

Prognoserechnung für Vorsorgewohnung - Annuität

You Will Like It Investments
Sun&Lake Top E1/EG

Neubauwohnung	
Anschaffungsjahr	2024
Kalkulationszeitraum	20 Jahre
Einkommensteuerprogression	50,000 %
Zwischen 18.001 € und 31.000 €: 35 %	
Nutzfläche	112,15 m ²
Mieteinnahmen p.m.	1.220,00 €
Miete je m ² p.m.	10,88 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	14.640,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	56,08 €
Jahresreinertrag	13.235,04 €
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	804.540,00 €	160.908,00 €	643.632,00 €
- USt	134.090,00 €		134.090,00 €
- Kaufnebenkosten	49.276,94 €	9.855,39 €	39.421,55 €
Anschaffungskosten	719.726,94 €	170.763,39 €	548.963,55 €
Anschaffungskosten je m ²	6.417,54 €		
Aktueller Verkehrswert	804.540,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m ²	7.173,79 €		
Verkehrswertsteigerung	2,000 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	1.195.504,12 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	43.038,15 €		
Veräußerungserlös	1.152.465,97 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	8.234,45 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	215.918,08 €
Fremdmittel	70,00 %	503.808,86 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		522.406,53 €
Zinsen p.a.		2,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		2.648,81 €

Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)		3,624 %
Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)	25,000 %	4,830 %
Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)		2,034 %
Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)		1,839 %

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	28.158,90 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,500 %	12.068,10 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		200,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	8.849,94 €
Gesamte Nebengebühren	6,125 %	49.276,94 €

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	522.406,53 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			10.448,13 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		679.128,49 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			8.149,54 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
Gesamtnebengebühren			18.597,67 €

Immobilienwertsteuer

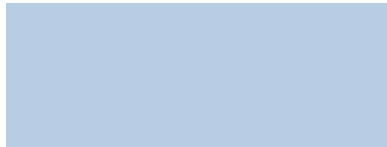
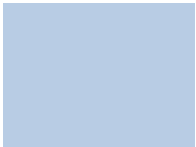
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		1.195.504,12 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	719.726,94 €	
Abschreibung	164.689,07 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		555.037,87 €
Veräußerungsgewinn		640.466,24 €
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		640.466,24 €
Immobilienwertsteuer	30,00 %	192.139,87 €

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

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	960 326,10
- Eigenmittel	215 918,08
- Summe Mitteleinsatz	335 927,66
Gesamtgewinn	408 480,36

Jahr	Miete	Mietausfall- wagnis	Repara- turen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab- schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommens- steuer	Ertrag nach Steuern
2024	14 640,00	439,20	292,80	672,96		10 377,73	8 234,45	-5 377,14	-5 377,14	-2 688,57	5 545,88
2025	14 932,80	447,98	298,66	686,42	0,00	9 940,30	8 234,45	-4 675,01	-10 052,15	-2 337,51	5 896,95
2026	15 231,46	456,94	304,63	700,15	0,00	9 493,93	8 234,45	-3 958,65	-14 010,80	-1 979,32	6 255,13
2027	15 536,09	466,08	310,72	714,15	0,00	9 038,44	8 234,45	-3 227,77	-17 238,57	-1 613,88	6 620,57
2028	15 846,81	475,40	316,94	728,43	0,00	8 573,65	8 234,45	-2 482,07	-19 720,64	-1 241,03	6 993,42
2029	16 163,74	484,91	323,27	743,00	0,00	8 099,36	8 234,45	-1 721,26	-21 441,90	-860,63	7 373,82
2030	16 487,02	494,61	329,74	757,86	0,00	7 615,38	8 234,45	-945,02	-22 386,92	-472,51	7 761,94
2031	16 816,76	504,50	336,34	773,02	0,00	7 121,50	8 234,45	-153,06	-22 539,97	-76,53	8 157,93
2032	17 153,09	514,59	343,06	788,48	0,00	6 617,54	8 234,45	654,97	-21 885,01	327,48	8 561,94
2033	17 496,16	524,88	349,92	804,25	0,00	6 103,28	8 234,45	1 479,37	-20 405,64	739,68	8 974,14
2034	17 846,08	535,38	356,92	820,33	0,00	5 578,51	8 234,45	2 320,48	-18 085,17	1 160,24	9 394,69
2035	18 203,00	546,09	364,06	836,74	0,00	5 043,02	8 234,45	3 178,64	-14 906,53	1 589,32	9 823,77
2036	18 567,06	557,01	371,34	853,48	0,00	4 496,59	8 234,45	4 054,19	-10 852,34	2 027,10	10 261,55
2037	18 938,40	568,15	378,77	870,55	0,00	3 938,99	8 234,45	4 947,49	-5 904,84	2 473,75	10 708,20
2038	19 317,17	579,52	386,34	887,96	0,00	3 370,00	8 234,45	5 858,90	-45,94	2 929,45	11 163,91
2039	19 703,51	591,11	394,07	905,72	0,00	2 789,38	8 234,45	6 788,79	6 742,85	3 394,39	11 628,85
2040	20 097,58	602,93	401,95	923,83	0,00	2 196,90	8 234,45	7 737,52	14 480,37	3 868,76	12 103,22
2041	20 499,53	614,99	409,99	942,31	0,00	1 592,31	8 234,45	8 705,49	23 185,86	4 352,74	12 587,20
2042	20 909,53	627,29	418,19	961,15	0,00	975,37	8 234,45	9 693,07	32 878,94	4 846,54	13 080,99
2043	21 327,72	639,83	426,55	980,38	0,00	345,82	8 234,45	10 700,68	43 579,62	5 350,34	13 584,79
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						



Mittel-
einsatz

15 862,11
15 948,48
16 036,67
16 126,71
16 218,66
16 312,54
16 408,41
16 506,30
16 606,25
16 708,31
16 812,52
16 918,93
17 027,59
17 138,54
17 251,82
17 367,50
17 485,61
17 606,22
17 729,37
17 855,11

Tilgungsplan

Kreditbetrag	503.808,86 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	522.406,53 €
Zinsen p.a.	2,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	2.648,81 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	522.406,53 €	31.785,73 €	10.377,73 €	21.408,00 €	500.998,53 €
2	500.998,53 €	31.785,73 €	9.940,30 €	21.845,43 €	479.153,11 €
3	479.153,11 €	31.785,73 €	9.493,93 €	22.291,79 €	456.861,31 €
4	456.861,31 €	31.785,73 €	9.038,44 €	22.747,28 €	434.114,03 €
5	434.114,03 €	31.785,73 €	8.573,65 €	23.212,08 €	410.901,95 €
6	410.901,95 €	31.785,73 €	8.099,36 €	23.686,37 €	387.215,59 €
7	387.215,59 €	31.785,73 €	7.615,38 €	24.170,35 €	363.045,24 €
8	363.045,24 €	31.785,73 €	7.121,50 €	24.664,22 €	338.381,01 €
9	338.381,01 €	31.785,73 €	6.617,54 €	25.168,19 €	313.212,83 €
10	313.212,83 €	31.785,73 €	6.103,28 €	25.682,45 €	287.530,38 €
11	287.530,38 €	31.785,73 €	5.578,51 €	26.207,22 €	261.323,17 €
12	261.323,17 €	31.785,73 €	5.043,02 €	26.742,71 €	234.580,46 €
13	234.580,46 €	31.785,73 €	4.496,59 €	27.289,14 €	207.291,32 €
14	207.291,32 €	31.785,73 €	3.938,99 €	27.846,74 €	179.444,58 €
15	179.444,58 €	31.785,73 €	3.370,00 €	28.415,73 €	151.028,85 €
16	151.028,85 €	31.785,73 €	2.789,38 €	28.996,35 €	122.032,51 €
17	122.032,51 €	31.785,73 €	2.196,90 €	29.588,83 €	92.443,68 €
18	92.443,68 €	31.785,73 €	1.592,31 €	30.193,42 €	62.250,26 €
19	62.250,26 €	31.785,73 €	975,37 €	30.810,36 €	31.439,90 €
20	31.439,90 €	31.785,73 €	345,82 €	31.439,90 €	0,00 €