

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	Haftpflicht.....	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