

Marissa Ferienpark

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie



MARISSA
FERIENPARK DÖMPEL SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Privatvermögen

30.08.2022

Name:	0	Telefon:	0
Straße:	0	Mobil:	0
PLZ/Ort:	0	Email:	0

Haus Typ L	10	Wohnfläche	190	5 Schlafzimmer, 3 Badezimmer, Gäste-WC, Pool & Sauna
------------	----	------------	-----	--

Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar							926.000
Nebenkosten (Gründerwerbst./ Notar/Gericht) ca. 6,50%						60.190	
Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)							986.190
Finanzierungsbeispiel mit 30,0% Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis							
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-18.418	
277.800	-708.390	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:	-9.917	
Zinsbelastung							-18.418
NOVASOL - Vermietungsbudget 2023							
Saison	Mgl.Wochen	Beleg-%	Budg.-Wo.	Preis/Wo	Total		
A Haupt	9	100%	9,0	2.842 €	25.578 €		
B Haupt	4	100%	4,0	2.422 €	9.688 €		
C Neben	9	70%	6,3	1.826 €	11.504 €		
D Vor-Nach	15	60%	9,0	1.468 €	13.212 €		
E Vor-Nach	8	50%	4,0	1.198 €	4.792 €		
F Vor-Nach	7	45%	3,2	1.083 €	3.411 €		
Summen	52	68%	35,5	Umsatz 68.185 €			
Anteil Novasol 25,0%		Investor 75,0%		Miete nach MwSt.		47.793	
Erlös aus Tagungen und sonstigen Veranstaltungen +5%						2.390	
Dynamic Pricing Effekt +10%						4.779	
Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.							54.962
Betriebskosten (Gebäude-, Unterhaltskosten, Grundreinigung)						-11.601	
Kosten pro Einheit (Außenanlage, Winterdienst, Pflegekosten, TV, GEZ usw.)						-2.675	
Nutzungsgebühr für zentrale Einrichtungen (belegungsabhängig)						-1.807	
Gesamtkosten jährlich							-16.083
Ergebnis vor Steuern							20.461
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)							
Mieteeinnahme						54.962 €	
Abschreibungen:							
	Wert	Jahre	Afa				
Gebäude und Stellplatz	806.000	50	2%			-16.120 €	
feste Einr. + Aussenanlagen	42.430	10	10%			-4.243 €	
Ausstattung/Mobiliar	10.140	5	20%			-2.028 €	
Betriebskosten						-16.083 €	
Zinsen						-18.418 €	
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						-1.930 €	
Steuern - bei einem Steuersatz von 40,0%						772	
Ergebnis nach Steuern							21.233
Rendite auf Kaufpreis							4,2%
Rendite auf Kaufpreis inkl Wertsteigerung 2,0%							6,2%
Eigenkapitalrendite nach Steuern inkl. Wertsteigerung							14,4%

* Für eine individ. Berechnung der Steuersituation lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater beraten. Alle Angaben ohne Gewähr!

Marissa Ferienpark

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie



MARISSA
FERIENPARK DÖRMER SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Betriebsvermögen

30.08.2022

Name:	0	Telefon:	0
Straße:	0	Mobil:	0
PLZ/Ort:	0	Email:	0

Haus Typ L	10	Wohnfläche	190	5 Schlafzimmer, 3 Badezimmer, Gäste-WC, Pool & Sauna
------------	----	------------	-----	--

							€	
Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar								926.000
Nebenkosten (Gründerwerbst./ Notar/Gericht) ca. 6,50%							60.190	
Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)								986.190
Finanzierungsbeispiel mit 30,0% Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis								
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-18.418		
277.800	-708.390	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:	-9.917		
Zinsbelastung								-18.418
NOVASOL - Vermietungsbudget 2023								
Saison	Mgl.Wochen	Beleg-%	Budg.-Wo.	Preis/Wo	Total			
A Haupt	9	100%	9,0	2.842 €	25.578 €			
B Haupt	4	100%	4,0	2.422 €	9.688 €			
C Neben	9	70%	6,3	1.826 €	11.504 €			
D Vor-Nach	15	60%	9,0	1.468 €	13.212 €			
E Vor-Nach	8	50%	4,0	1.198 €	4.792 €			
F Vor-Nach	7	45%	3,2	1.083 €	3.411 €			
Summen	52	68%	35,5	Umsatz	68.185 €			
Anteil Novasol	25,0%	Investor	75,0%	Miete nach MwSt.		47.793		
Erlös aus Tagungen und sonstigen Veranstaltungen +5%							2.390	
Dynamic Pricing Effekt +10%							4.779	
Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.								54.962
Betriebskosten (größenabhängig = Gebäude-, Unterhaltskosten, Grundreinigung)							-11.601	
Kosten pro Einheit (Außenanlage, Winterdienst, Pflegekosten, TV, GEZ usw.)							-2.675	
Nutzungsgebühr für zentrale Einrichtungen (belegungsabhängig)							-1.807	
Gesamtkosten jährlich								-16.083
Ergebnis vor Steuern								20.461
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)								
Mieteinnahme						54.962 €		
Abschreibungen:	Wert	Jahre	Afa					
Gebäude und Stellplatz	806.000	30	3%			-24.180 €		
festen Einr. + Aussenanlagen	42.430	10	10%			-4.243 €		
Ausstattung/Mobiliar	10.140	5	20%			-2.028 €		
Betriebskosten						-16.083 €		
Zinsen						-18.418 €		
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						-9.990 €		
Steuern - bei einem Steuersatz von	40,0%					3.996		
Ergebnis nach Steuern								24.457
Rendite auf Kaufpreis								4,2%
Rendite auf Kaufpreis inkl Wertsteigerung							2,0%	6,2%
Eigenkapitalrendite nach Steuern								15,6%

* Für eine individ. Berechnung der Steuersituation lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater beraten. Alle Angaben ohne Gewähr!

Marissa Ferienpark

Beispiel für die mgl. Wertentwicklung einer Ferienimmob



MARISSA
FERIENPARK DÖHNER SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Privatvermögen - Ausblick 2022 - 20: 30.08.2022

Name:	Telefon:
Straße:	Mobil:
PLZ/Ort:	Email:

Haus Typ L	Wohnfläche	190	5 Schlafzimmer, 3 Badezimmer, Gäste-WC, Pool & Sauna					
Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar		926.000						
Ausblick	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Miete nach MwSt/Prov. *	47.793	50.279	50.081	51.336	52.591	53.846	55.663	57.480
Dynamic Pricing Effekt +10%	4.779	5.028	5.008	5.134	5.259	5.385	5.566	5.748
Erlös MICE **+5%	2.390	2.514	2.504	2.567	2.630	2.692	2.783	2.874
Erlös Gesamt	54.962	57.821	57.594	59.037	60.480	61.923	64.013	66.102
Betriebskosten	-14.276	-14.562	-14.853	-15.150	-15.453	-15.762	-16.077	-16.399
Variable Nutzungsgebühr	-1.807	-1.888	-1.928	-1.963	-1.998	-2.034	-2.069	-2.105
Kosten gesamt	-16.083	-16.449	-16.781	-17.113	-17.451	-17.796	-18.146	-18.503
Bankzinsen	-18.160	-17.896	-17.624	-17.346	-17.060	-16.767	-16.466	-16.158
Ertrag nach Zinsen	20.719	23.476	23.189	24.578	25.968	27.360	29.400	31.442
Tilgung	-10.175	-10.440	-10.711	-10.990	-11.276	-11.569	-11.869	-12.178
Cashflow vor Steuer	10.543	13.036	12.477	13.588	14.693	15.791	17.531	19.264
Rendite auf Kaufpreis	4,2%	4,5%	4,4%	4,5%	4,6%	4,8%	5,0%	5,1%
Wertsteigerung ***	18.890	19.268	19.654	20.047	20.448	20.857	21.274	21.699
Rendite inkl. Wertsteigerung	6,2%	6,5%	6,5%	6,7%	6,9%	7,0%	7,3%	7,5%
Eigenkaptailrendite ****	7,5%	8,5%	8,3%	8,8%	9,3%	9,8%	10,6%	11,3%
Wertsteigerung ***	18.890	19.268	19.654	20.047	20.448	20.857	21.274	21.699
EK-Rendite inkl. Wertsteig.	14,3%	15,4%	15,4%	16,1%	16,7%	17,4%	18,2%	19,1%

* Budgetzahlen auf Basis von Novasol vom Aug 2022

** Kalkulation für MICE Einkünfte von unabhängigen Tourismusanalyst

*** FeWo direkt, Marktstudie private Ferienimmobilien, 2016 ~ 30% wertsteigerung Niedersachsen

**** Ohne Steuern. Für eine individuelle Berechnung der Steuersituation lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater beraten. Angaben sind ohne Gewähr!

Berater: Tamara Griasskin

Tel: 0160 98151376

Mail: t.griasskin@marissa-ferienpark.de

MARISSA Ferienpark - geschätzte Nebenkosten

Gliederung der einzelnen Kostenarten pro Einheit

Art der Kosten	Anmerkungen	Haus Typ L 190,0 qm
Größenabhängige Kosten (unterschiedlich je nach Größe der EH)		
Gebäudekosten		
Grundsteuer		550,00
Gebäudeversicherung		370,00
Hausratsversicherung		49,00
Ertragsausfall- & Hausratvers. (inkl. Einbruch, Diebstahl)		58,00
Gebäudekosten gesamt		1.027,00
Betriebskosten		
Energie bei Leerstand		0,00
Fensterreinigung	(ca. 4 x pro Jahr)	480,00
Grundreinigung	(2 x pro Jahr)	550,00
Wartung Pool	fortlaufend	7.000,00
Inventarcheck	(2 x pro Jahr)	600,00
Müllentsorgung	zentrale Abholung	780,00
Security		165,00
Sonstiges (Zählergebühr)		74,00
Betriebskosten gesamt		9.649,00
Weitere Kosten pro Einheit		
Unterhaltskosten (pro Einheit)		
Pflege von Straßen und Wege	WEG	550,00
Pflege Grünanlagen u. Wasserfl.	WEG	1.660,00
Unterhalt Spielplätze, Müll usw.		100,00
Winterdienst	WEG	85,00
TV, Kabel, Internet		180,00
GEZ		100,00
Unterhaltskosten gesamt		2.675,00
Instandhaltungskosten <small>Jahr 1. - 3. = Gewährleistungen = keine Kosten</small>		
Wartungsarbeiten, Reparaturen	50% in 2023	195,00
Renovierungen, Erneuerungen	50% in 2023	730,00
Instandhaltung gesamt in 2023		925,00
Wartungsarbeiten, Reparaturen	100% ab 2024	390,00
Renovierungen, Erneuerungen	100% ab 2024	1.460,00
Instandhaltung gesamt ab 2024		1.850,00
Gesamtkosten ohne Nutzungsgebühren in 2024		15.201,00