

Beispielrechnung Vermietung Wohnung CLARA Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung 83,77 m² WE 1.2

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	945,00 €	4.536,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.400,00 €	12.600,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	75%	6,00	1.155,00 €	6.930,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	25%	1,75	665,00 €	1.163,75 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.400,00 €	1.400,00 €
				52		158 €	28.563,50 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	28.563,50 €
Vergütung Touristiker 18%	5.141,43 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	2.513,10 €

Reinertrag 20.908,97 €

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	569.600,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	46.623 €
anteilig Grund u. Boden	33.318 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	35.196,00 €
Nebenkosten	8.799,00 €
Möblierung	8.377,00 €

Gesamt 630.595,00 €

III. Finanzierung

Eigenkapital	161.315,00 €
80% vom Kaufpreis	469.280,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	16.424,80 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	9.385,60 €
Kapitaldienst gesamt	25.810,40 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung	481.282,04 €	#####	9.625,64 €
Sanierung-Abschreibung	15% Umlage		6.993,38 €
Möbel	15%		1.256,55 €
Gesamtabschreibung			17.875,57 €

steuerliche Gesamtbetrachtung			
	Reinertrag Miete		20.908,97 €
	Kreditzinsen	./.	16.424,80 €
	Abschreibung	./.	17.875,57 €
	Gesamteinkünfte V+V		- 13.391,40 €

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45% - 6.026,13 €

V. Liquidität

Reinertrag	20.908,97 €
Steuererstattung	6.026,13 €
Kapitaldienst	./. 25.810,40 €

Gesamtertrag	1.124,70 €
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.