

Inhalt

Einleitung	13
1 Auswahl der Immobilie.....	15
1.1 Die Lage Ihrer Ferienimmobilie.....	16
1.1.1 Urlaubsregion, Gebiet, Umgebung	16
1.1.2 Zentral oder abgelegen.....	17
1.1.3 Entfernung zum eigenen Lebensmittelpunkt.....	17
1.2 Eigene Vorliebe.....	18
1.3 Ihr persönliches Budget.....	18
1.4 Haus oder Wohnung.....	20
1.4.1 Wohnung	20
1.4.2 Ein- und Mehrfamilienhaus	22
1.5 Größe der Wohneinheit/Anzahl der Zimmer	23
1.6 Alter und Beschaffenheit der Immobilie.....	23
1.6.1 Neubau.....	24
1.6.2 Altbau.....	25
1.6.2.1 Genehmigungen.....	28
1.6.2.2 Energieausweis	30
2 Wirtschaftlichkeitsberechnung – Business Plan	35
2.1 Finanzierungsbedarf für Ihre Ferienimmobilie	36
2.1.1 Kaufpreis des Hauses	39
2.1.2 Kauf-Nebenkosten	39
2.1.2.1 Makler	39
2.1.2.2 Notargebühren	41
2.1.2.3 Grunderwerbsteuer.....	42
2.1.2.4 Sanierungs- und Renovierungskosten.....	42
2.1.2.5 Einrichtung des Hauses	43
2.1.2.6 Reserve.....	44
2.2 Einnahmeseite als Basis für die Umsatzschätzung	45
2.2.1 Preisgestaltung	46
2.2.2 Belegung	55
2.2.3 Praktische Anwendung.....	61

3	Finanzierung	69
3.1	Finanzierungsmodelle.....	69
3.1.1	Annuitätendarlehen.....	69
3.1.2	KfW-Darlehen.....	71
3.1.3	Darlehen mit variablen Zinsen.....	72
3.1.4	Versicherungsdarlehen mit Lebensversicherung	73
3.1.5	Vorfinanzierungsdarlehen der Bausparkassen.....	74
3.1.6	Sonderfall: Forward-Darlehen	75
3.2	Wichtige Kriterien Ihrer Finanzierung.....	76
3.2.1	Kaufpreis der Immobilie	76
3.2.2	Kalkulatorische Belegung.....	76
3.2.3	Eingesetztes Eigenkapital.....	77
3.2.4	Eigenes Lebensalter	77
3.2.5	Finanzkraft aus dem originären Einkommen	77
3.3	Weitere Aspekte für die Vertragsgestaltung.....	78
3.3.1	Zinsbindung und Vorfälligkeitsentschädigung.....	78
3.3.2	Tilgungsfreie Zeiträume.....	79
4	Einrichtung und Ausstattung des Feriendomizils	81
4.1	Dekorative Aspekte	82
4.2	Praktische und wirtschaftliche Erwägungen	83
4.2.1	Wohnzimmer	83
4.2.2	Schlafzimmer	85
4.2.3	Küche	87
4.2.4	Badezimmer	89
4.2.5	Flur.....	90
4.2.6	Allgemeines	90
4.2.7	Garten bzw. Balkon	92
5	Vermarktung	95
5.1	Corporate Identity.....	96
5.2	Buchungsunterlagen	97
5.2.1	Das Anschreiben.....	98
5.2.2	Der Mietvertrag	101
5.2.3	Buchungsbestätigung per eMail	109
5.2.4	Die Wegbeschreibung	110
5.2.5	Die Serviceseite.....	113

5.3	Hausprospekte, Postkarten, Visitenkarten	115
5.4	Positionierung im Markt – Werbung buchen.....	119
5.4.1	Klassische Kanäle.....	119
5.4.1.1	Gastgeberverzeichnis	119
5.4.1.2	Zeitungen, Zeitschriften.....	120
5.4.2	Internetwerbung	120
5.4.2.1	Ferienportale	121
5.4.2.2	Eigene Website – Erstellung und Pflege	134
5.4.2.3	Facebook.....	142
6	Verwaltung.....	145
6.1	Anforderungen.....	145
6.2	Vorteile der eigenverantwortlichen Vermietung	147
6.3	Die Aufgaben der Verwaltung	148
6.3.1	Beantwortung der Anfragen per eMail	148
6.3.2	Telefonische Erreichbarkeit.....	152
6.3.3	Erstellung der Buchungsunterlagen	153
6.3.4	Pflege der Belegungskalender	154
6.3.5	Überprüfung der Geldeingänge	155
6.3.6	Übermittlung der Belegdaten	157
6.3.7	Personalauswahl und -föhrung	157
6.4	Vermietung und Verwaltung durch eine Agentur.....	164
6.5	Zusammenfassung Eigenregie oder Agentur	166
7	Betreuung vor Ort	169
7.1	Übersicht der Aufgaben	169
7.1.1	Reinigung.....	169
7.1.2	Empfang und Verabschiedung der Gäste	174
7.1.3	Wäschepflege.....	175
7.1.4	Kontrollgänge in unbewohnten Zeiten	176
7.1.5	Telefonische Erreichbarkeit.....	177
7.1.6	Kleine Reparaturen während der Saison	177
7.1.7	Vorräte.....	177
7.1.8	Gartenarbeit	178
7.2	Splitting der Aufgaben	178
7.3	Abrechnungsvarianten.....	179
7.3.1	Leistungen auf Rechnung	179

7.3.2	Minijob auf 450-Euro-Basis.....	180
7.3.2.1	Beiträge zur Sozialversicherung.....	180
7.3.2.2	Besteuerung.....	182
8	Gäste	187
8.1	Wiederkehrer.....	189
8.2	Stammgäste.....	189
8.3	Empfehlungen.....	189
8.4	Familie, Freunde und Bekannte	189
8.5	Zufriedene Gäste	190
8.6	Unzufriedene Gäste.....	191
8.6.1	Reklamationsbehandlung.....	192
8.6.1.1	Berechtigte Reklamationen	192
8.6.1.2	Unberechtigte Reklamationen.....	193
8.6.1.3	Absurde Reklamationen.....	193
8.6.2	Rechtliche Fragen und vor Gericht.....	194
9	Erhaltung und Wertsteigerung.....	197
9.1	Renovierungszyklen.....	197
9.2	Lebensdauer des Inventars	198
9.3	Zuschüsse und Fördermittel	198
10	Versicherungen	201
10.1	Gebäudeversicherung.....	201
10.2	Inhaltsversicherung.....	202
10.3	Versicherung bei Betriebsunterbrechung.....	203
10.4	Haftpflicht.....	203
10.5	Rechtsschutz.....	204
11	Steuern sparen	207
11.1	Immobilien unter Denkmalschutz.....	208
11.2	Voraussetzungen für Umsatzsteuerpflicht	209
11.3	Das Formular in Deutschland.....	212
11.4	Das Formular in Österreich.....	233
11.5	Das Formular in der Schweiz.....	243
11.6	Einnahme-Überschuss-Rechnung	249
11.6.1	Berechnung der Abschreibung.....	250
11.6.2	Mieteinnahmen.....	251
11.6.3	Zinsen.....	256

11.6.4	Erhaltungsaufwand	258
11.6.5	Grundsteuer und Müllgebühren	260
11.6.6	Wasserkosten	260
11.6.7	Energiekosten.....	261
11.6.8	Versicherungen und Schornsteinfeger.....	262
11.6.9	Betreuung, Reinigung und Gartenpflege	262
11.6.10	Verwaltungskosten.....	264
11.6.11	Kosten für Werbemaßnahmen	265
11.7	Ihre ausgefüllte Anlage V bei Umsatzsteuerpflicht.....	267
11.8	Ihre ausgefüllte Anlage V als Kleinunternehmer.....	271
11.9	Interpretation des Ergebnisses.....	274
11.10	Exkurs: Umsatzsteuer-Voranmeldung	275
	 Schlusswort	285
	Mein Beratungs- und Coaching-Angebot für Sie	286
	Danksagung.....	290
	Anhang: Quellen, Informationen, Websites	291
	Abbildungsverzeichnis	294
	Tabellenverzeichnis	295
	Bereits von der Autorin erschienen bzw. in Planung.....	297
	Aus dem Ferienhaus geplaudert.....	299
	Leseprobe: Das kleinste Grundstück der Altstadt	300