

Marissa Ferienpark

Renditebeispiel für die Investition in eine Ferienimmobilie



MARISSA
FERIENPARK SOMMER SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Betriebsvermögen

30.08.2022

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

Haus Typ M 6+2 Wohnfläche 97 3 Schlafzimmer, Hems, Sauna sowie 2 Badezimmer

€

Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar						34.385	529.000
Nebenkosten (Gründerwerbst./ Notar/Gericht) ca. 6,50%							
Gesamtinvestment inkl. Kaufnebenkosten (netto ohne MwSt)							563.385
Finanzierungsbeispiel mit 30,0% Eigenkapitalanteil auf den Kaufpreis							
Eigenkapital	Fremdkap.	Zins	Tilgung	Laufzeit	jährl. Zinsen:	-10.522	
158.700	-404.685	2,60%	1,40%	10 Jahre	jährl.Tilgung:	-5.666	
Zinsbelastung							-10.522
NOVASOL - Vermietungsbudget 2023							
Saison	Mgl.Wochen	Beleg-%	Budg.-Wo.	Preis/Wo	Total		
A Haupt	9	100%	9,0	1.437 €	12.933 €		
B Haupt	4	90%	3,6	1.267 €	4.561 €		
C Neben	9	70%	6,3	1.056 €	6.653 €		
D Vor-Nach	15	60%	9,0	833 €	7.497 €		
E Vor-Nach	8	45%	3,6	618 €	2.225 €		
F Vor-Nach	7	20%	1,4	498 €	697 €		
Summen	52	63%	32,9	Umsatz	34.566 €		
Anteil Novasol 25,0%		Investor 75,0%		Miete nach MwSt.		24.229	
Erlös aus Tagungen und sonstigen Veranstaltungen +5%						1.211	
Dynamic Pricing Effekt +10%						2.423	
Miete nach Provision und Abzug von 7% MwSt.							27.863
Betriebskosten (Gebäude-, Unterhaltskosten, Grundreinigung)						-3.046	
Kosten pro Einheit (Außenanlage, Winterdienst, Pflegekosten, TV, GEZ usw.)						-1.530	
Nutzungsgebühr für zentrale Einrichtungen (belegungsabhängig)						-1.242	
Gesamtkosten jährlich							-5.818
Ergebnis vor Steuern							11.523
Steuerbeispiel (Eigennutzung muss ggf. anteilig berücksichtigt werden.*)							
Mieteeinnahme						27.863 €	
Abschreibungen:							
	Wert	Jahre	Afa				
Gebäude und Stellplatz	434.000	30	3%			-13.020 €	
feste Einr. + Aussenanlagen	35.910	10	10%			-3.591 €	
Ausstattung/Mobiliar	11.180	5	20%			-2.236 €	
Betriebskosten						-5.818 €	
Zinsen						-10.522 €	
Zu versteuerndes Einkommen aus Vermietung						-7.324 €	
Steuern - bei einem Steuersatz von 40,0%						2.930	
Ergebnis nach Steuern							14.453
Rendite auf Kaufpreis							4,2%
Rendite auf Kaufpreis nach Wertsteigerung 2%							6,2%
Eigenkapitalrendite nach Steuern inkl. Wertsteigerung							15,9%

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

Berater: Tamara Griasskin

Tel: 0160 98151376

Mail: t.griasskin@marissa-ferienpark.de

Marissa Ferienpark

Beispiel für die mgl. Wertentwicklung einer Ferienimmobilie



MARISSA
FERIENPARK DÖMME SEE

Professionelle Vermietung mit Option auf Eigennutzung, im Privatvermögen - Ausblick 2022 - 2030 30.08.2022

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

Haus Typ M Wohnfläche 97 3 Schlafzimmer, Hems, Sauna sowie 2 Badezimmer

Kaufpreis ohne MwSt. inkl. allem Inventar und Mobiliar		529.000							
Ausblick	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Miete nach MwSt/Prov. *	24.229	25.423	27.465	28.374	29.282	30.190	31.027	31.864	
Dynamic Pricing Effekt +10%	2.423	2.542	2.747	2.837	2.928	3.019	3.103	3.186	
Erlös MICE **+5%	1.211	1.271	1.373	1.419	1.464	1.509	1.551	1.593	
Erlös Gesamt	27.863	29.236	31.585	32.630	33.674	34.718	35.681	36.643	
Betriebskosten	-4.576	-4.668	-4.761	-4.856	-4.953	-5.052	-5.153	-5.256	
Variable Nutzungsgebühr	-1.242	-1.336	-1.383	-1.409	-1.436	-1.462	-1.489	-1.516	
Kosten gesamt	-5.818	-6.003	-6.144	-6.265	-6.389	-6.515	-6.642	-6.772	
Bankzinsen	-10.375	-10.223	-10.068	-9.909	-9.746	-9.578	-9.407	-9.230	
Ertrag nach Zinsen	11.670	13.009	15.373	16.455	17.539	18.625	19.632	20.641	
Tilgung	-5.813	-5.964	-6.119	-6.278	-6.441	-6.609	-6.781	-6.957	
Cashflow vor Steuer	5.857	7.045	9.254	10.177	11.097	12.016	12.851	13.684	

Rendite auf Kaufpreis	4,2%	4,4%	4,8%	5,0%	5,2%	5,3%	5,5%	5,6%
Wertsteigerung ***	10.792	11.007	11.228	11.452	11.681	11.915	12.153	12.396
Rendite inkl. Wertsteigerung	6,2%	6,5%	6,9%	7,1%	7,4%	7,6%	7,8%	8,0%

EK Rendite vor Steuer	7,4%	8,2%	9,7%	10,4%	11,1%	11,7%	12,4%	13,0%
Wertsteigerung ***	10.792	11.007	11.228	11.452	11.681	11.915	12.153	12.396
EK Rendite vor St. inkl. Wertst.	14,2%	15,1%	16,8%	17,6%	18,4%	19,2%	20,0%	20,8%

* 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 M 97 (+11) qm
Größenabhängige Kosten (unterschiedlich je nach Größe der EH)		
Gebäudekosten		
Grundsteuer		280,00
Gebäudeversicherung		215,00
Hausratsversicherung		35,00
Ertragsausfall- & Hausratvers. (inkl. Einbruch, Diebstahl)		35,00
Gebäudekosten gesamt		565,00
Betriebskosten		
Energie bei Leerstand		0,00
Fensterreinigung	(ca. 4 x pro Jahr)	240,00
Grundreinigung	(2 x pro Jahr)	320,00
Wartung		200,00
Müllentsorgung	zentrale Abholung	630,00
Kleininventarchek		390,00
Security		130,00
Sonstiges (Zählergebühr)		74,00
Betriebskosten gesamt		1.984,00
Weitere Kosten pro Einheit		
Unterhaltskosten (pro Einheit)		
Pflege von Straßen und Wege	WEG	300,00
Pflege Grünanlagen u. Wasserfl.	WEG	800,00
Unterhalt Spielplätze, Müll usw.		80,00
Winterdienst	WEG	70,00
TV, Kabel, Internet		180,00
GEZ		100,00
Unterhaltskosten gesamt		1.530,00
Instandhaltungskosten <small>Jahr 1. - 3. = Gewährleistungen = keine Kosten</small>		
Wartungsarbeiten, Reparaturen	50% in 2023	105,00
Renovierungen, Erneuerungen	50% in 2023	392,00
Instandhaltung gesamt in 2023		497,00
Wartungsarbeiten, Reparaturen	100% ab 2024	210,00
Renovierungen, Erneuerungen	100% ab 2024	785,00
Instandhaltung gesamt ab 2024		995,00
Gesamtkosten ohne Nutzungsgebühren in 2024		3.235,00