



Bitte erstellen Sie vor der Installation eines Updates oder eines Upgrades immer eine aktuelle Datensicherung.

Bewirtschaftungskosten für Vermietung aufgeteilt

Basis-Version

Die monatlichen Bewirtschaftungskosten für vermietete Wohn- und Gewerbeflächen können jetzt in den Objektdaten im Erfassungsfenster „Vermietet“ (siehe Bild unten) aufgeteilt werden in:

- Bewirtschaftungskosten Vermieter, nicht umlagefähig
- Bewirtschaftungskosten, umgelegt auf Mieter

Objekt	Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar
<b>Wohnen vermietet</b>							
Fläche		qm					0,00
Anfangsmiete		EUR/Monat					0,00
Steigerung/Mietstufen		erfassen					<keine Mietstufen erfasst>
➔		Bewirtschaftungskosten Vermieter, nicht umlagefähig				EUR/Monat	25,00
➔		Bewirtschaftungskosten, umgelegt auf Mieter				EUR/Monat	0,00
		Garagenmiete				EUR/Monat	0,00
		<input type="checkbox"/> Sonderabschreibung Mietwohnungs-Neubau möglich					
<b>Gewerbe vermietet</b>							
Fläche		qm					0,00
Anfangsmiete		EUR/qm/Monat					0,00
Steigerung/Mietstufen		erfassen					
➔		Bewirtschaftungskosten Vermieter, nicht umlagefähig				EUR/Monat	0,00
➔		Bewirtschaftungskosten, umgelegt auf Mieter				EUR/Monat	0,00

**Info Bewirtschaftungskosten Vermieter:** Erfassen Sie hier bitte die Bewirtschaftungskosten, die vom Vermieter getragen und nicht auf den Mieter umgelegt werden. Diese Bewirtschaftungskosten sind steuerlich abzugsfähig und werden in der Auswertung in der Übersicht der Ausgaben berücksichtigt.

**Info Bewirtschaftungskosten Mieter:** Erfassen Sie hier bitte die Bewirtschaftungskosten, die auf den Mieter umgelegt werden. Diese Beträge werden als Ausgaben und Einnahmen für den Vermieter verbucht und haben keinen Einfluss auf den laufenden Aufwand während der Finanzierungsdauer.

**Info Bewirtschaftungskosten allgemein:** Zu den Bewirtschaftungskosten zählen alle Kosten, die für den laufenden Betrieb bzw. den Unterhalt des vermieteten Anteils der Immobilie entstehen.

Bei vermieteten Immobilien gibt es zwei verschiedene Arten von Bewirtschaftungskosten:

- Bewirtschaftungskosten, die nicht auf den Mieter umlagefähig sind (z.B. Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten)
- umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die dem Mieter in Rechnung gestellt werden können (z. B. Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherung, Antennenanlage, Müllabfuhr, Hausbeleuchtung, Pflege der Außenanlagen).

## Steuerliche Änderungen 2021

Basis-Version

Diese Änderungen wurden umgesetzt:

- Der Grundfreibetrag wurde entsprechend EstG § 32a auf 9.744 EUR erhöht.
- Die Berechnung der Einkommensteuer wurde nach EstG § 32a angepasst.
- Der Kinderfreibetrag für 2021 steigt auf 8.388 EUR.
- Das Kindergeld für das 1. und 2. Kind wurde erhöht auf 219, für das 3. auf 225 und ab dem 4. auf 250 EUR.
- Die Beitragsbemessungsgrenze für die Rentenversicherung stieg auf 85.200 EUR, für die östlichen Bundesländer auf 80.400 EUR.
- Die neue Beitragsbemessungsgrenze für die Kranken- und Pflegeversicherung beträgt 58.050 EUR.
- Ab 2021 entfällt der Solidaritätszuschlag für ca. 90 % der Lohn- und Steuerzahler, für einige wird er reduziert, da die Bemessungsgrundlage des Solidaritätszuschlags sehr erhöht wird. Bemessungsgrundlage des Solidaritätszuschlags ist die Lohn- bzw. Einkommensteuer. Sie steigt für zusammen veranlagte Ehegatten (Steuerklasse III) von 1.944 auf 33.912 EUR und für einzeln veranlagte Personen von 972 auf 16.956 EUR. An die neue, größere Freigrenze, schließt sich eine „Milderungszone“ an. In der Milderungszone wird der Solidaritätszuschlag schrittweise erhöht. Hochverdienende zahlen damit weiterhin 5,5 % Solidaritätszuschlag der Einkommensteuer.

## Wohnungsbauprämie 2021

Basis-Version

Die Wohnungsbauprämie stieg zum 1. Januar 2021 von 8,8 auf 10 Prozent pro Jahr. Maximal bezuschusst werden für Einzelpersonen 700 EUR und für Ehepaare 1.400 EUR. Die maximale Prämie beträgt damit für Einzelpersonen 70 EUR und für Ehepaare 140 EUR. Die Prämie wird bis zu einem zu versteuernden Einkommen von maximal 35.000 EUR für Einzelpersonen und 70.000 EUR für Ehepaare gezahlt.

## Baukindergeld verlängert

Basis-Version

Der Förderzeitraum des Baukindergelds wurde um 3 Monate verlängert. Familien, die selbstgenutzten Wohnraum bauen oder kaufen, können sich das Baukindergeld noch bis zum 31.03.2021 sichern. Wer bis dahin einen Kaufvertrag unterzeichnet oder eine Baugenehmigung erhalten hat, kann bis Ende 2023 einen Antrag auf Baukindergeld stellen. Über 10 Jahre ist dann eine jährliche staatliche Förderung von bis zu 12.000 EUR pro Kind möglich.

## Darstellung für hochauflösende Bildschirme

Basis-Version

Die Darstellung, Auswertungen und Grafiken der Software wurden an hochauflösende Bildschirme angepasst.

## Aktualisierung der Tarife in den Datenbanken

Modul D, K, S

Für unsere Kunden, die das Modul T – Tarife online nicht nutzen, erfolgt die Aktualisierung der Tarife in den Datenbanken über dieses Upgrade. Das betrifft die folgenden Datenbanken:

- Bauspardatenbank (Modul D – Datenbank)
- KfW-Datenbank (Modul K – KfW)
- Datenbank Landesförderprogramme (Modul S – Sonderdarlehen)

Wir empfehlen Ihnen den Einsatz des Modul T – Tarife online. Damit aktualisieren Sie die Tarife der o. g. Datenbanken per Knopfdruck über einen Abruf vom ALF-Server, gleichzeitig für alle Nutzer im Netzwerk.

Fragen? ALF-Support: **Bernd Lauppe, Fon 07131/906565 E-Mail [support@alfag.de](mailto:support@alfag.de)**

