

Beispielrechnung Vermietung Wohnung MARTHA Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung **83,76 m²** **WE 2.2**

I. Vermietung

181 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr

Villa Nause



Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse	
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	25%	3,25	609,00 €	1.979,25 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	980,00 €	4.704,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.435,00 €	12.915,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	75%	6,00	1.176,00 €	7.056,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	25%	1,75	700,00 €	1.225,00 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.400,00 €	1.400,00 €
				52		162	29.279,25 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	29.279,25 €
Vergütung Touristiker 18%	5.270,27 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	2.512,80 €

Reinertrag **21.496,19 €**

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	582.100,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	46.617 €
anteilig Grund u. Boden	33.314 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	35.946,00 €
Nebenkosten	8.986,50 €
Möblierung	8.376,00 €

Gesamt **644.032,50 €**

III. Finanzierung

Eigenkapital	164.752,50 €
80% vom Kaufpreis	479.280,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	16.774,80 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	9.585,60 €
Kapitaldienst gesamt	26.360,40 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung	493.792,58 €	#####	9.875,85 €
Sanierung-Abschreibung	15% Umlage		6.992,54 €
Möbel	15%		1.256,40 €
Gesamtabschreibung			18.124,79 €

steuerliche Gesamtbetrachtung			
	Reinertrag Miete		21.496,19 €
	Kreditzinsen	./.	16.774,80 €
	Abschreibung	./.	18.124,79 €
	Gesamteinkünfte V+V		- 13.403,41 €

Steuererstattung **angenommener Steuersatz 45%** **- 6.031,53 €**

V. Liquidität

Reinertrag	21.496,19 €
Steuererstattung	6.031,53 €
Kapitaldienst	./. 26.360,40 €

Gesamtertrag	1.167,32 €
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.