

Hinweis zum Drucken dieses Handbuches:

Bitte verwenden Sie zur optimalen Druckausgabe die Schriftart "Times New Roman" mit der Schriftgröße "11".

Sollten Sie die Hardcover & Handbuch-Version von Baufinanz 3.0 für Windows bestellen, liegt dem Programm bereits ein gedrucktes Handbuch bei.

Das gedruckte Handbuch beinhaltet neben Programmabbildungen noch zusätzliche Textangaben, Tips etc. und ist umfangreicher als diese Dateiversion.

Handbuch zu Baufinanz 3.0 für Windows

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	Was ist Baufinanz für Windows? Allgemeine Bedienung Gewährausschluß Systemvoraussetzungen	
Seite 3	Installation Symbolleiste der Programme Laden & Speichern von Daten	
Seite 4	Menüführung	
Seite 4	Menü Datei	Druckereinrichtung Systemsteuerung Optionen Adressverwaltung Quit
Seite 5	Menü Finanzermittlung	Hauskauf oder Miete? Kreditrahmen
Seite 6		Renditeberechnung Wertermittlung Finanzierungsplan
Seite 9	Menü Kalkulation	Hypothekentilgungsplan Hypothekent. mit Laufzeit & Disagio Hypothekenfortschreibung Hypothekenrestschuld Hypothekentilgungsdauer Bausparen Steuervort. beim Bauen (Eigennutz.) Steuervort. beim Bauen (Vermietung)
Seite 12	Menü Finanzkontrolle	Kontenverwaltung
Seite 13	Menü Info/Tips	Steuertips anzeigen/drucken Finanzierungstips anzeigen/drucken Checkliste anzeigen/drucken Handbuch anzeigen/drucken Bestellschein anzeigen/drucken Vollversionsregistrierung Taschenrechner Info über weitere MarketSoft-Prod. Softwareproduktinformation Mehr Infos zu Immobilienfinanz
Seite 14	Fehlermeldungen und Hinweiskfelder	
Seite 15	Neue Möglichkeiten der Version 3.0 und Tips & Tricks zu Baufinanz	
Seite 16	Inhaltsverzeichnis	

Was ist Baufinanz für Windows ?

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 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 eine Vielzahl von Tips und Informationen und einer Steuervorteilsberechnung wird Baufinanz Ihnen auch neben seinen zahlreichen Kalkulationsprogrammen wie Hypothekentilgungsplan und Bausparen beim Eigentumserwerb tatkräftig zur Seite stehen.

Allgemeine Bedienung/Gewährausschluß

Das Programm ist durch seine Windowsoberfläche einfach zu bedienen.

Bitte beachten Sie :

das weiße Felder = Eingabefelder sind

und beige Felder = Ausgabefelder sind.

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

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

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

Folgende Schritte sind durchzuführen:

- 1. Starten Sie Windows
- 2. Öffnen Sie DATEI 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 durch Doppelklicken des Icons.

Symbolleiste der Programme

Jedes Rechenprogramm verfügt am oberen Bildschirmrand über eine Symbolleiste mit Befehlsschaltknöpfen (Button) . Je nach Sinn und Zweck des Programmes verfügt nicht jede Anwendung über alle maximal möglichen Button. Die folgende 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
RECHNER:	Taschenrechner laden
KALENDER:	Kalender laden
NOTIZ:	Notizblock laden
BUCH mit "O"	Maske Optionen laden
UHR:	Uhr an/aus
FRAGEZEICHEN:	Information/Hilfe

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 gezielt geführt 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 langatmige 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 seiner persönlichen Baufinanzierung zu geben kann er die Menüführung einschalten 'Mausklick auf den Buton 'Menüführung' und somit Schritt für Schritt seine Finanzierung aufbauen.

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

Druckereinrichtung:

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

Systemsteuerung:

Der Befehl Systemsteuerung ruft die Systemsteuerung Ihres Windows-Systems auf. Mit der Systemsteuerung werden Hardware- und Softwareoptionen einer Systemkonfiguration eingestellt (u.a Länder-, Datums,- und Uhrzeiteinstellung, Schriftarten, Tastatur, Maus, Signaltoneinstellung sowie Optionen für den erweiterten Modus von 386-PC).

Optionen:

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

Adressverwaltung:

Durch den direkten Zugriff auf das Windows-Programm "Kartei" haben Sie die Möglichkeit Ihre privaten und geschäftlichen Adressen zu verwalten. Der Beispieldatensatz dient zur Veranschaulichung der Möglichkeiten dieses Programms

Quit:

Beenden von Baufinanz für Windows

Menü Finanzermittlung

Vor jeder Finanzierung steht die Finanzermittlung. Die Finanzermittlung von Baufinanz für Windows geht hier noch einen Schritt weiter: Mit dem Programm "Hauskauf oder Miete?" ermitteln Sie, falls Sie noch zur Miete wohnen, ob sich für Sie der Kauf Ihrer Wohnung (oder eines ähnlichen Objektes) lohnt.

Mit den folgenden Programmzweigen stecken Sie Ihren Kreditrahmen ab, ermitteln den Wert einer Immobilie und stellen Ihren Finanzierungsplan auf

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 die 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 mit eingerechnet, da es sich hierbei um Kapitalmehrung handelt (die Immobilie würde Ihnen mit diesem 1%igen Tilgungssatz nach 30 Jahren rechtlich gehören, die Mietwohnung nicht!).

Kreditrahmen

Frage: Wieviel Fremdkapital 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. Liegt der Darlehenszins über 8%, können Sie mit roten Zinsbuton zur nächsten Seite des Kreditrahmens wechseln. 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, montl. Sparbeträge	DM 400,00

Mögliche monatl. Belastung DM 1.600,00

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) berechnet werden.

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 beispielweise mit der Verzinsung einer Geldanlage verglichen werden.

Wertermittlung

Frage: Welchen Wert hat meine Immobilie? Wie hoch ist der Wert einer zu kaufenden Immobilie?

Die Einschätzung der Wertentwicklung einer Immobilie hängt von vielen Faktoren ab. Mit dem Programmzweig Wertermittlung können Sie mit einer Trendrechnung einen aktuellen Schätzwert ermitteln. Wichtig bei der Nutzung des Programmzweiges ist es, die Werttabelle sich zuvor drucken zu lassen.

Nach der Eingabe des ehemaligen Kaufpreises (oder des Preisangebotes) und der Angabe "Gekauft vor Anzahl Jahren:" (bei Immobilienneuwerb eine "1" eingeben!) können Sie die Werttabelle anzeigen oder ausdrucken. Geben Sie nach der Ihnen nun vorliegenden Werttabelle die nächsten 5 Werte für Wohnwert, Wohn + Verkehrslage, Beschaffenheit, Außenanlagen, Bauzustand und Marktlage ein (Höchster Wert=4, niedrigster Wert=1).

Finanzierungsplan

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

Dieser Programmpunkt ermöglicht Finanzierungspläne klar umrissen darzustellen.

In der Finanzierungsplanung führen Sie die Ergebnisse, die Sie aus anderen Programmpunkten erhalten haben zusammen, ergänzen einige Werte um Ihre individuellen Zahlen und erhalten einen Überblick über alle Punkte Ihrer Finanzierung, ohne wichtige Punkte zu vergessen.

Um die Über-/Unterdeckung zwischen den Finanzierungskosten und den Finanzierungsmittel zu ermitteln, ist es neben der Eingabe der Finanzierungsmittel notwendig, die Spalte Auszahlung einzugeben. Die Über-/ Unterdeckung errechnet das Programm anhand des Ergebnis von SUMME Finanzierungskosten, SUMME Finanzierungsmittel + Eigenkapital.

Bitte beachten Sie die unterschiedlichen Datenfelder:

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 .

Sie können mit Mausclick auf den Rechnen-Buton in der Symbolleiste jederzeit die bisherigen Eingaben berechnen lassen.

Tragen Sie Ihre Daten wie folgt ein:

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 hinteren Eingabefeld den Gesamtbetrag
Erschließungskosten/: Tragen Sie die Erschließungs- und Anliegerbeiträge welche für das Grundstück anfallen in diesem Feld ein
Anliegerbeiträge
Nebenkosten für den: Tragen Sie sämtliche Nebenkosten ein welche beim Erwerb des Grundstückserwerb Grundstück angefallen sind

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 oder der Eigentumswohnung ein oder im hinteren 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 hinteren 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 oder Kauf:

Makler Tragen Sie die Gesamtsumme der aus diesem Bereich stammenden Grunderwerbssteuer Kosten ein

Notar/Grundbuch Sollten Sie bereits im Abschnitt 'Grundstücksdaten' die Grunderwerbssteuer eingetragen haben können Sie dieses Feld leer lassen.

Behörden Bei Kauf einer Eigentumswohnung sollten Sie wegen der besseren Statik Übersicht die Gr.erw.st. an dieser Stelle eintragen.

Architekt

Disagio

Gebühren

Geldbeschaffung

Sonstiges

Seite 8

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

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

Nachdem Sie Ihre Objektdaten auf der 1. Seite erfaßt haben geben Sie nun auf dieser 2. Bildschirmseite die Finanzierungsdaten für das Objekt ein:

Der Preis einer Immobilie wird in der Regel durch Eigenkapital und Fremdkapital beglichen.

Entscheiden Sie selbst welche Daten Sie zuerst eingeben:

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:	Tragen Sie die Art des Fremdkapitals ein (zB.: Hypothek 1)
Betrag DM:	Tragen Sie die Höhe des Fremdkapital in DM ein
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 Maus-
Monatlich DM:	klick auf den 'Rechnen'-Buton

Sie haben die Möglichkeit max. 8 Fremdkapitalarten einzutragen.

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

Sie haben die Möglichkeit max. 6 Fremdkapitalarten einzutragen.

Tragen Sie zum Schluß die monatlichen Erträge ein die den Netto-Monatsaufwand für Ihre Immobilie mindern. 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, Baukindergeld und Sonstiges.

Per Mausklick auf den 'Rechnen'-Buton können Sie nun Ihre Finanzierung kalkulieren.

Achten Sie darauf, daß die Gesamtsumme der 2. Seite mindestens die Höhe Ihrer Gesamtkosten der 1. Seite haben muß da ansonsten eine Unterdeckung, d.h. die aufgebrachten Gelder sind für den Erwerb der Immobilie nicht ausreichend, vorliegt. In einem solchen Fall hilft nur eine weitere Quelle als Eigenkapital zu finden oder falls möglich das Fremdkapital durch einen zusätzlichen Kredit (Programmzweig 'Kreditrahmen' beachten) zu erhöhen.

Eine 2. Möglichkeit könnte es sein, mit seinen Daten ein wenig zu jonglieren:

- Muß ein Kredit mit 2% oder 3% getilgt werden oder ist es vielleicht besser eine weitere Hypothek mit 1% Tilgung zu nehmen und die Tilgung des anderen Kredits auf 1% herunterzusetzen?
- Prüfen Sie Ihre Daten welche den Gesamtkostenbetrag ausmachen: Ist eine Doppelgarage oder die teure Gartenanlage wirklich sofort notwendig?

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

Menü Kalkulation

Hypothekentilgungsplan & Hypothekentilgungsplan mit Laufzeitbegrenzung und Disagio

Frage: Wie setzt sich die Tilgung meiner Hypothek über einen Tilgungszeitraum fort?

Unterschiedliche Kalkulationen mit dem Programmzweig Hypothekentilgungsplan können hohe Zinsbeträge sparen. Das Programm dürfte daher eines der wichtigsten Kalkulationsprogramme von BfWin 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 herauszuarbeiten.

Im Programmteil Hypothekentilgungsplan mit Laufzeitbegrenzung und Disagio wird der Hypothekentilgungsplan um die Berechnung von Disagio und die Begrenzung der Laufzeit auf einen bestimmten Zeitraum ergänzt (z.B. wenn Sie den Hypothekentilgungsplan nur für 10 Jahre berechnen möchten).

Hypothekenfortschreibung

Frage: Wie setzt sich meine Hypothekentilgung nach Ablauf des ersten Hypothekenkreditvertrages fort?

In der Regel werden Hypothekenkredite für 5 - 10 Jahre festgeschrieben. Enden diese Verträge nach der abgelaufenen Kreditdauer müssen Sie, falls noch nicht komplett getilgt, 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. Als Beispiel wählen wir eine 1.Hypothek, welche nach 5 Jahren ausläuft. Der verbleibende Restvertrag muß mit dem Kreditinstitut neu verhandelt werden:

Starhypothek -Berechnet mit dem Prg. Hypothekentilgungsplan:

Eingabe:

Höhe der Hypothek: 50000

Nom. Jahreszins: 6

Jahrestilgungssatz: 1

Ab Jahr: 1989

Jahr	Hypothek	Zinsen	Tilgung	Annuität	Monatsrate	Restschuld
1989	50000,00	3000,00	500,00	3500,00	291,67	49500,00
1990	49500,00	2970,00	530,00	3500,00	291,67	48970,00
1991	48970,00	2938,20	561,80	3500,00	291,67	48408,20
1992	48408,20	2904,49	595,51	3500,00	291,67	47812,69
1993	47812,69	2868,76	631,24	3500,00	291,67	47181,45

Seite 10

Sie werden nun mit der Bank über die Restschuld von 47181,45 DM neu verhandeln. Wir gehen in unserem Beispiel davon aus, dass der Zinssatz sich nicht geändert hat und berechnen den neuen Hypothekentilgungsplan nun mit dem Programm Hypothekentilgungsplan-Fortschreibung:

Prg. Hypothekentilgungsplan - Fortschreibung

Eingabe:

Höhe der Anfangshypothek: 50000
Höhe der Hypothek: 47181,45 (Restschuld aus Anfangshypothek)
Nom. Jahreszins: 6
Jahrestilgungssatz: 1
Ab Jahr: 1994

Jahr	Hypothek	Zinsen	Tilgung	Annuität	Monatsrate	Restschuld
1994	47181,45	2830,89	669,11	3500,00	291,67	46512,34
1995	46512,34	2790,74	709,26	3500,00	291,67	45803,08
1996	45803,08	2748,18	751,82	3500,00	291,67	45051,26
1997 usw...						

Wie Sie sehen bleibt die Monatsrate gleich (Wenn Tilgungssatz & Zinssatz identisch bleiben), und die Tilgungshöhe wird exakt an der alten Marke weitergeführt.

Hypothekenrestschuld

Frage: Wie hoch ist die verbleibende Restschuld meines Hypothekenkredites nach 5 Jahren?

Ermittelt die Hypothekenrestschuld nach Anzahl der Jahre.

Durch Anklicken des Feldes "Tilgungsfreies Lebensversicherungsdarlehen" berechnet Ihnen das Programm den Zinsaufwand für ein tilgungsfreies Darlehen. Tilgungsfreie Darlehens sind dann sinnvoll wenn z.B. eine Kapitallebensversicherung in den nächsten Jahren fällig wird und einen Hypothekenkredit ablösen soll. Nach Ablauf der Versicherung wird das Darlehen in einer Summe aus dem von der Kapitallebensversicherung ausgezahlten Betrag getilgt. Da keine Tilgung bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommen wird, sondern lediglich die Zinsen bezahlt werden bleibt der Ratenbetrag bis zum Ende der Laufzeit gleich.

Hypothekentilgungsdauer

Frage: Wie lange benötige ich zur Tilgung des Hypothekenkredites?

Ermittelt die Anzahl Jahre bis zum Tilgungsende

Bausparen

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

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

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 ('93/'94) drei steuerliche Vorteile.

Jahreseinkommen: Eingabe Ihres zu versteuernden Jahreseinkommens. Für die Abschreibung nach §10e und Baukindergeld gelten für Ledige 120.000,-- DM und für Verheiratete 240.000,-- DM (das Prg. errechnet bei Überschreitung dieser Werte maximal den Schuldzinsabzug!).

Anzahl Kinder: Tragen Sie hier in die Anzahl Ihrer Kinder ein

Familienstand: Kreuzen Sie Ledig oder Verheiratet an

Schuldzinsabzug: Bei Neubau können Sie bis zum 31.12.93 Schuldzinsen bis zu einer max. Höhe von 12.000,-- p.A. 3 Jahre lang geltend machen.

Kreuzen Sie bei Neubau dieses Feld an und tragen Sie Ihre Schuldzinsen p.A. (Schuldzinsen= Hypothekenzinsen, Zinsen für Baudarlehen, Zwischenfinanzierungszinsen) ein.

Objektalter ab 1994: Kreuzen Sie bitte die Position "Älter als 2 Jahre" an, wenn Ihr Kaufobjekt ab Kaufjahr 1994 älter als 2 Jahre ist (Steuergesetzgebung gilt erst ab dem 01.01.94), da die Steuervorteile sich dann anstatt max. 330.000,-- DM nur noch auf 150.000,-- DM belaufen.

Grundstückspreis: Tragen Sie den Grundstückspreis oder bei Eigentumswohnungen den Preis des Grundstückanteils ein.

Gebäude/Etw.-Kosten: Tragen Sie die gesamten Baukosten oder bei Eigentumswohnungen (Etw.) den Kaufpreis ohne den anteiligen Grundstückspreis ein.

Eigenleistung: Tragen Sie bitte Ihre Eigenleistung ein. Achtung: Eigenleistungen werden nicht bei den Baukosten nach §10e angerechnet und werden von den Gebäudekosten abgezogen.

Öffentliche Mittel: Tragen Sie hier Ihre erhaltenen öffentlichen Mittel ein. Dies könnten z.B. zinsgünstige oder zinslose Darlehen des Landes sein. Auch diese Position wird unter §10e nicht berücksichtigt und bei den Gebäudekosten abgezogen.

Steuervorteile beim Bauen (Vermietung)

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

Das Programm ermittelt die Steuervorteile bei vermieteten Objekten. Zu Zeit gelten folgende Abschreibungsmöglichkeiten:

Neubau: 50 Jahre 2% der Anschaffung bzw. Herstellkosten oder (Zeitraum 50 Jahre)
8 Jahre je 5%, 6 Jahre je 2,5%, 36 Jahre je 1,25% oder (Zeitraum 50 Jahre)
4 Jahre je 7%, 6 Jahre je 5%, 6 Jahre je 2%, 24 Jahre je 1,25% (Zeitraum 40 Jahre)
Altbau: Fertigstellung vor 1925 = 40 Jahre je 2,5% oder
Fertigstellung nach 1925 = 50 Jahre je 2%.

Bei vermieteten Objekten können neben der o.g. Abschreibung auch Schuldzinsen gegen die

Mieteinnahmen verrechnet steuerlich abgesetzt werden.
Ebenso wirken sich die Kosten für Erhaltungsaufwand, Hausverwalterkosten, Instandhaltungsrücklagen und Reparaturen steuerlich mindern aus.

Kontenverwaltung

Frage: Wie erhalte ich eine Übersicht über meine Bauspar- und Hypothekenkonten?

Mit der Kontenverwaltung haben Sie Ihre Konten in einer Jahresübersicht mit Trends komplett auf einer Seite im Blick. Sie können aus den Summen und Prozentwerten entnehmen, wie sich Ihre Hypothek vermindert.

Beim Verlassen dieses Programmzweiges über den Button Speichern-Menü werden Ihre Daten automatisch gespeichert. Mit dem Button Abbrechen beenden Sie den Programmzweig.

Die Legenden in den grünen und roten Kästchen können mit dem Banknamen und den Kontonummern belegt werden (mit Maus auf das Feld klicken und überschreiben). Kredite und Hypotheken bitte mit führendem Minuszeichen eingeben (z.B. -50000). Die ermittelten Prozentwerte weisen bei positiven Werten auf eine Kapitalmehrung mit Werten $> 100\%$ hin. Bei negativen Werten (Hypotheken und Kredite) weist der Prozentsatz die Tilgung durch abnehmende Prozentwerte (z.B. $98,5\% = 1,5\%$ bereits getilgt) aus.

ACHTUNG: Das Programm errechnet nur die Prozentwerte, wenn die Januarwerte gegeben sind und ermittelt den Unterschied zum letzten eingegebenen Monat nur, wenn die dazwischenliegenden Monate ebenfalls mit Werten gefüllt sind.

Menü Info/Tips

Steuertips anzeigen/drucken

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit der Steuertips

Finanzierungstips anzeigen/drucken

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit des Finanzierungstips

Checkliste anzeigen/drucken

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit der Checkliste zum Eigentumserwerb

Handbuch anzeigen/drucken

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit des Handbuchs

Bestellschein anzeigen/drucken

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit des Bestellscheines

Vollversionsregistrierung

Sollten Sie die Vollversion nicht direkt bei MarketSoft GmbH - Alzenau erworben haben, sondern im Fachhandel, füllen Sie bitte den Registrierscheinvordruck aus und senden ihn an die vorgedruckte Adresse.

Mit der Registrierung erhalten Sie automatisch Information zu Updates Ihre Programmes. Sollten Sie "Immobilienfinanz" direkt bei MarketSoft bestellt haben brauchen Sie nichts zu unternehmen, da Sie automatisch lizenzierter Programm benutzer sind und somit Informationen pünktlich erhalten.

Taschenrechner

Zuschaltbarer Taschenrechner. Der Taschenrechner kann auch innerhalb der Rechenprogramme über das Rechner-Icon gestartet werden.

Information über weitere MS-Programme

Informationen zu weiteren Windowsprogrammen aus dem Hause MarketSoft

Softwareproduktinformation

Anzeige bzw. Druckmöglichkeit von Informationsseiten zu den MarketSoft-Softwareprogrammen

Mehr Information zu Immobilienfinanz

Hier erhalten Sie nähere Informationen zu dem Finanzberatungsprogramm "Immobilienfinanz für Windows". Dieses Programm eignet sich besonders gut für Makler und Immobilienberater.

Fehlermeldungen

Die Programme Kalender, Kartei, Notizblock oder Dateimanager lassen sich nicht starten.

Die Windowseigenen Programme sind nicht auf Ihrem PC installiert oder Baufinanz findet die Verzeichnisse dieser Dateien nicht. Kopieren Sie die Programme im ersten Fall wieder auf Ihre Festplatte. Im zweiten Fall ergänzen Sie bitte die Pfadangabe der Datei AUTOEXEC um die Angabe des Unterverzeichnisses C:\WINDOWS.

Das Programm Kontenplan errechnet keine Prozent-Endwerte

Siehe Kontenplanerklärung im Kapitel Geld & Wertpapier

"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

Bei nicht aufgelisteten Fehlern hilft Ihnen MarketSoft weiter: Tel:06023-8729

Hinweisfelder

Wann erscheinen Texte in den Hinweisfeldern?

Texte in den Hinweisfeldern erhalten Sie bei unvollständigen oder unlogischen Eingaben, z.B. Zinssatz 115%. Hier kann das Programm die Rechnung nicht durchführen und der Hinweis: *"Eingabe unlogisch oder unvollständig"* erscheint.

Zusätzlich informieren Sie die Hinweisfelder bei zahlreichen Programmen über zusätzliche Rechenergebnisse, wie z.B. im Programm "Steuervorteile beim Bauen" über die Summe der Steuerersparnisse eines Jahres.

Die wichtigsten neuen Möglichkeiten der Version 3.0 (im Vergleich zur Version 2.0)

- + Tilgungspläne jetzt wahlweise monatlich, vierteljährlich oder jährlich zu berechnen
- + Neue Baufinanzierungsberechnungen: Renditeberechnung, Erstellen eines Finanzplanes etc...
- + Aktuellste Steuerberechnungen
- + Neue Steuer- & Finanzierungstips, erweiterter Checkliste
- + Menüführung optional zuschaltbar
- + Druckausgabe der Finanzgrafik möglich
- + Einbeziehen einer Kapitallebensversicherung
- + Währungsangabe frei wählbar
- + Optik: 3D-Design, angepasste Bildschirmmaske je nach Bildschirmauflösung
- + 120 weitere Änderungen ...

Tips & Tricks zu Baufinanz

Variable Sonderzahlung

Variable Sonderzahlungen können Sie berücksichtigen, indem Sie zuerst mit dem Programmzweig "Hypothekentilgungsplan" den Tilgungsplan bis zum Stichtag der Sondereinzahlung berechnen und anschließend den um den Sondertilgungsbetrag geminderten Hypothekenkredit im Programmzweig "Hypothekenfortschreibung" weiterberechnen.

Inhaltsverzeichnis

Abschreibung	11
Abschreibungsfähiger Betrag	11
Adressenverwaltung	4
Allfinanz	13
Baufinanz	13,15
Bausparen	10
Bedienung	3,4
Bestellschein	13
Checkliste	13
Finanzierungsplan	8
Finanzierungstips	13
Datei	4
Druckereinrichtung	4
Gewährausschluß	2
Hauskauf oder Miete?	5
Hinweisfelder	2
Hypothekenrestschuld	10
Hypothekentilgungsdauer	10
Hypothekentilgungsplan	9
Hypothekentilgungsplan-Fortschreibung	9
Hypothekentilgungsplan - Disagio	9
Immobilienfinanz	13
Info/Tips	13
Installation	3
Kapitallebensversicherung	10
Laden	3
Lebensversicherung	10
MarketSoft-Programme	13
Objektwertermittlung	6
Optionen	4
Renditeberechnung	6
Setup	3
Softwareproduktinformation	13
Sonderzahlung	15
Speichern	3
Steuertips	13
Steuervorteile	11
Symbolleiste	3
Systemsteuerung	4
Systemvoraussetzung	2
Taschenrechner	3
Tips & Tricks	13
Variable Sonderzahlung	15
Vollversion	13
Wertermittlung	6