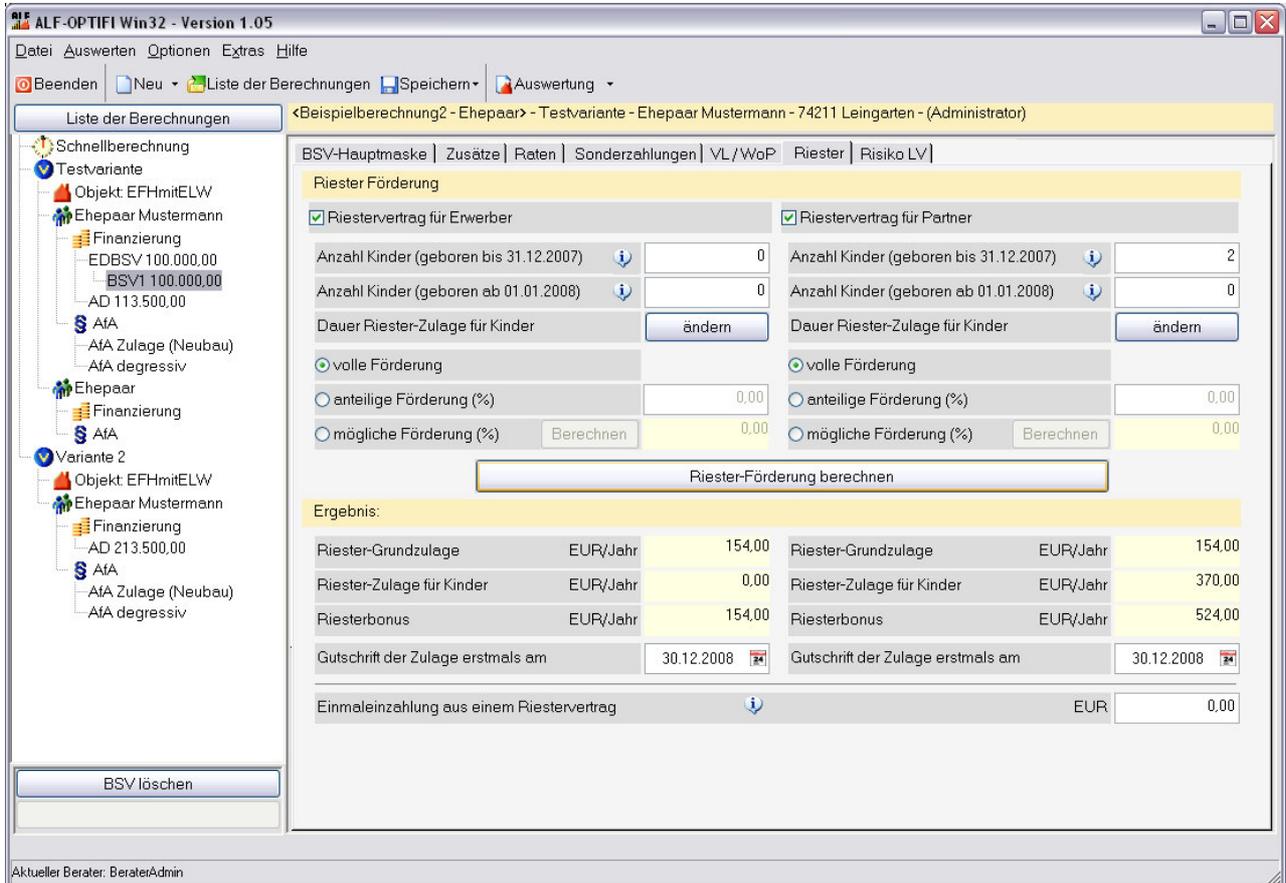


# Neuerungen in ALF-OPTIFI Baufinanzierung 32Bit - Version 1.05

- **Basis-Version: Die neue Riester-Förderung wurde implementiert.**

In den Darlehensformen „Annuitätendarlehen“, „Tilgungsdarlehen“, „Endfälliges Darlehen“ und „Bausparvertrag“ gibt es eine **neue Ordnerlasche „Riester“** (siehe Bild).



Hier legen Sie zunächst mit einem Häkchen fest, ob ein Riestervertrag für den Erwerber und/oder den Partner erfasst werden soll.

Die **Anzahl der Kinder** werden aus den persönlichen Daten übernommen, können aber hier beliebig angepasst werden. Im ersten Feld werden die Kinder eingetragen, die bis zum 31.12.2007 geboren wurden. Für diese Kinder kann der Erwerber eine maximale Riester-Förderung von 185 EUR pro Kind erhalten. Im zweiten Feld erfassen Sie die Kinder, die ab dem 01.01.2008 geboren wurden. Hier beträgt die maximale Riester-Förderung 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.

In den meisten Fällen gilt die vorgelegte „**volle Förderung**“. Wählen Sie die „**anteilige Förderung**“, erfassen Sie bitte dazu den entsprechenden Prozentsatz. Ist der Prozentsatz unbekannt, wählen Sie „**mögliche Förderung**“ und klicken auf den Button <Berechnen> (siehe nächstes Bild).

Ein Klick auf den Button <**Riester-Förderung berechnen**> **ermittelt den gesamten Riesterbonus** als Summe aus der Grundzulage und der Zulage für die Kinder. Das Datum der erstmaligen Zahlung der Riesterbonus-Gutschrift ist standardmäßig mit dem 30.12. des aktuellen Jahres vorgelegt, aber beliebig änderbar.

In der letzten Zeile erfassen Sie eine **eventuelle Einmaleinzahlung** aus einem Riestervertrag. Das ist die einmalige Einzahlung von Guthaben, das bisher in geförderten Riester-Altersvorsorge-Verträgen (Riester-Fonds, Riester-Banksparplänen, Riester-Rentenversicherungen) angespart wurde.

Klicken Sie in der Ordnerlasche „Riester“ auf den Button <Berechnen> hinter „mögliche Förderung“, wird das Fenster rechts geöffnet. Die einzelnen Werte werden aus vorgeschlagen, sind aber änderbar.

Ein Klick auf den Button <Berechnen> ermittelt den Prozentsatz der möglichen Riester-Förderung. Der Button <Übernehmen> übernimmt diesen Wert in die Ordnerlasche „Riester“.

● **Basis-Version: Vermögenswirksame Leistungen und Wohnungsbauprämie**

In den Erfassungsfenstern für Bausparverträge wurde für die Erfassung von Vermögenswirksamen Leistungen und Wohnungsbauprämie eine **neue Ordnerlasche „VL/WoP“** eingefügt (siehe Bild).

Erfassen Sie zuerst den Gesamtbetrag der **Vermögenswirksamen Leistungen**, darunter den Betrag, der vom Arbeitnehmer getragen wird. Die Zahlungen des Arbeitnehmers werden in der Auswertung als Belastung berücksichtigt. Falls Sie das nicht wünschen, tragen Sie bitte die gesamten VL nur in der Zeile "Vermögenswirksame Leistungen insgesamt" ein. Dazu legen Sie die Zahlungsweise sowie Beginn und Ende der Zahlungen fest. Für die **Wohnungsbauprämie** erfassen Sie lediglich den Familienstand. Die WOP wird dann automatisch generiert.

● **Basis-Version: Überarbeitung der Auswertung**

Im **Tilgungsplan** (siehe Bild) werden die einzelnen **Zulagen** separat ausgewiesen. Die **VWL** werden dabei in **Arbeitgeber- und Arbeitnehmeranteil** unterteilt.

Bausparvertrag		LBS Schleswig-Holstein		EUR 100.000,00	
Tarif		CLASSIC Neu			
Bausparsumme	EUR	100.000,00	Tilgungsverrechnung		sofort
Ansparrate	Prom.	4,00	Rückzahlrate	Prom.	6,00
VL-Zahlungen	EUR/Monat	40,00	Darlehenszins p.a.	%	4,250
Guthabenzins	%	2,00	Auszahlungsbetrag	EUR	54.306,21
Bonuszins	%	0,00	Agio/Darlehensgebühr	%	2,00
Kontoführungsgebühr	EUR/Jahr	0,00	Anfangsdarlehen	EUR	55.392,33
Guthaben bei Auszahlung	EUR	45.693,79	Abgelaufen am		30.12.2024
Auszahlung am		30.03.2016	Anf. Effektivzins p.a.	%	4,97
Auszahlungskurs	%	100,000			
Gesamtlaufzeit Darlehen		8 J 9 M	Barwert der Zahlungen	EUR	78.705,43
			Agio/Gebühren	EUR	2.086,12

Datum	Bewegung	Betrag (EUR)	Zinsanteil (EUR)	Tilg.anteil (EUR)	Kontostand (EUR)
30.10.2008	Abschlussgebühr	1.000,00			-1.000,00
	VL (Arbeitgeber)	26,00			-974,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			-960,00
	Rate	400,00			-560,00
30.11.2008	VL (Arbeitgeber)	26,00			-534,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			-520,00
	Rate	400,00			-120,00
30.12.2008	Riesterzulage	524,00			404,00
	Riesterzulage	154,00			558,00
	VL (Arbeitgeber)	26,00			584,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			598,00
	Rate	400,00			998,00
30.12.2008	Salden	1.242,00			998,00
30.01.2009	VL (Arbeitgeber)	26,00			1.024,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			1.038,00
	Rate	400,00			1.438,00
30.02.2009	VL (Arbeitgeber)	26,00			1.464,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			1.478,00
	Rate	400,00			1.878,00
30.03.2009	VL (Arbeitgeber)	26,00			1.904,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			1.918,00
	Rate	400,00			2.318,00
30.04.2009	VL (Arbeitgeber)	26,00			2.344,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			2.358,00
	Rate	400,00			2.758,00
30.05.2009	VL (Arbeitgeber)	26,00			2.784,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			2.798,00
	Rate	400,00			3.198,00
30.06.2009	VL (Arbeitgeber)	26,00			3.224,00
	VL (Arbeitnehmer)	14,00			3.238,00
	WOP	90,11			3.328,11
	Arbeitnehmersparzulage	10,80			3.418,22
	Rate	400,00			3.818,22

Die **Ausführliche Auswertung** wurde für die Zulagen wie Riester etc. **komplett überarbeitet**.

Rechts sehen Sie z. B. eine „Detaillierte Übersicht“. Die Zulagen werden separat ausgewiesen und das fünfte Jahr wird ab sofort mit ausgegeben. Bereiche, die nicht „gefüllt“ sind, werden automatisch ausgeblendet (z. B. entfällt die Tabelle „Mieteinnahmen“ bei reiner Eigennutzung).

Beispielberechnung2 - Ehepaar  
Testvariante 14.10.2008  
Blatt 4

Detaillierte Übersicht von 2008 bis 2012						
Ausgaben für die Immobilie		2008	2009	2010	2011	2012
EDBSV Sparkasse ABC	EUR	1.180,56	5.000,04	5.000,04	5.000,04	5.000,04
- BSV LBS Schleswig-Holstei	EUR	1.242,00	4.968,00	4.968,00	4.968,00	4.968,00
AD Sparkasse ABC	EUR	1.844,37	7.377,48	7.377,48	7.377,48	7.377,48
Bewirtschaftungskosten	EUR	90,00	360,00	360,00	360,00	360,00
Instandhaltungsrücklage	EUR	556,25	2.255,63	2.261,26	2.266,92	2.272,58
Gesamt	EUR/Jahr	4.913,18	19.961,15	19.966,78	19.972,44	19.978,10
	EUR/Monat	1.637,73	1.663,43	1.663,90	1.664,37	1.664,84
Zulagen		2008	2009	2010	2011	2012
Riester-Zulage	EUR	678,00	678,00	678,00	678,00	678,00
Vermögenswirksame Leistungen	EUR	78,00	312,00	312,00	312,00	312,00
Wohnungsbauprämie	EUR	0,00	90,11	90,11	90,11	90,11
Arbeitnehmersparzulage	EUR	0,00	10,80	42,30	42,30	42,30
Mieteinnahmen		2008	2009	2010	2011	2012
Wohnen	EUR	1.050,00	4.284,00	4.369,68	4.457,07	4.546,22
steuerwirksame Beträge		2008	2009	2010	2011	2012
AfA vermietet	EUR	385,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00	1.540,00
absetzbare Zinsen	EUR	878,26	3.895,51	3.865,80	3.614,25	3.570,80
Disagio/Gebühren	EUR	368,42	0,00	0,00	0,00	0,00
Werbungskosten	EUR	643,00	360,00	360,00	360,00	360,00
abzüglich Mieteinnahmen	EUR	1.050,00	4.284,00	4.369,68	4.457,07	4.546,22
absetzbar gesamt	EUR	1.224,88	1.311,51	1.186,12	1.057,18	924,58
Steuerersparnis	EUR	390,70	417,91	378,04	320,00	280,00
(Ersparnis aus Dis./Geb.)	EUR	(115,61)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Nettoaufwand		2008	2009	2010	2011	2012
Aufwendungen	EUR	4.913,18	19.961,15	19.966,78	19.972,44	19.978,10
- Mieteinnahmen	EUR	1.050,00	4.284,00	4.369,68	4.457,07	4.546,22
- Steuerersparnis	EUR	390,70	417,91	378,04	320,00	280,00
Nettoaufwand	EUR/Jahr	3.472,48	15.259,24	15.219,06	15.195,36	15.151,89
	EUR/Monat	1.157,49	1.271,60	1.268,26	1.266,28	1.262,66

Auch die **Gesamtauswertung** wurde – je nach Berechnungsart - angepasst.

Bei Berechnungen mit vermietetem Anteil erfolgt die Ausgabe wie bisher (siehe Bild). Hier werden Afa und absetzbare Kosten ausgewiesen.

**Beispielberechnung1 - 2 Varianten Variante 1**

14.10.2008  
Blatt 8

Gesamtauswertung von März 2006 bis Dezember 2051										
Alle Beträge in EUR										
jährliche Beträge				monatliche Beträge						
Jahr	Restschuld Jahresende	Afa diverse	absetzbare Kosten	Miet-einkünfte	Steuer-vorteil	Zulagen/ Zuschüsse	Aufwand Brutto	Aufwand Netto	Eink. Netto	Überschuss
2046	16.288,08	2.441,00	880,80	1.144,00	-257,23	0,00	539,80	-346,97	2.949,71	3.296,68
2047	12.763,27	2.441,00	755,41	1.144,00	-259,88	0,00	539,80	-344,32	2.954,48	3.298,80
2048	9.058,12	2.441,00	623,81	1.144,00	-262,88	0,00	539,80	-341,32	2.959,25	3.300,57
2049	5.163,40	2.441,00	485,48	1.144,00	-266,06	0,00	539,80	-338,14	2.964,02	3.302,16
2050	1.069,43	2.441,00	340,08	1.144,00	-269,24	0,00	539,80	-334,96	2.968,79	3.303,75
<b>2051</b>	0,00	2.441,00	79,78	1.144,00	0,00	0,00	258,03	-885,97	0,00	885,97
<b>Gesamt</b>		118.128,00	141.789,82	622.336,00	-105.941,01	0,00	484.274,11	-32.120,88		
Barwerte bei 4,00 %				286.591,94	-41.890,92	0,00	268.206,61	23.505,60		
Der Vergleichszins der gesamten Finanzierung beträgt 7,92 %										
Die Spalten der monatlichen Beträge enthalten den Durchschnittswert, der sich aus der Division des Jahresbetrages durch die Anzahl der Monate ergibt.										
2051	Rückzahlungsende Annuitätendarlehen 1									

Bei Berechnungen ohne vermieteten Anteil (siehe Bild) wird stattdessen der Immobilienwert zum Jahresende ausgewiesen.

**Eigenes Beispiel Seminar Variante 1: BSV+LV+AD**

14.10.2008  
Blatt 6

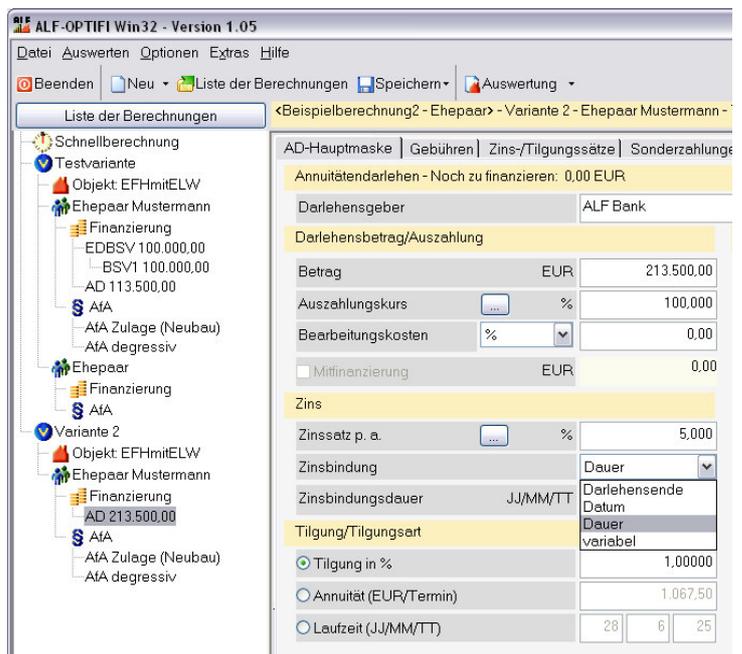
Gesamtauswertung von März 2006 bis Dezember 2055										
Alle Beträge in EUR										
jährliche Beträge			monatliche Beträge							
Jahr	Restschuld Jahresende	Immobilienwert Jahresende	Miet-einkünfte	Steuer-vorteil	Zulagen/ Zuschüsse	Aufwand Brutto	Aufwand Netto	Eink. Netto	Überschuss	
2048	120.000,00	546.764,36	0,00	0,00	0,00	761,73	761,73	8.367,58	7.605,85	
2049	120.000,00	552.232,01	0,00	0,00	0,00	765,15	765,15	8.444,08	7.678,94	
2050	120.000,00	557.754,33	0,00	0,00	0,00	768,60	768,60	8.521,47	7.752,87	
2051	120.000,00	563.331,87	0,00	0,00	0,00	772,08	772,08	0,00	-772,08	
2052	120.000,00	568.965,19	0,00	0,00	0,00	775,60	775,60	0,00	-775,60	
2053	120.000,00	574.654,84	0,00	0,00	0,00	779,16	779,16	0,00	-779,16	
2054	120.000,00	580.401,39	0,00	0,00	0,00	782,75	782,75	0,00	-782,75	
2055	120.000,00	586.205,40	0,00	0,00	0,00	786,38	786,38	0,00	-786,38	
<b>Gesamt</b>			0,00	0,00	0,00	790.171,18	790.171,18			
Barwerte bei 4,00 %			0,00	0,00	0,00	409.218,26	409.218,26			
Der Vergleichszins der gesamten Finanzierung beträgt 5,07 %										
Die Spalten der monatlichen Beträge enthalten den Durchschnittswert, der sich aus der Division des Jahresbetrages durch die Anzahl der Monate ergibt.										

● **Basis-Version: Erweiterung der Erfassungsmöglichkeiten für die Zinsbindungsdauer**

In den Erfassungsfenstern der Darlehensformen „Annuitätendarlehen“, „Tilgungsdarlehen“ und „Endfälliges Darlehen“ wurden die Erfassungsmöglichkeiten für die Zinsbindungsdauer erweitert (siehe Bild).

Sie erfassen die Zinsbindungsdauer jetzt wahlweise über diese Vorgaben:

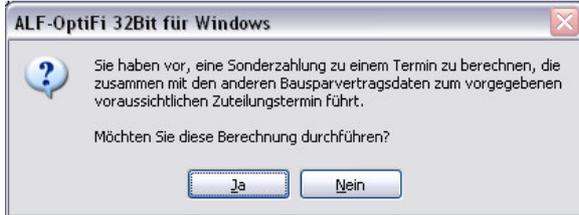
- Darlehensende
- Datum
- Dauer
- variabel



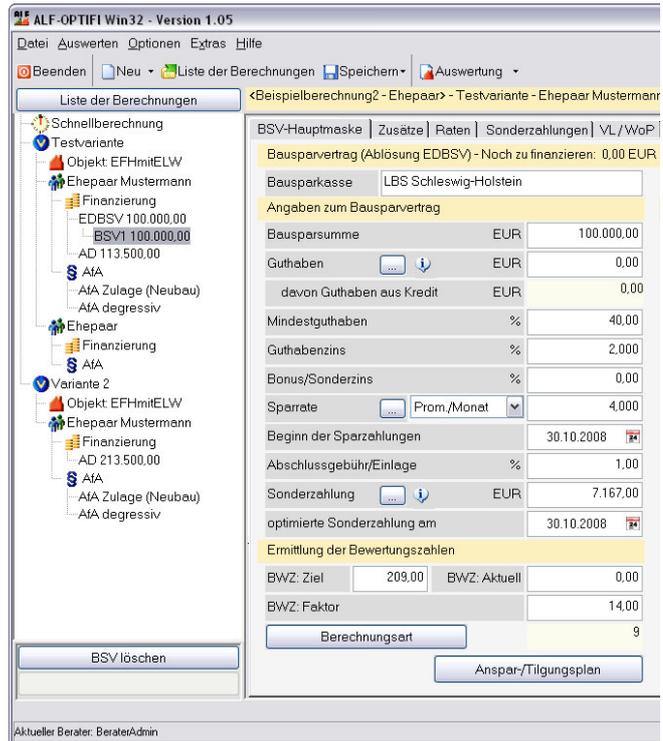
● **Basis-Version: Optimierte Sonderzahlung zum Termin berechnen**

Im Erfassungsfenster eines Bausparvertrags gibt es im Feld „Sonderzahlung“ einen neuen Button <...> (siehe Bild rechts).

Klicken Sie auf diesen Button mit den drei Punkten, wird zunächst diese Info geöffnet:

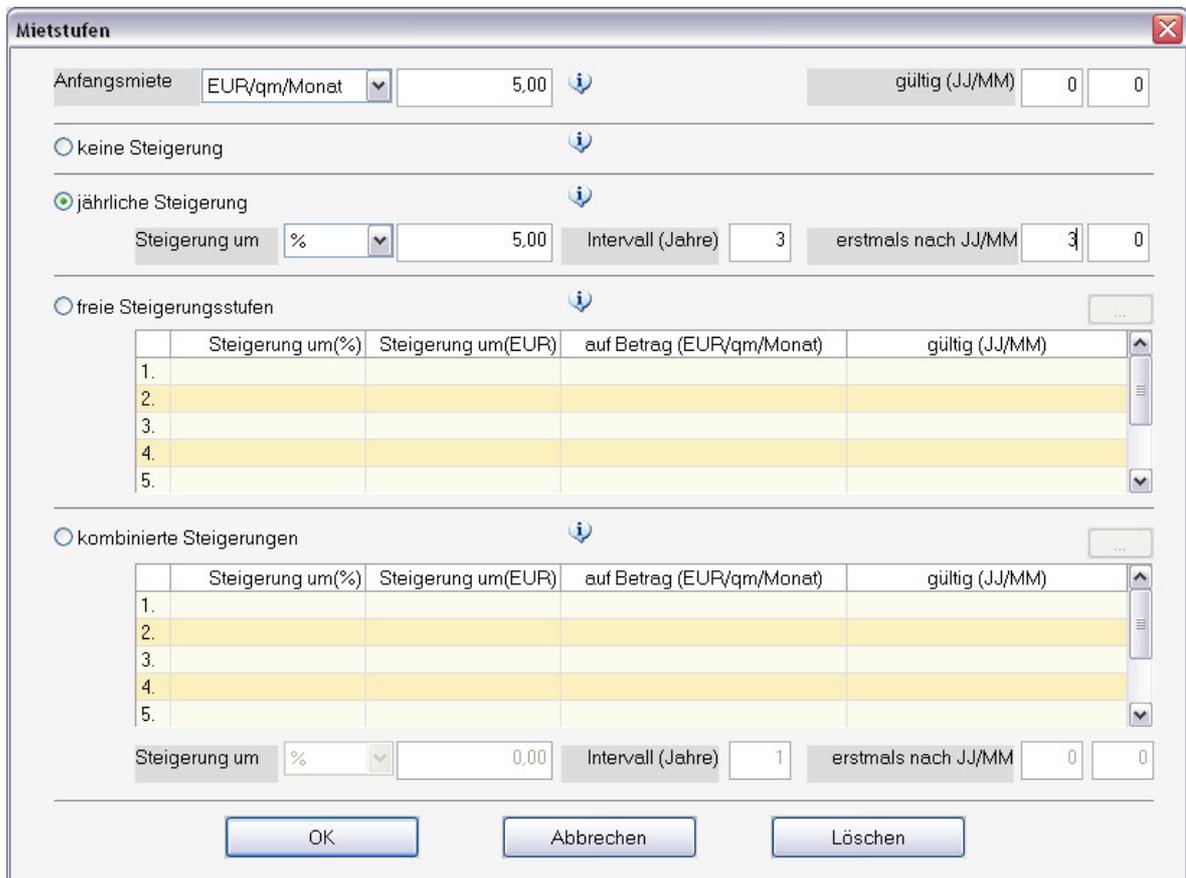


Mit <Ja> wird die optimierte terminbezogene Sonderzahlung berechnet, die zusammen mit den anderen Bausparvertragsdaten zum vorgegebenen voraussichtlichen "Wunschzuteilungstermin" führt. Der ermittelte Betrag wird im Feld Sonderzahlung angegeben.



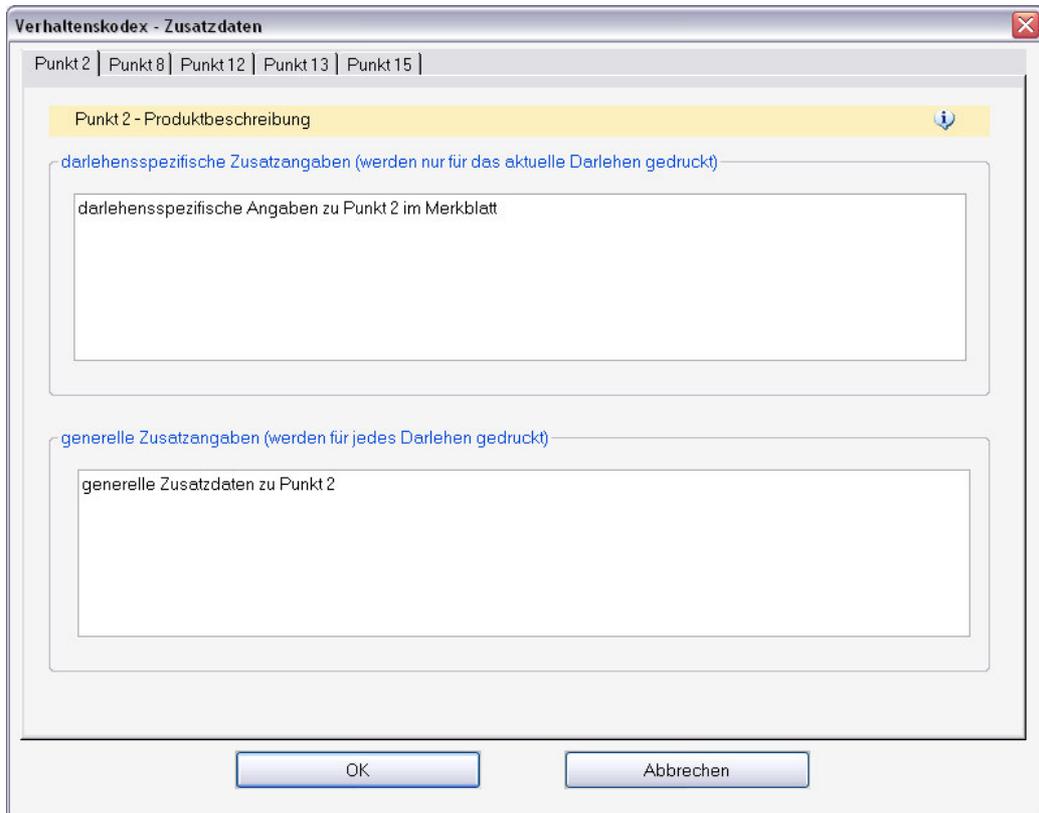
● **Basis-Version: Verbesserte Erfassung der Mietstufen**

In den Mietstufen ist jetzt auch die Erfassung einer Steigerung in einem Intervall möglich, z.B. Steigerung um 5% alle 3 Jahre (siehe Bild).



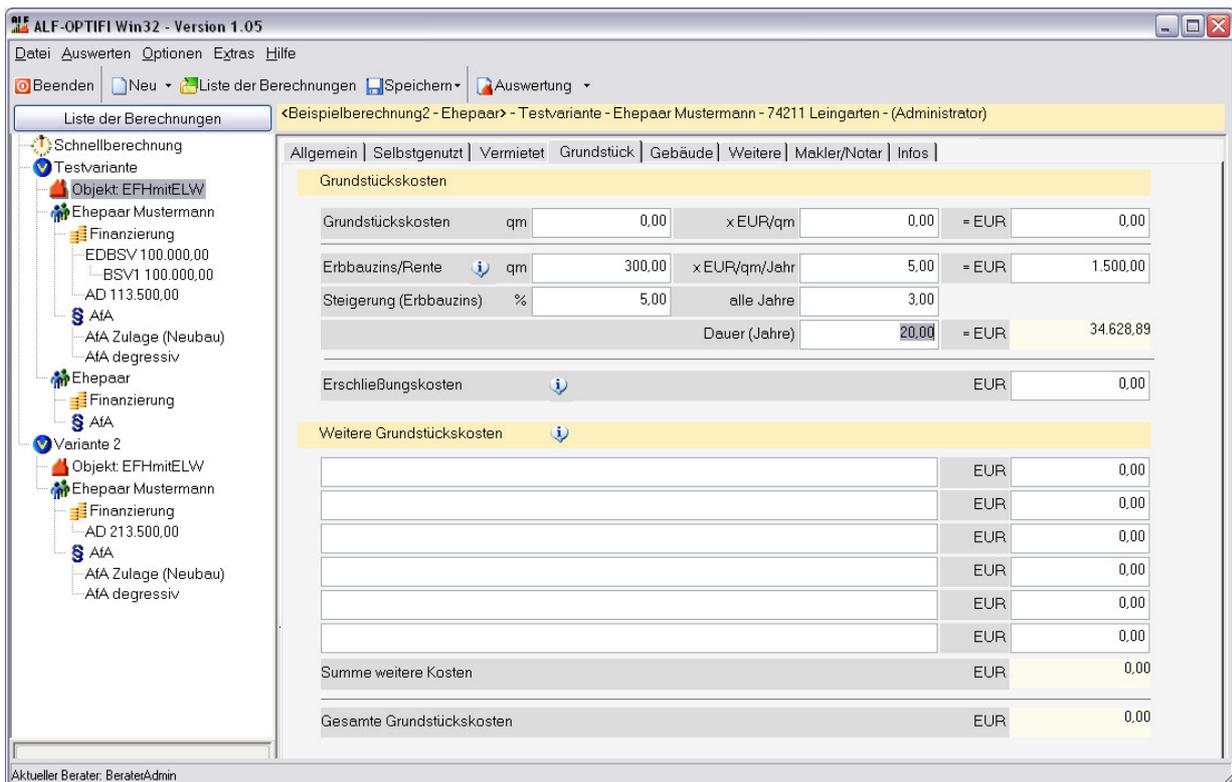
● **Basis-Version: Merkblatt Verhaltenskodex erweitert**

Das Merkblatt des Verhaltenskodex wurde um zusätzliche Eingabemöglichkeiten erweitert. Alle Zusatzangaben zum Merkblatt können Sie über „Optionen“, „Globale Einstellungen“ zentral ändern.



● **Modul O: Erfassung einer Intervall-Steigerung des Erbbauzinses**

In den Objektdaten ist jetzt auch eine intervallmäßige Steigerung des Erbbauzinses erfassbar.

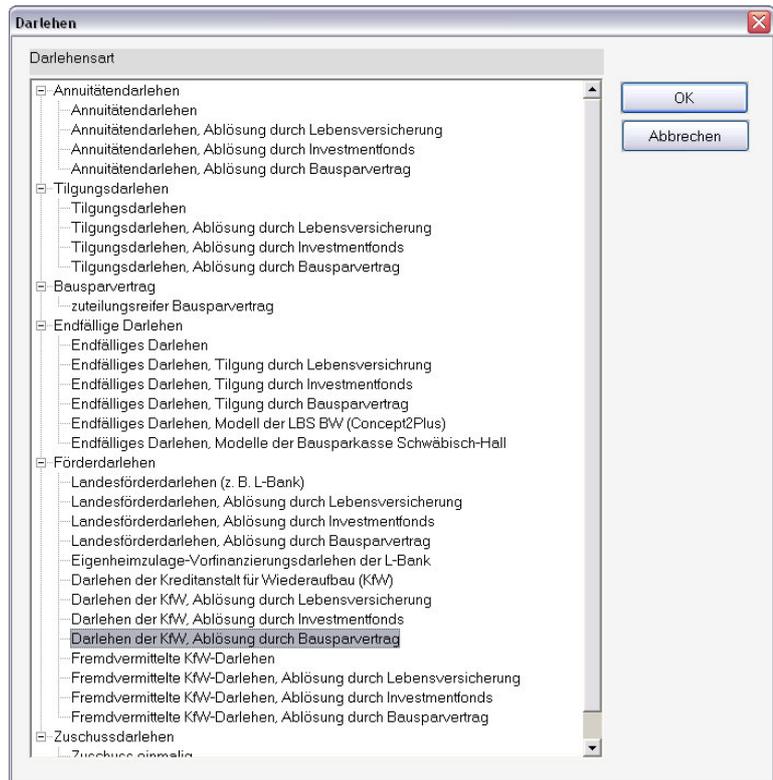


● **Modul S: Neue Sonderdarlehensformen**

Die Sonderdarlehensformen in ALF-OPTIFI Modul S – Sonderdarlehen wurden erweitert.

Für die Darlehensarten „Landesförderdarlehen“, „Darlehen der KfW“ sowie „Fremdvermittelte KfW-Darlehen“ gibt es jeweils die Möglichkeit einer vollständigen oder einer Teilablösung durch Bausparvertrag, Lebensversicherung oder Investmentfonds.

Im Bild sehen Sie die erweiterte Darlehensauswahl mit den neuen Darlehensformen.

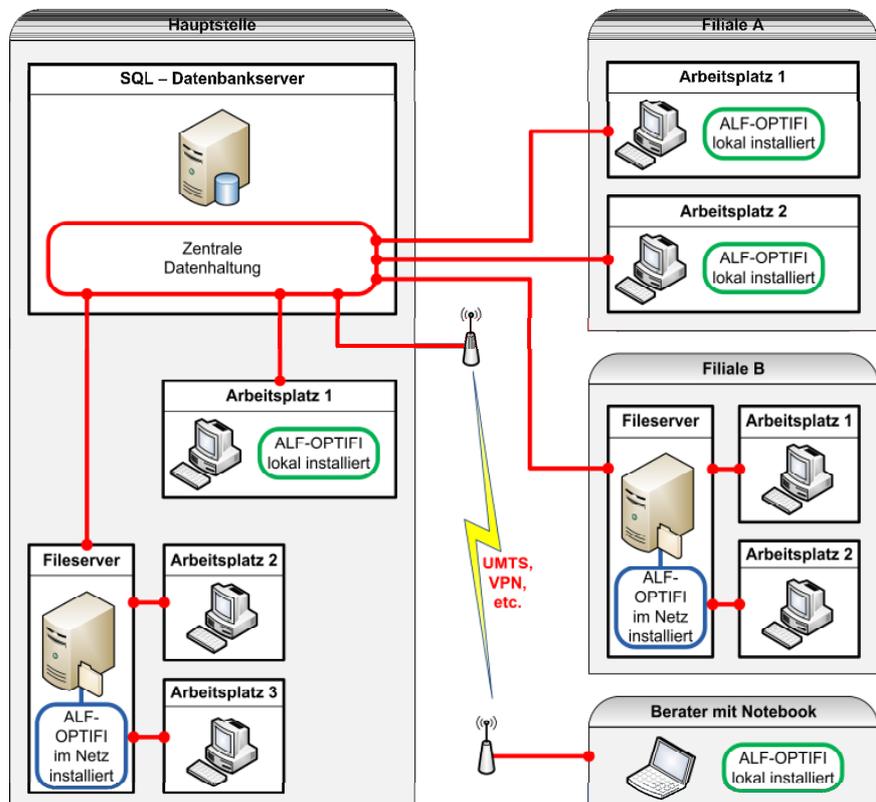


**NEU: Modul Q – SQL: realisiert Client-Server-Datenbank-Architektur**

Das neue Modul bringt für alle Netzwerklizenzen und netzwerkfähigen Instituts-lizenzen:

- **zentrale Datenhaltung**
- **mehr Sicherheit**
- **hohe Geschwindigkeit**

Bitte beachten Sie das separate Informationsblatt.



Mehr Infos zum neuen Modul Q?

[www.alfag.de/optifi](http://www.alfag.de/optifi) und Modul Q oder Fon 07131 9065 35 oder E-Mail [vertrieb@alfag.de](mailto:vertrieb@alfag.de)