

RENDITE MIT ERHOLUNGSWERT: der Traum vom eigenen Ferienhaus



FERIENIMMOBILIEN

Urlaub und Geldanlage

Wer ein Lieblingsland für die Ferien hat, kann sich dort eine **Wohnung** anschaffen. Das macht etwas Arbeit, **lohnt sich** aber **doppelt. Hier kommen drei Klassiker und ein Geheimtipp**

von NATHANAEL HÄFNER

Nach zwei Jahren Corona-Tristesse zieht es die Deutschen wieder in den Urlaub. Der Umsatz mit Pauschalreisen liegt 2022 mit 29,6 Milliarden Euro noch nicht auf Vor-Pandemie-Niveau, hat sich seit 2020 jedoch stetig gesteigert. Daneben reisen viele immer wieder in das selbe Land. Zum 20. Mal nach Mallorca oder zu den Naturwundern Schwedens. Wer ohnehin immer wiederkehrt, für den lohnt sich die Überlegung, eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus anzuschaffen. Das kann sich gleich mehrfach lohnen. Langfristig spart man Hotel- und Unterbringungskosten und verreist günstiger. Zudem sind Besitzer einer Ferienwohnung flexibler, sofern sie nicht selbst mit Vermietung Geld verdienen möchten, also reine Selbstnutzer sind. Schließlich lohnen viele Immobilien im Ausland auch als Geldanlage. Nie wieder Hotelläger, gleichzeitig den Traum

vom Eigenheim am Meer erfüllen, dazu auch noch Altersvorsorge betreiben? Ganz so einfach ist es nicht. Schließlich hat jedes Land andere Regularien, in der Fremde kann die Sprache Probleme bereiten. Fachkräftemangel und Baustopp sorgen auch die deutschen Nachbarländer. Damit zieht sich eine Renovierung schon mal in die Länge. Je nach Region unterscheiden sich die Anforderungen. Und für gewisse Pflichten bleibt es nicht aus, im gewünschten Land vorbeizuschauen, sodass Reisen anfallen. Wer eine Ferienwohnung über Airbnb und andere Portale vermietet, muss sich kümmern oder Hausmeister beschäftigen.

Um Ihnen mehr Klarheit zu verschaffen, hat sich FOCUS MONEY drei Klassiker und einen Geheimtipp angeschaut. Es geht nach Spanien, Frankreich, Schweden und in das aufstrebende Ostland Rumänien. ■ ▷

SPANIEN



Mehr als Mallorca

Das Land

Spanien leidet noch immer unter den Folgen der Corona-Krise. Mit 12,4 Prozent weist Spanien die höchste Arbeitslosigkeit in Europa auf. Junge Fachkräfte zieht es gen Norden, gerade Akademiker versuchen ihr Glück auch in Deutschland. 14,7 Prozent trägt der Tourismus laut Datenanbieter Knoema zur spanischen Wirtschaftsleistung bei. Damit ist er einer der größten Wirtschaftsbereiche des Landes. Besonders deutlich zeigt sich dies auf den Balearenischen Inseln. Immerhin: 2022 erlebte Mallorca ein Rekordjahr und erholte sich von Corona. Zugleich beabsichtigt die regionale Regierungschefin Francina Armengol, die Balearen zur „ersten Tourismusregion mit Kreislaufwirtschaft zu machen“. Inseln wie Mallorca wollen vom Ballermann-Image weg und sperrten Strände während der Corona-Krise nachts.

Beliebte Ziele am Festland sind die katalonische Hauptstadt Barcelona mit dem labyrinthartigen gotischen Viertel, die Hauptstadt Madrid mit dem Königspalast, vielen Parks und dem Museo Prado. Andalusiens Hauptstadt Sevilla besticht mit ihrer kunstgeschichtlichen Vergangenheit und Flamenco. In einer der gotischen Kathedralen ist Christopher Kolumbus begraben.

Was zu beachten ist

Nur wer in Spanien steuerlich gemeldet ist, darf Grund erwerben. Dazu muss man eine Steuer-ID beim spanischen Finanzamt beantragen. Ein klarer Vorteil: Im Gegensatz zu den meisten europäischen Ländern braucht es hierbei jedoch keinen Inländer, der für einen Käufer bürgt. Beim Notartermin ist die Amtssprache Spanisch, ein Übersetzer für Leute ohne Spanischkenntnisse also Pflicht. Jährlich müssen Immobilienbesitzer eine Steuererklärung abgeben, selbst wenn sie als Selbstnutzer keinerlei Einnahmen erzielen. Beim Kaufen fallen je nachdem, ob neue oder gebrauchte Immobilie, zwei oder eine Steuer an. Wer eine gebrauchte Immobilie kauft, zahlt die Grunderwerbsteuer ITP zwischen fünf und elf Prozent, je nach Region variiert diese. Auf den Balearen mit Mallorca beträgt die ITP 8 bis 13 Prozent. Übersteigt der Kaufpreis nicht 200 000 Euro und handelt es sich um den Erstwohnsitz, liegt diese jedoch nur bei fünf Prozent.

Käufer einer neuen Immobilie direkt vom Bauherrn oder Bauträger hingegen zahlen die Mehrwertsteuer (IVA/IGIC) sowie die Stempelsteuer (AJD). Die Mehrwertsteuer liegt beim Erstverkauf bei zehn Prozent, bei Zweit- oder Folgeverkauf bei 21 Prozent. Auf den Kanaren beträgt sie stets nur sieben Prozent. Die Stempelsteuer für die notarielle Urkunde variiert zwischen 0,5 und 1,5 Prozent des Immobilienpreises.

Chancen

Mallorca will nachhaltiger werden, die Touristenmassen begrenzen. Das widerspricht jedoch keinem Investment. Denn die Lieblingsinsel der Deutschen wird auch langfristig Menschen locken. In der ersten Hälfte 2022 kamen mit 5,2 Millionen Urlaubern viermal so viele Menschen auf die Balearischen Inseln als in der ersten Jahreshälfte 2021 und nur sechs Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2019. Die Pandemie scheint, zumindest was die Urlaubszahlen angeht, überwunden zu sein. Eine Idee für ein Investment: Peguera. Das ruhige Städtchen liegt am Rand der Palma-Bucht 30 Minuten vom Flughafen entfernt und wird überwiegend von Deutschen bewohnt. Partytourismus ist dem Ort fremd. Löhnend sind eigentümergeführte Anlagen. Hier gibt es Wohnungen ab 5000 Euro pro Quadratmeter, innerhalb der vergangenen 20 Jahre haben sich die Preise verdreifacht. In Top-Lagen mit Meerblick müssen Kaufinteressierte Quadratmeterpreise von 8000 bis 10 000 Euro einkalkulieren. Für eine 35-Quadratmeter-Wohnung müssen Selbstnutzer mit Nebenkosten von 300 Euro monatlich rechnen. Etwa 50 Euro davon fallen für die Verwaltung an. Der Vorteil an einer Eigentümergemeinschaft: Für den monatlichen Beitrag hält sie die Anlage instand und kümmert sich etwa um neue Grünanlagen, den Pool oder schnelleres Internet. Der eigene Verwaltungsaufwand minimiert sich. Zudem sind viele Eigentümer gerade in Peguera deutsch, die Sprachbarriere entfällt. Und: Auch in Spanien sind Handwerker Mangelware, selbst auf Mallorca lebende deutsche Handwerker sind monatelang ausgebucht. Über die Nachbarn in einer Anlage kommt man schneller an Dienstleister und Handwerker, die auf dem freien Markt kaum zu erreichen sind. Ein Eigentümer in Peguera aus Deutschland sieht große Vorteile gegenüber einer freistehenden Finca: „Da ist man gern mal das Zehnfache, verglichen mit einer Wohnung in einer Anlage, los“, sagt der Eigentümer. Zudem müsse man sich von Deutschland aus selbst um Verwaltung, Gärtner, Hausmeister und Überwachungsfirma kümmern.

Meerblick kostet extra: eine Bucht auf Mallorca

Geheimtipp

RUMÄNIEN



Spottbillig zum Skifahren

Das Land

Von der Schwarzmeerküste über landwirtschaftliche Regionen in Moldau bis zu den höchsten Bergen Europas nach den Alpen, den Karpaten: Rumänien bietet einiges an Natur, allerdings ist das Land im EU-Vergleich bitterarm, 600 Euro beträgt der Mindestverdienst, offiziell. Viele arbeiten schwarz jedoch für weniger. Das Pro-Kopf-Einkommen liegt bei 12 566 Euro, in Deutschland beträgt es fast das Dreifache. Noch immer jedoch plagt Korruption das Land. Auf dem Korruptionsindex von Transparency International belegte Rumänien 2021 Rang 55, auf einem Level mit China und Montenegro. In der EU stehen nur Ungarn und Bulgarien schlechter da.

Hoffnung machte in den vergangenen Jahren die Juristin Laura Codruta Kövesi. Sie leitete bis 2018 die nationale Anti-Korruptions-Behörde und sitzt aktuell der Europäischen Staatsanwaltschaft vor.

In Transsilvanien lebten früher die deutschsprachigen Siebenbürger Sachsen. Der aktuelle Präsident Klaus Johannis etwa gehört ihnen an. Eine bekannte Hochburg stellt Braşov (Kronstadt) mit der imposanten Schwarzen Kirche dar. Der Anteil der Minderheit beträgt weniger als 15 000 Menschen in Siebenbürgen, doch noch immer sprechen einige Rumänen Deutsch.

Was zu beachten ist

In Rumänien fällt keinerlei Grunderwerbsteuer an. Die Notarkosten betragen etwa zwei Prozent des Kaufpreises. Vor einem Hauskauf besteht in Rumänien üblicherweise ein Vorvertrag, der den endgültigen Verkaufspreis, eine Vorauszahlung, Zahlungsweise, Frist für Zahlung und Immobilienübergabe beinhaltet. Der Vorvertrag empfiehlt sich, denn in der rumänischen Rechtsordnung gilt nur ein eingeschränkter Gutgläubensschutz bezüglich Grundbucheintragungen. Der öffentliche Notar prüft in der Regel nur

oberflächlich, wie die Geschichte eines Objekts aussieht, wie es um den baulichen Status bestellt ist und ob Ansprüche von Voreigentümern bestehen.

Eine Due Diligence im Rahmen des Vorvertrags kann Klarheit schaffen, dabei sollten sich Interessierte an spezialisierte Anwälte wenden. Zwingend ist der Vorvertrag allerdings nicht. Notarkosten sind der Kanzlei bar zu zahlen. Hier erhalten Käufer einen „bon fiscal“ vom Notar, den sie gut aufbewahren sollten. Achtung: Trotz EU-Beitritts ist Rumänien noch nicht Teil der Euro-Zone und führt noch den Lei (RON) als Währung, wobei ein Euro gegenwärtig knapp fünf Lei entspricht. Der Kaufbetrag lässt sich in Euro überweisen und am Kauftag in Lei gutschreiben. Der Einfachheit halber sollte der Kaufpreis im Vertrag in Euro festgehalten sein. Nach Kauf hat man 30 Tage Zeit, um sich als Besitzer eintragen zu lassen, sonst wird eine Strafe in Höhe von fünf Prozent der Kaufsumme fällig. Um Immobilien in Rumänien zu kaufen, müssen Ausländer eine rumänische Steuernummer beantragen, das dauert etwa drei bis fünf Werktage. Mit der praktischen App „CityOn“ lässt sich von Straßenzettel bis Steuern alles einsehen, da bei fast allem in Rumänien die Steuernummer vermerkt wird, die deutsche Steuer-ID und Personalausweisnummer bündelt. Das vereinfacht Abläufe und soll wohl auch Korruption eindämmen.

Chancen

Noch immer reisen viele Rumänen an die Schwarzmeerküste in den Klassiker Mamaia. Doch die Tendenz ist rückläufig. Zu überlaufen scheint vielen das „rumänische Saint-Tropez“, mehr als eine Million Rumänen reisten 2022 daher im Urlaub nach Griechenland. Für eine Ferienwohnung rentiert sich ein Ort nahe des Karpaten-Gebirges, etwa in Sinaia.



Skipisten zum Sonderpreis: Die Preise in den Karpaten sind erschwinglich

Der Skiort liegt nur eine Stunde nördlich von Bukarest. Eine Anwohnerin im Staatsdienst, die anonym bleiben möchte, hat eine Zweizimmerwohnung in Sinaia geerbt. 30 000 Euro hat sie dafür – unrenoviert – geboten bekommen, stattdessen hat sie sie komplett saniert, samt Küche für 15 000 Euro. Die Handwerker hierfür hat sie über Kontakte gefunden. „Die meisten rumänischen Handwerker arbeiten in Westeuropa, für kurzfristige Arbeiten ist es sehr schwer, welche zu finden“, sagt die Erbin. Die Nebenkosten für die Wohnung liegen jährlich bei einigen Wochen Nutzung bei etwa 400 Euro. Das zahlen andere in europäischen Top-Lagen im Monat.

Dass die Anwohnerin die Wohnung behielt, lag nicht nur an der Tochter, sondern auch an der Lage: Im Neo-Renaissance-Schloss Peleş residierte König Karol von Rumänien im Sommer, auch Kaiser Franz Joseph besuchte die Gegend Ende des 19. Jahrhunderts. Sinaia wächst, im Ort auch deutlich sichtbar, immer stärker, bis hin zur mittleren Gondelstation auf 1400 Metern Höhe. Von den höheren Lagen aus hat man eine herrliche Sicht auf das nach dem Fluss benannte Prahova-Tal, das sich zwischen das Bucegi- und das Baiu-Gebirge schmiegt.

Wer sich für ein Domizil in Rumänien interessiert, hat einen klaren Vorteil: Die Kaufpreise für Wohnungen sind laut Datenanbieter Numbeo, gerade außerhalb der Großstädte wie Bukarest (2000 Euro pro Quadratmeter), Cluj (3000) oder Timisoara (1800), spottbillig. In Sinaia liegen sie zwischen 500 und 1000 Euro pro Quadratmeter. Wofür man in Deutschland eine Doppelhaushälfte erstet, damit erwirbt man in Rumänien ganze Villen. Klar ist aber auch: Der Leerstand in Rumänien ist erheblich, viele schöne Gebäude verfallen. Hier empfiehlt sich ein sachverständiger Blick samt Gutachten.



Kalt und günstig am Polarkreis

Das Land

Nicht erst seit Schweden-Krimis und Pipi Langstrumpfs Taka-Tuka-Land ist Schweden ein Sehnsuchtsort vieler Deutscher. Im „OECD Better Life Index“ belegt Schweden einen der Spitzenplätze mit Ländern wie Norwegen, Schweiz und Island. Die Schweden zählen zu den glücklichsten Menschen der Welt.

In den Küstenregionen in Südschweden erreichen die Wassertemperaturen im Sommer bis zu 20 Grad. Sie sind auch via Fähre von Norddeutschland aus gut zu erreichen. Im Zuge des Klimawandels vermeiden Hitzewellen immer mehr Urlaubern den Sommeraufenthalt im Süden – ein Vorteil für Schweden. Am günstigsten sind Ferienhäuser im Norden. Dafür fallen die Winter harsch aus, mit viel Kälte, wenig Tageslicht und langen Nächten. Das drückt sich allerdings in niedrigen fünfstelligen Preisen aus.

Was zu beachten ist

In Schweden ist alle zehn Jahre ein Energiepass fällig. Daher ist es wichtig, bei einem Objekt zu schauen, ob der Energiepass aktuell ist. Bei bestehenden Hypotheken (pantbrev) kommen Interessierte teils an bessere Konditionen. Wer etwas in Seennähe ersteht, sollte sich nach der Wasserqualität erkundigen. Zudem gilt in Schweden der Wettstreit unter Bieter. Nach schriftlichen Angeboten erhält der Meistbietende das Objekt. Er hat jedoch keine Abnahmepflicht und kann das Angebot annullieren lassen. Online auf Maklerportalen steht in der Regel das höchste Gebot. Für Zahlungen und Finanzierungen empfiehlt sich ein Konto bei einer schwedischen Bank. Hat man sich zum Kauf entschieden, vereinbart man mit Makler und Bank einen Termin, um den „Kaufbrief köpebrev“ zu unterzeichnen. Zehn Prozent Anzahlung sind wenige Tage danach üblich, bis zur Übergabe ist die gesamte Summe fällig. Ein Notar ist in Schweden nicht vonnöten, Käufer unterzeichnen bei der Bank. Anschließend tragen sie sich ins Grundbuch ein. Maklergebühren trägt einzig der Verkäufer. Unseriöse Makler versuchen, Interessierten die Gebühr aufzudrücken.

Die Grunderwerbsteuer beträgt 1,5 Prozent des Kaufpreises, der Grundbucheintrag etwa 90 Euro. Neben den regulären Nebenkosten sind 0,75 Prozent Grundsteuer des Steuerwerts aus dem Grundbuch fällig. Wer ein Ferienhaus erwirbt, ist verpflichtet, sein Grundstück zu untersuchen. Mängel müssen bei Besichtigung beanstandet werden. Sie können nach dem Kauf, wenn die Immobilie bereits genutzt wird, nicht mehr angebracht werden. Häufig enthalten Kaufverträge daher eine Klausel, die Käufern die Verantwortung für Mängel aufbürdet. Wer sich dazu beraten lassen möchte, findet Adressen schwedischer Fachanwälte bei der deutschen Botschaft in Stockholm. Wer sein Ferienhaus oder -wohnung vermieten möchte, zahlt etwa zehn Prozent der Miete an Portale wie Atraveo, Novasol oder Stugknuten. Ein deutscher kleiner Anbieter ist Schwedenliebe mit etwa 200 Häusern. Hier betreiben deutsche Schweden-Auswanderer die Vermittlung. Auch deutschsprachige Makler existieren, etwa Egendomsbyrå oder Smalands fastighetsbyrå.

Chancen

Die meisten suchen nach gut gelegenen Küstenlagen im Süden – dementsprechend hoch fallen dort auch die Preise aus. Die Regionen um Stockholm, Göteborg und Malmö haben ebenfalls enorme Preissteigerungen erlebt, unter 500 000 Euro kommt man dort kaum an ein Ferienhäuschen mit Bootslegeplatz. Der dünn besiedelte Norden wie in Norrland bietet günstigere Immobilien, ist jedoch schwerer zu erreichen. Wer es ganz abgesehen mag, wird nördlich des Polarkreises fündig und zahlt dort nur 20 000 bis 40 000 Euro, muss jedoch Kälte und eine beschwerliche Anreise in Kauf nehmen. Beliebt wegen der Häuser am See im Wald ist das im zentralen Südschweden gelegene Småland. In den Skiregionen wie Bränäs oder Sälenfjall liegen Blockhütten bei etwa 400 000 Euro. Die gängigen Immobilienportale lauten hemnet.se, objektvision.se, booli.se, bovision.se sowie svenskatorp.se.

DEUTSCHLAND TEST untersucht Produkte und Dienstleistungen aus allen Lebenswelten nach wissenschaftlichen Methoden.

Deutschlands beliebteste Banken



Jetzt
informieren

Der Wandel zum Online-Banking geht voran. Die aktuelle DEUTSCHLAND TEST Studie zeigt, welche Institute ihre Nähe zu den Kunden am besten pflegen.



Bitte scannen Sie den QR-Code um mehr Informationen zu erhalten.



Attraktives Hinterland

Das Land

Im zentralistischen Frankreich dreht sich alles um Paris. Dort sind die Lebenshaltungskosten hoch und der Immobilienmarkt überhitzt. Wer nicht gerade über einige Millionen zu viel verfügt, hält sich fern davon. Jenseits der Stadt der Liebe ist Frankreich Sehnsuchtsort und eines der beliebtesten Urlaubsziele der Deutschen. Gleich, ob Campen am Atlantik, Baden an der Côte d'Azur oder Wandern in den Pyrenäen: Frankreich bietet so einiges. Die auch wirtschaftliche Nähe zu Deutschland bedingt aber auch, dass es ein teures Urlaubsland darstellt. Lebensmittel, Restaurants und Händler sind meist teurer als in Deutschland. In begehrten Lagen in Nizza, Cannes, Lyon oder Montpellier liegen die Preise selten unter 5000 Euro pro Quadratmeter. Und an der Côte d'Azur landen selbst kleine Wohnungen in gutem Zustand schnell im Millionenbereich. In Cannes notieren Top-Lagen laut Fachportal notaires.fr bei knapp 7000 Euro pro Quadratmeter, in Paris bei über 10 000 Euro pro Quadratmeter. Ländliche Regionen wie Périgord, Franche-Comté, Auvergne oder Bergregionen wie die Cevennen, die Westvogesen und die mittleren Pyrenäen haben dagegen deutlich günstigere Immobilienpreise.

Was zu beachten ist

In Frankreich gilt der Vorvertrag als gegenseitiges Verkaufsversprechen, er bindet daher, auch ohne Notar oder Grundbucheintrag. Wer den Vorvertrag ohne Begleitung eines Notars eingeht, verpflichtet sich oft schon, ohne es zu wissen. Nach zehn Tagen verstreicht die Frist, um zurückzutreten. „Wer nur mit Verkäufer oder Makler verhandelt, sollte

sich unbedingt einen Experten an die Seite holen“, sagt Oliver Kirner. Der Frankreich-Experte und Buchautor lebt seit 1984 in Frankreich und war dort 25 Jahre als Makler tätig. Denn die französischen Makler, die am Vorvertrag beteiligt sind, haben oft kein Interesse, deutsche Käufer vollständig aufzuklären. Daher ist es wichtig, einen Notar dazuzuholen. Immerhin dürfen französische Notare überall in Frankreich arbeiten. Deutschsprachige Notare listet etwa das Generalkonsulat Straßburg. Ansonsten helfen französische Sprachkenntnisse weiter, etwa bei den „conditions suspensives“, die die aufschiebenden Bedingungen darstellen. Sie sind also die Rücktrittskriterien, die zuweilen auch über mangelnde Finanzierung hinausgehen. Hier hat der Gesetzgeber nachgebessert. Früher war die Finanzierung im Vorvertrag bindend, selbst wenn die Bank nach Unterzeichnung keinen Kredit bewilligte. Wer Hilfe braucht, wird etwa beim Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz oder bei der in Freiburg ansässigen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien fündig. Letztere prüft für Mitglieder auch Vorverträge auf ihre Rechtmäßigkeit.

Bei einer Gebrauchtimmobilie fallen etwa sieben Prozent Grunderwerbsteuer an, bei Neubauten zudem drei Prozent Notarkosten. Das Maklerhonorar liegt etwa bei sechs Prozent. Laufende Kosten sind die Grundsteuer und Wohnsteuer, die je nach Gemeinde stark schwanken. Hinzu kommen die Nebenkosten, die auch in Frankreich deutlich ansteigen.

Chancen

An der Côte d'Azur gibt es keine billigen Lagen mehr. Wie Experte Kirner berichtet, hat sich in Meeresnähe nahezu jeder Hollywood-Star ein Landgut gesichert. Das reiche sogar so weit, dass Anwohner der Helikopterlärm zwischen Nizza und Monaco störe, da vor allem am Wochenende die Reichen und Schönen zwischen ihren Gütern via Hubschrauber verkehrten. „Die Côte d'Azur ist mittlerweile grau und voller Beton, zugebaut. Es lohnt sich eher, auf die Meersicht zu verzichten und dafür im Hinterland mehr Lebensqualität zu haben“, sagt Kirner. Er hat zudem einen Geheimtipp parat: Das bei manchen Franzosen als Rentnerstadt verschriene Menton, fußläufig zu Monaco, unmittelbar an der italienischen Grenze gelegen. [Notaires.fr](https://notaires.fr) weist hier Preise von um die 5000 Euro pro Quadratmeter aus. In der früheren Bergbauregion Grand Est haben sich laut Kirner Schweizer und Deutsche die besten Lagen in den grenznahen Elsass-Gebieten gesichert. Doch wenn es diesen zum Pendeln zu weit wird, lohnt sich ein genauer Blick. „Die Vogesen scheinen deutschen Pendlern zu weit, sind aber für Schnäppchenjäger interessant. Dort gibt es schon mal Grundstücke mit über 1000 Quadratmetern für 50 000 Euro.“ [Notaires.fr](https://notaires.fr) kommt im Schnitt auf Preise von um die 1000 Euro pro Quadratmeter. Die Bergregion im Département 88 ist spärlich besiedelt und landschaftlich schön, etwa mit dem Naturpark Ballons des Vosges. Kirner empfiehlt dazu Immobilien im Département 57 Moselle, an der Mosel südöstlich von Nancy. Hier müssen Interessierte mit Preisen um 1860 Euro pro Quadratmeter rechnen.



Pool statt Strand:
Abseits der Küsten wird es günstiger