

FERIENIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND



Bildquelle: Christian Mueller / Shutterstock.com

**Wohneigentum kaufen, wo andere Urlaub machen –
die wichtigsten Tipps**

bia||lo.de

Ihr Geld verdient mehr.

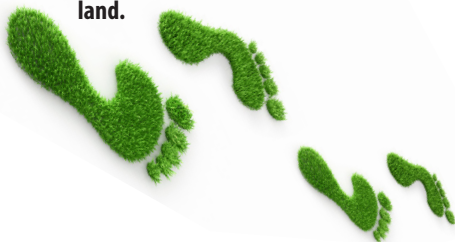
Ferienimmobilien in Deutschland

Wohneigentum kaufen, wo andere Urlaub machen – die wichtigsten Tipps

von Stefanie Hutschenreuter



Urlaub in Deutschland ist beliebt wie selten zuvor. Ein Grund: Immer mehr Menschen machen sich Gedanken über einen möglichst nachhaltigen Lebensstil und möchten ihren CO₂-Fußabdruck so klein wie möglich halten. Statt für einen Kurztrip nach New York oder Mallorca zu fliegen, geht es zum Erholen an Nord- und Ostsee, in den Schwarzwald, den Hunsrück, in die Berge oder an die Seen im Voralpenland.



Durch die Corona-Pandemie hat sich dieser Trend nochmals verstärkt: Urlaub in sicheren heimischen Gefilden hat an Bedeutung gewonnen. Vor allem die Unterkunft in einem Ferienhaus oder einer Ferienwohnung ist gefragt, weil viele Urlauber so wenige Kontakte wie möglich haben möchten. Außerdem bietet eine Ferienwohnung viel mehr Flexibilität: Man kann sein Haustier mitnehmen, unabhängig von Frühstückszeiten in den Tag hineinleben oder auch im Home-Office mit Blick ins Grüne arbeiten. Kein Wunder, dass auch die Zahl der Menschen, die sich eine eigene Ferienimmobilie zulegen, wächst – ob als selbst genutztes Wochenendhaus oder vermietetes Anlageobjekt. Schließlich ist auch das Vermieten im eigenen Land einfacher zu organisieren als im Ausland.

Doch auf was muss ich beim Kauf einer Ferienimmobilie achten? Wir zeigen Ihnen, wo beim Investment Fallstricke lauern und wie Sie diese umgehen.

Ihr Geld verdient mehr.



Mit einem Klick zur gewünschten Plattform:



Ferienimmobilie in Deutschland kaufen:

So klappt es mit der Finanzierung

Wie bei jedem Immobilienkauf steht auch beim Kauf einer Ferienimmobilie als Erstes die Frage: Wie viel Immobilie kann ich mir leisten? Die Beantwortung dieser Frage ist bei Ferienimmobilien umso wichtiger, weil die Preisspanne enorm groß ist.



Bildquelle: Olivier Le Moal / Shutterstock.com

Mit welchen Kosten muss ich rechnen?

Aufgrund der starken Nachfrage sind die Kaufpreise für Ferienimmobilien in den letzten Jahren im Allgemeinen gestiegen. Laut dem „Ferienimmobilien Marktbericht Deutschland 2021“ der Maklerfirma Engel & Völkers wechseln Wohnungen in Spitzenlagen wie auf den Nordseeinseln Sylt, Norderney und Juist sowie am bayerischen Tegernsee und im Starnberger Seenland inzwischen für Quadratmeterpreise von 20.000 Euro und mehr den Eigentümer. Abseits der touristischen Hotspots gibt es dem Marktbericht zufolge aber auch noch Objekte für einen Kaufpreis unter 3.000 Euro pro Quadratmeter.

Tipp:

Anhand von kostenlos im Internet zu nutzenden Preistools lässt sich herausfinden, wo die Immobilienpreise in der jeweiligen Ferienregion gerade liegen. Über Geomap (<https://geomap.immo>) können Sie die tagesaktuell ermittelten Durchschnittspreise der angebotenen Objekte ermitteln. Auf Homeday.de findet sich ein Preisrechner, der Ihnen grob den Verkehrswert von Immobilien an einem Standort zeigt.

Mit welchen Renditen ist zu rechnen?

Abseits der Toplagen mit Luxusobjekten sind bei einer ganzjährigen Vermietung Renditen von bis zu sechs Prozent möglich. Im Schnitt liegen die Mietrenditen beim Neukauf einer Ferienimmobilie momentan zwischen zwei und fünf Prozent. Ein Praxistest der Stiftung Warentest aus dem Herbst 2021 hat gezeigt, dass solche Renditen nicht nur Maklerversprechen sind, sondern durchaus im Bereich des Realistischen liegen.

Lesetipp:

Weitere Informationen zur Renditeberechnung von Immobilien als Kapitalanlage erhalten Sie im ausführlichen Biallo-Ratgeber unter <https://www.biallo.de/baufinanzierung/ratgeber/immobilie-als-kapitalanlage/>.

Welche Nebenkosten fallen an – beim Kauf und später?

Zum Kaufpreis müssen Sie noch die Nebenkosten hinzurechnen. Unmittelbar beim Kauf fallen die Grunderwerbsteuer, Notargebühren und gegebenenfalls eine Maklerprovision an. Zwischen zehn und 15 Prozent des Kaufpreises müssen Sie dafür veranschlagen.

Wichtig zu wissen:

Den größten Nebenkosten-Posten macht in der Regel die **Grund-erwerbsteuer** aus. Die ist jedoch Ländersache und kann daher von der Höhe im Bundesland, in dem Sie Ihren Erstwohnsitz haben, abweichen. In den nördlichen Ferienregionen wie in Schleswig-Holstein verlangt der Fiskus am meisten.

Bildquelle: akimov.de

Überblick der Grunderwerbsteuer in den Bundesländern

Bundesland	Grunderwerbsteuer
Baden-Württemberg	5,0 Prozent
Bayern	3,5 Prozent
Berlin	6,0 Prozent
Brandenburg	6,5 Prozent
Bremen	5,0 Prozent
Hamburg	4,5 Prozent
Hessen	6,0 Prozent
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 Prozent
Niedersachsen	5,0 Prozent
Nordrhein-Westfalen	6,5 Prozent
Rheinland-Pfalz	5,0 Prozent
Saarland	6,5 Prozent
Sachsen	3,5 Prozent
Sachsen-Anhalt	5,0 Prozent
Schleswig-Holstein	6,5 Prozent
Thüringen	6,5 Prozent

Stand: Februar 2022

Bedenken Sie:

Wenn Sie sich für eine gebrauchte Immobilie entscheiden, ist häufig eine Renovierung fällig. Diese kann die Investitionskosten um weitere Zehntausende Euro erhöhen.

Im laufenden Betrieb verursacht die Ferienimmobilie weitere Kosten, zum Beispiel durch Versicherungen wie Wohngebäude- und Hausratversicherung. Auch die Ferienvermietung und Verwaltung ist mit Kosten verbunden – sowohl, wenn Sie sie an einen Verwalter übergeben als auch, wenn Sie sie in Eigenregie übernehmen. Wer die Vermietung und Verwaltung selbst in die Hand nimmt, sollte auf jeden Fall großzügig Zeit dafür einplanen. Die Ferienimmobilie muss regelmäßig gereinigt und vermarktet werden. Es lohnt sich, sich vorab eine Liste zu erstellen, in der Sie alle Aufwände aufführen. So bekommen Sie schon einmal eine Vorstellung von den finanziellen Verpflichtungen, die auf Sie zukommen.

Was müssen Sie bei der Finanzierung einer Ferienimmobilie beachten?

Generell empfehlen Immobilienexperten, sich zunächst Klarheit über folgende Frage zu verschaffen: Wie möchte ich die Ferienimmobilie nutzen?

1. Möchte ich selbst darin Urlaub machen?
2. Soll sie ausschließlich an Feriengäste vermietet werden?
3. Oder ist eine Kombination aus Vermietung und Eigennutzung geplant?

Von der Antwort hängt vieles ab, unter anderem, welche Steuern anfallen. Der Kauf eines einzelnen Objekts eignet sich etwa für Menschen, die sich um die Immobilie kümmern können – ob nun als Selbstnutzer oder Vermieter. Alternativ kann die Aufgaben, die mit einer Vermietung verbunden sind, auch ein Ferienverwalter vor Ort übernehmen. Dieser zahlt Ihnen dann nach Abzug seiner Gebühren und Kosten den Überschuss aus den Mieteinnahmen aus. In der Regel ist bei diesem Modell die teilweise Eigennutzung weiterhin möglich. Entscheiden Sie sich hingegen für ein sogenanntes Betreiberkonzept, können Sie die Immobilie nicht selbst nutzen. Dafür müssen Sie sich um nichts kümmern. Der Betreiber der Ferienimmobilie übernimmt die komplette Betreuung und Vermarktung. Sie als Eigentümer erhalten einen festen Pauschalbetrag für die Nutzung.



Bildquelle: Nach-Notch / Shutterstock.com

Früh sollten Sie auch klären, ob das Ferienhaus oder die Ferienwohnung später einmal als Altersruhesitz dienen soll. Dann kommt nämlich nur eine Immobilie infrage, die auch dauerhaft das ganze Jahr über genutzt werden darf. In manchen Feriensiedlungen ist das nicht der Fall. Übrigens: Auch für manche Banken kann der Ausschluss einer dauerhaften Wohnnutzung Grund für eine Finanzierungsabsage sein. Meist ist die Baufinanzierung dann nur möglich, wenn der Darlehensnehmer der Bank eine andere Wohnimmobilie als Sicherheit bieten kann.

Vorab klären sollten Interessenten auch, ob ihre Wunschbank Finanzierungen für Ferienimmobilien überhaupt anbietet. Eine Absage erteilen Banken zum Beispiel, wenn die Immobilie außerhalb ihres Geltungsbereichs liegt. Generell verlangen Kreditgeber bei Ferienimmobilien höhere Darlehenszinsen als bei selbst genutzten Immobilien. Als **Eigenkapital** empfehlen Experten mehr als bei selbst genutztem Wohneigentum einzubringen: 40 bis 50 Prozent sind die Regel.

Bildquelle: Air Images / Shutterstock.com



Co-Ownership-Konzepte als günstige Alternative?

Sie hätten gern eine eigene Ferienimmobilie, können sie sich aber nicht leisten? Sogenannte Co-Ownership-Konzepte bedienen genau diese Zielgruppe. Die Idee dahinter stammt ursprünglich aus den USA: Die Käufer erwerben mittels eines Share-Deals nur einen Teil eines Ferienhauses oder einer Ferienwohnung. Mehrere Miteigentümer teilen sich also eine Immobilie. Der Co-Ownership-Anbieter übernimmt gegen eine Gebühr die Immobilienverwaltung und die Organisation der Nutzung. Anbieter sind beispielsweise VillaCircle und MYNE Homes. Das Modell ist in Deutschland noch neu. Kritiker wie Göran Holst, Vorstandsvorsitzender des Deutschen Ferienhausverbands, bemängeln, dass nicht sicher ist, ob sich der Anteil der Ferienimmobilie später auch problemlos verkaufen lässt. Auch die unweigerliche Abhängigkeit von der Verwaltungsgesellschaft sehen manche als Risiko.

Welche Steuern fallen an?

Bevor Sie sich für den Kauf einer Ferienimmobilie entscheiden, sollten Sie einen Steuerberater ins Boot holen. Der Fachmann kann individuell klären, welche Auswirkungen der Kauf auf Ihre persönliche Steuerlast haben wird und Sie entsprechend beraten.

Was ist bei der Einkommensteuer zu beachten?

Auch in Bezug auf die Einkommensteuer ist zunächst zu klären, wie Sie das Feriendomizil nutzen möchten.

Selbstnutzer:

Am unkompliziertesten ist die Steuerfrage für reine Selbstnutzer. Wer seine Ferienwohnung ausschließlich für eigene Wohnzwecke nutzt, hat im Hinblick auf die Einkommensteuer keine Probleme. Denn in diesem Fall gehört die Immobilie in den Bereich des privaten Konsums. Es werden keine Einnahmen erfasst, weshalb sich das Finanzamt nicht dafür interessiert.

Tip:

Die Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen, etwa für Handwerkerleistungen, können Sie auch als Selbstnutzer von Ihrer Steuerschuld abziehen, und zwar nicht nur für Arbeiten an Ihrem Hauptwohnsitz, sondern auch für solche an Ihrer Ferienimmobilie.

Vermieter:

Anders sieht das Ganze aus, wenn Sie die Ferienimmobilie an Gäste vermieten möchten. Dann müssen Sie die Einnahmen aus der Vermietung versteuern. Die Mieteinnahmen tragen Privatleute in der Anlage V ihrer Steuererklärung ein. Im Gegenzug können Sie sämtliche Aufwendungen für die Vermietung als Werbungskosten abziehen.

Besonders in den ersten Jahren nach dem Kauf können zum Beispiel die Ausgaben für Renovierungen oder die Anschaffung von Möbeln die Mieteinnahmen übersteigen. Das Finanzamt akzeptiert etwaige Verluste in der Regel ohne weitere Prüfung, wenn die Immobilie ausschließlich an Feriengäste vermietet wird. Denn dann unterstellt es eine Gewinnabsicht. Nur wenn die Vermietung die Dauer der ortsüblichen Vermietung um 25 Prozent unterschreitet, müssen Sie nachweisen, dass keine Liebhaberei vorliegt.

Selbstnutzer, die auch vermieten:

Nutzen Sie die Immobilie ab und zu und vermieten Sie sie in der restlichen Zeit, dürfen bei der Ermittlung der Einkünfte nur die Aufwendungen, die der Vermietung zugeordnet werden, als Werbungskosten abgezogen werden:

- Kosten für die Endreinigung, Gebühren für die Aufnahme in ein Vermieterverzeichnis oder auch Werbeanzeigen sind voll abzugsfähig.
- Aufwendungen, die keiner Nutzungsart direkt zugeordnet werden können, wie Schuldzinsen, Grundsteuer, Gebäude-AfA oder auch allgemeine Instandsetzungskosten, müssen entsprechend dem Verhältnis der Zeiträume der Selbstnutzung und der Vermietung aufgeteilt werden. Wenn Sie die Wohnung jemandem unentgeltlich überlassen, gilt das als Selbstnutzung.



Wichtig:

Wenn sich nach Abzug der Werbungskosten ein Verlust aus der Vermietung ergibt, prüft die Finanzverwaltung, ob es sich um eine Liebhaberei handelt. Das heißt, Sie müssen Ihre Gewinnabsicht plausibel machen, um die Verluste abziehen zu können. Dazu fordert das Finanzamt eine Prognoserechnung über die gesamte Nutzungsdauer der Wohnung. Diese kann der Steuerberater erstellen. Für die Berechnung legt er einen Zeitraum von 30 Jahren zugrunde. Ergibt die Prognoserechnung keinen Überschuss, erkennt das Finanzamt die Verrechnung der Verluste nicht an.

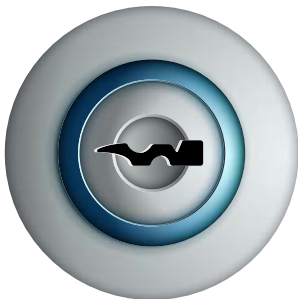
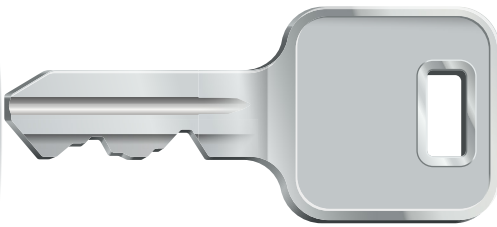
Tipp:

Wenn Sie die Vermietung Ihrer Ferienimmobilie vertraglich einer Firma übertragen und im Vertrag die Selbstnutzung ausschließen, fragt das Finanzamt nicht nach.

Wer muss eine Zweitwohnsitzsteuer zahlen?

Egal, wie oft im Jahr und wie lange Sie sich in der eigenen Ferienunterkunft aufhalten, als Selbstnutzer müssen Sie in manchen Gemeinden eine Zweitwohnsitzsteuer zahlen. Vor allem Städte wie Berlin, Frankfurt oder München erheben eine Zweitwohnungssteuer. Aber auch auf Sylt wird sie fällig, wenn man im Gemeindegebiet eine Zweitwohnung innehat.

Der Steuersatz ist sehr unterschiedlich. Am besten erkundigen Sie sich daher in der Gemeinde, in der Sie die Ferienimmobilie kaufen möchten, ob und in welcher Höhe eine Zweitwohnsitzsteuer erhoben wird.



Wer muss Umsatzsteuer zahlen?

Normalerweise ist die Vermietung von Häusern und Wohnungen von der Umsatzsteuer befreit. Dies gilt jedoch nicht für die Vermietung von „Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält“ wie es in § 4 Nr. 12 UStG steht. Das heißt, grundsätzlich müssen Vermieter von Ferienimmobilien Umsatzsteuer zahlen. Der Steuersatz beträgt sieben Prozent (ermäßigter Steuersatz).

Allerdings fallen die meisten Privatpersonen, die eine Ferienimmobilie kaufen, unter die Kleinunternehmerregelung. Für Kleinunternehmer gilt: Haben Sie im Vorjahr nicht mehr als 22.000 Euro eingenommen und liegt Ihr Gesamtumsatz durch die Vermietung im laufenden Jahr voraussichtlich unter 50.000 Euro, können Sie sich von der Umsatzsteuerpflicht befreien lassen. Wichtig zu wissen: Bei der Prüfung, ob die Kleinunternehmerregelung greift, müssen sämtliche steuerpflichtigen Umsätze des Vermieters zusammenge-rechnet werden. Also neben den Mieteinnahmen würde beispielsweise auch ein Umsatz aus einer selbstständigen Tätigkeit dazu zählen.

Sie können sich aber auch, wenn Sie unter die Kleinunternehmerregelung fallen, bewusst für die sogenannte Regelbesteuerung entscheiden. Dann müssen Sie auf alle Mieteinnahmen Umsatzsteuer zahlen. Dadurch erhöht sich der Mietzins, den Sie verlangen, um die Umsatzsteuer. Das heißt, Sie müssen teurer vermieten. Im Gegenzug dürfen Sie aber die auf Eingangsrechnungen enthaltene Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen. Ob sich das lohnt, hängt von der Höhe der Kosten ab, die Sie durch die Vermietung der Immobilie haben. Je mehr Vorsteuerabzug Sie als Vermieter vornehmen können, desto besser.

Ab wann gilt die Vermietung als gewerblich und welche Folgen hat das?

Wenn Sie nur eine Ferienunterkunft vermieten, zählt das im Regelfall nicht als gewerbliche Tätigkeit. Nach der ständigen Rechtsprechung der Finanzgerichte stellt die Vermietung einer Ferienwohnung erst dann einen Gewerbebetrieb dar, wenn sie einem Hotelbetrieb ähnelt. Das ist der Fall, wenn sämtliche der folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

- Die Wohnung muss zur Haushaltsführung vollständig eingerichtet sein. Sie muss dazu zum Beispiel Möbel, Wäsche und Geschirr enthalten.
- Die Wohnung muss in einem Feriengebiet zusammen mit einer Vielzahl gleichartig genutzter Wohnungen liegen.
- Die Werbung und Verwaltung müssen von einer für die Wohnanlage bestehenden gemeinschaftlichen Feriendienstorganisation durchgeführt werden.
- Die Wohnung muss jederzeit zur Vermietung bereitgehalten werden.
- Es muss laufend Personal anwesend sein, das mit den Gästen Mietverträge abschließt und für einen ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung sorgt.

Wird die Vermietung des Objekts als Gewerbebetrieb eingestuft, ist der Vermieter gewerbsteuerpflichtig. Allerdings gilt ein Freibetrag von 24.500 Euro. Nur wer mehr durch die Vermietung einnimmt, muss Gewerbesteuer auf den Gewinn zahlen. Eine weitreichendere Folge der Einstufung als Gewerbebetrieb ist, dass der Gewinn aus einem späteren Verkauf der Immobilie dann immer steuerpflichtig ist. Die sogenannte Spekulationsfrist gilt hier nicht. Das heißt, Sie können die Immobilie nicht nach einem Mindestbesitz von zehn Jahren steuerfrei verkaufen.



Bildquelle: Jonathan Park / Shutterstock.com



Nur ein Klick
www.biallo.de/bibliothek
und in unserem Archiv
finden Sie weitere
hochwertige Ratgeber
zu verschiedenen
Themen

Geldanlage

Immobilien

Girokonten

Darlehen

Soziales

Sparen

Verbraucherschutz

So können Sie uns unterstützen

Wenn Ihnen unser ausführlicher und werbefreier Experten-Ratgeber gefallen hat, dann können Sie unser Team unterstützen, indem Sie als Wertschätzung eine Tasse Kaffee oder Tee spendieren.

PayPal: <https://www.paypal.me/biallode/1,90>

Banküberweisung: IBAN DE17 7009 1600 0002 5462 13

Stichwort: RDW

Tipps für den Kauf einer Ferienimmobilie als Anlageobjekt

Die richtige Immobilie suchen und finden

Die Suche nach der richtigen Ferienimmobilie stellt die Basis für ein erfolgreiches Investment dar. Hier einige Tipps, die Ihnen helfen, das passende Objekt zu finden:



Bildquelle: Shine Nucha / Shutterstock.com

Tip:

Um auf Nummer sicher zu gehen, empfiehlt es sich, einen Fachanwalt für Baurecht prüfen zu lassen, ob das Wunschobjekt auch als Ferienunterkunft vermietet werden darf.

Ist das Vermieten erlaubt?

Bevor Sie ein Angebot für eine Ferienimmobilie näher in Betracht ziehen, sollten Sie unbedingt klären, ob die Immobilie auch als Ferienunterkunft zu nutzen ist. Sprich: Darf die Wohnung oder das Haus überhaupt als Ferienimmobilie vermietet werden? Ein Blick in den Bebauungsplan kann Aufschluss geben. Ist das Gebiet, in dem die Immobilie liegt, als reines Wohngebiet ausgewiesen, sind Ferienimmobilien nur in Ausnahmefällen erlaubt.

Auch wenn ein Zweckentfremdungsverbot vorliegt, kann das das Aus für eine Vermietung an Feriengäste bedeuten. Vor allem Großstädte wie Berlin oder München haben ein solches Verbot für Wohnungen in ihrem Stadtgebiet erlassen, um den ohnehin schon angespannten Markt für bezahlbare Wohnungen nicht auch noch durch Kurzfristvermietungen an Touristen und Messebesucher zu verknappen. Die meisten Zweckentfremdungsverbote von Wohnraum zielen auf eine Beschränkung einer Vermietung über Sharing-Portale wie AirBnB. Das kurzfristige Vermieten einer Ferienwohnung ist dann nur mit einer Genehmigung erlaubt.

Mit dem kostenlosen
biallo.de Newsletter
immer aktuell informiert



Lesetipp:

Weitere Informationen zur Vermietung über AirBnB und Co. und den damit zusammenhängenden steuerlichen Fragen finden Sie im ausführlichen Biallo-Ratgeber unter <https://www.biallo.de/recht-steuern/news/vermietung-ueber-airbnb-co-das-finanzamt-weiss-alles/>.

Auf Highlights achten

Eine Ferienimmobilie, die nicht nur allein von Ihnen selbst bewohnt wird, sondern auch Mieteinnahmen einbringen soll, braucht einen oder mehrere Besuchermagnete. Achten Sie daher darauf, dass sich in der Nähe Highlights wie Strand, Meer oder Berge, die eine oder andere Sehenswürdigkeit sowie ausreichend Freizeit- und Kulturangebote befinden. Auch die Immobilie selbst kann das Highlight sein, wenn ihre Ausstattung weit überdurchschnittlich ist, etwa wenn sie eine besondere Wellnessausstattung mit Fitnessraum und einer besonderen Sauna vorzuweisen hat.

Die passende Größe wählen

Die Experten des Deutschen Ferienhausverbands raten, die Ferienimmobilie nicht zu groß zu wählen. Ferienwohnungen sollten um die 50 Quadratmeter haben, Ferienhäuser zwischen 70 und 100 Quadratmeter. Ist die Immobilie größer, wirkt sich das meist negativ auf die Rendite aus.





Wann lohnt sich eine Ferienimmobilie als Kapitalanlage?

Ferienimmobilien werden gerade bei jüngeren Menschen immer beliebter. Viele besitzen bereits eine Immobilie – ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung – und sehen den Kauf einer Ferienwohnung als interessantes Anlageobjekt, das ihr Immobilienportfolio ergänzt und somit das Risiko mindert. Außerdem scheint es so, dass das Interesse an einer Kombination aus Eigennutzung und Vermietung bei den Käufern zunimmt. Denn ein Großteil der privaten Ferienimmobilien wird heute zeitweilig auch an Urlauber vermietet. Umso wichtiger wird für potenzielle Käufer die Frage: Wann lohnt sich die Ferienimmobilie als Kapitalanlage?

Zunächst einmal ist das eine Frage der Auslastung. Denn grundsätzlich gilt die Regel: Je gefragter eine Urlaubsregion ist, desto höher verspricht die Auslastung der Ferienunterkunft zu sein. Dennoch sind Kaufinteressenten, die auf gewinnbringende Mieteinnahmen setzen, gut beraten, Immobilien in Touristenhochburgen wie zum Beispiel Sylt zu meiden. Denn diese sind meist sehr teuer. Hohe Anschaffungspreise von mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter lassen sich kaum über eine Vermietung wieder reinholen. Eine bessere Mietrendite bieten hingegen Wohnungen und Häuser in Regionen, die zwar Anziehungspunkte wie Berge, Meer oder Sehenswürdigkeiten in der Nähe zu bieten haben, aber nicht ganz so überlaufen sind. Zumal seit der Pandemie ländlich gelegene Erholungsgebiete wie die Eifel, der Spreewald oder auch die Mecklenburgische Seenplatte in der Gunst der Urlauber gestiegen sind.

Ob sich die Ferienimmobilie lohnt, hängt letztlich aber auch von der persönlichen Betrachtungsweise ab: Wenn es Ihnen eher auf einen Gewinn bei der Veräußerung ankommt, sollten Sie in einer sehr touristischen Gegend wie Sylt kaufen. Denn es ist zu erwarten, dass die ohnehin schon hohen Preise hier in Zukunft noch mehr steigen werden als in weniger teuren Lagen wie beispielsweise Fehmarn. Wenn Sie die Wohnung jedoch 20 Jahre lang möglichst rentabel vermieten möchten, ist ein Standort wie Fehmarn die bessere Wahl.

Der Immobilienverband Deutschland IVD gibt an, dass sich eine Ferienimmobilie im Durchschnitt ab einer Belegung von 17 Wochen beziehungsweise rund 120 Tagen im Jahr lohnt. Ob das auch in Ihrem speziellen Fall zutrifft, können Sie herausfinden, indem Sie die Nettomietrendite Ihres Wunschobjekts ausrechnen.

Tipp:

Um einen Eindruck von der Gästefachfrage in einer Region zu bekommen, können Sie beim ortsansässigen Tourismusbüro nach aktuellen Daten fragen. Wie viele Touristen kommen durchschnittlich im Jahr? Gibt es eine Hochsaison oder ist das Touristenaufkommen das ganze Jahr über relativ gleich? Auch Umfragen unter Ferienimmobilienbesitzern und Erhebungen des Statistischen Bundesamts können wichtige Informationen enthalten.

So berechnen Sie die Nettomietrendite:

Beispiel: Kauf einer 50-m²-Ferienwohnung

Investitionskosten:	
Kaufpreis	260.000 Euro
Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar- und Grundbuchkosten 1,5 %, Maklerprovision für Käufer 3,57 %)	+ 30.082 Euro
Gesamtkosten	290.082 Euro

Voraussichtlicher Ertrag p. a.:	
Erwartete Mieteinnahmen (pro Nacht 70 Euro; Auslastung 200 Tage)	14.000 Euro
Vermietung und Betreuung	- 2.800 Euro
Bewirtschaftung und Hausgeld	- 2.500 Euro
Instandhaltung/Renovierung	- 600 Euro
Sonstige Kosten (Strom, Internet, Steuerberatung, Rundfunkgebühr)	- 500 Euro
Jahresreinertrag	7.600 Euro

Nettomietrendite:

Jahresreinertrag / Gesamtkosten bei Kauf = $7.600 / 290.082 = 0,0262$

Die Nettomietrendite beträgt 2,62 Prozent.

Wichtig ist, dass Sie die laufenden Kosten nicht unterschätzen. Zusätzlich zu den Verwaltungskosten fallen zum Beispiel auch Kosten für diese Posten an:

- Heizung
- Wasser
- Strom
- Wohngeld
- Versicherungen
- Reparaturrücklagen
- Müllabfuhr
- GEZ
- Grundsteuer
- Internet und Telefon

Außerdem muss eine Ferienimmobilie mit wechselnden Mietern üblicherweise öfter renoviert werden. Gehen Sie davon aus, dass alle zwei Jahre ein neuer Anstrich fällig wird. Auch das Mobiliar ist in einer Ferienwohnung einem wesentlich höheren Verschleiß ausgesetzt als bei einer normalen Nutzung. Als Faustregel für die Berechnung der laufenden Kosten können Sie etwa drei Euro pro Monat und Quadratmeter ansetzen. Bei einer 50-Quadratmeter-Wohnung sind das 1.800 Euro im Jahr. Diese Summe ist jedoch nur als grober Richtwert zu sehen.



Bildquelle: Nataliealien / Shutterstock.com

Tipps für das Vermieten der Ferienwohnung:

Was muss ich beachten?

Die Gästenachfrage vor Ort mag noch so gut sein, wenn die Ferienimmobilie zu wünschen übrig lässt, werden die Gäste nicht allzu zahlreich sein. Wir haben daher einige Tipps für Neueinsteiger als Vermieter für Feriengäste zusammengestellt:

- Die Wohnung sollte den Bedürfnissen der Urlauber entsprechend ausgestattet sein. Generell ist es gut, wenn eine Ferienwohnung mindestens zwei Schlafzimmer hat. So kann sich jeder Gast bei Bedarf zurückziehen. Eine Einbauküche, ein modernes Bad und ein Stellplatz sollten vorhanden sein. Extras wie eine Sauna oder ein Kaminofen erhöhen die Vermietungschancen nochmals.
- Ein kostenlos zu nutzender WLAN-Anschluss gehört für viele Feriengäste mittlerweile zum Standard. Schnelles Internet ist im Übrigen auch die Voraussetzung für solche Mieter, die im Home-Office gern auch einmal einen Meerblick oder ein Bergpanorama genießen möchten.
- Ein großes Plus von Ferienwohnung und Ferienhaus ist es, wenn die Gäste ihre Haustiere mitnehmen dürfen. Legen Sie dann aber Wert auf eine haustierfreundliche, also vor allem hundefreundliche, Einrichtung.
- Ein guter Internetauftritt mit ansprechenden Bildern und allen wichtigen Daten auf einen Blick ist das A und O, um neue Mieter zu gewinnen.



Bildquelle: akimov.de

- Punkten kann auch, wer eine flexible Reservierung anbieten kann. Nur die wenigsten Gäste buchen heute noch wochenweise von Samstag bis Samstag.
- Immer mehr Menschen achten bei der Buchung ihres Urlaubsdomizils zudem auf eine kurzfristige Stornierbarkeit.
- Wer sich um nichts kümmern möchte, kann die Vermietung gegen Gebühr einem professionellen Vermittler oder Verwalter übertragen. Möglicherweise eignet sich auch ein Betreiberkonzept oder ein sogenanntes Mietrückkauf-Modell (Sale and Lease Back). Bei Letzterem kauft ein Anleger in einem großen Komplex eine Ferienimmobilie und vermietet sein Eigentum direkt wieder an einen Betreiber. Mehr Informationen dazu gibt es bei biallo.de unter <https://www.biallo.de/baufinanzierung/news/center-parcs-und-co-lohnt-sich-der-miet-rueckkauf-von-ferienhaeusern/>

Quellenangaben:

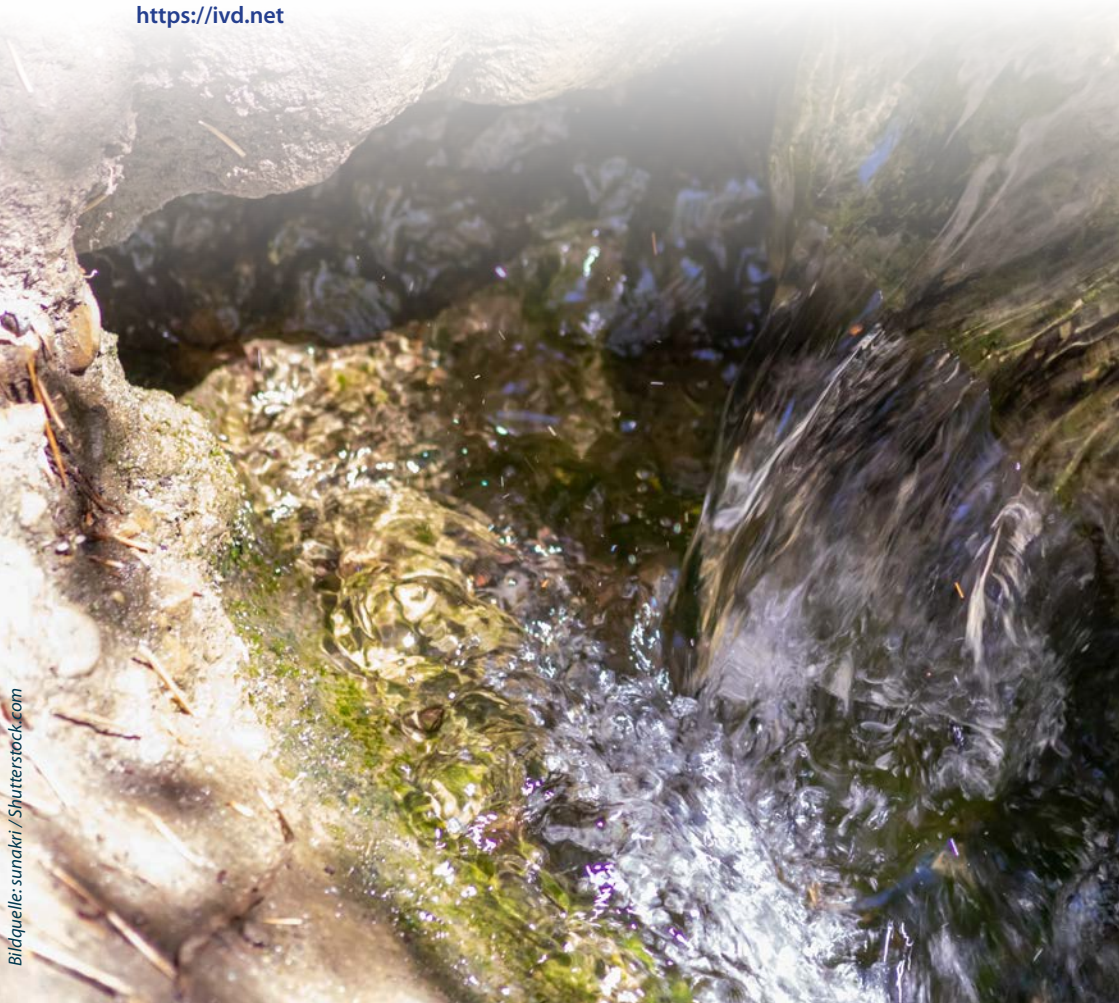
Engel & Voelkers: Ferienimmobilien Marktbericht Deutschland 2021,
https://www.engelvoelkers.com/de-de/deutschland/marktbericht/ferienimmobilien/doc/Engel_und_Voelkers_Ferienimmobilien_2021_web.pdf

Immobiliendienstleister Grossmann & Berger,
<https://www.grossmann-berger.de/immobilien-ratgeber/ferienimmobilien>

Stiftung Warentest,
<https://www.test.de/ferienwohnung-ferienhaus-kaufen-und-vermieten-5787896-0/>

Deutscher Ferienhausverband:
<https://www.deutscher-ferienhausverband.de>

Immobilienverband IVD Bundesverband:
<https://ivd.net>



Impressum

Biallo & Team GmbH

Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93 379 - 0
Telefax: 08192 93 379 - 19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com, lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

Youtube



Facebook



Linkedin



Twitter



Instagram

