

Informationen zur Objekt-Kalkulation

Das Programm entstand aus den Erfahrungen der praktischen Finanzierungsberatung und dem Wunsch, objektiver, exakter, detaillierter und schneller ein Finanzierungsmodell darzustellen, als dies mit Stift und Zettel möglich ist.

Es sollten möglichst alle Aspekte sichtbar sein, wie die monatliche Belastung, Laufzeit, Steuervorteile, Gesamtkosten usw.

Besonders die Restschuld und die Gesamtkosten, die über die komplette Finanzierungslaufzeit entstehen, werden doch in der herkömmlichen Beratung kaum behandelt, da diese Zahlen zugegebenermaßen unbequem und manchmal schockierend sind. Doch erst ein Einblick in diese Kennzahlen entscheidet, ob ein Finanzierungsplan gut ist oder ob er zu verwerfen ist.

Es ist aber nicht nur das Ziel, Berechnungen so exakt wie möglich zu erstellen, sondern unter Berücksichtigung der persönlichen Daten die günstigste und kostensparendste Finanzierung auszuwählen.

Außerdem ist man in der Lage, Alternativ-Vorschläge unter Berücksichtigung der Konditionen der Hausbank anzubieten. Der Vorteil ist, daß dem Bauherrn nicht nur ein Angebot, sondern praktisch alle Finanzierungsarten transparent angeboten werden können, der Bauherr wird dann leicht seine optimale Finanzierung finden.

Der Bauherr oder Käufer wird bei einem der schwierigsten und wichtigsten Probleme beim Bauen - seiner Finanzierung - entlastet.

Hauptleistungsmerkmale

Das Programm berechnet den Kapitalbedarf und den Tilgungsplan eines Objektes in Abhängigkeit von verschiedenen Eingabefaktoren.

Folgende Berechnungen werden durchgeführt:

- Zinsen pro Jahr
- Tilgung pro Jahr
- LV-Beitrag pro Jahr
- LV-Auszahlung
- Restschuld
- AFA (steuermindernd)
- ZINSEN (steuermindernd)
- DISAGIO (steuermindernd)
- MIETE
- Steuermindernde Beträge
- Netto-Steuerermäßigung
- monatliche Belastungen ohne Steuerermäßigungen
- monatliche Belastungen mit Steuerermäßigungen

Als Ausgaben stehen Ihnen Graphiken und ein Ergebnisausdruck zur Verfügung.

Autor:

Hoppe Unternehmensberatung
Beratung für Informationsmanagement
und Softwareentwicklung

Borsigstraße 7
D-63150 Heusenstamm

Kapitel 1

Einführung

Bei der Entwicklung des vorliegenden Programms zur Objekt-Kalkulation waren mein Bruder und ich stets bemüht, das Know-how von Finanzdienstleistern in einem benutzerfreundlichen PC-Programm EDV-Anwendern zugänglich zu machen. Dieses Programm richtet sich sowohl an Privatanwender als auch an Finanzdienstleister und Bankangestellte. In der Einführungsphase waren insbesondere Immobilienmakler, die ihren Exposés eine übersichtliche 3-seitige Auflistung der Finanzplanung beifügen konnten, von dem Produkt überzeugt. Die Immobilienmakler sahen eine zusätzliche Beratungshilfe im Verkaufsgespräch. Bei der Entwicklung war mir wichtig, daß es ein leicht bedienbares und aussagekräftiges Objekt-Kalkulationsprogramm wird, das dem Anwender ein Gespür für die Einflußfaktoren bei der Baufinanzierung gibt. Vorteile sind insbesondere darin zu sehen, daß in diesem Programm nicht alle Ausnahmefälle betrachtet werden, sondern daß der Normalfall erstklassig dargestellt wird. Komplikationen aufgrund von Ausnahmefällen treten bei der Nutzung gar nicht erst auf. Der Normalfall wird transparent dargestellt. So werden zum Beispiel zusätzliche Förderungen vom Staat bei Investitionen in den neuen Bundesländern durch zeitlich begrenzte Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz nicht berücksichtigt. Bei jeder Finanzierungsentscheidung, insbesondere beim Bauen, Kaufen und Renovieren von Immobilien, haben Sie es mit Fachbegriffen zu tun, die nicht immer sofort verständlich sind. Dieses Programm sorgt dafür, daß das Fachvokabular von Notaren, Banken und Steuerberatern kein Buch mit sieben Siegeln für Sie bleibt. Im Programm sind im Hilfeteil alle einschlägigen Begriffe erläutert, die bei Ihren Finanzierungsüberlegungen und bei Gesprächen mit Ihren Beratern eine Rolle spielen. Da das Thema Baufinanzierung stets aktuellen und gesetzlichen Bestimmungen unterworfen ist, bedarf das vorliegende Produkt kontinuierlichen Anpassungen in Form von Updates. Aus diesem Grund ist es gerade bei diesem Produkt wichtig, daß Sie die Registrierkarte korrekt ausfüllen und somit über die Neuerscheinungen rechtzeitig informiert werden. Das Programmpaket, das Handbuch und die enthaltenen Unterlagen werden "As is" geliefert, ohne Gewährleistung für die Funktion, Wirtschaftlichkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck. Der Anwender übernimmt die volle Verantwortung für die Programmfunktionen und

die aus diesem Programm entnommenen Ergebnisse. Die Autoren garantieren weder, daß die Programmfunktionen Ihren Anforderungen entsprechen oder daß das Programm fehlerfrei funktioniert, noch daß die Programmoperationen genau so ausgeführt werden, wie diese in der Dokumentation beschrieben sind. Irrtum und Änderungen insbesondere bei den steuerrechtlichen Ausführungen haben sich die Autoren vorbehalten.

Der Programmname -OBJEKTW- steht für Objektkalkulation. Es handelt sich hierbei um ein leistungsfähiges Objektkalkulationsprogramm, das unter der Benutzeroberfläche WINDOWS arbeitet. Um mit dem Programm arbeiten zu können, benötigen Sie also das Programm MS-WINDOWS, das von der Firma Microsoft entwickelt wurde. Der Vorteil von WINDOWS-Anwendungen liegt in der einheitlichen Benutzeroberfläche. Das heißt, alle WINDOWS-Anwendungen sind nach dem gleichen Prinzip aufgebaut. Falls Sie schon einmal mit einem WINDOWS-Programm gearbeitet haben, wird es Ihnen sehr leicht fallen, OBJEKTW zu bedienen. Neben den typischen Merkmalen eines WINDOWS-Programms wie Datei öffnen, speichern etc. besitzt OBJEKTW sehr viele Möglichkeiten, um Objekte zu bearbeiten bzw. graphisch darzustellen. Diese Version zeichnet sich insbesondere durch eine einfache Bedienung sowie einige nützliche Eigenschaften aus:

- Eingabe von Objektinformationen, sowie der dazugehörigen kalkulatorischen Bedingungen
- Ermittlung des Kapitalbedarfs
- Übersichtliche Darstellung eines Tilgungsplanes
- Darstellung der monatlichen Belastungen
- Ergebnisausdruck

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie auch auf zwei weitere Produkte aufmerksam machen.

LV-Rendite:

Ein Vergleichs- und Optimierungsprogramm für Lebensversicherungen. Es beantwortet Ihnen die Frage, ob sich die bestehende Lebensversicherung lohnt, oder ob sich eine andere Anlageform oder eine andere Versicherungsform lohnt.

Inhalt: Vergleich der bestehenden Lebensversicherung mit Rückkauf, Beitragsfreistellung oder Laufzeitverkürzung in Verbindung mit einer neugewählten alternativen Anlage.

Power Annuity:

Ein Steuerspar-Modell, das mit einem Berlindarlehen zu vergleichen ist. Die Vorteile sind: geringe Beitragszahlungen, Rentenversicherung (wegen Steuerersparnis) und eine sofort beginnende lebenslange Rente.

Dipl. Math. Ulrich Hoppe

Volker Hoppe

Kapitel 2

Allgemeines zum Programm

Schreibweise

Auf den nachfolgenden Seiten werden Tasten immer zwischen eckigen Klammern aufgeführt, z.B.: [ALT]-Taste, [A]=Buchstabe A. Die [ENTER]-Taste entspricht der Bestätigungstaste. Die Schreibweise für die Cursortasten wird durch [PFEIL HOCH], [PFEIL RUNTER], [PFEIL RECHTS] bzw. [PFEIL LINKS] dargestellt.

Sicherungskopie

Zunächst einmal sollten Sie eine Sicherungskopie von der Originaldiskette anfertigen. Wählen Sie dazu den DOS-Befehl

DISKCOPY A: A: [ENTER]

Wir gehen davon aus, daß Ihr Laufwerk die Bezeichnung A: trägt. Ist dies nicht der Fall, geben Sie anstelle dieses Buchstabens ein B: ein. Das Diskcopy-Programm wird Sie auffordern, eine Queldiskette einzulegen, das ist Ihre Originaldiskette. Verwenden Sie als Zieldiskette eine Diskette gleicher Kapazität, und entfernen Sie einen vielleicht vorhandenen Schreibschutz. Bewahren Sie stets die Originale an einem sicheren Ort auf und arbeiten Sie bitte nur noch mit den Kopien.

Systemvoraussetzungen

Das Programm Windows Version 3.1 ist ein Programm, das Sie auf jeden Fall benötigen, damit Sie die Objekt-Kalkulation einsetzen können. Windows kann auf den meisten PCs, die gegenwärtig auf dem Markt sind, eingesetzt werden.

In der nachfolgenden Liste sind die Mindestanforderungen für die Software und für die Hardware aufgeführt, die Ihr Computersystem erfüllen muß, um unter Windows mit der Objekt-Kalkulation erfolgreich zu arbeiten. Wenn Sie nicht sicher sind, ob Ihr Bildschirmadapter, Ihre Maus oder andere Hardware von Windows unterstützt werden, sehen Sie bitte in der Hardware-Kompatibilitätsliste Ihres Windows-Handbuches nach.

Die Objekt-Kalkulation erfordert:

- Microsoft MS-DOS, Version 3.1 oder höher
- Microsoft Windows, Version 3.1.

Für den erweiterten Modus für den 386-PC:

Einen Personal Computer mit Intel 80386 Prozessor (oder höher), und 2 Megabyte (MB) oder mehr Speicher (640 KB konventionellen Speicher und 1024 KB Erweiterungsspeicher), 8 MB verfügbaren Speicherplatz und mindestens ein Diskettenlaufwerk.

Für den Standard-Modus:

Einen Personal Computer mit Intel 80286 (oder höher) und 1 MB oder mehr Speicher (640KB konventionellen Speicher und 256KB Erweiterungsspeicher) 6,5 MB verfügbaren Speicherplatz

- Für die Programmdateien der Objekt-Kalkulation 1 MB verfügbaren Speicherplatz zzgl. Ihre Daten für die Objekte mit der Erweiterung "*.OBK", die Sie kalkulieren.
- Einen von Windows unterstützten Bildschirmadapter.
- Einen von Windows unterstützten Drucker, wenn Sie die kalkulierten Objekte auch ausdrucken möchten.
- Eine von Windows unterstützte Maus. Eine Maus ist zwar nicht erforderlich, aber sehr empfehlenswert, damit Sie die leicht anwendbare graphische Benutzeroberfläche von Windows voll ausnutzen können. Fast alle WINDOWS-Anwender besitzen wahrscheinlich eine Maus, die die Bedienung der Objekt-Kalkulation um ein vielfaches vereinfacht. Trotzdem ist dieses Programm nicht nur für Mausanwender bestimmt, sondern auch für

sogenannte "mauslose" Anwender. Daher wird in diesem Handbuch die Bedienung mit der Maus als auch die Bedienung mit der Tastatur beschrieben. Die absoluten Mausfreake wird die Tastaturbedienung sicherlich wenig interessieren. Um jedoch für beide Anwender das Handbuch so interessant wie möglich zu gestalten, werden beide Bedienungsmöglichkeiten beschrieben. Alle nicht speziell gekennzeichneten Texte sind selbstverständlich für beide Anwender von Bedeutung. Somit ist beiden Formen von Anwendern ein schnelles und problemloses Erlernen des Softwareproduktes zur Objekt-Kalkulation möglich.

Minimalanforderungen

Hinweis:

Die Minimalanforderungen für den Speicherplatz berücksichtigen wahlweise Komponenten, Netzwerke oder Drucker. Bei den empfohlenen Anforderungen sind alle installierten Komponenten, einschließlich Netzwerk und Drucker, inbegriffen. Die oben genannten Angaben basieren auf Informationen von Microsoft zu dem Produkt WINDOWS 3.1.

Inhalt der Diskette

Auf der Diskette 1 befindet sich das Programm zur Objekt-Kalkulation sowie das Installationsprogramm. Weiterhin befinden sich Demo-Objekte auf der Diskette. Die Beispieldateien beinhalten Objekte, die mit unterschiedlichen Eingabefaktoren kalkuliert wurden.

Programmdateien

OBJEKTW.EXE
OBJEKTW.OVR
OBJEKTW.HLP
BLAETTER.DBF
PARA.DBF
IMPORT.TMP
ERR.DAT

Installationsdateien

INSTALLW.INI
INSTALL.EXE

UNZIP.DLL

Textdateien für WRITE unter windows

README.WRI
REGISTER.WRI

Demo-Dateien

DEMO1.OBK
DEMO3.OBK
DEMO2.OBK
DEMO4.OBK

Unterschied Sharewareversion / Vollversion

Die Sharewareversion ist eine eingeschränkte Version der Objekt-Kalkulation. In dieser Version können Sie Ihre Objekte immer nur unter einem Dateinamen speichern. Der Dateiname lautet dann immer "BEISPIEL.OBK" unabhängig davon, welchen Dateinamen Sie bei SPEICHERN UNTER eingegeben haben.

Wenn Sie die Sharewareversion vorliegen haben, wird Ihnen bei jedem Programmaufruf der Sharewarehinweis angezeigt. Ebenso wird Ihnen jedes Mal vorgeschlagen, den Registrierungsantrag auszufüllen.

Datensicherung

Das Programm enthält keine eigene Datensicherung. Mit dem Programm werden Dateien mit der Erweiterung "*.obk" erzeugt. Dies sind die einzelnen Objekte, die im hinteren Teil des Handbuches genauer definiert werden.

Falls Sie eine Datensicherung durchführen möchten, müssen Sie neben dem Programm auch alle Arbeitsdateien, die mit der Extension "*.obk" gekennzeichnet sind, sichern.

Kapitel 3

Installation und Start

Installation

Installation unter Windows

Starten Sie zunächst MS-Windows. Danach erscheint der Programm-Manager auf der Windows-Oberfläche. Das Programm wird bei der Installation in der aktuellen Programmgruppe angelegt. Wenn Sie es in einer anderen Programmgruppe anlegen möchten, so wählen Sie bitte zuvor eine andere Programmgruppe. Legen Sie nun die Diskette der Objekt-Kalkulation in Ihr Diskettenlaufwerk ein. Wählen Sie im Datei-Menü den Menüpunkt AUSFÜHREN und bestätigen Sie mit der [ENTER]-Taste. Daraufhin wird das Fenster AUSFÜHREN geöffnet. Geben Sie den Dateinamen dort bitte wie folgt an:

A:INSTALL

Klicken Sie nach der Eingabe des Dateinamens mit der Maus auf den OK-Button, oder drücken Sie die [ENTER]-Taste. MS-Windows startet dann das Installationsprogramm, das Ihnen einige Einstellungen ermöglicht.

Installation unter DOS

Geben Sie auf der DOS-Eingabeaufforderung folgende Befehle ein:

```
A: [ENTER]
WIN INSTALL [ENTER]
```

Nach erfolgreichem Abschluß der Installation wird das Ende des Installationsprozesses angezeigt. Automatisch wird die Datei README.WRI mit

dem Windows-Programm WRITE angezeigt. Wenn Sie den Readme-Text ausdrucken möchten, so wählen Sie bitte den Menüpunkt DATEI / DATEI DRUCKEN. Das WRITE-Programm wird mit dem Befehl DATEI / BEENDEN verlassen.

Individuelle Installation

Legen Sie ein Verzeichnis auf der Festplatte an und kopieren Sie alle Dateien der Diskette in das Verzeichnis. Starten Sie Windows und legen Sie eine Programmgruppe mit dem Namen "OBJEKT-KALKULATION" an und fügen Sie zusätzlich das Programm OBJEKT.EXE aus Ihrem Zielverzeichnis hinzu.

Starten Sie das Programm durch Doppelklicken des eingerichteten Symbols.

Starten der Objekt-Kalkulation

Geben Sie bei der DOS-Eingabeaufforderung folgenden Befehl ein:

WIN [ENTER]

Klicken Sie im Programm-Manager unter Windows das Symbol Objekt-Kalkulation doppelt an, oder wählen Sie es einmal an und bestätigen Sie mit der [ENTER]-Taste.

Sofern Sie nur die unlicenzierte Sharewareversion vorliegen haben, erhalten Sie eine Maske zum Ausfüllen des Bestellformulars.

Dieses Formular (REGISTER.WRI) wird Ihnen im MS-Windows-Programm WRITE angezeigt. Wählen Sie hierzu bitte den Menüpunkt DATEI / DRUCKEN um das Bestellformular (REGISTER.WRI) auszudrucken. Anschließend verlassen Sie das Programm WRITE mit dem Befehl DATEI / BEENDEN.

Kapitel 4

Programmbeschreibung

Allgemeines

Jedes Fenster, das geöffnet wird, enthält Elemente, die mit den meisten Windows-Anwendungen identisch sind. Die Titelseite am oberen Bildschirmrand zeigt den Namen der Anwendung, in diesem Fall Objekt-Kalkulation, an. Die Menüleiste unterhalb der Titelseite listet die Namen der Pull-Down-Menüs auf. Die verfügbaren Optionen sind durch Fettdruck gekennzeichnet. Am linken oberen Menürand befindet sich das Systemmenüfeld. Mit den Optionen dieses Menüs können Sie beispielsweise Fenster verschieben, schließen oder in der Größe verändern. Ganz oben rechts befindet sich die Schaltfläche "Wiederherstellen" (zwei entgegengesetzte Pfeile), mit der sich das Fenster nach einer Vergrößerung auf Vollbildgröße auf seine ursprüngliche Größe verkleinern lässt. Die Schaltfläche "Vollbild" (Pfeil nach oben) erscheint anstelle der Schaltfläche "Wiederherstellen", wenn das Fenster verkleinert wurde und ermöglicht, das Fenster wieder als Vollbild anzuzeigen. Die Schaltfläche Symbol (Pfeil nach unten) ersetzt das aktuelle Fenster durch ein Icon, ein kleines Symbol, das in der linken Ecke des Bildschirms erscheint. Der Bereich mit dem Sie arbeiten, wird als Objektfenster bezeichnet.

Steuerung des Hauptmenüs

Sie können ein Menüfenster öffnen und eine Option entweder über die Tastatur oder mit der Maus auswählen. Vor dem Öffnen eines Objektes sind nur zwei Menüs (Objekt und Info) verfügbar. Die anderen Menüs sind noch nicht aktiviert.

Steuerung über die Tastatur

Drücken Sie gleichzeitig [ALT] und den unterstrichenen Buchstaben der gewünschten Option. Mit der [F10]-Taste gelangen Sie ebenfalls zum Menü.

Beispiel: Mit [Alt]-O Öffnen Sie das Fenster Objekte.

Mit dem [PFEIL RECHTS] und [PFEIL LINKS] können Sie sich wie folgt innerhalb eines Menüs bewegen. Drücken Sie die Tasten [PFEIL HOCH] bzw. [PFEIL RUNTER], um auf die einzelnen Optionen zuzugreifen. Oder geben Sie den unterstrichenen Buchstaben der Optionsbezeichnung ein. Drei Punkte (...) nach einer Option zeigen an, daß bei der Auswahl dieser Option ein Dialogfeld geöffnet wird, das ausgefüllt werden muß.

Mit der [ENTER]-Taste bestätigen Sie eine Auswahl.

Mit der [ESC]-Taste können Sie ein Menüfenster schließen, um ein neues auszuwählen.

Mit der Befehlsschaltfläche "Abbrechen" können Sie ein geöffnetes Dialogfeld schließen.

Mit [ALT]-[F4] oder dem Systemmenüfeld können Sie das aktive Fenster schließen.

Steuerung mit der Maus

Bewegen Sie den Mauszeiger auf das Menü, und drücken Sie die linke Maustaste. Wenn das Fenster geöffnet ist, bewegen Sie den Mauszeiger auf die gewünschte Option und drücken erneut die linke Maustaste. Sie können das Menüfenster schließen, indem Sie einmal außerhalb des entsprechenden Fensters mit der Maus klicken.

Steuerung über die Funktionsleiste

Die Funktionsleiste ermöglicht einen schnellen Zugriff auf viele der in der Objekt-Kalkulation verfügbaren Befehle.

Bedeutung der Symbole in der Funktionsleiste:

- Neues Objekt laden
- Bestehendes Objekt öffnen
- Objekt speichern unter...
- Eingabefaktoren ändern

- Parameter ändern
- Kapitalbedarf
- Tilgungsplan
- Verlauf Zinsen/Tilgung
- Monatliche Belastung
- Ergebnisdruck

Die schnellste Möglichkeit der Menübedienung

1. Zeigen Sie mit der Maus auf den Menüpunkt.
2. Halten Sie die linke Maustaste gedrückt.
3. Ziehen Sie mit der Maus die Markierung nach unten auf den gewünschten Bildschirm. Lassen Sie die linke Maustaste wieder los.

Kapitel 5

Die Hauptmenüpunkte

Menü Objekt

Neu

Verwenden Sie diesen Befehl, um ein neues Objekt zu erstellen. Mit diesem Menüpunkt beginnt die eigentliche Kalkulation von Objekten. Sie wollen ein neues Objekt erstellen - sozusagen ein "jungfräuliches" Blatt Papier in die Schreibmaschine spannen. Im Unterschied zu manchen anderen Verwaltungsprogrammen müssen Sie bei der Objekt-Kalkulation beim Anlegen eines neuen Objektes nicht sogleich einen Namen bestimmen. Damit können Sie sich Zeit lassen, bis das Objekt gespeichert wird.

Folgende Informationen zu einem Objekt können eingegeben werden:

- Objekt-Text Zeile 1
- Objekt-Text Zeile 2
- Objekt-Text Zeile 3
- Kaufpreis (DM)
- Maklergebühren (%)
- Grunderwerbssteuer (%)
- Notar & Gerichtskosten (%)
- Eigenkapital (DM)
- Disagio (0..10) (%)
- Nominalzins (%)
- Tilgung (%)
- Steuersatz (%)
- Anteil Grund und Boden (%)
- Gebühren (DM)
- LV-Beitrag (DM)
- LV-Laufzeit (Jahre)
- LV-Auszahlung (DM)
- zu betrachtende Jahre (Jahre)
- EB mit 10e/EB Ohne 10e/Neubau/Altbau

- Baujahr
- Monatliche Mieteinnahmen (DM/Monat)

Öffnen

Verwenden Sie diesen Befehl, um ein bestehendes Objekt zu öffnen. Sie können immer nur ein Objekt öffnen. Wenn Sie mit einem geöffneten Objekt nicht länger arbeiten möchten, schließen Sie es mit dem Befehl "Schließen" oder speichern Sie es mit dem Befehl "Speichern" bzw. "Speichern unter" ab.

Der Aufbau des Dialogfensters "öffnen" entspricht fast dem Dialogfenster "speichern unter". Sie können entweder den Namen des Objekts im Eingabefeld DATEINAME eingeben oder das Objekt direkt mit einem Doppelklick auf einen Namen der Liste laden. Alle Objekte der Objektkalkulation haben die Dateinamenserweiterung ".OBK".

Schließen

Verwenden Sie diesen Befehl, um das geladene Objekt zu schließen. Das Programm warnt Sie, wenn Sie ein Objekt schließen möchten, ohne daß die Änderungen gespeichert wurden.

Speichern

Verwenden Sie diesen Befehl, um das aktive Objekt unter seinem aktuellen Namen im aktuellen Verzeichnis und im entsprechenden Dateiformat zu speichern. Wenn Sie noch keinen Objektnamen vergeben haben, so wählen Sie bitte "Speichern unter".

Speichern unter

Verwenden Sie diesen Befehl, um das aktive Objekt unter seinem aktuellen

Namen im aktuellen Verzeichnis und im entsprechenden Dateiformat zu speichern. Wenn Sie ein Dokument zum ersten Mal speichern, zeigt das Programm das Dialogfeld "Speichern unter" an, in dem Sie Ihrem Objekt einen Namen geben können. Wenn Sie den Namen, das Verzeichnis oder das Format eines bereits bestehenden Objekts vor dem Speichern ändern möchten, wählen Sie den Befehl Speichern unter. Die Objekte erhalten normalerweise die Extension (Dateinamenserweiterung) "OBK".

Namen dürfen maximal acht Zeichen, Buchstaben oder Ziffern und keine Leerzeichen beinhalten. Die Extension (Namenserweiterung), abgetrennt durch einen Punkt, darf maximal drei Zeichen enthalten. Sie sollten aber im Normalfall keine andere Extension vergeben.

Normalerweise speichert die Objekt-Kalkulation die Datei im aktuellen Verzeichnis (Standardverzeichnis). Dieser Verzeichnisname wird direkt unter dem Wort Verzeichnisname angezeigt. Falls Sie ein anderes Verzeichnis für die Speicherung wählen möchten, können Sie es im entsprechenden Fenster wählen. Mit einem Doppelklick wechseln Sie das Standardverzeichnis für die aktuelle Sitzung. Im einzeiligen Listefeld "Laufwerke" können Sie das Laufwerk zum Speichern verändern.

Unter der Rubrik Dateityp läßt sich das Format für die Speicherung verändern. Ein anderes Format wird nur benötigt, wenn Sie die Datei mit einem anderen Programm weiterbearbeiten möchten. In diesem Programm werden die Dateien nicht in ein anderes Dateiformat konvertiert.

Beenden

Rufen Sie den Menüpunkt "OBJEKT ENDE" auf, oder geben Sie die Tastenkombination [ALT + F4] ein.

Wichtig: Schalten Sie den Computer nie einfach aus. Verlassen Sie die Objekt-Kalkulation und WINDOWS wie bekannt. Da das Programm und WINDOWS beim Verlassen des Programms noch nicht gespeicherte Dateien in einem Dialogfenster reklamieren, vermeiden Sie Datenverluste.

Menü Bearbeiten

Eingabefaktoren

In diesem Programmteil können Sie die Eingabefaktoren für Ihr Objekt ändern. Ein Objekt enthält im Programm nur die für uns wesentlichen Eingabefaktoren. So werden zum Beispiel zusätzliche Förderungen vom Staat bei Investitionen in den neuen Bundesländern durch zeitlich begrenzte Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz nicht berücksichtigt. Ebenso sind in diesem Programm keine Steuertabellen hinterlegt. Die Kalkulation basiert auf dem von Ihnen eingegebenen prozentualen Steuersatz. Auch dies haben wir stark vereinfacht. Normalerweise müßten wir die Steuervergünstigungen von Ihrem zu versteuernden Einkommen subtrahieren und dann in der Steuertabelle nach dem Steuersatz nachschlagen. Beachten Sie bitte, daß Sie von einem Feld zu einem anderen Feld nur dann wandern können, wenn Sie im aktuellen Feld einen gültigen Eintrag hinterlegt haben.

Die Eingabegrößen:

OBJEKT-TEXT

Der "Objekt-Text" beschreibt in 3 Zeilen á 35 Zeichen das Objekt, um das es sich in Ihrer Kalkulation handelt. Sie können in diese 3 Felder Eintragungen nach Belieben vornehmen. Diese Eintragungen sind für die Kalkulation nicht notwendig und haben keinen Einfluß auf die eigentliche Kalkulation des Objektes. Nutzen Sie diese Felder bitte dennoch, denn Sie helfen Ihnen später, wenn Sie ein Objekt identifizieren möchten. Wir haben diesen Objekt-Text eingeführt, da der Dateiname allein mit seinen 8 Buchstaben oder Ziffern nicht immer so aussagekräftig ist. Der von Ihnen eingegebene Text wird auch beim Ergebnisausdruck mitgedruckt.

Beispiel für den Objekt-Text:

Heusenstamm, 82 qm DIN/ 91 qm Bj.91
3 Zimmer Kü/Bad/WC + gr. Balkon
moderne Ausstattung, ohne Makler

BAUJAHR

Das "Baujahr" können Sie zwar schon im Objekt-Text eingeben, aber in diesem

separaten Feld wird das Baujahr erneut benötigt. Das Baujahr wird auf dem Ergebnisausdruck mitausgedruckt.

Kalkulationsbedingungen

KAUFPREIS

Der "Kaufpreis" wird in DM eingegeben. Der Kaufpreis, der oft auch mit dem Begriff "Erbwerbskosten" bezeichnet wird, muß größer als 0,- DM sein. Der Kaufpreis ist der Betrag, für den Sie das Objekt oder die Immobilie kaufen. In diesem Betrag sind die Notar- und Gerichtskosten noch nicht enthalten.

Beispiel für den Kaufpreis:

350.000,00 DM

MAKLERGEBÜHREN

Die "Maklergebühren" werden in Prozent vom Kaufpreis eingegeben. Wenn Sie Ihr Objekt über einen Makler vermittelt bekommen, so werden voraussichtlich Maklergebühren anfallen. In der Regel sind diese Maklergebühren 5% vom Kaufpreis zzgl. MwSt. Bei einem Mehrwertsteuersatz von 15% wären somit 5,75% Maklergebühren zu berücksichtigen.

Beispiele für die Maklergebühren:

5,75 % wenn Sie einen Makler einsetzen
0,00 % wenn Sie keinen Makler einsetzen

GRUNDERWERBSSTEUER

Die "Grunderwerbssteuer" wird in Prozent vom Kaufpreis eingegeben. Dies ist eine Steuer, die bei dem Erwerb von Grundstücken oder Immobilien anfällt. (Dies sind in der Regel 2,00% des Kaufpreises, die der Käufer trägt). Die Grundsteuer ist eine Steuer auf Ihr Grundvermögen der Immobilie, die aufgrund des Einheitswertes festgesetzt und von der Gemeinde erhoben wird. Informieren Sie sich bitte bei Ihrem Finanzamt über die aktuellen Sätze für die Grunderwerbssteuer.

Beispiel für die Grunderwerbssteuer:

2,00 %

NOTAR & GERICHTSKOSTEN

Die "Notar- & Gerichtskosten" werden in Prozent vom Kaufpreis eingegeben. Dies ist der Einfachheit halber ein Schätzwert. Zur Zeit kalkulieren Finanzberater und Banken mit einem Prozentsatz von ca. 1,0%-1,5% an Notar- und Gerichtskosten. Die Notarkosten ermittelt der Notar anhand einer Tabelle. Diese Kosten sind teilweise absolute Pauschalen aber auch prozentuale Honorarsätze. Wenn Sie Ihre Immobilie mit einem Kredit finanzieren wollen, so müssen Sie eine Grundschuld in das Grundbuch eintragen lassen. Bei einer Grundschuldbestellung erklärt der Eigentümer die Belastung seiner Immobilie. Bei einer Grundschuldeintragung sind die Notarkosten bei einem Darlehen höher als bei einer Finanzierung ohne Darlehen. Die Gebühren bei einer Grundschuldeintragung werden einer Berechnungstabelle entnommen und belaufen sich bei einem Kredit von 150.000,--DM auf ca. 350,--DM Gebühren und bei 200.000,--DM auf ca 400,--DM Gebühren.

Beispiel für die Grunderwerbssteuer:

1,50 %

EIGENKAPITAL

Das "Eigenkapital" wird in DM eingegeben. Das Eigenkapital oder auch "Eigenmittel" genannt ist das Kapital, das Sie aus eigenen Mitteln für die Finanzierung eines Objektes zur Verfügung stellen können. Bei einer Baufinanzierung gelten als Eigenkapital Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Bausparguthaben (soweit sie zuteilungsreif sind, also ohne Zwischenfinanzierung sofort zur Verfügung stehen) und der Erlös aus dem Verkauf von Wertpapieren. Im weiteren Sinne rechnen zu den Eigenmitteln das bereits bezahlte Grundstück, bezahlte Baumaterialien und Architektenleistungen, Verwandtendarlehen, Arbeitgebendarlehen, öffentliche Zuschüsse sowie Eigenleistungen. Beachten Sie aber bitte, daß Sie natürlich auch diese Leistungen bei der Kalkulation des Objekt bzw. der Immobilie berücksichtigen müssen. Damit die monatliche Belastung tragbar ist, sollten bei einer Baufinanzierung ca. 20 bis 30% des Kaufpreises oder der

Herstellungskosten durch Eigenkapital abgedeckt sein.

Beispiel für das Eigenkapital:

35000,00DM

DISAGIO

Das "DISAGIO" wird in % eingegeben. Das Disagio wird oft auch als DAMNUM bezeichnet. Gemeint ist die Differenz zwischen dem Nominalbetrag (Rückzahlungsbetrag bei einem Kredit) und dem Auszahlungsbetrag eines Hypothekendarlehens. Das Disagio kann steuerlich abgesetzt werden; bei selbstgenutztem Wohneigentum allerdings nur bei Auszahlung des Darlehens vor Einzug. Bei der Vereinbarung eines Disagios mit der Bank ist der Zinssatz entsprechend niedriger. Die Finanzämter akzeptieren ein DISAGIO bis zu maximal 10%. Manchmal spricht man von einem 92%igen Disagio oder von einem 8%igen Disagio. Gemeint ist immer das Gleiche. Bei einem Disagio von 92% werden nur 92% des Kreditbetrages ausgezahlt. Ist der Kredit also 300.000 DM so werden nur 276.000 DM ausgezahlt. Unter einem 8%igen Disagio ist die Kürzung des Kreditbetrages zu verstehen. Ein Kredit in Höhe von 300.000 DM wird bei der Auszahlung um 8% gekürzt. Somit werden auch in diesem Fall 276.000 DM von der Bank ausgezahlt. Das Disagio ist ein vorweggenommener Zins. Wenn Sie ein Disagio nutzen, so sind auch Ihre Kreditzinsen entsprechend niedriger. Im Programm zur Objekt-Kalkulation tragen Sie das Disagio bitte innerhalb des Intervalls zwischen 0..10 ein. In der Maske zur Erfassung der Eingabefaktoren werden Sie darauf noch einmal hingewiesen.

Beispiele für das DISAGIO / DAMNUM:

0,00% Wenn Sie kein DISAGIO nutzen

8,00% Wenn Sie ein DISAGIO mit 92%iger Auszahlung nutzen.

NOMINALZINS

Der "Nominalzins" wird in % eingegeben. Der Nominalzins ist der Zinssatz, mit dem das Darlehen zu verzinsen ist. Dies ist der monatlich prozentuale Anteil

von dem aufgenommenen Kredit. Dieser Betrag ist an den Darlehensgeber (Bank) monatlich zu entrichten. Der Unterschied zwischen Nominalzins und Effektivzins ist, daß der Effektivzins auf das Jahr bezogen ist und als eine sogenannte Vergleichsgröße herangezogen werden kann. Die Zinssätze sind regelmäßigen Schwankungen unterworfen; erkundigen Sie sich bitte bei der Bank über die aktuellen Zinssätze. Von der Bank bekommen Sie Ihren Zinssatz für eine Laufzeit von 5 oder 10 Jahren gewährt. Unabhängig von der Dauer Ihres gewährten Zinssatzes, rechnet das Programm auch für alle weiteren Jahre mit dem selben Zinssatz. Dies ist selbstverständlich auch ein wenig vereinfacht, aber auf diese Weise haben Sie einen konstanten Zinssatz über die Laufzeit im Feld "Anzahl der Jahre".

Beispiel für den Zinssatz:

7,20%

TILGUNG

Die "Tilgung" wird in % eingegeben. Die Tilgungen sind die regelmäßigen Leistungen des Kreditnehmers zur Rückzahlung des Darlehens. Die Tilgungsrate wird monatlich immer größer. Die Bank erhält von Ihnen eine monatliche Zahlung, die die Zinszahlung und die Tilgung enthält. Da die Zinsen immer auf einem sinkenden Betrag ermittelt werden, kann die Tilgungsrate bei gleichbleibender monatlicher Belastung erhöht werden.

Beispiel:

Kredit = 100.000,00 DM

Zinssatz = 7%

Tilgung = 3%

Raten	Zinsen	Tilgung	Restschuld
10.000,00	7.000,00	3.000,00	97.000,00
10.000,00	6.790,00	3.210,00	93.790,00
10.000,00	6.565,30	3.434,70	90.355,30
10.000,00			

usw.

Dieses Beispiel wurde der Einfachheit halber auf das Jahr bezogen.

Normalerweise müßte monatlich mit 1/12 der Zinsen gerechnet werden. Aber in diesem Beispiel ist sehr gut erkennbar, wie die Zinsen von Rate zu Rate fallen und die Tilgung von Rate zu Rate steigt. Dies liegt nur daran, daß der von Ihnen zu entrichtende Betrag an die Bank aus bürokratischen Gründen konstantgehalten wird.

Beispiel für die Tilgung:

1,00 %

STEUERSATZ

Der "Steuersatz" wird in % eingegeben. Aufgrund des Erwerbs einer Immobilie bestehen für Sie als Kapitalanleger oder als Eigennutzer eventuell steuerliche Vorteile. In diesem Programm sind keine Steuertabellen hinterlegt. Die Kalkulation basiert auf dem von Ihnen eingegebenen Steuersatz. Auch dies haben wir stark vereinfacht. Normalerweise müßten wir die Steuervergünstigungen von Ihrem zu versteuernden Einkommen subtrahieren und dann in der Steuertabelle nach dem Steuersatz nachschlagen. Primäres Ziel des vorliegenden Programmes ist die einfache Darstellung von einer komplizierten Kalkulation. Sie als Anwender sehen sehr schnell die Einflüsse Ihrer Eingabefaktoren bei dem Erwerb einer Immobilie. Die Tendenzen werden Ihnen auch anhand dieser leicht vereinfachten Darstellung aufgezeigt. Eine endgültige Klarheit über die zu zahlenden Steuern bekommen Sie spätestens bei Ihrer Steuererklärung vom Finanzamt auf den Pfennig genau mitgeteilt. Dies ist jedoch nicht die Aufgabe dieser PC-Lösung, sondern Sie sollen mit dem Programm ein Gespür für den Einfluß der Eingabegrößen auf die Ausgabegrößen entwickeln. Ebenso wurden aus dem Steuerrecht einige Ausnahmefälle nicht berücksichtigt. Wir sind der Meinung, daß die Vielzahl von Sonderfällen oftmals den einfachen Vorgang nicht mehr transparent genug darstellen.

Beispiel für den Steuersatz:

30,00 %

ANTEIL GRUND UND BODEN

Der "Anteil Grund und Boden" wird in % eingegeben. Diese Größe wird

benötigt, da dies steuerlich einen Einfluß hat. Bei einem Reihenhaus ist der Anteil an Grund und Boden höher als bei einer Eigentumswohnung eines Hochhauses. Zur Kalkulation eines Objektes ist die Größe nicht immer griffbereit. Aus diesem Grund wird sie auch oft geschätzt und somit in Prozent eingegeben. Das Modell zur Kalkulation Ihres Objektes wurde somit vereinfacht. Sie können jedoch den prozentualen Anteil Ihres Grund und Bodens anhand der Grundstücksgröße und der Flächengröße oder anhand der Aufteilungserklärung feststellen.

Beispiel für den Anteil an Grund und Boden:

10,00 %

GEBÜHREN

Die "Gebühren" werden in DM eingegeben. Die Gebühren fallen zum Beispiel bei der Schätzung einer Immobilie bei der Bank an. Erkundigen Sie sich bitte bei Ihrer Bank, ob auch Ihre Bank Schätz- oder Bearbeitungsgebühren berechnet. Die Bearbeitungsgebühren werden manchmal prozentual angegeben und liegen bei ca 0,5% - 1,00%. Bei Ihrer Hausbank könnten die Gebühren Verhandlungssache sein. Viele Banken haben die Gebühren aber auch gleich im Zinssatz mit verankert. Die Gebühren sind eine einmalige Zahlung und fallen in der Regel bei der Übernahme des Objektes oder der Immobilie an.

Beispiel für die Gebühren:

1300,00 DM (300,--DM Schätzgebühren)
 (1000,--DM Bearbeitungsgebühren)

MONATLICHE MIETEINNAHMEN

Die "monatlichen Mieteinnahmen" werden in DM eingegeben. Bitte geben Sie hier nur die Kaltmiete ein. In der Kaltmiete sind die Umlagen nicht enthalten. Wir gehen davon aus, daß Sie die Umlagen von der Hausverwaltung belastet bekommen und somit die Umlagen für Sie lediglich durchlaufende Posten an die Hausverwaltung sind.

Beispiel für die monatlichen Mieteinnahmen:

1300,00 DM (Kaltmiete ohne Umlagen)

ANZAHL DER JAHRE

Das Feld für die "Anzahl der Jahre" dient nur zur Darstellung. Wenn Sie in diesem Feld 15 Jahre eintragen, dann werden alle Ergebnisse für die nächsten 15 Jahre ausgerechnet und im Ergebnisteil dargestellt. Sie können zwischen 1 Jahr und 40 Jahren auswählen. In der rechten Feldhälfte befindet sich ein Pfeil. Wenn Sie mit der Maus auf diesen Pfeil klicken, öffnet sich ein Fenster, in dem Sie die Jahreszahl auswählen können.

Beispiel für die Anzahl der Jahre:

15 Jahre

LEBENSVERSICHERUNG / BEITRAG

Der "Lebensversicherungs-Beitrag" wird in DM eingegeben. Dies ist die monatliche Belastung, wenn Sie eine Lebensversicherung für die Tilgung des Darlehens einsetzen möchten.

Beispiel für den Beitrag der Lebensversicherung:

500,00DM (dies ist der monatliche Beitrag)

LEBENSVERSICHERUNG / LAUFZEIT

Die "Lebensversicherungs-Laufzeit" wird in Jahren eingegeben. Die meisten Lebensversicherungen gehen mindestens 12 Jahre, da die Auszahlung dann steuerfrei ist.

Beispiel für die Laufzeit der Lebensversicherung:

12 Jahre

LEBENSVERSICHERUNG / AUSZAHLUNG

Die "Lebensversicherungs-Auszahlung" wird in DM eingegeben. Dies ist der Betrag, der nach Ablauf der Laufzeit von der Lebensversicherungsgesellschaft ausgezahlt wird.

Beispiel für die Auszahlung der Lebensversicherung:

160.000,00DM

OBJEKTART

Die "Objektart" ist eine Auswahlvariable. Sie können optional eingeben, ob es:

- Eigenbedarf mit 10e ist
- Eigenbedarf ohne 10e ist
- Kapitalanlage Neubau ist
- Kapitalanlage Altbau ist

Wählen Sie mit der Maus eine von den vier Möglichkeiten aus, oder blättern Sie mit [PFEIL HOCH] oder [PFEIL RUNTER] bis Sie zu Ihrer Objektart gelangen. Diese Auswahl ist notwendig, da in Abhängigkeit dieser Auswahl unterschiedliche Steuervorteile existieren.

Beispiel für die Objektart:

Markieren bei "Eigenbedarf mit 10e"

Bedienung der Maske der Eingabegrößen:

[PFEIL HOCH]	wechselt ein Eingabefeld hoch
[PFEIL RUNTER]	wechselt ein Eingabefeld runter
[PFEIL LINKS]	wechselt innerhalb eines Feldes nach links
[PFEIL RECHTS]	wechselt innerhalb eines Feldes nach rechts
[F1]	ruft das Hilfesystem auf
[ESC]	bricht die Maske ab und kehrt zurück zum Menü
[ENTER]	bestätigt das Eingabefeld
[ALT]	wechselt zum Menü
[F10]	wechselt zum Menü

Parameter

In diesem Programmteil werden die Abschreibungssätze geändert.

Spalte 1:	Jahr
Spalte 2:	Abschreibung nach 10e
Spalte 3:	Abschreibung Neubau
Spalte 4:	Abschreibung für gebrauchte Objekte

Mit den Cusortasten blättern Sie innerhalb der Jahre. Auf dem rechten Rand befindet sich ein Scrollbalken. Bewegen Sie bitte den Scrollbalken mit der Maus, wenn Sie sich zu einem anderen Jahr bewegen möchten.

Bedienung:

[PFEIL HOCH]	wechselt ein Eingabefeld hoch
[PFEIL RUNTER]	wechselt ein Eingabefeld runter
[PFEIL LINKS]	wechselt innerhalb eines Feldes nach links
[PFEIL RECHTS]	wechselt innerhalb eines Feldes nach rechts
[F1]	ruft das Hilfesystem auf
[ESC]	bricht die Maske ab und kehrt zurück zum Menü
[ALT]	wechselt zum Menü
[F10]	wechselt zum Menü

Ausgabe

Kapitalbedarf

Diese Ausgabe ist eine Schnellübersicht. Sie zeigt Ihnen den Kapitalbedarf an. Ebenso sehen Sie den notwendigen Kredit. Dies ist eine Anzeige, von der aus Sie jeden Menüpunkt aktivieren können. Der Kapitalbedarf ermittelt sich wie folgt:

Kaufpreis

DM

+ Maklergebühren (%)	DM
+ Grunderwerbssteuer (%)	DM
+ Notar & Gerichtskosten (%)	DM
Gesamtkaufpreis	DM
- Eigenkapital	DM
Kapitalbedarf	DM
+ Disagio (%)	DM
Kredit	DM

Tilgungsplan

Im Tilgungsplan können Sie mit dem Push-Button in der linken unteren Ecke ein Kalenderjahr vor- oder zurückblättern. Nutzen sie hierzu bitte [PFEIL LINKS] oder [PFEIL RECHTS] oder klicken Sie auf die vorgesehenen Buttons für "Pfeil links" und "Pfeil rechts".

Der Tilgungsplan enthält:

- Jahr
- Zinsen pro Jahr
- Tilgung pro Jahr
- LV-Beitrag pro Jahr
- LV-Auszahlung pro Jahr
- Restschuld
- AFA (steuermindernd)
- ZINSEN (steuermindernd)
- DISAGIO (steuermindernd)
- MIETE (wird versteuert)
- Steuerermindernde Beträge
- Netto-Steuerermäßigung
- monatliche Belastung ohne Steuerermäßigung
- monatliche Belastung mit Steuerermäßigung

Es werden immer nur soviel Jahre angezeigt, wie Sie in der Eingabegröße "ANZAHL DER JAHRE" eingegeben haben. Wenn Sie für Ihre Auswertung nur 10 Jahre sehen möchten, so tragen Sie bei Anzahl der Jahre bitte 10 ein. Es wird immer vom 1. Jahr aus angezeigt. Leider ist es nicht möglich, daß z.B. die Jahre 4-14 angezeigt werden.

Graphik

Durch diesen Menüpunkt erhalten Sie eine graphische Darstellung Ihrer Objektverwaltung. Sie können die ausgewählte Graphik durch Ziehen mit der linken Maustaste verschieben und an der aktuellen Mausposition durch Loslassen neu einfügen. Durch das Anklicken außerhalb der Graphik verlassen Sie diesen Menüpunkt.

Tilgung/Zinsen

Die Graphik der Tilgung/ Zinsen zeigt Ihnen einmal die monatlichen Tilgungsraten und Zinsraten in einer Funktion.

Die Legende zeigt Ihnen die zugehörige Bedeutung der Graphiken im Koordinatensystem.

Monatliche Belastung

Die Graphik der monatlichen Belastung zeigt Ihnen einmal die monatliche Belastung ohne die Steuerermäßigung und einmal den Verlauf der monatlichen Belastung mit Steuerermäßigung.

Die Legende zeigt Ihnen die zugehörige Bedeutung der Graphiken im Koordinatensystem.

Ergebnis

Ergebnis Ausdruck

Der Ergebnisausdruck enthält die wichtigsten Informationen über das aktuelle Objekt. Der Ergebnisausdruck teilt sich in 3 verschiedene Ergebnisteile auf:

EXEMPLARE

Geben Sie in diesem Feld bitte die Anzahl der gewünschten Exemplare ein. Als Einträge sind 1..9 möglich. Wenn Sie mit der Maus auf den rechten Pfeil klicken, dann öffnet sich ein Auswahlfenster, in dem Sie die Anzahl der

Exemplare auswählen können.

ART DER AUSGABE

Kreuzen sie bitte an, welche von den 3 Seiten Sie ausdrucken möchten.

- Eingabe / Ergebnisse
- Verlauf der Zinsen / Tilgung (graphische Darstellung)
- Tilgungsplan.

Diese 3 Seiten geben Ihnen optimale Unterlagen für Ihr geplantes Objekt.

Informationen des Ergebnisausdrucks

Objekt:

83qm 3 Zimmer Kü/Bad/WC Baujahr: 1993
Balkon+ Parkplatz
Heusenstamm/Musterstr. 1

Eigenbedarf 10e

Eingaben:

Kaufpreis	(DM)	250.000.00
Maklergebühren	(%)	5.75
Grunderwerbssteuer	(%)	2.00
Notar & Gerichtskosten	(%)	1.00
Eigenkapital	(DM)	50.000.00
Disagio (0..10)	(%)	0.00
Nominalzins	(%)	7.00
Tilgung	(%)	2.00
Steuersatz	(%)	30.00
Anteil Grund und Boden	(%)	10.00
Gebühren	(DM)	0.00
LV-Beitrag	(DM)	0.00
LV-Laufzeit	(Jahre)	0.00
LV-Auszahlung	(DM)	0.00
Anzahl der Jahre	(Jahre)	20.00
Monatliche Mieteinnahmen(DM)		0.00

Ergebnisse:

Kaufpreis		250.000.00 DM
+ Maklergebühren	(5.75%)	14.375.00 DM
+ Grunderwerbssteuer	(2.00%)	5.000.00 DM
+ Notar & Gerichtskosten	(1.00%)	2.500.00 DM
=====		

Gesamtkaufpreis		271.875.00 DM
- Eigenkapital		50.000.00 DM
=====		

Kapitalbedarf		221.875.00 DM
+ Disagio	(0.00%)	0.00 DM
=====		

Kredit 221.875.00 DM

Tilgungsplan

Kapitalbedarf		
JAHR	Zinsen	Tilgung
	DM/Jahr	DM/Jahr
0		
1	15531.25	4437.50
2	15220.63	4748.12
3	14888.26	5080.49
4	14532.62	5436.13
5	14152.09	5816.66
6	13744.93	6223.82
7	13309.26	6659.49
8	12843.10	7125.65
9	12344.30	7624.45
10	11810.59	8158.16
11	11239.52	8729.23
12	10628.47	9340.28
13	9974.65	9994.10
14	9275.06	10693.69
15	8526.51	11442.24
16	7725.55	12243.20

17	6868.53	13100.22
18	5951.51	14017.24
19	4970.30	14998.45
20	3920.41	16048.34

Lebensversicherung und Schulden

JAHR	LV-Beitrag DM/Jahr	LV Auszahlung DM	Rest Schuld DM
0	0.00	0.00	221875.00
1	0.00	0.00	217437.50
2	0.00	0.00	212689.38
3	0.00	0.00	207608.89
4	0.00	0.00	202172.76
5	0.00	0.00	196356.10
6	0.00	0.00	190132.28
7	0.00	0.00	183472.79
8	0.00	0.00	176347.14
9	0.00	0.00	168722.69
10	0.00	0.00	160564.53
11	0.00	0.00	151835.30
12	0.00	0.00	142495.02
13	0.00	0.00	132500.92
14	0.00	0.00	121807.23
15	0.00	0.00	110364.99
16	0.00	0.00	98121.79
17	0.00	0.00	85021.57
18	0.00	0.00	71004.33
19	0.00	0.00	56005.88
20	0.00	0.00	39957.54

Steuereinflüsse

J	AFA	Zinsen	Disagio	Miete	Gesamt	Netto
	Steuer-	Steuer-	Steuer-	Steuer-	Steuer-	Steuer-
	mindernd	mindernd	mindernd	einfluss	mindernd	ermäßigung
	DM/Jahr	DM/Jahr	DM/Jahr	DM/Jahr	DM/Jahr	DM/Jahr
1	13500.00	12000.00	0.00	0.00	25500.00	7650.00
2	13500.00	12000.00	0.00	0.00	25500.00	7650.00
3	13500.00	12000.00	0.00	0.00	25500.00	7650.00
4	13500.00	0.00	0.00	0.00	13500.00	4050.00
5	11250.00	0.00	0.00	0.00	11250.00	3375.00
6	11250.00	0.00	0.00	0.00	11250.00	3375.00
7	11250.00	0.00	0.00	0.00	11250.00	3375.00
8	11250.00	0.00	0.00	0.00	11250.00	3375.00
9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Belastungen

Jahr Belastung ohne Steuer-
ermäßigung Belastung mit Steuer-
ermäßigung

0		
1	1664.06	1026.56
2	1664.06	1026.56
3	1664.06	1026.56
4	1664.06	1326.56
5	1664.06	1382.81
6	1664.06	1382.81
7	1664.06	1382.81
8	1664.06	1382.81
9	1664.06	1664.06
10	1664.06	1664.06
11	1664.06	1664.06
12	1664.06	1664.06
13	1664.06	1664.06
14	1664.06	1664.06
15	1664.06	1664.06
16	1664.06	1664.06
17	1664.06	1664.06
18	1664.06	1664.06
19	1664.06	1664.06
20	1664.06	1664.06

Brutto Steuerersparnis 135.000.00
Wertsteigerung (6,6% p.Jahr) 647.602.60

Kapitel 6

Menüpunkt Hilfe

Index als Hilfestellung

Die Hilfetextstellung von OBJEKTW ist nach den Prinzipien von Hypertext organisiert. Dies bedeutet, daß man von einem Begriff zum nächsten springen kann. Genutzt werden kann diese Hilfestellung auf zwei verschiedene Arten:

1. Als kontextsensitive (situationsabhängige) Hilfe.

Sie haben in einem Menü eine Option markiert oder befinden sich in einem Dialogfenster und drücken F1 - OBJEKTW zeigt Ihnen die Informationen an, die zu dieser Funktion gehören.

2. Als zielorientierte Hilfe.

Hierzu müssen Sie jedoch das Hilfe-Menü öffnen. Benutzen Sie hierzu das Fragezeichen ganz rechts in der Ecke.

Es gibt jedoch noch eine andere Art, mit der Maus kontextsensitive Hilfe aufzurufen:

Sie drücken [PFEIL HOCH] + [F1]. Um den Zeiger rankt sich ein Fragezeichen. Aktivieren Sie einfach die Menüfunktion, die Sie interessiert, oder klicken Sie auf einen Bildschirmbereich: OBJEKTW zeigt das entsprechende Hilfe-Fenster dazu.

Der Index

Wenn Sie die Taste [F1] drücken, ohne ein Menü geöffnet zu haben, präsentiert OBJEKTW den Hilfe-Index (den Sie ansonsten auch über das Hilfe-Menü aktivieren können.) Der Index ist das oberste Level; mit der entsprechenden Schaltfläche im Hilfefenster kommen Sie auch jederzeit wieder dorthin und von dort aus verzweigt sich alles. Das Hilfefenster arbeitet übrigens wie ein

Programmfenster und kann dementsprechend vergrößert, verkleinert, verschoben oder auch als Sinnbild abgelegt werden. Sie können das Hilfefenster zudem zusammen mit OBJEKTW so auf einem Bildschirm anordnen, daß beide Fenster zu sehen sind.

Linien oder Punkte

Sie finden in den Hilfefenstern Begriffe, die entweder mit einer Linie oder mit Punkten unterstrichen sind.

1. Durchgehend unterstrichene Begriffe bedeuten, daß es hier noch eine Ebene tiefer geht: => ein Verzweigungsbegriff. Sie klicken darauf oder drücken die [ENTER]-Taste
2. Begriffe, die mit Pünktchen unterstrichen sind, besagen, daß Sie Informationen dazu anschauen, jedoch nicht anspringen können.

Die Menüs

Auch die Hilfestellung verfügt über eine eigene Menüleiste, mit der Sie Ihre Aktionen steuern können.

DATEI:

Mit dem DATEI-Menü können Sie eine andere Hilfestellung zu einem anderen Windows-Programm öffnen oder den soeben gezeigten Hilfebegriff ausdrucken.

BEARBEITEN/KOPIEREN:

Mit diesem Befehl können Sie Ihren aktuellen Hilfe-Text in die Zwischenablage kopieren. Nur von dort aus kann Ihr ausgewählter Hilfe-Text in einen anderen Text eingefügt werden.

BEARBEITEN/ANMERKEN:

Mit diesem Befehl können Sie Ihrem Hilfe-Text eine Anmerkung hinzufügen. Dargestellt wird Ihre Anmerkung durch eine Büroklammer. Ein Anklicken auf diese Büroklammer ermöglicht Ihnen die Einsicht in Ihren Hilfe-Text.

LESEZEICHEN:

Dieses Menü setzt eine Textmarke in dem aktuellen Hilfe-Fenster. Alle Lesezeichen, die von Ihnen gesetzt wurden, werden im Menü angezeigt. Nun fällt es Ihnen leicht von einer Information zur anderen zu springen.

Die Schaltflächen oben im Hilfefenster können Ihnen helfen, die gewünschte Information zu finden.

INHALT

Der Programmpunkt "Inhalt" zeigt eine Liste von Hilfethemen für das Objekt-Kalkulationsprogramm. Das Programm zur Objekt-Kalkulation unterstützt Sie mit einer Hilfe zu folgenden Themen:

- Menüpunkt => Erläuterung der Menüpunkte
- Fachbegriffe => Erläuterung der Fachbegriffe
- Symbolleiste => Erläuterung der Symbolleiste

SUCHEN

Der Programmpunkt "Suchen" zeigt ein Dialogfeld an, in dem Sie ein Thema angeben können, nach dem gesucht werden soll.

ZURÜCK

Der Programmpunkt "Zurück" zeigt das vorangehende Thema zur Objekt-Kalkulation an.

BISHER

Der Programmpunkt "Bisher" zeigt eine chronologische Liste der Hilfethemen an, die während der aktuellen Hilfesitzung der Objekt-Kalkulation eingesehen wurden.

GLOSSAR

Der Programmpunkt "Glossar" zeigt eine Liste von Windows-Ausdrücken und deren Definitionen an.

Wenn Sie lernen möchten, wie die Hilfe verwendet wird, drücken Sie die [F1]-Taste, während das Hilfefenster geöffnet ist. Oder wählen Sie aus dem Menü Hilfe des Anwendungsprogramms den Befehl Hilfe benutzen.

Info

Unter diesem Pogrammpunkt finden Sie Angaben zum Autor des Programmes zur Objekt-Kalkulation.

Über

Im Programmteil "ÜBER" sehen Sie weitere und aktuelle Informationen zum Programm. Hier wird insbesondere die Datei "README.WRI" angezeigt. Diese Datei ist die selbe Datei, die Sie nach der Installation angezeigt bekommen. "README.WRI" wird mit der Textverarbeitung WRITE angezeigt. Microsoft Windows Write ist ein Textverarbeitungsprogramm, mit dem Sie Dokumente für den alltäglichen Gebrauch erstellen und drucken können. Um ein Dokument mit Write erstellen zu können, müssen Sie wissen, wie ein Text im Write Fenster eingegeben, bearbeitet und formatiert wird, und wie Sie ihn in eine Datei speichern und auf dem Drucker ausgeben können. Die Datei Readme.WRI wurde von den Autoren erstellt und enthält unter anderem Zusatzinformationen zu den aktuellen Änderungen, die im Handbuch nicht mehr berücksichtigt werden.

Bewegen innerhalb des Textes README.WRI

Sie können sich in Write innerhalb des Dokumentes mit den Bildlaufleisten auf dem Bildschirm bewegen. Um die Einfügemarke zu verschieben, zeigen Sie mit der Maus auf die gewünschte Stelle in Ihrem Dokument und klicken Sie die Maustaste.

Da in einem Textverarbeitungsprogramm häufig Eingaben über die Tastatur vorgenommen werden, sind in Write eine Reihe von Tasten mit speziellen Funktionen belegt, die ein schnelles Auffinden der gewünschten Textstellen ermöglichen. Hierzu gehören neben den Cursortasten, die [SPACE]-Taste und die [ENTER]-Taste. Die unten erwähnte Taste 5 ist die Zahl 5 auf dem

numerischen Tastenfeld. Stellen Sie sicher, daß die [NUM-LOCK]-Taste eingeschaltet ist.

Taste	Bedeutung der Taste
[POS1]	Zum Zeilenanfang
[ENDE]	Zum Zeilenende
[5+PFEIL RUNTER]	Zur nächsten Zeile
[5+PFEIL RUNTER]	Zur vorherigen Zeile
[BILD RUNTER]	Ein Bild nach unten
[BILD HOCH]	Ein Bild nach oben
[STRG+POS1]	Zum Dokumentenanfang
[STRG+ENDE]	Zum Dokumentenende

Zu einer bestimmten Seite gehen

Sie können aber auch zu einer bestimmten Seite gehen.

1. Wählen Sie im Menü SUCHEN den Befehl GEHE ZU SEITE. Oder drücken Sie die [F4]-Taste. Das Dialogfeld GEHE ZU wird angezeigt.

2. Geben Sie im Feld "SEITE" die Zahl der Seite ein, die angezeigt werden soll.

3. Wählen Sie "OK"

Das Dialogfeld wird ausgeblendet, und die Einfügemarke befindet sich jetzt am Anfang der ausgewählten Seite.

Suchen von Texten

Mit dem Befehl "Suchen" im Menü SUCHEN können Sie nach einem Zeichen, einem Wort oder einer Gruppe von Zeichen oder Wörtern in der WRITE-DATEI suchen. Wenn Sie mit dem Befehl "Suchen" arbeiten, beginnt die Suche an der Einfügemarke oder am Ende des markierten Abschnitts. Wird das Dokumentenende erreicht, wird der Suchvorgang automatisch am Dokumentenanfang fortgesetzt und verläuft weiter bis zum Ausgangspunkt der Suche.

Drucken der Datei README.WRI

Wenn Sie einen Drucker angeschlossen und installiert haben, können Sie Ihre README-Datei drucken.

1. Vergewissern Sie sich, daß der Text aus README.WRI im Write-Fenster angezeigt wird.
2. Wählen Sie im Menü "DATEI" den Befehl "DRUCKEN". Das Dialogfeld Drucken wird angezeigt.
3. Wählen Sie die gewünschte Option aus.
4. Wählen Sie "OK".

Es erscheint ein Dialogfeld mit der Meldung, daß Write Ihren Text gerade druckt.

Normalerweise werden dann immer alle Seiten der Datei README.WRI gedruckt. Wenn Sie nur bestimmte Seiten drucken möchten, so geben Sie bitte bei dem Feld Seite die Größen "SEITE VON " und "SEITE BIS " ein. Selbstverständlich können Sie auch mehrere Kopien mit der Option "KOPIE" erzeugen. Wenn Sie mehr als eine Kopie wählen, so wird das Dokument zunächst einmal komplett ausgedruckt und dann immer wieder, entsprechend der Anzahl der Exemplare, in vollem Umfang.

Verlassen der Datei README.WRI

Verlassen Sie die Datei mit dem Befehl "DATEI" und wählen Sie "BEENDEN". Falls Sie versehentlich die Datei geändert haben, so erhalten Sie eine Sicherheitsabfrage, ob Sie die Änderungen speichern möchten. Geben Sie hier bitte ein NEIN ein.

Kapitel 7

Anhang:

Aufbau der Dateien "*.OBK"

Die Objektdateien sind einfache ASCII-Dateien. Wenn sie Ihre Daten aus anderen Systemen importieren möchten, oder Ihre Eingabefaktoren in andere Programme exportieren möchten, so halten Sie sich bitte an folgenden Dateiaufbau:

Die Zeichen 1..40 beinhalten jeweils den Inhalt der jeweiligen Eingabegröße, Im Anschluß befindet sich dann eine Dokumentation der zuvorstehenden Eingabegröße.

Beispiel "DEMO1.OBK"

54qm, Frank. 3 Zi Kü Bad	Objekt-Text1
zentr.Lage Hochhaus Balk.	Objekt-Text2
Neub. Priv. Schloßstr.4	Objekt-Text3
250000.00	Kaufpreis (DM)
5.75	Maklergebühren (%)
2.00	Grunderwerbssteuer (%)
1.00	Notar & Gerichtskosten (%)
50000.00	Eigenkapital (DM)
0.00	Disagio (0..10) (%)
7.00	Nominalzins (%)
2.00	Tilgung (%)
30.00	Steuersatz (%)
10.00	Anteil Grund und Boden (%)
0.00	Gebühren (DM)
0.00	LV-Beitrag (DM)
0.00	LV-Laufzeit (Jahre)
0.00	LV-Auszahlung (DM)
20	zu betrachtende Jahre
Kapitalanlage Neubau	EB mit 10e/EB Ohne
1993.00	Baujahr
1200.00	Monatliche Miete(DM/Monat)

Hotline / Kundendienst

Das vorliegende Programm wird von einem Kundendienst in Form einer Hotline unterstützt. Nachstehend finden Sie einige Hilfen, wie Sie sich auf den Anruf vorbereiten sollten, wenn Sie mit uns in Verbindung treten.

Bevor Sie sich an den Kundendienst der Objekt-Kalkulation durch die Hoppe Unternehmensberatung wenden, versuchen Sie bitte zuerst das Problem nachzuvollziehen, so daß Sie uns die exakte Abfolge der Ereignisse mitteilen können. Tritt das Problem erneut auf, dann treten Sie mit uns auf dem Postweg, via Telefax oder Telefon mit nachstehenden Informationen in Verbindung:

Produktinformationen:

Objekt-Kalkulation, Versions-Nr. und Dateidatum. Diese Informationen erhalten Sie im Programmteil "ÜBER" aus dem Hauptmenü der Objekt-Kalkulation.

Systeminformationen:

Geben Sie Marke und Modell Ihres Computers an.

Speicherresidente Programme:

Wenn beim Auftreten des Problems speicherresidente Programme geladen waren, dann listen Sie diese bitte samt Ihrer Versionsnummern auf.

Inhalt Autoexec.bat und Config.sys:

Den Inhalt dieser Dateien können Sie ansehen, indem Sie folgendes beim DOS-PROMPT eingeben:

TYPE c:autoexec.bat [ENTER]

TYPE c:config.sys [ENTER]

Fehlermeldungen:

Schreiben Sie bitte den exakten Wortlaut aller Fehlermeldungen auf.

Versuchte Lösungen:

Notieren Sie die einzelnen Schritte aller Versuche, die Sie zum Lösen des Problems unternommen haben und welche Ergebnisse damit erzielt wurden.

Sollten Sie nach Beachten der voranstehenden Vorschläge weiterhin Hilfe benötigen und können keine Antworten im Handbuch, in der Hilfeunterstützung oder im Readme-Text finden, dann wenden sie sich bitte an:

Ulrich Hoppe / Volker Hoppe
Hoppe Unternehmensberatung
Borsigstraße 7
D-63150 Heusenstamm

Telefon: 06104/65327
Telefax: 06104/67705

Hotlineberechtigung

Unsere Hotline und der Kundenservice sind leider nicht kostenlos aber dennoch kostengünstig. Für eine Jahrespauschale in Höhe von 24,--DM beantworten wir gerne Ihre Fragen zu Ihren Problemen zur Objekt-Kalkulation. Geben Sie hierzu bitte Ihre Kontonummer auf der Registrierungskarte an. Kreuzen Sie bitte auch an, ob Sie eine Hotlineberechtigung wünschen. Per Bankeinzug werden Ihnen dann 24,--DM auf Ihrem Konto jährlich belastet. Der Betrag ist jeweils für ein Kalenderjahr nach Eingang der Registrierungskarte. Wenn Sie die Hotlineberechtigung nicht mehr wünschen, so können Sie bis zu 2 Monaten vor Beendigung des Registrierungsjahres kündigen.

Beispiel:

Registrierung 15.05.94
Kündigung bis 15.03.95

Planungen für die nächste Version

Da das Thema Baufinanzierung stets aktuellen und gesetzlichen Bestimmungen unterworfen ist, bedarf das vorliegende Produkt kontinuierlichen Anpass-

sungen in Form von Updates.

Wir wollen diesen Anforderungen gerne gerecht werden. Bisher sind für die nächste Version folgende Änderungen geplant:

- Anpassung an die gesetzlichen Neuerungen
- Anpassung mehrerer Darlehen mit einem 1. Rang und einem 2. Rang.
- Auswertung der Ausgabemöglichkeiten
- Export in andere Systeme

Einige Programmteile, die viele Anwender vielleicht vermissen, haben wir in einem separaten Programm erstellt. In diesem Zusammenhang möchten wir auf zwei weitere Produkte von Ulrich und Volker Hoppe hinweisen. Es handelt sich einmal um ein Programm zur Berechnung von Lebensversicherungen und auf der anderen Seite um ein Programm zur Ermittlung von Rentenversicherungen. Beide Programme stehen im engen Zusammenhang zur Objekt-Kalkulation. Testen Sie doch einmal diese beiden Produkte, vielleicht ist die eine oder andere Lösung schon in diesen Produkten enthalten.

Gerne berücksichtigen wir auch Ihre Vorschläge. Schicken Sie uns dazu bitte ein Fax oder einen Brief mit den Änderungswünschen oder Verbesserungsvorschlägen. Beachten Sie aber bitte, daß wir auch künftig nicht alle Ausnahme- und Sonderfälle betrachten wollen.

Viele unserer Anwender der Objekt-Kalkulation haben gerade dies sehr stark gelobt. Die primären Vorteile sind darin zu sehen, daß in diesem Programm nicht alle Ausnahmefälle betrachtet werden, sondern das der Normalfall erstklassig dargestellt wird. Komplikationen aufgrund von Ausnahmefällen treten bei der Nutzung gar nicht erst auf. Der Normalfall wird transparent dargestellt.

Fachbegriffe

10e

10e beschreibt vom Gesetz eine Abschreibungsform für Eigenbedarf.

AfA

AfA steht für "Absetzung für Abnutzung". Wirtschaftsgüter, insbesondere Gebäude, verlieren mit den Jahren an Wert. Dieser Verlust lässt sich steuerlich absetzen, indem die Anschaffungskosten auf die einzelnen Jahre der Nutzungsdauer verteilt werden.

Eigenbedarf

Wenn Sie ein Objekt selbst nutzen, so spricht man von "Eigenbedarf".

Disagio

Das Disagio ist ein vorweggenommener Zins. Das "DISAGIO" wird in % eingegeben. Das Disagio wird oft auch als DAMNUM bezeichnet. Gemeint ist die Differenz zwischen dem Nominalbetrag (Rückzahlungsbetrag bei einem Kredit) und dem Auszahlungsbetrag eines Hypothekendarlehens. Das Disagio kann steuerlich abgesetzt werden; bei selbstgenutztem Wohneigentum allerdings nur bei Auszahlung des Darlehens vor Einzug. Bei der Vereinbarung eines Disagios mit der Bank ist der Zinssatz entsprechend niedriger. Die Finanzämter akzeptieren ein DISAGIO bis zu maximal 10%. Manchmal spricht man von einem 92%igen Disagio oder von einem 8%igen Disagio. Gemeint ist immer das Gleiche. Bei einem Disagio von 92% werden nur 92% des Kreditbetrages ausgezahlt. Ist der Kredit also 300.000 DM so werden nur 276.000 DM ausgezahlt. Unter einem 8%igen Disagio ist die Kürzung des Kreditbetrages zu verstehen. Ein Kredit in Höhe von 300.000 DM wird bei der Auszahlung um 8% gekürzt. Somit werden auch in diesem Fall 276.000 DM von der Bank ausgezahlt. Das Disagio ist ein vorweggenommener Zins. Wenn Sie ein Disagio nutzen, so sind auch Ihre Kreditzinsen entsprechend niedriger. Im Programm zur Objekt-Kalkulation tragen Sie das Disagio bitte innerhalb des Intervalls zwischen 0..10 ein. In der Maske zur Erfassung der Eingabefaktoren werden Sie darauf noch einmal hingewiesen.

Beispiel für das DISAGIO / DAMNUM:

- 0,00% Wenn Sie kein DISAGIO nutzen
- 8,00% Wenn Sie ein DISAGIO mit 92%iger Auszahlung nutzen.

Gebühren

Allgemeine Gebühren könnten zum Beispiel von der Bank für Schätzungen des Kaufobjektes anfallen.

Gerichtskosten

Für die Abwicklung von Notar- und Gerichtskosten kalkuliert man durchschnittlich 1% vom Kaufpreis. Die "Notar & Gerichtskosten" werden in Prozent vom Kaufpreis eingegeben. Dies ist der Einfachheit halber ein Schätzwert. Zur Zeit kalkulieren Finanzberater und Banken mit einem Prozentsatz von ca. 1,0%-1,5% an Notar und Gerichtskosten. Die Notarkosten ermittelt der Notar anhand einer Tabelle. Diese Kosten sind teilweise absolute Pauschalen aber auch prozentuale Honorarsätze. Wenn Sie Ihre Immobilie mit einem Kredit finanzieren wollen, so müssen Sie eine Grundschuld in das Grundbuch eintragen lassen. Bei einer Grundschuldbestellung erklärt der Eigentümer die Belastung seiner Immobilie. Bei einer Grundschuldeintragung sind die Notarkosten bei einem Darlehen höher, als bei einer Finanzierung ohne Darlehen. Die Gebühren bei einer Grundschuldeintragung werden einer Berechnungstabelle entnommen und belaufen sich bei einem Kredit von 150.000,--DM auf ca. 350,--DM Gebühren und bei 200.000,--DM auf ca 400,--DM Gebühren.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist das Kapital, das Sie zur Investition zur Verfügung stellen können. Das "Eigenkapital" wird in DM eingegeben. Das Eigenkapital (auch "Eigenmittel" genannt) ist das Kapital, das Sie aus eigenen Mitteln für die Finanzierung eines Objektes zur Verfügung stellen können. Bei einer Baufinanzierung gelten als Eigenkapital Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Bausparguthaben (soweit sie zuteilungsreif sind, also ohne Zwischenfinanzierung sofort zur Verfügung stehen) und der Erlös aus dem Verkauf von Wertpapieren. Im weiteren Sinne rechnen zu den Eigenmitteln das bereits bezahlte Grundstück, bezahlte Baumaterialien und Architektenleistungen, Verwandtendarlehen, Arbeitgebendarlehen, öffentliche Zuschüsse sowie Eigenleistungen. Beachten Sie aber bitte, daß Sie natürlich auch diese Leistungen bei der Kalkulation des Objektes bzw. der Immobilie berücksichtigen müssen. Damit die monatliche Belastung tragbar ist, sollten bei einer Baufinanzierung ca. 20 bis 30% des Kaufpreises oder der Herstellungskosten durch Eigenkapital abgedeckt sein.

Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird Ihnen vom Finanzamt in Rechnung gestellt und beträgt 2% vom Kaufpreis.

Grund und Boden

Mit "Anteil Grund und Boden" gibt man den Anteil des Verkaufspreises an, der für den Grund und Boden zu kalkulieren ist. Der "Anteil Grund und Boden" wird in % eingegeben. Diese Größe wird benötigt, da dies steuerlich einen Einfluß hat. Bei Reihenhäusern ist der Anteil an Grund und Boden höher als bei einer Eigentumswohnung eines Hochhauses. Zur Kalkulation eines Objektes, ist die Größe nicht immer griffbereit. Aus diesem Grund wird sie auch oft geschätzt und somit in Prozent eingegeben. Das Modell zur Kalkulation Ihres Objektes wurde somit vereinfacht. Sie können jedoch den prozentualen Anteil Ihres Grund und Bodens anhand der Grundstücksgröße und der Flächengröße oder anhand der Aufteilungserklärung feststellen.

Immobilie

Die Immobilie ist die Wohnung oder das Haus, das Sie kaufen möchten. Die Immobilie wird auch als Objekt bezeichnet. Es ist ein unbebautes oder bebautes Grundstück. Bei bebauten Grundstücken einschließlich der darauf errichteten Gebäude.

Lebensversicherung

Eine Lebensversicherung kann im Zusammenhang mit dem Kredit abgeschlossen werden.

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist der Betrag, den Sie für das Objekt an den Verkäufer bezahlen müssen.

Maklergebühren

Die Maklergebühren fallen an, wenn Sie das Objekt durch einen Makler kennengelernt haben. Die Maklergebühren betragen:

5 % vom Kaufpreis zzgl. MwSt Maklergebühren = 5,75 % vom Kaufpreis

Miete

Die Miete bzw. die Mieteinnahme ist der Betrag, den Sie monatlich von Ihrem Mieter für die Nutzung der Wohnung erhalten.

Nominalzins

Der "Nominalzins" wird in % eingegeben. Der Nominalzins ist der Zinssatz, mit dem das Darlehen zu verzinsen ist. Dies ist der monatlich prozentuale Anteil von dem aufgenommen Kredit. Dieser Betrag ist an den Darlehensgeber (Bank) monatlich zu entrichten. Der Unterschied zwischen dem Nominalzins und Effektivzins ist, daß der Effektivzins auf das Jahr bezogen ist und als eine sogenannte Vergleichsgröße herangezogen werden kann. Die Zinssätze sind regelmäßigen Schwankungen unterworfen; erkundigen Sie sich bitte bei der Bank über die aktuellen Zinssätze. Von der Bank bekommen sie Ihren Zinssatz für eine Laufzeit von 5 oder 10 Jahren gewährt. Unabhängig von der Dauer Ihres gewährten Zinssatzes, rechnet das Programm auch für alle weiteren Jahre mit demselben Zinssatz. Dies ist selbstverständlich auch ein wenig vereinfacht, aber auf diese Weise haben Sie einen konstanten Zinssatz über die Laufzeit im Feld "Anzahl der Jahre".

Notar

Der Notar organisiert den Verkauf des Objektes.

Notaranderkonto

Das Notaranderkonto wird auch VALUTIERUNGSZUSCHLAG genannt. Auf den Namen eines Notars wird ein Bankkonto zur vorübergehenden treuhänderischen Verwahrung von Fremdgeldern eingerichtet. Das Notaranderkonto ermöglicht die vorzeitige Darlehenszahlung (Valutierung) zur Kaufpreis-

abwicklung, solange die Grundschild noch nicht eingetragen ist. Hierfür wird von der Bank in der Regel ein sogenannter Vorvalutierungszuschlag erhoben.

Objekt

Das Objekt ist die Wohnung oder das Haus, das Sie kaufen möchten. Das Objekt wird auch mit Immobilie bezeichnet. Es ist ein unbebautes oder bebautes Grundstück. Bei bebauten Grundstücken einschließlich der darauf errichteten Gebäude.

Tilgung

Die "Tilgung" wird in % eingegeben. Die Tilgungen sind die regelmäßigen Leistungen des Kreditnehmers zur Rückzahlung des Darlehens. Die Tilgungsrate wird monatlich immer größer. Die Bank erhält von Ihnen eine monatliche Zahlung, die die Zinszahlung und die Tilgung enthält. Da die Zinsen immer auf einen sinkenden Betrag ermittelt werden, kann die Tilgungsrate bei gleichbleibender monatlicher Belastung erhöht werden.

Beispiel:

Kredit = 100.000,00 DM

Zinssatz = 7%

Tilgung = 3%

Raten	Zinsen	Tilgung	Restschuld
10.000,00	7.000,00	3.000,00	97.000,00
10.000,00	6.790,00	3.210,00	93.790,00
10.000,00	6.565,30	3.434,70	90.355,30
10.000,00			

usw.

Dieses Beispiel wurde der Einfachheit halber auf das Jahr bezogen. Normalerweise müßte monatlich mit 1/12 der Zinsen gerechnet werden. Aber in diesem Beispiel ist sehr gut erkennbar, wie die Zinsen von Rate zu Rate fallen und die Tilgung von Rate zu Rate steigt. Dies liegt nur daran, daß der von Ihnen zu entrichtende Betrag an die Bank aus bürokratischen Gründen konstantgehalten wird.

Steuersatz

Der Steuersatz ist der Steueranteil in Prozent, der vom Käufer zu berücksichtigen ist.