

## 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	97,42 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	1.247,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	12,80 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	14.964,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallwagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	97,42 €
Jahresreinertrag	13.046,76 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:  
Haus 1 Top 16  
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	503.640,00 €	151.092,00 €	352.548,00 €
- USt	83.940,00 €		83.940,00 €
- Kaufnebenkosten	31.981,14 €	9.594,34 €	22.386,80 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>451.681,14 €</b>	<b>160.686,34 €</b>	<b>290.994,80 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	4.636,43 €		
Aktueller Verkehrswert	503.640,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	5.169,78 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	825.272,78 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	29.709,82 €		
Veräußerungserlös	795.562,96 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	4.364,92 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	135.504,34 €
Fremdmittel	70,00 %	316.176,80 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>327.848,19 €</b>
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		1.823,84 €

<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 %	17.627,40 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	8.813,70 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	5.540,04 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,350 %</b>	<b>31.981,14 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	327.848,19 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			6.556,96 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		426.202,65 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			5.114,43 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>11.671,40 €</b>

## Immobilienwertsteuer

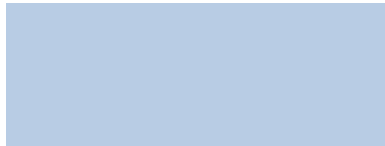
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		825.272,78 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	451.681,14 €	
Abschreibung	87.298,44 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		364.382,70 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>460.890,08 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>460.890,08 €</b>
<b>Immobilienwertsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>138.267,03 €</b>

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

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	657 295,94
- Eigenmittel	135 504,34
- Summe Mitteleinsatz	172 498,02
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>349 293,57</b>

Jahr	Miete	Mietausfallwagnis	Reparaturen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab-schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommenssteuer	Ertrag nach Steuern	Mittel-einsatz
2025	14 964,00	448,92	299,28	1 169,04		9 779,79	4 364,92	-1 097,95	-1 097,95	-548,98	3 815,95	8 290,33
2026	15 338,10	460,14	306,76	1 198,27		9 407,32	4 364,92	-399,32	-1 497,27	-199,66	4 165,26	8 313,48
2027	15 721,55	471,65	314,43	1 228,22		9 023,40	4 364,92	318,93	-1 178,34	159,47	4 524,39	8 338,28
2028	16 114,59	483,44	322,29	1 258,93		8 627,66	4 364,92	1 057,35	-120,98	528,68	4 893,60	8 364,81
2029	16 517,46	495,52	330,35	1 290,40		8 219,74	4 364,92	1 816,52	1 695,53	908,26	5 273,18	8 393,14
2030	16 930,39	507,91	338,61	1 322,66		7 799,28	4 364,92	2 597,01	4 292,54	1 298,50	5 663,43	8 423,36
2031	17 353,65	520,61	347,07	1 355,73		7 365,88	4 364,92	3 399,44	7 691,98	1 699,72	6 064,64	8 455,54
2032	17 787,49	533,62	355,75	1 389,62		6 919,15	4 364,92	4 224,43	11 916,41	2 112,22	6 477,14	8 489,78
2033	18 232,18	546,97	364,64	1 424,36		6 458,67	4 364,92	5 072,62	16 989,03	2 536,31	6 901,23	8 526,17
2034	18 687,99	560,64	373,76	1 459,97		5 984,02	4 364,92	5 944,67	22 933,71	2 972,34	7 337,26	8 564,79
2035	19 155,19	574,66	383,10	1 496,47		5 494,77	4 364,92	6 841,26	29 774,97	3 420,63	7 785,55	8 605,74
2036	19 634,06	589,02	392,68	1 533,88		4 990,47	4 364,92	7 763,09	37 538,06	3 881,54	8 246,47	8 649,13
2037	20 124,92	603,75	402,50	1 572,23		4 470,65	4 364,92	8 710,87	46 248,93	4 355,43	8 720,36	8 695,06
2038	20 628,04	618,84	412,56	1 611,53		3 934,84	4 364,92	9 685,34	55 934,27	4 842,67	9 207,59	8 743,63
2039	21 143,74	634,31	422,87	1 651,82		3 382,55	4 364,92	10 687,26	66 621,53	5 343,63	9 708,55	8 794,97
2040	21 672,33	650,17	433,45	1 693,12		2 813,26	4 364,92	11 717,42	78 338,95	5 858,71	10 223,63	8 849,18
2041	22 214,14	666,42	444,28	1 735,45		2 226,46	4 364,92	12 776,61	91 115,56	6 388,31	10 753,23	8 906,38
2042	22 769,50	683,08	455,39	1 778,83		1 621,60	4 364,92	13 865,67	104 981,23	6 932,83	11 297,76	8 966,71
2043	23 338,73	700,16	466,77	1 823,30		998,13	4 364,92	14 985,44	119 966,67	7 492,72	11 857,64	9 030,29
2044	23 922,20	717,67	478,44	1 868,89		355,49	4 364,92	16 136,80	136 103,46	8 068,40	12 433,32	9 097,26



## Tilgungsplan

Kreditbetrag	316.176,80 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>327.848,19 €</b>
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	1.823,84 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	327.848,19 €	21.886,07 €	9.779,79 €	12.106,27 €	315.741,92 €
2	315.741,92 €	21.886,07 €	9.407,32 €	12.478,74 €	303.263,18 €
3	303.263,18 €	21.886,07 €	9.023,40 €	12.862,67 €	290.400,51 €
4	290.400,51 €	21.886,07 €	8.627,66 €	13.258,41 €	277.142,10 €
5	277.142,10 €	21.886,07 €	8.219,74 €	13.666,32 €	263.475,78 €
6	263.475,78 €	21.886,07 €	7.799,28 €	14.086,79 €	249.388,99 €
7	249.388,99 €	21.886,07 €	7.365,88 €	14.520,19 €	234.868,81 €
8	234.868,81 €	21.886,07 €	6.919,15 €	14.966,92 €	219.901,89 €
9	219.901,89 €	21.886,07 €	6.458,67 €	15.427,40 €	204.474,49 €
10	204.474,49 €	21.886,07 €	5.984,02 €	15.902,05 €	188.572,44 €
11	188.572,44 €	21.886,07 €	5.494,77 €	16.391,29 €	172.181,15 €
12	172.181,15 €	21.886,07 €	4.990,47 €	16.895,60 €	155.285,55 €
13	155.285,55 €	21.886,07 €	4.470,65 €	17.415,41 €	137.870,14 €
14	137.870,14 €	21.886,07 €	3.934,84 €	17.951,22 €	119.918,91 €
15	119.918,91 €	21.886,07 €	3.382,55 €	18.503,52 €	101.415,39 €
16	101.415,39 €	21.886,07 €	2.813,26 €	19.072,81 €	82.342,59 €
17	82.342,59 €	21.886,07 €	2.226,46 €	19.659,61 €	62.682,98 €
18	62.682,98 €	21.886,07 €	1.621,60 €	20.264,47 €	42.418,51 €
19	42.418,51 €	21.886,07 €	998,13 €	20.887,93 €	21.530,58 €
20	21.530,58 €	21.886,07 €	355,49 €	21.530,58 €	0,00 €