

Inhalt

Einleitung.....	11
Vorab: Wirklich eine Ferienimmobilie?.....	12
1 Auswahl der Immobilie.....	15
1.1 Wo steht Ihre Traumimmobilie?.....	16
1.2 Wie sieht Ihre Traumimmobilie aus?	17
1.3 Wichtige Fragen vor der Auswahl der Immobilie	18
1.4 Investitionssumme für dieses Projekt	25
2 Wirtschaftlichkeitsberechnung – Ihr Business-Plan	29
2.1 Finanzierungsbedarf für Ihre Immobilie	29
2.2 Einnahmeseite als Basis für die Umsatzschätzung.....	33
2.3 Praktische Anwendung.....	39
2.4 Ihr monatlicher Betrag für die Finanzierung.....	69
3 Finanzierung	83
3.1 Finanzierungsmodelle	83
3.2 Wichtige Kriterien Ihrer Finanzierung.....	89
3.3 Die Vertragsgestaltung Ihres Darlehens	90
3.4 Umsetzung in der Praxis.....	91
4 Einrichtung und Ausstattung des Feriendomizils	99
4.1 Schaffen Sie etwas Besonderes	99
4.2 Budgetplanung für jeden einzelnen Raum.....	102
4.2.1 Wohnzimmer	103
4.2.2 Schlafzimmer	106
4.2.3 Küche.....	115
4.2.4 Badezimmer	118
4.2.5 Flur.....	121
4.2.6 Allgemeines	124
4.2.7 Garten bzw. Balkon	126
5 Vermarktung.....	129
5.1 Buchungsunterlagen	130
5.1.1 Das Anschreiben.....	133
5.1.2 Der Mietvertrag bzw. die Buchungsbestätigung.....	134
5.1.3 Die Wegbeschreibung	139
5.1.4 Die Serviceseite.....	139

5.2	Hausprospekte, Postkarten, Visitenkarten	141
5.3	Positionierung im Markt – Werbung buchen.....	142
5.3.1	Internetwerbung.....	142
5.3.1.1	Ferienportale	143
5.3.1.2	Eigene Website – Erstellung und Pflege	146
5.3.1.3	Facebook.....	150
6	Verwaltung.....	151
6.1	Anforderungen der Vermarktung und Verwaltung	151
6.2	Eigenverantwortliche Vermietung.....	154
6.2.1	Personalauswahl und –führung.....	155
6.3	Vermietung und Verwaltung durch eine Agentur.....	167
6.4	Zusammenfassung Eigenregie oder Agentur.....	168
7	Betreuung vor Ort.....	169
7.1	Übersicht der Aufgaben	169
7.1.1	Reinigung	169
7.1.2	Empfang und Verabschiedung der Gäste.....	176
7.1.3	Wäschepflege.....	177
7.1.4	Kontrollgänge in unbewohnten Zeiten	178
7.1.5	Telefonische Erreichbarkeit.....	179
7.1.6	Kleine Reparaturen während der Saison	180
7.1.7	Vorräte	180
7.1.8	Gartenarbeit.....	181
7.2	Abrechnungsvarianten.....	182
7.2.1	Leistungen auf Rechnung	183
7.2.2	Minijob auf 450-Euro-Basis.....	183
7.2.2.1	Beiträge zur Sozialversicherung.....	183
7.2.2.2	Besteuerung.....	184
8	Gäste	185
8.1	Erwartungen an das Feriendomizil.....	185
8.2	Reklamationsbehandlung	192
8.3	Rechtliche Fragen und vor Gericht.....	196
9	Erhaltung und Wertsteigerung.....	197
9.1	Renovierungszyklen.....	197
9.2	Lebensdauer des Inventars	199
9.3	Zuschüsse und Fördermittel	200

10	Versicherungen	201
10.1	Gebäudeversicherung	202
10.2	Inhaltsversicherung	204
10.3	Versicherung bei Betriebsunterbrechung	206
10.4	Haftpflichtversicherung	208
10.5	Rechtsschutz	209
10.6	Praktische Umsetzung	210
11	Steuern sparen	215
11.1	Immobilien unter Denkmalschutz	215
11.2	Voraussetzungen für Umsatzsteuerpflicht	217
11.3	Das Formular in Deutschland	219
11.4	Das Formular in Österreich	238
11.5	Das Formular in der Schweiz	241
11.6	Einnahme-Überschuss-Rechnung	244
11.6.1	Mieteinnahmen	245
11.6.2	Absetzbare Kosten	247
11.7	Ihre ausgefüllte Anlage V bei Umsatzsteuerpflicht	250
11.8	Ihre ausgefüllte Anlage V als Kleinunternehmer	252
11.9	Umsatzsteuer-Voranmeldung	255
	Schlusswort	260
	Mein Beratungs- und Coaching-Angebot für Sie	261
	Über die Autorin	263
	Danksagung	265
	Anhang: Quellen, Informationen, Websites	266
	Bereits von der Autorin erschienen bzw. in Planung	269
	Leseprobe: Mr. Bassey comes early	272