

## Prognoserechnung für Vorsorgewohnung - Annuität

You Will Like It Investments GmbH  
Haus der Zukunft - Mistelbach

Neubauwohnung	
Anschaffungsjahr	2025
Kalkulationszeitraum	20 Jahre
Einkommensteuerprogression	50,000 %
Zwischen 90.001 € und 1.000.000 €: 50 %	
Nutzfläche	266,86 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	3.603,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	13,50 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	43.236,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallwagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	266,86 €
Jahresreinertrag	37.871,88 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:  
Haus 1 Top 1  
Diese Berechnung dient nur zur  
vorläufigen Information und ersetzt  
keine Berechnung eines Steuerberaters!

Kaufpreisdaten	Gesamtbetrag	Grundwert	Bauwert
Kaufpreis in Prozent	100,00 %	30,00 %	70,00 %
Kaufpreisbetrag inkl. USt	1.455.240,00 €	436.572,00 €	1.018.668,00 €
- USt	242.540,00 €		242.540,00 €
- Kaufnebenkosten	92.407,74 €	27.722,32 €	64.685,42 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>1.305.107,74 €</b>	<b>464.294,32 €</b>	<b>840.813,42 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	4.890,61 €		
Aktueller Verkehrswert	1.455.240,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	5.453,20 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	2.384.580,19 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	85.844,89 €		
Veräußerungserlös	2.298.735,30 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	12.612,20 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	391.532,32 €
Fremdmittel	70,00 %	913.575,42 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>947.299,27 €</b>
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		5.269,88 €

<b>Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)</b>		<b>4,665 %</b>
<b>Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)</b>	25,000 %	<b>6,220 %</b>
<b>Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)</b>		<b>3,313 %</b>
<b>Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)</b>		<b>2,902 %</b>

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	50.933,40 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	25.466,70 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	16.007,64 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,350 %</b>	<b>92.407,74 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	947.299,27 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			18.945,99 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		1.231.489,05 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			14.777,87 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>33.723,85 €</b>

## Immobilienwertsteuer

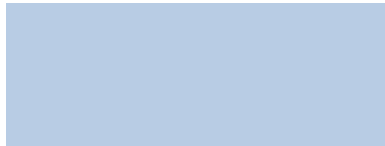
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		2.384.580,19 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	1.305.107,74 €	
Abschreibung	252.244,03 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		1.052.863,71 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>1.331.716,47 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>1.331.716,47 €</b>
<b>Immobilienwertsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>399.514,94 €</b>

<b>Immobilienwertsteuer in % des Verkaufserlöses</b>	<b>16,75 %</b>
<b>Immobilienwertsteuer p.a.</b>	<b>0,84 %</b>

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	1 899 220,36
- Eigenmittel	391 532,32
- Summe Mitteleinsatz	496 201,31
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>1 011 486,73</b>

Jahr	Miete	Mietausfall- wagnis	Repara- turen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab- schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommens- steuer	Ertrag nach Steuern	Mittel- einsatz
2025	43 236,00	1 297,08	864,72	3 202,32		28 258,17	12 612,20	-2 998,49	-2 998,49	-1 499,24	11 112,96	23 867,46
2026	44 316,90	1 329,51	886,34	3 282,38		27 181,94	12 612,20	-975,47	-3 973,95	-487,73	12 124,47	23 932,17
2027	45 424,82	1 362,74	908,50	3 364,44		26 072,61	12 612,20	1 104,34	-2 869,62	552,17	13 164,37	24 001,60
2028	46 560,44	1 396,81	931,21	3 448,55		24 929,14	12 612,20	3 242,53	372,91	1 621,26	14 233,47	24 075,97
2029	47 724,45	1 431,73	954,49	3 534,76		23 750,50	12 612,20	5 440,77	5 813,68	2 720,39	15 332,59	24 155,49
2030	48 917,57	1 467,53	978,35	3 623,13		22 535,59	12 612,20	7 700,77	13 514,45	3 850,38	16 462,58	24 240,41
2031	50 140,50	1 504,22	1 002,81	3 713,71		21 283,30	12 612,20	10 024,27	23 538,71	5 012,13	17 624,33	24 330,94
2032	51 394,02	1 541,82	1 027,88	3 806,55		19 992,49	12 612,20	12 413,07	35 951,79	6 206,54	18 818,74	24 427,35
2033	52 678,87	1 580,37	1 053,58	3 901,72		18 661,96	12 612,20	14 869,05	50 820,83	7 434,52	20 046,72	24 529,89
2034	53 995,84	1 619,88	1 079,92	3 999,26		17 290,50	12 612,20	17 394,09	68 214,92	8 697,05	21 309,25	24 638,84
2035	55 345,74	1 660,37	1 106,91	4 099,24		15 876,84	12 612,20	19 990,17	88 205,09	9 995,09	22 607,29	24 754,46
2036	56 729,38	1 701,88	1 134,59	4 201,72		14 419,68	12 612,20	22 659,30	110 864,40	11 329,65	23 941,85	24 877,04
2037	58 147,61	1 744,43	1 162,95	4 306,76		12 917,70	12 612,20	25 403,57	136 267,96	12 701,78	25 313,98	25 006,89
2038	59 601,30	1 788,04	1 192,03	4 414,43		11 369,51	12 612,20	28 225,10	164 493,06	14 112,55	26 724,75	25 144,32
2039	61 091,34	1 832,74	1 221,83	4 524,79		9 773,68	12 612,20	31 126,09	195 619,16	15 563,05	28 175,25	25 289,65
2040	62 618,62	1 878,56	1 252,37	4 637,91		8 128,75	12 612,20	34 108,82	229 727,97	17 054,41	29 666,61	25 443,21
2041	64 184,09	1 925,52	1 283,68	4 753,86		6 433,22	12 612,20	37 175,60	266 903,57	18 587,80	31 200,00	25 605,36
2042	65 788,69	1 973,66	1 315,77	4 872,71		4 685,52	12 612,20	40 328,82	307 232,39	20 164,41	32 776,61	25 776,45
2043	67 433,40	2 023,00	1 348,67	4 994,53		2 884,05	12 612,20	43 570,95	350 803,35	21 785,48	34 397,68	25 956,85
2044	69 119,24	2 073,58	1 382,38	5 119,39		1 027,16	12 612,20	46 904,53	397 707,88	23 452,26	36 064,47	26 146,96



## Tilgungsplan

Kreditbetrag	913.575,42 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>947.299,27 €</b>
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	5.269,88 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	947.299,27 €	63.238,58 €	28.258,17 €	34.980,41 €	912.318,86 €
2	912.318,86 €	63.238,58 €	27.181,94 €	36.056,64 €	876.262,22 €
3	876.262,22 €	63.238,58 €	26.072,61 €	37.165,97 €	839.096,25 €
4	839.096,25 €	63.238,58 €	24.929,14 €	38.309,44 €	800.786,81 €
5	800.786,81 €	63.238,58 €	23.750,50 €	39.488,08 €	761.298,73 €
6	761.298,73 €	63.238,58 €	22.535,59 €	40.702,99 €	720.595,74 €
7	720.595,74 €	63.238,58 €	21.283,30 €	41.955,28 €	678.640,47 €
8	678.640,47 €	63.238,58 €	19.992,49 €	43.246,09 €	635.394,38 €
9	635.394,38 €	63.238,58 €	18.661,96 €	44.576,62 €	590.817,76 €
10	590.817,76 €	63.238,58 €	17.290,50 €	45.948,08 €	544.869,68 €
11	544.869,68 €	63.238,58 €	15.876,84 €	47.361,74 €	497.507,93 €
12	497.507,93 €	63.238,58 €	14.419,68 €	48.818,89 €	448.689,04 €
13	448.689,04 €	63.238,58 €	12.917,70 €	50.320,88 €	398.368,16 €
14	398.368,16 €	63.238,58 €	11.369,51 €	51.869,07 €	346.499,09 €
15	346.499,09 €	63.238,58 €	9.773,68 €	53.464,90 €	293.034,19 €
16	293.034,19 €	63.238,58 €	8.128,75 €	55.109,82 €	237.924,36 €
17	237.924,36 €	63.238,58 €	6.433,22 €	56.805,36 €	181.119,01 €
18	181.119,01 €	63.238,58 €	4.685,52 €	58.553,06 €	122.565,95 €
19	122.565,95 €	63.238,58 €	2.884,05 €	60.354,53 €	62.211,42 €
20	62.211,42 €	63.238,58 €	1.027,16 €	62.211,42 €	0,00 €