

Inhalt

Einleitung zur neuen Reihe und dem vorliegenden Band	11
1 Ist eine Immobilie die richtige Kapitalanlage für Sie?	13
1.1 Was der Betrieb <i>Ferienimmobilie</i> von Ihnen verlangt	13
1.2 Der Unterschied zur festen Vermietung	13
1.2.1 Einrichtung und Ausstattung	14
1.2.2 Renovierungszyklen	14
1.2.3 Vermarktungs- und Verwaltungsaktivitäten	15
1.2.4 Betreuung vor Ort	15
1.2.5 Steuererklärung	16
2 Auswahl der Immobilie	19
2.1 Die Lage Ihrer Ferienimmobilie	19
2.1.1 Urlaubsregion, Gebiet, Umgebung	19
2.1.2 Zentral oder abgelegen	20
2.1.3 Entfernung zum eigenen Lebensmittelpunkt	21
2.2 Eigene Vorliebe	21
2.3 Ihr persönliches Budget	22
2.4 Haus oder Wohnung	23
2.4.1 Wohnung	23
2.4.2 Ein- und Mehrfamilienhaus	24
2.5 Größe der Wohneinheit/Anzahl der Zimmer	25
2.6 Alter und Beschaffenheit der Immobilie	25
2.6.1 Neubau	25
2.6.2 Altbau	26
2.7 Exkurs Energieausweis	29
3 Das Alleinstellungsmerkmal als Basis für Ihr Marketing	33
3.1 Individual-Immobilien	33
3.1.1 Ausgefallene Gebäude	34
3.1.2 Zielgruppenspezifischer Außenbereich	34
3.1.3 Individuelle Einrichtung	36
3.1.4 Originelle Ausstattung	37
3.1.5 Umfangreiche Serviceleistungen	38
3.1.6 Besondere Lage	40
3.2 Häuser und Wohnungen in Ferienparks	41
4 Budget festlegen	45

4.1	Finanzierungsbedarf für Ihre Ferienimmobilie ermitteln	45
4.1.1	Kaufpreis des Hauses	47
4.1.2	Kauf-Nebenkosten	47
4.1.2.1	Makler	47
4.1.2.2	Gebühren für Notar und Grundbuch	50
4.1.2.3	Grunderwerbsteuer	52
4.1.2.4	Sanierungs- und Renovierungskosten.....	53
4.1.2.5	Budget für die Einrichtung und Ausstattung	54
4.1.2.6	Marketing starten	54
4.1.2.7	Reserve	56
4.1.2.8	Anlaufkosten	56
4.1.2.9	Finanzierung mit und ohne Eigenkapital	57
5	Ihre Wunschimmobilie finden	59
5.1	Anforderungsprofil festlegen.....	59
5.2	Auf die Suche gehen	59
5.2.1	Zeitungen.....	60
5.2.2	Immobilienportale im Internet.....	60
5.2.2.1	Überblick verschaffen	60
5.2.2.2	Suchagenten einrichten.....	61
5.2.3	Makler beauftragen.....	61
5.2.4	Netzwerke nutzen: Xing und Facebook	61
5.3	Besichtigungen	62
5.3.1	Checkliste	63
5.4	Neu etablieren oder bestehendes Ferienhaus übernehmen....	63
5.4.1	Budget für Einrichtung und Ausstattung	64
5.4.2	Marketing etablieren	64
5.4.3	Personal finden und einarbeiten	64
5.4.3.1	Agentur	64
5.4.3.2	Hausbetreuung.....	65
5.4.3.3	Reinigungskraft.....	65
5.4.3.4	Gärtner.....	65
5.4.4	Zeitaufwand für vorbereitende Maßnahmen	66
6	Gutachter beauftragen	69
6.1	Sachwertgutachten.....	69
6.2	Ertragswertgutachten	73
7	Die richtige Bank finden.....	77
8	Reservierung, Notar und Kaufvertrag	81

8.1	Verbindliche Reservierung	81
8.2	Notar auswählen.....	83
8.3	Grundbuchauszug.....	85
8.4	Kaufvertrag	88
8.5	Übergabe	94
9	Rechtliches für den Start.....	97
9.1	Genehmigungen	97
9.1.1	Baugenehmigung	98
9.1.2	Nutzungsänderung.....	99
9.2	Private Vermögensverwaltung oder Gewerbe.....	103
9.2.1	Abgrenzung	103
9.2.2	Kriterien für Gewerbe.....	104
9.2.3	Ertragsgrenze für Gewerbesteuerpflicht	104
9.2.4	Folgen der Gewerbeanmeldung	104
9.2.5	Hoteltypische Zusatzleistungen	105
9.2.6	Lage in einem Ferienpark	105
9.2.7	Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgericht...	106
9.2.8	Steuerpflicht der Einnahmen	107
9.3	Umsatzsteuerpflicht.....	107
10	Versicherungen.....	111
10.1	Gebäudeversicherung	111
10.2	Inhaltsversicherung	112
10.3	Versicherung bei Betriebsunterbrechung.....	113
10.4	Haftpflicht.....	113
10.5	Rechtsschutz.....	114
	Schlusswort.....	117
	Über die Autorin.....	119
	Anhang.....	121
	Quellen, Informationen, Websites, Verzeichnisse	121
	Abbildungsverzeichnis.....	122
	Tabellenverzeichnis	122
	Bereits von der Autorin erschienen	123