Beispielrechnung Vermietung Wohnung EFFI Villa NAUSE

4-Zimmer Wohnung	95,76 m²	WE 0.1

I. Vermietung

181 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr

Zeitraum		Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	25%	3,25	595,00 €	1.933,75 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	840,00 €	4.032,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.365,00 €	12.285,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	75%	6,00	1.085,00 €	6.510,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	25%	1,75	595,00 €	1.041,25 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.365,00 €	1.365,00 €
		52			**25,80**	150 €	**27.167,00 €**
						Ø / Tag	

Mieteinnahmen pro Jahr		27.167,00 €
Vergütung Touristiker	18%	4.890,06 €
Hausgeld/Bewirtschaftung	2,50 € €/m²	2.872,80 €
Reinertrag		**19.404,14 €**

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis		538.200,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	53.296 €	
anteilig Grund u. Boden	38.087 €	
Stellplatz		17.000,00 €
Grunderwerbssteuer		33.312,00 €
Nebenkosten		8.328,00 €
Möblierung (inkl.)	9.576,00 €	
Gesamt		**596.840,00 €**

III. Finanzierung

Eigenkapital		152.680,00 €	
80% vom Kaufpreis		444.160,00 €	
Zinssatz über 10 Jahre	3,50%		15.545,60 €
Tilgung ohne Sondertilgung	2,00%		8.883,20 €
Kapitaldienst gesamt			**24.428,80 €**

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung	437.241,09 € 2% KP Wohnung		8.744,82 €
Sanierung-Abschreibung	15% Umlage		7.994,34 €
Möbel	15%		1.436,40 €
Gesamtabschreibung			18.175,56 €

steuerliche Gesamtbetrachtung			
	Reinertrag Miete		19.404,14 €
	Kreditzinsen	./.	15.545,60 €
	Abschreibung	./.	18.175,56 €
	Gesamteinkünfte V+V	-	14.317,02 €
Steuererstattung	**angenommener Steuersatz 45%**	**-**	**6.442,66 €**

V. Liquidität

Reinertrag		19.404,14 €
Steuererstattung		6.442,66 €
Kapitaldienst	./.	24.428,80 €
Gesamtertrag		**1.418,00 €**
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital		**1%**
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital incl. Tilgung		**7%**

Die o.g. Angaben beruhen auf Annahmen und Erfahrungswerten und stellen keine steuerliche Aufklärung dar. Bitte konsultieren Sie hierfür Ihren Steuerberater.