

FERIENIMMOBILIEN- RATGEBER

5 Schritte zu einer erfolgreichen Investition



VORWORT UND INHALTSÜBERSICHT:

Nützliches Wissen rund um Anschaffung,
Anlage und Ausstattung

Kaum aus dem Urlaub zurückgekehrt, wünscht man sich sofort wieder an seinen Lieblings-Ferienort zurück. Am besten für immer. Jederzeit spontan ein paar Tage Urlaub machen, nur mit dem Notwendigsten im Gepäck, einfach losfahren, im Feriendomizil ankommen und sofort wohlfühlen und entspannen. Lässt Sie diese Idee, eine eigene Ferienimmobilie zu besitzen, einfach nicht mehr los? Wie wäre es, wenn es nicht bei dem Wunschtraum bliebe? Unser CH2-Ratgeber unterstützt Sie dabei, erfolgreich in eine passende Ferienimmobilie zu investieren.



Ein charmantes Chalet in den Bergen, eine Ferienbungalow am See, ein Haus im Grünen, ein Apartment mit direktem Blick aufs Meer, oder ein zentrales City-Loft am Puls der Zeit – es gibt für jede Vorstellung die passende Ferienimmobilie.

Auf dem Weg zu Ihrer eigenen Ferienimmobilie durchlaufen Sie mehrere Stationen:

- Objektsuche
- Nutzungsart
- Finanzierung
- Nutzung
- Versicherung
- Instandhaltung (Erhaltung)

Neben den schönen Seiten, die viele Menschen spontan mit einer eigenen Ferienimmobilie in Verbindung bringen, sollte man sich bewusst Zeit nehmen, um grundlegende Überlegungen auf dem Weg zur Entscheidungsfindung anzustellen. Dabei geht es etwa um die Möglichkeiten der Finanzierung, damit einhergehend der wirtschaftlichen Frage nach

der Nutzungsart und einer profitablen Einnahmequelle durch die Vermietung an Feriengäste. Auch als solide Altersvorsorge werden Immobilien immer wieder gerne in Betracht gezogen. Weiter sollten Sie sich mit den laufend anfallenden Kosten befassen und sich der großen Verantwortung in Sachen Versicherungsschutz oder Instandhaltung bewusst werden. Eine gründliche Auseinandersetzung im Vorfeld über Vorstellungen, Erwartungen und Gegebenheiten erspart unangenehme Überraschungen – sodass man sich ganz aufs Genießen konzentrieren kann.

Gerade, wenn man mit seiner Idee erst am Beginn steht, erscheint das Ausmaß/ die Dimension der unterschiedlichen Fragestellungen erdrückend. Wir geben

Ihnen mit unserem Ratgeber wertvolle Informationen und nützliche Tipps aus der Praxis an die Hand und leiten Sie mit unserer Immobilien-Expertise durch die

wichtigsten Themengebiete, damit Sie schlussendlich gut informiert eine qualifizierte Entscheidung treffen können.

In 5 Kapiteln erhalten Sie folgende Informationen:

1. Nutzungsarten:

Eigennutzung vs. Vermietung,
Spezial: Das CH2-Rundum-sorglos-Paket

5–8

2. Lage (Mikro- und Makrolage) und Infrastruktur, Spezial:

Die Ostsee-Region

9–13

3. Ausstattungskonzept

14–20

4. Finanzen:

Investition und Finanzierung, Einnahmen und laufende Kosten,
Rücklagen, Steuern

21–26

5. Versicherungen und rechtliche Aspekte

27–29

Verschaffen Sie sich mit dem Ratgeber einen grundsätzlichen Überblick. Sie sind auf der Suche nach weiterführenden, vertiefenden Informationen zu unterschiedlichen Aspekten? Für spezifische Fragestellungen von der Finanzierung über

die Kaufabwicklung bis hin zum Einrichtungskonzept, sowie als tatkräftige Unterstützung im gesamten Prozess, steht Ihnen unser CH2-Team jederzeit gerne für den persönlichen Austausch zur Verfügung.

NUTZUNGSARTEN IHRER FERIENIMMOBILIE

Wie Sie Ihre Ferienimmobilie nutzen können



Bevor Sie sich ein Ferienobjekt zulegen, benötigen Sie eine passende Strategie hinsichtlich der Nutzung. Vermieten oder selbst nutzen, eine Kombination der Varianten oder überhaupt einem Betreiberkonzept anschließen?

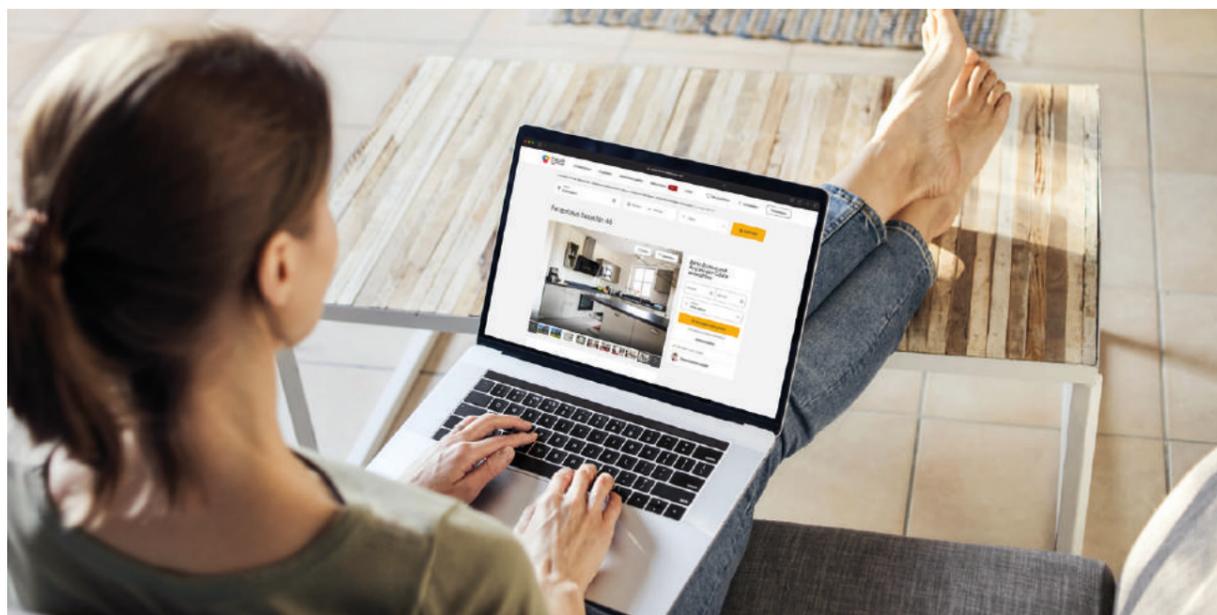
Möchten Sie Ihre Immobilie hauptsächlich selbst nutzen mit dem Ausblick auf einen Ruhesitz im Alter oder lieber an Feriengäste vermieten, um eine attraktive Rendite für den Vermögensaufbau zu erwirtschaften? Diese grundsätzlichen Fragen werfen sowohl finanzielle als auch steuerliche Aspekte auf, die sich am besten individuell mit der Expertise von professionellen Beratern klären lässt. Eines steht jedenfalls fest: Sie sollten sich vor Ihrer Investition darüber im Klaren sein, ob und in welchem Ausmaß Sie Ihre Immobilie Gästen zur Nutzung zur Verfügung stellen und/oder selbst nutzen wollen!

Das Vermietungspotenzial Ihrer Ferienimmobilie

Eine gute Auslastung Ihres Ferienhauses oder Ihrer Ferienwohnung ist gerade dann von Bedeutung, wenn Sie mit den Einnahmen Ihren Kredit zurückzahlen bzw. den Unterhalt des Objekts gewährleisten möchten. Bedenken Sie, dass sich langfristig eine Lage bezahlt macht, die neben Strand und Meer ein breites Spektrum an Tourismusangeboten und verschiedene Ausflugsziele bietet. Versuchen Sie außerdem mit Ausstattungshighlights wie Dampfbad, Sauna, Whirlpool oder Schwedenofen, die Ihr Mietangebot im Vergleich exklusiver machen, die Vermietungssaison großzügig auszuweiten. Damit schaffen Sie nicht nur zusätzliche Anreize für potenzielle Mieter, sondern maximieren auch die Rentabilität Ihrer Investition.

CH2-Expertentipp:

Fällt Ihre Entscheidung auf eine Teilvermietung, dann reservieren Sie insbesondere die Hauptsaison für zahlende Gäste, um dadurch möglichst hohe Mieteinnahmen zu generieren.



Eigennutzung

Entscheiden Sie sich dafür, Ihr Ferienhaus oder Ihre Ferienwohnung ausschließlich selbst zu nutzen oder – kostenfrei – an Familienmitglieder und Freunde zu vergeben, dann können Sie keine Kosten steuermindernd geltend machen. Es hängt von der jeweiligen Kommune ab, ob Sie eine Zweitwohnsitzsteuer entrichten müssen. Bedenken Sie: Laufende Ausgaben plus anfallende Steuern sind ein enormer Kostentreiber für eine komplett selbst genutzte Ferienimmobilie. Ihr Ferienobjekt mutiert dann schnell zu einem teuren Vergnügen, das man sich leisten können muss. Gleichwohl bringt eine eigene Ferienimmobilie auch Vorteile: Sie können jederzeit in Ihr vollausgestattetes zweites Zuhause reisen und benötigen nur wenig Gepäck. Außerdem sind Sie im Besitz einer wertbeständigen Kapitalanlage, die perspektivisch betrachtet im Wert steigen wird. Aber Achtung: Es kann mitunter gemäß Bebauungsplan eine Hauptwohnsitzmeldung von vornherein untersagt sein. Befindet sich Ihr Objekt inmitten einer Ferienanlage, können ständig wechselnde Nachbarn das Ruhebestreben stören.



Gäste-Vermietung

Hier lautet die Devise: Vermieten Sie Ihre Ferienimmobilie so oft und so teuer wie möglich an zahlende Gäste. Da diese Option natürlich mit großem zeitlichem Aufwand verbunden ist, könnten Sie direkt in eine Ferienimmobilie mit konkretem Betreiberkonzept investieren, um die Vermietung, Vermarktung und Instandhaltung von Haus aus auszulagern.

Kombination

Wenn Sie sich dafür entscheiden, Ihr Ferienhaus teilweise selbst zu nutzen und in der verbleibenden Zeit an Feriengäste zu vermieten, schöpfen Sie alle Vorteile aus. Zum einen können Sie in den Genuss, Ihr Objekt regelmäßig selbst zu bewohnen und zum anderen decken Sie mit den Mieteinnahmen die laufenden Kosten – ganz oder teilweise. Auch gewisse Steuervorteile können Sie in diesem Fall nutzen. Ein Steuerexperte unterstützt Sie diesbezüglich sicher gern.



Betreiberkonzept

Hinter einem Betreiberkonzept steht ein Anbieter, der das Objekt vollständig betreut und vermietet. Meist sind diese Ferienobjekte in eine ganze Ferienanlage, wie beispielsweise Chalet-Dörfer und Resorts, eingebettet. Bei Betreiberkonzept-Anbietern handelt es sich häufig um Unternehmen aus dem Tourismusbereich, um Investoren oder auch um Immobilienverwaltungen. Der Trend geht zu erweiterten Serviceangeboten, bei denen die Feriengäste einerseits die Flexibilität und Unabhängigkeit einer Ferienwohnung schätzen und andererseits in den Genuss von Service kommen können – von Wellnessangeboten über Restaurants bis hin zur Kinderbetreuung.

Wie Sie Ihre Immobilie erfolgreich für Feriengäste vermarkten

Die Vermietung von Ferienimmobilien kann etwa über Inserate, Buchungsportale im Internet oder Social-Media-Kanäle erfolgen. Formulieren Sie die Anzeige am besten so, dass potenzielle Gäste am liebsten sofort den Koffer packen und losfahren möchten. Beschreiben Sie Ihre Ferienunterkunft möglichst einladend und fertigen Sie professionelles und realistisches Fotomaterial und vielleicht sogar Videomaterial an. Heben Sie mögliche Spezialisierungen und Extras Ihres Angebots für bestimmte Urlauber-Zielgruppen besonders hervor.

Zielsichere Texte und ansprechende Fotos bilden den Grundstein für die erfolgreiche Vermietung und damit eine hohe Auslastung Ihrer Ferienimmobilie. Die hochwertige Gestaltung, die ständige

Aktualisierung und schnelle Reaktionen auf eingehende Anfragen stellen einen großen zeitlichen Aufwand dar. Spezialisierte Agenturen übernehmen den kompletten Ablauf für Sie, wenn Sie diese Aufgabe gerne auslagern möchten.

CH2-Special: Das Rundum- sorglos-Paket

Das professionelle Führen einer Ferienimmobilie bedeutet einen laufenden Arbeits- und Zeitaufwand. Wer sich nach der Kaufabwicklung lediglich an regelmäßigen Mieteinnahmen erfreuen möchte, ist gut beraten, die gesamte Organisation inklusive Abrechnungen an einen professionellen und erfahrenen externen Dienstleister zu übertragen. Von der kompletten Buchungsabwicklung über die Schlüsselübergabe, das gesamte Facility-Management inklusive gründlicher Reinigung bis hin zum persönlichen und kompetenten Ansprechpartner für Gästeanliegen vor Ort übernimmt unsere Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft mit ihrem Rundum-sorglos-Paket alle anfallenden Aufgaben Ihrer Ferienobjekte. Notwendige Reparatur- und Instandhaltungsaufgaben werden genauso übernommen so wie das Arrangieren von persönlichen Welcome Packages beim Empfang neuer Feriengäste. Trotz der ständigen Ferienvermietung besteht bei diesem Vermietungsmodell die Möglichkeit, das Apartment ca. vier Wochen pro Jahr selbst für Urlaubsaufenthalte zu reservieren.

DIE LAGE DER FERIENIMMOBILIE

Makro- und Mikrolage sowie Infrastruktur entscheiden über die Nachfrage



Ein guter Standort einer Ferienimmobilie ist die halbe Miete. Dementsprechend verhält es sich auch mit dem Wertzuwachs, der sich stark danach richtet, in welcher Lage sich Ihr Ferienobjekt befindet und wie groß das Vermietungspotenzial ist. Recherchieren Sie vorab, ob in Ihrer Wunsch-Region eine hohe und vor allem auch langfristige Nachfrage nach Ferienunterkünften besteht.

Wie ein attraktiver Standort die Vermietbarkeit erhöht

Sehenswürdigkeiten, Restaurants, Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten gelten natürlich als Anziehungspunkte. Achten Sie bei der Suche nach Ihrer Ferienimmobilie auf eine attraktive Lage und ansprechende Attraktionen in der unmittelbaren Umgebung. Faktoren wie der klassische See- oder Meerblick, ein einzigartiges Bergpanorama oder der eine oder andere Touristenhotspot in der Gegend, wirken sich positiv auf die Auslastung und die Höhe des Mietpreises aus.

Makrolage und Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit stellt einen wesentlichen Faktor bei der Auswahl der Lage Ihrer Ferienimmobilie dar. Für viele Gäste ist es wichtig, dass sie die Unterkunft schnell und unkompliziert erreichen – ob mit dem Flugzeug, mit der Bahn oder mit dem eigenen PKW. Ein Parkplatz vor dem Haus oder direkt in der Ferienanlage ist ebenfalls von großer Bedeutung. Viele Menschen schätzen die Flexibilität und Unabhängigkeit, wenn sie mit dem Auto verreisen. Achten Sie daher beim Kauf darauf, wie gut Haus oder Wohnung an den öffentlichen Verkehr bzw. an das Straßennetz angebunden sind. Touristische Einrichtungen sollten idealerweise für Tagesausflüge bequem erreichbar sein.

Mikrolage

Der morgendliche Gang zum Bäcker, abends vom Restaurantbesuch zu Fuß nach Hause spazieren – die meisten Urlaubsgäste lassen das Auto gern mal stehen und bevorzugen kurze Wege. Achten Sie beim Kauf also darauf, dass der Ort Ihrer neuen Immobilie sowohl über eine attraktive Nachbarschaft und eine gute Infrastruktur verfügt als auch ausreichend Ruhe und Grünflächen bietet. Genauso gehören Geschäfte für den alltäglichen Bedarf sowie Restaurants und Lokale in der näheren Umgebung zu einer soliden Versorgung dazu.

CH2-Expertentipp:

Zentrale Lage, gute Erreichbarkeit und ein eigener – am besten kostenfreier – Stellplatz für das Fahrzeug gelten häufig als entscheidende Auswahlkriterien bei der Suche nach einem geeigneten Urlaubsquartier. Trotzdem wünschen sich viele Feriengäste einen verkehrsberuhigten Ort im Grünen ohne Straßenlärm.



Aktivitäten, Attraktionen und Freizeitmöglichkeiten

Überlegen Sie sich, welche Zielgruppe am besten zu Ihnen, der Region Ih-

rer künftigen Ferienimmobilie und zum Objekt passt. Abhängig von den Ansprüchen und Wünschen Ihrer Feriengäste und den Möglichkeiten in der Gegend, sollten Museen, Freizeitparks, Theater, Strände, Frei- oder Hallenbäder, Wellnessstempel, Wanderrouten oder Sportstätten in erreichbarer Entfernung sein. Gerade im Familienurlaub kommt es auf eine bunte Vielfalt an, um den Kindern ein spannendes und abwechslungsreiches Ferienprogramm zu bieten. Berücksichtigen Sie außerdem, ob es Restaurants, Cafés, Geschäfte, Parkanlagen und weitere Besichtigungsmöglichkeiten in der Nähe gibt.

Natürlich gibt es auch die große Gruppe jener Urlauber, die einen naturverbundenen Urlaub suchen und dementsprechend wenig Notwendigkeit in Unterhaltungsinfrastruktur sehen und mit einer ausgewählten Gastronomie-Auswahl zufrieden sind. Auch die Einordnung einer Ferienimmobilie als Adults-only-Unterkunft gilt als wichtige Grundsatzentscheidung.



Übrigens:

Insider-Tipps kommen bei Gästen besonders charmant an! In Ferienanlagen oder größeren Ferienkomplexen können sich Gäste für gewöhnlich mit ihren individuellen Wünschen an einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort wenden. Gestalten Sie eine Informationsmappe mit exklusiven Highlights und Ausflugszielen

– am besten abseits von den Tipps, die man sowieso in jedem Reiseführer oder als Toptreffer im Internet nachlesen kann. Hier ist durchaus eine persönliche Note wünschenswert.

Abwechslungsreiche Freizeitangebote – für alle Vorlieben das passende Programm

- **Baden und Wassersportaktivitäten:** Schwimmen, Segeln, Surfen, Tauchen, Kitesurfen, Stand-up Paddeln, Thermenbesuch und Aqua-Parks
- **Ferispaß für die ganze Familie:** Ausflüge in Familien-, Themen- und Tierparks, Reiten, Streichelzoo, Abenteuer Spielplätze, Radtouren
- **Urlaub mit Kick und Action:** Paragliding, Fallschirmspringen, Kajak, Kanu, Rafting, Reiten
- **Angeln für Ruhesuchende**
- **Schlendern in Einkaufsstraßen und Flaniermeilen**
- **Sightseeing und Besichtigungstouren:** Museen, Kunstgalerien, Schlösser, Denkmäler, Ausstellungen für Kulturinteressierte
- **Urlaub in vierbeiniger Begleitung**



Im Notfall gut versorgt: Infrastruktur in der Umgebung

Arzt, Apotheke, Klinik: Auch im Urlaub kann es zu Unfällen/einer Verletzung oder

einer Erkrankung kommen. Da ist es für Ihre Gäste beruhigend zu wissen, an wen sie sich im Notfall wenden können. Betreiber für Premiumimmobilien erstellen für gewöhnlich eine übersichtliche Liste mit den wichtigsten Kontaktdaten für den Fall der Fälle.

**Erreichbarkeit im Notfall:
Telefonnummer und Anschrift von ...**

- der nächsten Klinik
- Ärztezentrum/Primärversorgungszentrum
- Hausarzt
- Zahnarzt
- Kinderarzt
- Apotheke
- Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienst
- Lokale Notrufnummern (Gas, Bergrettung, Wasserrettung, etc.)
- Tierarzt
- Örtliches Taxiunternehmen



Fügen Sie ebenfalls die Bedienungsanleitungen und übersichtliche Checklisten für Rauchmelder, Feuerlöscher, Kamin, Sauna und ähnliches hinzu.

**Das gewisse Plus:
Extraservice für Ihre Gäste**

Brötchenservice, Getränkeliieferung, Tageszeitung: Überraschen und verwöhnen Sie – je nach Zielgruppe – Ihre Gäste mit

exklusiven Serviceangeboten. Ihrer Kreativität sind dabei keinerlei Grenzen gesetzt. Auch hier macht es oft die persönliche Note aus. Frische Blumen bei der Ankunft, ein regionaler Spezialitätenkorb und eine feine Getränkeauswahl stimmen Ihre Gäste gleich bei der Ankunft positiv auf einen entspannten Kurzaufenthalt oder einen längeren erholsamen Urlaub ein. Zufriedene Gäste entwickeln sich durch kleine Aufmerksamkeiten und wertschätzende Gesten womöglich zu langfristigen, treuen Stammgästen.



CH2-Expertentipp:

Fragen Sie bei der örtlichen Vermietungsagentur oder im Touristenbüro nach, ob Zusatzservices für Urlauber angeboten werden, die Sie für Ihre Feriengäste ebenfalls in Anspruch nehmen können.



Spezial: Urlaubsregion Ostsee

Die deutsche Ostsee ist ein wunderschönes Küstengebiet im Norden Deutschlands, das jedes Jahr Millionen von Besuchern anzieht. Gründe dafür sind die günstige Lage angrenzend an Dänemark und Polen sowie die gut ausgebaute Straßen-, Schienen- und Fluganbindung zur leichten Erreichbarkeit. Der Tourismus an der deutschen Ostsee hat in den vergangenen Jahrzehnten eine dynamische Entwicklung hingelegt. Die Infrastruktur wurde kontinuierlich ausgebaut und erweitert, um den Bedürfnissen der Feriengäste gerecht zu werden. Das Sightseeing beschränkt sich auf eine überschaubare Anzahl an Städten. Wer in der Ostsee-Region seinen Urlaub verbringt, sucht daher gezielt nach Ruhe, vermeidet Trubel, Hektik und den Lärm der Stadt, genießt dafür die unberührte Natur, mag die raue See und geht bei gutem Wind vielleicht auch einmal segeln. Hundebesitzer werden mit ihren Vierbeinern in der Gegend oft herzlich aufgenommen.

Was die Ostseeregion so besonders macht:

- Buchten, Küsten, Inseln und Halbinseln, Naturparks mit vielseitiger Fauna und Flora, malerische/beeindruckende Dünenlandschaften
- Ostseebäder, Seehäuser und Kuranstalten
- Paradies für Vogelbeobachtungen an beliebten Rast- und Brutstätten
- Fachwerkhäuser, Backstein-Architektur, historische Altstädte und Hafen für maritimes Flair
- Kleine Cafés in engen Gassen, fangfrischen Fisch direkt vom Kutter
- Fischerdörfer, Künstlertreffs
- Kilometerlange Strandspaziergänge, Fahrradtouren, Wassersportaktivitäten
- Erholungsgebiete für Sonnenbaden, Seele baumeln lassen
- Strände, Moore, Dünen, Küsten, Wälder, Salzwiesen

EINRICHTUNGS- UND AUSSTATTUNGSKONZEPT

Achten Sie auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis!



Ob Sauna, Pool oder Garten – exklusive Highlights werten Ihre Ferienimmobilie auf und bringen Ihnen dadurch höhere Mieteinnahmen. Eine optimale Einrichtung Ihrer Ferienimmobilie ist das A und O für die erfolgreiche Vermietung und für zufriedene Gäste.

Mit zusätzlichen Highlights werten Sie Ihr Angebot gegenüber anderen Anbietern am Markt auf und erzeugen bei potenziellen Urlaubsgästen Aufmerksamkeit. Aber Achtung: Mithilfe einer Konkurrenzanalyse vermeiden Sie es, am Markt vorbei zu planen und damit mehr zu investieren als Sie erwirtschaften können. Denn viel Luxus bedeutet auch enorme Investitions- und Erhaltungskosten für Sie. Diese erfordern wiederum höhere Mietpreise für Ihre Gäste, die Sie dann auch am Markt durchsetzen müssen. Stellen Sie Investitionen in Einrichtungen und Annehmlichkeiten in ein vernünftiges, realistisches Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Potenzial erkennen und Chancen nutzen: Mit Investition beim Komfort punkten

Überlegen Sie sich im Vorfeld ein vernünftiges Vermietungskonzept. Langfristig zahlt es sich jedenfalls aus, die zu vermietende Ferienwohnung mit vor allem robusten sowie pflegeleichten Möbeln auszustatten, die zwar zunächst in der Anschaffung etwas hochpreisiger als Standard-Equipment sind, die aber mit Langlebigkeit punkten. Schließlich sollen die Möbel einem häufigen Gästewechsel standhalten und auch nach Jahren den hohen Ansprüchen an Optik und Funktionalität gerecht werden. Die Ansprüche und Erwartungen der Urlaubenden an eine Ferienimmobilie sind mittlerweile auf einem ausgesprochen hohen Niveau. Was vor einigen Jahren noch als überzeugendes Extra galt, gilt heute als vorausgesetzter Standard. Internet und Smart-TV gehören längst zur selbstver-

ständlichen Grundausstattung. Wer beim Komfort generell Abstriche macht, wird am freien Markt nicht die höchsten Mieten erzielen können.

Premium-Ferienimmobilien bieten häufig komplette Ausstattungspakete an, die auf die touristische – und gleichzeitig tendenziell wohlhabende und exklusive – Zielgruppe optimal zugeschnitten sind. Das erspart Ihnen jede Menge Zeit, die Sie sonst für die Auswahl geeigneter Einrichtungsgegenstände, die geschmackvolle Komposition und die Montage aufbringen müssten. Außerdem werden bei derartigen Konzepten die Anforderungen der Zielgruppe sowie jedes noch so kleine Detail bereits berücksichtigt.

CH2-Expertentipp:

Eine stimmige Einrichtung schafft eine gemütliche Wohlfühl-Atmosphäre und sorgt bei den Gästen für ein entspanntes Urlaubsfeeling. Die Ausstattung muss jedoch zu Immobilie, Zielgruppe und zur erreichbaren Miete passen. Falls Sie die Möblierung selbst in die Hand nehmen möchten, bieten Einrichtungshäuser und Internetplattformen jede Menge an Inspirationen und Gestaltungsideen.



Neu angelegte Ferienobjekte entsprechen modernsten Standards in Sachen Technik und Interieur. Oft werden sie bereits bezugsfertig mit stimmigem Gesamtkonzept übergeben. Wer sich für eine Bestandsimmobilie entscheidet, muss hingegen oftmals zuerst sanieren und renovieren, bevor die Unterkunft nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen hergerichtet und ausgestattet werden kann.

CH2-Expertentipp:

Engagieren Sie einen Innendesigner, der Ausstattungsvarianten entwickelt, die auch Ihren eigenen Vorlieben entsprechen und Urlaubsflair aufkommen lassen. Farbkonzepte beruhen meist auf ruhigen, zeitlosen Farben wie Beige oder Sand und sind in Küstenregionen gerne in maritimem Look gehalten. Ein Außenbereich mit Balkon, Dachterrasse oder Garten erweitert den Wohnraum an lauen Abenden und laden zum gemütlichen Verweilen ein.

Exkurs zum Makrotrend Workation: Urlaub und Arbeit verbinden

Die Arbeitswelt befindet sich in einem ausgesprochen dynamischen Prozess. So viele Firmen wie noch nie bieten mobiles Arbeiten, hybride Arbeitsmodelle und individuelle Arbeitsvereinbarungen, wie etwa Arbeiten im Ausland, Arbeiten und Urlaub im Einklang, an. Um diese Zielgruppe erfolgreich am Markt anzusprechen, sollte Ihre Ferienimmobilie einerseits über eine geschäftsfähige Internetverbindung und andererseits über einen kleinen arbeitstauglichen Bereich, bestehend aus Schreibtisch, Stuhl, Leselicht, verfügen. Dadurch können Sie unter Umständen Gäste für sich gewinnen,

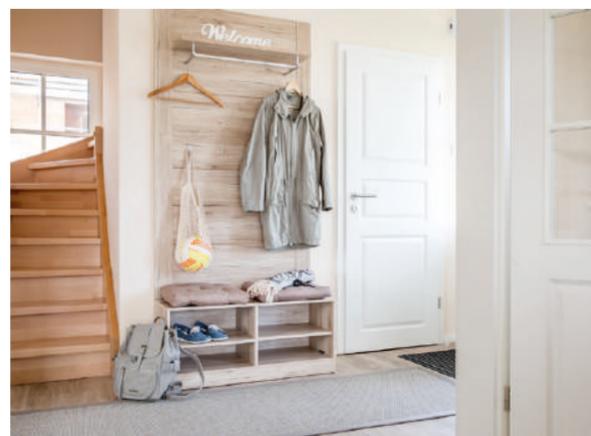
die drei, vier Wochen oder sogar noch länger bleiben.

Unsere Top-6-Wohlfühl-Tipps beim Einrichten: Je besser die Ausstattung, desto besser die Auslastung

Natürlich entscheidet stets das abgerundete Gesamtpaket über die Buchungslage Ihrer Ferienimmobilie. Neben Lage, Objekt und Infrastruktur stellt auch die Ausstattung einen entscheidenden Aspekt in Sachen Vermietbarkeit dar.

#1 Eingangsbereich und Vorzimmer: Die Visitenkarte Ihrer Ferienwohnung

Gestalten Sie den Flur bzw. den Eingangsbereich offen und hell, sodass er beim Betreten auf den ersten Blick gleich einen einladenden und freundlichen Eindruck macht. Haken zum Aufhängen von Jacken und Taschen, eine Abstellfläche für nasse oder schmutzige Schuhe und eine Ablagefläche für Schlüssel, Geldbörse und Handy sind praktisch und für einen Vorräum völlig ausreichend, um nicht überladen zu wirken. Obwohl man sich meist nur kurz darin aufhält, dient der Eingangsbereich förmlich als Einladung für die weiteren Wohnräume.



#2 Wohnbereich: Zentrum zum Wohlfühlen

Der Wohnbereich darf gern gemütlich und komfortabel eingerichtet/gestaltet sein.

Planen Sie ausreichend bequeme Sitzgelegenheiten entsprechend der Anzahl Ihrer Gäste ein. Der Wohnraum ist ein Ort zum Wohlfühlen – hier verbringen Ihre Feriengäste an Abenden oder bei Schlechtwetter gemeinsam ihre Freizeit. Sorgen Sie für gesellige Unterhaltungsmöglichkeiten wie TV-Gerät mit HDMI- und USB-Anschluss, Spielkonsole und stellen Sie eine abwechslungsreiche Auswahl an Brettspielen sowie Büchern zusammen. Machen Sie Ihre Ferienimmobilie zu einer Nichtraucherzone in den Innenräumen!



Weniger ist mehr

Setzen Sie Deko-Elemente nur mit Maß und Ziel ein. Eine Wohnung oder ein Haus wirkt sonst schnell überladen und trifft womöglich nicht jedermanns Geschmack. Schließlich wollen Sie eine heimelige Wohlfühlatmosphäre für den Aufenthalt Ihrer Gäste schaffen. Zudem lässt sich die Ferienimmobilie mit minimalistischer Ausstattung einfacher sauber und staubfrei halten. Investieren Sie so wenig wie möglich, aber so viel nötig!

#3 Küche und Essbereich: Treffpunkt Küche

Gestalten Sie Küche und Esszimmer nach Möglichkeit mit reichlich Platz zum gemeinsamen Kochen, Speisen und Unterhalten. Statten Sie die Küche mit ausreichend Geschirr, Besteck und praktischen Kochutensilien aus, sodass Ihre Gäste vom Frühstück über die Kaffeepause bis

hin zum Abendessen alles vorfinden. Mit unterschiedlich großen Töpfen, Pfannen, Salatschüsseln, Kochlöffel, Teller sowie Handmixer, Wasserkocher anderen nützlichen Küchengehilfen sind Ihre Bewohner auch im Urlaub gut ausgestattet.



Küchengeheimnis

Entscheiden Sie sich für eine zeitlose, moderne Linie, die Sie bei Bedarf unkompliziert nachkaufen können. Als besondere Aufmerksamkeit empfinden Ihre Gäste, wenn Sie eine Grundausstattung bestehend aus Salz und Pfeffer, Essig und Öl sowie eine Kaffeemaschine mit Kaffeesahne und Zucker zur Verfügung stellen. Ein Griller im Außenbereich stellt einen zusätzlichen Anreiz dar, an lauen Sommerabenden das Kochen nach draußen zu verlagern.



Eine saubere Angelegenheit Sauberkeit und Hygiene sind eine absolute

te Selbstverständlichkeit in Ihrer gesamten Ferienimmobilie. Angefangen bei der Bettwäsche im Schlafbereich, über die Küche bis hin zum Badezimmer mit frischen hochwertigen Badetüchern und Wischtüchern für saubere Armaturen, Seifenspender und Kochutensilien. Regelmäßiges Staubwischen und Waschen der Vorhänge, Teppiche und Sitzpolster verstehen sich von selbst. Falls Ihnen der regelmäßige Aufwand zu groß ist, engagieren Sie eine verlässliche Reinigungskraft, die sich der gründlichen Aufbereitung der Räumlichkeiten nach der Abreise der Gäste bzw. zwischendurch bei längeren Aufenthalten kümmert.

#4 Schlafzimmer:

Ein Raum für den Traum

Wer gut schläft, wacht erholt auf. Daher gehört das Schlafzimmer zu einem der wichtigsten Räume in Ihrer Ferienimmobilie. Die Matratze sollte sich in einwandfreiem Zustand befinden, die Bettwäsche selbstverständlich frisch und sauber. Bieten Sie Ihren Gästen die Möglichkeit, den Raum nach den jeweiligen Wünschen abzdunkeln. Mit zusätzlichen Kissen und Decken kann sich jeder Gast nach seinen individuellen Bedürfnissen betten. Auch funktionale Nachttische mit Leseleuchte gehören standardmäßig zum Inventar dazu.



Im richtigen Licht

Schaffen Sie Atmosphäre und Stimmung mit der passenden Beleuchtung für die

Anforderungen in den unterschiedlichen Räumen. Im Allgemeinen wirkt sich Licht darauf aus, wie Ihre Gäste die einzelnen Räumlichkeiten wahrnehmen und empfinden und trägt außerdem zum Wohlfühlambiente bei. Schenken Sie der Planung und Auswahl der Leuchten genügend Aufmerksamkeit: Das indirekte Licht einer Stehlampe schafft Gemütlichkeit im Wohnbereich, während Spots an der Decke punktuell Bereiche wie etwa die Arbeitsfläche in der Küche oder im Eingangsbereich optimal ausleuchten. Stimmen Sie Ihr Beleuchtungskonzept harmonisch auf die Lichtverhältnisse und die Anforderungen in den Räumlichkeiten ab.



#5 Badezimmer:

Wellnessoase und Home Spa

Ein behagliches Wohlfühlambiente mit flauschigen Handtüchern, exklusiven Seifen und angenehmer Beleuchtung im Badezimmer versetzen Ihre Gäste in einen Entspannungsmodus. Ihre Gäste werden es außerdem als besondere Aufmerksamkeit schätzen, wenn Sie Bademäntel und Pantoffel zur Verfügung stellen, insbesondere dann, wenn sich im Haus eine Sauna oder Infrarotkabine befindet.

Whirlpool, Sauna, Infrarotkabine, Dampfdusche:

Alles, was einen Hauch von Wellness und Exklusivität verspricht, unterscheidet Ihre Immobilie von vielen anderen am Markt.

Werten Sie Ihr Feriendomizil mit hochwertigen Annehmlichkeiten Ihres Wohnkonzepts auf und sprechen Sie damit potenzielle, neue Gäste an.



Ordentlich verpackt

So banal, aber so wichtig: Kaum etwas ist nerviger, wenn man im Urlaub aus dem Koffer leben muss, weil zu wenig Platz für Kleidung und persönliche Utensilien vorgesehen ist. Ausreichend Stauraum und Ablageflächen sind daher von großer Bedeutung. Schubladen, Schränke mit Kleiderstangen, Kleiderbügel und Ablagebrettern, Regale im Vorzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer sind regelrechte Ordnungshelfer und gehören einfach in jedem gut durchdachten Ferienobjekt dazu.

#6 Balkon, Garten oder Terrasse:

Bereit für den großen Außenauftritt

Verfügt Ihre Ferienimmobilie über eine Outdoor-Möglichkeit, dann benötigen Sie natürlich gemütliche Gartenmöbel und bequeme Sitzgelegenheiten inklusive wetterfester Kissen und Auflagen. Bieten Sie Hitzeschutz in Form von Sonnenschirmen oder -segeln für heiße Tage an. An lauen Sommerabenden verlagert man das Wohnzimmer kurzerhand nach draußen – mit kühlen Getränken und entspannter Lounge-Musik. Beim Grillen von frischen regionalen Produkten vom Markt lässt sich ein Urlaubstag perfekt ausklingen.



Pro und Contra:

Exklusive Zusatzausstattung

Besonders ansprechend für potenzielle Gäste sind Ferienwohnungen oder -häuser mit Sauna, Pool, Infrarotkabine, freistehender Badewanne oder Whirlpool. Wer würde zu solch einem Wellnessangebot im Urlaub schon nein sagen? Außerdem lassen sich mit exklusiven Angeboten höhere Umsätze generieren. Allerdings sollten Sie bei diesen Annehmlichkeiten im Vorfeld sehr gut abwägen, ob sich das Investment in Einbau, Unterhalt mit Energieverbrauch und Reinigung für Sie tatsächlich lohnt. Was jedenfalls für den Einbau einer Sauna spricht, ist die Verlängerung der Saisonzeiten, auch wenn das Wetter kalt und regnerisch ist. Die Erhaltungs- und Betriebskosten insbesondere für die Energie sprechen aber unter Umständen dagegen.

Wellness-Win-Win: Kooperation statt eigener Angebote

Als praktische Alternative zur Ausstattung der Ferienimmobilie mit eigener Wellnessausstattung, bietet sich die Kooperation mit Anbietern in der Umgebung an. Zahlreiche Ferienorte bieten beispielsweise Kurkarten-Inhabern Preisnachlässe für das örtliche Schwimmbad oder die Saunalandschaft an. Machen Sie sich schlau, ob es in der Nähe Ihrer Ferienimmobilie Anwendungen wie Massagen, Kosmetikstudios, ein Salzinneum oder andere Spa-Einrichtungen gibt.

Auf diese Weise erhalten lokale Unternehmen neue Kunden und Ihre Gäste können nach Herzenslust individuelle Wellness-Angebote in Anspruch nehmen.



Spezialisierung auf bestimmte Zielgruppen

#1 Besondere Ausstattung für Allergiker

Allergiker sind eine stetig wachsende, lukrative und vor allem treue Zielgruppe für Ihre Ferienimmobilie. Nach wie vor stellt es eine enorme Herausforderung dar, geeignete allergikerkompatible Ferienunterkünfte zu finden, die sich auf die individuellen Bedürfnisse einstellen können.

Achten Sie bei der Ausstattung für Allergiker auf folgende Punkte:

- Verwenden Sie, sofern Sie beim Kauf Einfluss darauf haben, unbelastete und unbehandelte Materialien sowohl beim Bau als auch bei der Einrichtung.
- Ihre Immobilie muss komplett rauchfrei sowie haustierfrei geführt sein.
- Nutzen Sie allergikerfreundliche Materialien für Bettwäsche, Kissen, Handtücher wie etwa Baumwolle, Mikrofaser oder neue innovative Materialien.
- Beim Einsatz von Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln ist besondere Sorgfalt bei den Inhaltsstoffen geboten.
- Verlegen Sie schadstofffreien Parkett,

Laminat oder PVC-Boden und verzichten Sie komplett auf Teppiche.

- Sorgen Sie im Badezimmer für ausreichende Belüftungsmöglichkeiten.

#2 Urlaub mit Haustier

Tipps für hundefreundliche Ausstattung

- Mit einem schönen Plätzchen für ein gemütliches Körbchen zeigen Sie Ihren Gästen, dass auch der Vierbeiner herzlich willkommen ist.
- Stellen Sie Fress- und Trinknapf auf einer wasserfesten Unterlage bereit.
- Ein Dosenöffner ist womöglich nützlich bei der Futterzubereitung.
- Bieten Sie eine große, weiche Decke an, die dem Hund als Unterlage dient.
- Mit einem Staubsauger können Ihre Feriengäste Hundehaare regelmäßig entfernen.
- Wenn Sie über ein Gartengrundstück verfügen, verschaffen Sie Ihren vierbeinigen Gästen die Möglichkeit zum eingezäunten Auslauf.
- Mit ein paar Handtüchern und einem Eimer für Wasser lassen sich schmutzige Pfoten vor der Türe leicht reinigen.
- Eine Übersicht mit wichtigen Informationen, wie dem nächsten Tierarzt, über Leinenzwang, Hundeauslaufzonen, Wandertouren und weitere Aktivitäten mit Hund ist besonders wertvoll und aufmerksam.



FINANZEN

Erfolgreiche Investitionen richtig kalkulieren



Vor vielen anderen Entscheidungen steht die Frage nach den Finanzierungsoptionen an. Neben der Lage der Immobilie hängt der Kaufpreis von weiteren Faktoren wie dem Immobilienkonzept, der Bauqualität, der Erreichbarkeit, der Ausstattung und damit der Vermietbarkeit ab.

Zusätzlich zu einmaligen Kosten darf man laufende Zahlungen jedenfalls nicht außer Acht lassen. Dazu kommen steuerliche Aspekte, über die man ebenfalls Bescheid wissen sollte. Nicht jede Immobilie ist sofort bezugsfertig. Gerade gebrauchte Immobilien bedürfen oft einiger Instandsetzungsmaßnahmen oder sogar einer gründlichen Renovierung – was wiederum einen beträchtlichen Kostenfaktor darstellt.

CH2-Info:

Aktuell verkauft CH2 nur Neubau-Immobilien. Das Thema Instandhaltung und Instandsetzung kommt also erst im Laufe der Jahre zum Tragen. Vorausschauend bildet man jedoch am besten von Beginn an Rücklagen, damit zu einem späteren Zeitpunkt größere Aufwände nicht zu einer finanziellen Überbelastung führen.

Sie darauf, dass Sie den monatlichen Kapitaldienst (das meint: Zins und Tilgung), sowie die Fixkosten, wie Energie, Wasser, Versicherung, Gemeindeabgaben und vieles mehr, am besten vollständig über die Vermietung an Feriengäste erwirtschaften. Kalkulieren Sie zusätzlich einen Sicherheitspuffer ein. Bei der Finanzierung eines Ferienobjekts erwarten Banken mitunter eine höhere Eigenkapitalquote als bei einem gewöhnlichen Immobilienkauf, weil die Mieteinnahmen für gewöhnlich saisonal schwanken. 50 Prozent Eigenkapital bezogen auf den Kaufpreis gelten bei vielen Banken als Voraussetzung für eine Finanzierungszusage. Genauso setzt die Bank ein höheres Jahreseinkommen voraus.

CH2-Expertentipp:

Eine Ferienimmobilie, die Sie ausschließlich selbst nutzen möchten, sollten Sie mit Eigenkapital erwerben und nicht über einen Kredit mit monatlicher Belastung finanzieren. Damit sind Sie wirtschaftlich auf der sicheren Seite.

Damit Sie sich im Vorfeld gründlich auf das Finanzierungsgespräch mit der Bank vorbereiten können, haben wir folgende Checkliste an häufig gestellten Fragen für Sie zusammengestellt:

Übersicht Themen rund um Finanzen

- Investition und Finanzierung/Kapitalanlage
- Einnahmen und Laufende Kosten
- Rücklagen
- Steuern

Viele Investoren nutzen für den Kauf einer Ferienimmobilie teilweise eine Kreditfinanzierung. Sie sollte professionell durchgeplant und auf Ihre individuelle Lebenssituation zugeschnitten sein. Achten

- Wie hoch ist Ihr Eigenkapitalanteil? Erstellen Sie eine Auflistung, um sich eine gute Übersicht zu verschaffen. Denken Sie in diesem Zusammenhang auf jeden Fall auch an die Erwerbsnebenkosten.
- Welche Finanzierungsform passt zu Ihrer persönlichen Situation? Machen Sie sich erste Gedanken darüber, bevor Sie in ein Bankgespräch treten.
- Soll die Ferienwohnung ein zusätzli-

- ches finanzielles Standbein darstellen oder Teil Ihrer Altersvorsorge sein?
- Möchten Sie ihr Ferienobjekt an Feriengäste vermieten, ausschließlich selbst nutzen oder beide Varianten miteinander kombinieren?
- Wollen Sie ein Ferienhaus für sich alleine oder lieber einen Miteigentumsanteil?
- Kennen Sie Ihr Haushaltsbudget – also Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben? Erarbeiten Sie eine detaillierte Aufstellung Ihrer Finanzlage.
- Planen Sie, Ihr Objekt durch Mieteinnahmen zu finanzieren?
- In welcher Ferienregion möchten Sie ein Feriendomizil erwerben? Befindet sich die Immobilie in einer Lage, in der sich bei Bedarf ein hoher Wiederverkaufswert erzielen lässt?
- Können Sie Steuervorteile geltend machen?



Unterschätzen Sie das Investment in eine Ferienimmobilie nicht:

Neben dem einmaligen Kaufpreis fallen mit einer Ferienimmobilie Nebenkosten sowie laufende Kosten an, insbesondere dann, wenn Sie die Immobilie nicht selbst verwalten und vermieten. In der folgenden beispielhaften Tabelle erhalten Sie eine Übersicht über die anfallenden Aufwendungen und die Refinanzierung einer vermieteten Immobilie.

Musterkalkulation

Finanzplan Investition	
Kaufpreis Wohnung	400.000 €
Kaufpreis Pkw-Stellplatz	25.000 €
Ausstattung (Küche, Bad, Möbel)	45.000 €
Gesamtkaufpreis	470.000 €
Grunderwerbsteuer (6,0 %)	28.200 €
Notarkosten (2,0 %)	9.400 €
Maklergebühr (2,0 %)	9.400 €
Kreditkosten	12.925 €
Gesamtinvestition (zzgl. MwSt.)	529.925 €

Finanzierung	
Eigenkapital 50 %	258.500 €
Kredit 50 % (netto)	258.500 €
Kreditkosten (5,0 %)	12.925 €
Gesamtfinanzierung (zzgl. MwSt.)	529.925 €

Bankfinanzierung	
Darlehensbetrag	271.425 €
Effektiver Zinssatz p. a. (10 Jahre fix)	3,82 %
Tilgung p. a.	2,00 %
Monatliche Rate (Zins und Tilgung)	1.301 €
Restschuld nach 10 Jahren	205.684 €

Vermietung und Refinanzierung	
Mieteinnahmen p. a. ¹	39.000 €
Vermietungsservice p. a. (20 %)	- 7.800 €
Dienstleistungsservice p. a. (150 €/Monat)	- 1.800 €
Verwaltungskosten p. a. (50 €/Monat)	- 600 €
sonstige Kosten p. a. (pauschal)*	- 500 €
Betriebs- und Heizkosten p. a. (5 %)	- 1.950 €
Überschuss vor Steuern und Kreditkosten	26.350 €
Kapitaldienst p. a.	- 15.612 €
Überschuss vor Steuern	10.738 €

¹ Annahme: 200 Tage Vermietung, 195 € durchschnittliche Tagesmiete
* Aus professioneller Sicht mit kaufmännischer Vorsichtsbilanz sollte man Rücklagen für Instandsetzungen und Renovierung von etwa 3 % p. a. heranziehen. Außerdem könnte man noch Kosten für Marketing und Werbung (inkl. Kosten für Vermietungsplattformen) einrechnen.

Betriebskosten

Bedenken Sie dabei, dass der sorglose Verbrauch von Wasser, Strom, Heizung und WLAN für viele Feriengäste als Selbstverständlichkeit zählen. Da die Verbrauchskosten beim Mietpreis für Ferienimmobilien in der Regel bereits enthalten sind, sollten Sie unbedingt darauf achten, diese korrekt zu berechnen, damit Sie am Jahresende nicht draufzahlen. Wenn Ihr Objekt jedoch über einen eigenen Zähler verfügt, ist es zulässig, z. B. die Energiekosten nach Verbrauch abzurechnen und an Ihre Gäste weiterzugeben.

Daneben ergeben sich weitere Kosten, die separat abgerechnet werden. Dazu zählen etwa Angebote, die die Gäste optional buchen können, wie Wäscheservice, Brötchenlieferungen oder Zwischenreinigungen. Die Kurtaxe fällt für Ihre Gäste ebenfalls als eigener Kostenpunkt abseits der Miete an. Das ist für Sie jedoch keine Einnahme, sondern ein Durchlaufposten.

Der Endmietpreis für Ihre Gäste enthält alle pauschalen Nebenkosten, wie, sofern nicht anders geregelt, die Energie- und Wasserkosten, die Nutzung Waschmaschine und Trockner, die Nutzung von Pool, Sauna, Garage oder Parkplatz, Kamin, Grill, Internet, Babybett und Kinderhochstuhl. Die Endreinigung wird in der Regel gesondert ausgewiesen und entspricht den tatsächlichen Kosten. Hinzu kommt die Umsatzsteuer.

Boom bei Ferienimmobilien: Eine solide Kapitalanlage

Egal, ob Sie sich für einen Zweitwohnsitz am Lieblingsurlaubsort entscheiden oder ob Sie einen besonders lukrativen Standort für möglichst hohe Mieteinnahmen wählen – als Vermögensanlage oder Teil der eigenen Altersvorsorge erfreuen sich Ferienobjekte immer größerer Beliebtheit.

Die besten Renditechancen ergeben sich aus der Kombination von hohem Wertsteigerungspotenzial eines Ferienobjekts, der professionellen und gewinnbringenden Vermietung und den Steuervorteilen. Im Gegensatz zu dauerhaft bzw. unbefristet vermieteten, klassischen Wohnimmobilien lassen sich gerade bei Ferienobjekten mit dem ständigen Wechsel an Feriengästen höhere Mieteinnahmen lukrieren.

Das **Wertsteigerungspotenzial** ist eng mit der Lage des Objekts verbunden. In bestimmten A-Lagen, wie etwa an der Ost- oder Nordsee, kann nach Jahrzehnten die Wertsteigerung abhängig vom einstiegen Kaufpreis und von der Marktentwicklung mit bis zu 100 Prozent ausfallen. Werttreiber sind vor allem das Immobilienumfeld, die Immobilienqualität, Erreichbarkeit, Ausstattung sowie die langfristig stabile Vermietbarkeit.

Denken Sie unbedingt an das Thema Steuern und wie Sie steuerliche Vorteile Ihrer Ferienimmobilie nutzen.

Bei Vermietung müssen Sie Umsatzsteuer für Ihre Mieteinnahmen abführen. Eigentümer haben die Möglichkeit, sowohl die Investitionen als auch die Betriebskosten steuerlich geltend zu machen. Liegen die Investitionskosten in den ersten drei Jahren ab der Anschaffung über den Mieteinnahmen, drückt der Verlust Ihre Steuerschuld.

Achten Sie jedoch darauf, dass Ihr Objekt nur kurzfristig mehr kostet als es erwirtschaftet, denn sonst kann das Finanzamt skeptisch werden. Falls zu den niedrigen Mieteinnahmen noch hinzukommt, dass Sie Ihre Ferienimmobilie selbst nutzen, könnten Ihnen die Steuervorteile aberkannt und sogar eine Nachzahlung von Ihnen gefordert werden, weil Ihre Ferienimmobilie unter „Liebhaberei“ fällt. Es entsteht dann der Eindruck, als wür-

den sie mit Ihrem Ferienobjekt keine Einnahmen erwirtschaften wollen. Diese sogenannte „Einkunftserzielungsabsicht“ ist ein häufiger Konfliktpunkt zwischen Ferienobjektbesitzern und dem Finanzamt.

Natürlich spricht aus steuerlicher Sicht nichts dagegen, wenn es in Ihrer Ferienwohnung zwischendurch zu Leerstand kommt. Überprüft wird in diesem Kontext lediglich, ob Sie Ihr Urlaubsdomizil über einen längeren Zeitraum im Jahr uneingeschränkt zur Vermietung an Gäste anbieten.

danach, wie viel Zeit im Jahr Sie das Objekt selbst nutzen.



Steuervorteile auf einen Blick

- Langfristige Abschreibungen der Gebäudekosten
- Pauschale Werbekosten durch beispielsweise Vermietungsannoncen
- Finanzierungskosten (Zinsen)
- Heizkosten
- Möbel und Renovierungskosten
- Absetzbarkeit von Versicherungsbeiträgen als betriebsbedingte Ausgaben

Anfallende Steuern

- Zweitwohnsitzsteuer
- Spekulationssteuer, wenn die Immobilie weniger als 10 Jahre im Besitz gehalten wird
- Einkommenssteuer
- Umsatzsteuer* auf die Mieteinnahmen (Vorsteuer kann gegengerechnet werden)

* Bei einem Brutto-Umsatz von maximal 22.000 € entfällt die Umsatzsteuer aufgrund der sogenannten Kleinunternehmerregelung.

Zweitwohnsitzsteuer

Bei der Zweitwohnsitzsteuer handelt es sich um eine Kommunalsteuer, die von jener Gemeinde eingehoben wird, in der sich Ihre Ferienimmobilie befindet. Wenn Sie Ihr Objekt ausschließlich fremd vermieten und niemals selbst nutzen, entfällt diese Steuer. Die Zweitwohnsitzsteuer wird nicht nur auf Häuser und Wohnungen, sondern auch auf Wohnmobile, Camper mit Dauerstellplatz oder Wohnwagen fällig. Sogar bei Hauptwohnsitz in derselben Gemeinde wie Ihr Feriendomizil, fällt eine Zweitwohnsitzsteuer an. Ihre Höhe richtet sich nach der ortsüblichen Miete und

Spekulationssteuer

Die Spekulationsfrist beim Immobilienverkauf beträgt wie bei allen Grundstücksgeschäften 10 Jahre. Der mögliche Gewinn aus dem Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung ist nicht zu versteuern, wenn zwischen Anschaffung bzw. Herstellung der Immobilie und deren Veräußerung mindestens 10 Jahre liegen. Das Gleiche gilt für Einkommenssteuer und Maklerkosten, die ggf. von Ihnen übernommen werden müssen.

Einkommenssteuer

Wenn Sie mit Ihrem Ferienhaus oder Ih-

rer -wohnung Mieteinnahmen („Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“) erzielen, müssen Sie diese – wie Ihre anderen Einkünfte auch – nach Abzug von Werbungskosten und Freibeträgen versteuern. Das machen Sie über Ihre Einkommensteuererklärung. Die Höhe der zu zahlenden Einkommenssteuer wird aus dem Überschuss (Einnahmen minus Ausgaben) berechnet (man spricht vom „zu versteuernden Einkommen“). Ob Ihre Immobilie vorher vom Finanzamt als Liebhaberei eingestuft wurde oder nicht, ist dabei unerheblich.

Unter bestimmten Bedingungen kann die Vermietung der Ferienwohnung oder des Ferienhauses als Gewerbebetrieb eingestuft werden. Dann würden die Erträge aus der Vermietung der Gewerbesteuer unterliegen. Dieses Risiko besteht zum Beispiel dann, wenn Sie umfangreiche Zusatzdienstleistungen wie in einem Hotel für Ihre Feriengäste anbieten, oder wenn Sie mehrere Ferienwohnungen vermieten. Fragen Sie zur Sicherheit Ihren Steuerberater!

CH2-Expertentipp:

Erwerben Sie eine Immobilie zu Vermietungszwecken, müssen Sie einerseits für die Mieterträge Einkommensteuer zahlen und können andererseits Steuern und Aufwendungen gegenrechnen. Lassen Sie sich diesbezüglich unbedingt professionell beraten!

RECHTLICHE ASPEKTE UND VERSICHERUNGS- SCHUTZ:

Auf Nummer sicher



Legen Sie gerade bei der Vermietung Ihres Ferienobjekts auf einen optimalen Versicherungsschutz wert. Informieren Sie sich über die Rechtslage, was für Ihre Ferienimmobilie gilt und welche Auflagen Sie beachten und einhalten müssen.

Nutzungseinschränkungen von Ferienimmobilien

Verschaffen Sie sich einen gründlichen Überblick über die geltenden Regeln, Auflagen und Nutzungsbeschränkungen für Ihre Ferienimmobilie. Jedes Baugebiet unterliegt den spezifischen Baunutzungsverordnungen der jeweiligen Gemeinde. Nicht in jedem Wohngebiet ist etwa eine Vermietung von Ferienimmobilien uneingeschränkt erlaubt. In einem Gewerbegebiet gelten dafür meist weniger strenge Lärmschutzbestimmungen als in einem reinen Wohngebiet. In Wochenendhausgebieten wiederum ist es nicht erlaubt, dauerhaft zu leben und dort seinen Erstwohnsitz anzumelden. Damit eine Vermietung keine Streitpunkte zulässt, ziehen Sie für das Aufsetzen von Mietverträgen in Bezug auf Haftungsfragen auf jeden Fall juristischen Rat von einem spezialisierten Rechtsanwalt bei! Wenn Sie Ihr Objekt über einen professionellen Dienstleister anbieten, hält dieser geeignete Verträge für Sie bereit.



Auf der sicheren Seite: Ihre Ferienimmobilie gut versichert

Für eine Ferienimmobilie essenziell sind vor allem folgende Versicherungen gegen:

- Naturgewalten wie Sturm, Feuer, Hagel, Starkregen
- Beschädigung von Mobiliar
- Einbruch
- Schadenersatzforderungen von Mietern

Gebäudeversicherung für Ferienimmobilien

Die verpflichtende Gebäudeversicherung zum Schutz bei Schäden durch Feuer, Sturm, Leitungswasser oder Hagelschlag gilt auch für Ferienobjekte.

Falls Sie den Einbau eines neuen Kamins planen, klären Sie am besten im Vorfeld neben den geltenden Umweltschutzauflagen auch die Auswirkungen auf eine Brandschutzversicherung ab.

Wohngebäudeversicherung inklusive Elementarschadenversicherung

Schäden durch Naturgewalten, wie Lawinen, Schnee oder Starkregen, federn Sie mit dieser Versicherung ab. Besonders relevant ist diese dann, wenn Ihre Ferienimmobilie aufgrund ihrer Lage Naturgewalten verstärkt ausgesetzt ist.

Hausratversicherung

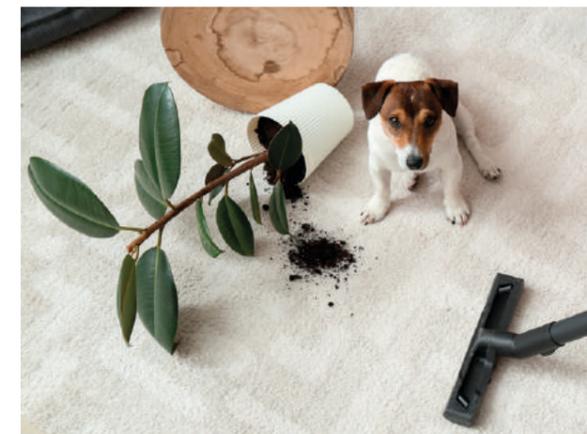
Sie ist für Sie als Vermieter einer Ferienimmobilie ein Muss! Denn gerade die Einrichtung wird von ständig wechselnden Gästen stark beansprucht und strapaziert.

Haftpflichtversicherung

Eine Betriebshaftpflicht ist unverzichtbar, denn sie greift dann, wenn Ihren Mietern etwas vor Ort passieren sollte – zum Beispiel, wenn ein Gast in der Dusche ausrutscht oder die Treppe hinunterstürzt. Als Vermieter haften Sie bei möglichen Sach- und Vermögensschäden.

Vierbeinige Gäste: Klärung, wer im Schadensfall aufkommt

Schäden an der Einrichtung übernimmt die Haftpflichtversicherung des Hundehalters. Damit von vornherein keine Unstimmigkeiten mit Ihren Feriengästen entstehen, weisen Sie am besten direkt im Mietvertrag darauf hin, dass Hundebesitzer für mögliche Schäden in Ihrer Ferienimmobilie haftet.



Rechtsschutzversicherung für Vermieter

Sobald Ihre Gäste auch ohne Ihrem Zutun Schadensansprüche geltend machen und Sie in einen Rechtsstreit verwickeln, kann eine Rechtsschutzversicherung zum Tragen kommen. Das ist gerade deshalb sinnvoll, weil Anwalts- und Prozesskosten schnell hohe Summen verursachen.

CH2-Expertentipp:

Informieren Sie sich ausführlich über die Möglichkeiten des für Sie erforderlichen und geeigneten Versicherungsschutzes – am besten nicht nur über Vergleichsportale im Internet. Lassen Sie sich von einem Profi fundiert beraten. Fragen Sie bei Ihrer Versicherung oder Ihrem Versicherungsmakler nach, ob Sie eine Ermäßigung erhalten, wenn Sie mehrere Verträge bei diesem Versicherungsunternehmen abschließen.

ZUSAMMENFASSUNG

Ferienimmobilie: Eine Investition, die sich lohnt

Zum Abschluss fassen wir zusammen: Sowohl als Kapitalanlage als auch als Altersvorsorge und nicht zuletzt als dauerhafte, eigene Urlaubsmöglichkeit können Ferienimmobilien eine solide und wertstabile Investition für die Zukunft sein. Damit die Investition ein voller Erfolg wird, müssen viele Parameter erfüllt sein. Nehmen Sie sich die Zeit für die notwendigen Überlegungen und Entscheidungen. Es heißt nicht ohne Grund „Drum prüfe, wer sich länger bindet“. Die Immobilie selbst mit den wichtigen Faktoren wie Lage, Nutzungsarten und Ausstattungskonzepte, aber auch wirtschaftliche Aspekte wie Kaufpreis, Finanzierung, Rendite, Steuern gehören im Vorfeld intensiv durchgeplant.

Eine gründliche Information und Recherche sowie Unterstützung durch externe Berater in den Bereichen Finanzierung, Steuern, Recht u.s.w. ist erforderlich, wenn Sie eine fundierte Entscheidung treffen und das Risiko minimieren möchten. Arbeiten Sie mit Profis zusammen und sparen Sie nicht bei der Verwaltung und Vermietung. Mit der umfassenden Vorbereitung und Planung bringt die Anschaffung einer Ferienimmobilie langfristige Vorteile.

Wir freuen uns über Ihr Feedback, ob Ihnen der Ratgeber bei der Beantwortung Ihrer Fragen, als Ideenlieferant und Inspirationsquelle und als Entscheidungshilfe dienen konnte. Sie haben noch offene Fragen oder Interesse an einer Ferienimmobilie? Kontaktieren Sie uns – wir stehen Ihnen gern jederzeit telefonisch unter 040 88 14 14 900 oder per E-Mail info@ch2-ag.de zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg und Freude bei Ihrem Vorhaben – und stehen Ihnen jederzeit mit Rat und Tat zur Seite!



CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG
Willy-Brandt-Straße 23, 20457 Hamburg
Telefon: 040 - 88 14 14-900
E-Mail: info@ch2-ag.de
Web: www.ch2-ag.de

Schauen Sie auch gern bei unseren aktuellen Neubauprojekten vorbei und entdecken Sie unsere attraktiven Ferienimmobilien:

Yachthafen Barth:
www.yachthafenbarth.de

Apartmenthaus Kranichsruh:
www.reethaus-kranichsruh.de

Kurhaus Sellin:
www.sellin-kurhaus.de

Copyright:
CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG

Redaktionell verantwortlich:
CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG

Bildnachweise:
CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG, ewp Projektentwicklungs GmbH & Co. KG, Adobe Stock

Disclaimer: Dieser Ratgeber ist ausschließlich zum Zweck der Information hergestellt worden. Die Verfasser haben die Angaben aus frei verfügbaren Informationen übernommen – diese sind durch die Verfasser nicht überprüft worden, weshalb sie keinerlei Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Der Ratgeber darf ohne Zustimmung der Verfasser weder vervielfältigt, verteilt oder kopiert noch in sonstiger Weise in Verkehr gebracht werden. Der Inhalt dient nur der allgemeinen Information. Die Nutzungsrechte an Layout, Texten sowie allen grafischen Illustrationen und Bildern sind der Contorhaus Hansestadt Hamburg AG vorbehalten.



CH2 Contorhaus Hansestadt Hamburg AG
Willy-Brandt-Straße 23 | 20457 Hamburg
Telefon: 040 - 88 14 14-900 | Fax: 040 - 60 77 29 477
E-Mail: info@ch2-ag.de | Web: www.ch2-ag.de