

## Beispielrechnung Vermietung Wohnung von CLARA Villa NAUSE

**4-Zimmer Wohnung      48,71 m<sup>2</sup>      WE 1.3**

### I. Vermietung

159 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr



Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse	
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	15%	1,95	490,00 €	955,50 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	37%	4,44	735,00 €	3.263,40 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.225,00 €	11.025,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	66%	5,28	980,00 €	5.174,40 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	15%	1,05	560,00 €	588,00 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.190,00 €	1.190,00 €
				<b>52</b>		<b>140 €</b>	<b>22.196,30 €</b>

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	22.196,30 €
Vergütung Touristiker      18%	3.995,33 €
Hausgeld/Bewirtschaftung      2,50 € €/m <sup>2</sup>	1.461,30 €

**Reinertrag      16.739,67 €**

### II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	365.300,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	27.110 €
anteilig Grund u. Boden	19.374 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	22.938,00 €
Nebenkosten	5.734,50 €
Möblierung	4.871,00 €

**Gesamt      410.972,50 €**

### III. Finanzierung

Eigenkapital	105.132,50 €
80% vom Kaufpreis	305.840,00 €
Zinssatz über 10 Jahre      3,50%	10.704,40 €
Tilgung ohne Sondertilgung      2,00%	6.116,80 €
<b>Kapitaldienst gesamt</b>	<b>16.821,20 €</b>

### IV. Steuer

Lineare-Abschreibung      313.945,48 € #####	6.278,91 €
Sanierung-Abschreibung      15% Umlage	4.066,46 €
Möbel      15%	730,65 €
<b>Gesamtabschreibung</b>	<b>11.076,02 €</b>

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	16.739,67 €
Kreditzinsen	./ 10.704,40 €
Abschreibung	./ 11.076,02 €
Gesamteinkünfte V+V	- 5.040,75 €

**Steuererstattung      angenommener Steuersatz      45%      - 2.268,34 €**

### V. Liquidität

Reinertrag	16.739,67 €
Steuererstattung	2.268,34 €
Kapitaldienst	./ 16.821,20 €

<b>Gesamtertrag</b>	<b>2.186,81 €</b>
<b>Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital</b>	<b>2%</b>
<b>Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital incl. Tilgung</b>	<b>8%</b>

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