

# Inhalt

Einleitung .....	11
1 Auswahl der Immobilie .....	13
1.1 Die Lage Ihrer Ferienimmobilie.....	13
1.1.1 Urlaubsregion, Gebiet, Umgebung.....	13
1.1.2 Zentral oder abgelegen.....	14
1.1.3 Entfernung zum eigenen Lebensmittelpunkt.....	15
1.2 Eigene Vorliebe .....	15
1.3 Ihr persönliches Budget .....	15
1.4 Haus oder Wohnung .....	17
1.4.1 Wohnung .....	17
1.4.2 Ein- und Mehrfamilienhaus.....	19
1.5 Größe der Wohneinheit/Anzahl der Zimmer .....	20
1.6 Alter und Beschaffenheit der Immobilie.....	20
1.6.1 Neubau.....	20
1.6.2 Altbau .....	21
1.6.2.1 Genehmigungen.....	24
1.6.2.2 Energieausweis .....	26
2 Wirtschaftlichkeitsberechnung – Business Plan .....	29
2.1 Finanzierungsbedarf für Ihre Ferienimmobilie.....	30
2.1.1 Kaufpreis des Hauses .....	32
2.1.2 Nebenkosten .....	32
2.1.2.1 Makler .....	32
2.1.2.2 Notargebühren .....	33
2.1.2.3 Grunderwerbsteuer .....	34
2.1.2.4 Sanierungs- und Renovierungskosten.....	34
2.1.2.5 Einrichtung des Hauses .....	35
2.1.2.6 Reserve .....	35
2.2 Einnahmeseite als Basis für die Umsatzschätzung .....	37
2.2.1 Preisgestaltung .....	37
2.2.2 Belegung .....	45
2.2.3 Praktische Anwendung .....	51
3 Finanzierung .....	57
3.1 Finanzierungsmodelle .....	57
3.1.1 Annuitätendarlehen.....	57
3.1.2 Versicherungsdarlehen mit Lebensversicherung .....	59
3.1.3 Bauspardarlehen.....	60

3.1.4	Sonderfall: Forward-Darlehen .....	61
3.2	Wichtige Kriterien Ihrer Finanzierung .....	62
3.2.1	Kaufpreis der Immobilie .....	62
3.2.2	Kalkulatorische Belegung .....	62
3.2.3	Eingesetztes Eigenkapital .....	63
3.2.4	Eigenes Lebensalter .....	63
3.2.5	Finanzkraft mit dem originären Einkommen .....	63
4	Einrichtung und Ausstattung des Feriendomizils .....	67
4.1	Dekorative Aspekte .....	68
4.2	Praktische und wirtschaftliche Erwägungen .....	69
4.2.1	Wohnzimmer .....	69
4.2.2	Schlafzimmer .....	70
4.2.3	Küche .....	71
4.2.4	Badezimmer .....	73
4.2.5	Flur .....	74
4.2.6	Allgemeines .....	74
4.2.7	Garten bzw. Balkon .....	75
5	Vermarktung .....	79
5.1	Corporate Identity .....	80
5.2	Buchungsunterlagen .....	81
5.2.1	Das Anschreiben .....	81
5.2.2	Der Mietvertrag .....	85
5.2.3	Die Wegbeschreibung .....	92
5.2.4	Die Serviceseite .....	95
5.3	Hausprospekte, Postkarten, Visitenkarten .....	97
5.4	Positionierung im Markt – Werbung buchen .....	100
5.4.1	Klassische Kanäle .....	101
5.4.1.1	Gastgeberverzeichnis .....	101
5.4.1.2	Zeitungen, Zeitschriften .....	101
5.4.2	Internetwerbung .....	102
5.4.2.1	Ferienportale .....	102
5.4.2.2	Eigene Website – Erstellung und Pflege .....	111
6	Verwaltung .....	121
6.1	Anforderungen .....	121
6.2	Vorteile der eigenverantwortlichen Vermietung .....	122
6.3	Die Aufgaben der Verwaltung .....	123
6.3.1	Beantwortung der Anfragen per eMail .....	123
6.3.2	Telefonische Erreichbarkeit .....	128

6.3.3	Erstellung der Buchungsunterlagen.....	129
6.3.4	Pflege der Belegungskalender.....	129
6.3.5	Überprüfung der Geldeingänge.....	131
6.3.6	Übermittlung der Belegdaten.....	133
6.3.7	Personalauswahl und -führung.....	133
6.4	Vermietung und Verwaltung durch eine Agentur .....	139
6.5	Zusammenfassung Eigenregie oder Agentur.....	140
7	Betreuung vor Ort.....	143
7.1	Übersicht der Aufgaben.....	143
7.1.1	Reinigung.....	143
7.1.2	Empfang und Verabschiedung der Gäste .....	148
7.1.3	Wäschepflege.....	149
7.1.4	Kontrollgänge in unbewohnten Zeiten .....	149
7.1.5	Telefonische Erreichbarkeit.....	150
7.1.6	Kleine Reparaturen während der Saison .....	150
7.1.7	Vorräte.....	150
7.1.8	Gartenarbeit .....	150
7.2	Splitting der Aufgaben .....	151
7.3	Abrechnungsvarianten .....	152
7.3.1	Leistungen auf Rechnung.....	152
7.3.2	Minijob auf 450-Euro-Basis.....	153
7.3.2.1	Beiträge zur Sozialversicherung .....	153
7.3.2.2	Besteuerung .....	155
8	Gäste .....	159
8.1	Wiederkehrer.....	161
8.2	Stammgäste.....	161
8.3	Empfehlungen.....	161
8.4	Familie, Freunde und Bekannte.....	161
8.5	Zufriedene Gäste.....	162
8.6	Unzufriedene Gäste .....	163
8.6.1	Reklamationsbehandlung .....	164
8.6.1.1	Berechtigte Reklamationen .....	164
8.6.1.2	Unberechtigte Reklamationen .....	165
8.6.1.3	Absurde Reklamationen.....	165
8.6.2	Rechtliche Fragen und vor Gericht .....	166
9	Erhaltung und Wertsteigerung.....	169
9.1	Renovierungszyklen .....	169
9.2	Lebensdauer des Inventars.....	170

9.3	Zuschüsse und Fördermittel .....	170
10	Versicherungen.....	173
10.1	Gebäudeversicherung .....	173
10.2	Inhaltsversicherung .....	174
10.3	Versicherung bei Betriebsunterbrechung.....	175
10.4	Haftpflcht.....	175
10.5	Rechtsschutz.....	176
11	Steuern sparen.....	179
11.1	Immobilien unter Denkmalschutz .....	179
11.2	Voraussetzungen für Umsatzsteuerpflicht .....	180
11.3	Das Formular in Deutschland .....	182
11.4	Das Formular in Österreich .....	199
11.5	Das Formular in der Schweiz.....	208
11.6	Einnahme-Überschuss-Rechnung.....	214
11.6.1	Berechnung der Abschreibung.....	215
11.6.2	Mieteinnahmen .....	215
11.6.3	Zinsen .....	218
11.6.4	Erhaltungsaufwand .....	219
11.6.5	Grundsteuer und Müllgebühren .....	220
11.6.6	Wasserkosten.....	220
11.6.7	Energiekosten .....	221
11.6.8	Versicherungen und Schornsteinfeger .....	221
11.6.9	Betreuung, Reinigung und Gartenpflege .....	222
11.6.10	Verwaltungskosten.....	223
11.6.11	Kosten für Werbemaßnahmen .....	224
11.7	Ihre ausgefüllte Anlage V für die Steuererklärung.....	225
11.8	Interpretation des Ergebnisses.....	227
	Schlusswort .....	229
	Über die Autorin.....	230
	Anhang.....	235
	Quellen, Informationen, Websites .....	235
	Abbildungsverzeichnis.....	238