählen Sie das Bundesland. Unter der Tabelle finden Sie Suchfunktion. eine Wählen Sie erst das Suchkriterium: Ken-Landesbank nung, oder Tarif. Erfassen Sie eine "Kennung" und klicken auf "Suche starten", wird auf den passenden Datensatz positioniert. "Tarif übernehmen", befüllt die Felder.
29.2 Zuschussdarlehen

Modul S – Sonderdarlehen ermöglicht die Erfassung von Zuschussdarlehen. Unterschieden wird in einmaligen und laufenden Zuschuss.

Zuschussdarlehen

Zuschuss einmalig

Zuschussdarlehen/laufender Zuschuss

29.2.1Zuschuss einmalig

schuss einmalig Einkommensgrenze		
Zuschuss einmalig - Noch zu finanzieren: 10.812,00 EUR		
Zuschussgeber		
Geförderte Wohnfläche	qm	0
Zuschussbetrag	EUR/qm	0,00
Gesamtbetrag	EUR	0,00
Zahlungsdatum		02.04.2017 💾 🜲
Bearbeitungskosten	%	0.00

Für einen einmaligen Zuschuss erfassen Sie entweder die geförderte Wohnfläche und den Zuschussbetrag pro Quadratmeter, woraus OPTIFI den Gesamtbetrag ermittelt oder direkt die Summe.

Die Ordnerlasche "Einkommensgrenze" wird in Landesförderprogramme, im Punkt 26.1.1.1. Einkommensgrenze erläutert.

Zuschussdarlehen/lfd. Zuschuss - Noch zu finanz	ieren: 10.812,00 EUR						
Bezeichnung							
Zuschussphase			Rückzahlphase				
Beginn	02.04.2017	=	Darlehensbetrag	EUR		0,00	
Zins p.a.	%	0,000	1. Rate am		02.05.2017	=	Fin Zuschus
Zuschusszahlungsweise	monatlich	•	Zins p.a.	%		0,000	darlehen hz
Zinsberechnung	vierteljährlich	•	Tilgung	%		0,000	
Zinsen	dem Darlehen zuschlag	en 🔻	Zahlungsweise		monatlich	•	
Zuschussraten			Tilgungsverrechnung		monatlich	•	den Zuschus
Betrag (EUR)	Dauer (JJ/MM)		Zinsberechnung		vierteljährlich	•	erfassen Sie
0,00	0	0					über die Zu-
0,00	0	0					schussraten
0,00	0	0					
0,00	0	0					
0.00	0	0					

29.2.2Zuschussdarlehen bzw. laufender Zuschuss

Nach der Erfassung der Zuschussraten erfassen Sie Zins und Tilgung für die Rückzahlphase.

Ein Klick auf <...> im Feld Darlehensbetrag ermittelt den passenden Darlehensbetrag.

Über den Button <Tilgungsplan> erstellen Sie einen Tilgungsplan für das Darlehen.

29.3 Tilgung mit Investmentfonds

Mit Modul S – Sonderdarlehen erfassen Sie auch Darlehen (z. B. endfällige Darlehen oder Annuitätendarlehen, die mit Investmentfonds ganz oder teilweise getilgt bzw. abgelöst werden.

Erfassbar sind damit diese Darlehensarten:

- Annuitätendarlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- KfW-Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds (auch Modul K – KfW erforderlich)
- Landesförderdarlehen, Ablösung durch Investmentfonds

- Annuitätendarlehen Annuitätendarlehe Annuitätendarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag Annuitätendarlehen, Ablösung durch Investmentfonds Annuitätendarlehen, Ablösung durch Lebensversicherung - Tilgungsdarlehen Tilgungsdarlehen Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Investmentfonds Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Lebensversicherung Bausparvertrag zuteilungsreifer Bausparvertrag Endfällige Darlehen Endfälliges Darlehen Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Bausparvertrag Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Investmentfonds Endfälliges Darlehen, Tilgung durch Lebensversicherung - Förderdarlehen KfW-Darlehen & Landesförder-Darlehen in Kooperation mit KfW KfW-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag KfW-Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds KfW-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung Landesförder-Darlehen Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
 - Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds <
 - Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung

Invest-Hauptmaske Sonder	zahlungen N	otizen							
Investmentfonds (zur Able	ösung des EDI	NV)							
Institut	abc				Vertragsbeginn			30.04.2017	= 0
Raten/Zahlungsweise					Ablösung des Darlehens				
Zahlung in	EUR	•				nach JJ/MM	1	Termin	
Rate	Za	hlungsweise	ab		Ablauf	0	0		= 0
0,00	monatlich	•	30.04.2017	旹 ≎	Vorzeitige Entnahme				
0,00	monatlich	•		旹 ≎	EUR	nach JJ/MM	1	Termin	
0,00	monatlich	•		旹 ≎	0,00	0	0		💾 🗘
					0,00	0	0		= 0
Ausgabeaufschlag		%		0,00	0,00	0	0		= 0
Durchschnittlicher Wertze	uwachs	%/Jahr		0,00	0,00	0	0		= 0
					0,00	0	0		= 0
Depot-/Kontoführung		EUR/Jahr 🔹		0,00					
Ertrag abgeltungssteuerfr	ei bis	EUR		0,00	Ablaufleistung		EUR		0,00
				Kapitalauft	au-Plan				

Links erfassen Sie Raten und Gebühren, rechts Vertragsbeginn und Ablauf sowie Höhe und Termine der vorzeitigen Entnahme. Ein Klick auf <...> in der Zeile "Ablaufleistung" ermittelt diese.

Über den Button <Kapitalaufbau-Plan> erstellen Sie einen Kapitalaufbau-Plan als Einzel- oder Jahresübersicht.

30 Modul T – Tarife online

Optionen

(Abgleich am 14.03.2017) (Abgleich am 30.03.2017)

Hilfe

Tarife online

Landesförderprogramme

Alle aktualis

Informationen übe

die Datenbanken

Modul T – Tarife online aktualisiert diese Tarifdatenbanken komfortabel über den ALF-Server:

Import/Export

Bauspartarife (Abgleich

am 14.03.2017)

Extras

Programme der KfW

- Datenbank der Bauspartarife (in Modul D Datenbank)
- Datenbank der KfW-Darlehen (in Modul K KfW-Darlehen)
- Datenbank der Landesförderprogramme (in Modul S Sonderdarlehen)

den

Unter "Extras", "Tarife online" können Sie die Datenbanken einzeln oder gemeinsam aktualisieren. "Alle aktualisieren" prüft und aktualisiert alle Tarifdatenbanken.

Für jede Datenbank werden die gefundenen neuen Tarife angezeigt und standardmäßig übernommen (siehe Bild Bauspartarife).

Es ist aber auch eine Selektion des Instituts bzw. des Tarifs möglich.

Ein Datenbankabgleich aktualisiert die Datenbank für alle Nutzer im Netzwerk. Einzelplätze müssen die Aktualisierung jeweils separat durchführen.

Tarife online: Bauspartarife				X
Die Tarife/Konditionen Ihrer Datenbank wurden mit o Unten sehen Sie alle neuen bzw. geänderten Daten: möchten und klicken anschliessend auf übernehmer	den Daten de sätze. Selekti 1.	es ALF-Servers vo eren Sie alle Tar	erglichen. fe/Konditionen, die Sie vom	ALF-Server übernehmen
Bezeichnung	arite			
Institut	Kennuna	Datum	Tarif	
LBS Westdeutsche Landesbauspark;	✓ 54	01 20170126	CLASSIC S	
	✓ 54	03 20170126	CLASSIC L	
	✓ 54	08 20170126	CLASSIC N	
	Alle auswä	nlen keine	auswählen	
			Übernehmen	Schließen



Im Menü (Bild oben) und in jeder Datenbankauswahl sehen Sie das Datum des letzten Abgleichs.

Ein Klick auf "Informationen über Datenbanken" zeigt die Aktualisierungsdaten für alle mit Modul T online abrufbaren Datenbanken.

Datenbank	letzter Abgleich online (Modul T)	letzte Aktualisierung nach Update
Bauspartarife	14.03.2017	09.03.2017
Landesförderprogramme	30.03.2017	10.06.2015
Programme der KfW	14.03.2017	10.06.2015

31 Modul V – Variante

Mit Modul V – Variante kopieren und bearbeiten Sie beliebig viele Varianten je Berechnung. Zusätzlich angeboten wird ein Variantenvergleich aller Varianten einer Berechnung inkl. Wertzuwachs.

31.1 Berechnungsvarianten erstellen

Sie haben eine Variante Ihrer Berechnung erfasst und möchten eine weitere Variante erstellen.

Klicken Sie dazu im Menüpunkt "Start" auf "Neue Variante" O D E R

Wählen Sie die Berechnung an und klicken Sie unter dem Menü auf den Button "Variante neu".

Variante neu								
Bitte wählen Sie die zu kopierende Variante aus:								
Annuitätendarlehen & Riester & BSV								
📝 Objektdaten kopieren								
Erwerberdaten kopieren								
🖉 Fremdmitteldaten kopieren								
🔽 AfA kopieren								
Name der neuen Variante:								
Variante 2								
OK Abbrechen								



Im Fenster "Variante neu" wählen Sie aus den vorhandenen Varianten der Berechnung die Variante aus, die Sie kopieren möchten.

Dazu wählen Sie über die Häkchen, ob die Objektdaten, Erwerberdaten, Fremdmitteldaten und die Afa mit kopiert werden sollen.

Ganz unten erfassen Sie den Namen der neuen Variante. Standardmäßig wird hier die nächste Nummer vorgeschlagen. Da der Variantenname mit ausgegeben wird, empfehlen wir eine "sprechende" Bezeichnung.



Die neue Variante wird jetzt im Treeview angelegt (Bild rechts).

Die Daten der neuen Variante können jetzt bearbeitet werden.

31.2 Variantenvergleich

Auswerten	Anschrei	ben Verse	🔎 Impo	ort/Export	Extras
			A	AA	
npakt Tilgungsp	Jäne Variant	tenvergleich Eige	Vergleich	Vergleic Immobilien-/Ge	h Idanlage
wertung			Veraleiche		

Wählen Sie im Menüpunkt "Auswertung" im Bereich "Vergleiche" den "Variantenvergleich".

Hier vergleichen Sie bis zu 5 Varianten.

Vergleichsbeginn, Vergleichszeitr	aum				
Startdatum des Vergleichs	02.04.2017	- 0			
Zeitraum	Bis Ende	Berechnung	gsdauer (Ja	hre) 🔘	0
Barwerte ausgeben		i Barwertzir	ıs (%)		4,00
Wertzuwachs ausgeben		8			
Gesamteffektivzins der Finanzie	aning ausgeben	8			
Variantenübersicht					
Name Variante		Erwerber		Währung	Beginn
🕼 Annuitätendarlehen Riester E	SV	Eheleute Muster		EUR	02.04.2017
Annuitätendarlehen BSV		Eheleute Muster		EUR	02.04.2017
Annuitätendarlehen		Eheleute Muster	•	EUR	02.04.2017
📝 Zwei Annuitätendarlehen		Eheleute Muster	•	EUR	02.04.2017
🔲 Annuitätendarlehen über Firma	l.	Firma Muster	•	EUR	02.04.2017
Annuitätendarlehen Riester		Eheleute Muster	-	EUR	02.04.2017
	Alle auswählen		Alle abwähl	en	

Im Fenster "Variantenvergleich" erfassen Sie oben das Startdatum des Vergleichs und wählen den Zeitraum (bis Ende oder Jahre). Wahlweise werden Barwerte, Wertzuwachs und Gesamteffektivzins mit ausgegeben.

Wählen Sie **bis zu 5 Varianten** für den Vergleich. Wurden für eine Variante mehrere Erwerber erfasst, wählen Sie einen der Erwerber.

Ein Klick auf den Button "Vergleichen" startet Berechnung und Ausgabe des Variantenvergleichs.



Welche Variante?

Variante 1: Annuitätendarlehen & Riester & BSV

Die Vorteile dieser Variante sind schnelle Entschuldung, geringe monatliche Belastung, staatliche Förderung mit Wohn-Riester, niedrige Belastung durch öffentliche Darlehen und entspricht Ihren Vorgaben genau.

Individuelle Notiz zur Variante: Diese Variante haben wir für Sie mit mehreren Darlehen, BSV und Riester erstellt

Finanzierung	Betrag	Netto- darlehen	Sollzins	Tilgung	Sollzins- bindung	Effektiv- zins	Aufwand monatlich
	EUR	EUR	%	%	bis	%	EUR
Eigenmittel	162.631						
Eigenleistung	20.000						
Annuitätendarlehen							
Musterbank 1	100.000	100.000	1,800	1,800	01.04.2027	1,85	660,00
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag							
ABC AG	80.000	80.000	2,000		02.04.2022	4,25	133,33
Schwäbisch Hall				An	sparung ab 3	0.04.2017	400,00
KfW-Darlehen							
KfW-Förderbank	32.000	32.000	1,500	0,000	30.04.2025	1,51	40,00
Landesförderdarlehen							
L-Bank	36.000	36.000	0,000	1,000	02.04.2042	6,09	210,00
Bauspardarlehen							
LBS Baden-Württemberg	24.000	24.000	1,750	4,017	Ende	3,20	241,02
Summe	454.631	272.000					1.684,35
Zu finanzieren							
Die Gesamtkosten für die Immobilie betragen						EUR	465.443,00
Variante 2: Annuitätendarlehen & B	sv						

Im ersten Teil sehen Sie die Eckdaten aller Varianten im Vergleich.

Entwicklung der Nettoausgaben

lettoausgaben jährlich		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
2017	EUR	14.712,52	-2.168,73	-7.819,31	1.118,37	-5.793,60
2018	EUR	18.990,00	14.381,62	7.698,68	16.348,22	9.806,04
2019	EUR	19.046,22	14.463,54	7.715,32	16.445,02	9.831,48
2020	EUR	19.102,86	14.549,89	7.733,96	16.544,41	9.858,92
2021	EUR	19.157,92	14.639,00	7.754,76	16.644,40	9.888,68
2022	EUR	21.325,67	14.736,70	7.779,72	16.746,98	9.922,44
2023	EUR	22.109,39	14.837,17	7.808,68	16.850,17	9.956,04
2024	EUR	19.701,76	14.942,25	7.837,48	16.955,97	9.994,12
2025	EUR	17.294,34	24.533,74	8.772,68	17.902,39	10.544,20
2026	EUR	18.279,60	27.548,08	8.809,80	18.009,44	10.590,12
2027	EUR	20.342,11	28.129,03	19.357,44	24.407,07	19.514,26
2028	EUR	21.185,21	28.465,50	22.963,08	26.648,70	22.585,96
2029	EUR	21.255,85	31.848,22	26.285,16	29.757,66	25.897,24
2030	EUR	21.330,95	31.560,07	26.436,36	29.933,26	26.063,56
2031	EUR	17.062,44	27.780,08	26.598,36	30.115,52	26.240,68
2032	EUR	13.794,57	27.998,20	26.771,16	30.304,44	26.426,44

Danach folgt die Entwicklung der Nettoausgaben.

	Ergebnisvergleich						
	Monatliche/jährliche Ausgaben		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
	Anfängliche Ausgaben für die Finanzierung monatlich	EUR	1.684,35	1.641,87	1.583,33	1.830,00	1.833,33
	Durchschnittliche Nettoausgaben jährlich	EUR	7.385,74	24.644,22	19.899,88	23.287,02	20.202,05
	Durchschnittlicher Nettoausgaben monatlich	EUR	615,48	2.053,68	1.658,32	1.940,59	1.683,50
	Finanzierungsdauer		72 Jahre 9 Monate	27 Jahre 2 Monate	28 Jahre 2 Monate	33 Jahre 9 Monate	27 Jahre 0 Monate
	Ermittlung des Gesamtaufwands		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Im Fraebnisver-	Ausgaben für Zinsen	EUR	165.492,15	288.459,25	330.953,33	300.525,91	333.490,05
	Ausgaben für Tilgung und sonstige Zahlungen	EUR	631.135,21	638.790,82	500.000,00	776.439,65	493.498,00
gieich wird der	Zusätzliche Tilgung durch Riesterzulage	EUR	3.668,00	0,00	0,00	0,00	6.502,00
gewählte Zeitraum	Mieteinnahmen	EUR	310.440,00	199.800,00	207.000,00	243.000,00	199.800,00
betrachtet	Steuererstattung	EUR	0,00	58.085,76	63.550,64	48.158,00	81.845,04
betrachtet.	Steuernachzahlung	EUR	51.084,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nettoausgaben insgesamt	EUR	537.271,36	669.364,31	560.402,69	785.807,56	545.343,01
Das zu Anfang	Eingesetztes Eigenkapital	EUR	182.631,00	179.535,00	136.069,00	95.237,00	136.069,00
oingoootzto Eigon	Nettoaufwand insgesamt	EUR	/19.902,36	848.899,31	696.471,69	881.044,56	681.412,01
eingeseizte Eigen-	Finanzierungsdauer		9 Monate	27 Janre 2 Monate	28 Jahre 2 Monate	33 Janre 9 Monate	27 Janre 0 Monate
kapital und die			o monato	2 11011010	2 11011410	omonato	e monato
laufenden Ausga-	Gesamteffektivzins		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
han worden mit	Gesamteffektivzins der Finanzierung	%	4,84	4,90	3,68	3,18	3,98
ben werden mit	Wertbetrachtung		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
den Einnahmen	Objektwert am Ende des Vergleichszeitraums	EUR	0,00	761.639,21	769.255,60	808.495,37	761.639,21
(z B Miete und	bei einer Immobilienwertsteigerung von jährlich	%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Steuererstattung)	Wertzuwachs (Objektwert zu Nettoaufwand) insgesamt	%	0,00	-10,28	10,45	-8,23	11,77
verrechnet und	Wertzuwachs (Objektwert zu Nettoaufwand) jährlich	%	0,00	-0,38	0,37	-0,24	0,44
bilden den Netto-	Barwerte bei Barwertzins 4,00 %		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
aufwand Je gerin-	Barwert Eigenkapital	EUR	182.631,00	179.535,00	136.069,00	95.237,00	136.069,00
aar der Netteeuf	Barwert Ausgaben während der Finanzierung	EUR	255.552,01	344.563,11	330.444,02	504.501,42	349.694,57
ger der Nelloaui-	Barwert Einnahmen während der Finanzierung	EUR	136.712,65	121.951,77	124.333,38	134.935,88	121.951,77
wand ist, desto	Barwert Steuererstattung/Zulagen während der Finanzierung	EUR		50.811,99	53.351,79	48.069,68	65.318,13
gunstiger ist die dewählte Variante	Barwert Steuernachzahlung während der Finanzierung	EUR	18.996,65				
genanice variance.	Nettobarwert	EUR	325.014,52	351.334,36	288.827,85	416.732,86	298.493,67

Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung der Varianten ist der Wertzuwachs. Er ist das Verhältnis zwischen Aufwand und Ergebnis. Er wird aus der Differenz zwischen Nettoaufwand und dem Immobilienwert am Finanzierungsende im Verhältnis zum Immobilienwert am Ende der Betrachtung gebildet (z. B. bedeutet ein Wertzuwachs von 27 %, dass die Immobilie am Ende des Betrachtungszeitraums 27 % mehr wert ist, als insgesamt gezahlt wurde).

Dieser Wertzuwachs kann auch als jährliche Größe dargestellt werden. Dafür wird der Wertzuwachs durch die Anzahl der Finanzierungsjahre geteilt. Je höher der Wertzuwachs, desto günstiger ist die Finanzierungsvariante.

Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung der Varianten ist der **Gesamteffektivzins** der Finanzierung. Dafür werden alle Fremdmittel zusammen als ein globales Fremdmittel betrachtet und die jährlichen Kosten für dieses Fremdmittel auf der Basis der zu finanzierenden Summe angegeben. Diese Kennzahl ist aussagekräftiger als der Wertzuwachs, da auch der Zeitpunkt der Zahlungen berücksichtigt wird. Je geringer der Gesamteffektivzins, desto günstiger ist die Variante.

Ein Klick auf <Vergleichen> öffnet die Ausgabe des Variantenvergleichs.

Wird der **Barwert** gewählt, werden in der Übersicht die einzelnen Barwerte und der Netto-Barwert ausgegeben. Der Kunde kann so sehen, wie viel Geld er beim Berechnungsstart zur Verfügung haben müsste, um die Finanzierung unter Berücksichtigung aller zukünftigen Ein- und Auszahlungen bedienen zu können.

Dafür wird ein virtuelles Konto geführt. Von diesem werden alle Zahlungen abgebucht, die der Kunde im Laufe der Finanzierung leistet (Raten, Gebühren, Sondertilgungen etc.) und alle Beträge gutgeschrieben, die der Kunde in diesem Zeitraum erhält (z. B. Mieten, Steuerrückerstattungen).

Der Barwert wird errechnet, indem alle künftigen Zahlungen taggenau gebucht und mit dem gleichen Barwertzins aufgezinst werden. Dieses Endkapital wird dann zum Barwert abgezinst.

Die Barwertrechnung dient als Vergleich für unterschiedliche Finanzierungsmodelle und ist ein rein theoretischer Wert. Je niedriger der Barwert, desto günstiger ist die Finanzierung für den Kunden.

Während beim Barwert nur die Ausgabenseite (Kreditraten, Gebühren, Sondertilgungen usw.) des Kunden betrachtet wird, berücksichtigt der Netto-Barwert zusätzlich auch die Einnahmenseite (Mieteinnahmen, Steuervorteile aus Abschreibungen, absetzbaren Kosten, Zuschüsse usw.). Der Netto-Barwert ist der Barwert aller Zahlungen, die der Kunde für die Finanzierung leisten muss, abzüglich aller Einnahmen, die der Kunde aus der Finanzierung erhält, abgezinst auf den Finanzierungsbeginn.

Der **Gesamteffektivzins** gibt den effektiven Zins für alle Darlehen zusammen an. Er ist sozusagen der "Effektivzins der gesamten Finanzierung".

Hier werden quasi alle Fremdmittel als ein Darlehen betrachtet und die jährlichen Kosten für dieses globale Darlehen ermittelt. Der Gesamteffektivzins berücksichtigt bei Finanzierungen mit Bausparverträgen oder Lebensversicherungen auch die notwendigen Einzahlungen in den Bausparvertrag oder in die Lebensversicherung. Bei Finanzierungen mit einem Bausparvertrag ist der Gesamteffektivzins durch die Berücksichtigung der Ansparraten höher als der Effektivzins des einzelnen Bauspardarlehens.

Der Effektivzins hingegen bezieht sich immer nur auf ein einzelnes Darlehen. Er gibt die jährlichen Kosten des Darlehens in Prozent des Darlehensbetrages an. Bei den einzelnen Fremdmitteln wird für die Berechnung des Effektivzinses nur die Darlehensphase berücksichtigt, bei Bausparverträgen oder Lebensversicherungen bleiben die Ansparraten also unberücksichtigt.



Mit Modul B - Beratung zeigt das Schema "Empfehlung" Ihrem Kunden, nach welchen Kriterien welche Variante die jeweils günstigste ist.

Verwenden Sie auch Modul G – Grafik, zeigen drei Vergleichsgrafiken Objektwert/Nettoaufwand, Objektwert/ Ausgaben/Einnahmen sowie die Barwerte.

Wie die Ausgabe des Variantenvergleichs mit Modul B aussieht, sehen Sie unter 17.2 Auswertungen mit Modul B, 17.2.4 Variantenvergleich. Mehr Infos zu Modul Beratung: unter www.alfag.de/beratung

32 Modul Z – Zusätze

Modul Z – Zusätze bietet den Vergleich "Eigentum / Mieten" bzw. "Immobilien- / Geldanlage". Außerdem gibt es die Berechnung "Wie viel Eigentum (Haus / Wohnung) kann ich mir leisten?"

Wie die Auswertungen des Moduls Z – Zusätze mit Modul B – Beratung aussehen, sehen Sie unter 17.2 Auswertungen mit Modul B, 17.2.5 Vergleich Eigentümer und Mieter bzw. Immobilien- und Geldanlage.

Erläuterungen zu Vergleich Eigentümer und Mieter bzw. Immobilien- und Geldanlage: Hier werden zwei Berechnungen gegenüber gestellt. Zuerst werden die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen des Immobilieneigentümers ermittelt. Als Alternative werden die gleichen Beträge in eine Geldanlage investiert. Dazu wird das Eigenkapital angelegt, das beim Immobilienerwerb eingesetzt wird. Zusätzlich werden monatlich die Beträge angespart, die der Immobilieneigentümer aufwendet. Die Zahlungsbilanz des Immobilienanlegers und des Kapitalanlegers ist also dieselbe und am Ende des Betrachtungszeitraums kann der Immobilienwert bzw. der bis dahin bezahlte Immobilienanteil mit dem alternativen Kapitalvermögen verglichen werden.

Zur Ermittlung des Wertzuwachses werden die einmaligen und laufenden Nettoausgaben für die Immobilie dem Immobilienwert (bzw. dem bisher bezahlten Anteil an der Immobilie) am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt. Der Wertzuwachs kann auch jährlich dargestellt werden, indem er durch die Anzahl der Finanzierungsjahre geteilt wird. Ist der Wertzuwachs des Immobilienanlegers höher als der des Kapitalanlegers, ist der Immobilienerwerb von Vorteil.

32.1 Vergleich Eigentum und Miete

Auswerten A	Anschreiben Ve	ersenden Imp	xport Extras
npakt Tilgungspläne	Variantenvergleich	Vergleich Eigentümer/Mieter	Vergleich Immobilien-/Geldanlage
wertung	8	Vergleiche	

Wählen Sie im Menü "Auswertung" im Bereich "Vergleiche" den "Vergleich Eigentümer / Mieter".

Vergleich Eigentümer/Mieter	
Erwerber Ehr	eleute Muster 🔹
geschätzter Anlagezins für Kapitalvermögen (%)	3.00
Immobilienwertsteigerung (%/Jahr)	1.00
Instandhaltungsrücklage	(Jahr 🔹 1.00
Zeitraum/Dauer des Vergleichs (0)	Bis Ende 🔘 Jahre 0
Miete für Vergleich EL	JR/Monat
Steigerung/Mietstufen für Vergleich erfassen <m< td=""><td>lietstufen erfasst: jährliche Steigerung></td></m<>	lietstufen erfasst: jährliche Steigerung>
ОК	Abbrechen

Wählen Sie den Erwerber, für den der Vergleich erstellt werden soll. Erfassen Sie dann die benötigten Daten wie den geschätzten Anlagezins, den Vergleichszeitraum und die Vergleichsmiete. Klicken Sie auf <OK>, um die Vergleichsberechnung zu starten.



Eigentum oder Miete?

Vergleich Eigentümer/Mieter bis zum Finanzierungsende

Jahr	Berechnung für Anlage in eine Immobilie					Berechnung für Mieten und Spa				
	Immo- bilien- wert	Ausgaben für Darlehen	sonstige Ausgaben	Ein- nahmen	Steuer- erstattung	Riester- zulage	Gesamt- belastung	Miete	Differenz zum Bauherrn	Kapital- vermögen bei 2,00 %
	EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	EUR
2014	377.000	1.692	297	440	890	44	659	733	-75	137.360
2015	380.770	1.710	317	480	29	44	1.518	800	718	148.806
2016	384.578	1.710	320	480	27	44	1.524	800	724	160.552
2017	388.423	1.710	324	480	24	44	1.530	800	730	172.600
2018	392.308	1.420	327	480	22	44	1.245	800	445	181.443
2019	396.231	1.418	330	480	18	0	1.250	800	450	190.525
2020	400.193	1.427	333	480	18	0	1.262	800	462	199.935
2021	404.195	1.427	337	480	17	0	1.267	800	467	209.589
2022	408.237	1.119	340	480	-15	0	994	800	194	216.136
2023	412.319	1.127	344	480	-41	0	1.032	800	232	223.268
2024	416.443	1.397	347	480	-42	0	1.307	800	507	233.869
2025	420.607	1.397	351	480	-50	0	1.318	800	518	244.818
2026	424.813	1.397	354	480	-57	0	1.328	800	528	256.114
2027	429.061	1.397	358	480	-65	0	1.340	800	540	267.770
2028	433.352	1.397	361	480	-72	0	1.351	800	551	279.796
2029	437.685	1.397	365	480	-81	0	1.363	800	563	292.206
2030	442.062	1.397	368	480	-89	0	1.375	800	575	305.012
2031	446.483	1.397	372	480	-98	0	1.388	800	588	318.229
2032	450.948	1.192	376	480	-108	0	1.196	800	396	329,390
2033	455.457	798	380	480	-114	0	812	800	12	336.123
2034	460.012	798	383	480	-120	0	821	800	21	343.104
2035	464.612	798	387	480	-126	0	831	800	31	350.348
2036	469.258	798	391	480	-133	0	842	800	42	357.862
2037	473.950	798	395	480	-140	0	853	800	53	365.658
2038	478.690	798	399	480	-147	0	864	800	64	373.745
2039	483.477	798	403	480	-155	0	876	800	76	382.139
2040	488.312	615	407	480	-163	0	705	800	-95	388.631
Gesamt	488.312	400.008	115.985	155.040	-9.262	2.620	370.215	258.400	111.815	388.631

Ergebnisse des Vergleichs Eigentümer/Mieter

Berechnung für Anlage in eine Immobilie			Berechnung für Mieten und Sparen		
Ende der Finanzierung		30.12.2040	Ende der Geldanlage		30.12.2040
Eingesetzte Eigenmittel	EUR	135.700	Angelegte Eigenmittel	EUR	135.700
Ausgaben während der Finanzierung	EUR	515.993	Anlage im Berechnungszeittaum	EUR	111.815
Einnahmen	EUR	155.040	Ausgaben für Miete	EUR	258.400
Steuernachzahlung	EUR	9.262			
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	525.915	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	525.915
Kapitaleinsatz abzüglich Mietanteil	EUR	267.515	Anlagebetraginsgesamt	EUR	267.515
Objektwert am Ende des Zeitraums	EUR	488.312	Kapital vermögen am Ende des Zeitraums	EUR	388.631
Immobilienwertsteigerung jährlich	%	1,00	An lagezinssatz jährlich	%	2,00
Wertzuwachs insgesamt	EUR	220.797	Wertzuwachs insgesamt	EUR	121.116
Wertzuwachsjährlich	%	3,06	Wertzuwachsjährlich	%	1,68

32.2 Vergleich Immobilien- und Geldanlage

Eheleute Muster

%/Jahr

OK

Bis Ende



Wählen Sie in der "Auswertung" im Bereich "Vergleiche" den "Vergleich Immobilien- /Geldanlage".

x

•

3,00

1,00

1,00

0

Wählen Sie den Erwerber, für den der Vergleich erstellt werden soll. Erfassen Sie die benötigten Daten wie Anlagezins, Vergleichszeitraum und Vergleichsmiete. Klicken Sie auf <OK>, um die Berechnung zu starten.



Immobilie oder Geld?

Jahre

Abbrechen

•

Vergleich Immobilienanlage/Geldanlage bis zum Finanzierungsende

Vergleich Immobilien-/Geldanlage

Immobilienwertsteigerung (%/Jahr)

Instandhaltungsrücklage

Zeitraum/Dauer des Vergleichs

geschätzter Anlagezins für Kapitalvermögen (%)

Erwerber

Jahr	Berechnung für Anlage in eine Immobilie							Berechn Geldania	ung für Ige
	Immobilien- wert f	Ausgaben ür Darlehen	sonstige Ausgaben	Ein- nahmen	Steuer- erstattung	Riester- zulage	Gesamt- belastung	Anlage	Kapital- vermögen bei 1,00 %
	EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	monatlich EUR	EUR
2014	377.000	1.692	178	440	890	44	540	540	143.492
2015	384.540	1.710	192	480	29	44	1.393	1.393	161.723
2016	392.231	1.710	196	480	27	44	1.400	1.400	180.215
2017	400.075	1.710	200	480	24	44	1.406	1.406	198.967
2018	408.077	1.420	204	480	22	44	1.122	1.122	214.487
2019	416.238	1.418	208	480	18	0	1.128	1.128	230.231
2020	424.563	1.427	212	480	18	0	1.141	1.141	246.291
2021	433.054	1.427	217	480	17	0	1.147	1.147	262.577
2022	441.716	1.119	221	480	-15	0	875	875	275.753
2023	450.550	1.127	225	480	-41	0	914	914	289.524
2024	459.561	1.397	230	480	-42	0	1.189	1.189	306.758
2025	468.752	1.397	234	480	-50	0	1.202	1.202	324.313
2026	478.127	1.397	239	480	-57	0	1.213	1.213	342.185
2027	487.690	1.397	244	480	-65	0	1.226	1.226	360.384
2028	497.443	1.397	249	480	-72	0	1.238	1.238	378.917
2029	507.392	1.397	254	480	-81	0	1.252	1.252	397.795
2030	517.540	1.397	259	480	-89	0	1.265	1.265	417.025
2031	527.891	1.397	264	480	-98	0	1.280	1.280	436.621
2032	538.449	1.192	269	480	-108	0	1.090	1.090	454.121
2033	549.218	798	275	480	-114	0	707	707	467.186
2034	560.202	798	280	480	-120	0	718	718	480.515
2035	571.406	798	286	480	-126	0	730	730	494.120
2036	582.834	798	291	480	-133	0	742	742	508.009
2037	594.491	798	297	480	-140	0	755	755	522.191
2038	606.381	798	303	480	-147	0	768	768	536.674
2039	618.508	798	309	480	-155	0	782	782	551.470
2040	630.879	615	315	480	-163	0	614	614	564.381
Gesamt	630.879	400.008	79.823	155.040	-9.262	2.620	334.053	334.053	564.381

Ergebnisse des Vergleichs Immobilienanlage/Geldanlage

Berechnungfür Anlage in eine Immobilie			Berechnung für Geldanlage		
Ende der Finanzierung		30.12.2040	Ende der Geldanlage		30.12.2040
Eingesetzte Eigenmittel	EUR	135.700	Angelegte Eigenmittel	EUR	135.700
Bruttoausgaben während der Finanzierung	EUR	479.831			
Einnahmen	EUR	155.040			
Nettoausgaben während der Finanzierung	EUR	354.053	Anlage im Berechnungszeitraum	EUR	354.053
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	489.753	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR	489.753
Objektwert am Ende des Zeitraums	EUR	630.879	Kapital vermögen am Ende des Zeitraums	EUR	564.381
Immobilienwertsteigerung jährlich	%	2,00	Anlagezinssatzjährlich	%	1,00
Wertzuwachs insgesamt	EUR	141.126	Wertzuwachs insgesamt	EUR	74.628
Wertzuwachsjährlich	%	1,07	Wertzuwachsjährlich	%	0,56

32.3 Wie viel Eigentum (Haus / Wohnung) kann ich mir leisten?



Öffnen Sie im Menü "Auswerten" im Bereich "Zusätze" die Überschlagsrechnung "Wie viel Haus kann ich …?". Diese zeigt dem Kunden auf einen Blick, wie viel Eigentum er sich mit einem bestimmten finanziellen Einsatz leisten kann.

Wie viel Haus kann ich mir leisten?								
Wie viel Haus kann ich mir leisten?								
Meine bisherige Kaltmiete ist	600	EUR/Monat						
zusätzlich kann ich aufbringen	900	EUR/Monat						
So viel kann ich für die Finanzierung aufwenden	1.500	EUR/Monat						
Im Jahr sind dies	18.000	EUR/Jahr						
Bei einer gleichbleibender Rate (Annuität) mit								
4,00 % p.a. Sollzinssatz und								
2.00 % p.a. Tilgungssatz								
kann ich als Darlehen aufnehmen	300.000	EUR						
Zusätzlich vorhandene Eigenmittel	10.000	EUR						
Ich rechne mit Kaufnebenkosten für								
5.00 % Grunderwerbsteuer, Notar	14.091	EUR						
5.00 % Makler in Höhe von	14.091	EUR						
So viel Haus kann ich mir leisten	281.818	EUR						
Zurück Anzeigen								

Hier werden neben der bisherigen Kaltmiete, dem zusätzlich aufbringbaren Betrag, einem Darlehen und den Eigenmitteln auch die Baunebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Maklerund Notarkosten einbezogen. Ein Klick auf <Anzeigen> startet die Auswertung:



Wie viel Haus?

Wie viel Eigentum kann ich mir leisten?	
Meine bisherige Kaltmiete beträgt monatlich	600 EUR
Zusätzlich kann ich monatlich aufbingen	900 EUR
Monatlich kann ich für die Finanzierung aufwenden	1.500 EUR
Jährlich kann ich für die Finanzierung aufwenden	18.000 EUR
Bei einer gleich bleiben den jährlichen Rate mit Sollzins6,00 % und Tilgung 1,00 % kann ich als Darlehen aufnehmen Zusätzlich setze ich Eigen mittel ein	257.143 EUR 10.000 EUR
Insgesamt finanzieren kann ich	267.143 EUR
Für Grunderwerbsteuer und Notar rechnelich Die Kosten für den Makler betragen voraussichtlich	14.571 EUR 9 714 EUR
So viel Eigentum (Haus oder Wohnung) kann ich mir leisten	242.858 EUR

So würde die gleiche Auswertung aussehen, wenn Sie auch das Modul B – Beratung nutzen.



Wie viel Haus?

Wie viel Eigentum kann ich mir leisten?	
Meine bisherige Kaltmiete beträgt monatlich	600 EUR
Zusätzlich kann ich monatlich aufbringen	900 EUR
Monatlich kann ich für die Finanzierung aufwenden	1.500 EUR
Jährlich kann ich für die Finanzierung aufwenden	18.000 EUR
Bei einer gleich bleiben den jährlichen Rate mit Sollzins 6,00 % und Tilgung 1,00 % kann ich als Darlehen aufnehmen	257.143 EUR
Zusatziich setze ich Eigenmittei ein	10.000 EUR
Insgesamt finanzieren kann ich	267.143 EUR
Für Grunderwerbsteuer und Notar rechne ich	14.571 EUR
Die Kosten für den Makler betragen voraussichtlich	9.714 EUR
So viel Eigentum (Haus oder Wohnung) kann ich mir leisten	242.858 EUR

Bitte bedenken Sie, dass esich hierbei um eine überschlägige Berechnung handelt. Ein genau auf Ihre Wünsche und Bedüfnisse zugeschnittenes Angebot entsprechend den aktuellen Verhältnissen am Geld- und Kapitalmarkt erstellenwir Ihnen gem.

Ihr geplantes Objekt

Mit Ihrer bisherigen Kaltmiete, dem zusätzlich jeden Monat aufzubringenden Finanzierungsbetrag sowie den erfassten Eigenmitteln könnten Sie sich ungefähr ein Haus oder eine Wohnung mit diesen Kosten leisten.

