



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

Steuerliche Änderungen 2024

Basis-Version

Diese Änderungen wurden umgesetzt:

- Die Berechnung der Einkommensteuer wurde nach EStG § 32a angepasst.
- Der Grundfreibetrag wurde entsprechend EStG § 32a auf 11.604 EUR erhöht.
- Der Kinderfreibetrag steigt 2024 auf 6.384 EUR. Das sind inkl. Freibetrag für Betreuung, Erziehung und Ausbildung von 2.928 EUR insgesamt 9.312 EUR Steuernachlass pro Kind. Das Kindergeld bleibt bei 250 EUR pro Kind.
- Die Beitragsbemessungsgrenze für die Renten- und Arbeitslosenversicherung stieg auf 90.600 EUR für die alten Bundesländer und auf 89.400 EUR für die neuen Bundesländer.
- Die neue Beitragsbemessungsgrenze für die Kranken- und Pflegeversicherung beträgt 62.100 EUR jährlich.

Bitte beachten Sie auch diese Änderungen:

- Die Einkommensgrenze der Arbeitnehmer-Sparzulage liegt bei einem zu versteuernden Einkommen von 40.000 EUR (für Alleinstehende) bzw. 80.000 EUR (für Verheiratete oder Verpartnerte).
- Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von weniger als 1.000 EUR jährlich sind ab 2024 steuerfrei.

Neue degressive AfA

Basis-Version

Objekt	Selbstgenutzt	Vermietet	Grundstück	Gebäude	Renovierung	Sonderfälle	Makler/Notar
Wohnen vermietet							
Fläche							
Anfangsmiete							EUR/Monat
Steigerung/Mietstufen							erfassen <keine Mietst
Bewirtschaftungskosten Vermieter, nicht umlagefähig							
Bewirtschaftungskosten, umgelegt auf Mieter							
Steigerung der Bewirtschaftungskosten							%/Jahr
Garagenmiete							
<input type="checkbox"/> Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG möglich							
<input checked="" type="checkbox"/> Degressive Abschreibung Mietwohnungsneubau nach § 7 Absatz 5a EStG							

Aktuell im Gespräch ist eine neue degressive AfA. Der genaue Gesetzestext ist zwar noch nicht veröffentlicht, dennoch bieten wir bereits mit diesem Update eine mögliche Auslegung für die neue AfA an.

Die neue degressive AfA wird automatisch ermittelt und in der Auswertung berücksichtigt, wenn Sie **im Objekt, in der Ordnerlasche „Vermietet“ die neue Checkbox „Degrressive Abschreibung Mietwohnungsneubau nach §7 Absatz 5e EStG“** anhängen.

Es gibt damit jetzt zwei erhöhte Abschreibungen:

- Die **Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau** ist bei einem Bauantrag oder einer entsprechenden Bauanzeige in den Jahren 2023 bis 2026 möglich.
- Die **degressive Abschreibung Mietwohnungsneubau** ist wählbar, wenn mit der Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde oder die Anschaffung auf Grund eines nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags erfolgt.

Bitte beachten Sie: **Es ist immer nur eine erhöhte Abschreibung für ein Objekt möglich**, entweder die Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau oder die degressive Abschreibung Mietwohnungsneubau.

So wird die neue degressive AfA in der ausführlichen Auswertung dargestellt (Bild unten).  
Unterjährige Prozente im ersten Jahr werden automatisch ermittelt.

Ihre Absetzung für Abnutzung (AfA)						
	Paragraf	Basis EUR	Satz %	Dauer Jahre	Start	Betrag EUR/Jahr
Vermietung (degressiv)	§7 Abs.5a EStG	176.320,00	4,00	40, davon 1	2024	7.053,00
		169.267,00	6,00	danach 1	2025	10.157,00
		159.110,00	6,00	danach 1	2026	9.547,00
		149.563,00	6,00	danach 1	2027	8.974,00
		140.589,00	6,00	danach 1	2028	8.436,00
		132.153,00	6,00	danach 1	2029	7.930,00
		124.223,00	6,00	danach 1	2030	7.454,00
		116.769,00	6,00	danach 1	2031	7.007,00
		109.762,00	3,13	danach 32	2032	3.431,00
<b>Anfängliche Abschreibung</b>						<b>7.053,00</b>

**Detailinformationen zur AfA:** Abzugsfähig nach dem voraussichtlich neuen §7 5a EStG sind jährlich 6 % der Kosten bzw. Basis, wobei die Basis sich jährlich jeweils um den Abzugsbetrag verringert.

Im späteren Verlauf wird auf lineare Abschreibung gewechselt. Basis dieser linearen AfA ist der dann noch vorhandene Restwert, der in gleichen Beträgen bis zum Ende der voraussichtlichen Gesamtdauer prozentual abgeschrieben wird.

Normalerweise beträgt die Gesamtabschreibungsdauer 40 Jahre. 50 Jahre sind auch möglich. Bei begründeter kürzerer Abnutzungsdauer akzeptiert das Finanzamt auch kürzere Zeiträume. Wir haben 40 Jahre vorgesehen, da dies sicher der Normalwert sein wird.

Hier ein Beispiel für die neuen degressiven AfA-Sätze mit jährlich abnehmender Basis, zum Abschluss übergehend in eine lineare AfA mit gleicher Basis (Prozent) auf die Restdauer:

Abschreibung (AfA)				
Abschreibung Details				
Teil	Vermietung			
Art	degressiv			
Paragraph	§7 Abs.5a EStG			
Objektanteil	%			
Beginn	08.05.2024			
	Basis (EUR)	Satz(%)	Betrag (EUR)	Dauer (Jahre)
1.	176.320	4,000	7.053	1
2.	169.267	6,000	10.157	1
3.	159.110	6,000	9.547	1
4.	149.563	6,000	8.974	1
5.	140.589	6,000	8.436	1
6.	132.153	6,000	7.930	1
7.	124.223	6,000	7.454	1
8.	116.769	6,000	7.007	1
9.	109.762	3,125	3.431	32

Im ersten Jahr sind voraussichtlich nicht 6 % der Kosten absetzbar, sondern nur der Anteil, der auf die entsprechenden Monate entfällt. In dem hier angegebenen Beispiel ist Bau/Kauf im Mai 2024.

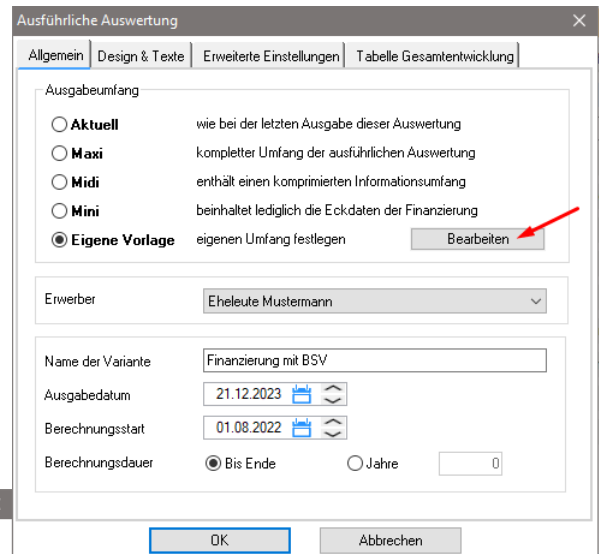
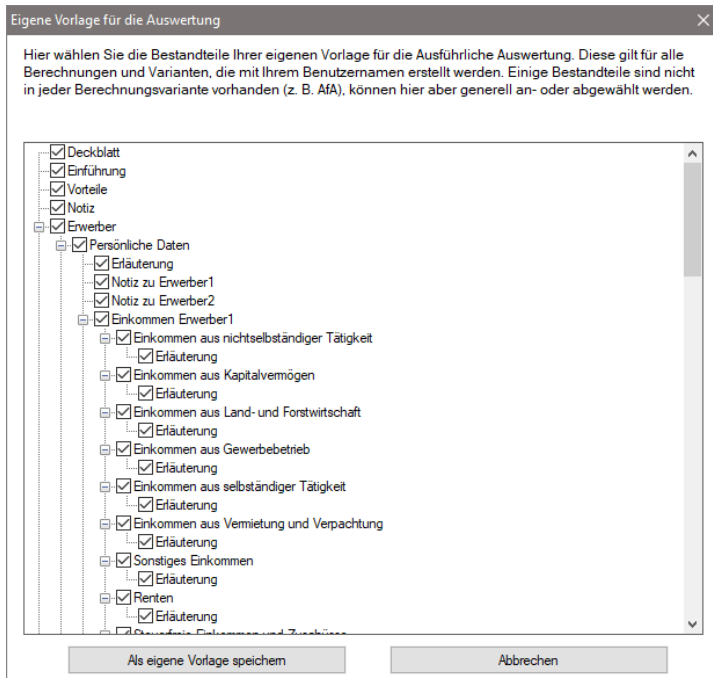
Der Abzugszeitraum im ersten Jahr ist somit 8 Monate. Jahresanteil =  $8/12$ . Absetzbar in Prozent sind somit im ersten Jahr  $6\% \cdot 8/12 = 4\%$ .

## Auswertung: Eigene Vorlage des Beraters

## Basis-Paket

Im Fenster der Ausführlichen Auswertung kann jeder Berater jetzt seine eigene Vorlage erstellen.

Wählen Sie dafür „Eigene Vorlage“ und klicken Sie auf den Button „Bearbeiten“.



Über „Eigene Vorlage“ kann jeder Berater seine eigene Vorlage zusammenstellen.

Diese eigene Vorlage gilt für alle Berechnungen und Varianten, die mit dem Benutzernamen erstellt werden.

Einige Bestandteile sind nicht in jeder Berechnungsvariante vorhanden (z. B. AfA), können aber generell an- oder abgewählt werden.

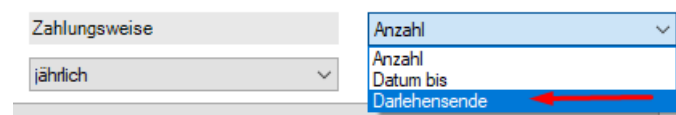
Um die Einstellungen der eigenen Vorlage zu speichern, klicken Sie bitte „Als eigene Vorlage speichern“.

## Sonderzahlungen bis Darlehensende

## Basis-Paket

Bereits seit dem letzten Update sind wiederkehrende Sonderzahlungen bis zu einem bestimmten Datum („Datum bis“) erfassbar.

Sollen die Sonderzahlungen bis Darlehensende, also über die Gesamtlaufzeit fest vereinbart werden, ist das jetzt sehr einfach möglich über die Auswahl einer entsprechenden Zahlungsweise („monatlich“, „vierteljährlich“, „halbjährlich“, „jährlich“) und dann „Darlehensende“ (Bild rechts).



Als neue informative Ergebnisgrafik für den Bauherrn bzw. Erwerber wird das Schema „Staatliche Entlastung“ angeboten, die die Gesamtentlastung durch den Staat zeigt (Beispiel im Bild unten).



Diese Grafik wird ausgegeben, wenn

- Steuervorteile aus der Finanzierung entstehen UND / ODER
- Staatliche Zulagen (z. B. Wohnriester) erfasst sind UND / ODER
- Staatliche Förderungen (z. B. Wohnungsbauprämie) erfasst sind.

Die ermittelte Summe der staatlichen Entlastung über die betrachtete Finanzierungszeit (meist gesamte Finanzierungszeit) wird in der Ausführlichen Auswertung nach der Tabelle „Gesamtentwicklung Ihrer Finanzierung ...“ und dem „Schema Gesamtbelastung bzw. Gesamtertrag“ dargestellt (Bild rechts).

- ☒ Finanzierung
  - ☒ Eigenmittel und Eigenleistungen
  - ☒ Finanzierungsbedarf
  - ☒ Schema Finanzierungsbetrag
  - ☒ Finanzierungsbausteine
  - ☒ Schema Finanzierungsbausteine
  - ☒ Finanzmittel im Detail
  - ☒ Zahlungsstrom der Finanzierung
  - ☒ Anfängliche Entwicklung
  - ☒ Schema anfängliche monatliche Belastung
  - ☒ Gesamtentwicklung
    - ☒ Informationen zu den Jahren
    - ☒ Schema Gesamtentlastung
    - ☒ Schema Gesamtkosten

Bisher war für die Anrede des/der Erwerber lediglich wählbar „Frau“ und „Herr“.

Ab dieser Version kann eine eigene Anrede erfasst oder die Anrede auch leer gelassen werden.

Erwerber | Familie/Beruf | Eink N | Eink KAP | Eink GSE/L | Eink V | Eink R/SO | Steuer | Sonderfälle | Notizen

Erwerberart: ☐ Einzelnerwerber ☒ Erwerberpaar ☐ Firma

Erwerberdaten:

Anrede: Herr

## Freifelder für Eigenmittel

## Basis-Paket

Im Fenster „Eigenmittel“ werden jetzt drei Freifelder angeboten. Hier können Sie die Bezeichnung der entsprechenden Eigenmittel selbst festlegen. Es werden aber immer nur die Eigenmittel ausgegeben, für die rechts ein Wert erfasst wurde.

Finanzierung			
Eigenmittel/Eigenleistung			
<b>Eigenmittel / Eigenleistung</b>			
Bargeld / Bankguthaben	EUR		12.750,00
Wertpapiere	EUR		0,00
Sonstige Vermögen	EUR		0,00
Sparbuch	EUR		24.000,00
Rückkaufswert Lebensversicherung	EUR		48.000,00
Erbvorbezug	EUR		0,00
Bereits bezahlter Anteil der Finanzierung		Differenz für Prolongation	EUR 0,00
Eigenleistung			EUR 0,00
<b>Gesamt</b>		EUR	<b>84.750,00</b>

**ALF-OPTIFI Benutzerverwaltung**

Globale Einstellungen  
Beraterverwaltung  
GRUPPE: Administratoren  
Vorlage-Parameter  
Vorlage-Rechte  
Administrator  
Parameter  
Rechte  
Muster  
GRUPPE: Berater

Parameter für BENUTZER: Administrator

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

Fremdmitteldaten	
Institutsname	ALF AG
Mitfinanzierung runden	nicht runden
Bezeichnung des Referenzzinssatzes	
Ratenzahlung	monatlich
Ratenzahlungstag (Zinszahlungstag bei ED)	30
Tilgungsverrechnung	monatlich
Tilgungsverrechnungstag	30
Zinsabrechnung	monatlich
Zinsabrechnungstag	30
Sollzinsbindungsdauer/Jahre	10
Rate nach SollZiBi entspr. Restschuld	<input checked="" type="checkbox"/>
Erste Rate anteilig berechnen	<input type="checkbox"/>
Steuersatz für Riesterförderkonto	
im Rentenalter bei jährlicher Besteuerung in %	20,00
im Rentenalter bei einmaliger Besteuerung in %	30,00
Sonstige Eigenmittel	
Bezeichnung 1. Freifeld	Sparbuch
Bezeichnung 2. Freifeld	Rückkaufswert Lebensversicherung
Bezeichnung 3. Freifeld	Erbvorbezug

Anzahl Gruppen : 2    Anzahl Berater : 3

Übernehmen    Abbrechen

In „Optionen“, „Verwaltung“, „Parameter“, „Darlehen-Allgemein“ können Sie wiederkehrende Eigenmittel vordefinieren und dann in der Erfassung bei Bedarf einen Zahlenwert erfassen (Bild links).

So werden die Eigenmittel in der ausführlichen Auswertung ausgegeben (Bild unten).

## Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen

Bargeld und Bankguthaben	12.750,00 EUR
Sparbuch	24.000,00 EUR
Rückkaufswert Lebensversicherung	48.000,00 EUR
Eigenleistung	0,00 EUR
<b>Ihre sofort für die Finanzierung verfügbaren Eigenmittel betragen</b>	<b>84.750,00 EUR</b>

## Verbundene Darlehen und Verträge automatisch anlegen

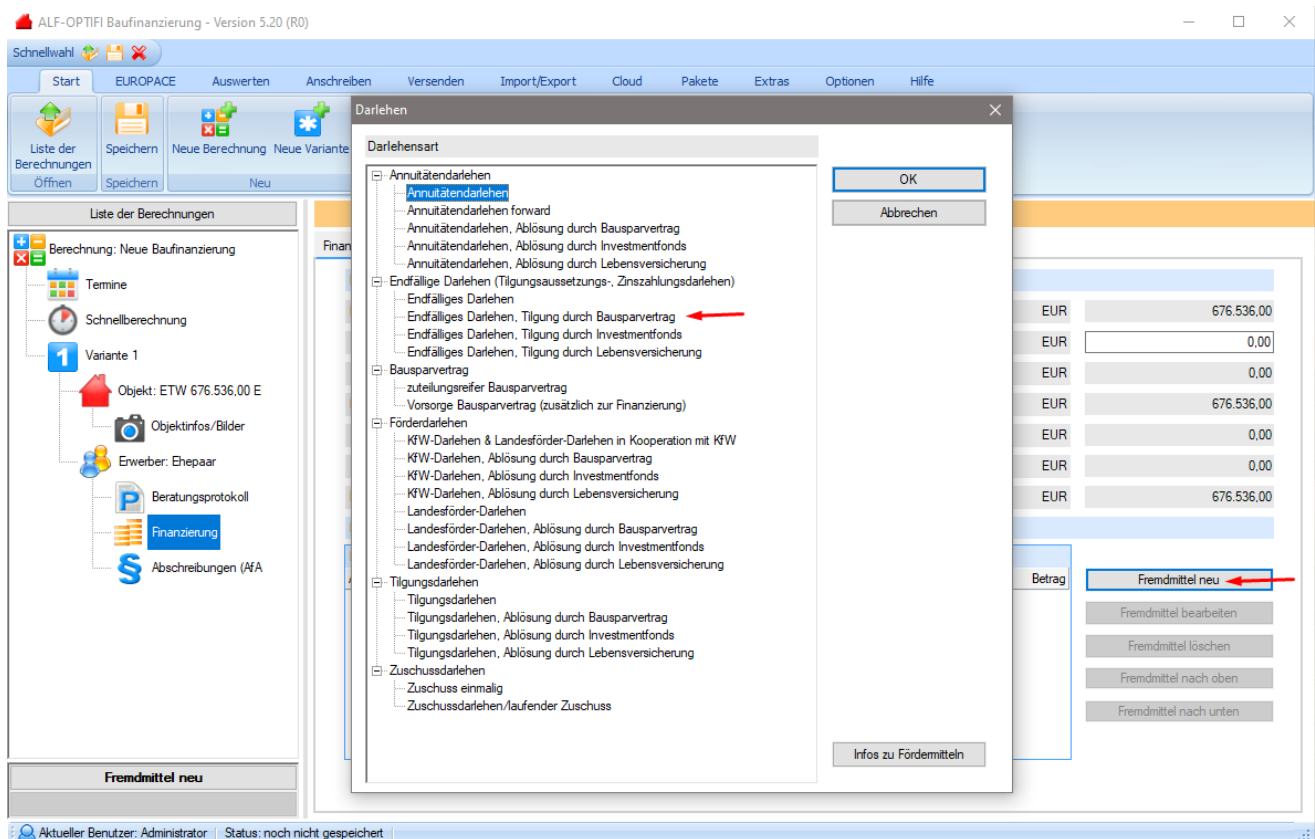
## Basis-Paket

Wählen Sie verbundene Darlehen und Verträge, werden ab dieser Version auch die verknüpften Darlehen bzw. Verträge automatisch (ohne Daten) angelegt.

Dies gilt für:

- Annuitätendarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
- Annuitätendarlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- Annuitätendarlehen, Ablösung durch Lebensversicherung
- Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
- Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung
- KfW-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
- KfW-Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- KfW-Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung
- Landesförder-Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
- Landesförder -Darlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- Landesförder -Darlehen, Ablösung durch Lebensversicherung
- Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Bausparvertrag
- Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Investmentfonds
- Tilgungsdarlehen, Ablösung durch Lebensversicherung

**Beispiel:** Sie erfassen die Darlehensart „Endfälliges Darlehen, Ablösung durch Bausparvertrag“ neu (siehe Beispiel im Bild unten).



Jetzt wird das Endfällige Darlehen angelegt und im Treeview links automatisch auch gleich der ablösende Bausparvertrag (siehe Beispiel im Bild unten). Beide Darlehensfenster müssen allerdings noch mit Daten gefüllt werden. Dafür können Sie gern die jeweilige Datenbank nutzen.

ALF-OPTIFI Baufinanzierung - Version 5.20 (R0)

Schnellwahl: Start, Auswerten, Anschreiben, Versenden, Import/Export, Extras, Optionen, Hilfe

Liste der Berechnungen: Berechnung: Beispiel, Schnellberechnung, Variante A, Objekt: ETW 676.536,00 E, Objektinfos/Bilder, Erwerber: Ehepaar, Beratungsprotokoll, Finanzierung, EDBSV 0,00, BSV1 0,00, Abschreibungen (AfA)

Beispiel: EDBSV-Hauptmaske, Kosten/Gebühren, Zinsen/Zinssätze, Sonderzahlungen, Teilzahlungen/Baufortschritt, Risiko LV, Notizen

Endfälliges Darlehen, Tilgung durch BSV - Noch zu finanzieren: 676.536,00 EUR

Darlehensgeber/-bezeichnung: ALF AG

Betrag: EUR 676.536,00

Auszahlungskurs: % 100,000

Mitfinanzierung: EUR 0,00

Sollzins: Sollzinssatz p.a. % 0,000

Sollzinsbindung: Dauer 10 0 0

Sollzinsbindungsdauer: JJ/MM/TT 10 0 0

Sonstiges: Einmaleinzahlung in BSV EUR 0,00

nachgeschaltete Bausparverträge: Berechnen

Zinszahlungen: monatlich

Auszahlung am: 17.01.2024

1. Zinszahlung am: 30.01.2024

1. Zinsverrechnung am: 30.01.2024

Gesamtprodukt/Kombination für EFZ: ☒

Effektivzins p.a. (Kombination) % 0,00

Übersicht Bausparverträge

Institut	Bausparsumme	Guthaben
BSV	0,00	0,00

Neu, Ändern, Löschen

## Verbesserte Darstellung Gesamtprodukt ED-BSV

## Basis-Paket

Die Darstellung, ob es sich um ein Gesamtprodukt/Kombination ED-BSV handelt – und damit ein gemeinsamer EFZ ausgewiesen werden muss, wurde im Erfassungsfenster für Endfällige Darlehen neu gestaltet.

EDBSV-Hauptmaske, Kosten/Gebühren, Zinsen/Zinssätze, Sonderzahlungen, Teilzahlungen/Baufortschritt, Risiko LV, Notizen

Endfälliges Darlehen, Tilgung durch BSV - Noch zu finanzieren: 0,00 EUR

Darlehensgeber/-bezeichnung: Hausbank

Betrag: EUR 180.000,00

Auszahlungskurs: % 100,000

Mitfinanzierung: EUR 0,00

Sollzins: Sollzinssatz p.a. % 6,000

Sollzinsbindung: Darlehensende

Sonstiges: Einmaleinzahlung in BSV EUR 0,00

nachgeschaltete Bausparverträge: Berechnen

Zinszahlungen: monatlich

Auszahlung am: 01.08.2022

1. Zinszahlung am: 30.08.2022

1. Zinsverrechnung am: 30.08.2022

Gesamtprodukt/Kombination für EFZ: ☒

Effektivzins p.a. (Kombination) % 6,22

Übersicht Bausparverträge

Institut	Bausparsumme	Guthaben
Schwäbisch Hall	180.000,00	0,00

Neu, Ändern, Löschen

Effektivzins p.a. (Kombi endfälliges Darlehen mit BSV) 6,22 %

Effektivzinsberechnung auf Gesamtlaufzeit, jedoch max. auf 20 Jahre (s. Anlage zu PAngV §16)

Effektivzins p.a. (nur das endfällige Darlehen) 6,19 %

<Diese Ausgabe ist nur informativ>

Berechnen, ESIS / VWI, Tilgungsplan, Datenbank



Gesamtprodukt/Kombination für EFZ		<input checked="" type="checkbox"/>
Effektivzins p.a. (Kombination)	%	6,22

Bei kombinierten Darlehen (Endfälliges Darlehen, Ablösung mit Bausparvertrag) muss der Gesamteffektivzins angegeben werden.

Deshalb ist „Gesamtprodukt/Kombination für EFZ“ standardmäßig gewählt und im darunter angegebenen „Effektivzins p. a. (Kombination)“ sind auch die Kosten des Bausparvertrags enthalten.

Effektivzins p.a. (Kombi endfälliges Darlehen mit BSV)	%	6,22
Effektivzinsberechnung auf Gesamtlaufzeit, jedoch max. auf 20 Jahre (s. Anlage zu PAngV §16)		
Effektivzins p.a. (nur das endfällige Darlehen)	%	6,19
<Diese Ausgabe ist nur informativ>		

Im Ergebnisfeld unten sehen Sie zusätzlich zur Information den Effektivzins nur für das Darlehen.

Im Tilgungsplan und in der ausführlichen Auswertung wird ausschließlich der gewählte Effektivzinssatz ausgegeben, also wenn das Häkchen gesetzt ist (standardmäßig) der Effektivzins, der die Kosten des Bausparvertrags enthält.

Dazu wird unter dem Kopf ein erläuternder Text ausgegeben (siehe Bild unten).



## Tilgungsplan

### Endfälliges Darlehen Hausbank EUR 180.000,00

Hier sehen Sie den detaillierten Tilgungsplan mit allen Bewegungen auf dem Darlehenskonto.

Darlehensbetrag	EUR	180.000,00	Effektivzins jährlich		%	6,22
Auszahlungskurs	%	100,000	Sollzinssatz jährlich		%	6,000
Nettodarlehen	EUR	180.000,00	Sollzinsbindung		bis Darlehensende	
Auszahlung am		01.08.2022				
1. Zinszahlung am		30.08.2022	Zinszahlung		monatlich	
1. Zinsabrechnung am		30.08.2022	Zinsabrechnung		monatlich	
1. Zinsrate	EUR	870,00				
Folgeraten	EUR	900,00	Gesamtbetrag		EUR	267.270,00
Gebühr für Grundschuldeintrag	EUR	408,00				

#### Erläuterungen zur Berechnung

Es handelt sich um ein Gesamtprodukt aus einem Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen und einem Bausparvertrag. Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses sind die Kosten des Darlehens und des Bausparvertrags einbezogen. Die Gebühr für den Grundschuldeintrag wird beim Effektivzins berücksichtigt.

### Preisangabenverordnung (PAngV) - § 6 Verbraucherdarlehen

(8) Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bausparverträgen ... ist für das Gesamtprodukt aus Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben.

Gesamtprodukt/Kombination für EFZ		<input type="checkbox"/>
Effektivzins p.a.	%	6,19

Wünschen Sie nur die Ausgabe des Effektivzinsses für das Darlehen, entfernen Sie bitte das Häkchen und klicken Sie unten auf den Button „Berechnen“.



## Grundsuldgebühr aus Gesamtfinanzierung anteilig für Darlehen

Basis-Paket

Im Darlehensfenster „Kosten/Gebühren“ erfassen Sie die Gebühr für die Grundsuld. Über die Auswahl „Buchgrundsuld“ oder „Briefgrundsuld“ ermittelte die Software bereits auf Basis des Darlehensbetrags die Gebühr für den entsprechenden Grundsuldeintrag.

Die Grundsuldgebühr wird aber in manchen Fällen aus der Gesamtfinanzierung anteilig für das Darlehen gerechnet. Diese Erfassung ist ab der aktuellen Version ebenfalls möglich.

In der Zeile Gebühr für den Grundsuldeintrag öffnet ein Klick auf den Button <...> dieses Fenster.

Sie wählen zuerst, ob es sich um eine Buch- oder Briefgrundsuld handelt.

Dann wählen Sie:

- Grundsuld für dieses Darlehen einzeln ODER
- Teil-Grundsuld dieses Darlehens aus Gesamt-Grundsuld des Objekts.

Im Bereich „Grundsuld für dieses Darlehen einzeln“ ist die „Grundsuldhöhe für dieses Darlehen“ mit dem Darlehensbetrag vorbelegt.

Im Bereich „Teil-Grundsuld dieses Darlehens aus Gesamt-Grundsuld des Objekts“ erfassen Sie die „Zu bestellende Höhe für die Gesamt-Grundsuld“. Die „Anteilige Höhe für dieses Darlehen“ ist mit dem Darlehensbetrag vorbelegt.

Klicken Sie „Berechnen“, ermittelt die Software die Gebühr laut passender Grundsuldtabelle. Diese Gebühr wird in der Effektivzinsrechnung berücksichtigt und im ESIS-Merkblatt als „Gebühr für den Grundsuldeintrag“ verwendet.

## Bausparvertrag: Automatische Umrechnung Promille in EUR

Basis-Paket

Um in Bausparverträgen bei der Erfassung der Sparrate die Umrechnung von Promille in EUR zu vereinfachen, erfolgt diese jetzt automatisch. Ändern Sie die Einheit im Feld „Sparrate“ von „EUR/Monat“ oder „EUR/Jahr“ in „Prom./Monat“, wird der im Feld eingetragene Wert automatisch umgerechnet.

## Vorbelegung in Parametern „EFZ auf Gesamtlaufzeit rechnen“

Basis-Paket

In Annuitätendarlehen, Tilgungsdarlehen, Endfälligen Darlehen ist die Berechnungsart des Effektivzinses wählbar.

AD-Hauptmaske | Kosten/Gebühren | **Zins-/Tilgungssätze** | Sonderzahlungen | Rester | Teilanszahlungen/Baufortschritt | Risiko LV | Notizen

**Zinssätze**

	%/Jahr	Dauer (JJ/MM/TT)	Datum bis (TT.MM.JJJJ)
1.	3,690	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	
8.	0,000	0 J 0 M 0 T	
9.	0,000	0 J 0 M 0 T	
10.	0,000	0 J 0 M 0 T	
11.	0,000	0 J 0 M 0 T	
12.	0,000	0 J 0 M 0 T	
13.	0,000	0 J 0 M 0 T	
14.	0,000	0 J 0 M 0 T	
15.	0,000	0 J 0 M 0 T	
16.	0,000	0 J 0 M 0 T	
17.	0,000	0 J 0 M 0 T	
18.	0,000	0 J 0 M 0 T	

%/Jahr:  Dauer (JJ/MM/TT):

**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	
8.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
9.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
10.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
11.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
12.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
13.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
14.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
15.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
16.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
17.	0,00000	0 J 0 M 0 T	
18.	0,00000	0 J 0 M 0 T	

%/Jahr:  Dauer (JJ/MM/TT):

**Sollzins nach Sollzinsbindung**

☒ Manuelle Eingabe

☐ Entspricht dem Sollzinssatz

☐ Variabler Folgezins (Berechnung des Effektivzinses auf Gesamtlaufzeit bzw. max. 20 Jahre)

**Berechnung des Effektivzinses**

☒ Effektivzins auf Gesamtlaufzeit rechnen ☐ Effektivzins auf die Sollzinsbindungsdauer rechnen

Rechtlich ist die Berechnung „Effektivzins auf Gesamtlaufzeit“ Standard bei unbefristeten Verträgen nach PangV §16. Das gilt also für die meisten Darlehensverträge. Deshalb ist dies auch die Standardeinstellung in ALF-OPTIFI.

Für befristete Verträge ist rechtlich auch die Berechnung „Effektivzins auf Sollzinsbindungsdauer“ möglich.

Wir haben den Kundenwunsch umgesetzt, dieses Häkchen in den Parametern voreinstellbar zu machen.

Sie finden diese Parametereinstellung in der Ordnerlasche „Darlehen“.

**ALF-OPTIFI Benutzerverwaltung**

Globale Einstellungen | Beraterverwaltung | **GRUPPE: Administratoren** | Vorlage-Parameter | Vorlage-Rechte | Administrator | **Parameter** | Rechte | Muster | GRUPPE: Berater

**Parameter für BENUTZER: Administrator**

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

	Annuitätendarlehen	Tilgungsdarlehen	Endfällige Darlehen
Sollzins nach Sollzinsbindung	= Sollzins	= Sollzins	= Sollzins
Sollzins nach SollZiBi in %	6,00	6,00	6,00
Berechnung des Effektivzinses	auf Gesamtlaufzeit	auf Gesamtlaufzeit	auf Gesamtlaufzeit
<b>Auswirkung auf Effektivzins</b>			
RLV hat Auswirkung auf EFZ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonderzahlungen haben Ausw. auf EFZ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtsprodukt/Kombination für EFZ			<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Bereitstellungszins</b>			
Bereitstellungszins - Zinssatz p.a.	0,00	0,00	0,00
Bereitstellungszins - freie Monate	0	0	0

## Tilgungszuschuss in Landesförderdarlehen

## Paket Tarif-DB

In den Landesförderlehen ist jetzt auch ein Tilgungszuschuss erfassbar.

Landesförderdarlehen-Hauptmaske | Zins-/Tilgungssätze | Sonderzahlungen | Teilauszahlungen/Baufortschritt | Notizen | Infos

Landesförderdarlehen - Noch zu finanzieren: 0,00 EUR Darlehensstyp ändern

Darlehensgeber	L-Bank		Zahlungsweise der Raten	monatlich
Programm	Kombi-Darlehen Wohnen		Zins-/Tilgungsverrechnung	monatlich
Bundesland	Baden-Württemberg		Auszahlung am	30.08.2022
Geförd. Wohnfläche qm	0,00	x EUR/qm	0,00	1. Zinsverrechnung am
Darlehensbetrag	EUR	50.000,00	1. Rate am	30.08.2024
Bearbeitungsgebühr	%	0,00		
Laufende Gebühr	%/Jahr	0,00		
Sollzinssatz p.a.	%	3,460		
Sollzinsbindungsdauer	JJ/MM/TT	10   0   0		
Tilgung	%	9,490		
Tilgungszuschuss	EUR	4.000,00		
Tilgungszuschuss voraussichtlich am		30.12.2023		

**Effektivzins** % 2,05

Nettodarlehen	EUR	50.000,00
Anfängliche Ratenhöhe pro Termin	EUR	539,58

Berechnen | ESIS / VWI | Tilgungsplan | Datenbank

## 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)

