

## Beispielrechnung Vermietung Wohnung KÄTHE Villa NAUSE

**3-Zimmer Wohnung      98,51 m<sup>2</sup>      WE 2.5**

### I. Vermietung

191 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr




Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse	
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	30%	3,90	700,00 €	2.730,00 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	42%	5,04	1.050,00 €	5.292,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	92%	9,20	1.505,00 €	13.846,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	75%	6,00	1.225,00 €	7.350,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	30%	2,10	700,00 €	1.470,00 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.435,00 €	1.435,00 €
<b>52</b>					<b>27,24</b>	<b>168 €</b>	<b>32.123,00 €</b>

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	32.123,00 €
Vergütung Touristiker      18%	5.782,14 €
Hausgeld/Bewirtschaftung      2,50 € €/m <sup>2</sup>	2.955,30 €

**Reinertrag      23.385,56 €**

### II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	684.600,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	54.826 €
anteilig Grund u. Boden	39.181 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	42.096,00 €
Nebenkosten	10.524,00 €
Möblierung	9.851,00 €

**Gesamt      754.220,00 €**

### III. Finanzierung

Eigenkapital	192.940,00 €
80% vom Kaufpreis	561.280,00 €
Zinssatz über 10 Jahre      3,50%	19.644,80 €
Tilgung ohne Sondertilgung      2,00%	11.225,60 €
<b>Kapitaldienst gesamt</b>	<b>30.870,40 €</b>

### IV. Steuer

Lineare-Abschreibung      580.741,79 € #####	11.614,84 €
Sanierung-Abschreibung      15% Umlage	8.223,92 €
Möbel      15%	1.477,65 €
<b>Gesamtabschreibung</b>	<b>21.316,40 €</b>

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	23.385,56 €
Kreditzinsen	./ 19.644,80 €
Abschreibung	./ 21.316,40 €
Gesamteinkünfte V+V	- 17.575,64 €

**Steuererstattung      angenommener Steuersatz      45%      - 7.909,04 €**

### V. Liquidität

Reinertrag	23.385,56 €
Steuererstattung	7.909,04 €
Kapitaldienst	./ 30.870,40 €

<b>Gesamtertrag</b>	<b>424,20 €</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.