

Beispielrechnung Vermietung Wohnung VICTORIA Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung	132,43 m ²	WE 3.1
------------------	-----------------------	--------

I. Vermietung

166 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr
--

Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	15%	1,95	2.047,50 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	7.392,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	19.530,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	70%	5,60	8.428,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	20%	1,40	1.764,00 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	45%	0,90	1.827,00 €
					23,65	40.988,50 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	40.988,50 €
Vergütung Touristiker 18%	7.377,93 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	3.972,90 €

Reinertrag	29.637,67 €
-------------------	--------------------

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	993.200,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	73.704 €
anteilig Grund u. Boden	52.672 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	60.612,00 €
Nebenkosten	15.153,00 €
Möblierung	13.243,00 €

Gesamt	1.085.965,00 €
---------------	-----------------------

III. Finanzierung

Eigenkapital	277.805,00 €
80% vom Kaufpreis	808.160,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	28.285,60 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	16.163,20 €
Kapitaldienst gesamt	44.448,80 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung 853.580,24 € #####	17.071,60 €
Sanierung-Abschreibung 15% Umlage	11.055,66 €
Möbel 15%	1.986,45 €
Gesamtabschreibung	30.113,72 €

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	29.637,67 €
Kreditzinsen	./ 28.285,60 €
Abschreibung	./ 30.113,72 €
Gesamteinkünfte V+V	- 28.761,65 €

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45%	- 12.942,74 €
---	----------------------

V. Liquidität

Reinertrag	29.637,67 €
Steuererstattung	12.942,74 €
Kapitaldienst	./ 44.448,80 €

Gesamtertrag	- 1.868,39 €
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital	-1%
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital incl. Tilgung	5%

Die o.g. Angaben beruhen auf Annahmen und Erfahrungswerten und stellen keine steuerliche Aufklärung dar. Bitte konsultieren Sie hierfür Ihren Steuerberater.