

Beispielrechnung Vermietung Wohnung MAGDALENE Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung 46,92 m² WE 1.1

I. Vermietung

135 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr



Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse
01. Jan - 30. Mrz	13	Nebensaison	18%	2,34	420,00 €	982,80 €
31. Mrz - 22. Jun	12	Vorsaison	25%	3,00	665,00 €	1.995,00 €
23. Jun - 31. Aug	10	Hauptsaison	80%	8,00	1.085,00 €	8.680,00 €
01. Sep - 26. Okt	8	Nachsaison	55%	4,40	910,00 €	4.004,00 €
27. Okt - 14. Dez	7	Nebensaison	10%	0,70	490,00 €	343,00 €
15. Dez - 04. Jan	2	Hauptsaison	40%	0,80	1.050,00 €	840,00 €
	52			19,24	125 €	16.844,80 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	16.844,80 €
Vergütung Touristiker 18%	3.032,06 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	1.407,60 €

Reinertrag 12.405,14 €

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	279.200,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	26.114 €
anteilig Grund u. Boden	18.662 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	17.772,00 €
Nebenkosten	4.443,00 €
Möblierung	4.692,00 €

Gesamt 318.415,00 €

III. Finanzierung

Eigenkapital	81.455,00 €
80% vom Kaufpreis	236.960,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	8.293,60 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	4.739,20 €
Kapitaldienst gesamt	13.032,80 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung 229.732,66 € #####	4.594,65 €
Sanierung-Abschreibung 15% Umlage	3.917,03 €
Möbel 15%	703,80 €
Gesamtabschreibung	9.215,48 €

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	12.405,14 €
Kreditzinsen	./ 8.293,60 €
Abschreibung	./ 9.215,48 €
Gesamteinkünfte V+V	- 5.103,94 €

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45% - 2.296,77 €

V. Liquidität

Reinertrag	12.405,14 €
Steuererstattung	2.296,77 €
Kapitaldienst	./ 13.032,80 €

Gesamtertrag	1.669,11 €
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital	2%
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital incl. Tilgung	8%

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