

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	4
INHALTSVERZEICHNIS	7
A. EINFÜHRUNG	11
B. GRUNDLEGENDE FRAGEN	14
I. Standortwahl & Standortanalyse	17
II. Festlegung des Immobilientyps	22
III. Welche Fachleute brauchen Sie?	25
1. Rechtsanwalt („Attorney at Law“)	26
2. Steuerberater („Tax Counsel“)	29
3. Der Bausachverständiger („House Inspector“)	31
4. Übersetzer & Dolmetscher („Translator“)	36
5. Hausverwalter („Property Manager“)	37
IV. Klassische und innovative Einkaufsquellen	41
1. Internetportale	41
2. Immobilienmakler („Real Estate Broker“)	43
3. Suchanzeigen	49
4. Netzwerken	50
V. Neubauimmobilien vom Bauträger	52

C. WEITERFÜHRENDE ÜBERLEGUNGEN -----56

I. Welcher Kaufpreis ist angemessen? ----- 59

1. Datenquellen mit Vergleichswerten ----- 60
2. Näherung über das Ertragswertverfahren ----- 66
3. Kaufnebenkosten, Instandhaltungskosten &
Verwaltungskosten ----- 70
4. Verhandeln lohnt sich! -----72

II. Rechtliche Rahmenbedingungen ----- 77

1. Federal Law und State Law ----- 77
2. Visa-Anforderungen und Visa-Typen----- 79
3. Der Kaufvertrag----- 84
4. Closing & Closing Agent -----91
5. Fehlendes Grundbuch & „Title Insurance“----- 94
6. County Registry Office----- 97
7. Das US-amerikanische Modell der
Eigentumswohnung----- 98
8. Immobilienmakler („Real Estate Broker“)----- 107

III. Finanzierung der Ferienimmobilie ----- 115

1. Deutsche oder US-amerikanische Bank? ----- 115
2. Finanzierung über US-Amerikanische Bank ----- 119
3. Eigenkapitalanteil & Darlehensbedarf -----126
4. Finanzierung über eine deutsche Bank -----128

IV. Steuern in den USA ----- 148

1. Grunderwerbsteuer („Real Property Transfer Tax“) 149
2. Grundsteuern („Real Property Tax“) ----- 150
3. Einkommensteuer („Income Tax“)-----152

4. Steuern auf Veräußerungsgewinne („Capital Gains Tax“)	156
5. Umsatzsteuer („Sales Tax“)	158
V. Vermietung der Ferienimmobilie	160
1. Kurzfristige Vermietung an Touristen	161
2. US-amerikanisches & deutsches Finanzamt	168
INDEX	172
DER AUTOR	182
BONUSMATERIAL	200