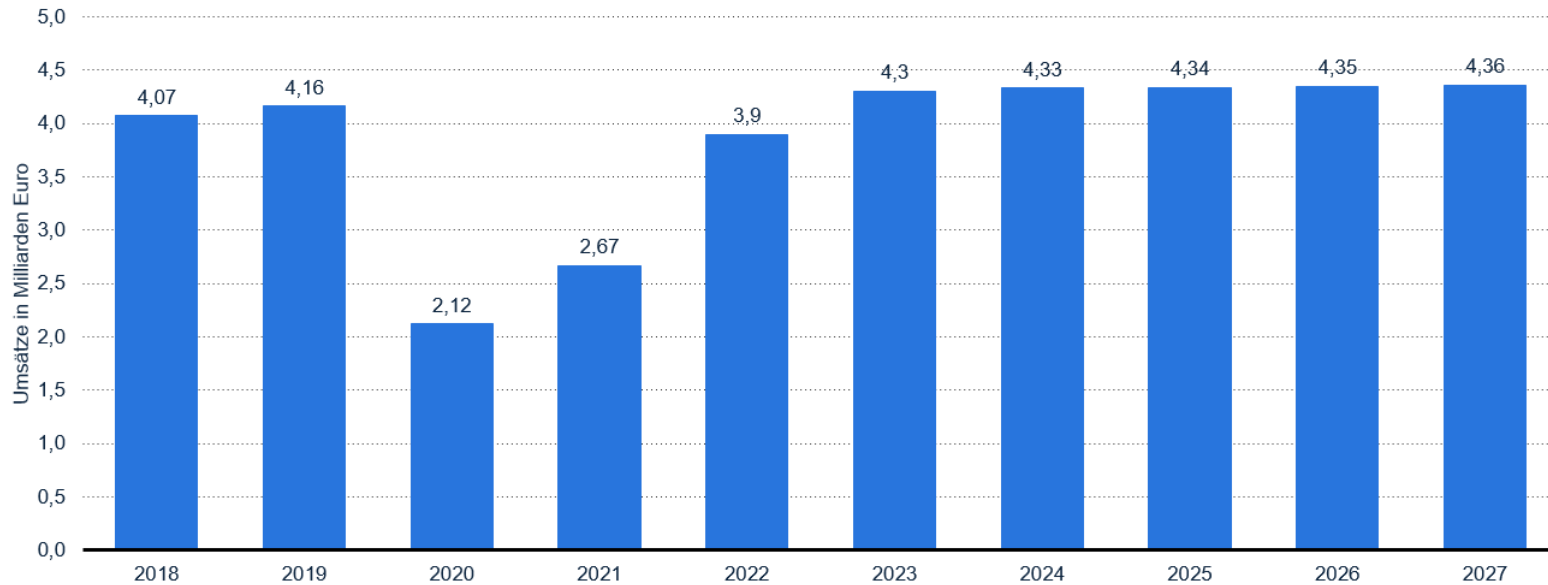


DER FERIEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

DER FERIEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Umsatz im Marktsegment Privat- & Ferienwohnungsvermietung in Deutschland in den Jahren 2018 bis 2027 (in Milliarden Euro)

Umsatz im Marktsegment Privat- & Ferienwohnungsvermietung in Deutschland bis 2027



Quelle: Statista, Ferienhäuser und Wohnungen in Deutschland 2022

DER FERIEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND



Quelle: Engel & Völkers Ferienimmobilien Bericht 2023

DER FERIEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND



Quelle: Engel & Völkers Ferienimmobilien Bericht 2023

DER FERIEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

- TOP-Lagen:
Sylt, Tegernsee, Starnberger See
- Premiumlagen:
Ostfriesische Inseln, insb. Norderney;
nordfriesische Inseln Föhr, Amrum;
Ostsee, insb. Rügen, Usedom und Fischland
Darß-Zingst
- Attraktive Nebenlagen:
Mecklenburger Seenplatte, Allgäu,
Bodensee, Chiemsee, Harz, Bayerischer
Wald, Sächsische Schweiz, Schwarzwald
- Städte: Berlin, Hamburg, München. Zweckent-
fremdungsverbot-G in Berlin seit 2014/18



DER FERIEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

- Preisentwicklung am Beispiel **Sylt**
 - Kaufpreise Haus

2019	2023
Ø 8.600,00 € /m ²	Ø 13.738,00 € /m ²
	Untere Range 9.700,00 € /m ²
	Obere Range 20.500,00 € / m ²



+ 60 %

- Höchststand: Sommer 2022, seit dem 5 bis 10 % rückläufig
- Aktuell: Leicht rückläufig
- Trend: Nächste 5 Jahre stabil, Top-Lagen, leichtes Plus

Quelle: <https://www.engelvoelkers.com/de-de/ferienimmobilien/download-marktbericht/>

DER FERIEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

– Kaufpreise ETW Sylt

2019	2023
Ø 6.740,00 €/m ²	Ø 10.500,00 €/m ²
	Untere Range 9.000,00 €/m ²
	Obere Range 18.600,00 €/m ²



+ 55 %

- Miete Sylt 2023: Durchschnitt Haus: 21,10 €/m² und ETW: 18,00 €/m²
- Reetdachhaus mit Meerblick 1972 DM 470.000,00 heute ca. € 3,5 Mio.



**BESONDERHEITEN BEIM
IMMOBILIENKAUF –
DAS SOLLTEN SIE BEACHTEN**

BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF

- Gesamtkosten im Auge behalten:
 - Kaufpreis (KP)
 - Nebenkosten: Makler, ca. 5-6 % des KP, Aufteilung zwischen Verkäufer + Käufer; Notar: Bei einem KP von € 1,5 Mio. ca. 6.500,00 €
 - GrESt 3,5 % in Bayern – 6,5 % in Schleswig Holstein
 - Finanzierungskosten; aktuelle Zinsentwicklung beachten, aktuell wieder leicht rückläufig
- Prüfung der Immobilie (sachlich)
 - 3 wesentliche Punkte: 1. LAGE, 2. LAGE, 3. LAGE
 - unabhängiger Sachverständiger
 - technische Überprüfung
- Prüfung der Immobilie (rechtlich)
 - Denkmalschutz, Naturschutz, Baurecht, Energiezertifikat, aktuell Situation der Wärmeversorgung, evtl. Heizungsaustausch erforderlich?

BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF

- Laufende Kosten nicht vergessen
 - Grundsteuer
 - Zweitwohnungsteuer
 - Hausverwaltung; Hausgelder, Umlagen
 - Energiekosten, Gas, Wasser, Strom
 - Gemeindeabgaben, Müll, Abwasser
 - Renovierungskosten (bei Vermietung an Feriengäste) in kürzeren Abständen erforderlich

BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF

- Der Vertragsschluss; Verfahrensherrschaft liegt beim Notar
 - Notarieller K-Vertrag erforderlich; idR kein Vorvertrag; Verpflichtung zum Abschluss eines KV ist wiederum beurkundungspflichtig;
 - Die Urkunde erstellt der Notar; er besorgt sich aktuelle Grundbuchauszüge;
 - idR persönliche Anwesenheit der Vertragsparteien beim Notar, Vertretung durch Vollmacht oder vollmachtlose Vertretung mit nachträgliche Genehmigung möglich; evtl. Aufteilung in Angebotsurkunde und Annahmeerklärung; Frist der Annahme nicht länger als 3 Monate;
 - Urkundssprache idR Deutsch; jede andere Sprache ist möglich, die Parteien und der Notar müssen die Sprache, in der beurkundet wird, beherrschen, evtl. Dolmetscher erforderlich;
 - Für das Grundbuchamt ist eine Urkunde in deutscher Sprache erforderlich; deshalb bietet es sich an, die Urkunde zumindest auch in deutsch zu fassen;
 - Bei Beteiligung juristischer Personen Vertretungsnachweise der handelnden Personen erforderlich, soweit diese nicht aus dem Handelsregister ersichtlich sind;
 - Beim Kauf von einem Bauträger ist zwingend eine sog. 2-Wochenfrist zu beachten. Besonderer Schutz für Verbraucher.

BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF

■ Kaufpreiszahlung

- Nur in Ausnahmefällen: Abwicklung der Zahlung über ein Notaranderkonto (hohe Kosten).
- Die Regel ist die Direktzahlungsmethode; Fälligkeit des Kaufpreises dann, wenn:
 - Die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist;
 - Die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde vorliegt;
 - Die Lastenfreistellung sichergestellt ist
- Der Notar hat diese Punkte zu prüfen und zu bestätigen. Er übermittelt den Vertrag an
 - Finanzamt, Grunderwerbsteuerstelle
 - Grundbuchamt
 - und idR an die finanzierende Bank des Käufers und die Gläubigerbank des Verkäufers
- Notar stellt den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann, wenn:
 - **Ab 1. April 2023 neu:** Die KP-Zahlung muss per Überweisung nachgewiesen werden
 - Zahlungsnachweise, Konto-Auszug und Überweisungsbelege vorliegen
 - Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt

BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF

- **Besitzübergang (= Schlüsselübergabe)**
Nutzen und Lasten der Immobilie gehen auf den Käufer über
d.h. mit dem Tag des Besitzübergangs hat der Käufer die laufenden Kosten der Immobilie zu tragen. Der Tag der Besitzübergabe ist idR der Tag der KP-Zahlung
- **Eigentumsübergang**
Erfolgt mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch und kann daher nicht von den Parteien festgelegt werden
- **Besonderheiten beim Kauf vermieteter Immobilien**
 - Kautions,
 - Vorkaufsrecht

BESONDERHEITEN BEIM IMMOBILIENKAUF

- Gibt es als Ausländer beim Erwerb etwas zu beachten ?
 - Deutschland zählt zwar zu einem der teuersten Länder Europas bei Immobilien, aber auch zu den wohl liberalsten, was den Erwerb von Immobilien betrifft,
 - Deutschland (relativ) stabiler Immobilienmarkt,
 - Staatsbürgerschaft beim Erwerb spielt keine Rolle, anders z.B. in Österreich oder der CH
 - bei juristischen Personen als Erwerber bestehen allerdings Einschränkungen durch das GWG; Transparenzregisterauszug (TRA) erforderlich; Beurkundungsverbot für den Notar bei Nichtvorlage eines TRA und lückenlosem Nachweis des wirtschaftlich Berechtigten,
 - Sprachbarriere; evtl. Dolmetscher erforderlich, dieser darf mit den Parteien nicht verwandt oder verschwägert sein; er muss nicht vereidigt sein;
 - Erwerb einer Immobilie in Deutschland hat keinen Einfluss auf den ausländerrechtlichen Status des Erwerbers;
 - Finanzierung des Erwerbs aus dem Ausland; beim Geldtransfer vom Ausland sind besondere Meldepflichten zu beachten. Beispiel aus meiner Praxis: Erwerb von Südafrika aus; Abwicklung der KP-Zahlung über deutsche Banken.

STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Erwerb:**
 - Grunderwerbsteuer; Steuersätze von 3,5 % in Bayern bis zu 6,5 % in Schleswig Holstein; Steuersätze wurden in den letzten Jahren bis auf Bayern um teilweise bis zu 3,5 % erhöht.

- **Laufende Nutzung**
 - Steuerliche Behandlung ist abhängig von der konkreten Nutzung der Ferienimmobilie
 - Ausschließliche Eigennutzung; idR keine steuerliche Relevanz
 - Ausschließliche Vermietung; idR werden dann Einkünfte aus V+V oder Gewerbebetrieb erzielt, dann evtl. auch USt-Pflicht und GewSt-Pflicht. Die mit der Immobilie i.Z. stehenden Kosten können als Werbungskosten/Betriebsausgaben steuermindernd abgesetzt werden
 - Gemischte Nutzung; hier hat idR eine Aufteilung der Kosten zu erfolgen; Aufteilungsmaßstab: Verhältnis der Nutzungszeiten selbst/fremd
 - Abgrenzung zur Liebhaberei

ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE IM WEGE DER VORWEGGENOMMENEN ERBFOLGE / ERBSCHAFT

ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE IM WEGE DER VORWEGGENOMMENEN ERBFOLGE / ERBFALL

■ Schenkung/Erbschaft

- Die Steuersätze hängen ab vom Verwandtschaftsgrad zwischen Schenker und Beschenktem. bzw. Erblasser und Erben.
Grundsatz: Je näher der Verwandtschaftsgrad ist, desto niedriger der Steuersatz
- Freibetrag zwischen Eheleuten € 500.000,00
- Freibetrag zwischen Elternteil und Kind jeweils € 400.000,00
- Die Freibeträge werden alle 10 Jahre gewährt, was Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Schon beim Erwerb der Immobilie sollte darauf geachtet werden, wer denn die Immobilie erwirbt.

■ Beispiel:

Anschaffung der Ferienimmobilie 2019 von Eheleuten V und M für € 2 Mio. V und M haben 2 Kinder, K1 und K2. 2021 verstirbt der V; keine letztwillige Verfügung vorhanden, d.h. es gilt die gesetzliche Erbfolge:

Lösung: Nachlass € 1 Mio. M erbt € 500.000,00 -Freibetrag, ErbSt = 0

K1 und K2 erben jeweils EUR € 250.000,00 -Freibeträge, ErbSt = 0

Wäre V Alleineigentümer gewesen: Nachlass € 2 Mio. M müsste nach Abzug des Freibetrags von € 500.000,00 € 500.000,00 x 15 % = € 75.000,00 versteuern und K1 und K2 jeweils € 100.000,00 x 11 % = jeweils € 11.000,00. Gesamtbelastung somit: € 97.000,00.

KONTAKT



Dr. Axel Berninger
Rechtsanwalt, Notar, Partner

Schindhelm
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
D-30159 Hannover, Aegidientorplatz 2 B
Tel. +49 511 53460-222
Fax +49 511 53460-250
axel.berninger@schindhelm.com