

## 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	36,94 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	399,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	10,80 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	4.788,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	36,94 €
Jahresreinertrag	4.105,32 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:  
Haus 2 Top 34  
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	165.720,00 €	49.716,00 €	116.004,00 €
- USt	27.620,00 €		27.620,00 €
- Kaufnebenkosten	10.523,22 €	3.156,97 €	7.366,25 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>148.623,22 €</b>	<b>52.872,97 €</b>	<b>95.750,25 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	4.023,37 €		
Aktueller Verkehrswert	165.720,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	4.486,19 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	271.551,52 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	9.775,85 €		
Veräußerungserlös	261.775,66 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	1.436,25 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	44.586,97 €
Fremdmittel	70,00 %	104.036,25 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>107.876,66 €</b>
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		600,12 €

<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>3,222 %</b>
<b>Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)</b>		<b>2,762 %</b>

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	5.800,20 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	2.900,10 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	1.822,92 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,350 %</b>	<b>10.523,22 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	107.876,66 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			2.157,53 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		140.239,66 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			1.682,88 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>3.840,41 €</b>

## Immobilienwertsteuer

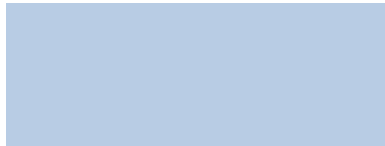
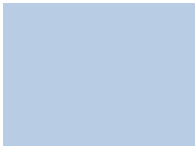
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		271.551,52 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	148.623,22 €	
Abschreibung	28.725,08 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		119.898,14 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>151.653,37 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>151.653,37 €</b>
<b>Immobilienwertsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>45.496,01 €</b>

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

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	216 279,65
- Eigenmittel	44 586,97
- Summe Mitteleinsatz	59 156,20
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>112 536,48</b>

Jahr	Miete	Mietausfallwagnis	Reparaturen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab-schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommenssteuer	Ertrag nach Steuern	Mittel-einsatz
2025	4 788,00	143,64	95,76	443,28		3 217,99	1 436,25	-548,92	-548,92	-274,46	1 161,79	2 821,71
2026	4 907,70	147,23	98,15	454,36		3 095,43	1 436,25	-323,73	-872,65	-161,86	1 274,39	2 831,67
2027	5 030,39	150,91	100,61	465,72		2 969,10	1 436,25	-92,20	-964,85	-46,10	1 390,15	2 842,24
2028	5 156,15	154,68	103,12	477,36		2 838,88	1 436,25	145,84	-819,01	72,92	1 509,18	2 853,43
2029	5 285,06	158,55	105,70	489,30		2 704,66	1 436,25	390,59	-428,42	195,29	1 631,55	2 865,28
2030	5 417,18	162,52	108,34	501,53		2 566,31	1 436,25	642,23	213,81	321,11	1 757,37	2 877,81
2031	5 552,61	166,58	111,05	514,07		2 423,70	1 436,25	900,96	1 114,76	450,48	1 886,73	2 891,06
2032	5 691,43	170,74	113,83	526,92		2 276,71	1 436,25	1 166,97	2 281,74	583,49	2 019,74	2 905,04
2033	5 833,71	175,01	116,67	540,09		2 125,19	1 436,25	1 440,49	3 722,23	720,25	2 156,50	2 919,80
2034	5 979,56	179,39	119,59	553,60		1 969,01	1 436,25	1 721,72	5 443,95	860,86	2 297,11	2 935,37
2035	6 129,04	183,87	122,58	567,44		1 808,02	1 436,25	2 010,88	7 454,83	1 005,44	2 441,69	2 951,77
2036	6 282,27	188,47	125,65	581,62		1 642,09	1 436,25	2 308,20	9 763,02	1 154,10	2 590,35	2 969,05
2037	6 439,33	193,18	128,79	596,16		1 471,04	1 436,25	2 613,90	12 376,92	1 306,95	2 743,20	2 987,24
2038	6 600,31	198,01	132,01	611,07		1 294,74	1 436,25	2 928,24	15 305,16	1 464,12	2 900,37	3 006,38
2039	6 765,32	202,96	135,31	626,34		1 113,01	1 436,25	3 251,45	18 556,61	1 625,72	3 061,98	3 026,50
2040	6 934,45	208,03	138,69	642,00		925,69	1 436,25	3 583,79	22 140,40	1 791,89	3 228,15	3 047,66
2041	7 107,81	213,23	142,16	658,05		732,60	1 436,25	3 925,51	26 065,91	1 962,76	3 399,01	3 069,88
2042	7 285,51	218,57	145,71	674,50		533,58	1 436,25	4 276,90	30 342,81	2 138,45	3 574,70	3 093,21
2043	7 467,65	224,03	149,35	691,37		328,43	1 436,25	4 638,21	34 981,02	2 319,11	3 755,36	3 117,70
2044	7 654,34	229,63	153,09	708,65		116,97	1 436,25	5 009,75	39 990,77	2 504,87	3 941,13	3 143,39



## Tilgungsplan

Kreditbetrag	104.036,25 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>107.876,66 €</b>
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	600,12 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	107.876,66 €	7.201,49 €	3.217,99 €	3.983,50 €	103.893,16 €
2	103.893,16 €	7.201,49 €	3.095,43 €	4.106,06 €	99.787,10 €
3	99.787,10 €	7.201,49 €	2.969,10 €	4.232,39 €	95.554,71 €
4	95.554,71 €	7.201,49 €	2.838,88 €	4.362,61 €	91.192,10 €
5	91.192,10 €	7.201,49 €	2.704,66 €	4.496,83 €	86.695,27 €
6	86.695,27 €	7.201,49 €	2.566,31 €	4.635,18 €	82.060,09 €
7	82.060,09 €	7.201,49 €	2.423,70 €	4.777,79 €	77.282,30 €
8	77.282,30 €	7.201,49 €	2.276,71 €	4.924,78 €	72.357,52 €
9	72.357,52 €	7.201,49 €	2.125,19 €	5.076,30 €	67.281,22 €
10	67.281,22 €	7.201,49 €	1.969,01 €	5.232,48 €	62.048,74 €
11	62.048,74 €	7.201,49 €	1.808,02 €	5.393,47 €	56.655,27 €
12	56.655,27 €	7.201,49 €	1.642,09 €	5.559,40 €	51.095,87 €
13	51.095,87 €	7.201,49 €	1.471,04 €	5.730,45 €	45.365,42 €
14	45.365,42 €	7.201,49 €	1.294,74 €	5.906,75 €	39.458,67 €
15	39.458,67 €	7.201,49 €	1.113,01 €	6.088,48 €	33.370,18 €
16	33.370,18 €	7.201,49 €	925,69 €	6.275,80 €	27.094,38 €
17	27.094,38 €	7.201,49 €	732,60 €	6.468,89 €	20.625,49 €
18	20.625,49 €	7.201,49 €	533,58 €	6.667,91 €	13.957,58 €
19	13.957,58 €	7.201,49 €	328,43 €	6.873,06 €	7.084,52 €
20	7.084,52 €	7.201,49 €	116,97 €	7.084,52 €	0,00 €