SONNENWOHNEN
LIMITED, CYPRUS



BEISPIELRECHNUNG · INKLUSIVE MEHRWERTSTEUER (VAT)

Was bleibt von 1.000 € Buchungsentgelt?

Schritt für Schritt gerechnet: Buchungsportal, Reinigung, Mehrwertsteuer und unsere Provision – damit Sie genau wissen, was am Ende bei Ihnen ankommt.

PERSÖNLICH. TRANSPARENT. VOR ORT.

+357 979 40 367
www.sonnenwohnen.cy

Ihre Buchung im Überblick

SONNENWOHNEN LIMITED, CYPRUS

Ein Gast bucht Ihre Wohnung und zahlt **1.000 € Buchungsentgelt inklusive Mehrwertsteuer (VAT)** plus **65 € Reinigungspauschale**. So verteilt sich das Buchungsentgelt im **Full-Service-Modell** mit **9 % MwSt.**:



MwSt. 82,57 € (8,3 %) · Portal 150,00 € (15,0 %) · Sonnenwohnen 200,00 € (20,0 %) · Ihr Ergebnis 567,43 € (56,7 %)

POSTEN	BETRAG
Gäste zahlen insgesamt 1.000 € Buchungsentgelt + 65 € Reinigungspauschale	**1.065,00 €**
Reinigungspauschale (Durchlaufposten) 55,25 € an die Reinigungsfirma + 9,75 € Portalanteil	**-65,00 €**
Buchungsentgelt (brutto, inkl. MwSt.)	**1.000,00 €**
MwSt. 9 % auf das Buchungsentgelt Abfuhr an das Finanzamt	**-82,57 €**
Buchungsportal (ca. 15 %) auf das Buchungsentgelt Airbnb / Booking inkl. Zahlungsabwicklung	**-150,00 €**
Sonnenwohnen, 20 % des Brutto-Buchungsentgelts Provision von 1.000,00 €, inkl. etwaiger MwSt.	**-200,00 €**
Ihr Ergebnis	**567,43 €**

BEI IHNEN BLEIBEN

567,43 €

von 1.000 € Buchungsentgelt – das sind **56,7 %** (bezogen auf die gesamte Gästezahlung von 1.065 €: 53,3 %).

Unsere Provision beträgt 20 % des Brutto-Buchungsentgelts. Die Reinigungspauschale ist ein Durchlaufposten. **Ohne MwSt.** (Kleinunternehmer, unter 15.600 € Jahresumsatz): **650,00 €**.

ANNAHMEN DIESER BEISPIELRECHNUNG

1. Der Gast zahlt 1.000 € Buchungsentgelt (inkl. 9 % MwSt. für Ferienunterkünfte) plus 65 € Reinigungspauschale. Die MwSt. wird nur auf das Buchungsentgelt gerechnet.
2. Portalgebühr ca. 15 % vom Gesamtbetrag (auch auf die Reinigungspauschale). Die Pauschale deckt nach Portalabzug genau die Reinigungsrechnung von 55,25 € – ein Durchlaufposten ohne Auswirkung auf Ihr Ergebnis.
3. Provision 20 % des Brutto-Buchungsentgelts (1.000 €), inklusive etwaiger MwSt. auf die Provision. Beispielwerte; steuerliche Behandlung bitte mit dem Steuerberater klären.

Zwei Modelle. Ein Ziel.

SONNENWOHNEN LIMITED, CYPRUS

Je nachdem, ob Sie **maximales Ertragspotenzial** oder **maximale Planbarkeit** möchten, bieten wir Ihnen zwei Wege für Ihre Immobilie an.

AM BELIEBTESTEN

MODELL A

Full-Service Provisionsmodell

Wir übernehmen das komplette operative Geschäft: Inseraterstellung (Airbnb/Booking), dynamische Preisgestaltung, Gästekommunikation, Check-in und Koordination der Reinigung.

Ihre Vergütung: Sie erhalten die Buchungseinnahmen abzüglich Portalgebühr, MwSt. und einer Provision von 20 % des Brutto-Buchungsentgelts für unseren Komplettservice.

Beispiel: 567,43 € von 1.000 €

bei 9 % MwSt., Details auf Seite 2

PLANBAR

MODELL B

Rent-to-Rent (Master Lease)

Wir mieten Ihr Apartment langfristig an und vermieten es auf eigenes Risiko gewerblich an Touristen weiter.

Ihre Vergütung: Sie erhalten jeden Monat pünktlich eine vertraglich vereinbarte Langzeitmiete – unabhängig von saisonalen Schwankungen.

Fester Cashflow, kein Vermietungsrisiko

Höhe der Miete: individuell nach Objekt, auf Anfrage

	A · FULL-SERVICE	B · RENT-TO-RENT
Einnahmen	Buchungseinnahmen minus Portal, MwSt. und Provision	Fixe, vertraglich vereinbarte Monatsmiete
Auslastungsrisiko	Beim Eigentümer, mit Chance auf Mehrertrag	Bei Sonnenwohnen
Eigennutzung	Jederzeit flexibel möglich	Nach vertraglicher Vereinbarung
MwSt. für Sie	Siehe Seite 4, je nach Abwicklung	Wohnraummiete ist in Zypern in der Regel MwSt.-frei; die MwSt. auf die Touristenvermietung führen wir ab*

* Beispielwerte, keine Garantie; die steuerliche Einstufung ersetzt keine Steuerberatung.

SO STARTEN WIR – IN 4 SCHRITTEN

1 Erstgespräch

Persönlich in Paphos oder Österreich, oder bequem online.

2 Angebot & Vertrag

Wir empfehlen das passende Modell und regeln alles schriftlich.

3 Startklar machen

Inserate, Preise und Einrichtung – wir bereiten Ihr Objekt vor.

4 Erste Buchung

Ab jetzt arbeitet Ihre Immobilie – mit monatlichem Bericht.

03 · FULL-SERVICE · ABWICKLUNG

SONNENWOHNEN LIMITED, CYPRUS

Wer rechnet mit dem Finanzamt?

Beim Full-Service-Modell gibt es zwei Wege. Der Unterschied liegt darin, **wer die Steuerformalitäten übernimmt**.

VARIANTE 1

Sie sind MwSt.-registriert

Sie vermieten selbst, wir verwalten. Provision: 20 % des Brutto-Buchungsentgelts.

Geldeingang nach Portal	**905,25 €**
Reinigung (Durchlaufposten)	**-55,25 €**
Provision Sonnenwohnen	**-200,00 €**
Auszahlung an Sie	**650,00 €**
Ihre MwSt.-Abfuhr (9 %)	**-82,57 €**
Ihr Ergebnis	**567,43 €**

VARIANTE 2

Sonnenwohnen als Betreiber

Wir vermieten und rechnen unseren Teil mit dem Finanzamt ab. Sie erhalten Ihre Miete und kümmern sich um Ihre Steuern.

Zahlung	**monatlich, vertraglich fixiert**
Laufzeit	**nach Vereinbarung**
Vermietungsrisiko	**bei Sonnenwohnen**
Sie erhalten	**Ihre Miete**

	VARIANTE 1 · SIE REGISTRIERT	VARIANTE 2 · SONNENWOHNEN
Rechnung an den Gast	durch Sie (wir erstellen sie für Sie)	durch Sonnenwohnen
MwSt.-Registrierung	Sie (ab 15.600 € Jahresumsatz Pflicht)	Sonnenwohnen
MwSt.-Erklärung	Sie bzw. Ihr Steuerberater	Sonnenwohnen
Vorsteuer (falls anfallend)	Sie bzw. Ihr Steuerberater	wir machen sie geltend

Beispielwerte, keine Garantie. Welches Modell steuerlich zulässig und für Sie günstiger ist, hängt von Ihrer persönlichen Situation ab; bitte klären Sie das vorab mit Ihrem Steuerberater. Wir unterstützen Sie gerne dabei.

Wir rechnen Ihre Immobilie gerne persönlich durch.

Bernd Pichlbauer, LL.B., BA
Director · Sonnenwohnen Limited, Paphos

T +357 979 40 367 @ cyprus@sonnenwohnen.com

Erstgespräch vereinbaren

Sonnenwohnen Limited Cyprus · Reg.-Nr. HE 488154 · USt-ID CY60339585X · Alle Beträge sind Beispielwerte ohne Gewähr, keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. © 2026 Sonnenwohnen Limited.