

Das ist neu in ALF-OPTIFI Baufinanzierung - Version 3.00

Wichtige Information: Bitte erstellen Sie vor Installation dieses Upgrades eine Datensicherung.

NEU: Modul B - Beratung

Mehr Infos? www.alfag.de/beratung

Mit dem umfangreichen Modul Beratung bietet Ihnen ALF-OPTIFI ein völlig neues Beratungsinstrument. Sie erstellen einfach und schnell ein überzeugendes, einzigartiges Baufinanzierungsangebot. Die beiliegende Broschüre enthält auf wenigen Seiten die wichtigsten Informationen zum neuen Modul B – Beratung und die Vorteile im Vergleich zur neuen Basis-Auswertung.



Basis-Version

Tilgungs-/Raten- und Zinsstufen erhöht

In den Darlehensfenstern wurden in der Ordnerlasche „Zins-/Tilgungssätze“ die Tilgungs-/Raten- und Zinsstufen auf 20 mögliche Einträge erhöht.

Zinssätze				Tilgungssätze			
	%/Jahr	Dauer(JJ/MM/TT)			%/Jahr	Dauer(JJ/MM/TT)	
13.	0.000	0 J 0 M 0 T		13.	0.00000	0 J 0 M 0 T	
14.	0.000	0 J 0 M 0 T		14.	0.00000	0 J 0 M 0 T	
15.	0.000	0 J 0 M 0 T		15.	0.00000	0 J 0 M 0 T	
16.	0.000	0 J 0 M 0 T		16.	0.00000	0 J 0 M 0 T	
17.	0.000	0 J 0 M 0 T		17.	0.00000	0 J 0 M 0 T	
18.	0.000	0 J 0 M 0 T		18.	0.00000	0 J 0 M 0 T	
19.	0.000	0 J 0 M 0 T		19.	0.00000	0 J 0 M 0 T	
20.	0.000	0 J 0 M 0 T		20.	0.00000	0 J 0 M 0 T	

Alle Auswertungen neu

Sämtliche Auswertungen in ALF-OPTIFI wurden komplett modernisiert. Dazu zählen: ausführliche und kompakte Auswertung, Auswertung der Schnellberechnung und die Tilgungspläne.

Unten und auf der Folgeseite sehen Sie ein Beispiel für eine **Ausführliche Berechnung**. Die Auswertung ist optisch in die Gliederungspunkte „Erwerber“, „Objekt“, „Finanzierung“ aufgeteilt. *Nutzen Sie das Modul B – Beratung, erhalten Sie u. a. farbige Ausdrucke mit vielen grafischen Highlights. Mehr Infos finden Sie in der separaten Info & unter www.alfag.de/beratung*

<p>Finanzierungsvorschlag für Martin und Steffi Mustermann Variante mit Annuitätendarlehen und Bausparen</p> <p>ALF AG Liebigstr. 23 74211 Leingarten</p> <p>Hier überreichen wir Ihnen das für Sie maßgeschneiderte Angebot für die Finanzierung Ihrer Immobilie. Wir freuen uns, dass Sie uns Ihr Vertrauen schenken. Das nachfolgende Konzept zeigt Ihnen, wie wir gemeinsam Ihre Wünsche realisieren.</p> <p>Erwerber</p> <p>Ihre persönlichen Daten</p> <table><tr><td>Erwerber</td><td>Eheleute Mario Muster</td></tr><tr><td>Straße, Hausnummer</td><td>Musternweg 6</td></tr><tr><td>Postleitzahl, Ort</td><td>12345 Musterstadt</td></tr><tr><td>Telefon</td><td>0123456789</td></tr><tr><td>E-Mail</td><td>mail@muster.de</td></tr><tr><td>Familienstand</td><td>verheiratet, gemeinsam veranlagt</td></tr><tr><td>Kinder</td><td>1</td></tr><tr><td>Kirchensteuer</td><td>0 %</td></tr><tr><td>Geburtsdatum</td><td>31.08.1980</td></tr></table> <p>Ihr Einkommen Mario Muster</p> <table><tr><td>zu versteuerndes Einkommen</td><td>80.064,00 EUR</td></tr><tr><td>Nettoeinkommen</td><td>60.544,88 EUR</td></tr><tr><td>Steuerschuld (Grundtabelle)</td><td>15.076,00 EUR</td></tr></table> <p>Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine Einkommenssteigerung in Höhe von 1,00 % jährlich für Ihr Einkommen aus nichtselbstständiger Tätigkeit angenommen.</p> <p>Es betreut Sie: Bernd Beispiel Telefon: 07131/9065-0 Fax: 07131/9065-99 E-Mail: beispiel@kreditinstitute.de</p> <p>32.07.2013 Seite 1</p>	Erwerber	Eheleute Mario Muster	Straße, Hausnummer	Musternweg 6	Postleitzahl, Ort	12345 Musterstadt	Telefon	0123456789	E-Mail	mail@muster.de	Familienstand	verheiratet, gemeinsam veranlagt	Kinder	1	Kirchensteuer	0 %	Geburtsdatum	31.08.1980	zu versteuerndes Einkommen	80.064,00 EUR	Nettoeinkommen	60.544,88 EUR	Steuerschuld (Grundtabelle)	15.076,00 EUR	<p>Finanzierungsvorschlag für Martin und Steffi Mustermann Variante mit Annuitätendarlehen und Bausparen</p> <p>ALF AG Liebigstr. 23 74211 Leingarten</p> <p>Objekt</p> <p>Ihr Wunschobjekt</p> <p>Sie möchten eine selbstgenutzte Eigentumswohnung kaufen. Ihre Immobilie "Eigentumswohnung" befindet sich in Musterstadt, im Fuchsbau 6. Ihr Wunschobjekt verfügt über 120,00 m² Wohnfläche. Die Immobilie wurde am 01.08.1918 erbaut. Voraussetzliche Anschaffungsdatum ist am 01.10.2013 und Einzug am 01.11.2013. Für die Berechnung der Entwicklung Ihrer Finanzierung wird eine voraussichtliche Wertsteigerung der Immobilie von 1,00 % pro Jahr angenommen.</p> <p>Objektkosten</p> <p>Übersicht der Kosten</p> <table><tr><td>Kaufpreis</td><td>340.000,00 EUR</td></tr><tr><td>Grundstückskosten</td><td>120.000,00 EUR</td></tr><tr><td>Gebäudekosten</td><td>220.000,00 EUR</td></tr><tr><td>Verteilt absetzbare Kosten</td><td>20.000,00 EUR</td></tr><tr><td>Sofort absetzbare Kosten</td><td>2.000,00 EUR</td></tr><tr><td>Grundsteuer (5,00 %)</td><td>16.000,00 EUR</td></tr><tr><td>Kosten für Notar und Grundbuchamt</td><td>16.000,00 EUR</td></tr><tr><td>Die Kosten für die Immobilie betragen</td><td>394.000,00 EUR</td></tr></table> <p>Ihre Wohnfläche</p> <table><tr><td>selbst genutzte Wohnfläche</td><td></td></tr><tr><td>selbst genutzte Wohnfläche</td><td>120,00 m²</td></tr></table> <p>Es betreut Sie: Bernd Beispiel Telefon: 07131/9065-0 Fax: 07131/9065-99 E-Mail: beispiel@kreditinstitute.de</p> <p>32.07.2013 Seite 2</p>	Kaufpreis	340.000,00 EUR	Grundstückskosten	120.000,00 EUR	Gebäudekosten	220.000,00 EUR	Verteilt absetzbare Kosten	20.000,00 EUR	Sofort absetzbare Kosten	2.000,00 EUR	Grundsteuer (5,00 %)	16.000,00 EUR	Kosten für Notar und Grundbuchamt	16.000,00 EUR	Die Kosten für die Immobilie betragen	394.000,00 EUR	selbst genutzte Wohnfläche		selbst genutzte Wohnfläche	120,00 m²
Erwerber	Eheleute Mario Muster																																												
Straße, Hausnummer	Musternweg 6																																												
Postleitzahl, Ort	12345 Musterstadt																																												
Telefon	0123456789																																												
E-Mail	mail@muster.de																																												
Familienstand	verheiratet, gemeinsam veranlagt																																												
Kinder	1																																												
Kirchensteuer	0 %																																												
Geburtsdatum	31.08.1980																																												
zu versteuerndes Einkommen	80.064,00 EUR																																												
Nettoeinkommen	60.544,88 EUR																																												
Steuerschuld (Grundtabelle)	15.076,00 EUR																																												
Kaufpreis	340.000,00 EUR																																												
Grundstückskosten	120.000,00 EUR																																												
Gebäudekosten	220.000,00 EUR																																												
Verteilt absetzbare Kosten	20.000,00 EUR																																												
Sofort absetzbare Kosten	2.000,00 EUR																																												
Grundsteuer (5,00 %)	16.000,00 EUR																																												
Kosten für Notar und Grundbuchamt	16.000,00 EUR																																												
Die Kosten für die Immobilie betragen	394.000,00 EUR																																												
selbst genutzte Wohnfläche																																													
selbst genutzte Wohnfläche	120,00 m²																																												

**Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen**ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten**Finanzierung****Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen**

Bargeld und Bankguthaben	100.700,00 EUR
Eigenleistung	20.000,00 EUR
Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen	120.700,00 EUR

Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs

Kosten für die Immobilie, z.B. Grundstückskosten, Gebäudkosten	+	400.878,00 EUR
Kosten für Ihre Finanzierung, die den Auszahlungsbetrag verringern, z.B. Disagio	+	11.700,00 EUR
Abzüglich sofort verfügbare Eigenmittel und Eigenleistungen	-	120.700,00 EUR
Ihr gesamter Finanzierungsbedarf beträgt	=	291.878,00 EUR

Unser Finanzierungsvorschlag

Zur Finanzierung Ihrer Immobilie unterbreiten wir Ihnen folgenden Finanzierungsvorschlag. Die Darlehenskonditionen sind heute gültig und bei Vertragsabschluss freibleibend.

Ihre Finanzierungsbausteine							
Institut	Darlehen EUR	Netto- darlehen EUR	Sollzins- %	Tilgung %	Sollzins- bindung bis	Effektiv- zins %	Aufwand monatlich EUR
Annuitätendarlehen							
Musterbank	192.000,00	190.300,00	2,800	2,000	18.07.2022	3,67	768,00
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag							
ABC AG	99.868,00	99.868,00	0,000		18.07.2017	0,08	0,00
LBS Baden-Württemberg					Anspruch ab 30.07.2012		399,47
Der Gesamteffektivzins für diese Kombination (Darlehen mit Tilgung durch Bausparvertrag) beträgt 3,10 %.							
Summe	291.868,00	290.168,00					1.167,47

Ihre Finanzmittel im Detail

Annuitätendarlehen							
Musterbank							EUR 192.000,00
Darlehensbetrag	EUR	192.000,00	Effektivzins jährlich				% 3,67
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich				% 2,800
Nettodarlehen	EUR	180.300,00	Sollzinsbindung bis				18.07.2022
Auszahlung am	18.07.2012		Tilgungssatz jährlich				% 2,000
1. Ratenzahlung am	30.07.2012		Ratenzahlung				monatlich
1. Tilgungsverrechnung am	30.07.2012		Tilgungsverrechnung				sofort
1. Zinsabrechnung am	30.07.2012		Zinsabrechnung				monatlich
1. Rate	EUR	768,00	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich				% 6,000
Folgeraten	EUR	768,00	Gesamtlaufzeit				26 Jahre 9 Monate
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	1.161,04	Darlehensende				30.04.2039
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	147.595,86	Gesamtbetrag				EUR 325.963,00
Bearbeitungskosten	%	0,500					
Restkreditversicherungssumme	EUR	100.000,00					
Restkreditversicherungsbetrag	EUR	10.740,00	Der Betrag fließt in den Effektivzins und Gesamtbetrag mit ein.				
Die Bearbeitungskosten werden für die Effektivzinsberechnung auf die Sollzinsbindungsdauer verteilt.							

Es betreut Sie: Bernd Beispiel
Telefon: 07 131 9065-05
Fax: 07 131 9065-66
E-Mail: beispiel@kreditinstitut.de

32.07.2013

Seite 3

**Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen**ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten**Endfälliges Darlehen mit Tilgung durch Bausparvertrag**

Endfälliges Darlehen ABC AG				EUR	99.868,00
Darlehensbetrag	EUR	99.868,00	Effektivzins jährlich	%	0,08
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	0,000
Nettodarlehen	EUR	99.868,00	Sollzinsbindung bis		18.07.2017
Auszahlung am	18.07.2012				
1. Zinszahlung am	30.07.2012		Zinszahlung		monatlich
1. Zinsabrechnung am	30.07.2012		Zinsabrechnung		monatlich
1. Zinsrate	EUR	199,74	Sollzinssatz nach Sollzinsbindung jährlich	%	6,000
Folgeraten	EUR	499,34	Gesamtlaufzeit		8 Jahre 5 Monate
Rate nach Sollzinsbindung	EUR	499,34	Darlehensende		30.12.2020
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR	99.868,00	Gesamtbetrag		EUR 120.940,15

Die für Ihren Bausparvertrag fällige Abschlussgebühr wird gem. § 6 Abs. 7 PangVentsprechend dem Mindestguthaben beim Endfälligen Darlehen angerechnet. Die anteilige Abschlussgebühr und eventuelle Kontoführungsgebühren des Bausparvertrags in Höhe von 399,47 EUR sind im effektiven Jahreszinssatz, in den Gesamtkosten und im Gesamtbetrag berücksichtigt.

Der Gesamteffektivzins für diese Kombination (Darlehen mit Tilgung durch Bausparvertrag) beträgt 3,10 %.
Der Gesamteffektivzins gibt den effektiven Jahreszins für die Bauspar-/endfinanzierung an, also die jährlichen Kosten von Darlehen und Bausparvertrag in Prozent. Der Gesamteffektivzins berücksichtigt auch die notwendigen Einzahlungen in den Bausparvertrag.

Folgebausparvertrag LBS Baden-Württemberg				Bausparsumme	EUR	99.868,00
Tarif Classic S 2009						
Ansparphase						
Guthaben zu Beginn der Berechnung	EUR	0,00	Guthabenzins jährlich	%	1,500	
Mindestguthaben	%	40,00	Ansparrate monatlich		EUR	4,00
Abschlussgebühr	%	1,00				
Guthaben bei Zuteilung	EUR	41.998,86	Beginn der Sparzahlungen am			30.07.2012
Rückzahlphase						
Darlehensbetrag	EUR	57.869,34	Effektivzins jährlich	%	4,55	
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	4,250	
Darlehensgebühr/Agio	EUR	0,00	Rückzahlrate		Promille	6,00
Auszahlung voraussichtlich am	30.12.2020		Rückzahlrate		EUR	599,21
1. Ratenzahlung am	30.01.2021		Ratenzahlung			monatlich
voraussichtliche Laufzeit	9 Jahre 6 Monate		Tilgungsverrechnung			sofort
voraussichtliche Wohn-Riester-Förderung für Erwerber						
Riester-Grundzulage jährlich	EUR	154,00	Gutschrift der Zulage erstmals am			
Riester-Kinderzulage jährlich	EUR	370,00	Förderdauer bis voraussichtlich			2039
Anfängliche Riesterzulage jährlich	EUR	524,00				
Die Kinderzulage setzt sich zusammen aus:						
2 Kinder geboren bis 31.12.2007	EUR	370,00				
Die Abschlussgebühr wird verrechnet.						
Die Sparatzenzahlungen erfolgen bis zur erfolgreichen Bewertung.						
Sie erhalten die volle Riester-Förderung. Die Riester-Grundzulage bekommen Sie über den gesamten Förderzeitraum. 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.						

Es betreut Sie: Bernd Beispiel
Telefon: 07 131 9065-05
Fax: 07 131 9065-66
E-Mail: beispiel@kreditinstitut.de

32.07.2013

Seite 4

**Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen**ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten**Die anfängliche Entwicklung Ihres Finanzierungsaufwands 2012 bis 2016**

Ihre jährlichen Ausgaben	2012	2013	2014	2015	2016
AD Musterbank	EUR 4.608,00	9.216,00	9.216,00	9.216,00	9.216,00
- BSV LBS Baden-Württemberg	EUR 2.396,82	4.793,64	4.793,64	4.793,64	4.793,64
Summe jährliche Ausgaben für Ihre Fremdmittel	EUR 7.004,82	14.009,64	14.009,64	14.009,64	14.009,64
Instandhaltungsrücklage	EUR 1.695,20	3.804,77	3.842,82	3.881,25	3.920,06
Bruttoaufwand jährlich	EUR 8.700,02	17.814,41	17.852,46	17.890,89	17.929,70
Bruttoaufwand monatlich	EUR 1.450,00	1.484,53	1.487,70	1.490,91	1.494,14
Ihre jährlichen Zulagen	2012	2013	2014	2015	2016
Riester-Zulage	EUR 524,00	524,00	524,00	524,00	524,00
Ihre jährlichen Mieteinnahmen	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnen	EUR 2.400,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Jährliche steuerwirksame Beträge	2012	2013	2014	2015	2016
AKVermietet	EUR 889,00	1.377,00	1.377,00	1.377,00	1.377,00
Sonstige AKV	EUR 500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Absetzbare Zinsen	EUR 961,83	2.105,54	2.090,70	2.014,59	1.967,18
Disagio/Gebühren	EUR 4.759,99	79,89	79,89	79,89	79,89
Werbungskosten	EUR 20.480,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Absetzbare Riesterbeiträge	EUR 2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR 2.400,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Summe steuerwirksame Beträge	EUR 27.090,82	1.102,43	1.057,59	1.011,48	964,07
Daraus resultierende Steuerersparnis	EUR 11.643,12	0,00	0,00	0,00	0,00
Daraus resultierende Steuernachzahlung	EUR 0,00	57,28	76,72	98,32	117,92
Enthaltene Ersparnis aus Disagio und Gebühren	EUR 2.484,72	430,88	430,88	430,88	432,88

Durch die erhöhten Einnahmen, z.B. Mieteinnahmen, können zusätzliche Steuern anfallen.

Ihr Nettoaufwand	2012	2013	2014	2015	2016
Aufwendungen jährlich	EUR 8.700,02	17.814,41	17.852,46	17.890,89	17.929,70
- Mieteinnahmen jährlich	EUR 2.400,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
- Steuerersparnis jährlich	EUR 11.643,12	0,00	0,00	0,00	0,00
+ Steuernachzahlung jährlich	EUR 0,00	57,28	76,72	98,32	117,92
Nettoaufwand jährlich	EUR 12.111,09	12.109,18	12.109,18	12.229,21	12.287,62
Nettoaufwand monatlich	EUR 1.009,31	1.014,10	1.014,10	1.019,10	1.023,97
Nettoerträge jährlich	EUR 5.343,11				
Nettoerträge monatlich	EUR 890,52				

Es betreut Sie: Bernd Beispiel
Telefon: 07 131 9065-05
Fax: 07 131 9065-66
E-Mail: beispiel@kreditinstitut.de

32.07.2013

Seite 5

**Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen**ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten**Gesamterentwicklung Ihrer Finanzierung Juli 2012 - Dezember 2039**

Jahr	Restschuld Jahresende EUR	AK jährlich EUR	Absetzbare 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
2012	289.664,82	1.189,00	28.301,82	524,00	400,00	1.940,52	1.460,00	-890,52	9.495,75	10.219,60
2013	285.712,87	2.577,00	4.295,48	524,00	480,00	-4,77	1.484,53	1.009,31	9.450,08	9.274,11
2014	281.648,83	2.577,00	4.240,99	524,00	480,00	-6,39	1.487,70	1.014,10	9.510,48	9.329,72
2015	277.468,91	2.577,00	4.194,48	524,00	480,00	-8,19	1.490,91	1.019,10	9.571,96	9.386,06
2016	273.170,86	2.577,00	4.147,07	524,00	480,00	-9,83	1.494,14	1.023,97	9.634,19	9.443,55
2017	268.750,89	2.577,00	5.096,99	524,00	480,00	25,98	1.722,11	1.216,13	7.697,35	6.314,65
2018	264.205,57	2.577,00	6.395,10	524,00	480,00	73,87	2.000,05	1.446,17	7.761,66	6.148,81
2019	259.531,25	2.577,00	6.313,54	524,00	480,00	71,91	2.003,38	1.451,47	7.826,80	6.208,86
2020	252.231,89	2.577,00	4.684,51	524,00	480,00	36,90	1.807,28	1.090,38	7.892,96	6.802,59
2021	241.918,88	2.577,00	4.747,04	524,00	480,00	12,67	1.710,55	1.217,87	7.960,15	6.742,28
2022	191.344,28	2.077,00	5.437,62	154,00	480,00	50,71	1.910,50	1.379,79	7.620,95	6.241,16
2023	180.478,81	1.377,00	6.255,01	154,00	480,00	55,57	2.110,49	1.574,92	7.690,04	6.115,12
2024	169.045,38	1.377,00	6.037,03	154,00	480,00	46,93	2.113,99	1.587,06	7.760,18	6.173,12
2025	157.010,14	1.377,00	5.796,70	154,00	480,00	37,75	2.117,53	1.599,78	7.831,40	6.231,62
2026	144.341,60	1.377,00	5.543,38	154,00	480,00	28,39	2.121,10	1.612,71	7.899,82	6.277,11
2027	131.005,40	1.377,00	5.276,32	154,00	480,00	18,31	2.124,71	1.626,40	7.948,80	6.322,40
2028	116.965,31	1.377,00	4.994,76	154,00	480,00	7,51	2.128,35	1.640,95	8.008,70	6.367,35
2029	102.183,07	1.377,00	4.697,99	154,00	480,00	-3,85	2.132,03	1.655,89	8.069,80	6.413,12
2030	90.749,81	1.377,00	4.400,59	0,00	480,00	-14,81	1.807,57	1.342,39	8.129,67	6.787,28
2031	82.024,79	1.377,00	2.083,06	0,00	480,00	-96,94	1.540,30	1.147,24	8.191,13	7.043,00
2032	72.761,81	1.377,00	1.867,80	0,00	480,00	-95,04	1.544,09	1.159,13	8.253,20	7.094,07
2033	62.927,52	1.377,00	1.639,28	0,00	480,00	-103,68	1.547,92	1.171,60	8.315,88	7.144,28
2034	52.486,67	1.377,00	1.396,65	0,00	480,00	-112,86	1.551,79	1.184,65	8.379,36	7.194,71
2035	41.401,86	1.377,00	1.139,07	0,00	480,00	-122,58	1.555,69	1.198,27	8.443,30	7.245,03
2036	29.633,27	1.377,00	865,80	0,00	480,00	-132,84	1.559,64	1.212,48	8.507,72	7.295,24
2037	17.139,03	1.377,00	575,26	0,00	480,00	-144,00	1.563,63	1.227,63	8.573,16	7.345,63
2038	3.874,05	1.377,00	267,00	0,00	480,00	-155,52	1.567,65	1.243,17	8.639,23	7.396,06
2039	0,00	0,00	0,00	0,00	480,00	-167,98	1.571,67	1.258,49	8.701,01	7.289,02
Gesamt	49.869,00	130.254,80	6.072,50	157.920,00	3.249,86	565.916,76	408.347,76			
Banwerte bei 4,00 %			5.057,95	96.787,91	5.584,95	355.963,15	244.272,94			

Unten sehen Sie ein Beispiel für eine **Kompaktauswertung**, rechts unten einen **Tilgungsplan**.

Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen

ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten

Finanzierungsvorschlag

Persönliche Daten

Herr Martin Mustermann und Frau Steffi Mustermann, Musterstr. 6, 12345 Musterstadt

Ihr Wunschobjekt

Sie möchten ein gemischt genutztes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung kaufen. Ihre Immobilie "Musterweg 6" befindet sich in Musterstadt. Ihr Wunschobjekt verfügt über 200,00 m² Wohnfläche. Davon sollen 80,00 m² vermietet werden. Die Immobilie wurde am 30.12.2005 erbaut. Voraussichtliches Anschaffungsdatum ist am 18.07.2012 und Einzug am 01.08.2012.

Ihre Immobilienkosten und Ihr Finanzierungsbedarf

Die Gebäudkosten für die Immobilie betragen	181.710,00 EUR
Die Grundstückskosten belaufen sich auf	83.000,00 EUR
Dazu kommen Kosten für Notar, Grunderwerbsteuer und Makler in Höhe von	24.168,00 EUR
Weitere anfallende Kosten wie Schätzkosten, Finanzierungskosten und Sonstige	112.000,00 EUR
Die Kosten für die Immobilie betragen	400.878,00 EUR
abzüglich Eigenkapital	100.700,00 EUR
abzüglich Eigenleistung	20.000,00 EUR
dazu kommen Finanzierungskosten (Disagio/Gebühren) von	11.700,00 EUR
Das ergibt einen Finanzierungsbedarf von	291.878,00 EUR

Ihre Finanzierungsbausteine

Institut	Darlehen	Netto-darlehen	Sollzins	Tilgung	Sollzins-Effektivzins	Aufwand monatlich
	EUR	EUR	%	%	bis %	EUR
Annuitätendarlehen						
Musterbank	192.000,00	180.300,00	2,800	2,000	18.07.2022	3,67 768,00
Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag						
ABC AG	99.868,00	99.868,00	0,000		18.07.2017	0,08 0,00
LBS Baden-Württemberg					Anspruch ab 30.07.2012	399,47
Der Gesamteffektivzins für diese Kombination (Darlehen mit Tilgung durch Bausparvertrag) beträgt 3,10 %.						
Summe	291.868,00	280.168,00				1.167,47

Ihre Abschreibungen und steuerwirksamen Beträge

	2012	2013	2014	2015	2016
AFA vermietet	EUR 689,00	1.377,00	1.377,00	1.377,00	1.377,00
Sonstige AFA	EUR 500,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Absetzbare Zinsen	EUR 950,93	2.104,54	2.059,70	2.013,59	1.956,18
Disagio/Gebühren	EUR 4.759,89	79,89	79,89	79,89	79,89
Wertungskosten	EUR 20.490,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Abzüglich Mieteinnahmen	EUR 2.400,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
Summe steuerlich absetzbarer Beträge	EUR 27.090,82	1.102,43	1.057,59	1.011,48	964,07
Steuerersparnis aus Disagio und/oder Gebühren	EUR 2.484,72	430,88	430,88	430,88	432,88
Steuerersparnis jährlich	EUR 11.643,12	-57,28	-76,72	-98,32	-117,92

Ihre Abschreibungen und voraussichtlichen steuerwirksamen Beträge für die nächsten Jahre können Sie dieser Übersicht entnehmen. Bei vermieteten oder gewerblichen Objekten sind Abschreibungen (AFA), Werbungskosten, Sollzinsen und Gebühren absetzbar. Bei eigen genutzten Objekten sind Zahlungen in Wohn-Riester-Darlehen abzugsfähig. Eventuelle Mieteinnahmen vermindern die steuerlich absetzbaren Beträge. In der letzten Zeile sehen Sie Ihre voraussichtliche Steuerersparnis durch die Immobilie. Die Berechnung geht von Ihrer jetzigen Einkommenssituation und den aktuellen steuerlichen Rahmenbedingungen aus.

Ihre Zulagen

	2012	2013	2014	2015	2016
Riester-Zulage	EUR 524,00	524,00	524,00	524,00	524,00

Es betreut Sie: Bernd Beispiel
Telefon: 07131/9065-0
Fax: 07131/9065-0
E-Mail: beispiel@kreditinstitute.de

03.07.2013

Seite 1

Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen

ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten

Sie erhalten für Ihre Zahlungen in das Wohn-Riester-Darlehen in jedem Folgejahre eine staatliche Zulage, die direkt auf das Darlehenskonto fließt. Außerdem sind die Zahlungen in Ihr Wohn-Riester-Darlehen steuerlich absetzbar und führen u.U. zu einer zusätzlichen Steuerersparnis. Die Berechnung der voraussichtlichen Steuerersparnis geht von Ihrer jetzigen Einkommenssituation mit einer Einkommenssteigerung um jährlich 1,00 % und den aktuellen steuerlichen Rahmenbedingungen aus.

Ihre Finanzierungskosten		2012	2013	2014	2015	2016
Summe Finanzierungsaufwand jährlich	EUR	8.700,02	17.814,41	17.852,46	17.890,89	17.929,70
- Summe Mieteinnahmen jährlich	EUR	2.400,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00	5.760,00
- Steuerersparnis jährlich	EUR	11.643,12				
+ Steuermachzahlung jährlich*	EUR		57,28	76,72	98,32	117,92
Aufwand jährlich	EUR	-5.343,11	12.111,69	12.169,18	12.229,21	12.287,62
Aufwand monatlich	EUR	-890,52	1.009,31	1.014,10	1.019,10	1.023,97

* Durch die erhöhten Einnahmen, z.B. Mieteinnahmen, können zusätzliche Steuern anfallen.
Nach Ihren Angaben, die selbstverständlich vertraulich behandelt werden und dem Bankgeheimnis unterliegen, den derzeitigen Kapitalmarktbedingungen, unverbindlichen Zuteilungsaussichten bei Bausparverträgen und heutigen steuerlichen Gegebenheiten haben wir diese Modellberechnung 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 freilebend bis zur Darlehenszusage durch die Bank.

Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen

ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten

Tilgungsplan	
Annuitätendarlehen Musterbank	
EUR 192.000,00	
Hier sehen Sie den detaillierten Tilgungsplan mit allen Bewegungen auf dem Darlehenskonto.	
Darlehensbetrag	EUR 192.000,00
Auszahlungskurs	% 100,000
Nettodarlehen	EUR 180.300,00
Auszahlung am	18.07.2012
1. Rate	30.07.2012
1. Tilgungsrechnung am	30.07.2012
1. Rate	30.07.2012
Folgeraten	30.07.2012
Rate nach Sollzinsbindung	EUR 1.161,59
Restschuld nach Sollzinsbindung	EUR 147.595,86

Datum	Bewegung	Betrag EUR	Zinsanteil EUR	Tilgungsanteil EUR	Kontostand EUR
18.07.2012	Auszahlung	180.300,00			-192.000,00
	Einmalige Kosten	11.700,00			-191.411,20
30.07.2012	Rate	768,00	179,20	588,80	-191.089,83
30.08.2012	Rate	768,00	179,20	588,80	-190.767,71
30.09.2012	Rate	768,00	179,20	588,80	-190.444,83
30.10.2012	Rate	768,00	179,20	588,80	-190.121,20
30.11.2012	Rate	768,00	179,20	588,80	-189.796,82
30.12.2012	Rate	768,00	179,20	588,80	-189.471,68
30.01.2013	Rate	768,00	179,20	588,80	-189.145,78
30.02.2013	Rate	768,00	179,20	588,80	-188.819,12
30.03.2013	Rate	768,00	179,20	588,80	-188.491,70
30.04.2013	Rate	768,00	179,20	588,80	-188.163,51
30.05.2013	Rate	768,00	179,20	588,80	-187.835,31

Gesetzliche Änderungen für 2013

Die gesetzlichen Änderungen für 2013 stehen allen Nutzern mit Wartungsvereinbarung bereits seit Anfang des Jahres im Downloadbereich zur Verfügung. Sie sind dennoch auch in diesem Upgrade enthalten. Die Änderungen im Einzelnen:

- Erhöhung des Grundfreibetrags auf 8130 EUR
- bundeseinheitliche Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Krankenversicherung entspricht Jahresarbeitsentgeltgrenze von 47.250 EUR/Jahr bzw. 3.937,50 EUR/Monat
- Beitragssatz zur gesetzlichen Pflegeversicherung steigt von 1,95 Prozent auf 2,05 Prozent
- Beitragsbemessungsgrenze der allgemeinen Rentenversicherung: „West“ steigt um 200 EUR auf 5.800 EUR/Monat, „Ost“ auf 4.900 EUR/Monat
- Beitragssatz der gesetzlichen Rentenversicherung wird auf 18,9 Prozent gesenkt

Änderung PangV: Effektivzins bei variablem Folgezins

Eine Änderung der Preisangaben-Verordnung (PangV) zum 01.01.2013 betrifft unechte Abschnittsfinanzierungen (variabler Folgezins). Jetzt liegt der EFZ-Berechnung in der gesamten Laufzeit (auch nach Sollzinsbindungsdauer) der Sollzinssatz zu Grunde.

Wird ein Darlehensvertrag nach Sollzinsbindung mit einem veränderlichen Sollzinssatz ("Folgezins") weitergeführt und regelmäßig nach einem Referenzzinssatz bzw. Index angepasst, erfolgt die EFZ-Berechnung schon bisher über die Gesamtlaufzeit des Darlehens. Nach der bis 2012 geltenden PangV wurde allerdings der Folgezins in die Effektivzinsberechnung einbezogen. Nach ab 2013 geltender PangV fließt ein geänderter Sollzins nach Zinsbindung zwar weiter in den Zahlungsverlauf, aber nicht mehr in die Berechnung des Effektivzinses ein. Alte Darlehen werden weiterhin nach altem Recht berechnet. Maßgeblich ist das Datum der Auszahlung bzw. Zusagedatum. In ALF-OPTIFI erläutert ein Infotext die Zusammenhänge.

Die Änderungen stehen allen Nutzern mit Wartungsvertrag seit Anfang 2013 zur Verfügung.

ALF AG, Liebigstr. 23, 74211 Leingarten, Telefon 07131 9065-0, E-Mail info@alfag.de, www.alfag.de



Wohnriester-Berechnung erweitert: Optimierung der Zulage

In Darlehen und Bausparverträgen wurde das Fenster „Riester“ überarbeitet. Ein Riesterparer erhält die volle Zulage, wenn er mindestens 4 % seines Vorjahreseinkommens zum Ansparen eines Bausparvertrags oder zur Tilgung eines Darlehens zur Finanzierung der Immobilie einsetzt. Der Mindesteinzahlungsbetrag von 60 EUR verringert sich mit der Kinderzahl. Ist die Anspar- bzw. Tilgungsleistung geringer, erhält der Riesterparer nur eine anteilige Zulage.

Zusätzlich gefördert wird der Riesterparer 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. Sind die Zulagen geringer als der Steuervorteil, wird die Differenz vom Finanzamt erstattet. Bei allen Prüfungen gehören bewilligte Zulagen mit zum eingezahlten Betrag, der tatsächliche Aufwand für den Riesterparer kann also geringer sein.

ALF-OPTIFI bietet drei Varianten zur Berechnung des jährlich einzuzahlenden Betrags (Bild):

- Erfassung der vorgesehenen Spar- bzw. Tilgungsleistung: Mögliche Riesterförderung (0 % für keine bis 100 % für volle Förderung) und die Zulage werden ermittelt.
- Minimale Spar- bzw. Tilgungsleistung für maximale (volle) Riesterförderung berechnen: Betrag ergibt sich aus 4 % des Vorjahreseinkommens abzüglich Grund- und Kinderzulagen.
- Minimale Spar- bzw. Tilgungsleistung für maximale (volle) Riesterförderung und größtmöglichen Steuervorteil ermitteln: Ist der Betrag für die maximale Riesterförderung (siehe oben) zuzüglich Riesterzulagen kleiner als der maximal mögliche Sonderausgabenabzug (2100 EUR je Jahr), wird der eigene Beitrag um den fehlenden Betrag erhöht.

Das Finanzamt berücksichtigt Einzahlungen kalenderjährlich. Bei unterjährig beginnenden Verträgen wird der errechnete jährliche Einzahlungsbetrag im ersten Jahr nicht erreicht. Um die Förderung auch hier zu garantieren, wird im ersten Jahr eine Sonderzahlung generiert in Höhe der Differenz zwischen errechnetem Zahlungsbetrag und tatsächlichem Zahlungsbetrag im ersten Jahr.

Optimierung der Wohnriester-Förderung

Bruttoeinkommen	EUR/Jahr	24.000,00
Anzahl Kinder (geboren bis 31.12.2007)		0
Anzahl Kinder (geboren ab 01.01.2008)		0

Optimierung der Wohnriester-Förderung

	EUR/Jahr	Riesterförderung %
<input checked="" type="radio"/> aktuelle Anspar-/Tilgungsleistungen des BSV notwendige Sonderzahlung im 1. Jahr: 261,00 EUR	600,00	0,00
<input type="radio"/> Anspar-/Tilgungsleistungen des BSV für maximale Wohnriesterförderung notwendige Sonderzahlung im 1. Jahr: 280,05 EUR	561,00	100,00
<input type="radio"/> Anspar-/Tilgungsleistungen des BSV für maximale Riesterförderung und maximalen Steuervorteil notwendige Sonderzahlung im 1. Jahr: 730,50 EUR	1461,00	100,00

Übernehmen Abbrechen

Neue Schwäbisch Hall Tarife und Modelle

Die neuen Tarife stehen allen Nutzern mit Wartungsvereinbarung seit April 2013 im Downloadbereich zur Verfügung. Sie sind dennoch auch in diesem Upgrade enthalten.

Die Tarifbezeichnungen sind gleich geblieben (XX, XL, ...). In der BSV-Datenbank des ALF-OPTIFI haben die neuen Tarife die Kennungen 871-888. Die alten Tarife finden Sie unter den Kennungen 890-904. Sie haben in der Tarifbezeichnung „01“ für 1. Generation dazubekommen (XX01, XL01, ...). Zusätzlich wurden diese Schwäbisch Hall Modelle angepasst: Fuchs Modernisierung, Fuchs Energie, Fuchs Wohnbau, Fuchs WohnbauRente (Wohnriester).

Modul E – Erwerber

Erweiterte Auswertungen

Erfassen Sie im Modul Erwerber umfangreiche Daten zum Einkommen, werden diese in der ausführlichen Auswertung detailliert ausgegeben. Separate Tabellen zeigen die Einkommensarten, das zu versteuernde und das Nettoeinkommen (Beispiel rechts).

Modul O – Objekt

Erweiterte Auswertungen

Erfassen Sie im Modul Objekt umfangreiche Daten in den Unterfenstern „Grundstück“, „Gebäude“, „Renovierung“, „Sonderfälle“ und/oder „Makler/Notar“, werden diese in der ausführlichen Auswertung detailliert ausgegeben. Separate Tabellen zeigen zusätzlich zur Kostenübersicht die Grundstücks-kosten, Gebäudekosten, Weitere Kosten und Nebenkosten (Beispiel rechts).

Ihr Einkommen Eheleute Mario Muster

Ihr Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit	
Bruttoeinkommen 6.672,00 EUR * 12 Monate	80.064,00 EUR
Sonstige Einkünfte	+ 0,00 EUR
Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit jährlich	= 80.064,00 EUR
Ihr Gesamteinkommen	
Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit	80.064,00 EUR
Gesamteinkommen jährlich	= 80.064,00 EUR

Ihre Steuerberechnung

Ermittlung der Gesamteinkünfte	
Einkommen aus nichtselbständiger Tätigkeit	80.064,00 EUR
abzüglich Werbungskosten aus nichtselbständiger Tätigkeit	- 920,00 EUR
Brutto-Gesamteinkünfte	= 79.144,00 EUR
Ermittlung des zu versteuernden Einkommens	
Brutto-Gesamteinkünfte	79.144,00 EUR
Abzugsfähige Versicherungsbeträge	- 7.854,00 EUR
Abzugsfähige Sonderausgaben	- 72,00 EUR
Zu versteuerndes Einkommen	= 71.218,00 EUR
Ermittlung des Nettoeinkommens	
Gesamteinkommen	80.064,00 EUR
Einkommen- bzw. Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag vom zu versteuernden Einkommen	- 14.904,00 EUR
Versicherungsbeiträge	- 11.882,78 EUR
Nettoeinkommen jährlich	= 53.277,22 EUR
Nettoeinkommen monatlich	4.439,77 EUR

Objektkosten

Übersicht der Kosten	
Kaufpreis	340.000,00 EUR
Grundstückskosten	120.000,00 EUR
Gebäudekosten	222.000,00 EUR
Verteilt absetzbare Kosten	20.000,00 EUR
Sofort absetzbare Kosten	2.000,00 EUR
Grundsteuer (5,00 %)	16.000,00 EUR
Kosten für Notar und Grundbuchamt	16.000,00 EUR
Die Kosten für die Immobilie betragen	396.000,00 EUR
Grundstückskosten	
Kosten für das Grundstück	120.000,00 EUR
Gebäudekosten	
Kosten für das Gebäude	220.000,00 EUR
Kosten für die Außenanlage	2.000,00 EUR
Summe Gebäudekosten	222.000,00 EUR
Weitere Kosten	
1. verteilt absetzbar auf 40 Jahre	20.000,00 EUR
Freifeld 1 abzugsfähige Kosten - sofort absetzbar	2.000,00 EUR
Summe weitere Kosten	22.000,00 EUR
Nebenkosten	
Grundsteuer (5,00 %)	16.000,00 EUR
Notarkosten für den Immobilienwerb	16.000,00 EUR
Summe Nebenkosten	32.000,00 EUR

Objekt: Neue Ordnerlaschen „Renovierung“ & „Sonderfälle“

Allgemein | Selbstgenutzt | Vermietet | Grundstück | Gebäude | Renovierung | Sonderfälle | Makler/Notar |

Anschaffungsnahe Kosten für Renovierung/Modernisierung/Instandhaltung

Kosten für vermietete oder gewerblich genutzte Objekte EUR 20.000,00

☒ Die Kosten sind sofort absetzbare Erhaltungsaufwendungen

☐ Die Kosten sind nachträgliche Herstellungskosten und wie die Immobilie abzuschreiben.

Kosten für selbstbewohnte Objekte EUR 60.000,00

Sonstige sofort absetzbare Kosten

Kosten der Haussuche EUR

Freifeld abzugsfähige Kosten EUR

EUR

EUR

Nicht absetzbare Kosten

Einbauküche selbstgenutzt EUR 20.000,00

Freifeld nicht abzugsfähige K. EUR

Im Fenster „Renovierung“ erfassen Sie anschaffungsnahe Kosten für Renovierung/Modernisierung/Instandhaltung. Trennen Sie die Kostenarten für vermietete/ gewerblich genutzte und selbstgenutzte Objekte, damit die Software die Absetzbarkeit korrekt zuordnen kann.

Allgemein | Selbstgenutzt | Vermietet | Grundstück | Gebäude | Renovierung | Sonderfälle | Makler/Notar |

Verteilt absetzbare Kosten für Instandhaltung und Sanierung sowie Wirtschaftsgüter

☐ Verteilt absetzbare Kosten bei Notar, Grunderwerbsteuer und Makler berücksichtigen

Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EStG §7h	EUR	0,00
Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EStG §7i	EUR	0,00
Instandhaltungs-/Sanierungskosten nach EStG §10f	EUR	0,00
Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7, verteilt auf	10 Jahre	EUR 12.000,00
Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7, verteilt auf	13 Jahre	EUR 0,00
Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7, verteilt auf	20 Jahre	EUR 0,00
Kosten für Wirtschaftsgüter nach §7, verteilt auf	0 Jahre	EUR 0,00

Info:
Wenn Sie in diesem Fenster "Verteilt absetzbare Kosten für Instandhaltung und Sanierung" erfassen, ermittelt 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 ändern.

Verteilt absetzbare Kosten gesamt EUR 12.000,00

Im Fenster „Sonderfälle“ erfassen Sie verteilt absetzbare Kosten für Instandhaltung und Sanierung sowie Kosten für Wirtschaftsgüter (z. B. nach EStG §7).

ALF-OPTIFI ermittelt automatisch die passende Abschreibung. Detaillierte Informationen finden Sie jeweils über die Info-Icons.

Modul Z – Zusätze


Auswertung neu

Diese Auswertungen sind modernisiert:

- Vergleich Eigentümer/Mieter
- Vergleich Immobilien-/Geldanlage
- Wieviel Haus kann ich mir leisten?

Außerdem wurde die Berechnung „Wieviel Haus kann ich mir leisten?“ verfeinert.

Hier werden jetzt auch Baunebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten einbezogen (Beispiel im Bild rechts).

Finanzierungsvorschlag für Martin und Steffi Mustermann Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen		ALF AG Liebigstr. 23 74211 Leingarten
		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 bleibenden jährlichen Rate mit Sollzins 6,00 % und Tilgung 1,00 % kann ich als Darlehen aufnehmen	257.143 EUR	
Zusätzlich setze ich Eigenmittel ein	10.000 EUR	
Insgesamt finanzieren kann ich	267.143 EUR	
Für Grunderwerbsteuer und Notarrechne ich	15.714 EUR	
Die Kosten für den Makler betragen voraussichtlich	9.670 EUR	
So viel Eigentum (Haus oder Wohnung) kann ich mir leisten	241.759 EUR	

Die Berechnungen der Vergleiche „Eigentümer/Mieter“ und „Immobilien-/Geldanlage“ wurden ebenfalls überarbeitet. Unten sehen Sie ein Beispiel für den Vergleich „Immobilien-/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 bis dahin bezahlten Anteil an der Immobilie) am Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber gestellt.

Dieser Wertzuwachs kann auch als jährliche Größe 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.

Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen

ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten

Immobilie oder Geld?

Vergleich Immobilienanlage/Geldanlage bis zum Finanzierungsende

Jahr	Berechnung für Anlage in eine Immobilie						Gesamtbelastung	Berechnung für Geldanlage	
	Immobilienwert für Darlehen	Ausgaben monatlich	sonstige Ausgaben monatlich	Einnahmen monatlich	Steuererstattung monatlich	Riesterzulage monatlich		Anlagevermögen monatlich	Kapitalvermögen bei 0,50 % EUR
2012	376.710	1.167	141	400	1.941	87	-1.032	-1.032	94.729
2013	388.011	1.167	162	480	-5	44	854	854	105.474
2014	399.652	1.167	167	480	-6	44	860	860	116.349
2015	411.641	1.167	172	480	-8	44	867	867	127.361
2016	423.990	1.167	177	480	-10	44	874	874	138.509
2017	436.710	1.392	182	480	26	44	1.068	1.068	152.048
2018	449.811	1.667	187	480	74	44	1.300	1.300	168.448
2019	463.306	1.667	193	480	72	44	1.308	1.308	185.023
2020	477.205	1.267	199	480	37	44	949	949	197.365
2021	491.521	1.367	205	480	13	44	1.079	1.079	211.334
2022	506.267	1.564	211	480	51	13	1.244	1.244	227.363
2023	521.455	1.760	217	480	66	13	1.442	1.442	245.832
2024	537.098	1.760	224	480	47	13	1.457	1.457	264.897
2025	553.211	1.760	231	480	38	13	1.473	1.473	283.627
2026	569.808	1.760	237	480	28	13	1.489	1.489	302.957
2027	586.902	1.760	245	480	18	13	1.506	1.506	322.991
2028	604.509	1.760	252	480	8	13	1.525	1.525	342.541
2029	622.644	1.760	259	480	-4	13	1.543	1.543	362.817
2030	641.324	1.432	267	480	-15	0	1.234	1.234	379.474
2031	660.563	1.161	275	480	-87	0	1.043	1.043	393.919
2032	680.390	1.161	283	480	-95	0	1.060	1.060	408.632
2033	700.792	1.161	292	480	-104	0	1.077	1.077	423.626
2034	721.815	1.161	301	480	-113	0	1.095	1.095	438.910
2035	743.470	1.161	310	480	-123	0	1.113	1.113	454.496
2036	765.774	1.161	319	480	-133	0	1.133	1.133	470.396
2037	788.747	1.161	329	480	-144	0	1.154	1.154	486.623
2038	812.409	1.161	339	480	-156	0	1.175	1.175	503.189
2039	836.782	326	349	480	-165	0	360	360	510.034
Gesamt	836.782	450.555	79.827	157.920	3.249	6.472	369.213	369.213	510.034

Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann
Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen

ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten

Ergebnisse des Vergleichs Immobilienanlage/Geldanlage

Berechnung für Anlage in eine Immobilie		Berechnung für Geldanlage	
Ende der Finanzierung	30.12.2039	Ende der Geldanlage	30.12.2039
Eingesetzte Eigenmittel	EUR 100.700	Angelegte Eigenmittel	EUR 100.700
Bruttoausgaben während der Finanzierung	EUR 530.382		
Einnahmen	EUR 157.920		
Steuererstattung	EUR 3.249		
Nettoausgaben während der Finanzierung	EUR 389.213	Anlage im Berechnungszeitraum	EUR 389.213
Kapitaleinsatz insgesamt	EUR 489.913	Kapitaleinsatz insgesamt	EUR 489.913
Objektwert am Ende des Zeitraums	EUR 836.782	Kapitalvermögen am Ende des Zeitraums	EUR 510.034
Immobilienwertsteigerung jährlich	% 3,00	Anlagezinssatz jährlich	% 0,50
Wertzuwachs insgesamt	EUR 346.869	Wertzuwachs insgesamt	EUR 20.121
Wertzuwachs jährlich	% 2,53	Wertzuwachs jährlich	% 0,15

Nutzen Sie das Modul B – Beratung, bieten diese Auswertungen auch umfangreiche Erläuterungen zu den ermittelten Werten sowie mehrere grafischen Auswertungen. Mehr Infos finden Sie in der separaten Info & unter www.alfag.de/beratung.

Modul V – Variante

Auswertung neu

Die Auswertung des Variantenvergleichs wurde modernisiert. Die Berechnung wurde ebenfalls komplett überarbeitet, wesentlich verfeinert und z. B. um den Wertzuwachs erweitert.

Im ersten Teil werden nur die ersten beiden Jahre der zu vergleichenden Varianten betrachtet. Die Ausgaben für Fremdmittel, Bewirtschaftungskosten usw. werden den Einnahmen (Miete, Steuervorteil, evtl. Zulagen) gegenübergestellt und bilden den Nettoaufwand im ersten und zweiten Jahr der jeweiligen Berechnung.

Im zweiten Teil wird der gesamte Zeitraum (bis zum Ende des gewählten Zeitraums) betrachtet. Das zu Anfang eingesetzte Eigenkapital und die laufenden Ausgaben werden mit den Einnahmen (Miete, Steuererstattung, evtl. Zulagen) verrechnet und bilden den Nettoaufwand insgesamt. Je geringer der gesamte Nettoaufwand ist, desto günstiger ist die gewählte Variante bzw. Finanzierung.

Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung, welche Variante günstiger ist, ist der Wertzuwachs. Der Wertzuwachs 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.

Finanzierungsvorschlag für
Martin und Steffi Mustermann

ALF AG
Liebigstr. 23
74211 Leingarten

Welche Variante?

Variantenvergleich der ersten beiden Jahre

2012		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Ausgaben	EUR	9.113,07	6.073,60	8.720,10	4.542,18	8.700,02
Einnahmen	EUR	2.400,00	1.440,00	2.400,00	1.440,00	2.400,00
Steuererstattung	EUR	11.608,72	5.966,56	12.334,48	5.794,72	11.643,12
Nettoaufwand	EUR	-4.895,65	-1.332,96	-6.014,38	-2.692,54	-5.343,11
2013		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Ausgaben	EUR	18.471,19	12.502,68	17.956,00	9.333,94	17.814,41
Einnahmen	EUR	5.760,00	3.460,56	5.760,00	3.460,56	5.760,00
Steuererstattung	EUR	0,00	0,00	400,64	0,00	0,00
Steuernachzahlung	EUR	320,96	243,20	0,00	80,08	57,28
Nettoaufwand	EUR	13.032,15	9.285,32	11.695,36	5.923,36	12.111,69

Vergleich bis zum Finanzierungsende

Wertentwicklung, Einnahmen, Ausgaben		Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Ende der Finanzierung		30.12.2037	30.12.2044	30.12.2038	30.12.2039	30.12.2039
Eingesetztes Eigenkapital	EUR	155.700,00	170.700,00	120.700,00	120.700,00	120.700,00
Ausgaben während der Finanzierung	EUR	437.112,52	190.546,15	592.754,03	264.694,46	599.516,78
Einnahmen während der Finanzierung	EUR	146.400,00	132.315,29	152.160,00	109.022,16	157.920,00
Steuererstattung	EUR	3.956,00	0,00	16.829,12	0,00	3.248,96
Steuernachzahlung	EUR	0,00	36.615,36	0,00	17.304,32	0,00
Nettoaufwand insgesamt	EUR	442.456,52	265.546,22	544.465,81	293.666,81	529.047,82
zusätzliche Tilgung durch Riestezulage	EUR	7.550,00	1.572,00	7.704,00	0,00	6.472,00
Objektwert am Ende der Finanzierung	EUR	789.354,28	311.836,55	489.606,89	296.701,77	492.815,37
bei einer Immobilienwertsteigerung von jährlich	%	3,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Wertzuwachs insgesamt	%	78,40	17,43	-10,08	1,03	-6,85
Wertzuwachs jährlich	%	3,08	0,54	-0,38	0,04	-0,25
Gesamteffektivzins der Finanzierung	%	5,83	28,89	4,33	4,07	4,16

Variante 1= Variante mit Annuitätendarlehen und 2x Bausparen

Variante 2= Variante mit zwei Erwerbem

Variante 3= Variante nur Annuitätendarlehen

Variante 4= Variante mit 2 Erwerbem Annuitätendarlehen

Variante 5= Variante Annuitätendarlehen und Bauspardarlehen

Eine weitere Kennzahl zur Einschätzung der Rentabilität der Finanzierung 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 Finanzierungsvariante.

Die letzte Kennzahl zum Vergleich der Varianten ist der Barwert. Der Barwert gibt an, wie viel Geld zu Beginn der Finanzierung zur Verfügung stehen müsste, um alle anfallenden Zahlungen bis zum Finanzierungsende bei zeitgenauer Verzinsung des noch nicht verwendeten Kapitals begleichen zu können. Wir haben verschiedene Zahlungsströme und demzufolge verschiedene Barwerte (Eigenkapital, Ausgaben während der Finanzierung, ggf. Mieteinnahmen/ Steuervorteil/ Zulagen). Die Summe dieser Barwerte ergibt den Gesamtbarwert. Je geringer der Barwert, desto günstiger ist die Finanzierung.

Nutzen Sie das Modul B – Beratung, bieten diese Auswertungen auch umfangreiche Erläuterungen zu den ermittelten Werten sowie mehrere grafischen Auswertungen. Mehr Infos finden Sie in der separaten Info & unter www.alfag.de/beratung.

Modul G – Grafik

Alle Grafiken neu

Das Modul Grafiken wurde komplett modernisiert. Im oberen Teil finden Sie eine Auswahl der Grafikarten. Darunter wählen Sie (wenn die Grafikart das zulässt) die Darstellung als Säule, Balken, Linien, Fläche und die grafische Gestaltung, z. B. „Gestapelte Säule“ oder „3D-Säule“.

ALF - Optifi Grafik [Variante mit Annuitätendarlehen und 2x Bausparen, Ehepaar Mustermann]

Einzelauswertung Kombinationen Fremdmittel Riester Variantenvergleich Kaufen / Mieten Immobilien / Geldanlage

Bruttobelastung / Nettobelastung Monat Gesamtbelastungen / Zins- / Tilgungsanteil Jahr Nettoeinkommen Brutto- / Nettobelastung Monat Nettoeinkommen / Nettobelastung Monat Nettoeinkommen / Bruttobelastung Monat Restschuld am Jahresende / Immobilienwert Ausgaben / Einnahmen jährlich

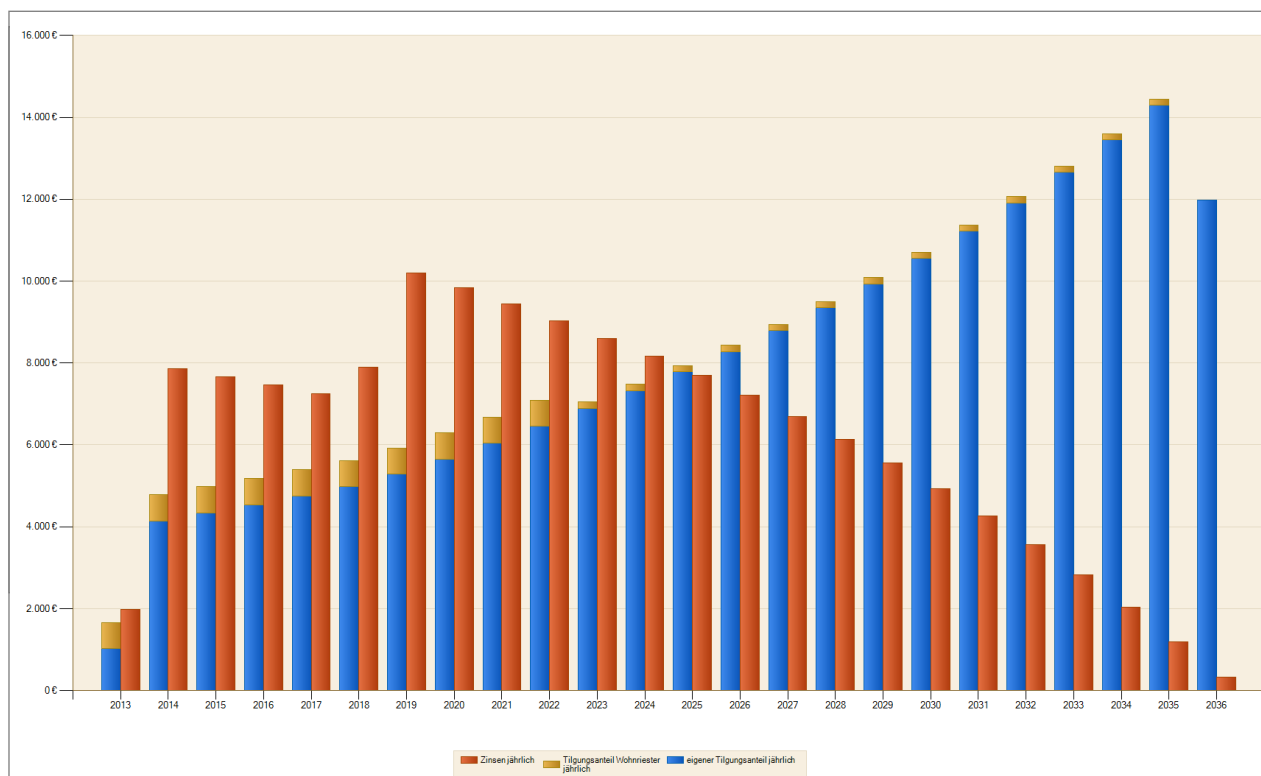
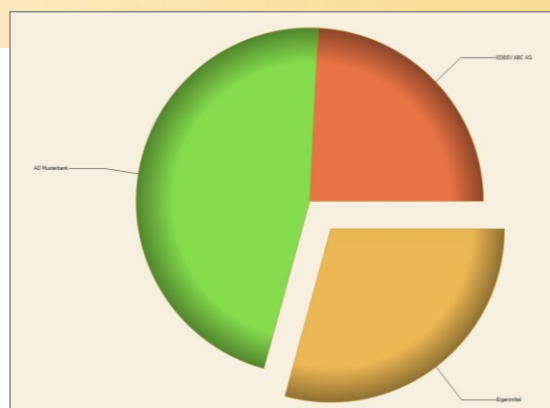
Säule Balken Linie Fläche

Säule Gestapelte Säule Zylinder Gestapelte Zylinder 3D-Säule Gestapelte 3D-Säule 3D-Zylinder Gestapelte 3D-Zylinder

Neue Grafiken hinzugefügt

Zusätzlich bietet das Modul neue Grafiken, z. B.:

- Finanzierungsbausteine (Bild rechts)
- Grafiken zu Wohnriester: Zins/Tilgung/Riester (s.u.), Riester/Gesamtbelastung, Riester/Aufwand
- Grafiken zum Variantenvergleich – nutzbar mit Modul V – Variante: Objektwert/Nettoaufwand, Barwerte, Objektwert/Ausgaben/Einnahmen
- Grafiken zu Vergleich Eigentümer/Mieter bzw. Immobilien-/Geldanlage– nutzbar mit Modul Z – Zusätze: Immobilienwert/Kapitalvermögen, Wertzuwachs



Sie haben Fragen zum Upgrade? Bitte wenden Sie sich an die ALF-Support-Hotline unter:
Telefon 07131 906565 oder E-Mail support@alfag.de

Verantwortlich für den ALF-Support: Bernd Lauppe

