

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	32,44 m ²
Mieteinnahmen p.m.	351,00 €
Miete je m ² p.m.	10,82 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	4.212,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	32,44 €
Jahresreinertrag	3.612,12 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:
Haus 2 Top 30
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 €
Anschaffungskosten	130.758,30 €	46.517,49 €	84.240,81 €
Anschaffungskosten je m ²	4.030,77 €		
Aktueller Verkehrswert	145.800,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m ²	4.494,45 €		
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 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		94.909,59 €
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		527,99 €

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 %	5.103,00 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	2.551,50 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	1.603,80 €
Gesamte Nebengebühren	6,350 %	9.258,30 €

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 €
Gesamtnebengebühren			3.378,78 €

Immobilienwertsteuer

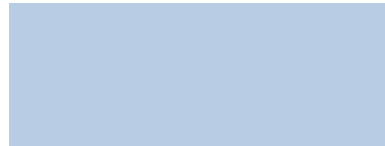
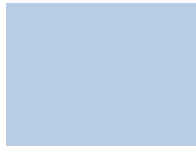
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		238.910,28 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	130.758,30 €	
Abschreibung	25.272,24 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		105.486,06 €
Veräußerungsgewinn		133.424,22 €
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		133.424,22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

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

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	190 282,24
- Eigenmittel	39 227,49
- Summe Mitteleinsatz	52 042,01
Gesamtgewinn	99 012,74

Jahr	Miete	Mietausfallwagnis	Reparaturen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab-schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommenssteuer	Ertrag nach Steuern	Mittel-einsatz
2025	4 212,00	126,36	84,24	389,28		2 831,18	1 263,61	-482,67	-482,67	-241,33	1 022,28	2 482,40
2026	4 317,30	129,52	86,35	399,01		2 723,35	1 263,61	-284,54	-767,21	-142,27	1 121,34	2 491,16
2027	4 425,23	132,76	88,50	408,99		2 612,21	1 263,61	-80,83	-848,04	-40,42	1 223,20	2 500,45
2028	4 535,86	136,08	90,72	419,21		2 497,64	1 263,61	128,60	-719,44	64,30	1 327,91	2 510,30
2029	4 649,26	139,48	92,99	429,69		2 379,55	1 263,61	343,94	-375,50	171,97	1 435,58	2 520,72
2030	4 765,49	142,96	95,31	440,43		2 257,83	1 263,61	565,34	189,84	282,67	1 546,28	2 531,74
2031	4 884,63	146,54	97,69	451,45		2 132,37	1 263,61	792,97	982,81	396,49	1 660,10	2 543,39
2032	5 006,74	150,20	100,13	462,73		2 003,04	1 263,61	1 027,02	2 009,83	513,51	1 777,12	2 555,69
2033	5 131,91	153,96	102,64	474,30		1 869,74	1 263,61	1 267,67	3 277,50	633,83	1 897,45	2 568,67
2034	5 260,21	157,81	105,20	486,16		1 732,33	1 263,61	1 515,10	4 792,61	757,55	2 021,16	2 582,36
2035	5 391,72	161,75	107,83	498,31		1 590,69	1 263,61	1 769,51	6 562,12	884,76	2 148,37	2 596,79
2036	5 526,51	165,80	110,53	510,77		1 444,70	1 263,61	2 031,10	8 593,22	1 015,55	2 279,16	2 611,99
2037	5 664,67	169,94	113,29	523,54		1 294,22	1 263,61	2 300,07	10 893,28	1 150,03	2 413,65	2 627,99
2038	5 806,29	174,19	116,13	536,63		1 139,11	1 263,61	2 576,63	13 469,91	1 288,31	2 551,93	2 644,82
2039	5 951,45	178,54	119,03	550,04		979,22	1 263,61	2 861,00	16 330,91	1 430,50	2 694,11	2 662,52
2040	6 100,23	183,01	122,00	563,79		814,42	1 263,61	3 153,40	19 484,31	1 576,70	2 840,31	2 681,12
2041	6 252,74	187,58	125,05	577,89		644,54	1 263,61	3 454,06	22 938,36	1 727,03	2 990,64	2 700,67
2042	6 409,06	192,27	128,18	592,34		469,44	1 263,61	3 763,21	26 701,58	1 881,61	3 145,22	2 721,19
2043	6 569,28	197,08	131,39	607,14		288,95	1 263,61	4 081,11	30 782,69	2 040,56	3 304,17	2 742,73
2044	6 733,51	202,01	134,67	622,32		102,91	1 263,61	4 407,99	35 190,68	2 204,00	3 467,61	2 765,33



Tilgungsplan

Kreditbetrag	91.530,81 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	94.909,59 €
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 €