

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	85,89 m ²
Mieteinnahmen p.m.	928,00 €
Miete je m ² p.m.	10,80 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	11.136,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallwagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	85,89 €
Jahresreinertrag	9.548,52 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:
Haus 3 Top 14
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	390.120,00 €	117.036,00 €	273.084,00 €
- USt	65.020,00 €		65.020,00 €
- Kaufnebenkosten	24.772,62 €	7.431,79 €	17.340,83 €
Anschaffungskosten	349.872,62 €	124.467,79 €	225.404,83 €
Anschaffungskosten je m ²	4.073,50 €		
Aktueller Verkehrswert	390.120,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m ²	4.542,09 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	639.257,05 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	23.013,25 €		
Veräußerungserlös	616.243,79 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	3.381,07 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	104.961,79 €
Fremdmittel	70,00 %	244.910,83 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
Kreditbetrag inkl. Nebengebühren		253.951,51 €
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		1.412,75 €

Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)		4,521 %
Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)	25,000 %	6,030 %
Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)		3,183 %
Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)		2,729 %

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	13.654,20 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	6.827,10 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	4.291,32 €
Gesamte Nebengebühren	6,350 %	24.772,62 €

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	253.951,51 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			5.079,03 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		330.136,96 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			3.961,64 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
Gesamtnebengebühren			9.040,67 €

Immobilienwertsteuer

Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		639.257,05 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	349.872,62 €	
Abschreibung	67.621,45 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		282.251,17 €
Veräußerungsgewinn		357.005,88 €
Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn		357.005,88 €
Immobilienwertsteuer	30,00 %	107.101,76 €

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

Prognoserechnung

Veräußerungserlös	509 142,03
- Eigenmittel	104 961,79
- Summe Mitteleinsatz	140 737,85
Gesamtgewinn	263 442,39

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	11 136,00	334,08	222,72	1 030,68		7 575,43	3 381,07	-1 407,99	-1 407,99	-703,99	2 677,08	6 700,45
2026	11 414,40	342,43	228,29	1 056,45		7 286,92	3 381,07	-880,76	-2 288,75	-440,38	2 940,69	6 725,35
2027	11 699,76	350,99	234,00	1 082,86		6 989,53	3 381,07	-338,69	-2 627,44	-169,35	3 211,73	6 751,71
2028	11 992,25	359,77	239,85	1 109,93		6 682,99	3 381,07	218,65	-2 408,79	109,32	3 490,40	6 779,58
2029	12 292,06	368,76	245,84	1 137,68		6 367,02	3 381,07	791,69	-1 617,11	395,84	3 776,92	6 809,03
2030	12 599,36	377,98	251,99	1 166,12		6 041,33	3 381,07	1 380,87	-236,23	690,44	4 071,51	6 840,13
2031	12 914,35	387,43	258,29	1 195,27		5 705,62	3 381,07	1 986,67	1 750,43	993,33	4 374,41	6 872,94
2032	13 237,20	397,12	264,74	1 225,15		5 359,58	3 381,07	2 609,54	4 359,97	1 304,77	4 685,84	6 907,55
2033	13 568,13	407,04	271,36	1 255,78		5 002,89	3 381,07	3 249,98	7 609,96	1 624,99	5 006,06	6 944,01
2034	13 907,34	417,22	278,15	1 287,18		4 635,23	3 381,07	3 908,49	11 518,45	1 954,25	5 335,32	6 982,42
2035	14 255,02	427,65	285,10	1 319,36		4 256,25	3 381,07	4 585,59	16 104,04	2 292,79	5 673,87	7 022,85
2036	14 611,40	438,34	292,23	1 352,34		3 865,62	3 381,07	5 281,79	21 385,83	2 640,90	6 021,97	7 065,38
2037	14 976,68	449,30	299,53	1 386,15		3 462,97	3 381,07	5 997,65	27 383,48	2 998,83	6 379,90	7 110,10
2038	15 351,10	460,53	307,02	1 420,80		3 047,93	3 381,07	6 733,74	34 117,22	3 366,87	6 747,94	7 157,09
2039	15 734,88	472,05	314,70	1 456,32		2 620,12	3 381,07	7 490,61	41 607,83	3 745,31	7 126,38	7 206,46
2040	16 128,25	483,85	322,56	1 492,73		2 179,15	3 381,07	8 268,88	49 876,71	4 134,44	7 515,51	7 258,30
2041	16 531,45	495,94	330,63	1 530,05		1 724,61	3 381,07	9 069,14	58 945,86	4 534,57	7 915,64	7 312,71
2042	16 944,74	508,34	338,89	1 568,30		1 256,09	3 381,07	9 892,04	68 837,89	4 946,02	8 327,09	7 369,78
2043	17 368,36	521,05	347,37	1 607,51		773,16	3 381,07	10 738,20	79 576,10	5 369,10	8 750,17	7 429,64
2044	17 802,57	534,08	356,05	1 647,70		275,36	3 381,07	11 608,31	91 184,41	5 804,16	9 185,23	7 492,38



Tilgungsplan

Kreditbetrag	244.910,83 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
Finanzierungsbetrag	253.951,51 €
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	1.412,75 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	253.951,51 €	16.952,97 €	7.575,43 €	9.377,53 €	244.573,98 €
2	244.573,98 €	16.952,97 €	7.286,92 €	9.666,04 €	234.907,93 €
3	234.907,93 €	16.952,97 €	6.989,53 €	9.963,43 €	224.944,50 €
4	224.944,50 €	16.952,97 €	6.682,99 €	10.269,97 €	214.674,52 €
5	214.674,52 €	16.952,97 €	6.367,02 €	10.585,94 €	204.088,58 €
6	204.088,58 €	16.952,97 €	6.041,33 €	10.911,64 €	193.176,94 €
7	193.176,94 €	16.952,97 €	5.705,62 €	11.247,35 €	181.929,59 €
8	181.929,59 €	16.952,97 €	5.359,58 €	11.593,39 €	170.336,20 €
9	170.336,20 €	16.952,97 €	5.002,89 €	11.950,08 €	158.386,12 €
10	158.386,12 €	16.952,97 €	4.635,23 €	12.317,74 €	146.068,39 €
11	146.068,39 €	16.952,97 €	4.256,25 €	12.696,71 €	133.371,67 €
12	133.371,67 €	16.952,97 €	3.865,62 €	13.087,34 €	120.284,33 €
13	120.284,33 €	16.952,97 €	3.462,97 €	13.490,00 €	106.794,33 €
14	106.794,33 €	16.952,97 €	3.047,93 €	13.905,03 €	92.889,30 €
15	92.889,30 €	16.952,97 €	2.620,12 €	14.332,84 €	78.556,46 €
16	78.556,46 €	16.952,97 €	2.179,15 €	14.773,81 €	63.782,64 €
17	63.782,64 €	16.952,97 €	1.724,61 €	15.228,35 €	48.554,29 €
18	48.554,29 €	16.952,97 €	1.256,09 €	15.696,87 €	32.857,42 €
19	32.857,42 €	16.952,97 €	773,16 €	16.179,81 €	16.677,61 €
20	16.677,61 €	16.952,97 €	275,36 €	16.677,61 €	0,00 €