

## Beispielrechnung Vermietung Wohnung MARIA Villa NAUSE

**2-Zimmer Wohnung      54,68 m<sup>2</sup>      WE 3.3**

### 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	560,00 €	1.092,00 €
31. Mrz	22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	980,00 €	4.704,00 €
23. Jun	31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.260,00 €	11.340,00 €
01. Sep	26. Okt	8	Nachtsaison	70%	5,60	1.085,00 €	6.076,00 €
27. Okt	14. Dez	7	Nebensaison	15%	1,05	805,00 €	845,25 €
15. Dez	04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.190,00 €	1.190,00 €
				<b>52</b>		<b>154</b>	<b>25.247,25 €</b>

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	25.247,25 €
Vergütung Touristiker      18%	4.544,51 €
Hausgeld/Bewirtschaftung      2,50 € €/m <sup>2</sup>	1.640,40 €

**Reinertrag      19.062,35 €**

### II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	448.400,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	30.432 €
anteilig Grund u. Boden	21.748 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	27.924,00 €
Nebenkosten	6.981,00 €
Möblierung	5.468,00 €

**Gesamt      500.305,00 €**

### III. Finanzierung

Eigenkapital	127.985,00 €
80% vom Kaufpreis	372.320,00 €
Zinssatz über 10 Jahre      3,50%	13.031,20 €
Tilgung ohne Sondertilgung      2,00%	7.446,40 €
<b>Kapitaldienst gesamt</b>	<b>20.477,60 €</b>

### IV. Steuer

Lineare-Abschreibung      390.751,37 € #####	7.815,03 €
Sanierung-Abschreibung      15% Umlage	4.564,85 €
Möbel      15%	820,20 €
<b>Gesamtabschreibung</b>	<b>13.200,08 €</b>

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	19.062,35 €
Kreditzinsen	./ 13.031,20 €
Abschreibung	./ 13.200,08 €
Gesamteinkünfte V+V	- 7.168,94 €

**Steuererstattung      angenommener Steuersatz      45%      - 3.226,02 €**

### V. Liquidität

Reinertrag	19.062,35 €
Steuererstattung	3.226,02 €
Kapitaldienst	./ 20.477,60 €

<b>Gesamtertrag</b>	<b>1.810,77 €</b>
<b>Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital</b>	<b>1%</b>
<b>Rendite nach Steuern auf das eingesetzte Eigenkapital incl. Tilgung</b>	<b>7%</b>

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