

## 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	186,20 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	2.384,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	12,80 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	28.608,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	186,20 €
Jahresreinertrag	24.943,20 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:  
Haus 1 Top 15  
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	962.880,00 €	288.864,00 €	674.016,00 €
- USt	160.480,00 €		160.480,00 €
- Kaufnebenkosten	61.142,88 €	18.342,86 €	42.800,02 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>863.542,88 €</b>	<b>307.206,86 €</b>	<b>556.336,02 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	4.637,72 €		
Aktueller Verkehrswert	962.880,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	5.171,21 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	1.577.791,00 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	56.800,48 €		
Veräußerungserlös	1.520.990,52 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	8.345,04 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	259.062,86 €
Fremdmittel	70,00 %	604.480,02 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>626.793,88 €</b>
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		3.486,89 €

<b>Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)</b>		<b>4,653 %</b>
<b>Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)</b>	25,000 %	<b>6,200 %</b>
<b>Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)</b>		<b>3,313 %</b>
<b>Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)</b>		<b>2,888 %</b>

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	33.700,80 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	16.850,40 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	10.591,68 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,350 %</b>	<b>61.142,88 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	626.793,88 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			12.535,88 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		814.832,04 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			9.777,98 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>22.313,86 €</b>

## Immobilienwertsteuer

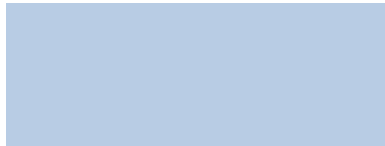
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		1.577.791,00 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	863.542,88 €	
Abschreibung	166.900,80 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		696.642,08 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>881.148,92 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>881.148,92 €</b>
<b>Immobilienwertsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>264.344,68 €</b>

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

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	1 256 645,85
- Eigenmittel	259 062,86
- Summe Mitteleinsatz	329 790,73
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>667 792,25</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	28 608,00	858,24	572,16	2 234,40		18 697,41	8 345,04	-2 099,25	-2 099,25	-1 049,63	7 295,41	15 849,87
2026	29 323,20	879,70	586,46	2 290,26		17 985,31	8 345,04	-763,57	-2 862,83	-381,79	7 963,25	15 894,13
2027	30 056,28	901,69	601,13	2 347,52		17 251,31	8 345,04	609,60	-2 253,22	304,80	8 649,84	15 941,55
2028	30 807,69	924,23	616,15	2 406,20		16 494,72	8 345,04	2 021,34	-231,88	1 010,67	9 355,71	15 992,27
2029	31 577,88	947,34	631,56	2 466,36		15 714,85	8 345,04	3 472,73	3 240,85	1 736,37	10 081,41	16 046,44
2030	32 367,33	971,02	647,35	2 528,02		14 910,99	8 345,04	4 964,91	8 205,76	2 482,46	10 827,50	16 104,21
2031	33 176,51	995,30	663,53	2 591,22		14 082,40	8 345,04	6 499,03	14 704,79	3 249,51	11 594,55	16 165,74
2032	34 005,92	1 020,18	680,12	2 656,00		13 228,31	8 345,04	8 076,28	22 781,06	4 038,14	12 383,18	16 231,21
2033	34 856,07	1 045,68	697,12	2 722,40		12 347,95	8 345,04	9 697,88	32 478,94	4 848,94	13 193,98	16 300,77
2034	35 727,47	1 071,82	714,55	2 790,46		11 440,50	8 345,04	11 365,10	43 844,04	5 682,55	14 027,59	16 374,61
2035	36 620,66	1 098,62	732,41	2 860,22		10 505,13	8 345,04	13 079,23	56 923,27	6 539,62	14 884,66	16 452,91
2036	37 536,18	1 126,09	750,72	2 931,73		9 540,99	8 345,04	14 841,61	71 764,89	7 420,81	15 765,85	16 535,86
2037	38 474,58	1 154,24	769,49	3 005,02		8 547,18	8 345,04	16 653,61	88 418,50	8 326,81	16 671,85	16 623,67
2038	39 436,44	1 183,09	788,73	3 080,15		7 522,79	8 345,04	18 516,64	106 935,14	9 258,32	17 603,36	16 716,54
2039	40 422,36	1 212,67	808,45	3 157,15		6 466,89	8 345,04	20 432,16	127 367,30	10 216,08	18 561,12	16 814,68
2040	41 432,91	1 242,99	828,66	3 236,08		5 378,50	8 345,04	22 401,65	149 768,95	11 200,82	19 545,86	16 918,33
2041	42 468,74	1 274,06	849,37	3 316,98		4 256,63	8 345,04	24 426,65	174 195,59	12 213,32	20 558,37	17 027,70
2042	43 530,46	1 305,91	870,61	3 399,90		3 100,24	8 345,04	26 508,75	200 704,34	13 254,37	21 599,41	17 143,04
2043	44 618,72	1 338,56	892,37	3 484,90		1 908,27	8 345,04	28 649,57	229 353,91	14 324,78	22 669,82	17 264,60
2044	45 734,18	1 372,03	914,68	3 572,02		679,63	8 345,04	30 850,78	260 204,69	15 425,39	23 770,43	17 392,63



## Tilgungsplan

Kreditbetrag	604.480,02 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>626.793,88 €</b>
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	3.486,89 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	626.793,88 €	41.842,69 €	18.697,41 €	23.145,28 €	603.648,60 €
2	603.648,60 €	41.842,69 €	17.985,31 €	23.857,38 €	579.791,22 €
3	579.791,22 €	41.842,69 €	17.251,31 €	24.591,39 €	555.199,83 €
4	555.199,83 €	41.842,69 €	16.494,72 €	25.347,98 €	529.851,85 €
5	529.851,85 €	41.842,69 €	15.714,85 €	26.127,84 €	503.724,01 €
6	503.724,01 €	41.842,69 €	14.910,99 €	26.931,70 €	476.792,30 €
7	476.792,30 €	41.842,69 €	14.082,40 €	27.760,30 €	449.032,00 €
8	449.032,00 €	41.842,69 €	13.228,31 €	28.614,38 €	420.417,62 €
9	420.417,62 €	41.842,69 €	12.347,95 €	29.494,75 €	390.922,87 €
10	390.922,87 €	41.842,69 €	11.440,50 €	30.402,19 €	360.520,68 €
11	360.520,68 €	41.842,69 €	10.505,13 €	31.337,56 €	329.183,12 €
12	329.183,12 €	41.842,69 €	9.540,99 €	32.301,71 €	296.881,41 €
13	296.881,41 €	41.842,69 €	8.547,18 €	33.295,52 €	263.585,89 €
14	263.585,89 €	41.842,69 €	7.522,79 €	34.319,90 €	229.265,99 €
15	229.265,99 €	41.842,69 €	6.466,89 €	35.375,80 €	193.890,19 €
16	193.890,19 €	41.842,69 €	5.378,50 €	36.464,19 €	157.426,00 €
17	157.426,00 €	41.842,69 €	4.256,63 €	37.586,06 €	119.839,94 €
18	119.839,94 €	41.842,69 €	3.100,24 €	38.742,45 €	81.097,48 €
19	81.097,48 €	41.842,69 €	1.908,27 €	39.934,42 €	41.163,06 €
20	41.163,06 €	41.842,69 €	679,63 €	41.163,06 €	0,00 €