

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	78,87 m ²
Mieteinnahmen p.m.	1.010,00 €
Miete je m ² p.m.	12,81 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	12.120,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallwagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	78,87 €
Jahresreinertrag	10.567,56 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:
Haus 1 Top 13
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	408.000,00 €	122.400,00 €	285.600,00 €
- USt	68.000,00 €		68.000,00 €
- Kaufnebenkosten	25.908,00 €	7.772,40 €	18.135,60 €
Anschaffungskosten	365.908,00 €	130.172,40 €	235.735,60 €
Anschaffungskosten je m ²	4.639,38 €		
Aktueller Verkehrswert	408.000,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m ²	5.173,07 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	668.555,51 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	24.068,00 €		
Veräußerungserlös	644.487,51 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	3.536,03 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	109.772,40 €
Fremdmittel	70,00 %	256.135,60 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		265.590,63 €
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		1.477,50 €

Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)		4,652 %
Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)	25,000 %	6,200 %
Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)		3,312 %
Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)		2,888 %

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	14.280,00 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	7.140,00 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	4.488,00 €
Gesamte Nebengebühren	6,350 %	25.908,00 €

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	265.590,63 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			5.311,81 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		345.267,81 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			4.143,21 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
Gesamtnebengebühren			9.455,03 €

Immobilien­er­trag­steuer

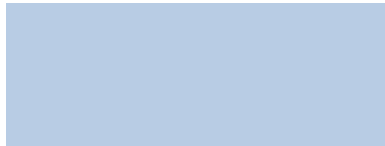
Ermittlung der Immobilien­er­trag­steuer		
Verkaufspreis		668.555,51 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisneben­gebühren	365.908,00 €	
Abschreibung	70.720,68 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		295.187,32 €
Veräußerungsgewinn		373.368,19 €
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		373.368,19 €
Immobilien­er­trag­steuer	30,00 %	112.010,46 €

Immobilien­er­trag­steuer in % des Verkaufserlöses	16,75 %
Immobilien­er­trag­steuer p.a.	0,84 %

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	532 477,05
- Eigenmittel	109 772,40
- Summe Mitteleinsatz	139 762,18
Gesamtgewinn	282 942,48

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	12 120,00	363,60	242,40	946,44		7 922,63	3 536,03	-891,11	-891,11	-445,55	3 090,48	6 716,84
2026	12 423,00	372,69	248,46	970,10		7 620,90	3 536,03	-325,18	-1 216,29	-162,59	3 373,44	6 735,62
2027	12 733,58	382,01	254,67	994,35		7 309,88	3 536,03	256,63	-959,65	128,32	3 664,35	6 755,73
2028	13 051,91	391,56	261,04	1 019,21		6 989,29	3 536,03	854,79	-104,87	427,39	3 963,43	6 777,24
2029	13 378,21	401,35	267,56	1 044,69		6 658,83	3 536,03	1 469,74	1 364,87	734,87	4 270,90	6 800,22
2030	13 712,67	411,38	274,25	1 070,81		6 318,22	3 536,03	2 101,97	3 466,84	1 050,99	4 587,02	6 824,72
2031	14 055,48	421,66	281,11	1 097,58		5 967,12	3 536,03	2 751,98	6 218,82	1 375,99	4 912,02	6 850,81
2032	14 406,87	432,21	288,14	1 125,02		5 605,22	3 536,03	3 420,26	9 639,08	1 710,13	5 246,16	6 878,58
2033	14 767,04	443,01	295,34	1 153,15		5 232,18	3 536,03	4 107,33	13 746,41	2 053,67	5 589,70	6 908,07
2034	15 136,22	454,09	302,72	1 181,97		4 847,67	3 536,03	4 813,73	18 560,14	2 406,87	5 942,90	6 939,39
2035	15 514,62	465,44	310,29	1 211,52		4 451,33	3 536,03	5 540,01	24 100,15	2 770,00	6 306,04	6 972,59
2036	15 902,49	477,07	318,05	1 241,81		4 042,79	3 536,03	6 286,73	30 386,88	3 143,36	6 679,40	7 007,77
2037	16 300,05	489,00	326,00	1 272,86		3 621,69	3 536,03	7 054,47	37 441,35	3 527,24	7 063,27	7 045,00
2038	16 707,55	501,23	334,15	1 304,68		3 187,62	3 536,03	7 843,84	45 285,19	3 921,92	7 457,95	7 084,38
2039	17 125,24	513,76	342,50	1 337,29		2 740,21	3 536,03	8 655,44	53 940,64	4 327,72	7 863,76	7 125,99
2040	17 553,37	526,60	351,07	1 370,73		2 279,03	3 536,03	9 489,92	63 430,55	4 744,96	8 280,99	7 169,94
2041	17 992,21	539,77	359,84	1 405,00		1 803,66	3 536,03	10 347,91	73 778,46	5 173,96	8 709,99	7 216,31
2042	18 442,01	553,26	368,84	1 440,12		1 313,66	3 536,03	11 230,10	85 008,56	5 615,05	9 151,08	7 265,21
2043	18 903,06	567,09	378,06	1 476,12		808,59	3 536,03	12 137,16	97 145,72	6 068,58	9 604,62	7 316,75
2044	19 375,64	581,27	387,51	1 513,03		287,98	3 536,03	13 069,82	110 215,54	6 534,91	10 070,94	7 371,03



Tilgungsplan

Kreditbetrag	256.135,60 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	265.590,63 €
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	1.477,50 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	265.590,63 €	17.729,96 €	7.922,63 €	9.807,32 €	255.783,30 €
2	255.783,30 €	17.729,96 €	7.620,90 €	10.109,06 €	245.674,24 €
3	245.674,24 €	17.729,96 €	7.309,88 €	10.420,08 €	235.254,16 €
4	235.254,16 €	17.729,96 €	6.989,29 €	10.740,67 €	224.513,50 €
5	224.513,50 €	17.729,96 €	6.658,83 €	11.071,12 €	213.442,38 €
6	213.442,38 €	17.729,96 €	6.318,22 €	11.411,74 €	202.030,64 €
7	202.030,64 €	17.729,96 €	5.967,12 €	11.762,84 €	190.267,80 €
8	190.267,80 €	17.729,96 €	5.605,22 €	12.124,74 €	178.143,06 €
9	178.143,06 €	17.729,96 €	5.232,18 €	12.497,77 €	165.645,29 €
10	165.645,29 €	17.729,96 €	4.847,67 €	12.882,29 €	152.763,00 €
11	152.763,00 €	17.729,96 €	4.451,33 €	13.278,63 €	139.484,37 €
12	139.484,37 €	17.729,96 €	4.042,79 €	13.687,16 €	125.797,21 €
13	125.797,21 €	17.729,96 €	3.621,69 €	14.108,27 €	111.688,94 €
14	111.688,94 €	17.729,96 €	3.187,62 €	14.542,33 €	97.146,61 €
15	97.146,61 €	17.729,96 €	2.740,21 €	14.989,75 €	82.156,86 €
16	82.156,86 €	17.729,96 €	2.279,03 €	15.450,93 €	66.705,93 €
17	66.705,93 €	17.729,96 €	1.803,66 €	15.926,30 €	50.779,63 €
18	50.779,63 €	17.729,96 €	1.313,66 €	16.416,29 €	34.363,34 €
19	34.363,34 €	17.729,96 €	808,59 €	16.921,36 €	17.441,98 €
20	17.441,98 €	17.729,96 €	287,98 €	17.441,98 €	0,00 €