

Beispielrechnung Vermietung Wohnung ELISABETH Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung 47,14 m² WE 1.4

I. Vermietung

159 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 | 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 | Nachtsaison | 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 € |
| | | | | 52 | | 140 € | 22.196,30 € |

Ø / Tag

| | |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Mieteinnahmen pro Jahr | 22.196,30 € |
| Vergütung Touristiker 18% | 3.995,33 € |
| Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ² | 1.414,20 € |

Reinertrag 16.786,77 €

II. Anschaffungskosten

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Kaufpreis | 353.600,00 € |
| anteilig energetische Sanierung WEG | 26.236 € |
| anteilig Grund u. Boden | 18.749 € |
| Stellplatz | 17.000,00 € |
| Grunderwerbssteuer | 22.236,00 € |
| Nebenkosten | 5.559,00 € |
| Möblierung | 4.714,00 € |

Gesamt 398.395,00 €

III. Finanzierung

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Eigenkapital | 101.915,00 € |
| 80% vom Kaufpreis | 296.480,00 € |
| Zinssatz über 10 Jahre 3,50% | 10.376,80 € |
| Tilgung ohne Sondertilgung 2,00% | 5.929,60 € |
| Kapitaldienst gesamt | 16.306,40 € |

IV. Steuer

| | |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Lineare-Abschreibung 303.900,72 € ##### | 6.078,01 € |
| Sanierung-Abschreibung 15% Umlage | 3.935,39 € |
| Möbel 15% | 707,10 € |
| Gesamtabschreibung | 10.720,51 € |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| steuerliche Gesamtbetrachtung | |
| Reinertrag Miete | 16.786,77 € |
| Kreditzinsen | ./ 10.376,80 € |
| Abschreibung | ./ 10.720,51 € |
| Gesamteinkünfte V+V | - 4.310,54 € |

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45% - 1.939,74 €

V. Liquidität

| | |
|------------------|----------------|
| Reinertrag | 16.786,77 € |
| Steuererstattung | 1.939,74 € |
| Kapitaldienst | ./ 16.306,40 € |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Gesamtertrag | 2.420,11 € |
| 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.