

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	33,16 m ²
Mieteinnahmen p.m.	359,00 €
Miete je m ² p.m.	10,83 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	4.308,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallwagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	33,16 €
Jahresreinertrag	3.694,68 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:
Haus 2 Top 28
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	149.040,00 €	44.712,00 €	104.328,00 €
- USt	24.840,00 €		24.840,00 €
- Kaufnebenkosten	9.464,04 €	2.839,21 €	6.624,83 €
Anschaffungskosten	133.664,04 €	47.551,21 €	86.112,83 €
Anschaffungskosten je m ²	4.030,88 €		
Aktueller Verkehrswert	149.040,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m ²	4.494,57 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	244.219,39 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	8.791,90 €		
Veräußerungserlös	235.427,50 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	1.291,69 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	40.099,21 €
Fremdmittel	70,00 %	93.564,83 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		97.018,69 €
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		539,72 €

Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)		4,548 %
Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)	25,000 %	6,060 %
Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)		3,223 %
Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)		2,764 %

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	5.216,40 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	2.608,20 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	1.639,44 €
Gesamte Nebengebühren	6,350 %	9.464,04 €

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	97.018,69 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			1.940,37 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		126.124,30 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			1.513,49 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
Gesamtnebengebühren			3.453,87 €

Immobilienwertsteuer

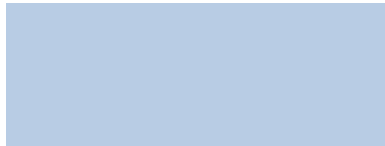
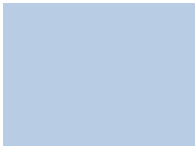
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		244.219,39 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	133.664,04 €	
Abschreibung	25.833,85 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		107.830,19 €
Veräußerungsgewinn		136.389,20 €
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		136.389,20 €
Immobilienwertsteuer	30,00 %	40.916,76 €

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

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	194 510,74
- Eigenmittel	40 099,21
- Summe Mitteleinsatz	53 169,24
Gesamtgewinn	101 242,28

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	4 308,00	129,24	86,16	397,92		2 894,09	1 291,69	-491,10	-491,10	-245,55	1 046,14	2 536,42
2026	4 415,70	132,47	88,31	407,87		2 783,87	1 291,69	-288,51	-779,62	-144,26	1 147,44	2 545,34
2027	4 526,09	135,78	90,52	418,06		2 670,25	1 291,69	-80,22	-859,84	-40,11	1 251,58	2 554,81
2028	4 639,24	139,18	92,78	428,52		2 553,15	1 291,69	133,93	-725,91	66,96	1 358,66	2 564,85
2029	4 755,23	142,66	95,10	439,23		2 432,43	1 291,69	354,11	-371,80	177,05	1 468,75	2 575,47
2030	4 874,11	146,22	97,48	450,21		2 308,01	1 291,69	580,49	208,69	290,25	1 581,94	2 586,70
2031	4 995,96	149,88	99,92	461,47		2 179,75	1 291,69	813,25	1 021,94	406,63	1 698,32	2 598,58
2032	5 120,86	153,63	102,42	473,00		2 047,55	1 291,69	1 052,57	2 074,51	526,28	1 817,98	2 611,12
2033	5 248,88	157,47	104,98	484,83		1 911,29	1 291,69	1 298,63	3 373,14	649,32	1 941,01	2 624,36
2034	5 380,10	161,40	107,60	496,95		1 770,83	1 291,69	1 551,63	4 924,77	775,82	2 067,51	2 638,32
2035	5 514,60	165,44	110,29	509,37		1 626,04	1 291,69	1 811,77	6 736,54	905,88	2 197,58	2 653,03
2036	5 652,47	169,57	113,05	522,11		1 476,81	1 291,69	2 079,24	8 815,78	1 039,62	2 331,31	2 668,53
2037	5 793,78	173,81	115,88	535,16		1 322,98	1 291,69	2 354,26	11 170,04	1 177,13	2 468,82	2 684,85
2038	5 938,63	178,16	118,77	548,54		1 164,42	1 291,69	2 637,04	13 807,08	1 318,52	2 610,21	2 702,01
2039	6 087,09	182,61	121,74	562,25		1 000,98	1 291,69	2 927,81	16 734,89	1 463,91	2 755,60	2 720,07
2040	6 239,27	187,18	124,79	576,31		832,52	1 291,69	3 226,79	19 961,69	1 613,40	2 905,09	2 739,05
2041	6 395,25	191,86	127,91	590,71		658,87	1 291,69	3 534,22	23 495,90	1 767,11	3 058,80	2 758,98
2042	6 555,13	196,65	131,10	605,48		479,87	1 291,69	3 850,33	27 346,23	1 925,16	3 216,86	2 779,92
2043	6 719,01	201,57	134,38	620,62		295,37	1 291,69	4 175,37	31 521,60	2 087,69	3 379,38	2 801,90
2044	6 886,98	206,61	137,74	636,13		105,20	1 291,69	4 509,61	36 031,21	2 254,81	3 546,50	2 824,95



Tilgungsplan

Kreditbetrag	93.564,83 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	97.018,69 €
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	539,72 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	97.018,69 €	6.476,65 €	2.894,09 €	3.582,56 €	93.436,14 €
2	93.436,14 €	6.476,65 €	2.783,87 €	3.692,78 €	89.743,36 €
3	89.743,36 €	6.476,65 €	2.670,25 €	3.806,39 €	85.936,96 €
4	85.936,96 €	6.476,65 €	2.553,15 €	3.923,50 €	82.013,46 €
5	82.013,46 €	6.476,65 €	2.432,43 €	4.044,22 €	77.969,24 €
6	77.969,24 €	6.476,65 €	2.308,01 €	4.168,64 €	73.800,60 €
7	73.800,60 €	6.476,65 €	2.179,75 €	4.296,90 €	69.503,71 €
8	69.503,71 €	6.476,65 €	2.047,55 €	4.429,10 €	65.074,61 €
9	65.074,61 €	6.476,65 €	1.911,29 €	4.565,36 €	60.509,25 €
10	60.509,25 €	6.476,65 €	1.770,83 €	4.705,82 €	55.803,43 €
11	55.803,43 €	6.476,65 €	1.626,04 €	4.850,60 €	50.952,82 €
12	50.952,82 €	6.476,65 €	1.476,81 €	4.999,84 €	45.952,98 €
13	45.952,98 €	6.476,65 €	1.322,98 €	5.153,67 €	40.799,31 €
14	40.799,31 €	6.476,65 €	1.164,42 €	5.312,23 €	35.487,08 €
15	35.487,08 €	6.476,65 €	1.000,98 €	5.475,67 €	30.011,42 €
16	30.011,42 €	6.476,65 €	832,52 €	5.644,13 €	24.367,28 €
17	24.367,28 €	6.476,65 €	658,87 €	5.817,78 €	18.549,50 €
18	18.549,50 €	6.476,65 €	479,87 €	5.996,78 €	12.552,73 €
19	12.552,73 €	6.476,65 €	295,37 €	6.181,28 €	6.371,45 €
20	6.371,45 €	6.476,65 €	105,20 €	6.371,45 €	0,00 €