

Prognoserechnung für Vorsorgewohnung - Annuität

You Will Like It Investments
Sun&Lake Top C8/DG

Neubauwohnung	
Anschaffungsjahr	2024
Kalkulationszeitraum	20 Jahre
Einkommensteuerprogression	50,000 %
Zwischen 18.001 € und 31.000 €: 35 %	
Nutzfläche	63,76 m ²
Mieteinnahmen p.m.	740,00 €
Miete je m ² p.m.	11,61 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	8.880,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	31,88 €
Jahresreinertrag	8.053,44 €
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	593.352,00 €	118.670,40 €	474.681,60 €
- USt	98.892,00 €		98.892,00 €
- Kaufnebenkosten	36.394,47 €	7.278,89 €	29.115,58 €
Anschaffungskosten	530.854,47 €	125.949,29 €	404.905,18 €
Anschaffungskosten je m ²	8.325,82 €		
Aktueller Verkehrswert	593.352,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m ²	9.306,02 €		
Verkehrswertsteigerung	2,000 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	881.689,86 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	31.740,83 €		
Veräußerungserlös	849.949,02 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	6.073,58 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	159.256,34 €
Fremdmittel	70,00 %	371.598,13 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		385.315,36 €
Zinsen p.a.		2,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		1.953,70 €

Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)		3,387 %
Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)	25,000 %	4,520 %
Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)		1,673 %
Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)		1,517 %

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	20.767,32 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,500 %	8.900,28 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		200,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	6.526,87 €
Gesamte Nebengebühren	6,134 %	36.394,47 €

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	385.315,36 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			7.706,31 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		500.909,96 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			6.010,92 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
Gesamtnebengebühren			13.717,23 €

Immobilien­er­trag­steuer

Ermittlung der Immobilien­er­trag­steuer		
Verkaufspreis		881.689,86 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	530.854,47 €	
Abschreibung	121.471,55 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		409.382,92 €
Veräußerungsgewinn		472.306,94 €
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		472.306,94 €
Immobilien­er­trag­steuer	30,00 %	141.692,08 €

Immobilien­er­trag­steuer in % des Verkaufserlöses	16,07 %
Immobilien­er­trag­steuer p.a.	0,80 %

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	708 256,94
- Eigenmittel	159 256,34
- Summe Mitteleinsatz	268 527,59
Gesamtgewinn	280 473,01

Jahr	Miete	Mietausfall-wagnis	Repara-turen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab-schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommens-steuer	Ertrag nach Steuern
2024	8 880,00	266,40	177,60	382,56		7 654,38	6 073,58	-5 674,52	-5 674,52	-2 837,26	3 236,32
2025	9 057,60	271,73	181,15	390,21	0,00	7 331,74	6 073,58	-5 190,81	-10 865,33	-2 595,41	3 478,17
2026	9 238,75	277,16	184,78	398,02	0,00	7 002,51	6 073,58	-4 697,29	-15 562,62	-2 348,65	3 724,93
2027	9 423,53	282,71	188,47	405,98	0,00	6 666,55	6 073,58	-4 193,76	-19 756,37	-2 096,88	3 976,70
2028	9 612,00	288,36	192,24	414,10	0,00	6 323,73	6 073,58	-3 680,01	-23 436,38	-1 840,00	4 233,57
2029	9 804,24	294,13	196,08	422,38	0,00	5 973,90	6 073,58	-3 155,83	-26 592,22	-1 577,92	4 495,66
2030	10 000,32	300,01	200,01	430,82	0,00	5 616,93	6 073,58	-2 621,03	-29 213,24	-1 310,51	4 763,06
2031	10 200,33	306,01	204,01	439,44	0,00	5 252,66	6 073,58	-2 075,37	-31 288,61	-1 037,68	5 035,89
2032	10 404,34	312,13	208,09	448,23	0,00	4 880,95	6 073,58	-1 518,64	-32 807,25	-759,32	5 314,26
2033	10 612,42	318,37	212,25	457,19	0,00	4 501,64	6 073,58	-950,61	-33 757,86	-475,31	5 598,27
2034	10 824,67	324,74	216,49	466,34	0,00	4 114,58	6 073,58	-371,06	-34 128,92	-185,53	5 888,05
2035	11 041,16	331,23	220,82	475,67	0,00	3 719,62	6 073,58	220,24	-33 908,68	110,12	6 183,70
2036	11 261,99	337,86	225,24	485,18	0,00	3 316,58	6 073,58	823,55	-33 085,13	411,78	6 485,35
2037	11 487,23	344,62	229,74	494,88	0,00	2 905,31	6 073,58	1 439,10	-31 646,03	719,55	6 793,13
2038	11 716,97	351,51	234,34	504,78	0,00	2 485,63	6 073,58	2 067,13	-29 578,90	1 033,57	7 107,14
2039	11 951,31	358,54	239,03	514,88	0,00	2 057,38	6 073,58	2 707,91	-26 870,99	1 353,95	7 427,53
2040	12 190,34	365,71	243,81	525,17	0,00	1 620,38	6 073,58	3 361,69	-23 509,30	1 680,84	7 754,42
2041	12 434,14	373,02	248,68	535,68	0,00	1 174,45	6 073,58	4 028,73	-19 480,57	2 014,37	8 087,94
2042	12 682,83	380,48	253,66	546,39	0,00	719,41	6 073,58	4 709,31	-14 771,26	2 354,65	8 428,23
2043	12 936,48	388,09	258,73	557,32	0,00	255,07	6 073,58	5 403,69	-9 367,57	2 701,85	8 775,42
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						



Mittel-
einsatz

12 553,74
12 634,53
12 717,00
12 801,19
12 887,13
12 974,87
13 064,44
13 155,88
13 249,23
13 344,53
13 441,81
13 541,12
13 642,51
13 746,00
13 851,66
13 959,52
14 069,64
14 182,04
14 296,80
14 413,94

Tilgungsplan

Kreditbetrag	371.598,13 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	385.315,36 €
Zinsen p.a.	2,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	1.953,70 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	385.315,36 €	23.444,44 €	7.654,38 €	15.790,06 €	369.525,30 €
2	369.525,30 €	23.444,44 €	7.331,74 €	16.112,70 €	353.412,60 €
3	353.412,60 €	23.444,44 €	7.002,51 €	16.441,93 €	336.970,67 €
4	336.970,67 €	23.444,44 €	6.666,55 €	16.777,89 €	320.192,79 €
5	320.192,79 €	23.444,44 €	6.323,73 €	17.120,71 €	303.072,08 €
6	303.072,08 €	23.444,44 €	5.973,90 €	17.470,53 €	285.601,55 €
7	285.601,55 €	23.444,44 €	5.616,93 €	17.827,51 €	267.774,04 €
8	267.774,04 €	23.444,44 €	5.252,66 €	18.191,78 €	249.582,26 €
9	249.582,26 €	23.444,44 €	4.880,95 €	18.563,49 €	231.018,77 €
10	231.018,77 €	23.444,44 €	4.501,64 €	18.942,80 €	212.075,97 €
11	212.075,97 €	23.444,44 €	4.114,58 €	19.329,86 €	192.746,12 €
12	192.746,12 €	23.444,44 €	3.719,62 €	19.724,82 €	173.021,29 €
13	173.021,29 €	23.444,44 €	3.316,58 €	20.127,86 €	152.893,44 €
14	152.893,44 €	23.444,44 €	2.905,31 €	20.539,13 €	132.354,31 €
15	132.354,31 €	23.444,44 €	2.485,63 €	20.958,81 €	111.395,50 €
16	111.395,50 €	23.444,44 €	2.057,38 €	21.387,06 €	90.008,44 €
17	90.008,44 €	23.444,44 €	1.620,38 €	21.824,06 €	68.184,39 €
18	68.184,39 €	23.444,44 €	1.174,45 €	22.269,99 €	45.914,40 €
19	45.914,40 €	23.444,44 €	719,41 €	22.725,03 €	23.189,37 €
20	23.189,37 €	23.444,44 €	255,07 €	23.189,37 €	0,00 €