

# Neuerungen in ALF-OPTIFI Baufinanzierung 32Bit - Version 1.06

- **Modul D - Datenbanken & Modul S - Sonderdarlehen: Bauspar- und Riester tarife**

Die Bauspartarifdatenbank wurde aktualisiert. Dabei wurden auch die Riester tarife implementiert. Die Modelle der Bausparkasse Schwäbisch Hall im Modul Sonderdarlehen wurden ebenfalls erweitert. Neu sind jetzt "Fuchs WohnbauRente" und "Fuchs TopZins Freiberufler".

- **Basis-Version: Das Riester-Fenster wurde überarbeitet und erweitert.**

Das neue Fenster "Riester" ermöglicht für den aktuellen Bausparvertrag bzw. das aktuelle Darlehen die Einbeziehung eines Wohnriestervertrags wahlweise für Erwerber oder Ehepartner.

Ein einmaliger Berufseinsteigerbonus in Höhe von 200 EUR wurde implementiert.

Eine neue Berechnung bietet die Auswahl „mögliche Förderung“. Der Button <Berechnen> öffnet ein Fenster, in dem Sie die mögliche Förderung aus dem Bruttoeinkommen und den Darlehensdaten berechnen. Zusätzlich werden die erforderlichen Anspar-/Tilgungsleistungen für eine optimale Förderung ermittelt und auf Wunsch direkt in die Berechnung übernommen.

The screenshot shows the 'Riester' calculation window in the ALF-OPTIFI software. The window title is 'ALF-OPTIFI Win32 - Version 1.05'. The main area is titled 'Riester-Förderung' and contains several input fields and options. The 'Riester-Förderung' section has three radio buttons: 'keine Förderung', 'Riestervertrag für Erwerber' (selected), and 'Riestervertrag für Partner'. Below this are fields for 'Anzahl Kinder (geboren bis 31.12.2007)' with value 2, 'Anzahl Kinder (geboren ab 01.01.2008)' with value 0, and 'Dauer Riester-Zulage für Kinder' with an 'ändern' button. There is a checkbox for 'Einmaliger Berufseinsteigerbonus in Höhe von 200 EUR möglich'. The 'Förderung' section has three radio buttons: 'volle Förderung' (selected), 'mögliche Förderung (%)' with a 'Berechnen' button and value 0.00, and 'anteilige Förderung (%)' with value 0.00. There are also fields for 'Einmaleinzahlung aus einem Riestervertrag' (EUR 0.00) and 'voraussichtlicher Renteneintritt im Jahr' (2038). A 'Riester-Förderung berechnen' button is at the bottom. The 'Ergebnis:' section shows a table with the following data:

Item	Unit	Value
Riester-Grundzulage	EUR/Jahr	154.00
Riester-Zulage für Kinder	EUR/Jahr	370.00
Riesterbonus	EUR/Jahr	524.00
Gutschrift der Zulage erstmals am		01.06.2009

**Die Änderungen im Fenster "Wohnriester"-Darlehen entsprechen den aktuellen staatlichen Vorgaben. Dies wurde uns vom Bundesfinanzministerium bestätigt.**

*Info: Aufwendungen für Riesterverträge können im Rahmen der Einkommensteuererklärung als Sonderausgaben für jeden Zulageberechtigten bis zu einem Höchstbetrag von 2.100 EUR geltend gemacht werden. Das Finanzamt prüft, ob als Sonderausgaben noch absetzbare Beträge ausgeschöpft werden können und die sich dann ergebende Steuerersparnis höher ist als die schon gezahlte Riesterzulage. Falls dies der Fall ist, wird der die Riesterzulagen übersteigende Betrag als Steuererstattung vom Finanzamt ausgezahlt. Das wird bei höheren Einkünften der Fall sein. In Grenzwertbereichen kann es durch die stufenweise Änderung der Steuerberechnung in den nächsten Jahren sein, dass es erst keinen und später einen geringen Steuervorteil gibt.*

● **Basis-Version: Neu gestaltete Ausgabe für „Wohnriester“-Förderung**

Die Ausgabe der staatlichen Förderungen erfolgt in der „Detaillierten Übersicht“ der ersten 5 Jahre der Finanzierung im Bereich „Zulagen“. Außerdem werden die absetzbaren Riesterbeträge bei den „steuerwirksamen Beträgen“ berücksichtigt (Beispiel siehe Bild). Gibt es einen die Riesterzulage übersteigenden **Steuervorteil**, wird dieser auf der vorletzten und der letzten Seite der ausführlichen Auswertung ausgewiesen.

Erfassen Sie im Wohnriester-Fenster das Datum des voraussichtlichen Renteneintritts, berechnet ALF-OPTIFI automatisch das **Wohnförderkonto**. Ist ein Geburtsdatum erfasst, wird das voraussichtliche Rentenalter automatisch vorbelegt. Die Höhe des Wohnförderkontos bei Eintritt in den Ruhestand wird im Tilgungsplan nach manuellen Vorgaben und in der ausführlichen Auswertung ausgegeben. Die ausführliche Auswertung enthält außerdem zusätzliche Informationen zur Besteuerung des Wohnförderkontos (Beispiel siehe Bild). Falls die Ausgabe des Wohnförderkontos unterdrückt werden soll, geben Sie bitte als Datum des voraussichtlichen Renteneintritts 0 ein.

Informationen über Einmaleinzahlungen aus einem Riestervertrag sind auf der ersten Seite der ausführlichen Auswertung ersichtlich.

Beispielberechnung1 - 2 Varianten  
Variante 1

17.06.2009  
Blatt 5

Detaillierte Übersicht von 2009 bis 2013						
Ausgaben für die Immobilie		2009	2010	2011	2012	2013
AD Landes-Bausparkasse	EUR	1.520,00	4.560,00	4.560,00	4.560,00	4.560,00
KfW KfW-Förderbank	EUR	500,00	1.500,00	1.500,00	1.928,84	3.215,36
EDBSV ALF Bank	EUR	1.244,84	3.734,52	3.734,52	3.734,52	3.734,52
- BSV Schwäbisch Hall	EUR	3.080,00	3.696,00	3.696,00	3.696,00	3.696,00
Bewirtschaftungskosten	EUR	24,00	72,00	72,00	72,00	72,00
Instandhaltungsrücklage	EUR	819,00	2.481,57	2.506,39	2.531,45	2.556,76
Gesamt	EUR/Jahr	7.187,84	16.044,09	16.068,91	16.522,81	17.834,64
	EUR/Monat	598,99	1.337,01	1.339,08	1.376,90	1.486,22
Zulagen		2009	2010	2011	2012	2013
Riester-Zulage	EUR	524,00	524,00	524,00	524,00	524,00
VL*	EUR	400,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Wohnungsbauprämie	EUR	0,00	90,11	90,11	90,11	90,11
Mieteinnahmen		2009	2010	2011	2012	2013
Wohnen	EUR	1.400,00	4.242,00	4.284,42	4.327,26	4.370,54
Garage	EUR	80,00	240,00	240,00	240,00	240,00
steuerwirksame Beträge		2009	2010	2011	2012	2013
AfA vermietet	EUR	531,00	1.579,00	1.579,00	1.579,00	1.579,00
sonstige AfA	EUR	253,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
absetzbare Zinsen	EUR	2.365,32	7.072,99	7.037,15	6.999,49	6.959,91
Disagio/Gebühren	EUR	56,73	56,73	56,73	56,73	56,73
Werbungskosten	EUR	1.162,00	0,00	0,00	0,00	0,00
absetzbare Riesterbeträge	EUR	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
abzüglich Mieteinnahmen	EUR	1.480,00	4.482,00	4.524,42	4.567,26	4.610,54
absetzbar gesamt	EUR	4.988,05	7.326,72	7.248,46	7.167,96	7.085,10
Steuerersparnis	EUR	922,64	1.588,72	1.563,28	1.535,96	1.508,52
(Ersparnis aus Dis./Geb.)	EUR	(83,20)	(70,48)	(68,48)	(68,48)	(66,36)
Nettoaufwand		2009	2010	2011	2012	2013
Aufwendungen	EUR	7.187,84	16.044,09	16.068,91	16.522,81	17.834,64
- Mieteinnahmen	EUR	1.480,00	4.482,00	4.524,42	4.567,26	4.610,54
- Steuerersparnis	EUR	922,64	1.588,72	1.563,28	1.535,96	1.508,52
Nettoaufwand	EUR/Jahr	4.785,20	9.973,37	9.981,21	10.419,59	11.715,59
	EUR/Monat	398,77	831,11	831,77	868,30	976,30

#### Informationen zu Ihrer Riester-Wohnförderung

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 (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 dem zu versteuernden Einkommen hinzugerechnet. Bei einmaliger Besteuerung sind einmalig nur 70% 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 2038 beim voraussichtlichen Eintritt in den Ruhestand 57.808,57 EUR.

\* Die Vermögenswirksamen Leistungen (VL) werden direkt in die Fremdmittel eingezahlt. Sie verkürzen die Laufzeiten und verringern die Gesamtkosten.

- **Basis-Version: Barwert der Zahlungen im manuellen Tilgungsplan**

Im Tilgungsplan nach manuellen Vorgaben wird jetzt auch der Barwert der Zahlungen mit dem zugrunde gelegten Barwertzinssatz ausgegeben.

Tilgungsplan					
Annuitätendarlehen		ABC		EUR 50.000,00	
Darlehensbetrag	EUR	50.000,00	Auszahlungskurs	%	100,000
Nettodarlehen	EUR	50.000,00	Bearbeitungskosten	%	0,00
Tilgung	%	1,000			
Zinssatz p.a.	%	5,000	Ratenhöhe	EUR	250,00
Zinsbindung bis		30.08.2014	Restschuld nach Zinsbindung	EUR	44.001,10
Zins nach Zinsbindung	%	5,000	Rate nach Zinsbindung		250,00
Auszahlung am		30.08.2009	Ratenzahlung		monatlich
1. Ratenzahlung am		30.09.2009	Tilgungsverrechnung		sofort
1. Tilgungsverrechnung am		30.09.2009	Zinsabrechnung		monatlich
1. Zinsanrechnung am		30.09.2009	Anf. Effektivzins p.a. (PAngVAIBD)	%	5,12
Gesamtbetrag der Zahlungen	EUR	89.707,51	Barwert der Zahlungen bei 4,00%	EUR	55.953,46
Gesamtlaufzeit		27 J 3 M	Disagio/Gebühren	EUR	0,00
Abgelaufen am		30.11.2036	Kosten gem. BGB § 492	EUR	39.707,51
Raten - Gesamtanzahl 327 davon mit Tilgung 327					

## Modul T – Tarife online: Tarifaktualisierung per Mausklick

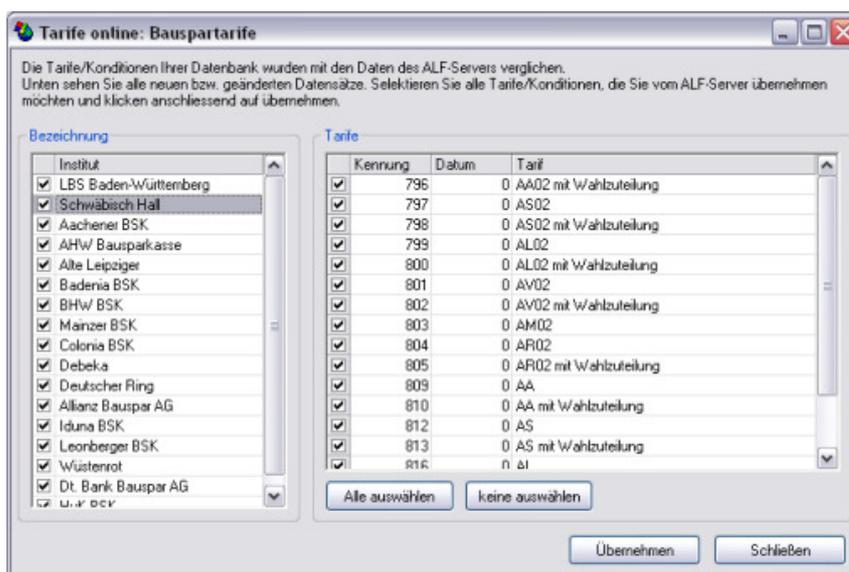
Sie möchten die Tarife in Ihren Datenbanken einfach und schnell aktualisieren – nicht erst beim nächsten Upgrade? Das Modul T "Tarife online" ermöglicht den Abgleich der Tarifdatenbanken online über den ALF-Server. Hat ein Anwender einer Netzwerklizenz die Datenbank aktualisiert, gelten die Daten automatisch für alle anderen Anwender. Sie aktualisieren per Klick:

- **Bauspartarife**
- **Landesförderprogramme**
- **Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau**

Der Abgleich der Tarife erfolgt wahlweise komplett oder für jede Datenbank einzeln.

Für jede Datenbank werden die neuen Tarife angezeigt und standardmäßig übernommen (siehe Bild Bauspartarife).

Es ist aber auch eine Selektion des Instituts bzw. des Tarifs möglich.



Mehr Infos zu Modul T – Tarife online?

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