

Beispielrechnung Vermietung Wohnung OTTILIE Haus Stubnitz

2-Zimmer Wohnung 48,59 m² WE 2.3

I. Vermietung

164 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 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	735,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.225,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachtsaison	70%	5,60	980,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	16%	1,12	560,00 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.190,00 €
52					23,47	139 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	22.813,70 €
Vergütung Touristiker 18%	4.106,47 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	1.457,70 €

Reinertrag 17.249,53 €

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	371.700,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	27.043 €
anteilig Grund u. Boden	19.326 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	23.322,00 €
Nebenkosten	5.830,50 €
Möblierung	4.859,00 €

Gesamt 417.852,50 €

III. Finanzierung

Eigenkapital	106.892,50 €
80% vom Kaufpreis	310.960,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	10.883,60 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	6.219,20 €
Kapitaldienst gesamt	17.102,80 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung 320.472,00 € 2% KP Wohnung	6.409,44 €
Sanierung-Abschreibung 15% Umlage	4.056,44 €
Möbel 15%	728,85 €
Gesamtabschreibung	11.194,73 €

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	17.249,53 €
Kreditzinsen	./ 10.883,60 €
Abschreibung	./ 11.194,73 €
Gesamteinkünfte V+V	- 4.828,80 €

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45% - 2.172,96 €

V. Liquidität

Reinertrag	17.249,53 €
Steuererstattung	2.172,96 €
Kapitaldienst	./ 17.102,80 €

Gesamtertrag	2.319,69 €
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.