

## 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	39,53 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	427,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	10,80 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	5.124,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	39,53 €
Jahresreinertrag	4.393,44 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:  
Haus 2 Top 6  
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	177.360,00 €	53.208,00 €	124.152,00 €
- USt	29.560,00 €		29.560,00 €
- Kaufnebenkosten	11.262,36 €	3.378,71 €	7.883,65 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>159.062,36 €</b>	<b>56.586,71 €</b>	<b>102.475,65 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	4.023,84 €		
Aktueller Verkehrswert	177.360,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	4.486,72 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	290.625,01 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	10.462,50 €		
Veräußerungserlös	280.162,51 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	1.537,13 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	47.718,71 €
Fremdmittel	70,00 %	111.343,65 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>115.453,81 €</b>
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		642,28 €

<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 %	6.207,60 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	3.103,80 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	1.950,96 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,350 %</b>	<b>11.262,36 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	115.453,81 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			2.309,08 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		150.089,95 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			1.801,08 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>4.110,16 €</b>

## Immobilienwertsteuer

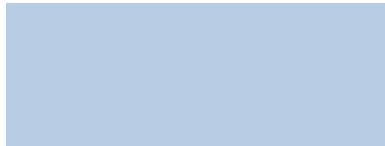
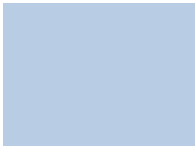
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		290.625,01 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	159.062,36 €	
Abschreibung	30.742,70 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		128.319,66 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>162.305,35 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>162.305,35 €</b>
<b>Immobilienwertsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>48.691,60 €</b>

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

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	231 470,91
- Eigenmittel	47 718,71
- Summe Mitteleinsatz	63 314,25
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>120 437,94</b>

Jahr	Miete	Mietausfallwagnis	Reparaturen	Sonstige Kosten	Sondertilgung	Zinsen	Ab-schreibung	Ergebnis p.a.	Gewinn (kumuliert)	Einkommenssteuer	Ertrag nach Steuern	Mittel-einsatz
2025	5 124,00	153,72	102,48	474,36		3 444,01	1 537,13	-587,71	-587,71	-293,85	1 243,28	3 020,02
2026	5 252,10	157,56	105,04	486,22		3 312,85	1 537,13	-346,71	-934,42	-173,35	1 363,78	3 030,69
2027	5 383,40	161,50	107,67	498,37		3 177,65	1 537,13	-98,92	-1 033,34	-49,46	1 487,67	3 042,00
2028	5 517,99	165,54	110,36	510,83		3 038,28	1 537,13	155,84	-877,50	77,92	1 615,05	3 053,98
2029	5 655,94	169,68	113,12	523,60		2 894,63	1 537,13	417,77	-459,74	208,88	1 746,02	3 066,66
2030	5 797,34	173,92	115,95	536,69		2 746,57	1 537,13	687,07	227,34	343,54	1 880,67	3 080,08
2031	5 942,27	178,27	118,85	550,11		2 593,94	1 537,13	963,97	1 191,30	481,98	2 019,12	3 094,26
2032	6 090,83	182,72	121,82	563,86		2 436,62	1 537,13	1 248,66	2 439,97	624,33	2 161,47	3 109,23
2033	6 243,10	187,29	124,86	577,96		2 274,46	1 537,13	1 541,39	3 981,35	770,69	2 307,83	3 125,03
2034	6 399,17	191,98	127,98	592,41		2 107,31	1 537,13	1 842,36	5 823,71	921,18	2 458,31	3 141,69
2035	6 559,15	196,77	131,18	607,22		1 935,02	1 537,13	2 151,82	7 975,53	1 075,91	2 613,05	3 159,25
2036	6 723,13	201,69	134,46	622,40		1 757,43	1 537,13	2 470,01	10 445,55	1 235,01	2 772,14	3 177,75
2037	6 891,21	206,74	137,82	637,96		1 574,37	1 537,13	2 797,19	13 242,73	1 398,59	2 935,73	3 197,22
2038	7 063,49	211,90	141,27	653,91		1 385,68	1 537,13	3 133,59	16 376,33	1 566,80	3 103,93	3 217,71
2039	7 240,08	217,20	144,80	670,26		1 191,18	1 537,13	3 479,50	19 855,82	1 739,75	3 276,88	3 239,25
2040	7 421,08	222,63	148,42	687,01		990,71	1 537,13	3 835,17	23 690,99	1 917,58	3 454,72	3 261,89
2041	7 606,61	228,20	152,13	704,19		784,06	1 537,13	4 200,89	27 891,88	2 100,45	3 637,58	3 285,68
2042	7 796,77	233,90	155,94	721,79		571,06	1 537,13	4 576,95	32 468,83	2 288,47	3 825,61	3 310,65
2043	7 991,69	239,75	159,83	739,84		351,50	1 537,13	4 963,63	37 432,46	2 481,82	4 018,95	3 336,87
2044	8 191,48	245,74	163,83	758,34		125,19	1 537,13	5 361,25	42 793,71	2 680,63	4 217,76	3 364,37



## Tilgungsplan

Kreditbetrag	111.343,65 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>115.453,81 €</b>
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	642,28 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	115.453,81 €	7.707,32 €	3.444,01 €	4.263,30 €	111.190,51 €
2	111.190,51 €	7.707,32 €	3.312,85 €	4.394,47 €	106.796,04 €
3	106.796,04 €	7.707,32 €	3.177,65 €	4.529,67 €	102.266,37 €
4	102.266,37 €	7.707,32 €	3.038,28 €	4.669,03 €	97.597,34 €
5	97.597,34 €	7.707,32 €	2.894,63 €	4.812,68 €	92.784,66 €
6	92.784,66 €	7.707,32 €	2.746,57 €	4.960,75 €	87.823,91 €
7	87.823,91 €	7.707,32 €	2.593,94 €	5.113,37 €	82.710,53 €
8	82.710,53 €	7.707,32 €	2.436,62 €	5.270,70 €	77.439,84 €
9	77.439,84 €	7.707,32 €	2.274,46 €	5.432,86 €	72.006,98 €
10	72.006,98 €	7.707,32 €	2.107,31 €	5.600,01 €	66.406,97 €
11	66.406,97 €	7.707,32 €	1.935,02 €	5.772,30 €	60.634,68 €
12	60.634,68 €	7.707,32 €	1.757,43 €	5.949,89 €	54.684,79 €
13	54.684,79 €	7.707,32 €	1.574,37 €	6.132,95 €	48.551,84 €
14	48.551,84 €	7.707,32 €	1.385,68 €	6.321,64 €	42.230,20 €
15	42.230,20 €	7.707,32 €	1.191,18 €	6.516,13 €	35.714,07 €
16	35.714,07 €	7.707,32 €	990,71 €	6.716,61 €	28.997,46 €
17	28.997,46 €	7.707,32 €	784,06 €	6.923,26 €	22.074,21 €
18	22.074,21 €	7.707,32 €	571,06 €	7.136,26 €	14.937,95 €
19	14.937,95 €	7.707,32 €	351,50 €	7.355,82 €	7.582,13 €
20	7.582,13 €	7.707,32 €	125,19 €	7.582,13 €	0,00 €