

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

III. Finanzierung der Ferienimmobilie ----- 115

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

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

1. <i>Grunderwerbsteuer („Real Property Transfer Tax“)</i> 149
2. <i>Grundsteuern („Real Property Tax“)</i> ----- 150
3. <i>Einkommensteuer („Income Tax“)</i> ----- 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