

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. FERIEIMMOBILIEN 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. Näherungswert 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 Immobilienerwerb im Ausland -----139

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

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

1. Deutsche oder ausländische Bank? -----162
2. Kaufnebenkosten & Darlehensbedarf ----- 163

III. Steuern im Ausland -----168

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

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