

Beispielrechnung Vermietung Wohnung JULIE Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung 79,71 m² WE 3.2

I. Vermietung

159 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr



Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse	
01. Jan	30. Mrz	13	Nebensaison	10%	1,30	700,00 €	910,00 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	1.190,00 €	5.712,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.400,00 €	12.600,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachsaison	70%	5,60	1.225,00 €	6.860,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	15%	1,05	770,00 €	808,50 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.400,00 €	1.400,00 €
		52			22,75	178 €	28.290,50 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	28.290,50 €
Vergütung Touristiker 18%	5.092,29 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	2.391,30 €

Reinertrag 20.806,91 €

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	621.700,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	44.363 €
anteilig Grund u. Boden	31.704 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	38.322,00 €
Nebenkosten	9.580,50 €
Möblierung	7.971,00 €

Gesamt 686.602,50 €

III. Finanzierung

Eigenkapital	175.642,50 €
80% vom Kaufpreis	510.960,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	17.883,60 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	10.219,20 €
Kapitaldienst gesamt	28.102,80 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung 537.662,46 € #####	10.753,25 €
Sanierung-Abschreibung 15% Umlage	6.654,44 €
Möbel 15%	1.195,65 €
Gesamtabschreibung	18.603,33 €

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	20.806,91 €
Kreditzinsen	./ 17.883,60 €
Abschreibung	./ 18.603,33 €
Gesamteinkünfte V+V	- 15.680,02 €

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45% - 7.056,01 €

V. Liquidität

Reinertrag	20.806,91 €
Steuererstattung	7.056,01 €
Kapitaldienst	./ 28.102,80 €

Gesamtertrag	- 239,88 €
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital	0%
Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital incl. Tilgung	6%

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