

## Beispielrechnung Vermietung Wohnung GUSTAVA Villa NAUSE

**3-Zimmer Wohnung      82,03 m<sup>2</sup>      WE 0.3**

### 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 €
<b>52</b>					<b>23,40</b>	<b>21.640,50 €</b>

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	21.640,50 €
Vergütung Touristiker      18%	3.895,29 €
Hausgeld/Bewirtschaftung      2,50 € €/m <sup>2</sup>	2.460,90 €

**Reinertrag      15.284,31 €**

### II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	484.000,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	45.654 €
anteilig Grund u. Boden	32.626 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	30.060,00 €
Nebenkosten	7.515,00 €
Möblierung	8.203,00 €

**Gesamt      538.575,00 €**

### III. Finanzierung

Eigenkapital	137.775,00 €
80% vom Kaufpreis	400.800,00 €
Zinssatz über 10 Jahre      3,50%	14.028,00 €
Tilgung ohne Sondertilgung      2,00%	8.016,00 €
<b>Kapitaldienst gesamt</b>	<b>22.044,00 €</b>

### IV. Steuer

Lineare-Abschreibung      397.516,51 € 2% KP Wohnung	7.950,33 €
Sanierung-Abschreibung      15% Umlage	6.848,12 €
Möbel      15%	1.230,45 €
<b>Gesamtabschreibung</b>	<b>16.028,90 €</b>

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	15.284,31 €
Kreditzinsen	./ 14.028,00 €
Abschreibung	./ 16.028,90 €
Gesamteinkünfte V+V	- 14.772,59 €

**Steuererstattung      angenommener Steuersatz      45%      - 6.647,66 €**

### V. Liquidität

Reinertrag	15.284,31 €
Steuererstattung	6.647,66 €
Kapitaldienst	./ 22.044,00 €

<b>Gesamtertrag</b>	<b>- 112,03 €</b>
<b>Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital</b>	<b>0%</b>
<b>Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital incl. Tilgung</b>	<b>6%</b>

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