

Stefanie Schreiber

Mit  
Ferienimmobilien  
Vermögen aufbauen und  
Steuern sparen!

In elf Schritten  
zur erfolgreichen  
Vermietung

servitus Verlag  
edition Wirtschaftsratgeber

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind  
im Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

Covergestaltung und Buchdesign: anonymus Design

Coverbild: fotolia

Lektorat: Nathalie Schnabel

Korrekturat: Kerstin Duchardt

4. komplett überarbeitete, aktualisierte und erweiterte Auflage

Februar 2019 - mit neuem Cover

Printed in Germany

Hardcover: ISBN 978-3-96608-000-2

Broschiert: ISBN 978-3-9816455-0-7

ebook: ISBN 978-3-9816455-1-4

*ergänzend erhältlich: Begleitendes Arbeitsbuch*

Mit Ferienimmobilien Vermögen aufbauen und Steuern sparen

**Das Arbeitsbuch!**

Ihr persönlicher Begleiter bei den elf Schritten zur erfolgreichen  
Vermietung

Hardcover: ISBN 978-3-96608-001-9

Broschiert: ISBN 978-3-96608-002-6

© servitus Verlag

Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher  
Genehmigung des Verlages.

[www.servitus-verlag.de](http://www.servitus-verlag.de)

## 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





## Einleitung

Der Markt für Ferienimmobilien boomt!

Fragen auch Sie sich, ob die Investition in ein Feriendomizil die optimale Kapitalanlage ist? Dann ist dieser Praxis-Ratgeber goldrichtig für Sie!

**Er ist nicht nur Anleitung**, die Ihnen zeigt, in welchen Schritten Sie diesen Geschäftszweig aufbauen.

**Er ist auch eine Entscheidungshilfe.**

Sie erhalten einen Überblick, welche Kriterien eine Immobilie zu einem erfolgreichen Feriendomizil machen und wie sie damit schließlich Vermögen aufbauen, um für finanzielle Unabhängigkeit im Alter zu sorgen. Quasi nebenbei sparen Sie noch kräftig Steuern.

Immer wieder höre ich: „Ja, das klingt großartig, aber ich habe ja kein Geld – kein Startkapital!“

Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass die Investition in eine Ferienimmobilie auch ohne Eigenkapital möglich ist, wenn sie sorgfältig ausgewählt wird, Ihr Business-Plan schlüssig ist und Sie die weiteren Schritte dieses Buches umsetzen.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen betriebswirtschaftlich und praktisch fundiert, wie Sie in elf Schritten den Wunsch von einem eigenen Haus oder einer Wohnung mit einer erfolgreichen Ferienimmobilie verwirklichen.

Dabei werden betriebswirtschaftliche Themen wie Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierung, Vermarktung und steuerliche Aspekte ebenso behandelt wie die Auswahl und die Einrichtung der Immobilie. Sie bekommen wertvolle Informationen zu den Themen Erhaltung und Hausbetreuung. Dies schließt Personalauswahl sowie -führung mit ein.

Die Vorteile gegenüber der festen Vermietung lassen sich schnell zusammenfassen: Sie können einen höheren Umsatz generieren. Trotzdem bleiben Zeiten, in denen die Immobilie nicht vermietet ist. Diese Phasen nutzen Sie sowohl zur Pflege und Werterhaltung bzw. Wertsteigerung als auch selbst als Urlaubsdomizil. Sie schließen das Risiko, dass sich Mietnomaden einnisten aus. Kleine Schäden können zeitnah beseitigt werden.

Bei aller Begeisterung und Leidenschaft für dieses Thema soll trotzdem nicht unerwähnt bleiben, dass es sich um eine arbeitsintensive Kapitalanlage handelt. Je größer der Anteil ist, den Sie an Dienstleister vergeben, desto niedriger ist am Ende Ihre Rendite.

Zur Begrifflichkeit: Es geht in diesem Ratgeber um Ferienhäuser, Wohnungen und Pensionen. Um den Schreibstil flüssig zu halten, werde ich im Folgenden überwiegend den Begriff *Ferienhaus* als Oberbegriff verwenden – gemeint sind genauso Wohnungen, Appartements und Zimmer, da die Unterschiede lediglich in der Bauform der Immobilie liegen.

Gleiches gilt für die Nutzung der männlichen und weiblichen Form. Ich gehe selbstverständlich davon aus, dass es Verkäufer sowie Verkäuferinnen außerdem Käufer und Käuferinnen von Immobilien gibt, Bankberaterinnen sowie Notarinnen. Ich verwende in diesem Buch hauptsächlich die *männlichen Formen*. Gleichmaßen lade ich alle Frauen ein, sich auf das Abenteuer eigenes Haus einzulassen!

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und viel Erfolg mit Ihrer Ferienimmobilie!

*Stefanie Schreiber*

*Februar 2019*

## 1 Auswahl der Immobilie

Da eine Immobilie eine langfristige Kapitalanlage ist, empfiehlt sich eine sorgfältige Planung sowie gründliche Vorüberlegung. Durch die beim Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung anfallenden Nebenkosten lohnt sich ein Verkauf nach kurzer Zeit in der Regel nicht – umso wichtiger ist die Auswahl des Objektes. Der Steuervorteil einer vermieteten Ferienimmobilie ist nur dann nachhaltig, wenn Sie die Immobilie mindestens zehn Jahre halten – ansonsten wird Spekulationssteuer auf die Wertsteigerung fällig.

Da es hier jedoch um Vermögensaufbau für Ihr Alter geht, wird dieses Thema nicht weiter vertieft.

In diesem Kapitel erfahren Sie, welche Aspekte bei der Auswahl Ihrer Immobilie entscheidend sind:

- Lage: *das* Kriterium beim Kauf einer Immobilie  
Aspekte, die dabei speziell für ein Feriendomizil wichtig sind:
  - Lage in einer Urlaubsregion
  - Standort: zentral oder abgelegen
  - Entfernung zum Lebensmittelpunkt
- Eigene Vorliebe
- Ihr persönliches Budget
- Wohnung, Ein- und Mehrfamilienhaus
- Größe der Wohneinheit
- Alter und Beschaffenheit
  - Neubau
  - Altbau
    - Genehmigungen
    - Energie