



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

Sonder-AfA nach § 7b EStG Basis-Paket

Zeitlich befristet gibt es für Neubau-Mietobjekte eine Sonderabschreibung von 5 % der Herstellungskosten innerhalb von 4 Jahren. Das gilt für Wohnungen, die aufgrund eines Bauantrags oder einer entsprechenden Bauanzeige in den Jahren 2023 bis 2026 hergestellt werden. Voraussetzung ist, dass es sich um einen Neubau mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis zu 4.800 EUR je Quadratmeter Wohnfläche handelt und der Neubau die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ (EH40/QNG) mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt. Basis der Förderung sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, jedoch max. 2.500 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Bereits von 2018 bis 2021 wurde der Mietwohnungs-Neubau mit einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG gefördert. Voraussetzung war, dass es sich um einen Neubau mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis zu 3.000 EUR je Quadratmeter Wohnfläche handelte. Basis der Förderung waren die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, jedoch max. 2.000 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Wohnen vermietet

---

Fläche

Anfangsmiete i

Steigerung/Mietstufen erfassen

Bewirtschaftungskosten Vermieter, nicht umlagefähig i

Bewirtschaftungskosten, umgelegt auf Mieter i

Steigerung der Bewirtschaftungskosten i

Garagenmiete

Sonderabschreibung Mietwohnungs-Neubau möglich i

Soll die Sonder-AfA in die Berechnung aufgenommen werden, setzen Sie bitte im Erfassungsbereich „Objekt“ in der Ordnerlasche „Wohnen vermietet“ das Häkchen bei „Sonderabschreibung Mietwohnungs-Neubau möglich“.

Die AfA wird dann automatisch übernommen (Bild unten).

Abschreibung (AfA)

Vermietung (SonderAfA)

Art linear 4 Jahre

Paragraph §7 b EStG

Objektanteil % 100,00

Beginn 30.01.2023

	Basis (EUR)	Satz(%)	Betrag (EUR)	Dauer (Jahre)
1.	250.000	5,000	12.500	4

Sonderzahlungen über Enddatum erfassen Basis-Paket

Wiederkehrende monatliche, vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Sonderzahlungen konnten bisher nur über die Anzahl erfasst werden. Die Erfassung ist jetzt komfortabler auch über das Enddatum möglich.

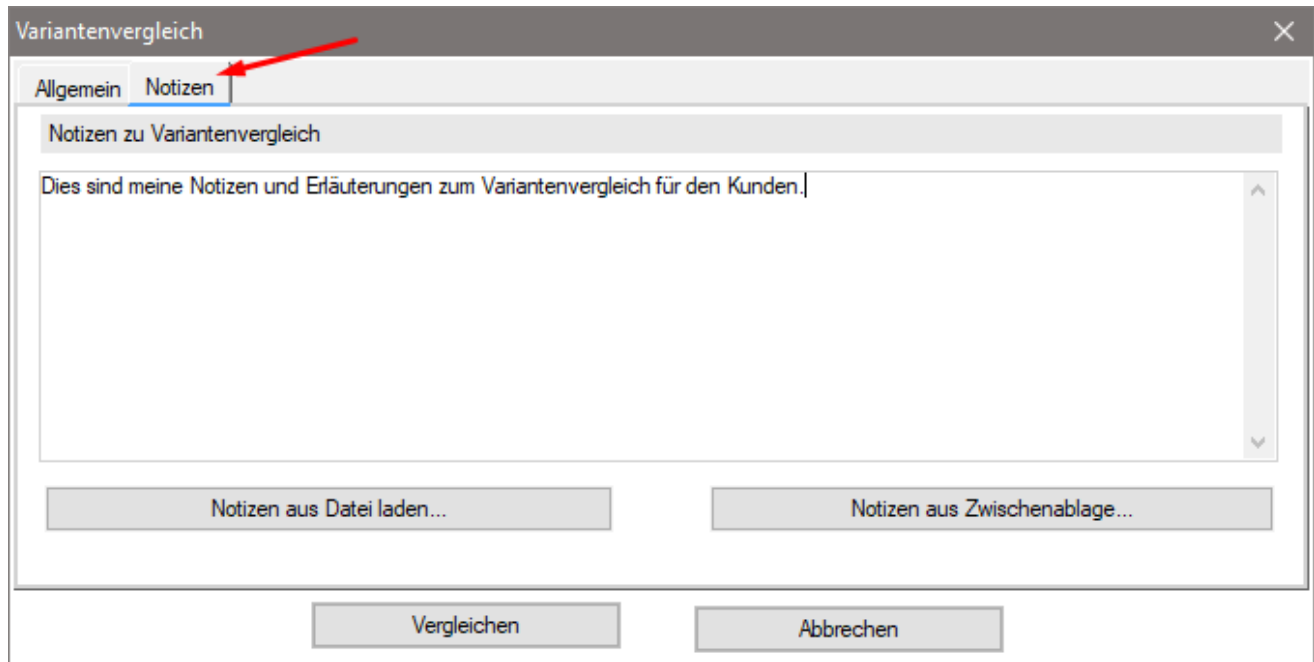
Betrag (EUR) 1.000,00

ab/am 01.03.2023

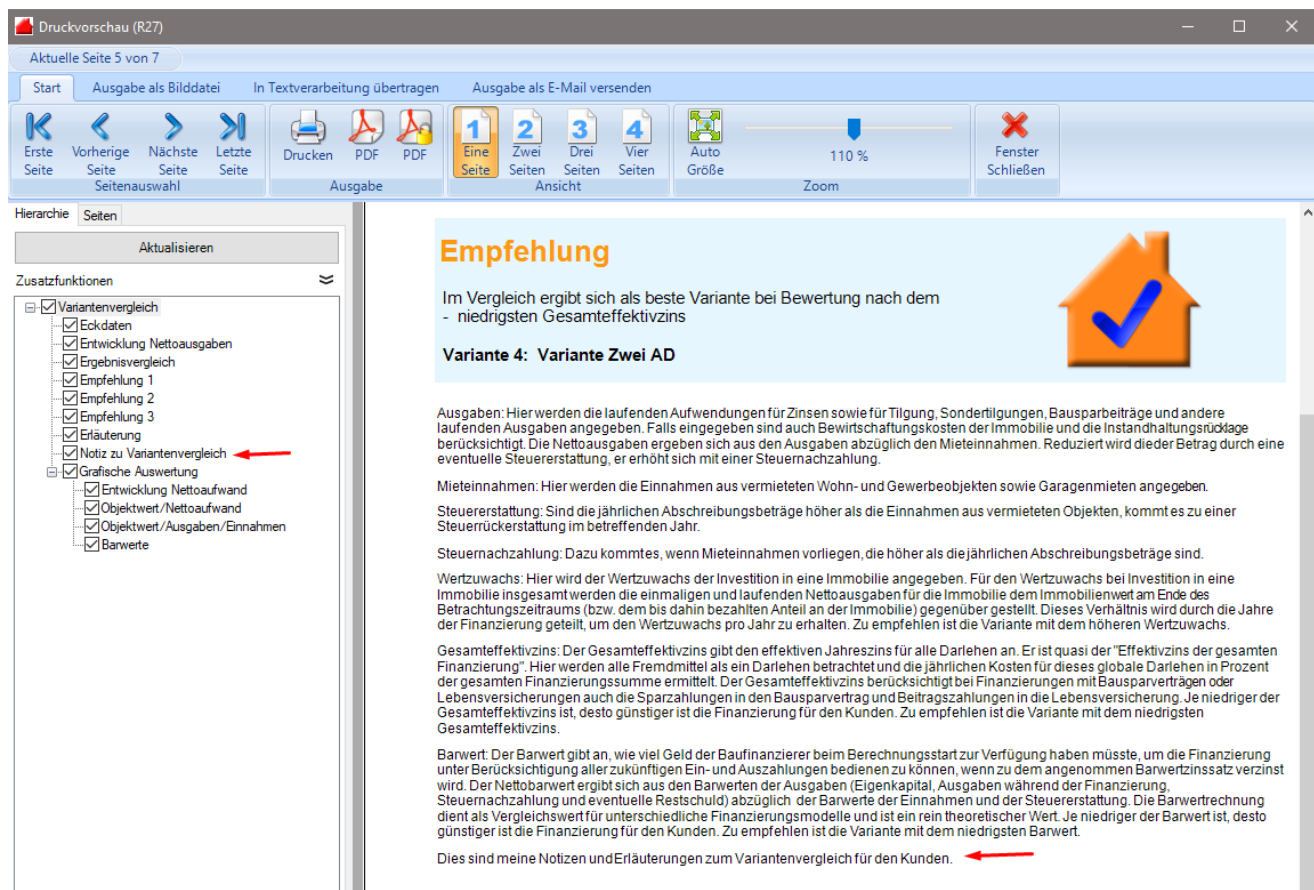
Zahlungsweise vierteljährlich

Datum bis 01.03.2033

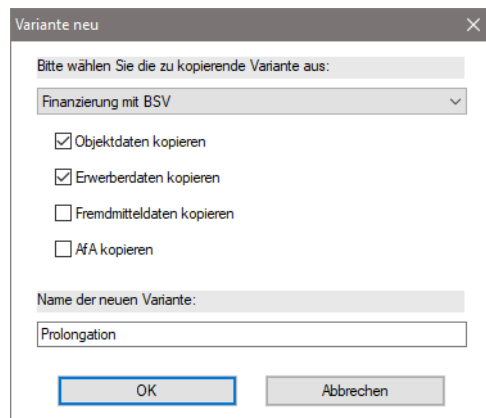
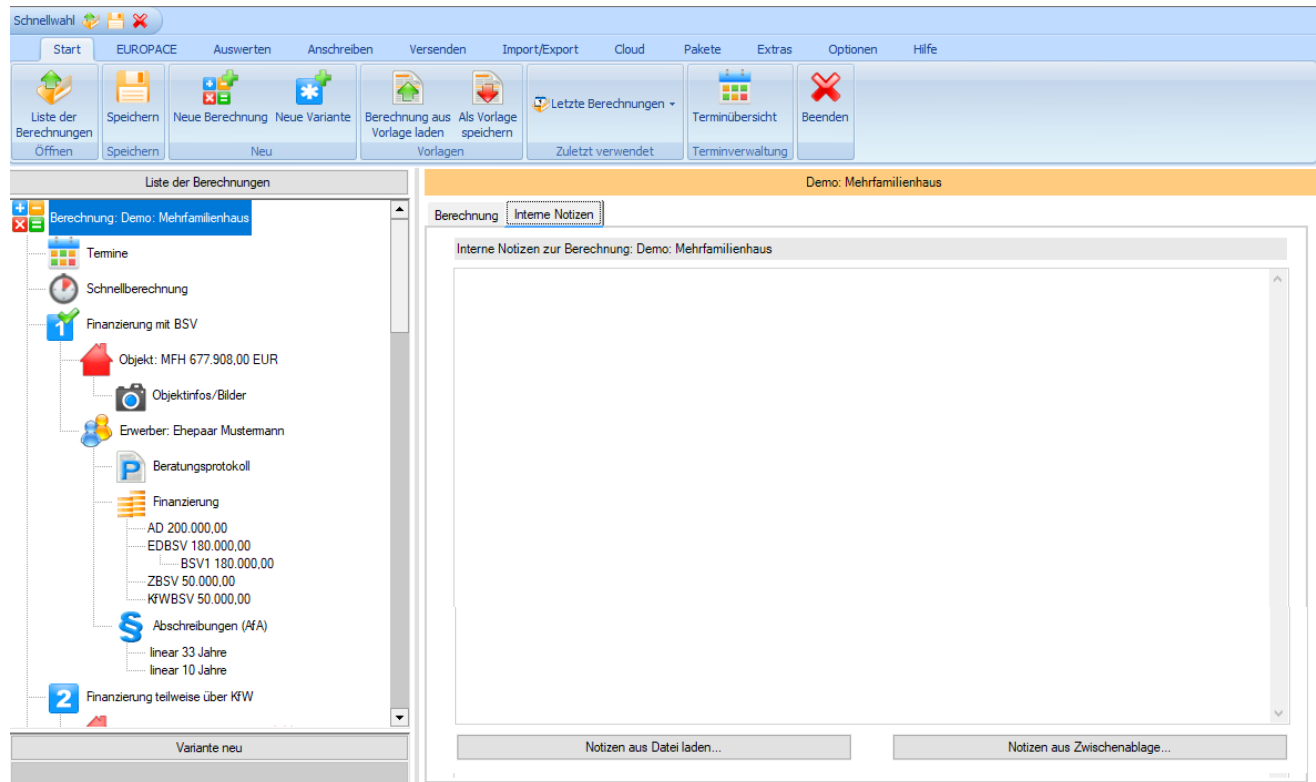
Auch im Variantenvergleich können Sie jetzt Notizen für den Kunden erfassen, die mit dem Variantenvergleich ausgegeben werden. Die Erfassung der Notizen finden Sie im Startfenster des Variantenvergleichs über die neue Ordnerlasche „Notizen“.



Hier erfassen Sie Ihre Notizen oder laden diese aus einer Datei oder aus der Zwischenablage. Der Text der Notiz wird dann im Variantenvergleich nach den Empfehlungen und den Erläuterungstexten ausgegeben. Natürlich ist die Ausgabe der Notizen über den Treeview der Auswertung abwählbar.



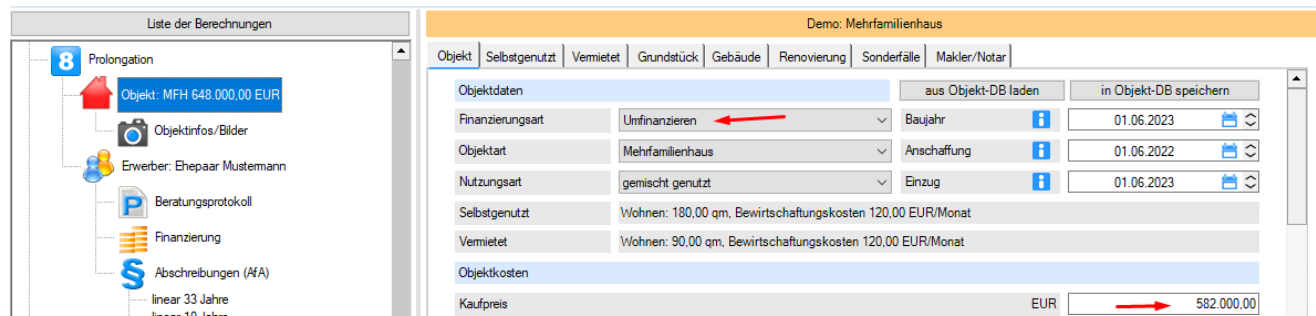
Viele Kunden wünschten sich die Möglichkeit, interne Notizen zur Berechnung zu erfassen, die auf keinen Fall, auch nicht „aus Versehen“ für den Kunden mit ausgegeben werden. Interne Notizen erfassen Sie jetzt im Bereich „Berechnung“ über die neue Ordnerlasche „Interne Notizen“. Interne Notizen sind in ALF-OPTIFI nicht druckbar.



Für die Erfassung einer Prolongation in ALF-OPTIFI erfassen Sie die Daten komplett neu oder nutzen eine bestehende Berechnung.

Falls die Baufinanzierungsberechnung in ALF-OPTIFI bereits erfasst wurde und jetzt eine Prolongation ansteht, wählen Sie die „alte“ Berechnung und klicken auf „Neue Variante“. Wählen Sie dann die Variante als Kopiervorlage, die mit dem Kunden abgeschlossen wurde. Wählen Sie zum Kopieren nur Objekt- und Erwerberdaten und erfassen Sie den Namen der neuen Variante (Bild links).

Egal ob Neuerfassung oder Kopie, in den Objektdaten wählen Sie als Finanzierungsart „Umfinanzieren“ (Bild unten). Für eine Neuerfassung erfassen Sie dann die Objektkosten wie bei Bau/Kauf.



8 Prolongation

Objekt: MFH 648.000,00 EUR

Objektinfos/Bilder

Erwerber: Ehepaar Mustermann

Beratungsprotokoll

Finanzierung

Abschreibungen (AfA)

linear 33 Jahre

linear 10 Jahre

Finanzierung		Eigenmittel/Eigenleistung	Absetzbarkeit der Zinsen	Notizen
Eigenmittel / Eigenleistung				
Bargeld / Bankguthaben	EUR	140.253,00		
Wertpapiere	EUR	57.655,00		
Sonstige Vermögen	EUR	0,00		
Bereits bezahlter Anteil der Finanzierung	EUR	0,00	Differenz für Prolongation	0,00
Eigenleistung	EUR	0,00		
Gesamt	EUR	197.908,00		

Im Bereich „Finanzierung“ in der Ordnerlasche „Eigenmittel/Eigenleistung“ gibt es die Zeile „Bereits bezahlter Anteil der Finanzierung“. Hier erfassen Sie den bereits gezahlten Teil, also die Differenz aus Bau- bzw. Kaufpreis und der Restschuld. Diese Erfassung ist direkt in das Feld oder komfortabel über den Button „Differenz für Prolongation“ möglich.

Bereits bezahlter Anteil der Finanzierung

Ermitteln Sie in diesem Fenster den bereits bezahlten Anteil aus dem Kaufpreis und den aktuellen Restschulden Ihrer Darlehen.

Kaufpreis aus Objekt (EUR)	648.000,00
Restschuld Darlehen 1	0,00
Restschuld Darlehen 2	0,00
Restschuld Darlehen 3	0,00
Restschuld Darlehen 4	0,00
Restschuld Darlehen 5	0,00
Differenz	

Berechnen Übernehmen Schließen

Im Fenster „Differenz für Prolongation“ wird oben die Summe der Objektkosten ausgewiesen. Grundlage dafür ist die Erfassung der Objektkosten im Bereich „Objekt“.

Dazu erfassen Sie die aktuellen Restschulden der einzelnen Darlehen.

Bereits bezahlter Anteil der Finanzierung

Ermitteln Sie in diesem Fenster den bereits bezahlten Anteil aus dem Kaufpreis und den aktuellen Restschulden Ihrer Darlehen.

Kaufpreis aus Objekt (EUR)	648.000,00
Restschuld Darlehen 1	88.240,56
Restschuld Darlehen 2	159.759,44
Restschuld Darlehen 3	0,00
Restschuld Darlehen 4	0,00
Restschuld Darlehen 5	0,00
Differenz	400.000,00

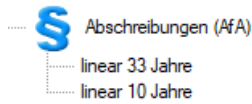
Berechnen Übernehmen Schließen

Mit Klick auf den Button „Berechnen“ wird die Differenz ermittelt.

Die Differenz übernehmen Sie mit einem Klick auf „Übernehmen“ in das Feld „Bereits bezahlter Anteil der Finanzierung“ (Bild unten).

Erfassen Sie dann Ihre neuen Darlehen für die Prolongation.

Bereits bezahlter Anteil der Finanzierung	Differenz für Prolongation	EUR	400.000,00
Eigenleistung		EUR	0,00
Gesamt		EUR	400.000,00



Die Abschreibungen werden aus den Erfassungsdaten generiert und im Treeview angezeigt (Bild links). Jede relevante Änderung in der Erfassung führt automatisch zu einer entsprechenden Änderung der AfA. In Spezialfällen kann es sein, dass Sie diese AfA ändern oder eine neue AfA erfassen möchten. Das wurde komfortabler gestaltet.

Teil	Art	Paragraph	Basis	Dauer
Vermietung	linear 33 Jahre	§7 Abs 4 S.1 Nr. 2a EStG	119.334,00	33
Wirtschaftsgüter	linear 10 Jahre	§7 Abs.1 EStG	6.000,00	10

Mit Klick auf den Bereich AfA im Treeview erreichen Sie die AfA-Seite. Hier sehen Sie die ausführliche Liste der automatisch gebildeten AfA. Die Details jeder Zeile öffnen Sie mit Klick auf den Button „Abschreibung Details“.

Sie möchten diese AfA verändern oder eine eigene AfA erfassen? Setzen Sie dafür das Häkchen „Ich will eigene Abschreibungen erfassen / ändern“. Das AfA-Icon im Treeview ist jetzt nicht mehr blau sondern rot. Das ist das Kennzeichen, dass Sie eigene AfAs erfassen.

Teil	Art	Paragraph	Basis	Dauer
Vermietung	linear 33 Jahre	§7 Abs 4 S.1 Nr. 2a EStG	119.334,00	34
Wirtschaftsgüter	linear 10 Jahre	§7 Abs.1 EStG	6.000,00	10

Bitte beachten Sie, dass im Modus „Eigene Abschreibung“ keine automatische Generierung mehr erfolgt. Wir werden Sie aber darauf hinweisen, falls Sie AfA-relevante Daten geändert haben. Dann können Sie entscheiden, ob Sie die AfA selbst ändern oder die AfA über den Button „Abschreibung generieren“ von ALF-OPTIFI erstellen lassen. Die automatische Generierung ist jederzeit als Basis für Ihre Änderungen möglich.

**Wichtig: Wird die AfA von ALF-OPTIFI generiert, werden dabei alle alten Einträge in der AfA überschrieben.**

Der Vergleichsrechner „Zinswaage“ variiert ein Annuitätendarlehen mit unterschiedlichen Sollzinssätzen und unterschiedlicher Sollzinsbindungsdauer. Die Berechnung erfolgt auf Basis einer gleichbleibenden Ratenhöhe.

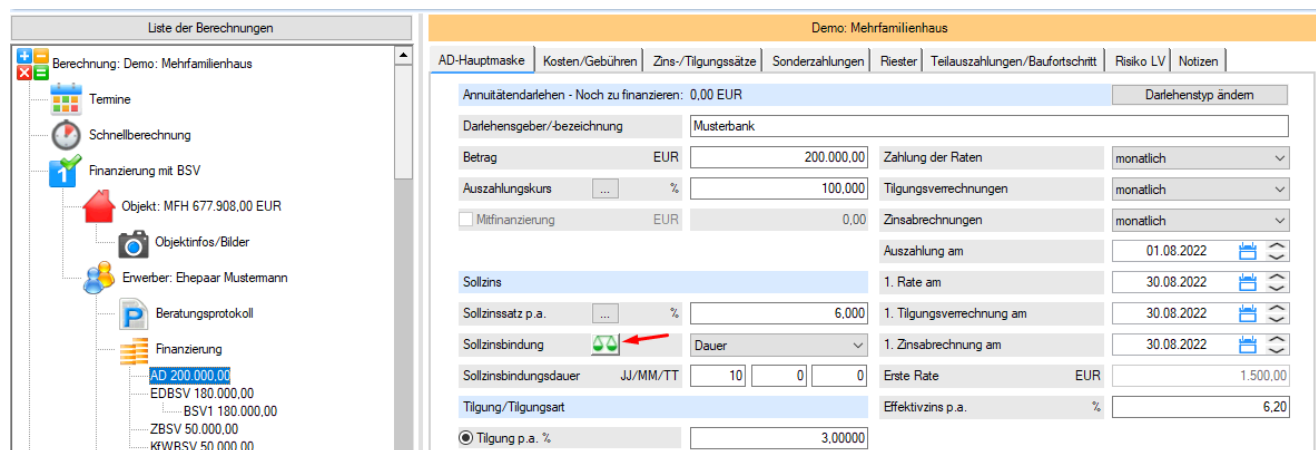
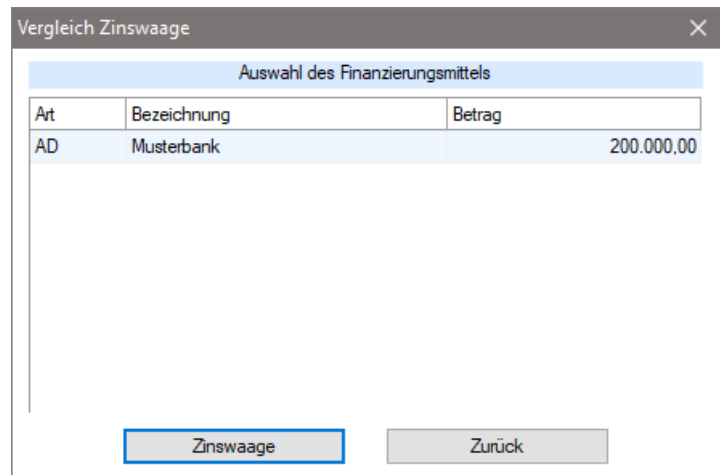
Die Zinswaage berechnet den Break Even (Grenzwert) des Sollzinssatzes nach Sollzinsbindung als Entscheidungshilfe für die Wahl der Sollzinsbindung. Der Break Even zeigt, bis zu welcher Höhe des Sollzinssatzes nach Sollzinsbindung das kurzfristige Darlehen günstiger ist.

Sie öffnen die Zinswaage wahlweise aus dem Menü „Auswerten“ oder direkt im Darlehen.



Im Menü „Auswerten“ klicken Sie auf das Icon „Vergleich Zinswaage“.

Im nächsten Fenster sehen Sie alle Darlehen, für die die Vergleichsrechnung „Zinswaage“ möglich ist. Wählen Sie das gewünschte Darlehen und klicken Sie auf den Button „Zinswaage“, um das Fenster der Zinswaage zu öffnen.



Wahlweise öffnen Sie die Zinswaage auch direkt im Darlehensfenster über das Icon mit der „Waage“ in der Zeile „Sollzinsbindung“.



**Zinswaage**

Die Zinswaage ist eine Entscheidungshilfe für die Wahl der Sollzinsbindung. Sie variiert das Darlehen mit gleicher Rate aber verschiedenen Sollzinssätzen und Sollzinsbindungsdauern.

Ermittelt wird der Break Even Sollzinssatz. Damit sind die Kosten des Darlehens mit der kürzeren Sollzinsbindungsdauer gleich hoch wie die Kosten des längerfristig gebundenen Darlehens, also in der Waage.

Wählen Sie, je nach erwartetem Sollzinsniveau, das Darlehen mit niedrigem Sollzinssatz und kürzerer Sollzinsbindungsdauer oder das Darlehen mit höherem Sollzinssatz und längerer Sollzinsbindung.

**Bis zu welcher Höhe des Sollzinssatzes nach Sollzinsbindung ist das kurzfristige Darlehen günstiger?**

Darlehensbetrag	200.000,00 EUR
Annuität / Rate	1.115,00 EUR

**Angebot 1**

Sollzinssatz (%)

Sollzinsbindung (JJ/MM/TT)

**Angebot 2**

Sollzinssatz (%)

Sollzinsbindung (JJ/MM/TT)

Bitte erfassen Sie die Daten für Angebot 1 und 2. Der Button "Berechnen" ermittelt daraus den Break Even.

Im Fenster „Zinswaage“ sehen Sie unter dem Erläuterungstext zur Info noch einmal Darlehensbetrag und Tilgungssatz des Darlehens. Links sehen Sie den Sollzinssatz und die Sollzinsbindung des aktuellen Darlehens. Die Werte sind änderbar. Rechts erfassen Sie Sollzinssatz und Sollzinsbindung des Vergleichsdarlehens. Für einen Vergleich sollten sich die Sollzinsbindungsdauern der Darlehen 1 und 2 unterscheiden.

Ein Klick auf den Button „Berechnen“ zeigt die Ergebnisse.

**Zinswaage**

Die Zinswaage ist eine Entscheidungshilfe für die Wahl der Sollzinsbindung. Sie variiert das Darlehen mit gleicher Rate aber verschiedenen Sollzinssätzen und Sollzinsbindungsdauern.

Ermittelt wird der Break Even Sollzinssatz. Damit sind die Kosten des Darlehens mit der kürzeren Sollzinsbindungsdauer gleich hoch wie die Kosten des längerfristig gebundenen Darlehens, also in der Waage.

Wählen Sie, je nach erwartetem Sollzinsniveau, das Darlehen mit niedrigem Sollzinssatz und kürzerer Sollzinsbindungsdauer oder das Darlehen mit höherem Sollzinssatz und längerer Sollzinsbindung.

**Bis zu welcher Höhe des Sollzinssatzes nach Sollzinsbindung ist das kurzfristige Darlehen günstiger?**

Darlehensbetrag	200.000,00 EUR
Annuität / Rate	1.115,00 EUR

**Angebot 1**

Sollzinssatz (%)

Sollzinsbindung (JJ/MM/TT)

**Sollzins-Niveau über Break Even**

Erwarten Sie in 5 Jahren ein Sollzins-Niveau, dass über 2,401% liegt, wird Angebot 1 günstiger sein.

**Angebot 2**


Sollzinssatz (%)

Sollzinsbindung (JJ/MM/TT)

**Sollzins-Niveau unter Break Even**

Erwarten Sie in 5 Jahren ein Sollzins-Niveau, dass unter 2,401% liegt, wird Angebot 2 günstiger sein.

**Break Even Sollzins**

 **2,401 %**

Über den Button „Ausgeben“ öffnen Sie die Druckvorschau.

Die Druckausgabe enthält auf der ersten Seite die Daten des Erfassungsfensters (Beispielausdruck im Layout grün).

**Finanzierungsvorschlag für  
Martin und Marion Mustermann**



---

%

Zinswaage

Die Zinswaage ist eine Entscheidungshilfe für die Wahl der Sollzinsbindung. Sie variiert das Darlehen mit gleicher Rate aber verschiedenen Sollzinssätzen und Sollzinsbindungsdauern.

Ermittelt wird der Break Even Sollzinssatz. Damit sind die Kosten des Darlehens mit der kürzeren Sollzinsbindungsdauer gleich hoch wie die Kosten des längerfristig gebundenen Darlehens, also in der Waage.

Wählen Sie, je nach erwartetem Sollzinsniveau, das Darlehen mit niedrigem Sollzinssatz und kürzerer Sollzinsbindungsdauer oder das Darlehen mit höherem Sollzinssatz und längerer Sollzinsbindung.

**Annuitätendarlehen**
**EUR 200.000,00**

Darlehensbetrag	EUR	200.000,00	Annuität / Rate	EUR	1.115,00
-----------------	-----	------------	-----------------	-----	----------

**Angebot 1**

Sollzinssatz	%	3,690
Sollzinsbindung		10 J O M O T

**Angebot 2**

Sollzinssatz	%	4,560
Sollzinsbindung		5 J O M O T

**Sollzins-Niveau über Break Even**

Erwarten Sie in 5 Jahren ein Sollzins-Niveau, dass über 2,401% liegt, wird Angebot 1 günstiger sein.

**Sollzins-Niveau unter Break Even**

Erwarten Sie in 5 Jahren ein Sollzins-Niveau, dass unter 2,401% liegt, wird Angebot 2 günstiger sein.

Der Break Even des Sollzinssatzes

Bis zum Break Even des Sollzinssatzes nach der Sollzinsbindung ist das kurzfristige Darlehen günstiger, danach das längerfristige Darlehen.



Auf der zweiten Seite sehen Sie die Kostenübersicht, die links über den Treeview auch abwählbar ist.

Diese Übersicht zeigt die festen Kosten des längerfristig gebundenen Darlehens und die möglichen Kosten des kurzfristig gebundenen Darlehens bei Annahme verschiedener Sollzinssätze nach der kürzeren Sollzinsbindungsdauer. Der Betrachtungszeitraum ist die Sollzinsbindungsdauer des längerfristig gebundenen Darlehens.



## Finanzierungsvorschlag für Martin und Marion Mustermann



### Kostenübersicht

Hier sehen Sie die festen Kosten des längerfristig gebundenen Darlehens und die möglichen Kosten des kurzfristig gebundenen Darlehens bei Annahme verschiedener Sollzinssätze nach der kürzeren Sollzinsbindungsdauer. Der Betrachtungszeitraum ist die Sollzinsbindungsdauer des längerfristig gebundenen Darlehens.

#### Angebot 1

Zinsen und Kosten des Darlehens mit langfristiger Sollzinsbindung in 10 Jahren.

3,690 % Sollzinssatz für 10 Jahre EUR 61.349,51

#### Angebot 2

Zinsen und Kosten des Darlehens mit kürzerer Sollzinsbindung und mögliche Sollzinssätze nach Ende der Sollzinsbindungszeit bis zum Ablauf der Sollzinsbindung des langfristigen Darlehens in 10 Jahren.

4,560 % Sollzinssatz für 5 Jahre, danach		
0,500 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre		EUR 46.645,07
1,000 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre		EUR 50.370,03
1,500 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre		EUR 54.194,84
2,000 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre		EUR 58.122,04
2,401 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre	Break Even	EUR 61.349,31
2,500 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre		EUR 62.154,18
3,000 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre		EUR 66.293,97
3,500 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre		EUR 70.544,06
4,000 % Sollzinssatz für 5 Jahre Jahre		EUR 74.907,31

SQL-Server 2022

Modul SQL-Server

Für Netzwerklizenzen: Der SQL-Server 2022 wird unterstützt.

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

