

# Marissa Ferienpark

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie



MARISSA  
FERIENPARK DÜMMER 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							<b>950.000</b>
Nebenkosten (Gründerwerbst./ Notar/Gericht) ca. 6,50%						61.750	
<b>Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten</b> (netto ohne MwSt)							<b>1.011.750</b>
Finanzierungsbeispiel mit <b>30,0%</b> Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis							
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-18.896	
285.000	-726.750	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:	-10.175	
<b>Zinsbelastung</b>							<b>-18.896</b>
<b>NOVASOL - Vermietungsbudget 2023</b>							
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 €		
<b>Summen</b>	<b>52</b>	<b>68%</b>	<b>35,5</b>		<b>Umsatz 68.185 €</b>		
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	
<b>Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.</b>							<b>54.962</b>
Betriebskosten ( Gebäude-, Unterhaltskosten, Grundreinigung)						-11.601	
Kosten pro Einheit (Außenanlage, Winterdienst, Pflegekosten, TV, GEZ usw.)						-2.675	
Nutzungsgebühr für zentrale Einrichtungen (belegungsabhängig)						-1.807	
<b>Gesamtkosten jährlich</b>							<b>-16.083</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>							<b>19.984</b>
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)							
Mieteeinnahme						54.962 €	
Abschreibungen:	Wert	Jahre	Afa				
Gebäude und Stellplatz	830.000	50	2%			-16.600 €	
feste Einr. + Aussenanlagen	42.430	10	10%			-4.243 €	
Ausstattung/Mobiliar	10.140	5	20%			-2.028 €	
Betriebskosten						-16.083 €	
Zinsen						-18.896 €	
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						<b>-2.887 €</b>	
Steuern - bei einem Steuersatz von 40,0%						1.155	
<b>Ergebnis nach Steuern</b>							<b>21.139</b>
Rendite auf Kaufpreis							<b>4,1%</b>
Rendite auf Kaufpreis inkl Wertsteigerung 2,0%							<b>6,1%</b>
<b>Eigenkapitalrendite nach Steuern inkl. Wertsteigerung</b>							<b>14,2%</b>

\* 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								950.000
Nebenkosten (Gründerwerbst./ Notar/Gericht) ca. 6,50%							61.750	
<b>Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)</b>								<b>1.011.750</b>
Finanzierungsbeispiel mit <b>30,0%</b> Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis								
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-18.896		
285.000	-726.750	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:	-10.175		
<b>Zinsbelastung</b>								<b>-18.896</b>
<b>NOVASOL - Vermietungsbudget 2023</b>								
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 €			
<b>Summen</b>	<b>52</b>	<b>68%</b>	<b>35,5</b>	Umsatz	<b>68.185 €</b>			
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	
<b>Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.</b>								<b>54.962</b>
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	
<b>Gesamtkosten jährlich</b>								<b>-16.083</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>								<b>19.984</b>
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)								
Mieteinnahme						54.962 €		
Abschreibungen:	Wert	Jahre	Afa					
Gebäude und Stellplatz	830.000	30	3%			-24.900 €		
feste Einr. + Aussenanlagen	42.430	10	10%			-4.243 €		
Ausstattung/Mobiliar	10.140	5	20%			-2.028 €		
Betriebskosten						-16.083 €		
Zinsen						-18.896 €		
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						<b>-11.187 €</b>		
Steuern - bei einem Steuersatz von	40,0%						4.475	
<b>Ergebnis nach Steuern</b>								<b>24.459</b>
Rendite auf Kaufpreis								<b>4,1%</b>
Rendite auf Kaufpreis inkl Wertsteigerung							2,0%	<b>6,1%</b>
<b>Eigenkapitalrendite nach Steuern</b>								<b>15,4%</b>

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



## MARISSA Ferienpark - geschätzte Nebenkosten

Gliederung der einzelnen Kostenarten pro Einheit

Art der Kosten	Anmerkungen	Haus Typ L 190,0 qm
<b>Größenabhängige Kosten</b> (unterschiedlich je nach Größe der EH)		
<b>Gebäudekosten</b>		
Grundsteuer		550,00
Gebäudeversicherung		370,00
Hausratsversicherung		49,00
Ertragsausfall- & Hausratvers. (inkl. Einbruch, Diebstahl)		58,00
<b>Gebäudekosten gesamt</b>		<b>1.027,00</b>
<b>Betriebskosten</b>		
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
<b>Betriebskosten gesamt</b>		<b>9.649,00</b>
<b>Weitere Kosten pro Einheit</b>		
<b>Unterhaltskosten</b> (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
<b>Unterhaltskosten gesamt</b>		<b>2.675,00</b>
<b>Instandhaltungskosten</b> <small>Jahr 1. - 3. = Gewährleistungen = keine Kosten</small>		
Wartungsarbeiten, Reparaturen	50% in 2023	195,00
Renovierungen, Erneuerungen	50% in 2023	730,00
<b>Instandhaltung gesamt in 2023</b>		<b>925,00</b>
Wartungsarbeiten, Reparaturen	100% ab 2024	390,00
Renovierungen, Erneuerungen	100% ab 2024	1.460,00
<b>Instandhaltung gesamt ab 2024</b>		<b>1.850,00</b>
<b>Gesamtkosten ohne Nutzungsgebühren in 2024</b>		<b>15.201,00</b>