

## 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	66,82 m <sup>2</sup>
Mieteinnahmen p.m.	722,00 €
Miete je m <sup>2</sup> p.m.	10,81 €
Mieteinnahmen p.a. (Jahresrohertrag)	8.664,00 €
- Reparaturarbeiten in Prozent der Mieteinnahmen	2,000 %
- Mietausfallwagnis	3,000 %
- Sonstige Kosten p.m. (Rücklagen etc.)	66,82 €
Jahresreinertrag	7.428,96 €
Wertsicherung Mieten, Reparaturen, sonstige Kosten	2,500 %

Wohnungsinformationen:  
Haus 3 Top 8  
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	303.720,00 €	91.116,00 €	212.604,00 €
- USt	50.620,00 €		50.620,00 €
- Kaufnebenkosten	19.286,22 €	5.785,87 €	13.500,35 €
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>272.386,22 €</b>	<b>96.901,87 €</b>	<b>175.484,35 €</b>
Anschaffungskosten je m <sup>2</sup>	4.076,42 €		
Aktueller Verkehrswert	303.720,00 €		
Aktueller Verkehrswert je m <sup>2</sup>	4.545,35 €		
Verkehrswertsteigerung	2,500 %		
Prognostizierter Verkaufserlös (inkl. Wertsteigerung)	497.680,59 €		
- Veräußerungskosten	3,600 %		
	17.916,50 €		
Veräußerungserlös	479.764,08 €		
Abschreibung p.a.	1,500 %		
Abschreibungsbetrag p.a.	2.632,27 €		

Finanzierung		
Eigenmittel	30,00 %	81.715,87 €
Fremdmittel	70,00 %	190.670,35 €
Kreditnebengebühren		3,691 %
<b>Kreditbetrag inkl. Nebengebühren</b>		<b>197.708,79 €</b>
Zinsen p.a.		3,000 %
Laufzeit		20 Jahre
Kreditannuität p.m.		1.099,87 €

<b>Eigenkapitalverzinsung (nach Steuern)</b>		<b>4,520 %</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 %	10.630,20 €
Anwalts-(Notariatskosten)	1,750 %	5.315,10 €
Bogengebühr für Kaufvertrag		0,00 €
Beglaubigungsgebühr Kaufvertrag		0,00 €
Grundbuchseintragungsgebühr	1,100 %	3.340,92 €
<b>Gesamte Nebengebühren</b>	<b>6,350 %</b>	<b>19.286,22 €</b>

Einmalige Kreditnebengebühren			
Kreditbetrag	197.708,79 €		
Kreditbearbeitungsgebühr in Prozent		2,000 %	
Kreditbearbeitungsgebühr			3.954,18 €
Kreditgebühr (Kreditsteuer) in Prozent		0,000 %	
Kreditgebühr			0,00 €
Höhe der Grundbuchseintragung		257.021,42 €	
Grundbuchseintragungsgebühr in Prozent		1,200 %	
Grundbuchseintragungsgebühr			3.084,26 €
Beglaubigungsgebühr Pfandurkunde			0,00 €
Sonstiges			0,00 €
<b>Gesamtnebengebühren</b>			<b>7.038,43 €</b>

## Immobilienwertsteuer

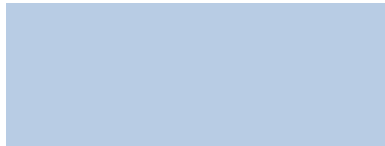
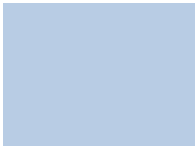
Ermittlung der Immobilienwertsteuer		
Verkaufspreis		497.680,59 €
Anschaffungskosten		
Kaufpreis inkl. Kaufpreisnebengebühren	272.386,22 €	
Abschreibung	52.645,31 €	
- Anschaffungskosten (gekürzt um Abschreibung)		219.740,91 €
<b>Veräußerungsgewinn</b>		<b>277.939,67 €</b>
<b>Steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn</b>		<b>277.939,67 €</b>
<b>Immobilienwertsteuer</b>	<b>30,00 %</b>	<b>83.381,90 €</b>

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

## Prognoserechnung

Veräußerungserlös	396 382,18
- Eigenmittel	81 715,87
- Summe Mitteleinsatz	109 630,49
<b>Gesamtgewinn</b>	<b>205 035,82</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	8 664,00	259,92	173,28	801,84		5 897,70	2 632,27	-1 101,01	-1 101,01	-550,50	2 081,76	5 218,92
2026	8 880,60	266,42	177,61	821,89		5 673,08	2 632,27	-690,67	-1 791,67	-345,33	2 286,93	5 238,37
2027	9 102,62	273,08	182,05	842,43		5 441,56	2 632,27	-268,77	-2 060,44	-134,39	2 497,88	5 258,95
2028	9 330,18	279,91	186,60	863,49		5 202,91	2 632,27	165,00	-1 895,44	82,50	2 714,77	5 280,71
2029	9 563,43	286,90	191,27	885,08		4 956,92	2 632,27	611,00	-1 284,44	305,50	2 937,77	5 303,71
2030	9 802,52	294,08	196,05	907,21		4 703,35	2 632,27	1 069,57	-214,87	534,78	3 167,05	5 327,98
2031	10 047,58	301,43	200,95	929,89		4 441,99	2 632,27	1 541,06	1 326,19	770,53	3 402,79	5 353,60
2032	10 298,77	308,96	205,98	953,14		4 172,59	2 632,27	2 025,84	3 352,03	1 012,92	3 645,19	5 380,61
2033	10 556,24	316,69	211,12	976,96		3 894,90	2 632,27	2 524,30	5 876,34	1 262,15	3 894,42	5 409,07
2034	10 820,15	324,60	216,40	1 001,39		3 608,66	2 632,27	3 036,83	8 913,16	1 518,41	4 150,68	5 439,05
2035	11 090,65	332,72	221,81	1 026,42		3 313,62	2 632,27	3 563,81	12 476,97	1 781,91	4 414,17	5 470,60
2036	11 367,92	341,04	227,36	1 052,08		3 009,50	2 632,27	4 105,67	16 582,64	2 052,84	4 685,10	5 503,78
2037	11 652,12	349,56	233,04	1 078,39		2 696,03	2 632,27	4 662,83	21 245,48	2 331,42	4 963,68	5 538,68
2038	11 943,42	358,30	238,87	1 105,35		2 372,91	2 632,27	5 235,73	26 481,21	2 617,87	5 250,13	5 575,35
2039	12 242,01	367,26	244,84	1 132,98		2 039,84	2 632,27	5 824,82	32 306,03	2 912,41	5 544,67	5 613,87
2040	12 548,06	376,44	250,96	1 161,30		1 696,53	2 632,27	6 430,55	38 736,58	3 215,27	5 847,54	5 654,31
2041	12 861,76	385,85	257,24	1 190,34		1 342,66	2 632,27	7 053,40	45 789,98	3 526,70	6 158,97	5 696,76
2042	13 183,30	395,50	263,67	1 220,09		977,91	2 632,27	7 693,87	53 483,85	3 846,94	6 479,20	5 741,28
2043	13 512,88	405,39	270,26	1 250,60		601,92	2 632,27	8 352,45	61 836,31	4 176,23	6 808,49	5 787,97
2044	13 850,71	415,52	277,01	1 281,86		214,38	2 632,27	9 029,67	70 865,97	4 514,83	7 147,10	5 836,91



## Tilgungsplan

Kreditbetrag	190.670,35 €
Kreditnebengebühren	3,691 %
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>197.708,79 €</b>
Zinsen p.a.	3,000 %
Laufzeit	20 Jahre
Rate (Annuität)	1.099,87 €

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

Jahr	Anfangsstand	Annuität	Zinsen	Tilgung	Endstand
1	197.708,79 €	13.198,39 €	5.897,70 €	7.300,69 €	190.408,10 €
2	190.408,10 €	13.198,39 €	5.673,08 €	7.525,30 €	182.882,80 €
3	182.882,80 €	13.198,39 €	5.441,56 €	7.756,83 €	175.125,97 €
4	175.125,97 €	13.198,39 €	5.202,91 €	7.995,48 €	167.130,49 €
5	167.130,49 €	13.198,39 €	4.956,92 €	8.241,47 €	158.889,02 €
6	158.889,02 €	13.198,39 €	4.703,35 €	8.495,03 €	150.393,98 €
7	150.393,98 €	13.198,39 €	4.441,99 €	8.756,40 €	141.637,59 €
8	141.637,59 €	13.198,39 €	4.172,59 €	9.025,80 €	132.611,79 €
9	132.611,79 €	13.198,39 €	3.894,90 €	9.303,49 €	123.308,30 €
10	123.308,30 €	13.198,39 €	3.608,66 €	9.589,73 €	113.718,57 €
11	113.718,57 €	13.198,39 €	3.313,62 €	9.884,77 €	103.833,81 €
12	103.833,81 €	13.198,39 €	3.009,50 €	10.188,89 €	93.644,92 €
13	93.644,92 €	13.198,39 €	2.696,03 €	10.502,36 €	83.142,56 €
14	83.142,56 €	13.198,39 €	2.372,91 €	10.825,48 €	72.317,08 €
15	72.317,08 €	13.198,39 €	2.039,84 €	11.158,54 €	61.158,53 €
16	61.158,53 €	13.198,39 €	1.696,53 €	11.501,85 €	49.656,68 €
17	49.656,68 €	13.198,39 €	1.342,66 €	11.855,72 €	37.800,96 €
18	37.800,96 €	13.198,39 €	977,91 €	12.220,48 €	25.580,47 €
19	25.580,47 €	13.198,39 €	601,92 €	12.596,46 €	12.984,01 €
20	12.984,01 €	13.198,39 €	214,38 €	12.984,01 €	0,00 €