

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

(mit Eigenfinanzierung ohne Selbstnutzung)

Tiny House Typ „ELBO“ – vermietbar an 4 Personen

Netto

Brutto

MwSt.

Ausgangsdaten

Kaufpreis (inklusive Küche gemäß Bestellung)	111.680,67 €	132.900,00 €	21.219,33 €
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	125.924,37 €	149.850,00 €	23.925,63 €

Investition gesamt (ohne individuelle Einrichtung)

125.924,37 €

149.850,00 €

Summe MwSt. / Rückerstattung MwSt. durch das Finanzamt

23.925,63 €

Finanzierung

Eigenmittel 84%	125.924,37 €
Mehrwertsteuerrückerstattung ca. 16%	23.925,63 €
	149.850,00 €

Aufwands- und Ertragsrechnung

Einnahmen

Mieteinnahmen 140 Tage x 132,00 € pro „ELBO“ House bis 4 Pers.	17.271,03 €	18.480,00 €	
Prognostizierte Einnahmen bei einer Belegung in Höhe von 38,4% pro Jahr = 20 Wochen			
Endreinigung, Wäsche nach jeder Vermietung von min. 1 Woche (20 x 90,00 €)	1.682,24 €	1.800,00 €	
Einnahmen pro Jahr	18.953,27 €	20.280,00 €	- 1.326,73 €

Nebenkosten (jährlich)

Pachtkosten pro Parzelle (je Parzelle ca. 1,30 € netto / qm = 221,00 € + MwSt. x 12M)	- 2.652,00 €	- 3.155,88 €	503,88 €
Allgefahrenversicherung pro Jahr (selbst abzuschließen)	- 363,15 €	- 363,15 €	- €
Betriebskostenvorauszahlung (170,00 € x 12M)	- 2.040,00 €	- 2.427,60 €	387,60 €
Vermietung / Vermarktung mit Geschäftsbesorungsvertrag (20% der Mieteinnahmen)	- 3.105,88 €	- 3.696,00 €	590,12 €
Endreinigung, Wäsche nach jeder Vermietung von min. 1 Woche (20 x 90,00 €)	- 1.512,61 €	- 1.800,00 €	287,39 €
Gesamt Nebenkosten	- 9.673,64 €	- 11.442,63 €	
Abzuführende / erstattbare MwSt.	- €	442,26 €	442,26 €
Gesamtkosten pro Jahr	- 9.673,64 €	- 11.000,37 €	

Überschuss pro Jahr

9.279,63 €

Abschreibungen / Absetzungen

AfA Tiny House Typ „ELBO“	
3% p.a.	3.552,73 €
AfA Möblierung	
20% p.a. (Schätzpreis für Küche, Möbel, Zubehör 12.500,00 € netto)	2.500,00 €
Absetzungen	
Pachtkosten	2.652,00 €
Versicherung	363,15 €
Betriebskostenvorauszahlung	2.040,00 €
Vermietungsbetreuung	3.105,88 €
Endreinigung und Wäsche	1.512,61 €

Summe Abschreibungen / Absetzungen

15.726,37 €

J. Einnahmen

18.953,27 €

Steuerlicher Ertrag p.a. verrechnet mit Spitzensteuersatz i.H.v. 42%

3.226,90 €

- 1.355,30 €

Freie Liquidität nach Steuerzahlung

p.a. **7.924,33 €** p.m. **660,36 €**

Investitionsertrag pro Jahr

(vor Steuern 42%)

9.279,63 €

7.924,33 €

(nach Steuern 42%)

Verzinsung auf das Eigenkapital

(vor Steuern 42%)

7,37 %

6,29 %

(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.