

## 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	55,60 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	601,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	10,81 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	7.212,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallswagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	55,60 €
Jahresreinertrag	6.184,20 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:  
Haus 3 Top 5  
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	252.840,00 €	75.852,00 €	176.988,00 €
- USt	42.140,00 €		42.140,00 €
- Kaufnebenkosten	16.055,34 €	4.816,60 €	11.238,74 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>226.755,34 €</b>	<b>80.668,60 €</b>	<b>146.086,74 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	4.078,33 €		
Aktueller Verkehrswert	252.840,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	4.547,48 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	414.307,78 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	14.915,08 €		
Veräußerungserlös	399.392,70 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	2.191,30 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	68.026,60 €
Fremdmittel	70,00 %	158.728,74 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>164.588,07 €</b>
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		915,61 €

<b>Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)</b>		<b>4,519 %</b>
<b>Eigenkapitalverzinsung (vor Steuern)</b>	25,000 %	<b>6,030 %</b>
<b>Anfangsrendite brutto (Basis Jahresrohertrag)</b>		<b>3,181 %</b>
<b>Anfangsrendite netto (Basis Jahresreinertrag)</b>		<b>2,727 %</b>

Kaufpreisnebengebühren		
Maklerprovision	0,000 %	0,00 €
Grunderwerbssteuer	3,500 %	8.849,40 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	4.424,70 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	2.781,24 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,350 %</b>	<b>16.055,34 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	164.588,07 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			3.291,76 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		213.964,50 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			2.567,57 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>5.859,34 €</b>

## Immobilienwertsteuer

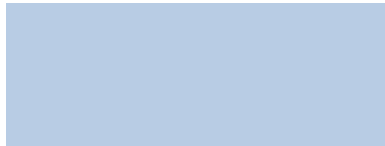
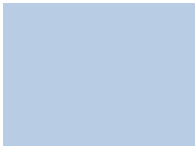
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		414.307,78 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	226.755,34 €	
Abschreibung	43.826,02 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		182.929,32 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>231.378,46 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>231.378,46 €</b>
<b>Immobilienwertsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>69.413,54 €</b>

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

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	329 979,16
- Eigenmittel	68 026,60
- Summe Mitteleinsatz	91 267,97
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>170 684,59</b>

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	7 212,00	216,36	144,24	667,20		4 909,70	2 191,30	-916,80	-916,80	-458,40	1 732,90	4 344,76
2026	7 392,30	221,77	147,85	683,88		4 722,71	2 191,30	-575,21	-1 492,01	-287,61	1 903,70	4 360,95
2027	7 577,11	227,31	151,54	700,98		4 529,97	2 191,30	-224,00	-1 716,01	-112,00	2 079,30	4 378,08
2028	7 766,54	233,00	155,33	718,50		4 331,30	2 191,30	137,10	-1 578,91	68,55	2 259,85	4 396,20
2029	7 960,70	238,82	159,21	736,46		4 126,52	2 191,30	508,38	-1 070,53	254,19	2 445,49	4 415,35
2030	8 159,72	244,79	163,19	754,88		3 915,44	2 191,30	890,12	-180,41	445,06	2 636,36	4 435,56
2031	8 363,71	250,91	167,27	773,75		3 697,86	2 191,30	1 282,62	1 102,21	641,31	2 832,61	4 456,89
2032	8 572,80	257,18	171,46	793,09		3 473,59	2 191,30	1 686,18	2 788,39	843,09	3 034,39	4 479,38
2033	8 787,12	263,61	175,74	812,92		3 242,41	2 191,30	2 101,13	4 889,52	1 050,57	3 241,87	4 503,08
2034	9 006,80	270,20	180,14	833,24		3 004,13	2 191,30	2 527,79	7 417,31	1 263,89	3 455,20	4 528,03
2035	9 231,97	276,96	184,64	854,07		2 758,51	2 191,30	2 966,48	10 383,79	1 483,24	3 674,54	4 554,30
2036	9 462,77	283,88	189,26	875,42		2 505,34	2 191,30	3 417,56	13 801,36	1 708,78	3 900,08	4 581,93
2037	9 699,34	290,98	193,99	897,31		2 244,38	2 191,30	3 881,38	17 682,74	1 940,69	4 131,99	4 610,99
2038	9 941,82	298,25	198,84	919,74		1 975,39	2 191,30	4 358,30	22 041,04	2 179,15	4 370,45	4 641,52
2039	10 190,37	305,71	203,81	942,74		1 698,12	2 191,30	4 848,69	26 889,72	2 424,34	4 615,65	4 673,59
2040	10 445,13	313,35	208,90	966,30		1 412,33	2 191,30	5 352,94	32 242,66	2 676,47	4 867,77	4 707,26
2041	10 706,25	321,19	214,13	990,46		1 117,74	2 191,30	5 871,44	38 114,10	2 935,72	5 127,02	4 742,60
2042	10 973,91	329,22	219,48	1 015,22		814,08	2 191,30	6 404,61	44 518,71	3 202,30	5 393,60	4 779,67
2043	11 248,26	337,45	224,97	1 040,60		501,09	2 191,30	6 952,85	51 471,56	3 476,43	5 667,73	4 818,54
2044	11 529,47	345,88	230,59	1 066,62		178,46	2 191,30	7 516,61	58 988,17	3 758,30	5 949,61	4 859,29



## Tilgungsplan

Kreditbetrag	158.728,74 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>164.588,07 €</b>
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	915,61 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	164.588,07 €	10.987,36 €	4.909,70 €	6.077,66 €	158.510,42 €
2	158.510,42 €	10.987,36 €	4.722,71 €	6.264,64 €	152.245,77 €
3	152.245,77 €	10.987,36 €	4.529,97 €	6.457,38 €	145.788,39 €
4	145.788,39 €	10.987,36 €	4.331,30 €	6.656,06 €	139.132,33 €
5	139.132,33 €	10.987,36 €	4.126,52 €	6.860,84 €	132.271,50 €
6	132.271,50 €	10.987,36 €	3.915,44 €	7.071,92 €	125.199,57 €
7	125.199,57 €	10.987,36 €	3.697,86 €	7.289,50 €	117.910,07 €
8	117.910,07 €	10.987,36 €	3.473,59 €	7.513,77 €	110.396,30 €
9	110.396,30 €	10.987,36 €	3.242,41 €	7.744,94 €	102.651,36 €
10	102.651,36 €	10.987,36 €	3.004,13 €	7.983,23 €	94.668,13 €
11	94.668,13 €	10.987,36 €	2.758,51 €	8.228,84 €	86.439,29 €
12	86.439,29 €	10.987,36 €	2.505,34 €	8.482,02 €	77.957,27 €
13	77.957,27 €	10.987,36 €	2.244,38 €	8.742,98 €	69.214,29 €
14	69.214,29 €	10.987,36 €	1.975,39 €	9.011,97 €	60.202,32 €
15	60.202,32 €	10.987,36 €	1.698,12 €	9.289,23 €	50.913,09 €
16	50.913,09 €	10.987,36 €	1.412,33 €	9.575,03 €	41.338,06 €
17	41.338,06 €	10.987,36 €	1.117,74 €	9.869,62 €	31.468,44 €
18	31.468,44 €	10.987,36 €	814,08 €	10.173,27 €	21.295,16 €
19	21.295,16 €	10.987,36 €	501,09 €	10.486,27 €	10.808,89 €
20	10.808,89 €	10.987,36 €	178,46 €	10.808,89 €	0,00 €