

Beispielrechnung Vermietung Wohnung MARGARETE Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung 47,76 m² WE 2.4

I. Vermietung

164 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr



Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	15%	1,95	955,50 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	3.528,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	11.025,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	70%	5,60	5.488,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	16%	1,12	627,20 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.190,00 €
				52	23,47	22.813,70 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	22.813,70 €
Vergütung Touristiker 18%	4.106,47 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	1.432,80 €

Reinertrag 17.274,43 €

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	365.400,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	26.581 €
anteilig Grund u. Boden	18.996 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	22.944,00 €
Nebenkosten	5.736,00 €
Möblierung	4.776,00 €

Gesamt 411.080,00 €

III. Finanzierung

Eigenkapital	105.160,00 €
80% vom Kaufpreis	305.920,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	10.707,20 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	6.118,40 €
Kapitaldienst gesamt	16.825,60 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung 315.047,06 € #####	6.300,94 €
Sanierung-Abschreibung 15% Umlage	3.987,15 €
Möbel 15%	716,40 €
Gesamtabschreibung	11.004,49 €

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	17.274,43 €
Kreditzinsen	./ 10.707,20 €
Abschreibung	./ 11.004,49 €
Gesamteinkünfte V+V	- 4.437,26 €

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45% - 1.996,77 €

V. Liquidität

Reinertrag	17.274,43 €
Steuererstattung	1.996,77 €
Kapitaldienst	./ 16.825,60 €

Gesamtertrag	2.445,60 €
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.