

**Hinweis zum Drucken dieses Handbuches:**

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

## Handbuch zu Immobilienfinanz für Windows

Inhaltsverzeichnis:

Seite 2	<b>Was ist Immobilienfinanz für Windows?</b> <b>Einleitung</b> <b>Allgemeine Bedienung</b> <b>Gewährausschluß</b> <b>Systemvoraussetzungen</b>	
Seite 4	<b>Installation</b> <b>Symbolleiste der Programme</b> <b>Laden &amp; Speichern von Daten</b> <b>Benutzung Finanzanalyse und restliche Berechnungen</b>	
Seite 5	<b>Menü Datei</b>	Druckereinrichtung Systemsteuerung Quit
Seite 6	<b>Menü Finanzanalyse</b>	Finanzanalyse
Seite 15	<b>Menü Einzelanalyse</b>	Hauskauf oder Miete? Renditeberechnung Objektwertermittlung
Seite 16	<b>Menü Einzelkalkulation</b>	Hypothekentilgungsplan Hypoth.plan mit Laufzeit & Disagio Hypothekenfortschreibung Hypothekenrestschuld Hypothekentilgungsdauer Bausparen Steuervort. beim Bauen (Eigennutz.) Steuervort. beim Bauen (Vermietung) Hinweis zu den Berechnungen
Seite 19	<b>Menü Datenbank</b>	Datenbank (Kundenadressen)
Seite 19	<b>Menü Optionen</b>	Optionen
Seite 20	<b>Menü Info/Tips</b>	Steuertips anzeigen/drucken Finanzierungstips anzeigen/drucken Checkliste anzeigen/drucken Handbuch anzeigen/drucken Bestellschein anzeigen/drucken Vollversionsregistrierung Taschenrechner Info über weitere MS-Programme Softwareproduktinformation
Seite 21	<b>Fehlermeldungen</b>	
Seite 21	<b>Hinweisfelder</b>	
Seite 22	<b>Tips &amp; Tricks zu Immobilienfinanz</b>	
Seite 23	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	

## **Was ist Immobilienfinanz für Windows ?**

Mit "Immobilienfinanz für Windows" haben wir für Sie ein Werkzeug geschaffen, daß Ihnen bei der Beratung und im Verkauf von Immobilien hilft.

Das Programm ist gleichermaßen für Baufinanzierungsberater mit geringen PC-Kenntnissen als auch für Experten gleichermaßen geeignet. Dies gelingt durch die Vorbelegung von Eingabewerten und gibt auch bei detaillierten Finanzanalysen Sicherheit bei den Eingaben.

Eine umfangreiche Kunden-Finanzanalyse mit der Erfassung aller Objekt-, Finanz- und Steuerdaten bildet die Grundlage für die ausführliche Finanz- und Steuerberechnung.

"Immobilienfinanz" eignet sich gleichermaßen für Immobilienberechnung von Eigennutzern und Kapitalanlegern.

Entwickelt mit Fachleuten aus dem Bereich Immobilienberatung und getestet von Finanzfachleuten ist das Programm so funktionell ausgestattet, daß es Ihnen möglich ist, schnell, qualifiziert und äußerst variabel Finanzierungsvorschläge für Ihre Kunden auszuarbeiten.

Selbstverständlich wird das Programm stets den neuen Steuerrichtlinien angepaßt.

## **Einleitung**

Geduld und Geschick brauchen Bauherren, wenn sie die richtige Finanzierungsstrategie für Ihre Immobilie finden wollen. Ein Kassensturz, ist die erste Maßnahme auf dem Weg zum Eigenheim oder zur Immobilieninvestition. Geld, das man hat, muß man schließlich nicht gegen hohe Zinsen leihen.

Ein Immobilienberater ist nun die richtige Wahl für den Bauinteressenten. Ausführliche Beratung und die Suche nach der richtigen Finanzierung ist das wichtigste Ziel des Immobilienexperten.

Auf solidem Fundament steht eine Baufinanzierung erst mit einem sorgfältig ausgearbeiteten Finanzierungsplan. Nur eine langfristige Kalkulation der monatlichen Belastung schützt den Erwerber vor bösen Überraschungen.

Hier setzt 'Immobilienfinanz für Windows' an,- ein Immobilienfinanzierungsprogramm, welches auf die Bedürfnisse der Immobilienberatung zugeschnitten ist.

Prüfen der Finanzverhältnisse, Ermitteln des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals, Berechnen des Kaufpreises, Aufstellen von Fremdfinanzplänen und Steuerersparnissen stehen im Mittelpunkt dieses Softwarepaketes.

Ergebnisse und Auswertungen vom 'Immobilienfinanz' können nur einen Finanzvorschlag darstellen. Bitte weisen Sie bei Ihrer Beratung darauf hin, daß alle Ergebnisse, Programmausgaben, Tips und sonstige Programmaussagen ohne Gewähr erfolgen.

Eine letztendlich rechtsverbindliche Aussage kann das ein Kreditinstiut geben, welches die Hypothek vergibt, oder das Finanzamt in Bezug auf steuerrechtliche Belange.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Immobilienberatung mit "Immobilienfinanz für Windows" ,  
Ihre MarketSoft GmbH

## Allgemeine Bedienung/Gewährausschluß

### WICHTIG!

**Das Programm ist durch seine Windowsoberfläche einfach zu bedienen.**

**Bitte beachten Sie :**

**das weiße Felder = veränderbare Eingabefelder sind**  
**und beige Felder = unveränderbare Ausgabefelder sind.**

Die Programmbeschreibung finden Sie in diesem Handbuch in Normalschriftgröße dargestellt.  
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
Grafikkarte:	Windowsfähige Grafikkarten
Hauptspeicher:	Mind. 4 MB
Festplatte:	Mind. 4 MB freie Speicherkapazität

## Installation

Voraussetzung für die Installation von "Immobilienfinanz für Windows" ist die bereits ordnungsgemäß installierte grafische Benutzeroberfläche Microsoft Windows 3.1 (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:\IMMOFIN" oder Ihr gewähltes Verzeichnis.
- Anlegen der Programmgruppe "Immobilienfinanz" im Programmanager von Windows
- Anlegen des Icons zum Öffnen des Programms
- 5. Bestätigen Sie das Ende der Installation
- 6. Aktivieren Sie die Programmgruppe "Immobilienfinanz"
- 7. Starten Sie "Immobilienfinanz 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
OPTIONSBUCH:	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 \*.IFW im Immobilienfinanz-Verzeichnis abgelegt.

Bitte achten Sie darauf, daß die Datei "OPTIONEN.IFW" nicht gelöscht wird, oder einzelne Berechnungen unter diesem Namen angespeichert werden, da diese Datei zum Programmstart eingelesen wird und alle Daten wie Kunden-/Berateradresse, Druckoptionen beinhaltet.

## **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 von "Immobilienfinanz" auf Hochformat.

### **Systemsteuerung:**

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

### **Quit:**

Beenden von Immobilienfinanz für Windows

### **Benutzung Finanzanalyse und restliche Berechnungen**

"Immobilienfinanz" gibt Ihnen die Möglichkeit der Finanzberechnungen einzeln nach dem Baustein-System ( Schritt für Schritt einzelne Berechnungen durchführen bis die Finanzierung steht) vorzunehmen, als auch nach dem Wachstums-System in dem das Programm alle Daten zur Erstellung eines Finanzierungsvorschlages abfragt und am Ende der Eingabe eine fertig berechnete Finanzanalyse mit allen Informationen und Daten zur Verfügung stellt.

#### Das "Wachstums"-System - Ausführliche Analyse auf dem Weg zum eigenen Heim

Für eine Berechnung nach dem Wachstums-System benötigen Sie lediglich den Programmzweig "Finanzanalyse".

Sie erfassen nacheinander aller wichtigen Daten Ihres Interessenten, Ihre Eingaben wachsen zu einem vollständigen Finanz-Ist-Stand zusammen. "Immobilienfinanz" ermittelt aus all' diesen Daten eine komplette Finanzanalyse , die es Ihrem Kunden ermöglicht den Weg zum Eigenheim oder zur Finanzanlage (Vermietung) nicht nur zu träumen sondern zu realisieren.

#### Das "Baustein"-System - Schnelle, präzise Ergebnisse ohne viele Daten

Mit dem Baustein-System entscheiden Sie selbst welche Berechnung Sie in welcher Reihenfolge vornehmen möchten.

Starten Sie beispielsweise mit dem Programmzweig "Hauskauf oder Miete?" und analysieren Sie für Ihren Interessenten ob das Wohnen zu Mietbedingungen oder der Kauf einer Immobilie vorteilhafter wäre.

Bestimmen Sie dann mit der "Objektwertermittlung" welchen Schätzwert ein bereits vorhandenes Objekt hat und ermitteln Sie, ob die Rendite bei einem Immobilienkauf für einen Kapitalanleger interessanter wäre als eine Geldanlage im Kapitalmarkt.

Nachdem die wichtigsten Daten zur Grundsatzentscheidung stehen können Sie mit dem Menüpunkt "Einzelkalkulation" individuelle Berechnungen schnell und einfach durchführen.

Ein weiterer Vorteil des Baustein-System ist es, zusätzlich zu einer kompletten Finanzanalyse schnell und präzise Alternativangebote wie zB einen kompletten Hypothekentilgungsplan mit neuen Tilgungsraten unter Angaben alle monatlichen Veränderungen zu berechnen und zu drucken.

## Finanzanalyse

Das Programm Finanzanalyse ermöglicht Ihnen eine komplette

Eingabe:

### Analyseblatt 1:

- Speichername:** Geben Sie einen max. 8 Stellen Dateinamen ein unter dem Sie die Eingabedaten Ihrer Finanzanalyse speichern möchten.  
Erlaubte Eingaben sind nur Wörter und Zahlen, verwenden Sie weder Punkt, Komma oder andere Sonderzeichen, da die Eingaben den Dateinamen unter dem Betriebssystem DOS darstellen.
- Beginn der Betrachtung:** Eingabe des Betrachtungsdatum ab welchem die Finanzanalyse berechnet wird.  
Besonders wichtig ist, daß der Beginn der Betrachtung in den nachfolgenden Analyseblättern für den Beginn der Finanzmittel, Mieteinnahmen/-zahlungen und der Afa wird.  
Der Tag muß immer der 1. des Monats sein (z.B. 01.05.95)  
Automatische Vorbelegung: 1.Tag Systemdatums-Folgemonats
- Beginn der Beratung:** Übernehmen Sie das vorbelegte Systemdatum oder tragen sie ein neues Datum ein.  
Automatische Vorbelegung: Systemdatum des Rechners
- Käufer/Bauherr** Wählen Sie das Geschlecht und tragen Sie im nächsten Feld den Name des Bauherren/Käufers ein.
- Ehestand:** Wählen Sie den Ehestand.  
Aus der Wahl des Ehestandes ergibt sich die erste Festlegung der Steuertabelle
- Geburtsdatum:** Tragen Sie das Geburtsdatum in Form von "TT.MM.JJ" ein
- Berufsgruppe:** Wählen Sie die Berufsgruppe  
Eine Änderung der vorgegebenen Texte ist unzulässig!
- Ehepartner:** Tragen Sie den Name des Ehepartners ein.
- Anschrift** Tragen Sie die Interessenten-Anschrift ein, an die das Gutachten geschickt werden soll und vermerken Sie die Telefonnummer des Bauherren für spätere Rückfragen.
- Steuerliche Daten**  
**Est-Tabelle** Bitte wählen Sie die zutreffende Besteuerungsgrundlage  
Das Programm nutzt Ihre Auswahl für unterschiedliche Berechnungen der Steuerschuld.



Anzahl Kinder	Tragen Sie die Anzahl der im Haus lebenden Kinder ein Der Kinderfreibetrag wird aus dieser Angabe berechnet
KirSt-Satz Bauherr %	Tragen Sie, sofern der Interessent einer Kirche angehört den zugehörigen Kirchensteuersatz ein. Bei Zusammenveranlagung wird der für den Käufer eingetragene Wert automatisch für den Ehepartner übernommen. Die Automatische Eintragung kann aber jederzeit geändert werden. Bitte beachten Sie, daß der Kirchensteuersatz des Wohnsitzes und nicht der der Arbeitsstätte entscheidend ist. Der KirSt-Satz liegt je Bundesland unterschiedlich bei 7% und 9%
KirSt-Satz Partner %	Tragen Sie, sofern der Partner des Bauinteressenten einer Kirche angehört den zugehörigen Kirchensteuersatz ein
Berater	Tragen Sie in diese Felder Ihren Namen, sowie falls vorhanden Ihre Telefonnummer und Faxnummer ein. Sollten Sie im Menüfeld "Option" im Feld Berateradresse einen Eintrag haben, übernimmt Immobilienfinanz diese Adressdaten automatisch.
Jahreseinkommen(JEK) Bauherr:	Bitte tragen Sie hier für den Bauherren das jährlich zu <u>versteuernde Einkommen</u> ein. Diese Angabe errechnet sich aus dem Jahresbruttogehalt abzgl. aller Freibeträge.
Ehepartner:	dito Bauherr.  Sollte ein Ehepaar nach der Splittingtabelle berechnet werden, geben Sie im Feld Bauherr bitte das zu steuernde Einkommen beider Arbeitnehmern zusammen als einen Betrag ein.
Sonstige Einkünfte:	Sollten außer dem Arbeitseinkommen noch weitere steuerpflichtige Einkünfte vorhanden sein (z.B. aus Vermietung- Verpachtung, aus einem Gewerbebetrieb, Einkünfte aus Kapitalvermögen etc..), tragen Sie diese bitte hier ein.
Summenetto EK	Das Programm errechnet die Summe aus den angegebenen Einkommen
Steuerschuld Zu zahlende EK-Steuer	Ihre Steuerschuld wird ermittelt: Die zu zahlende Einkommenssteuer wird vom Programm aufgrund der Angaben des zu steuernden Einkommens errechnet.
Zu zahlende Kir.-Steuer	Die Kirchensteuer wird aus dem zu steuernden Einkommen und dem Kirchensteuersatz ermittelt
Zu zahl. Solidarit.beitrag	Das Programm ermittelt Ihnen ebenso den zu zahlenden Solidaritätsbeitrag. Hierzu wird eine prozentuale Abgabe von 7,5% vom Programm zu Grunde gelegt.

Durchschn. Steuersatz      Das Programm ermittelt den durchschnittlichen Steuersatz.

Anmerkung:

Die Jahreslohnsteuer wird durch ein neues Berechnungsschema korrekt ermittelt. Das Berechnungsschema geht davon aus, daß sich die Monatslohnsteuertabelle aus der Jahreseinkommenstabelle ableiten läßt.

Bitte beachten Sie jedoch, daß es wegen der Berechnungsgrundlage des Jahres-Brutto und der Teilung dieses Wertes durch 12 Monate (Mittelberechnung) zu Abweichungen kommen kann ,da Sondergehaltszulagen wie Weihnachts- und Urlaubsgeld in einem Monat das Gehalt entscheidend erhöhen kann und es somit zu leichten Abweichungen zur Mittelberechnung kommen kann.

Steigerung p.a.

Einkommenssteigerung in %      Tragen Sie hier bitte den Prozentsatz ein um den sich Ihr zukünftiges Einkommen vorraussichtlich ändert.

Barwert

Inflationsrate mit x %      Möchten Sie, daß eine Inflationsrate in der Berechnung mit berücksichtigt wird, dann wählen Sie einen %-Satz aus oder lassen die Angabe auf 0% stehen, falls keine Inflationsrate berücksichtigt werden soll.

Eigenkapital

Bitte tragen Sie in diese Feld das vorhandenen Geldmittel des Bauherren in vollen Wertbeträgen ein das zum Kauf des Objektes zur Verfügung steht. Nur Barmittel eintragen welche tatsächlich zum Zeitpunkt des Kaufes auch tatsächlich vorhanden sind.

Hypo ./ EK?

Soll die zu ermittelnde Hypothekenbelastung um das vorhandene Eigenkapital reduziert werden ?  
Das Programm ermittelt eine um das Eigenkapital verringerte Hypothekenbelastung. Die Basis zur Ermittlung der Hypothekenbelastung ist der Summe des Gesamtaufwandes.  
Rechenbeispiel: Gesamtsumme ./ Eigenkapital = Zu tragende Hypothekenbelastung

Analyseblatt 2:

Lage

Tragen Sie die Lage des Bauobjektes mit Ort und Straße ein.

Bundesland

Bitte wählen Sie hier das Bundesland aus, in dem das Bauobjekt des Käufers liegt.  
Das Programm steuert aufgrund dieses Eintages die Möglichkeit für Sonderabschreibungen Ost.

Nutzart

Tragen Sie die Nutzart des Objektes ein.  
Das Programm steuert aufgrund dieses Eintrages die Möglichkeit zur Eintragung von Steuerabschreibungen bei Vermietung oder Eigennutzung und errechnet die jeweils möglichen Steuervorteile der Nutzart.

Objektart

Wählen Sie die Art der Objektnutzung

Objekt älter 2 Jahre

Wählen Sie 'Ja' oder 'Nein' aus  
Wird zur Afa-Berechnung benötigt.

Objektpreis Grundstückskosten	Bitte tragen Sie hier die für das Objekt zu zahlenden Grundstückskosten ein. Als Grundstückskosten gilt der im Objektpreis enthaltene Grundstückswert.
Gebäudeher.kosten	Bitte tragen Sie hier alle Aufwendungen ein, die als Gebäudeherstellungskosten anzusehen sind.
Objektpreis Gesamt	Das Programm ermittelt den gesamten Objektpreis.
Eigenleistung	Bitte tragen in dieses Feld die in den Gebäudeherstellungskosten enthaltene Eigenleistung ein. Zu den Eigenleistungen zählen alle eigenen handwerklichen Tätigkeiten (Eventuell Tapeziererarbeiten, Innenausbau etc.). Da Sie für die eigene handwerkliche Tätigkeit keine Einkommenssteuer bezahlen müssen, ist diese Eigenleistung auch nicht abschreibungsfähig. Eigenleistung ist jedoch beleihfähig und sollte daher, falls erfolgt, auch eingetragen werden.
Nebenkosten Gesamt	Das Programm ermittelt nach der Summe der Objektkosten die Zahlung der Grunderwerbssteuer mit 2% und die Notarkosten mit 1,5%. Die automatischen Eintragungen können, falls erwünscht, geändert werden. Tragen Sie noch die anfallenden Maklergebühr und eventuell sonstige Aufwendungen ein. Alle Angaben addiert ergeben die Nebenkosten. Der ermittelte abschreibungsfähige Betrag in der Auswertung bezieht die Nebenkosten, welche mit ein. Nebenkosten welche sich durch den Grundstückserwerb ergeben, sind nicht abschreibungsfähig. Abschreibungsfähiger Betrag = Gebäudeherstellungskosten - Eigenleistung + abz.fähig. Nebenkosten anteilig von den Gebäudeherstellungskosten anfallen
Grunderwerbssteuer	s.o.
Notar	s.o
Maklergebühr	s.o
Sonstige Aufwendungen	s.o
Nebenkosten Gesamt	Das Programm ermittelt die gesamten Nebenkosten
Gesamtaufwand SUMME	Das Programm addiert den Objektpreis mit den Nebenkosten und ermittelt die Summe die gesamt für das Objekt aufzubringen ist.

Beleihungswert  
geschätzt in% und DM

Dieses Feld ist mit 80% vorbelegt und errechnet mit diesem Wert den geschätzten Beleihungswert des Objektes (80% vom Gesamtaufwand). Der Prozentwert, als auch der ermittelte Beleihungswert kann nachträglich geändert werden.  
Achtung: Der Beleihungswert kann im Einzelfall höher als der Objektpreis liegen, dann etwa wenn z.B. das Grundstück geerbt wurde und nicht finanziert werden mußte. Ändern Sie den ermittelten Beleihungswert in solchen Fällen ab.

Vermietung:

Afa bei Vermietung  
Gebäudeabschreibung

Erscheint nur dann, wenn im Feld Nutzart "Vermietung" gewählt wurde.  
Wählen Sie die Art der Gebäudeabschreibung

Fördergebietsgesetz

Erscheint nur dann, wenn im Feld Bundesland ein Land der neuen Bundesländer gewählt wurde  
Vorgabe der Verteilung: 10% pro Jahr. Die Vorgabe ist änderbar. Bitte beachten Sie jedoch das die Summe der Abschreibung nicht 50% überschreiten darf!

Angaben zur Vermietung  
Beginn der Vermietung

Erscheint nur dann, wenn im Feld Nutzart "Vermietung" gewählt wurde.  
Vorgabe: Das Programm übernimmt das Datum der Betrachtung.  
Die Vorgabe ist änderbar.

Verm. Wohnfläche in qm

Bitte tragen Sie die Größe des vermieteten Objektes in Qm ein.

Mtl. Mieteinnahme (Kalt)

Geben Sie hier die Kaltmiete in einer Summe an. Es wird automatisch der Quadratmeterpreis ermittelt.

Mtl Mieteinnahme pro qm

Wird nach Eingabe der Kaltmiete ermittelt

Mtl. Bewirtschaftungskst.

Tragen Sie hier die Bewirtschaftungskosten ein, die non der monatlichen Mieteinnahme abzuziehen sind. Zu den Kosten zählen alle Aufwendungen zur Erhaltung des Objektes (Hausmeisterkosten, Reparaturkosten etc.).

Mtl. " " pro qm

Wird nach Eingabe der Bewirtschaftungskosten ermittelt.

davon steuerl. abzugsfähig

Tragen Sie hier den teil der Bewirtschaftungskosten in vollen DM-Werten ein, der sofort steuerlich abzugsfähig ist. In der Reegel sind das alle Bewirtschaftungskosten abzüglich der einer eventuellen Reparaturkostenrücklage.

jährl. Steigerung in %

Vorgabe 2%. Das Programm geht von einer Mietsteigerung von von 2% pro Jahr in der Vorgabe aus. Diesen Wert können Sie im Bedarfsfall ändern.

Eigennutzung:

Angaben zur Eigennutzung	Erscheint nur dann, wenn im Feld Nutzart "Eigennutzung" gewählt wurde.
Beginn der Eigennutzung	Vorgabe: Das Programm übernimmt das Datum der Betrachtung. Die Vorgabe ist änderbar.
Eigegen. Wfläche in Qm	Tragen Sie die Größe des eigengenutzten Objektes in Qm ein.
Monatl. Hausgeld in DM	Tragen Sie den Betrag des Hausgeld ein. Hierzu gehören alle zur Erhaltung des Objektes notwendigen Ausgaben (z.B. Hausmeisterkosten, Reparaturkosten)
jährliche Steigerung in %	Vorgabe 2%. Das Programm geht von einer Hausgeldsteigerung von 2% pro Jahr in der Vorgabe aus. Diesen Wert können Sie im Bedarfsfall ändern.
Afa bei Eigennutzung Gebäudeabschreibung	Erscheint nur dann, wenn im Feld Nutzart "Eigennutzung" gewählt wurde. Wählen Sie die Abschreibungsart. Bei Neukauf lassen Sie bitte die Vorgabe auf der Option "Afa nach §10e" aktiv. Sollten der Bauherr keine Afa mehr erhalten können. z.B. wenn der Bauherr die Abschreibungsmöglichkeit nach §10e bereits ausgeschöpft hat wählen Sie bitte die Option "Keine Afa"
Afa-Verteilung	Je nach Optionswahl wählt erhalten Sie von dem Programm eine Vorbelegung über den 8-jährigen Abschreibungszeitraum. Die Vorgabe ist änderbar darf jedoch die Summe der Prozentvorgaben in der Summe nicht überschreiten. Das Programm überprüft bei freier Eingabe nicht Ihre Angaben. Bitte achten Sie darauf ,daß Sie bei einem manuellen Eintrag die Abschreibungssätze nicht überschreiten.

Analyseblatt 3:

In dieser Maske tragen Sie die gemäß dem Baufortschritt zu leistenden Aufwendungen, das hierfür zur verfügungstehende Kapital sowie die Zeiträume der Zwischenfinanzierung incl. der Zinssätze ein. Das Programm ermittelt hieraus die zu leistenden Bauzeitzinsen.

Wenn eine gebrauchte Immobilie erworben wurde und das Objekt zum Zeitpunkt des Kaufes bereits fertiggestellt war, entfallen die Eintragungen auf dieser Seite.

Objektpreis	übernimmt das Programm aus dem Analyseblatt 2
Bautenstand	Die Tabelle Bautenstand ist bereits gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung vom Programm ausgefüllt worden, kann jedoch nachträglich textlich berichtigt werden. Die %-Anteile sind Fixdaten und können nicht verändert werden!
Anteil in %	Fixe Anteile lt. Makler & Bauträgerverordnung (MaBV)
Anteil in DM	Objektpreis wird nach %-MaBV-Anteil auf die einzelnen Bauabschnitte verteilt.
Bauzeitzinsen Beginn	Geben Sie hier den Beginn der jeweiligen Phase der Bauzwischenfinanzierung ein. Die Datumseingaben in der Tabelle müssen in aufsteigender Reihenfolge eingetragen werden und dürfen nicht älter sein als die Eingabe im Feld "Beginn der Betrachtung" des Analyseblattes 1. Eingabeform: "TT.MM.JJ"
Bauzeitzinsen Ende	Tragen Sie hier das Ende der jeweiligen Phase der Bauzwischenfinanzierung ein, d.h. den letzten Tag, an dem noch Zinsen für die gewählte Baustufe gezahlt werden. <u>Die Eingabe muß ein älteres Datum als das Beginn-Datum sein.</u> Eingabeform: "TT.MM.JJ" <small>Das Programm überprüft Ihre beiden Datum-Eingaben auf Richtigkeit Eine Überprüfung ob das Ende der Bauzwischenfinanzierung mit dem Beginn der Endfinanzierung zusammenfällt findet nicht statt.</small>
Zinssatz	Geben Sie den Zinssatz ein, der für den jeweiligen Kostenanteil der Bauzwischenfinanzierung zu zahlen ist. Nach dem Verlassen des Feldes ermittelt das Programm die anfallenden Zinsen. Das verfügbare Eigenkapital wird hierbei berücksichtigt. Die Zinsrechnung erfolgt taggenau mit 30 Zinstagen pro Monat. Beim Verlassen der Eingabeform überprüft das Programm nochmals das Datum. Eingabeform z.B. : "7.25" <small>Das Datum im Feld "Bauzeitzinsen Ende" muß älter sein als das datum im Feld "Bauzeitzinsen Beginn". Ist dies nicht der Fall, erhalten Sie eine Fehlermeldung und das Datum muß korrigiert werden bevor das Programm die Zinszahlung berechnet.</small>

Eigenkapital DM	Das vorhandene Eigenkapital wird vom Programm zur Tilgung der einzelnen Kosten der Bauzeitabschnitte eingesetzt. Ist das vorhandene Eigenkapital erschöpft wird der restliche Betrag als Fremdkapital berechnet.
Fremdkapital in DM	'Immobilienfinanz' ermittelt das benötigte Fremdkapital pro Bauabschnitt. Zuvor wird das vorhandene Eigenkapital solange von Bautenstand-Zahlungen abgezogen bis es verbraucht ist und die restlichen Zahlungen nur noch über Fremdkapital zu finanzieren sind.
Bauzeitinsen in DM	Weist die Summe aller Bauzeitinsen aus.
Fremdkapital	Summenfeld der Addition des notwendigen Fremdkapitals
BzzSumme	Summenfeld der Addition der anfallenden Bauzeitinsen

#### Wertübergabe an das Berechnungsprogramm

In diesem Blatt werden die wichtigsten Angaben ( gelbe Felder) nochmals für Prüfzwecke angezeigt. Sollten Sie in den gelben Feldern Änderungswünsche haben, so kann eine Korrektur nur im jeweiligen Analyseblatt vorgenommen werden. Blättern Sie in diesem Fall mit dem Button 'Analyseblatt 3' zurück zu dem Blatt von dem die Angabe stammt. Abschließend ergänzen Sie Ihre Eintragungen durch Angaben in den weißen Feldern un können nun die 'Berechnung starten'.

#### Berechnungsblatt - Auswertung

Im Berechnungsfenster erhalten Sie das ermittelte Finanzergebnis  
Über die rechte und untere Scrollbar (Laufleiste) können Sie alle Ergebnisse ansehen.  
Die im Berechnungsfenster angezeigten Informationen können wie in einem Textverarbeitungsprogramm geändert werden. Möchten Sie beispielsweise auf dem Ausdruck noch eine textliche Ergänzung haben oder den ein- oder anderen Hinweis nicht auf dem Ausdruck erhalten, so können Sie im Berechnungsfenster Ihre Änderungen vornehmen und erst anschließend mit dem Buton "Auswertung drucken" die Finanzanalyse auf Ihrem Drucker ausgeben.

Buton "Menü": Zurück zum Hauptmenü. **Achtung: Falls erforderlich, zuvor Daten speichern!**

Buton "Analyseblatt 4": Wechseln zum Analyseblatt 4 (Zusammenfassung der Dateneingabe)

Buton "Auswertung drucken"

Auswertung wird wie im Berechnungsfenster angezeigt, gedruckt

Bitte beachten Sie daß die Windows-Standardschriftart 'COURIER NEW' auf Ihrem Rechner installiert sein muß, da Sie ansonsten die Fehlermeldung 'Invalid property value' erhalten!

## **Menü Einzelanalyse**

**Der Programmzweig "Einzelanalyse" bietet erste Programmberechnungen zum Nutzen und Rendite einer Immobilie:**

**Ein einfach und schnell zu bedienendes Programm zur Objektwertermittlung, eine kurze Renditeermittlung und die Beurteilung der Frage: "Ob Eigentum oder Miete die bessere Wahl ist..." gibt erste Daten und Entscheidungshilfen für Immobilieninteressenten.**

### **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 einberechnet, 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!).

### **Objektwertermittlung**

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, sich die Werttabelle 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 bzw. ausdrucken lassen. 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).

### **Renditeberechnung**

Frage: Lohnt der Kauf einer Immobilie?

Die Rendite einer selbstgenutzen 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.



## Menü Einzelkalkulation

### 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 ist daher ein wichtiger Baustein von "Immobilienfinanz". Durch Variationsmöglichkeiten die Ihnen dieser Programmpunkt im Bereich Darlehenshöhe, Darlehenszins und Tilgungssatz bietet, können Sie schnell monatliche Belastungen, sowie die Gesamtbelastung nach Ablauf der Hypothek feststellen.

Die sogenannten "Was wäre wenn... -Berechnungen" mit verschiedenen Zins,- und Tilgungssätzen ermöglichen eine optimale Hypothekendarlehenanpassung an die Bedürfnisse des Interessenten. Sie haben die Wahl zwischen monatlichem, quartalsbezogenen und jährlichen Tilgungsverlauf.

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: 1990

Jahr	Hypothek	Zinsen	Tilgung	Annuität	Monatsrate	Restschuld
1990	50000,00	3000,00	500,00	3500,00	291,67	49500,00
1991	49500,00	2970,00	530,00	3500,00	291,67	48970,00
1992	48970,00	2938,20	561,80	3500,00	291,67	48408,20
1993	48408,20	2904,49	595,51	3500,00	291,67	47812,69
1994	47812,69	2868,76	631,24	3500,00	291,67	<b><u>47181,45</u></b>

Ihr Klient wird nun mit einer 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: 1995

Jahr	Hypothek	Zinsen	Tilgung	Annuität	Monatsrate	Restschuld
1995	<b>47181,45</b>	2830,89	669,11	3500,00	291,67	46512,34
1996	46512,34	2790,74	709,26	3500,00	291,67	45803,08
1997	45803,08	2748,18	751,82	3500,00	291,67	45051,26
1998	usw...					

Die Monatsrate bleibt 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.

### **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, erwirbt der Bausparer 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 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

Mit diesem Wert wird das Baukindergeld ermittelt. Das Baukindergeld mindert den Steuerbetrag direkt.

#### Familienstand: Kreuzen Sie Ledig oder Verheiratet an

#### Steuertabelle: Kreuzen Sie an nach welchem Tarif Ihr Einkommen versteuert wird.

Bei Ledigen wird automatisch die Grundtarif-Steuertabelle zu Grunde gelegt. Bei Verheirateten ist die Besteuerung nach Grundtarif oder Splittingtarif möglich. Bitte beachten Sie, daß bei Verheirateten mit Steuerberechnung nach Grundtarif in diesem Programmzweig nur *ein* zu versteuerndes Gesamtjahreseinkommen eingegeben werden kann. Nöwendig wäre für Berechnung nach dem Grundtarif jedoch das getrennte Erfassen der beiden zu versteuernden Jahreseinkommen. Hierdurch kommt es zu leichten Differenzen in der Steuerberechnung. Im Bedarfsfall wählen Sie bitte die Steuerberechnung in dem Programmzweig 'Finanzanalyse', da hier ein getrenntes Erfassen der beiden zu versteuernden Einkommen möglich ist. Bei Verwendung des Splittingtarifs ist keine Abweichung vorhanden, da hier beide zu versteuernden Jahreseinkommen addiert und gemeinsam zu Grunde gelegt werden.

#### Schuldzinsabzug:(Nicht mehr absetzbar ab 01.01.95!)

(Nur für Nachkalkulationen bei Immobilienerwerb bis zum 31.12.94!)

Bei Neubau können Sie bis zum 31.12.94 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 das Kaufobjekt ab Kaufjahr 1994 älter als 2 Jahre ist (Steuergesetzgebung gilt erst ab dem 01.01.94), da die Bemessungsgrundlage zur Minderung der Steuerschuld 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.

Mancher Bauherr kann sich den Wunsch vom Eigenheim nur mit der eigenen Muskelkraft erfüllen. Tragen Sie hier aber keine zu hohe Eigenleistung ein, da auch die Banken die 'Muskelhypothek' bei der gesamten Finanzierung abschätzen. Die Eigenleistung können Sie so wie die öffentlichen Mittel nicht bei der Abschreibung nach §10e berücksichtigen.

Öffentliche Mittel: Tragen Sie hier eventl. erhaltene öffentlichen Mittel ein. Dies könnten z.B. zinsgünstige oder zinslose Darlehen des Landes sein.

Die öffentlichen Darlehen können nicht bei der Abschreibung nach §10e berücksichtigt werden.

Personen unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze können von den Ländern zinsgünstige Darlehen oder/und von der Stadt- oder Gemeinde Grundstücke zu niedrigeren Preisen erhalten. Die öffentlichen Mittel werden in der Regel nur für neu gebaute Häuser und Wohnungen, nicht für den Kauf gebrauchter Häuser gewährt.

Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung im Jahr der Fertigstellung wird so wie selbst gebaut behandelt. Informationen darüber erteilt die jeweilige Stadt- oder Kreisverwaltung. Die öffentlichen Darlehen können nicht bei der Abschreibung nach §10e berücksichtigt werden.

Abschreibungsfähige Nebenkosten: Tragen Sie die Nebenkosten ein, die abschreibungsfähig sind. Alle Nebenkosten die zum Erwerb der Immobilie dienen + 50% der Kosten die für den Erwerb von Grund und Boden entfallen.

### **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)  
(Nur bei gewerblich genutzten Objekten möglich)  
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.

### **Menü Datenbank**

Durch den direkten Zugriff auf das Windows-Programm "Kartei" haben Sie die Möglichkeit Ihre Kundenadressen zu verwalten.

Neben dem erfassen der reinen Adresse läßt das Programm auch kleinere Bemerkungen zu Ihrem Datensatz zu, so das Sie einzelne Stichpunkte mit der Adresse speichern können.

Ein bereits angelegter Datensatz dient zur Veranschaulichung der Möglichkeiten dieses Programms.

### **Menü Optionen**

Im Menü 'Optionen' lassen sich sämtliche Programmvarianten speichern. Neben Ihrer Berateradresse und einer Kundenadresse können Sie 'Immobilienfinanz' auf Ihre Vorgaben einstellen. Wählen Sie:

- ob die Druckausgabe automatisch nach der Berechnung erfolgen soll,
- ob die Druckausgabe mit oder ohne Berechnungsgrafik erfolgt,
- welche Landeswährung in den Berechnungen angewandt wird
- ob Ihre Berateradresse und die Kundenadresse auf den Berechnungen mit angedruckt werden soll.

Alle Optionsdaten speichert das Programm in der Datei 'OPTIONEN.IFW'. Diese Datei wird bei Programmstart geladen, so daß Ihre Einstellungen auch bei der nächsten Programm Benutzung Anwendung finden.

## **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 Programmnenutzer 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

## **Fehlermeldungen**

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

Die windowseigenen Programme sind nicht auf Ihrem PC installiert oder 'Immobilienfinanz' 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.

"EOF-Fehler" beim Laden einer Datei

Ein Teil der gespeicherten Datei konnte nicht gelesen werden. Überprüfen Sie die geladenen Daten auf Vollständigkeit. Ggf. informieren Sie MarketSoft über die Telefonnummer: 06023-8729. Bitte vermerken Sie sich zuvor, welche Programmschritte Sie vor Erhalt der Fehlermeldung ausgeführt haben.

"Invalid property value" beim Drucken der Finanzberechnung

Die Windowseigene Schrift "ARIAL" oder "Courier New" (Finanzanalyse) ist nicht auf Ihrem Rechner installiert bzw. gelöscht worden. "Immobilienfinanz" nutzt diese Standardschriftart 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.

## **Tips & Tricks mit Immobilienfinanz**

### 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.

### Ergebnisse der Finanzanalyse mit Einzelberechnungen kombinieren

Falls Sie den Bedarf haben Ihrem Kunden neben der ausgewerteten Finanzanalyse (1. Finanzierungsangebot) ein 2. Finanzierungsangebot zu erstellen, beispielsweise unter Berücksichtigung eines Bausparvertrages, erstellen Sie zuerst eine neue Finanzanalyse und löschen im Ergebnistextfeld (letzte Seite der Finanzanalyse) den Teil des Analyseergebnisses den Sie nicht weitergeben möchten (z.B. den Teil Hypothekentilgungsplan). um ermitteln als Einzelberechnung einen Bausparvertrag und fügen den Ausdruck Ihrem restlichen Finanzanalyse-Ausdruck bei.

Vorgehensweise beim Löschen von Daten im Ergebnistextfeld der Finanzanalyse:

Bereich welche nicht gedruckt werden soll mit der Maus markieren (Markierter Bereich wird farblich gekennzeichnet) und auf die Taste 'Entf' (Entfernen) drücken.

Anstatt der Taste 'Entf' können Sie auch 'Strg' & 'X' drücken. Diese Art gibt Ihnen die Möglichkeit speichert den Text in einem Zwischenspeicher und kann über die Tastenkombination 'Strg' & 'V' wieder in das Textfeld integriert werden.

### Ergebnisse der Finanzanalyse in andere Windowsprogramme übernehmen

Markieren Sie den Bereich aus dem Ergebnistextfeld den Sie in ein anderes Windowsprogramm (Textverarbeitungsprogramm!) übernehmen möchten per Mausklick (Auf Startpunkt gehen, linke Maustaste gedrückt halten und zum Endpunkt ziehen, markierter Bereich wird farblich unterlegt) und drücken Sie anschließend die Taste 'Strg' & 'C'.

Starten Sie nun Ihr Windowsprogramm und fügen Sie den Inhalt des markierten Feldes mit der Tastenkombination 'Strg' & 'V' ein.

### Finanzanalyse *individuell* vorbelegen

Die Finanzanalyse ist ein mächtiges "Werkzeug" um Kunden einfach und schnell einen Finanzierungsvorschlag zu erstellen.

So individuell jede einzelne Analyse auch sein wird, gibt es immer wieder Daten welche meist identisch mit Daten anderer Finanzanalysen sind.

Um Ihnen hierbei die Arbeit nochmals zu erleichtern tragen Sie doch einfach diese stets identischen Daten in die Eingabemasken vorab ein und speichern Sie diese Daten unter verschiedenen Dateinamen. Dann brauchen Sie nur noch diese Datei aufzurufen, einige Daten individuell ergänzen und Ihre nächste Finanzanalyse steht in wenigen Minuten.

Beispiele:

"EN1.ifw" für Finanzanalysen bei EigenNutzung

oder

"VM1.ifw" für Finanzanalysen im Bereich der VerMietung.

Sicherlich haben Sie schon die passenden Ideen für Ihre "individuelle" Vorbelegung.

## Inhaltsverzeichnis

Abschreibung	7
Abschreibungsfähiger Betrag	10
Adressenverwaltung	19
Allfinanz	20
Baufinanz	17
Bausparen	17
Baustein-System	6
Bedienung	3,4
Bestellschein	20
Checkliste	20
Finanzanalyse	7
Finanzierungstips	20
Datei	5
Datenbank	19
Druckereinrichtung	5
Gewährausschluß	3
Handbuch	1,20
Hauskauf oder Miete?	15
Hinweisfelder	21
Hypothekenrestschuld	17
Hypothekentilgungsdauer	17
Hypothekentilgungsplan	16
Hypothekentilgungsplan-Fortschreibung	16
Hypothekentilgungsplan - Disagio	16
Immobilienfinanz	2
Info/Tips	20
Installation	4
Laden	4
MarketSoft-Programme	20
Objektwertermittlung	15
Optionen	19
Renditeberechnung	15
Setup	4
Softwareproduktinformation	20
Speichern	4
Steuertips	20
Steuervorteile	18,19
Symbolleiste	4
Systemsteuerung	5
Systemvoraussetzung	3
Taschenrechner	20
Tips & Tricks	22
Vollversion	20
Wachstums-System	6
Wertermittlung	15