

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 Vorlieben	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 Kauf-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.....	101
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.....	151
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	181
11.3	Das Formular in Deutschland	182
11.4	Das Formular in Österreich	199
11.5	Das Formular in der Schweiz	207
11.6	Einnahme-Überschuss-Rechnung.....	212
11.6.1	Berechnung der Abschreibung.....	213
11.6.2	Mieteinnahmen	213
11.6.3	Zinsen	216
11.6.4	Erhaltungsaufwand	216
11.6.5	Grundsteuer und Müllgebühren	218
11.6.6	Wasserkosten.....	218
11.6.7	Energiekosten	219
11.6.8	Versicherungen und Schornsteinfeger	219
11.6.9	Betreuung, Reinigung und Gartenpflege	220
11.6.10	Verwaltungskosten.....	221
11.6.11	Kosten für Werbemaßnahmen	222
11.7	Ihre ausgefüllte Anlage V für die Steuererklärung.....	223
11.8	Interpretation des Ergebnisses.....	225
	Schlusswort.....	227
	Über die Autorin.....	228
	Anhang.....	230
	Quellen, Informationen, Websites	230
	Abbildungsverzeichnis.....	233
	Tabellenverzeichnis	234