

## Prognoserechnung für Vorsorgewohnung - Annuität

You Will Like It Investments  
Sun&Lake Top C7/OG

Neubauwohnung	
Anschaffungsjahr	2024
Kalkulationszeitraum	20 Jahre
Einkommensteuerprogression	50,000 %
Zwischen 18.001 € und 31.000 €: 35 %	
Nutzfläche	75,05 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	850,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	11,33 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	10.200,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	37,52 €
Jahresreinertrag	9.239,76 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,000 %

Wohnungsinformationen:  
Diese Berechnung dient nur zur  
vorläufigen Information und ersetzt  
keine Berechnung eines Steuerberaters!

Kaufpreisdaten	Gesamtbetrag	Grundwert	Bauwert
Kaufpreis in Prozent	100,00 %	20,00 %	80,00 %
Kaufpreisbetrag inkl. USt	668.748,00 €	133.749,60 €	534.998,40 €
- USt	111.458,00 €		111.458,00 €
- Kaufnebenkosten	40.993,63 €	8.198,73 €	32.794,90 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>598.283,63 €</b>	<b>141.948,33 €</b>	<b>456.335,30 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	7.971,80 €		
Aktueller Verkehrswert	668.748,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	8.910,70 €		
Verkehrswertsteigerung	2,000 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	993.724,35 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	35.774,08 €		
Veräußerungserlös	957.950,27 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	6.845,03 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	179.485,09 €
Fremdmittel	70,00 %	418.798,54 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>434.258,13 €</b>
Zinsen p.a.		2,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		2.201,86 €

<b>Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)</b>		<b>3,407 %</b>
<b>Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)</b>	25,000 %	<b>4,540 %</b>
<b>Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)</b>		<b>1,705 %</b>
<b>Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)</b>		<b>1,544 %</b>

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	23.406,18 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,500 %	10.031,22 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		200,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	7.356,23 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,130 %</b>	<b>40.993,63 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	434.258,13 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			8.685,16 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		564.535,57 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			6.774,43 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>15.459,59 €</b>

## Immobilien­ertragsteuer

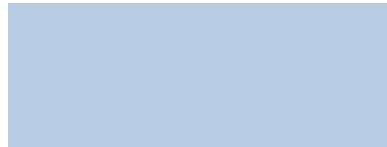
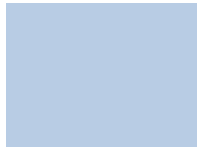
Ermittlung der Immobilien­ertragsteuer		
Verkaufspreis		993.724,35 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	598.283,63 €	
Abschreibung	136.900,59 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		461.383,04 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>532.341,31 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>532.341,31 €</b>
<b>Immobilien­ertragsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>159.702,39 €</b>

<b>Immobilien­ertragsteuer in % des Verkaufserlöses</b>	<b>16,07 %</b>
<b>Immobilien­ertragsteuer p.a.</b>	<b>0,80 %</b>

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	798 247,88
- Eigenmittel	179 485,09
- Summe Mitteleinsatz	300 651,36
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>318 111,43</b>

Jahr	Miete	Mietausfall- wagnis	Repara- turen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab- schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommens- steuer	Ertrag nach Steuern
2024	10 200,00	306,00	204,00	450,24		8 626,64	6 845,03	-6 231,91	-6 231,91	-3 115,95	3 729,08
2025	10 404,00	312,12	208,08	459,24	0,00	8 263,02	6 845,03	-5 683,49	-11 915,40	-2 841,75	4 003,28
2026	10 612,08	318,36	212,24	468,43	0,00	7 891,97	6 845,03	-5 123,95	-17 039,36	-2 561,98	4 283,05
2027	10 824,32	324,73	216,49	477,80	0,00	7 513,34	6 845,03	-4 553,06	-21 592,42	-2 276,53	4 568,50
2028	11 040,81	331,22	220,82	487,35	0,00	7 126,97	6 845,03	-3 970,59	-25 563,01	-1 985,29	4 859,74
2029	11 261,62	337,85	225,23	497,10	0,00	6 732,71	6 845,03	-3 376,30	-28 939,31	-1 688,15	5 156,88
2030	11 486,86	344,61	229,74	507,04	0,00	6 330,39	6 845,03	-2 769,95	-31 709,26	-1 384,98	5 460,05
2031	11 716,59	351,50	234,33	517,18	0,00	5 919,85	6 845,03	-2 151,30	-33 860,56	-1 075,65	5 769,38
2032	11 950,93	358,53	239,02	527,53	0,00	5 500,93	6 845,03	-1 520,11	-35 380,67	-760,05	6 084,98
2033	12 189,94	365,70	243,80	538,08	0,00	5 073,44	6 845,03	-876,10	-36 256,77	-438,05	6 406,98
2034	12 433,74	373,01	248,67	548,84	0,00	4 637,22	6 845,03	-219,03	-36 475,80	-109,52	6 735,51
2035	12 682,42	380,47	253,65	559,82	0,00	4 192,08	6 845,03	451,37	-36 024,43	225,68	7 070,71
2036	12 936,07	388,08	258,72	571,01	0,00	3 737,85	6 845,03	1 135,37	-34 889,07	567,68	7 412,71
2037	13 194,79	395,84	263,90	582,43	0,00	3 274,34	6 845,03	1 833,24	-33 055,82	916,62	7 761,65
2038	13 458,68	403,76	269,17	594,08	0,00	2 801,36	6 845,03	2 545,28	-30 510,54	1 272,64	8 117,67
2039	13 727,86	411,84	274,56	605,96	0,00	2 318,71	6 845,03	3 271,76	-27 238,79	1 635,88	8 480,91
2040	14 002,41	420,07	280,05	618,08	0,00	1 826,20	6 845,03	4 012,98	-23 225,81	2 006,49	8 851,52
2041	14 282,46	428,47	285,65	630,44	0,00	1 323,63	6 845,03	4 769,23	-18 456,57	2 384,62	9 229,65
2042	14 568,11	437,04	291,36	643,05	0,00	810,79	6 845,03	5 540,83	-12 915,74	2 770,42	9 615,45
2043	14 859,47	445,78	297,19	655,91	0,00	287,47	6 845,03	6 328,09	-6 587,65	3 164,04	10 009,07
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						



Mittel-  
einsatz

14 066,64  
14 156,05  
14 247,33  
14 340,51  
14 435,65  
14 532,76  
14 631,91  
14 733,12  
14 836,45  
14 941,93  
15 049,62  
15 159,56  
15 271,79  
15 386,36  
15 503,32  
15 622,73  
15 744,63  
15 869,08  
15 996,12  
16 125,81

## Tilgungsplan

Kreditbetrag	418.798,54 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>434.258,13 €</b>
Zinsen p.a.	2,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	2.201,86 €

Rate (Annuität)	monatlich nachsüssig
Verzinsung	1/4-jährlich klm/360

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	434.258,13 €	26.422,35 €	8.626,64 €	17.795,71 €	416.462,42 €
2	416.462,42 €	26.422,35 €	8.263,02 €	18.159,33 €	398.303,08 €
3	398.303,08 €	26.422,35 €	7.891,97 €	18.530,38 €	379.772,70 €
4	379.772,70 €	26.422,35 €	7.513,34 €	18.909,01 €	360.863,69 €
5	360.863,69 €	26.422,35 €	7.126,97 €	19.295,38 €	341.568,31 €
6	341.568,31 €	26.422,35 €	6.732,71 €	19.689,64 €	321.878,66 €
7	321.878,66 €	26.422,35 €	6.330,39 €	20.091,96 €	301.786,70 €
8	301.786,70 €	26.422,35 €	5.919,85 €	20.502,50 €	281.284,21 €
9	281.284,21 €	26.422,35 €	5.500,93 €	20.921,43 €	260.362,78 €
10	260.362,78 €	26.422,35 €	5.073,44 €	21.348,91 €	239.013,87 €
11	239.013,87 €	26.422,35 €	4.637,22 €	21.785,13 €	217.228,73 €
12	217.228,73 €	26.422,35 €	4.192,08 €	22.230,27 €	194.998,47 €
13	194.998,47 €	26.422,35 €	3.737,85 €	22.684,50 €	172.313,97 €
14	172.313,97 €	26.422,35 €	3.274,34 €	23.148,01 €	149.165,95 €
15	149.165,95 €	26.422,35 €	2.801,36 €	23.620,99 €	125.544,96 €
16	125.544,96 €	26.422,35 €	2.318,71 €	24.103,64 €	101.441,32 €
17	101.441,32 €	26.422,35 €	1.826,20 €	24.596,15 €	76.845,17 €
18	76.845,17 €	26.422,35 €	1.323,63 €	25.098,72 €	51.746,45 €
19	51.746,45 €	26.422,35 €	810,79 €	25.611,56 €	26.134,88 €
20	26.134,88 €	26.422,35 €	287,47 €	26.134,88 €	0,00 €