

Unverbindliche Kalkulation für Kapitalanleger zur Ferienvermietung der „ELBO-RADO Tiny Houses“

(mit Fremdfinanzierung ohne Selbstnutzung)

Tiny House Typ „ELBO“ – vermietbar an 4 Personen	Netto	Brutto	MwSt.
Ausgangsdaten			
Kaufpreis (inklusive Küche gemäß Bestellung)	107.899,16 €	128.400,00 €	20.500,84 €
Lieferung	7.142,86 €	8.500,00 €	1.357,14 €
Montage und Aufbau vor Ort	7.100,84 €	8.450,00 €	1.349,16 €
Kaufpreis gesamt	122.142,86 €	145.350,00 €	23.207,14 €
..			
Investition gesamt (ohne individuelle Einrichtung)	122.142,86 €	145.350,00 €	
Summe MwSt. / Rückerstattung MwSt. durch das Finanzamt			23.207,14 €
Finanzierung			
Eigenmittel 29%		42.200,36 €	
Mehrwertsteuerrückerstattung ca. 16%		23.207,14 €	
Fremdmittel 55%		79.942,50 €	
		145.350,00 €	
Aufwands- und Ertragsrechnung			
Einnahmen			
Mieteinnahmen 140 Tage x 132,00 € pro „ELBO“ House bis 4 Pers. <small>Prognostizierte Einnahmen bei einer Belegung in Höhe von 38,4% pro Jahr = 20 Wochen</small>	17.271,03 €	18.480,00 €	
Endreinigung, Wäsche nach jeder Vermietung von min. 1 Woche (20 x 90,00 €)	<u>1.682,24 €</u>	<u>1.800,00 €</u>	
Einnahmen pro Jahr	18.953,27 €	20.280,00 €	- 1.326,73 €
Aufwendungen			
Zinsen (im ersten Jahr) <small>3,0 % p.a. Zins nominal, Annuitätendarlehen mit 12-jähriger Laufzeit und Volltilgung</small>	- 2.321,42 €	- 2.321,42 €	
Tilgung (im ersten Jahr)	<u>- 5.619,62 €</u>	<u>- 5.619,62 €</u>	
Annuität p.a. für 12 Jahre = Vollamortisation nach 144 Monaten	- 7.941,04 €	- 7.941,04 €	
Nebenkosten (jährlich)			
Pachtkosten pro Parzelle (je Parzelle ca. 1,25 € netto / qm = 212,50 € + MwSt. x 12M)	- 2.550,00 €	- 3.034,50 €	484,50 €
Allgemeinversicherung pro Jahr (selbst abzuschließen)	- 279,09 €	- 279,09 €	- €
Betriebskostenvorauszahlung (170,00 € x 12M)	- 2.040,00 €	- 2.427,60 €	387,60 €
Vermietungsbetreuung (10% der Mieteinnahmen)	- 1.552,94 €	- 1.848,00 €	295,06 €
Endreinigung, Wäsche nach jeder Vermietung von min. 1 Woche (20 x 90,00 €)	<u>- 1.512,61 €</u>	<u>- 1.800,00 €</u>	<u>287,39 €</u>
Gesamt Nebenkosten	- 7.934,64 €	- 9.389,19 €	
Abzuführende / erstattbare MwSt.	<u>- €</u>	<u>127,82 €</u>	<u>127,82 €</u>
Gesamtkosten pro Jahr	- 15.875,68 €	- 17.202,41 €	
Überschuss pro Jahr bei Vollamortisation in 12 Jahren		3.077,59 €	
Abschreibungen / Absetzungen			
AfA Tiny House Typ „ELBO“ 3% p.a.	3.439,29 €		
AfA Möblierung 20% p.a. (Schätzpreis für Küche, Möbel, Zubehör 12.500,00 € netto)	2.500,00 €		
Absetzungen			
Zinslast (beispielhaft für das erste Jahr)	2.321,42 €		
Pachtkosten	2.550,00 €		
Versicherung	279,09 €		
Betriebskostenvorauszahlung	2.040,00 €		
Vermietungsbetreuung	1.552,94 €		
Endreinigung und Wäsche	1.512,61 €		
Summe Abschreibungen / Absetzungen	16.195,34 €		
./. Einnahmen	18.953,27 €		
Steuerlicher Ertrag p.a. verrechnet mit Spitzensteuersatz i.H.v. 42%	<u>2.757,93 €</u>	- 1.158,33 €	
Freie Liquidität nach Steuerzahlung		<u>p.a. 1.919,26 €</u>	<u>p.m. 159,94 €</u>
Investitionsertrag pro Jahr (vor Steuern 42%)	8.697,21 €	7.538,88 €	(nach Steuern 42%)
Verzinsung auf das Eigenkapital (vor Steuern 42%)	20,61 %	17,86 %	(nach Steuern 42%)

Tilgung ist Kapitalbildung/Sparbetrag. Der individuelle Steuersatz kann niedriger als 42% liegen. Dadurch kann eine Renditerhöhung nach Steuern erzielt werden. Ab dem 11. Vermietungsjahr kann u.U. die Kleinunternehmerregelung (§19 UStG) gewählt werden. Bis zum 11. Jahr ist zur Umsatzsteuer zu optieren (§9 UStG). Diese Berechnung ist ein unverbindlicher Vorschlag. Diese Informationen dienen allgemeinen Zwecken und ersetzen keine rechtliche, steuerrechtliche oder finanzielle Information oder Beratung. Daher lassen Sie Angaben betreffend der steuerlichen Auswirkungen auf Ihre persönlichen Umstände grundsätzlich von Ihrem Steuerberater prüfen! Soweit Informationsquellen genannt sind oder für die genannten Konditionen herangezogen werden, halten wir die Qualität für zuverlässig. Diese unverbindliche Kalkulation bezieht sich auf das 1. Jahr. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr.