

## Beispielrechnung Vermietung Wohnung MARIA Villa NAUSE

**3-Zimmer Wohnung      97,95 m<sup>2</sup>      WE 1.5**

### I. Vermietung

186 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr



Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse	
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	27%	3,51	700,00 €	2.457,00 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	41%	4,92	1.050,00 €	5.166,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	92%	9,20	1.470,00 €	13.524,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	75%	6,00	1.225,00 €	7.350,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	27%	1,89	700,00 €	1.323,00 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.435,00 €	1.435,00 €
				<b>52</b>		168 €	<b>31.255,00 €</b>

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	31.255,00 €
Vergütung Touristiker      18%	5.625,90 €
Hausgeld/Bewirtschaftung      2,50 € €/m <sup>2</sup>	2.938,50 €

**Reinertrag      22.690,60 €**

### II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	666.100,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	54.514 €
anteilig Grund u. Boden	38.958 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	40.986,00 €
Nebenkosten	10.246,50 €
Möblierung	9.795,00 €

**Gesamt      734.332,50 €**

### III. Finanzierung

Eigenkapital	187.852,50 €
80% vom Kaufpreis	546.480,00 €
Zinssatz über 10 Jahre      3,50%	19.126,80 €
Tilgung ohne Sondertilgung      2,00%	10.929,60 €
<b>Kapitaldienst gesamt</b>	<b>30.056,40 €</b>

### IV. Steuer

Lineare-Abschreibung	562.832,19 € #####	11.256,64 €
Sanierung-Abschreibung	15% Umlage	8.177,17 €
Möbel	15%	1.469,25 €
<b>Gesamtabschreibung</b>		<b>20.903,06 €</b>

steuerliche Gesamtbetrachtung		
Reinertrag Miete		22.690,60 €
Kreditzinsen	./.	19.126,80 €
Abschreibung	./.	20.903,06 €
Gesamteinkünfte V+V		- 17.339,26 €

**Steuererstattung      angenommener Steuersatz      45%      - 7.802,67 €**

### V. Liquidität

Reinertrag	22.690,60 €
Steuererstattung	7.802,67 €
Kapitaldienst	./. 30.056,40 €

<b>Gesamtertrag</b>	<b>436,87 €</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.