

Beispielrechnung Vermietung Wohnung ADELINE Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung **47,1 m²** **WE 2.1**

I. Vermietung

138 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr



Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse	
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	19%	2,47	420,00 €	1.037,40 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	25%	3,00	665,00 €	1.995,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	83%	8,30	1.085,00 €	9.005,50 €
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	19,67	125 €	17.224,90 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	17.224,90 €
Vergütung Touristiker 18%	3.100,48 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	1.413,00 €

Reinertrag **12.711,42 €**

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	289.700,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	26.214 €
anteilig Grund u. Boden	18.733 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	18.402,00 €
Nebenkosten	4.600,50 €
Möblierung	4.710,00 €

Gesamt **329.702,50 €**

III. Finanzierung

Eigenkapital	84.342,50 €
80% vom Kaufpreis	245.360,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	8.587,60 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	4.907,20 €
Kapitaldienst gesamt	13.494,80 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung 240.042,89 € #####	4.800,86 €
Sanierung-Abschreibung 15% Umlage	3.932,05 €
Möbel 15%	706,50 €
Gesamtabschreibung	9.439,41 €

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	12.711,42 €
Kreditzinsen	./ 8.587,60 €
Abschreibung	./ 9.439,41 €
Gesamteinkünfte V+V	- 5.315,59 €

Steuererstattung **angenommener Steuersatz 45%** **- 2.392,02 €**

V. Liquidität

Reinertrag	12.711,42 €
Steuererstattung	2.392,02 €
Kapitaldienst	./ 13.494,80 €

Gesamtertrag	1.608,63 €
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.