

Vorwort

Der Kauf einer Immobilie, ob Eigentumswohnung, Doppelhaushälfte, oder eine freistehende Villa, stellt für viele Menschen ein wichtiges Ziel ihres Lebens dar.

Sicherlich sind Überlegungen ob "Miete oder Kaufen?" von jedem Bausparer und Immobilieninteressent bereits im Vorfeld angestellt worden, doch sollten die Vor- und Nachteile stets gut bedacht und die finanziellen Möglichkeiten zuvor gut geprüft werden.

Angesichts heutiger Grundstücks- und Baukosten wird wohl kaum jemand das Finanzierungskapital für die eigene Immobilie auf dem Sparbuch haben. Damit beginnt die Finanzierungsplanung für das eigene Heim und die Suche nach der günstigsten und auf die persönlichen Belange abgestimmte Finanzierung durch Dritte, sprich Banken, Bausparkassen etc.

Gleichzeitig beginnt hier das Manko: Die Programme der Banken und Bausparkassen sind darauf abgestimmt, Ihre eigenen Produkte zu verkaufen. Eine objektive Entscheidung fällt schwer.

"Baufinanz" von MarketSoft gibt Ihnen die Möglichkeit Ihre Finanzplanung im Vorfeld zu Hause zu bestimmen und stellt somit eine unabhängige Beratung dar.

Bitte beachten Sie, daß die errechneten Ergebnisse nur dann verlässlich sind, wenn die Eingaben der Realität entsprechen.

Seien Sie also Realist, wenn es um die Eingabe der Daten geht. Erkundigen Sie nach den aktuell geltenden Zinssätzen, prognostizieren Sie finanzielle Zuwächse (z.B. Einkommenssteigerung) nicht zu hoch, etc. ...

"Baufinanz" wird Ihnen schnell vertraut sein. Die Programmberechnungen können alle einzeln ausgeführt werden. Sie sind nicht gezwungen zeitaufwendig persönliche Daten zu erfassen, dies ermöglicht schnelle Berechnungen und Vergleiche.

Sollte Ihnen das Thema "Baufinanzierung" jedoch gänzlich neu sein, sollten Sie die "Benutzerführung" des Programms verwenden. Diese Führungsmaske zeigt Ihnen den Weg von der "Finanzplanung" über die Berechnung Ihrer Steuervorteile, bis hin zur Berechnung notwendiger "Annuitätendarlehen".

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung Ihres Lebenszieles.

Sollten Sie nach Ihrer Baufinanzierung wieder etwas Zeit haben, würden wir uns über Ihre Kritik und Anregung zu "Baufinanz" freuen.

Unsere Anschrift lautet:

MarketSoft GmbH

Stichwort: " Anregung & Kritik zu 'Baufinanz für Windows 3.x/Win95' "

Junkersstraße 5

63755 Alzenau/Ufr.

Ihr MarketSoft-Team

Handbuch zu Baufinanz 5.0 für Windows

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Was ist Baufinanz für Windows/Win95? Allgemeine Bedienung/Gewährausschluß/Systemvoraussetzungen	
Seite 3	Installation	
Seite 3	Das Hauptmenü Die Symbolleiste des Hauptmenüs Die Statusleiste des Hauptmenüs Laden & Speichern von Daten	
Seite 4	Menüführung	
Seite 4	Menü Datei	Drucker einrichten Optionen Beenden
Seite 5	Menü Finanzermittlung	Hauskauf oder Miete? Wertschätzung Renditeberechnung Kreditrahmen Finanzierungsplan
Seite 12	Menü Kalkulation	Annuitätendarlehen Vergleich von Annuitätendarlehen Bausparen Kapitallebensversicherung Steuervort. beim Bauen (Eigennutz.) Steuervort. beim Bauen (Vermietung)
Seite 21	Menü Extras	Makler: Immobilienprogramme Steuertips/Finanzierungstips Checkliste Auswahl Taschenrechner
Seite 22	Menü Infos	Handbuch Bestellschein Registrierung Vollversion Weitere MarketSoft-Produkte Softwareproduktinformation Infos zu Immobilienfinanz Infos zu Immobilienmarkt
Seite 23	Fehlermeldungen und Hinweiskfelder	
Seite 24	Updateinformation - Was ist neu	
Seite 25	Upgrade 'Immobilienfinanz für Windows' anfordern	
Seite 26	Stichwortverzeichnis	

Was ist Baufinanz für Windows 3.x/Win95 ?

Die eigenen vier Wände - Traum und Wunsch vieler. Die richtige Planung und Entscheidung beim Bau eines Hauses oder Kauf einer Eigentumswohnung ist maßgebend dafür seinen Traum Wirklichkeit werden zu lassen.

Baufinanz für Windows/Win95 hilft Ihnen, durch umfangreiche Berechnungsmöglichkeiten Ihre Entscheidung beim Erwerb von Immobilieneigentum abzusichern. Durch einen systematischen Programmaufbau entscheiden Sie zuerst über die Frage "Miete oder Kaufen?", kalkulieren anschließend Ihre Finanzierungsmittel und berechnen die für Sie beste Finanzierungsart. Durch die Vielzahl von Tips & Informationen und den Steuer(vorteils)berechnung wird "Baufinanz" Ihnen auch neben seinen zahlreichen Kalkulationsprogrammen wie "Annuitätentilgungsplan" und "Bausparen" beim Eigentumserwerb tatkräftig zur Seite stehen.

Allgemeine Bedienung

Das Programm ist durch seine Windowsoberfläche einfach zu bedienen.

Die Programmbeschreibung finden Sie in diesem Handbuch in Schriftgröße 11 dargestellt und Hinweise werden in einer kleineren Schriftgröße angegeben.

Gewährausschluß

Alle Ergebnisse, Programmausgaben, Tips und sonstige Programmaussagen erfolgen ohne Gewähr. Bitte beachten Sie hierzu auch unsere allgemeine Geschäftsbedingungen

Bei der Erstellung von Datenträger und Anleitung wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Trotzdem können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Verlag, Herausgeber und Autoren können für fehlerhafte Funktionen oder Informationen und deren Folgen weder juristische noch irgendeine Haftung übernehmen. Für Verbesserungsvorschläge und Hinweise auf Fehler sind Verleger und Herausgeber dankbar.

Bitte beachten Sie auch unsere allg. Geschäftsbedingungen in der Datei LIEFER.WRI.

Systemvoraussetzungen

PC:	IBM-kompatibler Rechner (80386-SX oder besser)
Betriebssystem:	MS-DOS ab 3.3/ Dr.DOS - Windows ab Version 3.1 oder Windows 95
Grafikkarte:	Windowsfähige Grafikkarten
Hauptspeicher:	Mind. 2 MB
Festplatte:	Mind. 2 MB freie Speicherkapazität

Installation

Voraussetzung für die Installation von 'Baufinanz für Windows/Win95' ist die bereits ordnungsgemäß installierte grafische Benutzeroberfläche Microsoft Windows 3.1 oder Windows 95 (oder neuere Version). Die Installation erfolgt menügesteuert und benötigt nur wenige Minuten.

Folgende Schritte sind durchzuführen (Windows 95):

- 1. Starten Sie Windows95
- 2. Drücken Sie mit der Maus den Button START und AUSFÜHREN
- 3. Legen Sie die Diskette in Ihr 3,5" Laufwerk (A bzw. B)
- 4. Geben Sie nun den Befehl "A:SETUP" (bzw. "B:SETUP") ein und bestätigen Sie mit ENTER.

Die Installationsroutine führt nun folgende Schritte aus:

- Abfrage nach dem Zielpfad (Auswählen oder Vorschlag mit ENTER bestätigen)
- Kopieren aller Programmdateien auf die Festplatte in das Verzeichnis "C:\BAUFINAN" oder Ihr gewähltes Verzeichnis.
- Anlegen der Programmgruppe "Baufinanz" im Programmanager von Windows
- Anlegen des Icons zum Öffnen des Programms
- 5. Bestätigen Sie das Ende der Installation
- 6. Aktivieren Sie die Programmgruppe "Baufinanz"
- 7. Starten Sie Baufinanz für Windows/Win 95 durch Doppelklicken des Icons.

Das Hauptmenü

Symbolleiste des Hauptmenüs

Das Hauptmenü verfügt am oberen Bildschirmrand, unterhalb der Menüleiste eine Symbolleiste mit Befehlsschaltfeldern (Button). Der folgenden Auflistung können Sie den Nutzen der Button entnehmen (die Auflistung erfolgt von links nach rechts):

LADEN :	Datei laden
SPEICHERN:	Datei speichern
SUMME:	Eingegebene Werte berechnen - Kalkulation starten
GRAFIK:	Grafik neu berechnen
DRUCKER:	Eingabewerte und Ergebnisse drucken
X	Alle Dateneinträge für eine Neueingabe löschen
GELDSCHEIN:	Effektivzinsrechner laden
RECHNER:	Taschenrechner laden
MARKETSOFT-INFO	Information zu MarketSoft-Produkten
?	Aufruf des allgemeinen Hilfesystems

Die Statusleiste des Hauptmenüs

In der untersten Zeile des Hauptmenüs erhalten Sie wichtige Informationen zu dem gerade aktivierten Feld, bzw. Hilfestellungen zum Programm.

Laden & Speichern von Daten

Mit den in der Rubrik "Symbolleiste" genannten ersten beiden Button können Sie die eingegebenen Daten der Rechenoperation speichern. Die gespeicherte Datei wird (ohne Ihre Änderung) mit der Endung *.BFW im Baufinanz-Verzeichnis abgelegt.

Menüführung

Die Menüführung bietet Ihnen die Möglichkeit per Programmführung eine Baufinanzierung zu kalkulieren.

"Baufinanz" ist ursprünglich im 'Baustein'-System zu bedienen. D.h. Sie selbst können entscheiden welche Kalkulation Sie gezielt durchführen möchten. Dies hat den Vorteil das Sie zielsicher und schnell Einzelberechnungen durchführen können ohne zeitaufwendige Einträge von Anfang bis Ende vornehmen zu müssen und erst nach einer kompletten Eingabe aller Masken ein Ergebnis zu erhalten. Um Programm-Erstbenutzern eine Hilfe bei ihrer persönlichen Baufinanzierung zu geben kann die Menüführung eingeschaltet werden (Mausklick auf den Button 'Menüführung') und somit Schritt für Schritt mittels der Programmführung eine Finanzierung aufgebaut werden.

Bereits ausgeführte Berechnungen sind mit einem "x" gekennzeichnet.

Tip: Speichern Sie jede Einzelberechnung unter einem gleichen Namen mit fortlaufender Nummer ab, so haben Sie stets einen Zugriff auf Ihre Berechnung (z.B. Speichern von Hauskaufmiete unter "HKMI-1.bfw", anschließend speichern Sie Ihre Eingaben aus der Wertermittlung unter "WE-1.bfw" ab. Die Endkennung "-1" zeigt Ihnen das diese Berechnungen zusammengehören.

Menü Datei

Drucker einrichten:

Mit dem Programmpunkt Drucker einrichten gelangen Sie in das Drucker-Setup. Hier können Sie Einstellungen an Ihrem Standarddrucker vornehmen oder andere Drucker auswählen. Bitte stellen Sie Ihren Drucker für die Druckausgabe auf Hochformat.

Optionen:

Im Menü 'Optionen' lassen sich Programmvarianten speichern. Sie haben beispielsweise die Wahl ob Ihre Währungsangabe in 'DM', 'ÖS', 'SFR', '\$' oder eine frei definierte Bezeichnung tragen soll.

Anmerkung: Im Handbuch wird standardisiert der Ausdruck. "DM" genutzt.

Beenden:

Beenden von Baufinanz für Windows/Win95

Menü Finanzermittlung

Vor jeder Finanzierung steht die Finanzermittlung. Die Finanzermittlung von Baufinanz für Windows/Win95 geht hier noch einen Schritt weiter: Mit der Programmberechnung "Hauskauf oder Miete?" ermitteln Sie, falls Sie noch zur Miete wohnen, ob sich für Sie der Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Hauses lohnt.

Mit der Programmberechnung "Wertschätzung" besteht die Möglichkeit den Wert einer vorhandenen Immobilien zu schätzen und so einen Richtpreis z.B. für einen Verkauf zu haben. Die Programmberechnungen "Renditeberechnung", "Kreditrahmen" und "Finanzierungsplan" helfen Ihnen Ihre Finanzplanung zum Kauf einer Immobilie im Vorfeld abzusichern.

Hauskauf oder Miete?

Frage: Lohnt sich der Kauf der Immobilie oder ist es auch in langfristiger Sicht besser zur Miete zu wohnen ?

Das Programm zeigt Ihnen, ob sich der Kauf einer Immobilie lohnt, oder ob Miete die bessere Alternative ist. Das Programm errechnet die Mietausgaben der nächsten 30 Jahre (bei einer angenommenen Mietsteigerung von 3% pro Jahr) und stellt sie den Zinsausgaben eines 30- jährigen Darlehens gegenüber.

Die Tilgung eines Hypothekenkredites (mind. 1% p.A.) wird nicht eingerechnet, da es sich hierbei um Kapitalmehrung handelt (die Immobilie würde Ihnen mit diesem 1%igen Tilgungssatz nach ca. 30 Jahren rechtlich gehören, die Mietwohnung nicht!).

Wertschätzung

Frage: Welchen Schätzwert hat meine Immobilie?

Die Wertschätzung eines Objektes ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Neben der Grundstücksgröße, dem Bodenrichtwert der Stadt oder Gemeinde, dem Alter des Objektes und dem Zustand der Immobilie fließen über 100 Bedingungen aus den Bereichen "Gebäudetyp", "Infrastruktur", "Bauzustand" und "Werteertrag" in das Bewertungsergebnis mit ein.

Folgende Angaben sind notwendig:

Standort der Immobilie:

Straße:	Straßenname des Immobilienstandorts
PLZ:	Postleitzahl des Immobilienstandorts
Ort:	Ortsname des Immobilienstandorts
Landkreis:	Landkreis dem der Ort angehört
Einwohnerzahl:	Einwohnerzahl des Ortes
nächste größere Stadt:	Ortsname der nächstgelegenen größeren Stadt über 60.000 Einwohner Ist der Ort des Immobilienstandorts größer 60.000 Einwohner tragen Sie bitte den Wert "0" (<i>sprich: "Null"</i>) ein.
Entfernung in km:	Entfernungsangabe in Km zu nächsten größeren Stadt Ist der Ort des Immobilienstandorts größer 60.000 Einwohner tragen Sie bitte den Wert "0" (<i>sprich: "Null"</i>) ein.

Grundstücksdaten*:

Grundst.gr. Objekt (qm):	Gesamtgröße des Grundstück in qm
- dav. bebaubare Fläche (qm):	Größe der bebauten Flächenanteils in qm
- dav. unbebaub. Gartenland (qm):	Größe des unbebauten Flächenanteils in qm

Bodenrichtwert: Preis pro qm in DM. (Erhältlich bei der zuständigen Gemeinde-/Stadt-
für bebaute Fläche (DM/qm) verwaltung

* - Bei Eigentumswohnungen werden nur die auf den Grundstücksanteil entfallenen Qm angegeben.

Erwerbsdaten:

Jahr des Erwerbs: 4-stellige Jahreszahl des Erwerbsjahres
Baujahr der Immobilie: 4-stellige Jahreszahl des Baujahres (Falls Neubau, identisch mit Erwerbsjahr)
Ehemaliger Kaufpreis: Kaufpreis in DM bei Erwerb
Jahr der Grundsanierung: 4-stellige Jahreszahl der Grundsanierung, falls erfolgt z.B. bei älteren Objekten

Gebäudetyp/Infrastruktur:

Gebäudetyp/Infrastruktur - Gebäudetyp:
Wählen Sie aus der Auswahlbox den Gebäudetyp Ihrer Immobilie und geben Sie an, ob das Objekt voll- oder teilunterkellert ist.

Gebäudetyp/Infrastruktur - Infrastruktur des Standortes:

Wählen Sie aus der Auswahlbox den Wohngebietstyp Ihrer Immobilie und geben Sie die Wohn- & Verkehrslage des Objektes an.

Ausstattung:

Kreuzen Sie alle Ausstattungsmerkmale welche die Immobilie besitzt, an.

Bauzustand: (Angaben nur notwendig, sofern Ihre Immobilie Bauschäden aufweist)

Kreuzen Sie alle "Bauschäden/mängel" und wirtschaftliche "Schäden/Mängel" welche die Immobilie besitzt, an. Sollte Ihnen die Schadenshöhe der Mängel bekannt sein, geben Sie den Schadensbetrag im Feld Gesamtzustand-Schadenshöhe an.

Beurteilen Sie im Feld "Gesamtzustand" den Gesamtzustand des Objektes. Bitte beachten Sie hierbei, daß ein Gesamtzustand nicht als "gut" bezeichnet werden kann wenn zuvor gravierende Baumängel angekreuzt wurden!

Werteertrag:

Werteertrag-Wohnfläche:

Wohnfläche (qm): Größe der Wohnfläche in qm
Zahl der Wohneinheiten: Anzahl der Wohneinheiten im Objekt
Ortsübliche Miete DM/qm: Mietpreis pro qm in DM
Tatsächl. Mietpreis DM/qm: Tatsächlich zur Zeit erzielter Mietpreis pro qm in DM

Werteertrag-Gewerbliche Nutzfläche:

Zahl der Gewerbeeinheiten: Anzahl der Gewerbeeinheiten im Objekt
Ortsübliche Miete DM/qm: Mietpreis pro qm in DM der gewerblichen Nutzfläche
Tatsächl. Mietpreis DM/qm: Tatsächlich zur Zeit erzielter Mietpreis pro qm in DM der gewerblichen Nutzfläche

Werteertrag-Derzeitige Marktlage:

Beurteilen Sie die derzeitige Marktlage und wählen Sie den passenden Eintrag

Mit einem Mausklick auf den Button "Wert ermitteln" berechnet das Programmmodul einen Schätzwert für die

Immobilien anhand Ihrer Angaben.

Objektschätzwert1 wird anhand Kaufpreis-, Grundstücksdaten und Marktlage ermittelt

Objektschätzwert2 wird anhand Grundstücksdaten, Bewertungsfaktoren und Marktlage ermittelt. Objektschätzwert2 kann auch ohne Eingabe eines ehemaligen Kaufpreises ermittelt werden.

Objektschätzwert1 kann von Objektschätzwert2 abweichen. Größere Abweichungen sind durch die Nutzung unterschiedlicher Ausgangsbasen verständlich. Die Betrachtung beider Schätzwert zeigen die Wertebandbreite der Immobilie.

Bitte beachten Sie:

- Die Wertschätzung erfolgt auf Basis Ihrer Angaben
- Eine Haftung, gleich welcher Art werden weder vom Softwareproduzenten noch vom Vertreiber übernommen.
- Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß eine Wertschätzung kein Wertgutachten darstellt und nicht bindend ist.
- Da sich steuerliche und wirtschaftliche Grundlagen fortlaufend ändern, muß jeder Sachverhalt im Einzelfall geprüft werden.
- Häuser unter Denkmalschutz und in Sanierungsgebieten, historische Gebäude können nicht geschätzt werden.
- Bei Immobilien welche mittels Vergünstigungen erworben wurden, gilt nur der Objektschätzwert2, da Kaufpreis- und Grundstücksdaten nicht dem realen Wert entsprechen.

Renditeberechnung

Frage: Lohnt der Kauf einer Immobilie?

Die Rendite einer selbstgenutzten Wohnung läßt sich nach Eintrag der notwendigen Daten schnell überschlägig (überschlägig deshalb, weil Mietpreise und Hypothekenzinsen für die Zukunft nur geschätzt und nicht exakt bestimmt werden können) berechnen.

Bei dieser Rechnung wird unterstellt, daß der Immobilienwert langfristig im gleichen Maß steigt wie eine Miete. Die Mietersparnis ergibt sich aus der Kaltmiete für eine vergleichbare Wohnung abzüglich einem Pauschalbetrag für Instandhaltungskosten, die der Eigentümer im Gegensatz zum Mieter selbst tragen muß.

Um den anfallenden Steuervorteil aus der Eigenheimförderung zu berücksichtigen, wird die erst in kommenden Jahren anfallende Steuerersparnis auf den heutigen Barwert abgezinst. Hiermit verringert sich rechnerisch der Kaufpreis der Immobilie.

Die ermittelte Rendite kann vergleichsweise mit der Verzinsung einer Geldanlage verglichen werden.

Kreditrahmen

Frage: Welchen Fremdkapitalbetrag kann ich mir bei einem bestimmten monatlichen Ratenbetrag leisten ?

In einer 2-seitigen Tabelle können Sie anhand des gültigen Darlehenszinssatz und der Ihrerseits möglichen monatlichen Belastung schnell feststellen, welchen Betrag an Fremdkapital Sie finanzieren können

Hierfür verbinden Sie lediglich die Zeile, welche die mögliche monatliche Belastung anzeigt mit der Spalte des Zinssatzes. Das Ergebnis gibt Ihnen einen Anhaltspunkt, um welchen Betrag Sie mit Ihrer Bank verhandeln können.

Beispiel zur Berechnung der möglichen monatlichen Belastung:

Derzeitige Kaltmiete: DM 1.200,00

Feste, monatl. Sparbeträge DM 400,00

Mögliche monatl. Belastung DM 1.600,00

Sollte Ihnen die Tabelle nicht ausreichen können Sie sich den max. Darlehensbetrag auch selbst ausrechnen. Am einfachsten mit Hilfe des Baufinanz-Taschenrechners.

Die Formel lautet: $(\text{Mögliche monatliche Belastung} * 12 * 100) / (\text{Zinssatz} + \text{Tilgungssatz})$

Finanzierungsplan

Frage: Wie baue ich einen Finanzierungsplan auf, ohne wichtige Finanzierungspunkte zu vergessen?

Dieser Programmpunkt ermöglicht es Ihnen Ihre Finanzierung klar umrissen darzustellen.

In der Finanzierungsplanung führen Sie die Ergebnisse, welche Sie in den Berechnungen der einzelnen Programmbausteine erhalten haben zusammen, ergänzen einige Werte um Ihre individuellen Zahlen und erhalten einen Überblick über alle Punkte Ihrer Finanzierung.

Vor der Erfassung Ihrer Daten, beachten Sie bitte folgende Punkte:

Weißer Felder sind Zahlenfelder welche vom Programm zur Berechnung genutzt werden

Blaue Felder sind Hinweiskfelder dessen Inhalte im Ausdruck erscheinen jedoch mit keiner Rechenoperation verbunden sind. In diesen beiden Feldarten können Sie Einträge vornehmen.

Gelbe Felder sind wie in den übrigen Programmteilen Ergebnisfelder welche vom Programm nach dem Berechnungsvorgang selbst ausgefüllt werden und .

Bitte erfassen Sie die Daten wie folgt:

Eingabe Finanzierungsplan - Seite 1

Allgemeine-/Adressdaten:

Auftraggeber: Name und Anschrift des Immobilienerwerbers
 Vorhaben: Eintrag der Bauart (Doppelhaushälfte, Eigentumswohnung etc.)
 Objekt: Bezeichnung und Standort der Immobilie

Grundstücksdaten:

Kaufpreis/Wert Grundstück: Tragen Sie entweder die Qm-Größe und den Preis pro Qm des Baulandes ein, oder im rechten Eingabefeld den Gesamtbetrag.
 Erschließungskosten/: Tragen Sie die Erschließungs- und Anliegerbeiträge, welche bei Anliegerbeiträge der Grundstückerschließung anfallen, ein
 Nebenkosten für den: Tragen Sie sämtliche Nebenkosten, welche beim Erwerb des Grundstückserwerb Grundstück anfallen, ein
 Käufer einer Eigentumswohnung brauchen in dem Abschnitt keine Eintragungen vorzunehmen

Baukosten-/Kaufpreisdaten:

Kaufpreis/Wert Gebäude: Tragen Sie entweder die Qm-Größe und den Preis pro Qm des Eigentumswohnung Gebäudes/Eigentumswohnung ein oder im rechten Eingabefeld den Gesamtbetrag
 Keller/Haus/Ausbau-: Sollten bei dem Kauf eines Hauses die Kaufpreisdaten detaillierter material zu erfassen sein, haben Sie in diesen 3 Feldern die Möglichkeit dazu. Achten Sie jedoch darauf, das Sie keine Daten doppelt erfassen.
 Garage(n)/Nebengebäude Tragen Sie entweder die Qm-Größe und den Preis pro Qm der Garage(n)/Nebengebäudes ein, oder im rechten Eingabefeld den Gesamtbetrag
 Umbauten/Renovierung/: Tragen Sie die Gesamtsumme der aus diesem Bereich stammenden Wertverbesserungen Kosten ein
 Außenanlagen/Einfriedung/: Tragen Sie die Gesamtsumme der aus diesem Bereich stammenden Sonstiges Kosten ein

Nebenkosten für Bau & Kauf:

Makler Tragen Sie die Gesamtsumme der aus den jeweiligen Bereichen Grunderwerbssteuer stammenden Kosten ein.
 Notar/Grundbuch Sollten Sie bereits im Abschnitt 'Grundstücksdaten' die Grunderwerbssteuer eingetragen haben, tragen Sie in diesem Feld bitte nur die Behörden Kosten für den Notar ein.
 Statik
 Architekt
 Gebühren
 Geldbeschaffung
 Sonstiges

Nach Eintrag sämtlicher Daten für die 1. Bildschirmseite sollten Sie nun den 'Rechnen'-Button in der Symbolleiste drücken und Ihre Immobilienkosten addieren.

Wählen Sie nun mit einem Mausklick auf die Taste 'Vor zu Seite 2' die nächste Bildschirmseite.

Eingabe Finanzierungsplan - Seite 2

Nachdem Sie Ihre Allgemein- & Objektdaten auf der 1. Seite erfaßt haben, können Sie auf der zweiten Seite des Finanzierungsplans Ihre Finanzierungsdaten eingeben:

Entscheiden Sie, welche Daten Sie zuerst eingeben möchten:

Wenn Sie erst Ihr Fremdkapital erfassen, ermittelt Ihnen das Programm wie hoch Ihr Eigenkapital sein muß um die Immobilie zu erwerben.

Erfassen Sie zuerst Ihr Eigenkapital berechnet der 'Finanzierungsplan' den Bedarf an Fremdkapital.

Fremdmittel:

Fremdmittel:	Tragen Sie die Art des Fremdkapitals ein (z.B.: Hypothek 1)
Betrag 1 DM:	Tragen Sie die Höhe des Fremdkapital in DM ein
Auszahlung in %	Sollten Sie sich für Fremdkapital mit einem vorweggenommenen Zinsabzug entscheiden (Disagio) wählen Sie in diesem Feld mit Mausklick auf den "Pfeil ab/auf"-Button die Höhe des Auszahlungsbetrags.
Betrag 2 DM	Anhand dieser Angabe verringert sich der Wert im Feld "Betrag 2 DM" um den verminderten Prozentwert.
Zins %:	Tragen Sie den Zinssatz in Prozent ein
Tilgung %:	Tragen Sie die Höhe der jährlichen Tilgung in Prozent ein
Jährlich DM:	Kein Eintrag erforderlich! Programm berechnet den Betrag nach Mausklick auf den 'Rechnen'-Button die jährliche und monatliche Belastung.
Monatlich DM:	

Bei Fremdkapital welche nicht durch Hypothekenkredite gedeckt werden, z.B. Lebensversicherung oder Bausparverträge, tragen Sie die Beträge in den Feldern "Betrag DM", "Jährlich DM" und "Monatlich DM" bitte eigenhändig ein, um den Bruttoaufwand ordnungsgemäß zu erfassen.

Sie haben die Möglichkeit max. 7 Fremdkapitalarten einzutragen.

Eigenkapital:

Eigenmittel:	Tragen Sie die Art des Eigenmittels ein (z.B.: Spareinlagen, Erbschaft)
Betrag DM:	Tragen Sie die Höhe des Eigenkapitals in DM ein

Der Eigenkapitalanteil (incl. Eigenleistung!) sollte bei einer "gesunden" Finanzierung bei ca. 30% der Gesamtsumme liegen. Als Faustformel gilt, daß 20% jedoch nicht unterschritten werden sollten.

Sie haben die Möglichkeit max. 6 Eigenkapitalarten einzutragen.

Zur Ermittlung des "Nettoaufwands pro Monat" haben Sie nun auf der rechten unteren Seite der 2. Seite die Möglichkeit sonstige Erträge und Kosten zu berücksichtigen.

Dies können sämtliche Erträge sein, die im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb stehen wie Mieteinnahmen (bei Einliegerwohnungen oder bei Vermietung), Aufwendungsdarlehen, Vermögenswirksame Leistungen, Steuerersparnis aus der Gebäudeabschreibung und Baukindergeld. Das Feld "Sonstiges" ermöglicht Ihnen weitere Punkte zu berücksichtigen.

Per Mausklick auf den 'Rechnen'-Buton wird nun Ihre Finanzierung kalkuliert.

Achten Sie darauf, daß die Gesamtsumme der 2. Seite mindestens der Höhe Ihrer Gesamtkosten der 1. Seite entspricht, da ansonsten eine Unterdeckung, d.h. die aufgebrauchten Gelder sind für den Erwerb der Immobilie nicht ausreichend, vorliegt.

In einem solchen Fall helfen nur folgende Punkte:

- Objektkosten herunterschrauben
- Eigenkapitalanteil erhöhen
- Tilgungshöhe von Annuitätendarlehen heruntersetzen (z.B. von 3% Tilgung auf 1% Tilgung p.A.)
- Zusätzliches Fremdkapital einplanen!

Wie Sie sehen gibt es einige Möglichkeiten die Gesamtkosten und die Finanzierungsgelder aufeinander abzustimmen. Achten Sie jedoch darauf, daß Sie immer eine Sicherheitsreserve besitzen und nicht in den Selbstbetrug verfallen, denn spätestens beim Kreditgespräch mit dem Bankangestellten macht sich ein Defizit schnell bemerkbar.

Mit Mausklick auf den Button "nächste Seite" wird dann der Finanzierungsplan in einem Listenfeld aufgebaut.

Den im Listenfeld befindlichen "Finanzierungsplan" können Sie noch mit Einträgen ergänzen und mit einem Mausklick auf den Button "Drucken" auf Ihrem Drucker ausgeben.

Anmerkung zum Finanzierungsplan:

Der Kauf einer bestehenden Immobilie unterscheidet sich vom Bau eine neuen Objektes. Bitte beachten Sie daher folgende Kostenarten:

Bei Kauf einer bestehenden Immobilie setzen sich die Kosten i.d.R. wie folgt zusammen:

- Kaufpreis
- + Grunderwerbssteuer (derzeit 2% des notariellen Kaufpreises)
- + Maklergebühr
- + Notarkosten
- + Kosten für die Eintragung in das Grundbuchamt
- + **Modernisierungs- und Renovierungskosten**

Bei Neubau setzen sich die Kosten i.d.R. wie folgt zusammen:

- Grundstückspreis
- + Grunderwerbssteuer
- + Maklergebühr
- + Notarkosten
- + Kosten für die Eintragung in das Grundbuchamt
- + **Erschließungs- und Vermessungskosten**
- + **Bau- oder Herstellkosten**

Menü Kalkulation

Viel Geld ist bei Bauherrn und Immobilienkäufer durch die Wahl der richtigen Finanzierungsbausteine zu sparen.

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen folgenden Möglichkeiten:

1. - Annuitätendarlehen (Hypothekendarlehen) mit regelmäßiger Tilgung
2. - Tilgungsfreie Darlehen. Hier wird die Darlehenssumme nach einer bestimmten Laufzeit z.B. durch eine ausgezahlte Lebensversicherung getilgt. Bis zum Termin der Lebensversicherungsauszahlung gewährt das Kreditinstitut ein tilgungsfreies Darlehen.
3. - einen Bausparvertrag

Die Wahl des richtigen Finanzierungsbausteins hängt zumeist davon ab, ob der Bauherr und Immobilienkäufer die Immobilie selbst nutzt oder vermietet.

Selbstgenutzte Immobilie:

Bei einer selbstgenutzten Immobilie ist es wichtig möglichst viel Eigenkapital (auch Eigenleistung!) einzubringen und das Fremdkapital möglichst rasch abzubauen. Denn im Gegensatz zur Vermietung von Immobilien kann der Bauherr die Zinsen nicht beim Finanzamt geltend machen.

Aus diesem Grund ist die Variante 1, das Annuitätendarlehen mit einer regelmäßigen Tilgung meist die richtige Finanzierung. Hat der Bauherr bereits einen Bausparvertrag voll oder fast vollständig angespart, ist ergänzend das Bauspardarlehen zu nennen.

Eine Finanzierung über eine Kapitallebensversicherung (Fall 2) ist gut zu überprüfen! Hierbei wird in der Regel ein Hypothekendarlehen tilgungsfrei von der Bank zur Verfügung gestellt und am Ende der Vertragslaufzeit mit Hilfe des Auszahlungsbetrags der Lebensversicherung getilgt.

Vermietete Immobilie:

Die Finanzierungsstrategie bei der Immobilienvermietung sieht dagegen anders aus:

Hier muß es Ziel sein, die Tilgung anfangs so langsam wie möglich vorzunehmen, da sich das Finanzamt an den Schuldzinsen (als Werbungskosten steuerlich absetzbar) beteiligt

Hierbei ist es ratsam vor dem Erwerb einer Immobilie mit einem Steuerberater zu sprechen.

Mit den folgenden Programmen können Sie Finanzierungsrechnungen zu den einzelnen Finanzierungsbausteinen durchführen:

Annuitätendarlehen/Tilgungsfreies Darlehen

Frage:

1. Wie setzt sich die Tilgung meiner Hypothek über einen Tilgungszeitraum fort?
2. Wie hoch ist meine Restschuld nach 5 oder 10 Jahren?
3. Wie setzt sich meine Hypothekentilgung nach Ablauf des ersten Hypothekenkreditvertrages fort?
4. Wie hoch ist meine monatliche Bealstung bei einem tilgungsfreien (Tilgungssatz:0%) Darlehen?

*Das Berechnungsmodul "Annuitätendarlehen" ersetzt die früheren Module :
"Hypothekentilgungsplan", "Hypothekentilgungsplan mit Disagio", "Hypothekenrestschuld",
"Hypothekentilgungsdauer" und "Hypothekenfortschreibung"*

Unterschiedliche Probekalkulationen mit dem Programmzweig Annuitätendarlehen können hohe Zinsbeträge sparen. Das Programm dürfte daher eines der wichtigsten Kalkulationsprogramme von "Baufinanz für Windows/Win95" sein.

Durch Variationsmöglichkeiten die Ihnen dieser Programmpunkt im Bereich Darlehenshöhe, Darlehenszins und Tilgungssatz bietet, können Sie schnell die monatliche Belastung, sowie die Gesamtbelastung nach Ablauf der Hypothek feststellen. Der Tilgungsverlauf wird übersichtlich über den gesamten Zeitraum der Laufzeit dargestellt.

Versuchen Sie, mit verschiedenen Zins-, Disagio- und Tilgungssätzen Ihre optimale Finanzierungsmöglichkeit zu erarbeiten.

Das Programmberechnungen ermitteln für Sie neben den Hypothendarlehensbeträgen zusätzlich den Effektivzins nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und gibt Ihnen damit eine Möglichkeit der Überprüfung vergleichbarer Annuitätenkredite.

Anmerkung:

Der Effektivzins steigt desto höher, desto größer die Spanne zwischen Auszahlungsbetrag und Darlehensbetrag ist. Die Differenz dieser beiden Werte ergibt sich aus den Nebenkosten die zum Erhalt des Darlehens von dem Kreditinstitut vom Darlehensnehmer zu tragen sind.

So fordern Banken beispielsweise Gelder für Schätzkosten, Bereitstellungszinsen, Teilauszahlungsaufschläge, Kontogebühren etc. Hier gilt es die Nebenkosten der Kreditinstitute so weit wie möglich herunterzuschrauben.

Tip: Bei Sonderzahlungen kalkulieren Sie die Annuität bis zum Einzahlungsbetrag der Sonderzahlung und anschließend Berechnen Sie die Annuität als Fortschreibung/Anschlußfinanzierung weiter.

Annuitätenanschlußverträge berechnen:

In der Regel werden Annuitätenkredite für 5 oder 10 Jahre festgeschrieben. Enden diese Verträge nach der abgelaufenen Kreditdauer müssen Sie, falls noch nicht komplett getilgt wurden, neu verhandelt werden. Diese neue Hypothek wird für die Annuität von der ursprünglichen Anfangshypothek berechnet, da sich die Tilgung ansonsten ständig verringern würden und die Hypothek nie komplett getilgt werden könnte.

Die Berechnung eines "tilgungsfreien Darlehens" ist in den meisten Punkten identisch mit dem Modul "Annuitätendarlehen". Im Eingabefeld "Tilgung in %" muß hierbei lediglich ein Tilgungssatz von 0,0% vorgegeben werden und Baufinanz kalkuliert für den festgelegten zeitraum lediglich die Zinsen für das Darlehen.

Vergleich von Annuitätendarlehen (Button-Symbol: Effektivzinsrechner)

Frage: Welches Angebot eines Annuitätendarlehen ist am günstigsten?

Vergleicht bis zu 3 Annuitätendarlehen untereinander und ermittelt den anfänglichen Effektivzins des Annuitätendarlehen nach PAngV (Preisangabenverordnung).

Bausparen

Frage: Wann ist mein Bausparvertrag zuteilungsreif und welche Beträge fallen während der Ansparphase, welche während der Tilgungsphase an?

Die Daten zum Berechnen des Bausparvertrages entnehmen Sie bitte einem bereits existierenden Vertrag, oder erfragen Sie die notwendigen Eingabewerte bei einer Bausparkasse. Das Programm zeigt Ihnen den Aufbau (Ansparphase, Zuteilungsphase, Tilgungsphase) eines Bausparplanes.

Struktur und Aufbau eines Bausparvertrages:

Nach einer Ansparzeit, die der Eigenkapitalbildung dient, erwerben Sie ein Anrecht auf ein zinsgünstiges und zinsstabiles Bauspardarlehen. Der Programmzweig ermittelt die Ansparsumme, den Zuteilungszeitraum, die Zins-/Tilgungssätze nach der Zuteilung, und den Tilgungszeitraum.

Folgende Werte werden zur Eingabe erfaßt:

Ansparphase

Startdatum:

Bausparsumme:

Zum Zeitpunkt der Zuteilung kann der Bausparer über diesen Betrag verfügen. Tragen Sie die Bausparsumme in dieses Feld ein.

Abschlußgebühr:

Bei Vertragsabschluß fällt eine Abschlussgebühr an. Diese Gebühr wird Ihrem Bausparkonto zum Start belastet. Tragen Sie die Abschlußgebühr ein.

Vorhandenes Guthaben:

Sollte zum Startbeginn eines Bausparvertrages bereits ein Bausparguthaben vorliegen, tragen Sie diese Summe bitte ein. I.d.R. startet ein Bausparvertrag jedoch mit 0,00 DM.

Nicht verrechnete Zinsen:

Beziehen sich die Eingabewerte auf einen bereits abgeschlossenen Bausparvertrag ist hier das vorhandene Guthaben zu erfassen.

Guthabenzinsen:

Tragen Sie den Zinssatz ein, mit dem das Bausparguthaben verzinst wird.

Sofortinzahlung:

Sollten zum Startdatum des Bausparvertrages eine erste "Startzahlung" erfolgt sein, tragen Sie diesen Betrag bitte als eingezahlte Einmalzahlung ein.

Sparrate:

Tragen Sie die im regelmäßigen Abstand zu zahlende Sparrate ein (meist Monatsbeitrag)

Erste Sparrate am:

Tragen Sie den Zeitpunkt der ersten Sparrate ein.

Anzahl der monatlichen Sparraten:

Tragen Sie die Anzahl der Sparraten ein (Eine eventuelle Wartezeit bleibt unberücksichtigt!)

Zuteilung am:

Tragen Sie den *geschätzten** Zeitpunkt der Zuteilung ein. Den vorauss. Zuteilungszeitraum können Sie bei Ihrer Bausparkasse erfragen.

Darlehen

Effektive Gesamtauszahlung:

In der Regel ist hier die Bausparsumme einzutragen. Baufinanz berechnet das nominale Bauspardarlehen als Differenz der effektiven Gesamtauszahlung zum Guthaben bei Zuteilung.

Darlehensgebühr:

Zum Zuteilungszeitraum des Bausparvertrages wird eine Gebühr in % erhoben. Diese Gebühr erhöht die Kreditsumme. Tragen Sie die Gebühr in % ein (z.B. 1)

Darlehenszins:

Tragen Sie den Nominalzins an der während der Kreditphase angewandt wird. Dieser Zinssatz ist für die gesamte Kreditphase gültig.

Tilgungsrate:

Die Höhe der Tilgungsrate ist im Bausparvertrag festgesetzt (i.d.R.: 0,6 o/oo) der Bausparsumme.

Abschließend geben Sie bitte noch an, ob die Zinsverrechnung monatlich oder vierteljährlich erfolgt und, ob die Tilgungsverrechnung sofort stattfindet.

Ergebnis

Bauspardarlehen nominal:

Baufinanz ermittelt die effektive Gesamtauszahlung und das Guthaben bei Zuteilung, sowie....

Anzahl der Tilgungsraten:

... die Anzahl der Tilgungsraten.

* die Zuteilung eines Bausparvertrages kann nur geschätzt werden da der Zuteilungstermin neben den Einzahlungen auch von der Bewertungsziffer der Bausparkasse abhängig ist. Die Bewertungsziffer hängt wiederum von den Sparentwicklungen der Bausparer der Bausparkasse ab.

Kapitallebensversicherung

Frage: Wie rentabel ist eine Kapitallebensversicherung, wann tritt die Fälligkeit ein und wie hoch ist der zu erwartende Auszahlungsbetrag (z.B. zum Ablösen eines Baukredites)?

Die Daten zum Berechnen einer Kapitallebensversicherung entnehmen Sie bitte einem bereits existierenden Vertrag, oder erfragen Sie die notwendigen Eingabewerte bei einer Versicherungsgesellschaft.

Das Programm zeigt Ihnen den Aufbau (Ansparphase, Zuteilungsphase, Tilgungsphase) eines Bausparplanes.

Folgende Werte werden zur Eingabe erfaßt:

Versicherungsbeginn:

Tragen Sie das Abschlussdatum der Lebensversicherung ein. Mit dem Versicherungsbeginn ist auch der erste Versicherungsbeitrag fällig.

Anzahl der Beiträge p.A.:

Tragen Sie die Beiträge pro Jahr ein. Bei monatlicher Beitragszahlung also: 12

Beitrag pro Termin:

Tragen Sie die Beitragshöhe je Zahlungstermin in DM ein.

Beitragszahlungsdauer in Jahren:

Tragen Sie die Jahre der Beitragszahlung ein. Die meisten Lebensversicherungen laufen i.d.R. 20-30 Jahre.

Beitragsfreie Zeit am Ende:

In der Regel hat jede Lebensversicherung eine Beitragsfreie Zeit am Ende der Laufzeit. Tragen Sie den Zeitraum ein.

Gesamtlaufzeit:

Die Gesamtlaufzeit ergibt sich aus der Position 'Beitragszahlungsdauer' und 'Beitragsfreie Zeit am Ende'

Zusätzliche informative Angaben

Garantiesumme im Erlebnisfall:

Tragen Sie die Garantiesumme im Erlebnisfall ein. Diese Summe ist nur informativ und wird für keine weiteren Berechnungen benötigt.

Garantiesumme im Todesfall:

Tragen Sie die Garantiesumme im Todesfall ein. Diese Summe ist nur informativ und wird für keine weiteren Berechnungen benötigt.

Ablaufleistung:

Die vorraussichtliche Ablaufleistung wird i.d.R. derart gewählt, daß si mit dem Auszahlungsbetrag des Zwischenkredites übereinstimmt.

Rendite im Erlebnisfall:

Die Rendite der Lebensversicherung wird nach Eingabe der Beiträge, der Zahlungsdauer und der Ablaufleistung berechnet.

Steuervorteile beim Bauen (Eigennutzung)

Frage: Welche Steuerersparnisse habe ich beim Bau/Kauf eines Eigenheimes?

Mit dem Programm "Steuervorteile beim Bauen" berechnen Sie die Steuervorteile in den ersten 8 Jahren bei selbstgenutztem Wohnraum. Für die Förderung der selbstbewohnten Eigenheime und Eigentumswohnungen gelten zur Zeit die steuerlichen Vorteile der "Eigenheimförderung", der "Ökozulage", der "Niedrigenergiezulage" und das "Baukindergeld".

Hinzu kommt die Möglichkeit, alle entstandenen Kosten welche vor dem Einzug in das neue Eigenheim entstanden sind beim Finanzamt geltend zu machen und ein Arbeitszimmer (Nachweis der Notwendigkeit erforderlich) als Werbungskosten abzusetzen.

Zu Ermittlung der Steuerentlastung sind folgende Angaben notwendig:

Persönliche Daten:

Zu versteuerndes Jahreseinkommen:

Geben Sie Ihr zu versteuerndes Jahreseinkommen an

Familienstand:

Wählen Sie LEDIG oder VERHEIRATET

Anzahl Kinder:

Tragen Sie hier in die Anzahl der im Haus wohnenden eigenen Kinder ein

Immobilien Daten:

Objektart:

Wählen Sie ob Ihr zu erwerbendes Objekt ein Neubau oder ein Altbau ist

Als Neubau gilt ein Objekt wenn Sie es bis zum Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Kalenderjahres anschaffen.

Für einen Neubau gewährt der Staat 5% der Herstellungs-/Anschaffungskosten bzw. der Ausbau-/erweiterung maximal jedoch 5% von 100.000 DM = **5.000 DM** (Fördergrundbetrag)

Für einen Altbau gewährt der Staat 2,5% der Herstellungs-/Anschaffungskosten bzw. der Ausbau-/erweiterung maximal jedoch 2,5% von 100.000 DM = **2.500 DM** (Fördergrundbetrag)

Der Fördergrundbetrag begünstigt die gesamten Herstellungs-/Anschaffungskosten der selbstgenutzten bzw. unentgeltlich überlassenen Immobilie einschließlich der gesamten Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

Ökozulage:

Wählen Sie, ob Sie für Ihr Objekt eine Ökozulage erhalten.

Die Ökozulage erhalten Sie nur, wenn Sie für das Objekt auch den Fördergrundbetrag erhalten. Des weiteren muß die Baumaßnahme vor dem Einzug und vor dem 01.01.1999 abgeschlossen sein.

Eine um max. 500 DM höhere Eigenheimzulage p.A. erhalten Sie für folgende Baumaßnahmen:

- Einbau einer verbrennungsmotorisch oder thermisch angetriebenen Wärmepumpenanlage mit einer Leistungszahl von mindestens 1,3
- Einbau einer Elektro-Wärmepumpenanlage mit einer Leistungszahl von mindestens 3,5
- Einbau einer aktiven Solaranlage (passiv z.B. Wintergarten, wird nicht gefördert)
- Anbindung der genannten Anlagen an das Heizsystem

So hoch ist die Ökozulage:

Bei Kosten ab 25.000 DM gibt es den Höchstbetrag von 500 DM p.A.

Bei Kosten unter 5.000 DM beträgt die Ökozulage 2% der geförderten Aufwendungen p.A.

Niedrigenergiehaus:

Für den Neubau eines Niedrigenergiehauses erhöht sich der Fördergrundbetrag um 400 DM, wenn der Jahres-Heizwärmebedarf den für das Gebäude geforderte Wert nach der Wäremschutzverordnung vom 16.08.1994 um mindestens 25% unterschritten wird.

Die Niedrigenergiezulage gibt es nur, wenn Sie für das Objekt auch den Fördergrundbetrag erhalten.

Gefördert werden nur Neubauten die vom Bauherren bis Ende 1998 fertiggestellt oder vom Käufer bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung und spätestens bis Ende 1998 angeschafft wurden.

Ein Mausklick auf den Button "OK-Rechnen" und Ihre Daten werden kalkuliert.

Mehr Information zur neuen, ab dem 01.01.96 (teils 01.01.97) geltenden, Eigenheimförderung lesen Sie in der Datei FINANZ.WRI. Die Datei können Sie über den Menüpunkt Info/Tips des Baufinanz-Hauptmenüs erreichen.

Steuervorteile beim Bauen (Vermietung):

Frage: Welche Steuerersparnisse habe ich beim Bau/Kauf einer Immobilie zur Vermietung?

Bei vermieteten Objekten kann der Eigentümer derzeit alle Nebenkosten und Schuldzinsen als Werbungskosten beim Finanzamt geltend machen.

Die per 01.01.96 geänderten degressiven Afa (Abschreibungs-) Richtlinien sehen wie folgt aus:

Bauantrag/Kaufantrag nach dem 31.12.95 (degressive Afa §7, Abs. 5 EStG)

8 Jahre je 5%, 6 Jahre je 2,5%, 36 Jahre je 1,25% und 24 Jahre je 1,25%

Hinweis:

Diese neue Regelung verringert die Abschreibung in den ersten 10 Jahren um insgesamt 13%! Die Abschreibungsdauer wurde von 40 auf 50 Jahre erweitert.

Bei älteren Objekten, die vor 1925 erstellt worden sind, beträgt die Afa jährlich 2,5%.

Die Programmberechnung ermöglicht die Kalkulation sowohl neuer Objekte als auch alter Objekte nach aktueller Regelung und (für bestehende Besitzer) Vorgängerregelungen.

Folgende Angaben sind notwendig:

Herstellungs-/Anschaffungskosten: Eingabe der Herstellungs-/Anschaffungskosten Ihres zu erwerbenden Hauses/Eigentumswohnung

Anschaffungsjahr: Geben Sie das Anschaffungsjahr des Objektes an. Zur Auswahl stehen die vier gängigsten Abschreibungsarten.

Abschreibungsform: Wählen Sie die Abschreibungsform. Bei Neubau haben Sie mit der degressiven Afa in den ersten Jahren höhere Abschreibungsmöglichkeiten als mit der linearen.

Bei Altbau wählen Sie bitte entsprechend dem Herstellungsjahr die passende lineare Afa aus.

Ein Mausklick auf den Button "OK-Rechnen" und Ihre Daten werden kalkuliert.

Menü Extras

Makler:Bauberatungssoftware

Information zu den gewerblichen Immobilienprogrammen:

- Immobilienfinanz, *Finanzierungsberatungssoftware für Immobilienverkäufer*
- Immobilienmarkt, *Verkauf von Grundstücken und Immobilien mit Hilfe des PC's (Immo.makler)*

Steuertips

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit der Steuertips

Finanzierungstips

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit des Finanzierungstips

Checkliste

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit der Checkliste zum Eigentumserwerb

Auswahl

Öffnen der Auswahlbox . Über die Auswahlbox können Sie die einzelnen Berechnungen neben dem Start über die Menüzeile über Symbol-Buttons öffnen.

Taschenrechner

Mit Hilfe des zuschaltbaren Taschenrechners können Sie jederzeit Nebenberechnungen durchführen. Starten Sie den Rechner einfach mit einem Mausklick auf den Button im Hauptmenü.

Menü Info

Handbuch

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit des Handbuchs

Bestellschein

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit des Bestellscheines

Registrierung Vollversion

Sollten Sie die Vollversion über einen Softwarehändler oder über den Fachhandel erworben haben und nicht direkt bei MarketSoft GmbH - Alzenau, können Sie sich durch das Ausfüllen und den Versand des Registrierscheins beim Softwarehersteller (MarketSoft GmbH, Alzenau) registrieren lassen. Mit der Registrierung erhalten Sie automatisch regelmäßig Information zu Updates Ihre Programmes.

Produktinformation zu weiteren MarketSoft-Titeln

Informationen zu weiteren Windows/Win95-Programmen aus dem Hause MarketSoft GmbH, Alzenau.

Infos zu "Immobilienfinanz"

Hier erhalten Sie nähere Informationen zu dem Finanzberatungsprogramm "Immobilienfinanz für Windows". Dieses Programm eignet sich besonders gut für Makler und Immobilienberater. Bei Besitz der Vollversion von "Baufinanz für Windows", können Sie dieses Programm auf den Kaufpreis von "Immobilienfinanz" anrechnen lassen. Mehr Information zu diesem Thema erhalten Sie unter der Rubrik "Upgrade 'Immobilienfinanz für Windows' anfordern".

Infos zu "Immobilienmarkt"

Hier erhalten Sie nähere Informationen zu dem Immobilienverkaufsprogramm "Immobilienmarkt" Mit diesem Programm können Immobilienmakler den Verkauf von Immobilien und Grundstücken per PC vornehmen.

Fehlermeldungen

"Invalid property value" beim Drucken der Finanzberechnung

Die Windowseigene Schrift "ARIAL" und/oder "Courier New" ist nicht auf Ihrem Rechner installiert bzw. gelöscht worden. Allfinanz nutzt diese Standardschriftarten beim Drucken.

Bitte installieren Sie "ARIAL" und/oder "Courier New" wieder auf Ihren Rechner.

Vorgehensweise: Klicken Sie im Programmanager auf das Icon "Systemsteuerung" und anschließend auf das Icon "Schriftarten" und folgen Sie der Installationsroutine. Nähere Informationen erhalten Sie in Ihrem Windows-Handbuch unter dem Kapitel "Schriftarten".

Es erscheint das Fenster "Fehler" mit Angabe einer Fehlernummer

Fehler-Nr.	Beschreibung
53	Datei nicht gefunden
61	Diskette/Festplatte voll
64	Falscher Dateiname
67	Zuviel geöffnete Dateien
68	Gerät nicht verfügbar
70	Zugriff verweigert
71	Diskette/Festplatte nicht bereit
75	Pfad/Dateizugriffsfehler
76	Pfad nicht gefunden

Was ist neu in der Version 5.0 von "Baufinanz für Windows" (im Vergleich zur Version 4.0)?

- + Berechnung von tilgungsfreien Annuitätendarlehen
- + Berechnung von Bausparverträgen
- + Kalkulation von Kapitallebensversicherung für den Hausbau
- + Neue, verbesserte Wertermittlung von Immobilien
- + Neue Berechnung "Steuervorteile bei Eigennutzung"
- + Verbesserte Ergebnisanzeigen auf der Bildschirmmaske bei allen Hypothekentilgungsprogrammen und Bausparberechnung
- + Neue Grafikauswertungen für das Modul Bausparen
- + Verbesserte, aussagefähigere Druckausgaben

Upgrade 'Immobilienfinanz für Windows' anfordern

Anforderungsschein für ein Upgrade von "Baufinanz für Windows/Win95" auf "Immobilienfinanz für Windows/Win95"

Bitte faxen Sie uns diese Seite an die Nummer: 06023-31924, oder senden Sie uns die Anforderung per Brief:

Absender: 'Immobilienfinanz für Windows'-Upgrade-Kunde

An:
MarketSoft GmbH
Softwaresupport
Stichwort: "Upgrade IfWin"
Junkersstraße 5
63755 Alzenau

Ja, ich habe das Programm 'Baufinanz für Win./Win95' käuflich erworben und möchte das Programm auf eine Vollversion des Programms "Immobilienfinanz für Windows" anrechnen lassen.

Mein Adresse lautet:

Firma: _____
Name 1: _____
Name 2: _____
Straße/Postfach: _____
Plz - Ort: _____
Fax-Nummer _____

Hiermit bestätige ich, das die Firma MarketSoft GmbH, Alzenau den reduzierten Preis von 330.- DM (399.- DM - 69.- DM) von meinem Konto abbuchen darf. Den Kostenanteil für Verpackung, Versand & Porto übernimmt MarketSoft GmbH, Alzenau.

Bankname: _____
Bankleitzahl: _____
Kontonummer: _____
Kontoinhaber: _____
Unterschrift zum
einmaligen Lastschrifteinzug: _____

Stichwortverzeichnis

Abschreibung	18,19,20
Abschreibungsarten	18,19,20
Abschreibungsfähiger Betrag	18,19,20
Allgemeine Bedienung	2
Annuität	13
Annuitätendarlehen	13,14
Baukindergeld	18
Bedienung	2
Bestellschein	22,25
Checkliste	21
Datei	4
Degressive Abschreibung	20
Druckereinrichtung	4
Eigenkapital	10
Eigenleistung	10
Einkommen	18
Einkünfte	18
Finanzierungsplan	8
Gewährausschluß	2
Grundbuch	9
Grunderwerbssteuer	9
Grundstückspreis	9
Hauskauf oder Miete?	5
Hypothekentilgungsplan-Fortschreibung (Annuitätendarl.)	13
Immobilienfinanz	21,25
Infos	21
Installation	3
Instandhaltung	6
Kreditnebenkosten	9
Kreditrahmen	8
Laden	3
Lineare Abschreibung	19
Maklergebühr	9
MarketSoft-Programme	22
Maximale Belastung	11
Modernisierungs- und Renovierungskosten	9
Nebenkosten	9
Notarkosten	9
(Objekt)wertschätzung	5
Optionen	4

Renditeberechnung	8
Restschuld	13
Setup	3
Softwareproduktinformation	22
Sonderzahlung	13
Speichern	3
Steuertips	21
Steuervorteile	20,21
Symbolleiste	3
Systemvoraussetzung	2
Taschenrechner	3,21
Tilgungssatz	13
Variable Sonderzahlung	13
Vollversion	22
Wert ermitteln (Wertschätzung) 5	
Wertschätzung	5
Zinsbindung	13