

Beispielrechnung Vermietung Wohnung FRANZISKA Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung 83,74 m² WE 0.2

I. Vermietung

164 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr

Villa Nause

Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	15%	1,95	455,00 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	700,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.155,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	70%	5,60	945,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	15%	1,05	525,00 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.155,00 €
				52	23,40	132 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	21.640,50 €
Vergütung Touristiker 18%	3.895,29 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	2.512,20 €

Reinertrag 15.233,01 €

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	489.900,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	46.606 €
anteilig Grund u. Boden	33.307 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	30.414,00 €
Nebenkosten	7.603,50 €
Möblierung	8.374,00 €

Gesamt 544.917,50 €

III. Finanzierung

Eigenkapital	139.397,50 €
80% vom Kaufpreis	405.520,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	14.193,20 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	8.110,40 €
Kapitaldienst gesamt	22.303,60 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung 401.613,67 € 2% KP Wohnung	8.032,27 €
Sanierung-Abschreibung 15% Umlage	6.990,87 €
Möbel 15%	1.256,10 €
Gesamtabschreibung	16.279,25 €

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	15.233,01 €
Kreditzinsen	./ 14.193,20 €
Abschreibung	./ 16.279,25 €
Gesamteinkünfte V+V	- 15.239,44 €

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45% - 6.857,75 €

V. Liquidität

Reinertrag	15.233,01 €
Steuererstattung	6.857,75 €
Kapitaldienst	./ 22.303,60 €

Gesamtertrag	- 212,84 €
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital	0%
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital incl. Tilgung	6%

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