

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	47,97 m ²
Mieteinnahmen p.m.	615,00 €
Miete je m ² p.m.	12,82 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	7.380,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallwagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	47,97 €
Jahresreinertrag	6.435,36 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:
Haus 1 Top 5
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	248.400,00 €	74.520,00 €	173.880,00 €
- USt	41.400,00 €		41.400,00 €
- Kaufnebenkosten	15.773,40 €	4.732,02 €	11.041,38 €
Anschaffungskosten	222.773,40 €	79.252,02 €	143.521,38 €
Anschaffungskosten je m ²	4.644,02 €		
Aktueller Verkehrswert	248.400,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m ²	5.178,24 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	407.032,32 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	14.653,16 €		
Veräußerungserlös	392.379,16 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	2.152,82 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	66.832,02 €
Fremdmittel	70,00 %	155.941,38 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		161.697,82 €
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		899,53 €

Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)		4,653 %
Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)	25,000 %	6,200 %
Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)		3,313 %
Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)		2,889 %

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	8.694,00 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	4.347,00 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	2.732,40 €
Gesamte Nebengebühren	6,350 %	15.773,40 €

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	161.697,82 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			3.233,96 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		210.207,17 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			2.522,49 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
Gesamtnebengebühren			5.756,44 €

Immobilienwertsteuer

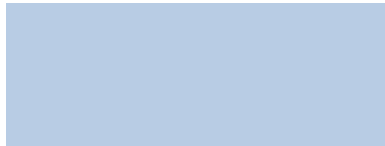
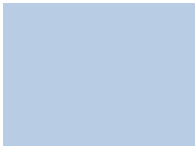
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		407.032,32 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	222.773,40 €	
Abschreibung	43.056,41 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		179.716,99 €
Veräußerungsgewinn		227.315,34 €
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		227.315,34 €
Immobilienwertsteuer	30,00 %	68.194,60 €

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

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	324 184,56
- Eigenmittel	66 832,02
- Summe Mitteleinsatz	85 070,31
Gesamtgewinn	172 282,23

Jahr	Miete	Mietausfallwagnis	Reparaturen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab-schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommenssteuer	Ertrag nach Steuern	Mittel-einsatz
2025	7 380,00	221,40	147,60	575,64		4 823,48	2 152,82	-540,95	-540,95	-270,47	1 882,35	4 088,58
2026	7 564,50	226,94	151,29	590,03		4 639,78	2 152,82	-196,36	-737,30	-98,18	2 054,64	4 099,99
2027	7 753,61	232,61	155,07	604,78		4 450,42	2 152,82	157,90	-579,40	78,95	2 231,77	4 112,22
2028	7 947,45	238,42	158,95	619,90		4 255,24	2 152,82	522,12	-57,28	261,06	2 413,88	4 125,29
2029	8 146,14	244,38	162,92	635,40		4 054,06	2 152,82	896,56	839,27	448,28	2 601,10	4 139,26
2030	8 349,79	250,49	167,00	651,28		3 846,68	2 152,82	1 281,52	2 120,79	640,76	2 793,58	4 154,15
2031	8 558,54	256,76	171,17	667,57		3 632,92	2 152,82	1 677,30	3 798,10	838,65	2 991,47	4 170,02
2032	8 772,50	263,18	175,45	684,26		3 412,59	2 152,82	2 084,21	5 882,31	1 042,11	3 194,93	4 186,90
2033	8 991,81	269,75	179,84	701,36		3 185,48	2 152,82	2 502,57	8 384,87	1 251,28	3 404,10	4 204,84
2034	9 216,61	276,50	184,33	718,90		2 951,38	2 152,82	2 932,69	11 317,56	1 466,34	3 619,16	4 223,87
2035	9 447,02	283,41	188,94	736,87		2 710,07	2 152,82	3 374,91	14 692,47	1 687,46	3 840,28	4 244,06
2036	9 683,20	290,50	193,66	755,29		2 461,35	2 152,82	3 829,58	18 522,06	1 914,79	4 067,61	4 265,46
2037	9 925,28	297,76	198,51	774,17		2 204,97	2 152,82	4 297,06	22 819,11	2 148,53	4 301,35	4 288,10
2038	10 173,41	305,20	203,47	793,53		1 940,70	2 152,82	4 777,69	27 596,81	2 388,85	4 541,67	4 312,05
2039	10 427,75	312,83	208,55	813,36		1 668,30	2 152,82	5 271,87	32 868,68	2 635,94	4 788,76	4 337,35
2040	10 688,44	320,65	213,77	833,70		1 387,53	2 152,82	5 779,97	38 648,65	2 889,99	5 042,81	4 364,08
2041	10 955,65	328,67	219,11	854,54		1 098,11	2 152,82	6 302,40	44 951,05	3 151,20	5 304,02	4 392,29
2042	11 229,54	336,89	224,59	875,90		799,79	2 152,82	6 839,55	51 790,60	3 419,78	5 572,60	4 422,03
2043	11 510,28	345,31	230,21	897,80		492,29	2 152,82	7 391,86	59 182,46	3 695,93	5 848,75	4 453,38
2044	11 798,04	353,94	235,96	920,25		175,33	2 152,82	7 959,74	67 142,20	3 979,87	6 132,69	4 486,39



Tilgungsplan

Kreditbetrag	155.941,38 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	161.697,82 €
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	899,53 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	161.697,82 €	10.794,41 €	4.823,48 €	5.970,93 €	155.726,89 €
2	155.726,89 €	10.794,41 €	4.639,78 €	6.154,63 €	149.572,26 €
3	149.572,26 €	10.794,41 €	4.450,42 €	6.343,99 €	143.228,27 €
4	143.228,27 €	10.794,41 €	4.255,24 €	6.539,17 €	136.689,10 €
5	136.689,10 €	10.794,41 €	4.054,06 €	6.740,36 €	129.948,74 €
6	129.948,74 €	10.794,41 €	3.846,68 €	6.947,74 €	123.001,01 €
7	123.001,01 €	10.794,41 €	3.632,92 €	7.161,49 €	115.839,51 €
8	115.839,51 €	10.794,41 €	3.412,59 €	7.381,83 €	108.457,69 €
9	108.457,69 €	10.794,41 €	3.185,48 €	7.608,94 €	100.848,75 €
10	100.848,75 €	10.794,41 €	2.951,38 €	7.843,04 €	93.005,71 €
11	93.005,71 €	10.794,41 €	2.710,07 €	8.084,34 €	84.921,37 €
12	84.921,37 €	10.794,41 €	2.461,35 €	8.333,07 €	76.588,30 €
13	76.588,30 €	10.794,41 €	2.204,97 €	8.589,45 €	67.998,85 €
14	67.998,85 €	10.794,41 €	1.940,70 €	8.853,71 €	59.145,14 €
15	59.145,14 €	10.794,41 €	1.668,30 €	9.126,11 €	50.019,03 €
16	50.019,03 €	10.794,41 €	1.387,53 €	9.406,89 €	40.612,14 €
17	40.612,14 €	10.794,41 €	1.098,11 €	9.696,31 €	30.915,84 €
18	30.915,84 €	10.794,41 €	799,79 €	9.994,63 €	20.921,21 €
19	20.921,21 €	10.794,41 €	492,29 €	10.302,13 €	10.619,08 €
20	10.619,08 €	10.794,41 €	175,33 €	10.619,08 €	0,00 €