



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

Steuerliche Änderungen 2023

Basis-Paket

Diese steuerlichen Änderungen wurden umgesetzt:

- Der Grundfreibetrag wurde entsprechend EStG § 32a auf 10.908 EUR erhöht.
- Die Einkommensteuerberechnung erfolgt entsprechend der neuesten Fassung von EStG § 32a (Bundesrat 576/22, Gesetzesbeschluss von 11.11.2022).
- Die Beitragsbemessungsgrenze für die Rentenversicherung und die Arbeitslosenversicherung steigt in den alten Bundesländern von 84.600 EUR auf 87.600 EUR pro Jahr, in den neuen Bundesländern von 81.000 EUR auf 85.200 EUR pro Jahr.
- Das Kindergeld wurde erhöht. Die Werte sind nicht mehr gestaffelt. Für jedes Kind gibt es 250 EUR.
- Die geplante Erhöhung der AfA für neue Mietimmobilien von 2 auf 3 % ist auf 2023 vorgezogen worden (Deutscher Bundestag Drucksache 20/4729 20, Wahlperiode 30.11.2022, Beschlussempfehlung und Bericht des 7. Finanzausschusses zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, Drucksachen 20/3879, 20/4229).
- Der Pauschbetrag für Werbungskosten von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern wird zum 1. Januar 2023 auf 1.230 Euro erhöht.
- Der Sparer-Pauschbetrag wurde von 801 € auf 1.000 €, für Ehepaare von 1.602 € auf 2.000 € erhöht.

Ausführliche Auswertung: neue Tabelle „Zahlungsstrom“

Basis-Paket

In der Ausführlichen Auswertung wird eine neue Tabelle angeboten, die für jedes Jahr den monatlichen und jährlichen Zahlungsstrom sowie die Nettorestschuld am Jahresende zeigt (Beispiel siehe Bild).

### Zahlungsstrom Ihrer Finanzierung August 2022 - Dezember 2045

Jahr	Zahlungen monatlich	Zahlungen jährlich	Nettorestschuld
2022	4.543,92	22.719,58	419.728,61
2023	4.890,58	58.687,00	391.287,31
2024	5.173,88	62.086,60	361.383,73
2025	5.181,56	62.178,74	329.570,11
2026	4.391,36	52.696,37	305.851,21
2027	3.917,63	47.011,53	287.242,47
2028	3.925,82	47.109,83	267.820,87
2029	3.934,12	47.209,43	247.546,32
2030	3.942,53	47.310,33	226.681,83
2031	3.396,05	40.752,56	211.851,24
2032	2.977,72	35.732,64	196.519,22
2033	2.871,72	34.460,69	180.466,98
2034	2.880,59	34.567,04	163.712,33
2035	2.889,57	34.674,79	146.224,20
2036	2.898,66	34.783,98	127.970,14
2037	2.907,88	34.894,61	108.916,17
2038	2.917,23	35.006,73	89.026,87
2039	2.926,70	35.120,34	68.265,18
2040	2.936,29	35.235,47	46.772,58
2041	2.398,71	28.784,47	30.949,78
2042	1.652,57	19.830,79	23.729,64
2043	1.662,55	19.950,62	16.141,66
2044	1.672,67	20.072,06	8.167,11
2045	1.665,12	19.981,42	0,00
<b>Gesamt</b>		<b>910.857,62</b>	<b>0,00</b>

Die Nettorestschuld ergibt sich aus der Darlehensrestschuld am Jahresende abzüglich des Bausparguthabens der in die Berechnung einbezogenen Bausparverträge im jeweiligen Jahr.

Ausführliche Auswertung: Spalten der Tabelle „Gesamtentwicklung“ wählbar

Basis-Paket

In der Ausführlichen Auswertung sind die Spalten der Tabelle „Gesamtentwicklung“ jetzt wählbar. Außerdem bietet diese Tabelle jetzt zusätzlich die Spalte „Nettorestschuld“.

Sie wählen den Inhalt der Tabelle vor dem Start der Ausführlichen Auswertung in der Ordnerlasche „Tabelle Gesamtentwicklung“.

Hier wählen Sie jetzt auch, ob die Ausgabe der Spalten „Miete“, „Steuervorteil“ und „Aufwand“ monatlich oder jährlich erfolgen soll und ob die Ausgabe von „Barwerten“ und „Summen“ gewünscht ist.

Zwei Varianten der Tabelle „Gesamtentwicklung“ mit verschiedenen Spalten sehen Sie unten. Die zweite Variante (in blau) enthält auch die neue Spalte „Nettorestschuld“ inkl. Erläuterungen dazu unter der Tabelle.

### Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung August 2022 - Dezember 2045

Jahr	Restschuld Jahresende EUR	Afa 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
2022	424.280,77	0,00	42.512,93	660,00	0,00	2.847,81	4.543,92	1.696,11	6.316,19	4.453,42
2023	405.054,61	1.743,00	10.961,48	660,00	280,00	237,45	4.890,58	4.373,13	6.423,06	2.049,93
2045	0,00	2.387,00	515,38	0,00	597,46	-147,60	1.665,12	1.215,26	6.412,14	5.196,88
<b>Gesamt</b>		<b>59.907,00</b>	<b>170.106,90</b>	<b>6.475,00</b>	<b>145.725,90</b>	<b>24.206,20</b>	<b>910.857,62</b>	<b>740.925,52</b>		
Barwerte bei 3,00 %					102.574,06	25.664,46	694.417,21	566.178,68		

Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 8,38 %.

Die Spalten der monatlichen Beträge enthalten den Durchschnittswert, der sich aus der Division des Jahresbetrages durch die Anzahl der Monate ergibt.

### Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung August 2022 - Dezember 2045

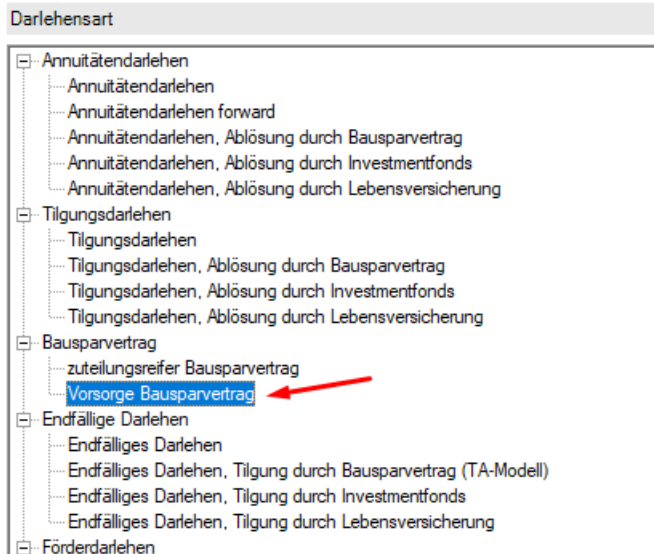
Jahr	Restschuld Jahresende EUR	Netto-restschuld EUR	Afa jährlich EUR	Absetzbare Kosten jährlich EUR	Zulagen jährlich EUR	Miet-einkünfte monatlich EUR	Steuer-vorteil monatlich EUR	Aufwand brutto monatlich EUR	Nettoein-kommen monatlich EUR	Über-schuss monatlich EUR
2022	424.280,77	419.728,61	0,00	42.512,93	660,00	0,00	2.847,81	4.543,92	6.316,19	4.453,42
2023	405.054,61	391.287,31	1.743,00	10.961,48	660,00	280,00	237,45	4.890,58	6.423,06	2.049,93
2045	0,00	0,00	2.387,00	515,38	0,00	597,46	-147,60	1.665,12	6.412,14	5.196,88
<b>Gesamt</b>			<b>59.907,00</b>	<b>170.106,90</b>	<b>6.475,00</b>	<b>145.725,90</b>	<b>24.206,20</b>	<b>910.857,62</b>		
Barwerte bei 3,00 %						102.574,06	25.664,46	694.417,21		

Die Nettorestschuld errechnet sich aus der Darlehensrestschuld zum Jahresende abzüglich des Bausparguthabens der in die Berechnung einbezogenen Bausparverträge.

Der Gesamteffektivzins aller Fremdmittel bis zum Ende der Finanzierung beträgt 8,38 %.

Die Spalten der monatlichen Beträge enthalten den Durchschnittswert, der sich aus der Division des Jahresbetrages durch die Anzahl der Monate ergibt.

In ALF-OPTIFI ist es jetzt möglich, als Vorsorgebaustein einen „Vorsorge Bausparvertrag“ zu erfassen.



Sie wählen diesen Baustein über „Fremdmittel neu“ (Bild links).

Die Erfassung eines Beispiel Vorsorge Bausparvertrags sehen Sie im Bild Mitte. Hier kann ein Bausparvertrag erfasst werden, der neben der eigentlichen Finanzierung der Immobilie zur Vorsorge bzw. späteren Verwendung geführt wird.

Die Daten des Vorsorge-Bausparvertrags werden in der ausführlichen Auswertung mit ausgegeben (Bild unten), die Zahlungsbeträge werden in den laufenden Aufwendungen in den Auswertungen berücksichtigt.

BSV-Hauptmaske		Zusätze	Raten	Sonderzahlungen	VL / WoP	Risiko LV	Notizen
Vorsorge Bausparvertrag - Noch zu finanzieren: 0,00 EUR							
Bausparkasse	Schwäbisch Hall			Ermittlung der Bewertungszahlen			
Tarif	Fuchs 05 FuchsImmo (XL05)			Ziel BWZ	44,00	Aktuelle BWZ	0,00
Angaben zum Bausparvertrag				Bewertungszahlfaktor	193,00		
Bausparsumme	...	EUR	100.000,00	Berechnungsart	13		
Guthaben	...	EUR	0,00	Angaben zum Bauspardarlehen			
davon Guthaben aus Kredit	...	EUR	0,00	Voraussichtliche Auszahlung	...	EUR	...
Mindestguthaben	%		45,00	Auszahlungssatz	%		100,000
Guthabenzins	%		0,010	Gebühr/Agio	%		0,00
Bonus/Sonderzins	%		0,00	Sollzinssatz p.a.	%		1,300
Sparrate	...	Prom./Monat	4,200	Rückzahlrate Prom. der BSS/Monat	...		5,100
Beginn der Sparzahlungen			30.08.2022	Zahlungstag des Monats	30		
Abschlussgebühr	% der Bausparsumme		1,60	<input checked="" type="checkbox"/> sofortige Tilgungsverrechnung			
Sonderzahlung	...	EUR	0,00	Laufzeit	...	JJ/MM	0 0
optimierte Sonderzahlung am			30.08.2022	Effektivzins p.a.	...	%	1,66

### Vorsorge Bausparen

Bausparvertrag Schwäbisch Hall		Bausparsumme		EUR	40.000,00
Tarif Fuchs 05 FuchsImmo (XS05)					
Darlehensbetrag	EUR	19.954,32	Effektivzins jährlich	%	1,44
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich	%	0,950
Darlehensgebühr/Agio	EUR	0,00	Rückzahlrate	Promille	7,100
Auszahlung voraussichtlich am		30.11.2032	Rückzahlrate	EUR	284,00
1. Ratenzahlung am		30.12.2032	Ratenzahlung		monatlich
voraussichtliche Laufzeit		6 Jahre 1 Monat	Tilgungsverrechnung		sofort
Jahresentgelt	EUR	15,00			

In den Objektdaten gibt es in der Ordnerlasche „Grundstück“ (Bild unten), „Gebäude“ und „Renovierung“ verschiedene Freifelder, deren Bezeichnung Sie selbst definieren können. Diese Bezeichnungen können jetzt bis zu 50 Zeichen lang sein.

Objekt	Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar
<b>Grundstückskosten</b>							
Grundstückskosten	qm	<input type="text" value="0,00"/>	x EUR/qm	<input type="text" value="0,00"/>	= EUR	<input type="text" value="220.000,00"/>	
Erbbauzins/Rente	qm	<input type="text" value="0,00"/>	x EUR/qm/Jahr	<input type="text" value="0,00"/>	= EUR	<input type="text" value="1.285,00"/>	
Steigerung (Erbbauzins)	%	<input type="text" value="0,00"/>	alle Jahre	<input type="text" value="0"/>			
				Dauer (Jahre)	<input type="text" value="75,00"/>	= EUR	<input type="text" value="96.375,00"/>
<b>Erschließungskosten</b>							
EUR <input type="text" value="0,00"/>							
<b>Weitere Grundstückskosten</b>							
Vermessungskosten				EUR	<input type="text" value="0,00"/>		
Gartenbauarbeiten				EUR	<input type="text" value="2.000,00"/>		
Teichbau				EUR	<input type="text" value="0,00"/>		
				EUR	<input type="text" value="0,00"/>		
				EUR	<input type="text" value="0,00"/>		
Summe weitere Kosten				EUR	<input type="text" value="2.000,00"/>		
<b>Gesamte Grundstückskosten</b>				EUR	<input type="text" value="222.000,00"/>		

**ALF-OPTIFI Benutzerverwaltung**

Parameter für BENUTZER: Administrator

Erwerber | Objekt | Darlehen-Allgemein | Darlehen | Gebühren | ESIS | Verzeichnisse | Sonstige | Exchange | Termine

Vorgelegungen Objektkosten	
Bezeichnung 2. Freifeld	Gartenbauarbeiten
Bezeichnung 3. Freifeld	Teichbau
Bezeichnung 4. Freifeld	
Bezeichnung 5. Freifeld	
Bezeichnung 6. Freifeld	
Gebäudekosten - Weitere Kosten	
Bezeichnung 1. Freifeld	Kaminofen
Bezeichnung 2. Freifeld	Sauna
Bezeichnung 3. Freifeld	Schwimmbad
Bezeichnung 4. Freifeld	
Bezeichnung 5. Freifeld	
Bezeichnung 6. Freifeld	
Weitere Kosten - Sonstige sofort abzugsfähige Kosten	
Bezeichnung 1. Freifeld	Kosten der Haussuche
Bezeichnung 2. Freifeld	
Bezeichnung 3. Freifeld	
Bezeichnung 4. Freifeld	
Weitere Kosten - Nicht abzugsfähige Kosten	
Bezeichnung 1. Freifeld	Einbauküche selbstgenutzt

Anzahl Gruppen : 2 | Anzahl Berater : 2

Übernehmen | Abbrechen

In den Parametern können Sie diese Bezeichnungen vordefinieren.

Übernommen werden diese Kosten aber erst in die Berechnung, wenn in der betreffenden Zeile im Erfassungsfenster auch ein Betrag erfasst wurde. Diese Kosten werden dann in der Berechnung berücksichtigt und in der Ausführlichen Auswertung ausgegeben (Beispiel im Bild unten).

### Gebäudekosten

Kosten für das Gebäude	355.000,00 EUR
Garage/Stellplatz	3.000,00 EUR
Kaminofen	2.000,00 EUR
<b>Summe Gebäudekosten</b>	<b>360.000,00 EUR</b>

### Grundstückskosten

Kosten für das Grundstück	220.000,00 EUR
Gartenbauarbeiten	2.000,00 EUR
<b>Summe Grundstückskosten</b>	<b>222.000,00 EUR</b>
Jährlicher Erbbauzins/Rente	1.285,00 EUR

## Erfassung Datumseingabe „bis“ bei Zahlungsströmen

Basis-Paket

In den Darlehensfenstern sind Zeitangaben von Zahlungsströmen jetzt auch bis zu einem bestimmten Datum möglich (bisher nur als Zeitspanne in Jahren und Monaten). Wählen Sie für diese Form der Erfassung bitte „Datum bis (TT.MM.JJJJ)“ (siehe Bild).

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

Zinssätze			
	%/Jahr	Dauer (JJ/MM/TT)	Datum bis (TT.MM.JJJJ)
1.	6,000	10 J 0 M 0 T	01.08.2032
2.	0,000	0 J 0 M 0 T	
3.	0,000	0 J 0 M 0 T	
4.	0,000	0 J 0 M 0 T	
5.	0,000	0 J 0 M 0 T	
6.	0,000	0 J 0 M 0 T	
7.	0,000	0 J 0 M 0 T	

%/Jahr:  Datum bis (TT.MM.JJJJ):   
 Dauer (JJ/MM/TT):  Datum bis (TT.MM.JJJJ):

Eintragen Eintrag löschen

Tilgungssätze			
	%/Jahr	Dauer (JJ/MM/TT)	Datum bis (TT.MM.JJJJ)
1.	3,00000	0 J 0 M 0 T	01.08.2022
2.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
3.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
4.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
5.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
6.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
7.	0,00000	0 J 0 M 0 T	

%/Jahr:  Dauer (JJ/MM/TT):   
 Datum bis (TT.MM.JJJJ):

Eintragen Eintrag löschen

## Aktualisierung der Tarife in den Datenbanken

Paket Tarif-DB

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

- Bauspardatenbank
- KfW-Datenbank
- Datenbank Landesförderprogramme

**Wir empfehlen Ihnen die online Aktualisierung per Knopfdruck vom ALF-Server, gleichzeitig für alle Nutzer im Netzwerk. Mehr Infos gibt Ihnen der ALF-Vertrieb über die E-Mail [vertrieb@alfag.de](mailto:vertrieb@alfag.de)**

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

