

Beispielrechnung Vermietung Wohnung GUDRUN Villa NAUSE

3-Zimmer Wohnung 79,18 m² WE 3.4

I. Vermietung

181 Tage durchschnittliche Vermietung pro Jahr

Villa Nause



Zeitraum	Wochen	Saison	Auslastung	Auslastung Wochen	Preis/Woche	Erlöse
01. Jan - 30. Mrz	13	Nebensaison	25%	3,25	700,00 €	2.275,00 €
31. Mrz - 22. Jun	12	Vorsaison	40%	4,80	1.190,00 €	5.712,00 €
23. Jun - 31. Aug	10	Hauptsaison	90%	9,00	1.470,00 €	13.230,00 €
01. Sep - 26. Okt	8	Nachsaison	75%	6,00	1.225,00 €	7.350,00 €
27. Okt - 14. Dez	7	Nebensaison	25%	1,75	770,00 €	1.347,50 €
15. Dez - 04. Jan	2	Hauptsaison	50%	1,00	1.400,00 €	1.400,00 €
	52			25,80	173 €	31.314,50 €

Ø / Tag

Mieteinnahmen pro Jahr	31.314,50 €
Vergütung Touristiker 18%	5.636,61 €
Hausgeld/Bewirtschaftung 2,50 € €/m ²	2.375,40 €

Reinertrag 23.302,49 €

II. Anschaffungskosten

Kaufpreis	649.300,00 €
anteilig energetische Sanierung WEG	44.068 €
anteilig Grund u. Boden	31.493 €
Stellplatz	17.000,00 €
Grunderwerbssteuer	39.978,00 €
Nebenkosten	9.994,50 €
Möblierung	7.918,00 €

Gesamt 716.272,50 €

III. Finanzierung

Eigenkapital	183.232,50 €
80% vom Kaufpreis	533.040,00 €
Zinssatz über 10 Jahre 3,50%	18.656,40 €
Tilgung ohne Sondertilgung 2,00%	10.660,80 €
Kapitaldienst gesamt	29.317,20 €

IV. Steuer

Lineare-Abschreibung 565.821,24 € #####	11.316,42 €
Sanierung-Abschreibung 15% Umlage	6.610,19 €
Möbel 15%	1.187,70 €
Gesamtabschreibung	19.114,31 €

steuerliche Gesamtbetrachtung	
Reinertrag Miete	23.302,49 €
Kreditzinsen	./ 18.656,40 €
Abschreibung	./ 19.114,31 €
Gesamteinkünfte V+V	- 14.468,22 €

Steuererstattung angenommener Steuersatz 45% - 6.510,70 €

V. Liquidität

Reinertrag	23.302,49 €
Steuererstattung	6.510,70 €
Kapitaldienst	./ 29.317,20 €

Gesamtertrag	495,99 €
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.