

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