



Bild: Landal GreenParks GmbH

# Der Traum vom eigenen Ferienhaus

Immer mehr Menschen machen ihn wahr. Für viele Rheinländer sind die Niederlande und die Eifel attraktiv.

Die Tür aufsperrn und auch im Urlaub sofort zuhause sein – diesen Traum vom eigenen Feriendomizil leben inzwischen immer mehr Deutsche. Und dafür gibt es zwei Gründe: Die Sehnsucht nach Heimat und Vertrautem und die Entwicklung an den Finanzmärkten. Für das ersparte Geld gibt es kaum Zinsen und die Hypothekenzinsen sind günstig. Und dabei muss es nicht immer Mallorca oder Italien sein. Für Rheinländer sind die Niederlande seit jeher eine beliebte Ferienregion. „Besonders populär sind die Küstenregionen und auch die Wasserlagen im Landesinneren“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter von Poll Immobilien. Oder Zeeland mit Ferienorten wie Oostkapelle, Westkapelle und Domberg.

**Infrastruktur prüfen.** Das wichtigste Kriterium für eine Kaufentscheidung sollte immer die Lage sein. In Küstenorten zum Beispiel wünschen sich viele Urlauber Meerblick. Gibt es in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitaktivitäten? Eine günstige Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz, eine intakte Infrastruktur sowie attraktive

Ausflugsmöglichkeiten? Wer sein Feriendomizil vermieten möchte, sollte auf eine komfortable Ausstattung achten. Um einen verregneten Tag gemütlich zu gestalten, sind großzügig geschnittene Räume mit Kamin, Sauna und Fußbodenheizung besonders gefragt.

„**Im Ausland gelten oft völlig andere Regeln für den Kauf.**“

**Renditemöglichkeit.** Eine Auslastung von neun bis zehn Monaten sei dann keine Seltenheit. „Mieteinnahmen von 35.000 bis 40.000 Euro im Jahr und eine Rendite von fünf bis acht Prozent sind möglich“, sagt Albrecht Hofmann von meh-Immobilien. Das Unternehmen vermittelt Ferienimmobilien in Holland und berät deutsche Kunden beim Kauf. Letzteres ist nötig. Denn wer in Holland eine Immobilie kauft, darf damit noch lange nicht machen, was er will. Viele Gemeinden haben ihre eigenen Vorschriften für Eigennutzung und geben vor, in welchem Umfang vermietet werden darf. „In manchen Regionen darf zum Beispiel nur Eigentum erwor-

ben werden, wenn der Besitzer nachweist, dass er mindestens 180 Tage im Jahr vor Ort lebt“, so Daniel Ritter. Damit wollen die Gemeinden verhindern, dass die Orte im Winter veröden.

**Sonderfall Ferienpark.** Anders ist das in Ferienparks. „Alle unsere Parks sind vermietet, eine eigene Nutzung ist nur begrenzt möglich“, sagt Simone Clemens, Sprecherin von LandalGreenParks. Wie dies genau aussieht, hänge vom Park, von den Vereinbarungen mit der Gemeinde, dem Betreiber oder der Eigentümergemeinschaft ab. LandalGreen betreibt Ferienparks in ganz Europa. Von den rund 10.000 Ferienhäusern sind 7.000 in Privatbesitz. Käufer müssen die Bedingungen des Parks anerkennen. Bei Bau und Ausstattung haben sie in der Regel kaum Mitspracherecht. Meist gibt es Eigentümervereine.

**Genau informieren.** Dafür kümmert sich der Eigentümer des Parks um die Infrastruktur wie Spielplätze, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. „Wer sich dafür interessiert, sollte sich ausführlich über den Park, die Region, die Erfahrungen anderer Eigentümer und die Ergebnisse der Vergangenheit



Bild: Torsten Schroder / pixelio.de

## Endlich da!

Das eigene Domizil für das Wochenende. Kurzurlaub und Sommerfrische ist eine feine Sache.



Nicht in der Serengeti, sondern in Callantssoog in Nordholland ist diese komfortable Zeltunterkunft zu vermieten.

Bilder: Happy Home; Belvilla; www.casamundo.de



In Gelderland wurde die Windmühle zum Ferienhaus umgebaut.



Im Inneren der Getreidemühle trifft Urtümllichkeit auf modernen Komfort.

informieren“, sagt Clemens. In den Parks seien verschiedene rechtliche Strukturen möglich, die sich auf die persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten und die Dauer der Mietverträge auswirken können. Wer nicht selbst vermieten will, kann dies über eine Agentur abwickeln. In Holland bieten auch viele Makler den Service an.

**Vorvertrag ist bindend.** Hofmann, der als Steuerberater und Rechtsanwalt Deutsche zum Immobilienkauf in Holland berät, weist auf den wichtigsten Unterschied bei Immobiliengeschäften hin: „In Holland ist bereits der Vorvertrag verbindlich. Anders als in Deutschland ist der Immobilienkauf nicht erst nach dem Notartermin perfekt, sondern schon mit der ersten Unterschrift.“ Den Kaufvertrag setzt meist der Makler auf. Da der Makler in den Niederlanden nicht für beide Parteien tätig sein kann, müssen sowohl Verkäufer als auch Kaufinteressent ihren eigenen beauftragen. Die Grunderwerbsteuer in den Niederlanden beträgt zwei Prozent.

**Großzügige Steuerregeln.** Durch die holländischen Steuerregeln

wird es den Käufern ermöglicht, ihre Immobilie steuergünstig zu unterhalten beziehungsweise zu vermieten. „Der Gesetzgeber ermittelt einmal jährlich den Wert des Hauses“, so Hofmann. Davon werden die Schulden abgezogen, mit denen die Immobilie belastet ist, ebenso ein Freibetrag von 30.000 Euro pro Miteigentümer. „Kauft beispiels-

weise ein Ehepaar ein Haus, das zum Teil fremdfinanziert ist und neutralisiert den verbleibenden Eigentumsanteil durch mehrere erwachsene Kinder als Miteigentümer, fallen unter Umständen gar keine Steuern an“, erklärt Hofmann.

**Heimische Ferienregionen.** Wer sich nicht mit den Regeln ei-

nes ausländischen Immobilienmarktes beschäftigen will, kann sich auch für ein Feriendomizil innerhalb Deutschlands entscheiden. Hier sind die Nord- und Ostseeküste und Mecklenburg-Vorpommern mit Abstand die beliebtesten Regionen. Ganz oben auf der Preisskala liegen die fachgerecht restaurierten Reetdach-Villen mit großen Grundstücken auf dem Darß, Rügen und Usedom, so eine Erhebung des Immobilienportals Fewo-direkt und des Maklerunternehmens Engel & Völkers.

## **i** DAS EIGENE FERIEHAUS VERMIETEN

Wer sein Ferienhaus vermieten möchte, hat die Wahl, ob er sich darum selbst kümmert oder eine Agentur beauftragt. Allerdings ist diese Dienstleistung nicht umsonst. Experte Albrecht Hofmann: „Am lukrativsten ist es deshalb, selbst zu vermieten.“ Viele Eigentümer böten ihre Ferienimmobilie zunächst über Vermittlungsportale an. Wenn es gut laufe und sie Kontakte geknüpft hätten, würden sie die Vermietung dann selbst übernehmen. Für kleinere Services wie Schlüsselübergabe oder einem Notdienst ist es sinnvoll, einen lokalen Anbieter zu beauftragen. Gut vermieten lassen sich komfortabel ausgestattete Häuser mit Kamin, Fußbodenheizung und Sauna.



**Vor der Haustür.** Deutlich näher an Köln liegen Eifel und das Ahrtal als Urlaubs-Klassiker. Sie wurden von den Immobilienexperten auf Platz sieben unter Deutschlands beliebtesten Urlaubsregionen eingestuft. Die vulkanische Landschaft mit ursprünglicher Natur und Kraterseen ist ein Paradies für Radfahrer und Wanderer. Wer sein Domizil vermieten will, wählt am besten eines, von dem aus Rad- und Wanderwege gut zu erreichen sind. Neben Immobilien auf dem freien Markt gibt es auch hier Ferienparks. Landal zum Beispiel betreibt zwei in der Eifel. Valerie Herberg