

4 Praktische Anwendung an drei Beispielen

Sie haben gesehen, welche Kriterien in die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Ferienimmobilie eingehen. In diesem Kapitel werden drei exemplarische Domizile dargestellt, die unterschiedliche Voraussetzungen und Schwerpunkte mitbringen. Diese Beispiele erleichtern es Ihnen, für Ihr eigenes Projekt einen Business-Plan aufzustellen.

4.1 Beispiel 1: Doppelhaus an der Nordsee

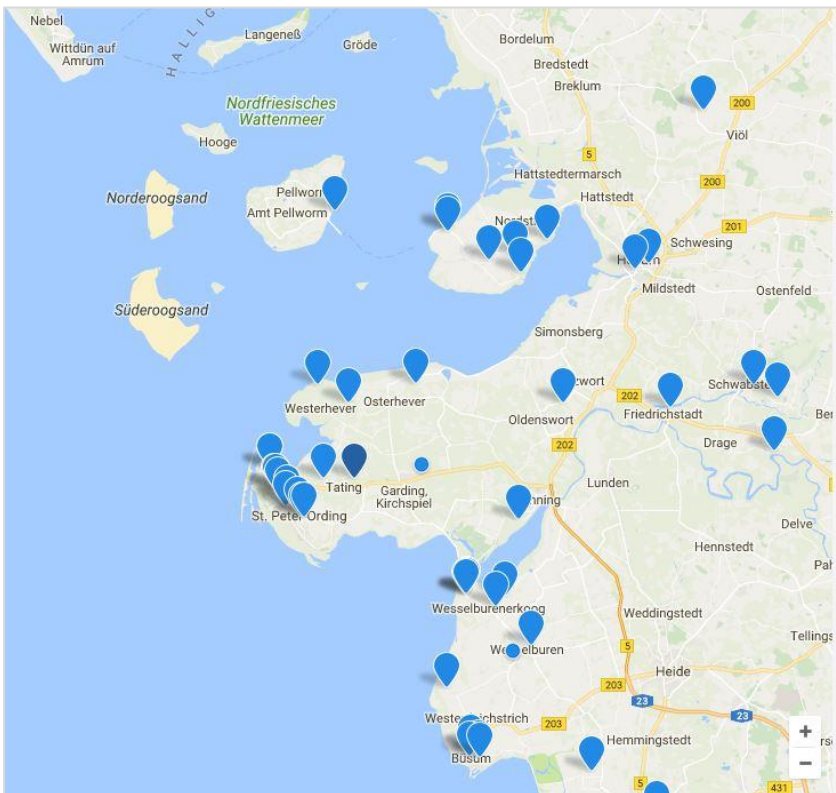


Abb. 2: Region des Ferienhauses 1 | Quelle: Google maps

Betrachtet wird ein Doppelhaus bei St.Peter-Ording an der Nordseeküste von Schleswig-Holstein. Der Zeitpunkt der Übergabe ist der 01. Februar. Für die Renovierungs- und Einrichtungsarbeiten werden drei Monate eingeplant.

Selbstverständlich ist an der Nordsee im Sommerhalbjahr die Hauptsaison mit dem Umsatzschwerpunkt. Aufgrund des rauen und gesunden Klimas erfreut sich diese Küste jedoch im gesamten Jahr großer Beliebtheit und wenn Sie ein attraktives Domizil aussuchen und es entsprechend gestalten, generieren Sie im Winterhalbjahr zusätzlichen Umsatz. Auch die Festlegung der Zielgruppe beeinflusst Ihre Zahlen. In der Nebensaison und in den Wintermonaten locken Sie Urlauber mit einem Kamin oder einer Sauna. Der Jahreswechsel ist ebenfalls eine beliebte Reisezeit.

Vermietungsstart ist der 1. Mai, wenn der Zeitplan eingehalten wird. Das ist ein gutes Timing, denn die Wohneinheiten sind zu Beginn der Hauptsaison bezugsbereit.

Um die Vermietung des Hauses zu starten, werden schnell Innenfotos benötigt. Wenn früh und geschickt vermarktet wird, bedeutet dies Buchungen und Vorauszahlungen – möglicherweise bereits vor Vermietungsbeginn.

4.1.1 Das Besondere an diesem Fall

Folgende Kriterien sind bei dieser Immobilie und ihrer Vermietung hervorzuheben:

∞ Individualimmobilie

Die Immobilie des ersten Beispiels ist ein gebrauchtes Doppelhaus unter Reet, das Sie komplett erwerben. Es punktet mit einem großen Garten und einer idyllischen Randlage in einem Dorf, das ansonsten fest bewohnt wird. Es handelt sich um eine Individualimmobilie.

∞ Alleinstellungsmerkmal

Es ist wichtig, ein oder besser mehrere Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten:

- Sehr persönlich und individuell eingerichtet: ein Zuhause auf Zeit

- Altes saniertes Fachwerkhaus unter Reet, das ursprüngliche Gemütlichkeit mit modernem Komfort und Einrichtungsdetails verbindet.
- Haustiere sind willkommen: durch den großen eingezäunten Garten wird dies insbesondere gern von Hundebesitzern in Anspruch genommen, es gibt zahlreiche Hundestrände in der Nähe, die unmittelbare Umgebung des Hauses lädt ebenfalls zu Spaziergängen ein.

∞ Vermarktung in Eigenregie

Der Eigentümer vermietet das Domizil in Eigenregie. Das macht die Vermarktung individueller und möglicherweise leidenschaftlicher. Außerdem erhöht sich die Rendite, da keine Agentur bezahlt wird. Dafür steigt der Arbeitsaufwand.

∞ Umsatzsteuerpflicht

Grundsätzlich unterliegen die Einkünfte von Ferienimmobilien der Umsatzsteuerpflicht. Sie können sich als Kleinunternehmer davon befreien lassen, wenn der Umsatz im ersten Jahr unter 17.500,- Euro und in Folgejahren unter 50.000,- Euro liegt.

Da es sich um zwei gehobene Wohneinheiten handelt, werden bereits im ersten Jahr über 17.500,- Euro eingenommen. Das heißt, es besteht Umsatzsteuerpflicht: Der Mietpreis enthält 7% Mehrwertsteuer, die an das Finanzamt abgeführt wird. Dafür geben Sie als Vermieter der Immobilie Umsatzsteuervoranmeldungen ab – dies hat innerhalb von 10 Tagen nach Ablauf des Voranmeldungszeitraumes zu geschehen (§ 18 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz). Der Voranmeldungszeitraum ist abhängig von der Umsatzsteuerschuld des Vorjahres. Die Grenze beträgt 7.500,- Euro. Ist das Steueraufkommen höher, geben Sie Ihre Voranmeldung monatlich ab, ist es niedriger, ist dies quartalsweise notwendig. Existenzgründer geben grundsätzlich die ersten zwei Jahre jeden Monat ab. Dies gilt auch für die Vermietung einer Ferienimmobilie.

Alle Kosten, die Mehrwertsteuer enthalten, werden dagegen gesetzt. Das heißt, Sie ziehen sich im Gegenzuge die Vorsteuer auf alle Ausgaben, die Mehrwertsteuer enthalten. Sie holen sich über die Umsatzsteuervoranmeldung diese Steuer auf alle Investitionen und laufenden Kosten

vom Finanzamt zurück und bezahlen dadurch nur den Nettobetrag. Das kann dazu führen, dass es sich bei Umsätzen unter der Bemessungsgrenze lohnt, freiwillig zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren, wenn umfangreiche Investitionen geplant sind. Interessant ist dabei zusätzlich, dass Sie sich aus den Kosten 19% als Vorsteuer ziehen, wogegen auf Ihren Umsätzen aus der Vermietung lediglich 7% Umsatzsteuer entstehen.

Ausführlich wird dies im Band 9 dieser Reihe erklärt. Der kurze Exkurs dient dem Verständnis des Beispiels und zeigt Ihnen für die Wirtschaftlichkeitsberechnung Ihres Wunschdomizils auf, welche Aspekte Sie zu berücksichtigen haben.

4.1.2 Spezifikationen

Um eine realistische Kalkulation der Mietpreise vorzunehmen, wird das Haus nach den im vorherigen Kapitel aufgeführten Kriterien beschrieben. Im Anschluss werden die Preise auf der Basis einer Internetrecherche auf Vermietungsportalen von Ferienimmobilien festgelegt.

∞ Region

Das Haus steht auf Eiderstedt, einer schleswig-holsteinischen Halbinsel der Nordseeküste, die sich großer Beliebtheit erfreut. Durch den Ort St.Peter-Ording mit seinem langen und breiten Strand handelt es sich um ein Top-Urlaubsgebiet.

∞ Lage

Das Domizil steht nicht in bester Lage in der ersten Wasserlinie, sondern ca. fünf Kilometer von St.Peter-Ording entfernt. Das Preisniveau ist gehoben, denn das Dorf gehört zum Einzugsgebiet und ist ruhig gelegen. Das zieht Menschen an, die mit ihren Haustieren verreisen und nicht direkt im Trubel wohnen möchten.

Grundversorgung bietet eine minimale Infrastruktur, komplett versorgen sich die Urlauber in vier Kilometer Entfernung.

∞ Größe der Wohneinheiten/Anzahl der Personen:

Es handelt sich um ein kleines Doppelhaus mit 90 qm pro Haushälfte, die jeweils für vier Personen ausgestattet sind. Es gibt pro Einheit geräumige

Wohn-Esszimmer mit dänischen Kaminöfen und separaten Küchen – außerdem zwei Schlafzimmer und ein Duschbad mit Fenster.

∞ Ausstattung und Komfort

Das Ferienhaus ist auf mittlerem Niveau ausgestattet. Es wird gehobene Qualität der Einrichtung geboten, die zu dem Stil des Landhauses passt – jedoch kein Luxus. Komfort bieten Kamine, Geschirrspüler, Waschmaschinen und ansprechende TV-Ausstattung. Badewannen, Sauna und Whirlpool werden nicht geboten. Es ist möglich, auf dem großen Grundstück eine Saunahütte zu bauen.

Die Ausstattung ist liebevoll und persönlich. Es wird das Motto ‚Zuhause auf Zeit‘ verfolgt. Viele Kleinigkeiten wie Gewürze, Kaffee, Tee, Öl, Teelichter, Woldecken etc. stellen Extras dar. Sie reduzieren das Gepäck der Gäste und sorgen für Urlaub vom ersten Moment an.

∞ Beschaffenheit

Es handelt sich um ein altes Reetdachhaus mit geschätztem Baujahr um 1700. Das Haus ist grundsaniert und modern isoliert, verfügt über eine Gasheizung, moderne Küchen und Duscbäder.

∞ Außenbereich

Der Garten ist mit 1500 qm relativ groß. Durch schönen alten Baumbestand entstehen Nischen und abgetrennte Bereiche, die Familien und Urlaubern mit Hund Entspannung bieten. Er ist eingezäunt und es werden Gartenmöbel, Strandkörbe und ein Grillplatz angeboten. Mehrere Parkplätze direkt hinter dem Haus sind vorhanden.

∞ Service

Eine Hausbetreuung empfängt die Gäste und versorgt sie auf Wunsch mit Informationen über Ausflugsziele und Einkaufsmöglichkeiten.

Sie übergibt das Haus gereinigt. Die Kosten werden separat berechnet.

∞ Zielgruppen

- Fans von St.Peter-Ording
- Familien mit maximal zwei Kindern, da pro Haushälfte vier Betten zu Verfügung stehen

- Menschen, die mit ihrem Haustier, insbesondere Hunden verreisen
- Befreundete Familien, die Individualität schätzen – so hat jede Familie eine eigene Küche und ein separates Bad
- Paare, die Ruhe und Erholung suchen
- Kleine Gruppen, die eine oder beide Haushälften buchen
- Raucher – werden nicht explizit beworben, aber es ist erlaubt

Zusätzlicher Aspekt

Beide Wohneinheiten besitzen einen Kamin und bieten somit Attraktivität für Gäste, die in der Nebensaison entspannen wollen. Dies steigert die Belegung im Winterhalbjahr.

4.1.3 Einmalige Kosten

In der nachstehenden Tabelle sind die Kosten der Kalkulation für den Kauf einer Immobilie und deren Einrichtung zusammengestellt. Auch der Start der Vermarktungsaktivitäten wird hier budgetiert.

Position	Betrag
Kaufpreis des Hauses incl. Einbauküchen	395.000,- € (30.000,- €)
Nebenkosten	
Makler 6,25% incl. Steuer	24.687,50 €
Notar 1,5%	5.925,- €
Grunderwerbsteuer 6,5%	23.725,- €
Sanierungs- und Renovierungskosten	10.000,- €
Umlaufvermögen also Einrichtung des Hauses: Möbel, Elektrogeräte und Geschirr etc.	25.000,- €
Vermarktung starten: Fotos und Texte, Portaleinträge, eigene Website, Flyer, Postkarten	4.050,- €
Reserve (individuell festzulegen, je nach Zustand der Immobilie)	3.000,- €
Summe	491.387,50 €

Tabelle 4: Kapitalbedarf Beispiel 1

4.1.4 Monatliche Kosten

Dieses Kapitel befasst sich mit den laufenden Kosten. Alle regelmäßig anfallenden fixen Positionen werden auf monatliche Beträge umgerechnet, damit die Aufstellung übersichtlich bleibt.

Zusatzinformation zu der Berechnung in diesem Beispiel:

Es handelt sich um ein Landhaus mit einer eigenen Drei-Kammer-Klärgrube, die einmal jährlich geleert wird, die Wasserkosten sind dadurch sehr niedrig. Das Haus ist zeitgemäß isoliert, so dass sich der Energieaufwand auf normalem Niveau befindet. Die Kosten sind in einer realistischen Größenordnung für diese Hausgröße ausgewiesen.

Monatliche Kosten	Betrag
Heizkosten, hier Gas	200,- €
Strom	70,- €
Wasser	10,- €
Grundsteuer, Müll, Klärgrubenleerung	50,- €
Versicherungen	70,- €
Werbung	70,- €
Gartenpflege	70,- €
Pauschale für Hausbetreuung	60,- €
Zweitwohnungssteuer	10,- €
Internetanschluss, GEZ	40,- €
Summe	650,- €

Tabelle 5: Nebenkosten des Beispielhauses 1

Anmerkungen zu den laufenden Kosten des Beispiels 1

Für das beschriebene Doppelhaus wird ein monatlicher Betrag in Höhe von 650,- Euro fällig. Die Energiekosten, die Werbung und der Internetanschluss enthalten Mehrwertsteuer, diese sind in der obigen Aufstellung herausgerechnet worden.

Mit der Hausbetreuung und Gartenpflege ist ein Kleinunternehmer beauftragt, der von der Umsatzsteuerpflicht befreit ist. Die Rechnungsbeträge gehen brutto in die Rechnung ein.

Da der Vermieter dieses Ferienhauses unternehmerisch tätig ist und ein Büro mit PC und allen Kommunikationsmöglichkeiten unterhält, wird die

Kalkulation der Immobilie nicht mit weiteren Verwaltungskosten belastet. Die Kosten für sein Büro trägt er bereits ohne den neuen Geschäftszweig. Dieser Business-Plan soll seine Bank überzeugen, somit werden die Kosten nicht höher als nötig ausgewiesen.

4.1.5 Einnahmen

Die Abschätzung des Umsatzes ist eine besondere Herausforderung für eine Ferienimmobilie, die Sie noch nicht einmal gekauft haben. Da die Bank diese Prognose für die Einschätzung des Projektes und Ihrer Kredittauglichkeit benötigt, gehört die Recherche der Mietpreise dazu. Sie werden sehen, dass Sie schnell den Überblick über das von Ihnen gewählte Marktsegment bekommen. Dann macht es Spaß, die Preise festzusetzen und auszurechnen, was Sie mit Ihrer Wunschimmobilie verdienen können. Zur Übung werden die Schritte für die drei Beispiele dieses Buches durchgeführt.

4.1.5.1 Preisgestaltung

Dass es außer Haupt- und Nebensaison weitere Preise gibt, wurde in dem allgemeinen Teil zur Konditionsgestaltung schon behandelt. Für den Business-Plan genügt es in der Regel, mit zwei Preisen zu rechnen. In St.Peter-Ording ist ein Dritter für die Monate Juli und August als Hochsaison üblich und wird berücksichtigt.

Als Vorbereitung für Ihre Recherche arbeiten Sie die Eckdaten Ihrer Immobilie heraus, um vergleichbare Domizile im Internet zu finden.

Die Wohneinheiten des Beispielhauses 1 sind in etwa gleich groß und ähnlich komfortabel eingerichtet. Der Garten wird gemeinsam genutzt. Für beide Haushälften wird die gleiche Miete festgesetzt.

Die Eckdaten für dieses Beispiel lauten:

- ∞ 90 Quadratmeter
- ∞ eingerichtet für 4 Personen, also familientauglich
- ∞ zwei separate Schlafzimmer
- ∞ Duschbad mit Tageslicht, Waschmaschine
- ∞ separate Küche mit Geschirrspüler
- ∞ moderne, mittlere gehobene Ausstattung
- ∞ dänischer Kaminofen im geräumigen Wohnzimmer mit Essbereich
- ∞ WLAN im Mietpreis enthalten
- ∞ Haustiere willkommen
- ∞ eingezäunter Garten
- ∞ ausreichend Parkplätze
- ∞ fünf Kilometer zum Strand
- ∞ Infrastruktur vier Kilometer entfernt

Die Preisrecherche ergibt die folgenden Preise:

- ∞ Hochsaison: 110,- Euro
- ∞ Hauptsaison: 98,- Euro
- ∞ Nebensaison: 85,- Euro

Die Zeiträume für die Hauptsaison werden für Juni, September und über Ostern, Weihnachten und Silvester festgesetzt. Für den Jahreswechsel bedeutet das die Abrechnung zum höheren Preis ca. vom 17. Dezember bis 06. Januar. Hochsaison ist lediglich im Juli und August. Das übrige Jahr wird zum Nebensaisonpreis vermietet.

Die Hauptsaison können Sie genauso bereits am 15. September enden lassen – einen großen Unterschied im Umsatz macht das nicht. In diesem Beispiel endet sie erst am 30. September.

4.1.5.2 Abschätzung der Belegungszahlen

Als Basis für die Prognose der Übernachtungszahlen in Beispiel 1 dient der Kalender von 2018 mit dem Osterfest Anfang April.