

Inhalt

1	Einleitung zur neuen Reihe und dem vorliegenden Band	11
2	Ist eine Immobilie die richtige Kapitalanlage für Sie?.....	13
2.1	Was der Betrieb <i>Ferienimmobilie</i> von Ihnen verlangt....	13
2.2	Der Unterschied zur festen Vermietung.....	14
2.2.1	Einrichtung und Ausstattung	14
2.2.2	Renovierungszyklen	14
2.2.3	Vermarktungs- und Verwaltungsaktivitäten.....	15
2.2.4	Betreuung vor Ort.....	16
2.2.5	Steuererklärung.....	16
3	Auswahl der Immobilie.....	19
3.1	Die Lage Ihrer Ferienimmobilie.....	20
3.1.1	Urlaubsregion, Gebiet, Umgebung	20
3.1.2	Zentral oder abgelegen	21
3.1.3	Entfernung zum eigenen Lebensmittelpunkt.....	21
3.2	Eigene Vorlieben.....	22
3.3	Ihr persönliches Budget.....	22
3.4	Haus oder Wohnung.....	24
3.4.1	Wohnung	24
3.4.2	Ein- und Mehrfamilienhaus	25
3.5	Größe der Wohneinheit/Anzahl der Zimmer	26
3.6	Alter und Beschaffenheit der Immobilie.....	26
3.6.1	Neubau.....	27
3.6.2	Altbau	28
3.7	Exkurs Energieausweis	31
4	Das Alleinstellungsmerkmal als Basis für Ihr Marketing.....	37
4.1	Individual-Immobilien.....	37
4.1.1	Ausgefallene Gebäude	38
4.1.2	Zielgruppenspezifischer Außenbereich.....	39
4.1.3	Individuelle Einrichtung	41
4.1.4	Originelle Ausstattung	42
4.1.5	Umfangreiche Serviceleistungen	43

4.1.6	Besondere Lage	45
4.2	Häuser und Wohnungen in Ferienparks	46
5	Budget festlegen.....	49
5.1	Finanzierungsbedarf ermitteln	49
5.1.1	Kaufpreis des Hauses.....	51
5.1.2	Kauf-Nebenkosten	52
5.1.2.1	Makler	52
5.1.2.2	Gebühren für Notar und Grundbuch	54
5.1.2.3	Grunderwerbsteuer	57
5.1.2.4	Sanierungs- und Renovierungskosten.....	59
5.1.2.5	Budget für die Einrichtung und Ausstattung	59
5.1.2.6	Marketing starten.....	60
5.1.2.7	Reserve	62
5.1.2.8	Anlaufkosten.....	62
5.1.2.9	Finanzierung mit und ohne Eigenkapital	63
6	Ihre Wunschimmobilie finden.....	67
6.1	Anforderungsprofil festlegen.....	67
6.2	Auf die Suche gehen	68
6.2.1	Zeitungen.....	68
6.2.2	Immobilienportale im Internet.....	68
6.2.2.1	Überblick verschaffen.....	68
6.2.2.2	Suchagenten einrichten	69
6.2.3	Makler beauftragen	69
6.2.4	Netzwerke nutzen: Xing und Facebook.....	70
6.3	Besichtigungen.....	71
6.3.1	Checkliste.....	71
6.4	Neu etablieren oder Bestand übernehmen	72
6.4.1	Budget für Einrichtung und Ausstattung.....	72
6.4.2	Marketing etablieren	73
6.4.3	Personal finden und einarbeiten	73
6.4.3.1	Agentur	73
6.4.3.2	Hausbetreuung	74
6.4.3.3	Reinigungskraft.....	74
6.4.3.4	Gärtner.....	75
6.4.4	Zeitaufwand für vorbereitende Maßnahmen	75

7	Gutachter beauftragen	79
7.1	Sachwertgutachten	79
7.2	Ertragswertgutachten.....	83
8	Die richtige Bank finden	89
9	Reservierung, Notar und Kaufvertrag	93
9.1	Verbindliche Reservierung.....	93
9.2	Notar auswählen	95
9.3	Grundbuchauszug.....	97
9.4	Kaufvertrag	101
9.5	Übergabe	108
10	Rechtliches für den Start	111
10.1	Genehmigungen.....	111
10.1.1	Baugenehmigung.....	113
10.1.2	Nutzungsänderung.....	114
10.2	Private Vermögensverwaltung oder Gewerbe	118
10.2.1	Abgrenzung	118
10.2.2	Kriterien für Gewerbe	119
10.2.3	Ertragsgrenze für Gewerbesteuerpflicht	119
10.2.4	Folgen der Gewerbeanmeldung.....	120
10.2.5	Hoteltypische Zusatzleistungen.....	120
10.2.6	Lage in einem Ferienpark.....	121
10.2.7	Rechtsprechung.....	121
10.2.8	Steuerpflicht der Einnahmen	122
10.3	Umsatzsteuerpflicht	122
11	Versicherungen	127
11.1	Gebäudeversicherung.....	127
11.2	Inhaltsversicherung.....	129
11.3	Versicherung bei Betriebsunterbrechung.....	129
11.4	Haftpflicht.....	129
11.5	Rechtsschutz.....	130
12	Schlusswort.....	133
13	Anhang	134
13.1	Quellen, Informationen, Websites, Verzeichnisse.....	134
13.2	Abbildungsverzeichnis	135
13.3	Tabellenverzeichnis.....	135

Mein Beratungs- und Coaching-Angebot für Sie	136
Über die Autorin	138
Bereits von der Autorin erschienen	140
Stefanie Schreibers Krimi-Debüt	142
Haftungsausschluss	144