

Prognoserechnung für Vorsorgewohnung - Annuität

You Will Like It Investments
Sun&Lake Top F3/DG

Neubauwohnung	
Anschaffungsjahr	2024
Kalkulationszeitraum	20 Jahre
Einkommensteuerprogression	50,000 %
Zwischen 18.001 € und 31.000 €: 35 %	
Nutzfläche	60,27 m ²
Mieteinnahmen p.m.	650,00 €
Miete je m ² p.m.	10,78 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	7.800,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	30,14 €
Jahresreinertrag	7.048,32 €
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	620.592,00 €	124.118,40 €	496.473,60 €
- USt	103.432,00 €		103.432,00 €
- Kaufnebenkosten	38.056,11 €	7.611,22 €	30.444,89 €
Anschaffungskosten	555.216,11 €	131.729,62 €	423.486,49 €
Anschaffungskosten je m ²	9.212,15 €		
Aktueller Verkehrswert	620.592,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m ²	10.296,86 €		
Verkehrswertsteigerung	2,000 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	922.167,07 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	33.198,01 €		
Veräußerungserlös	888.969,05 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	6.352,30 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	166.564,83 €
Fremdmittel	70,00 %	388.651,28 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		402.998,01 €
Zinsen p.a.		2,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		2.043,36 €

Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)		3,207 %
Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)	25,000 %	4,280 %
Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)		1,405 %
Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)		1,269 %

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	21.720,72 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,500 %	9.308,88 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		200,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	6.826,51 €
Gesamte Nebengebühren	6,132 %	38.056,11 €

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	402.998,01 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			8.059,96 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		523.897,41 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			6.286,77 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
Gesamtnebengebühren			14.346,73 €

Immobilien­er­trag­steuer

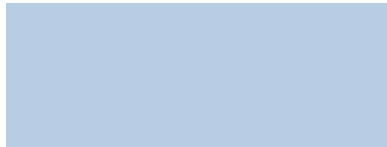
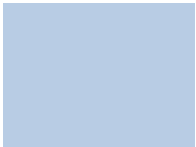
Ermittlung der Immobilien­er­trag­steuer		
Verkaufspreis		922.167,07 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	555.216,11 €	
Abschreibung	127.045,95 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		428.170,17 €
Veräußerungsgewinn		493.996,90 €
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		493.996,90 €
Immobilien­er­trag­steuer	30,00 %	148.199,07 €

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

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	740 769,98
- Eigenmittel	166 564,83
- Summe Mitteleinsatz	297 551,58
Gesamtgewinn	276 653,57

Jahr	Miete	Mietausfallwagnis	Reparaturen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab-schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommenssteuer	Ertrag nach Steuern
2024	7 800,00	234,00	156,00	361,68		8 005,65	6 352,30	-7 309,63	-7 309,63	-3 654,81	2 697,48
2025	7 956,00	238,68	159,12	368,91	0,00	7 668,21	6 352,30	-6 831,22	-14 140,84	-3 415,61	2 936,69
2026	8 115,12	243,45	162,30	376,29	0,00	7 323,87	6 352,30	-6 343,09	-20 483,93	-3 171,55	3 180,75
2027	8 277,42	248,32	165,55	383,82	0,00	6 972,49	6 352,30	-5 845,05	-26 328,99	-2 922,53	3 429,77
2028	8 442,97	253,29	168,86	391,49	0,00	6 613,94	6 352,30	-5 336,91	-31 665,90	-2 668,45	3 683,84
2029	8 611,83	258,35	172,24	399,32	0,00	6 248,06	6 352,30	-4 818,44	-36 484,33	-2 409,22	3 943,08
2030	8 784,07	263,52	175,68	407,31	0,00	5 874,70	6 352,30	-4 289,44	-40 773,78	-2 144,72	4 207,58
2031	8 959,75	268,79	179,19	415,46	0,00	5 493,71	6 352,30	-3 749,71	-44 523,48	-1 874,85	4 477,44
2032	9 138,94	274,17	182,78	423,77	0,00	5 104,94	6 352,30	-3 199,01	-47 722,49	-1 599,50	4 752,79
2033	9 321,72	279,65	186,43	432,24	0,00	4 708,23	6 352,30	-2 637,13	-50 359,62	-1 318,57	5 033,73
2034	9 508,16	285,24	190,16	440,89	0,00	4 303,41	6 352,30	-2 063,84	-52 423,47	-1 031,92	5 320,38
2035	9 698,32	290,95	193,97	449,70	0,00	3 890,32	6 352,30	-1 478,91	-53 902,38	-739,46	5 612,84
2036	9 892,29	296,77	197,85	458,70	0,00	3 468,78	6 352,30	-882,11	-54 784,49	-441,05	5 911,24
2037	10 090,13	302,70	201,80	467,87	0,00	3 038,64	6 352,30	-273,18	-55 057,67	-136,59	6 215,71
2038	10 291,93	308,76	205,84	477,23	0,00	2 599,70	6 352,30	348,11	-54 709,56	174,05	6 526,35
2039	10 497,77	314,93	209,96	486,77	0,00	2 151,80	6 352,30	982,01	-53 727,54	491,01	6 843,30
2040	10 707,73	321,23	214,15	496,51	0,00	1 694,74	6 352,30	1 628,79	-52 098,75	814,40	7 166,69
2041	10 921,88	327,66	218,44	506,44	0,00	1 228,35	6 352,30	2 288,70	-49 810,05	1 144,35	7 496,65
2042	11 140,32	334,21	222,81	516,57	0,00	752,42	6 352,30	2 962,01	-46 848,03	1 481,01	7 833,30
2043	11 363,13	340,89	227,26	526,90	0,00	266,78	6 352,30	3 649,00	-43 199,04	1 824,50	8 176,80
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						
					0,00						



Mittel-
einsatz

13 817,20
13 915,44
14 015,72
14 118,08
14 222,56
14 329,20
14 438,06
14 549,18
14 662,60
14 778,38
14 896,55
15 017,18
15 140,31
15 265,99
15 394,28
15 525,23
15 658,90
15 795,34
15 934,61
16 076,76

Tilgungsplan

Kreditbetrag	388.651,28 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	402.998,01 €
Zinsen p.a.	2,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	2.043,36 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	402.998,01 €	24.520,34 €	8.005,65 €	16.514,69 €	386.483,32 €
2	386.483,32 €	24.520,34 €	7.668,21 €	16.852,13 €	369.631,19 €
3	369.631,19 €	24.520,34 €	7.323,87 €	17.196,47 €	352.434,72 €
4	352.434,72 €	24.520,34 €	6.972,49 €	17.547,85 €	334.886,87 €
5	334.886,87 €	24.520,34 €	6.613,94 €	17.906,40 €	316.980,47 €
6	316.980,47 €	24.520,34 €	6.248,06 €	18.272,28 €	298.708,19 €
7	298.708,19 €	24.520,34 €	5.874,70 €	18.645,64 €	280.062,55 €
8	280.062,55 €	24.520,34 €	5.493,71 €	19.026,62 €	261.035,93 €
9	261.035,93 €	24.520,34 €	5.104,94 €	19.415,39 €	241.620,54 €
10	241.620,54 €	24.520,34 €	4.708,23 €	19.812,11 €	221.808,43 €
11	221.808,43 €	24.520,34 €	4.303,41 €	20.216,93 €	201.591,50 €
12	201.591,50 €	24.520,34 €	3.890,32 €	20.630,02 €	180.961,48 €
13	180.961,48 €	24.520,34 €	3.468,78 €	21.051,55 €	159.909,93 €
14	159.909,93 €	24.520,34 €	3.038,64 €	21.481,70 €	138.428,23 €
15	138.428,23 €	24.520,34 €	2.599,70 €	21.920,63 €	116.507,59 €
16	116.507,59 €	24.520,34 €	2.151,80 €	22.368,54 €	94.139,05 €
17	94.139,05 €	24.520,34 €	1.694,74 €	22.825,59 €	71.313,46 €
18	71.313,46 €	24.520,34 €	1.228,35 €	23.291,99 €	48.021,47 €
19	48.021,47 €	24.520,34 €	752,42 €	23.767,91 €	24.253,56 €
20	24.253,56 €	24.520,34 €	266,78 €	24.253,56 €	0,00 €