

Inhalt

Einleitung.....	11
1 Auswahl der Immobilie.....	13
1.1 Die Lage Ihrer Ferienimmobilie.....	13
1.1.1 Urlaubsregion, Gebiet, Umgebung.....	13
1.1.2 Zentral oder abgelegen.....	14
1.1.3 Entfernung zum eigenen Lebensmittelpunkt.....	15
1.2 Eigene Vorliebe.....	15
1.3 Ihr persönliches Budget.....	15
1.4 Haus oder Wohnung.....	16
1.4.1 Wohnung.....	17
1.4.2 Ein- und Mehrfamilienhaus.....	18
1.5 Größe der Wohneinheit/Anzahl der Zimmer.....	19
1.6 Alter und Beschaffenheit der Immobilie.....	20
1.6.1 Neubau.....	20
1.6.2 Altbau.....	21
1.6.2.1 Genehmigungen.....	24
1.6.2.2 Energieausweis.....	26
2 Wirtschaftlichkeitsberechnung – Business Plan.....	29
2.1 Finanzierungsbedarf für Ihre Ferienimmobilie.....	30
2.1.1 Kaufpreis des Hauses.....	32
2.1.2 Nebenkosten.....	32
2.1.2.1 Makler.....	32
2.1.2.2 Notargebühren.....	33
2.1.2.3 Grunderwerbsteuer.....	34
2.1.2.4 Sanierungs- und Renovierungskosten.....	34
2.1.2.5 Einrichtung des Hauses.....	35
2.1.2.6 Reserve.....	35
2.2 Einnahmeseite als Basis für die Umsatzschätzung.....	37
2.2.1 Preisgestaltung.....	37
2.2.2 Belegung.....	45
2.2.3 Praktische Anwendung.....	50
3 Finanzierung.....	57
3.1 Finanzierungsmodelle.....	57
3.1.1 Annuitätendarlehen.....	57
3.1.2 Versicherungsdarlehen mit Lebensversicherung.....	59

3.1.3	Bauspardarlehen.....	60
3.1.4	Sonderfall: Forward-Darlehen.....	61
3.2	Wichtige Kriterien Ihrer Finanzierung.....	61
3.2.1	Kaufpreis der Immobilie.....	62
3.2.2	Kalkulatorische Belegung.....	62
3.2.3	Eingesetztes Eigenkapital	62
3.2.4	Eigenes Lebensalter.....	62
3.2.5	Finanzkraft mit dem originären Einkommen.....	63
4	Einrichtung und Ausstattung des Feriendomizils.....	67
4.1	Dekorative Aspekte	68
4.2	Praktische und wirtschaftliche Erwägungen.....	69
4.2.1	Wohnzimmer	69
4.2.2	Schlafzimmer	71
4.2.3	Küche.....	72
4.2.4	Badezimmer	74
4.2.5	Flur	75
4.2.6	Allgemeines	75
4.2.7	Garten bzw. Balkon	77
5	Vermarktung.....	79
5.1	Corporate Identity	80
5.2	Buchungsunterlagen.....	81
5.2.1	Das Anschreiben.....	81
5.2.2	Der Mietvertrag.....	85
5.2.3	Die Wegbeschreibung.....	92
5.2.4	Die Serviceseite.....	95
5.3	Hausprospekte, Postkarten, Visitenkarten	97
5.4	Positionierung im Markt – Werbung buchen.....	100
5.4.1	Klassische Kanäle.....	101
5.4.1.1	Gastgeberverzeichnis	101
5.4.1.2	Zeitungen, Zeitschriften	101
5.4.2	Internetwerbung.....	102
5.4.2.1	Ferienportale	102
5.4.2.2	Eigene Website – Erstellung und Pflege	113
6	Verwaltung.....	123
6.1	Anforderungen	123
6.2	Vorteile der eigenverantwortlichen Vermietung.....	124
6.3	Die Aufgaben der Verwaltung.....	125
6.3.1	Beantwortung der Anfragen per eMail	125

6.3.2	Telefonische Erreichbarkeit.....	130
6.3.3	Erstellung der Buchungsunterlagen.....	131
6.3.4	Pflege der Belegungskalender.....	131
6.3.5	Überprüfung der Geldeingänge.....	132
6.3.6	Übermittlung der Belegdaten.....	134
6.3.7	Personalauswahl und -führung.....	134
6.4	Vermietung und Verwaltung durch eine Agentur.....	140
6.5	Zusammenfassung Eigenregie oder Agentur.....	141
7	Betreuung vor Ort.....	143
7.1	Übersicht der Aufgaben.....	143
7.1.1	Reinigung.....	143
7.1.2	Empfang und Verabschiedung der Gäste.....	148
7.1.3	Wäschepflege.....	149
7.1.4	Kontrollgänge in unbewohnten Zeiten.....	149
7.1.5	Telefonische Erreichbarkeit.....	150
7.1.6	Kleine Reparaturen während der Saison.....	150
7.1.7	Vorräte.....	150
7.1.8	Gartenarbeit.....	150
7.2	Splitting der Aufgaben.....	151
7.3	Abrechnungsvarianten.....	152
7.3.1	Leistungen auf Rechnung.....	152
7.3.2	Minijob auf 450-Euro-Basis.....	153
7.3.2.1	Beiträge zur Sozialversicherung.....	153
7.3.2.2	Besteuerung.....	155
8	Gäste.....	159
8.1	Wiederkehrer.....	161
8.2	Stammgäste.....	161
8.3	Empfehlungen.....	161
8.4	Familie, Freunde und Bekannte.....	161
8.5	Zufriedene Gäste.....	162
8.6	Unzufriedene Gäste.....	163
8.6.1	Reklamationsbehandlung.....	164
8.6.1.1	Berechtigte Reklamationen.....	164
8.6.1.2	Unberechtigte Reklamationen.....	165
8.6.1.3	Absurde Reklamationen.....	165
8.6.2	Rechtliche Fragen und vor Gericht.....	166
9	Erhaltung und Wertsteigerung.....	169
9.1	Renovierungszyklen.....	169
9.2	Lebensdauer des Inventars.....	170

9.3	Zuschüsse und Fördermittel	170
10	Versicherungen.....	173
10.1	Gebäudeversicherung	173
10.2	Inhaltsversicherung.....	174
10.3	Versicherung bei Betriebsunterbrechung.....	175
10.4	Haftpflicht.....	175
10.5	Rechtsschutz.....	176
11	Steuern sparen	179
11.1	Immobilien unter Denkmalschutz.....	179
11.2	Voraussetzungen für Umsatzsteuerpflicht	180
11.3	Das Formular in Deutschland	182
11.4	Das Formular in Österreich	199
11.5	Das Formular in der Schweiz.....	206
11.6	Einnahme-Überschuss-Rechnung.....	211
11.6.1	Berechnung der Abschreibung.....	212
11.6.2	Mieteinnahmen	212
11.6.3	Zinsen	215
11.6.4	Erhaltungsaufwand	216
11.6.5	Grundsteuer und Müllgebühren	217
11.6.6	Wasserkosten.....	217
11.6.7	Energiekosten	218
11.6.8	Versicherungen und Schornsteinfeger	218
11.6.9	Betreuung, Reinigung und Gartenpflege.....	219
11.6.10	Verwaltungskosten.....	220
11.6.11	Kosten für Werbemaßnahmen.....	221
11.7	Ihre ausgefüllte Anlage V für die Steuererklärung.....	222
11.8	Interpretation des Ergebnisses.....	224
	Schlusswort.....	226
	Über die Autorin.....	227
	Anhang.....	229
	Quellen, Informationen, Websites	229
	Abbildungsverzeichnis.....	232
	Tabellenverzeichnis	233
	Aus dem Ferienhaus geplaudert	234
	Leseprobe	235