

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT -----	4
INHALTSVERZEICHNIS -----	6
A. EINFÜHRUNG-----	11
B. GRUNDLEGENDE FRAGEN-----	15
I. Standortwahl & Standortanalyse -----	17
II. Suchprofil & Festlegung des Immobilientyps -	22
III. Welche Berater brauchen Sie? -----	25
1. Rechtsanwälte -----	25
2. Steuerberater-----	28
3. Der Bausachverständige -----	30
4. Übersetzer & Dolmetscher-----	31
5. Hausverwalter -----	33
C. FERIENIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND--	35
I. Klassische und innovative Einkaufsquellen -----	36
1. Internetportale -----	36
2. Immobilienmakler-----	38
3. Suchanzeigen-----	41
4. Netzwerken -----	42

II. Neubauimmobilien vom Bauträger-----	44
III. Welcher Kaufpreis ist angemessen? -----	50
1. Närherungswert auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens-----	51
2. Kaufnebenkosten, Instandhaltungskosten & Verwaltungskosten -----	54
3. Durchschnittspreise der Gutachterausschüsse -----	59
4. Verhandeln lohnt sich! -----	61
IV. Weitere Prüfungspunkte -----	65
1. Prüfung der Bausubstanz und der Bauqualität -----	66
2. Rechtliche Prüfung der Immobilie -----	68
V. Finanzierung -----	75
1. Wie sollte die Finanzierung aussehen?-----	79
2. Annuitätendarlehen mit Festzinssatzbindung-----	84
VI. Abschluss & Vollzug des Kaufvertrages -----	102
1. Kaufvertragsabschluss-----	104
2. Vollzug des Kaufvertrages-----	109
VII. Steuern -----	114
1. Grunderwerbsteuer-----	114
2. Einkommensteuer -----	117
VIII. Vermietung -----	135

D. FERIENIMMOBILIEN IM AUSLAND----- 137

I. Rahmenbedingungen für Immobilienvertrag im Ausland ----- 139

<i>1. Rechtsunsicherheiten durch Korruption und Vollzugsdefizite bei Gesetzen-----</i>	139
<i>2. Schwarzbauten-----</i>	141
<i>3. Der Kaufvertrag nach ausländischem Recht -----</i>	142
<i>4. Das Grundbuch nach ausländischem Recht-----</i>	144
<i>5. Welche Rolle spielen Notare im Ausland? -----</i>	146
<i>6. Das ausländische Modell der Eigentumswohnung ---</i>	147
<i>7. Der ausländische Immobilienmakler -----</i>	149
<i>8. Welcher Kaufpreis ist angemessen? -----</i>	152
<i>9. Verhandeln lohnt sich! -----</i>	157
<i>10. Kauf einer Neubauimmobilie vom Bauträger -----</i>	158

II. Finanzierung der Ferienimmobilie im Ausland ----- 162

<i>1. Deutsche oder ausländische Bank? -----</i>	162
<i>2. Kaufnebenkosten & Darlehensbedarf -----</i>	163

III. Steuern im Ausland ----- 168

<i>1. Grunderwerbsteuer-----</i>	168
<i>2. Veräußerungsgewinne-----</i>	170
<i>3. Besteuerung der Eigennutzung -----</i>	171
<i>4. Grundsteuern -----</i>	172
<i>5. Vermögenssteuern-----</i>	173

IV. Vermietung der Ferienimmobilie -----	174
1. Kurzfristige Vermietung an Touristen -----	174
2. Ausländisches & deutsches Finanzamt -----	178
3. Stolperfalle „Einkunftszielungsabsicht“-----	180
4. Stolperfalle „Unterschreitung ortsüblicher Auslastungsquote“-----	184
5. Stolperfalle „Gewerblichkeit“-----	185
V. Aufenthaltsrecht für EU-Bürger -----	188
INDEX -----	190
DER AUTOR -----	194