Prognoserechnung für Vorsorgewohnung - Annuität

You Will Like It Investments GmbH
Haus der Zukunft - Mistelbach

Wohnungsinformationen:
Haus 2 Top 27
Diese Berechnung dient nur zur vorläufigen Information und ersetzt keine Berechnung eines Steuerberaters!

Neubauwohnung	
Anschaffungsjahr	2025
Kalkulationszeitraum	20 Jahre
Einkommensteuerprogression	50,000 %
Zwischen 90.001 € und 1.000.000 €: 50 %	
Nutzfläche	37,08 m²
Mieteinnahmen p.m.	401,00 €
Miete je m² p.m.	10,81 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	4.812,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	37,08 €
Jahresreinertrag	4.126,44 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Kaufpreisdaten	Gesamtbetrag	Grundwert	Bauwert
Kaufpreis in Prozent	100,00 %	30,00 %	70,00 %
Kaufpreisbetrag inkl. USt	166.560,00 €	49.968,00 €	116.592,00 €
- USt	27.760,00 €		27.760,00 €
- Kaufnebenkosten	10.576,56 €	3.172,97 €	7.403,59 €
Anschaffungskosten	**149.376,56 €**	**53.140,97 €**	**96.235,59 €**
Anschaffungskosten je m²	4.028,49 €		
Aktueller Verkehrswert	166.560,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m²	4.491,91 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	272.927,95 €		
- Veräußerungskosten	3,600 % 9.825,41 €		
Veräußerungserlös	263.102,55 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	1.443,53 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	44.812,97 €
Fremdmittel	70,00 %	104.563,59 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		**108.423,47 €**
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		603,17 €

Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)		**4,547 %**
Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)	25,000 %	**6,060 %**
Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)		**3,221 %**
Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)		**2,762 %**

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	5.829,60 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	2.914,80 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	1.832,16 €
Gesamte Nebengebühren	6,350 %	**10.576,56 €**

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	108.423,47 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			2.168,47 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		140.950,51 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			1.691,41 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
Gesamtnebengebühren			**3.859,88 €**

Immobilienertragsteuer

Ermittlung der Immobilienertragsteuer		
Verkaufspreis		272.927,95 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	149.376,56 €	
Abschreibung	28.870,68 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		120.505,88 €
Veräußerungsgewinn		**152.422,07 €**
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		**152.422,07 €**
Immobilienertragsteuer	**30,00 %**	**45.726,62 €**

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

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	217 375,93
- Eigenmittel	44 812,97
- Summe Mitteleinsatz	59 452,08
Gesamtgewinn	**113 110,88**

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	4 812,00	144,36	96,24	444,96		3 234,30	1 443,53	-551,39	-551,39	-275,70	1 167,84	2 835,86
2026	4 932,30	147,97	98,65	456,08		3 111,12	1 443,53	-325,05	-876,44	-162,53	1 281,01	2 845,87
2027	5 055,61	151,67	101,11	467,49		2 984,15	1 443,53	-92,34	-968,79	-46,17	1 397,36	2 856,48
2028	5 182,00	155,46	103,64	479,17		2 853,27	1 443,53	146,92	-821,87	73,46	1 516,99	2 867,73
2029	5 311,55	159,35	106,23	491,15		2 718,37	1 443,53	392,91	-428,96	196,46	1 639,99	2 879,63
2030	5 444,34	163,33	108,89	503,43		2 579,32	1 443,53	645,84	216,88	322,92	1 766,45	2 892,22
2031	5 580,44	167,41	111,61	516,02		2 435,99	1 443,53	905,88	1 122,76	452,94	1 896,48	2 905,53
2032	5 719,96	171,60	114,40	528,92		2 288,25	1 443,53	1 173,26	2 296,02	586,63	2 030,16	2 919,58
2033	5 862,95	175,89	117,26	542,14		2 135,96	1 443,53	1 448,17	3 744,19	724,09	2 167,62	2 934,41
2034	6 009,53	180,29	120,19	555,69		1 978,99	1 443,53	1 730,83	5 475,03	865,42	2 308,95	2 950,05
2035	6 159,77	184,79	123,20	569,59		1 817,19	1 443,53	2 021,47	7 496,50	1 010,73	2 454,27	2 966,54
2036	6 313,76	189,41	126,28	583,83		1 650,41	1 443,53	2 320,30	9 816,80	1 160,15	2 603,69	2 983,90
2037	6 471,61	194,15	129,43	598,42		1 478,50	1 443,53	2 627,57	12 444,37	1 313,78	2 757,32	3 002,18
2038	6 633,40	199,00	132,67	613,38		1 301,30	1 443,53	2 943,51	15 387,88	1 471,75	2 915,29	3 021,40
2039	6 799,23	203,98	135,98	628,72		1 118,65	1 443,53	3 268,37	18 656,25	1 634,18	3 077,72	3 041,63
2040	6 969,21	209,08	139,38	644,43		930,38	1 443,53	3 602,40	22 258,65	1 801,20	3 244,74	3 062,88
2041	7 143,44	214,30	142,87	660,55		736,32	1 443,53	3 945,87	26 204,52	1 972,94	3 416,47	3 085,21
2042	7 322,03	219,66	146,44	677,06		536,28	1 443,53	4 299,05	30 503,57	2 149,52	3 593,06	3 108,65
2043	7 505,08	225,15	150,10	693,99		330,10	1 443,53	4 662,21	35 165,78	2 331,10	3 774,64	3 133,26
2044	7 692,70	230,78	153,85	711,34		117,56	1 443,53	5 035,64	40 201,42	2 517,82	3 961,35	3 159,08

Tilgungsplan

Kreditbetrag	104.563,59 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	**108.423,47 €**
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	603,17 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	108.423,47 €	7.237,99 €	3.234,30 €	4.003,70 €	104.419,77 €
2	104.419,77 €	7.237,99 €	3.111,12 €	4.126,87 €	100.292,90 €
3	100.292,90 €	7.237,99 €	2.984,15 €	4.253,84 €	96.039,05 €
4	96.039,05 €	7.237,99 €	2.853,27 €	4.384,72 €	91.654,33 €
5	91.654,33 €	7.237,99 €	2.718,37 €	4.519,62 €	87.134,71 €
6	87.134,71 €	7.237,99 €	2.579,32 €	4.658,67 €	82.476,04 €
7	82.476,04 €	7.237,99 €	2.435,99 €	4.802,01 €	77.674,03 €
8	77.674,03 €	7.237,99 €	2.288,25 €	4.949,75 €	72.724,28 €
9	72.724,28 €	7.237,99 €	2.135,96 €	5.102,03 €	67.622,25 €
10	67.622,25 €	7.237,99 €	1.978,99 €	5.259,00 €	62.363,25 €
11	62.363,25 €	7.237,99 €	1.817,19 €	5.420,80 €	56.942,44 €
12	56.942,44 €	7.237,99 €	1.650,41 €	5.587,58 €	51.354,86 €
13	51.354,86 €	7.237,99 €	1.478,50 €	5.759,49 €	45.595,37 €
14	45.595,37 €	7.237,99 €	1.301,30 €	5.936,69 €	39.658,67 €
15	39.658,67 €	7.237,99 €	1.118,65 €	6.119,34 €	33.539,33 €
16	33.539,33 €	7.237,99 €	930,38 €	6.307,61 €	27.231,72 €
17	27.231,72 €	7.237,99 €	736,32 €	6.501,68 €	20.730,04 €
18	20.730,04 €	7.237,99 €	536,28 €	6.701,71 €	14.028,33 €
19	14.028,33 €	7.237,99 €	330,10 €	6.907,90 €	7.120,43 €
20	7.120,43 €	7.237,99 €	117,56 €	7.120,43 €	0,00 €