

# 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 –führung .....	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