

## 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	32,49 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	351,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	10,80 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	4.212,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallwagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	32,49 €
Jahresreinertrag	3.611,52 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:  
Haus 2 Top 17  
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	145.800,00 €	43.740,00 €	102.060,00 €
- USt	24.300,00 €		24.300,00 €
- Kaufnebenkosten	9.258,30 €	2.777,49 €	6.480,81 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>130.758,30 €</b>	<b>46.517,49 €</b>	<b>84.240,81 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	4.024,57 €		
Aktueller Verkehrswert	145.800,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	4.487,53 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	238.910,28 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	8.600,77 €		
Veräußerungserlös	230.309,51 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	1.263,61 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	39.227,49 €
Fremdmittel	70,00 %	91.530,81 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>94.909,59 €</b>
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		527,99 €

<b>Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)</b>		<b>4,546 %</b>
<b>Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)</b>	25,000 %	<b>6,060 %</b>
<b>Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)</b>		<b>3,221 %</b>
<b>Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)</b>		<b>2,762 %</b>

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	5.103,00 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	2.551,50 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	1.603,80 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,350 %</b>	<b>9.258,30 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	94.909,59 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			1.898,19 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		123.382,47 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			1.480,59 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>3.378,78 €</b>

## Immobilienwertsteuer

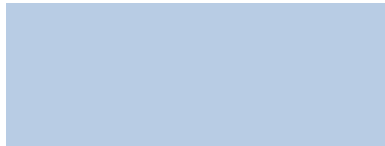
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		238.910,28 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	130.758,30 €	
Abschreibung	25.272,24 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		105.486,06 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>133.424,22 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>133.424,22 €</b>
<b>Immobilienwertsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>40.027,27 €</b>

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

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	190 282,24
- Eigenmittel	39 227,49
- Summe Mitteleinsatz	52 049,67
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>99 005,08</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	4 212,00	126,36	84,24	389,88		2 831,18	1 263,61	-483,27	-483,27	-241,63	1 021,98	2 482,70
2026	4 317,30	129,52	86,35	399,63		2 723,35	1 263,61	-285,15	-768,42	-142,58	1 121,04	2 491,47
2027	4 425,23	132,76	88,50	409,62		2 612,21	1 263,61	-81,46	-849,89	-40,73	1 222,88	2 500,77
2028	4 535,86	136,08	90,72	419,86		2 497,64	1 263,61	127,96	-721,93	63,98	1 327,59	2 510,62
2029	4 649,26	139,48	92,99	430,35		2 379,55	1 263,61	343,28	-378,65	171,64	1 435,25	2 521,05
2030	4 765,49	142,96	95,31	441,11		2 257,83	1 263,61	564,66	186,01	282,33	1 545,94	2 532,08
2031	4 884,63	146,54	97,69	452,14		2 132,37	1 263,61	792,28	978,28	396,14	1 659,75	2 543,73
2032	5 006,74	150,20	100,13	463,44		2 003,04	1 263,61	1 026,31	2 004,59	513,15	1 776,77	2 556,04
2033	5 131,91	153,96	102,64	475,03		1 869,74	1 263,61	1 266,94	3 271,53	633,47	1 897,08	2 569,03
2034	5 260,21	157,81	105,20	486,91		1 732,33	1 263,61	1 514,35	4 785,88	757,18	2 020,79	2 582,73
2035	5 391,72	161,75	107,83	499,08		1 590,69	1 263,61	1 768,74	6 554,63	884,37	2 147,98	2 597,17
2036	5 526,51	165,80	110,53	511,56		1 444,70	1 263,61	2 030,31	8 584,94	1 015,16	2 278,77	2 612,38
2037	5 664,67	169,94	113,29	524,35		1 294,22	1 263,61	2 299,26	10 884,20	1 149,63	2 413,24	2 628,39
2038	5 806,29	174,19	116,13	537,45		1 139,11	1 263,61	2 575,80	13 460,00	1 287,90	2 551,51	2 645,23
2039	5 951,45	178,54	119,03	550,89		979,22	1 263,61	2 860,15	16 320,15	1 430,07	2 693,69	2 662,94
2040	6 100,23	183,01	122,00	564,66		814,42	1 263,61	3 152,53	19 472,68	1 576,26	2 839,88	2 681,56
2041	6 252,74	187,58	125,05	578,78		644,54	1 263,61	3 453,17	22 925,85	1 726,58	2 990,20	2 701,11
2042	6 409,06	192,27	128,18	593,25		469,44	1 263,61	3 762,30	26 688,15	1 881,15	3 144,76	2 721,65
2043	6 569,28	197,08	131,39	608,08		288,95	1 263,61	4 080,17	30 768,32	2 040,09	3 303,70	2 743,20
2044	6 733,51	202,01	134,67	623,28		102,91	1 263,61	4 407,03	35 175,36	2 203,52	3 467,13	2 765,81



## Tilgungsplan

Kreditbetrag	91.530,81 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>94.909,59 €</b>
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	527,99 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	94.909,59 €	6.335,85 €	2.831,18 €	3.504,68 €	91.404,92 €
2	91.404,92 €	6.335,85 €	2.723,35 €	3.612,50 €	87.792,41 €
3	87.792,41 €	6.335,85 €	2.612,21 €	3.723,65 €	84.068,77 €
4	84.068,77 €	6.335,85 €	2.497,64 €	3.838,21 €	80.230,56 €
5	80.230,56 €	6.335,85 €	2.379,55 €	3.956,30 €	76.274,26 €
6	76.274,26 €	6.335,85 €	2.257,83 €	4.078,02 €	72.196,24 €
7	72.196,24 €	6.335,85 €	2.132,37 €	4.203,48 €	67.992,76 €
8	67.992,76 €	6.335,85 €	2.003,04 €	4.332,81 €	63.659,95 €
9	63.659,95 €	6.335,85 €	1.869,74 €	4.466,12 €	59.193,83 €
10	59.193,83 €	6.335,85 €	1.732,33 €	4.603,52 €	54.590,31 €
11	54.590,31 €	6.335,85 €	1.590,69 €	4.745,16 €	49.845,15 €
12	49.845,15 €	6.335,85 €	1.444,70 €	4.891,15 €	44.954,00 €
13	44.954,00 €	6.335,85 €	1.294,22 €	5.041,63 €	39.912,37 €
14	39.912,37 €	6.335,85 €	1.139,11 €	5.196,74 €	34.715,63 €
15	34.715,63 €	6.335,85 €	979,22 €	5.356,63 €	29.359,00 €
16	29.359,00 €	6.335,85 €	814,42 €	5.521,43 €	23.837,56 €
17	23.837,56 €	6.335,85 €	644,54 €	5.691,31 €	18.146,25 €
18	18.146,25 €	6.335,85 €	469,44 €	5.866,41 €	12.279,84 €
19	12.279,84 €	6.335,85 €	288,95 €	6.046,90 €	6.232,94 €
20	6.232,94 €	6.335,85 €	102,91 €	6.232,94 €	0,00 €