

Ich habe ein Haus in den USA – wie sieht es aus mit dem Vermieten?

Viele meiner auslaendischen Kunden kaufen ein Haus in den USA aus den verschiedensten Gruenden.

- Investition mit dem Ziel nach einer Weile wieder mit Gewinn zu verkaufen
- Ein Ferienhaus zu besitzen und moeglichst viel Zeit selbst dort verbringen
- Ein Haus zu besitzen, mit dem Ziel einmal komplett in die USA einzuwandern
- Ein Rendite Objekt

Hier stellt sich dann die Frage nach der Nutzung der Immobilie, in der Zwischenzeit. Und viele meiner Kunden stehen vor der Frage nach dem Vermieten des Hauses, um ein paar der Unkosten wieder hereinzubekommen, oder aber um eine wirkliche Rendite zu erzielen.

Ich moechte hier kurz die Vor- und Nachteile von kurzfristiger (ferienmaessiger) oder langfristiger Vermietung darzustellen.

### **Zunaechst die kurzfristige, Saison Vermietung**

Eine kurzfristige (woechentliche) Vermietung bietet sich an, wenn man die Immobilie selbst ab und zu benutzen moechte, man kann den eigenen Urlaub im eigenen Haus entweder von vorneherein blocken oder aber den eigenen Urlaub flexible um die Buchung der Feriengaeste herumlegen.

Das Haus muss mit allem, was man zum taeglichen Leben braucht ausgestattet werden, von Handtuechern ueber Bettwaesche, Geschirr und natuerlich Kuechengerate und TVs, Fernseher und Telefon. Es ist natuerlich immer attractiv, wenn das Ferienhaus ein Schwimmbad hat und in einer fuer Touristen guten Gegend liegt. Die erzielten Wochenmieten variieren natuerlich nach Ausstattung, Lage und Gegend. Bei der Vermietung an Feriengaeste sollte auch beachtet werden eine hohe Haftpflichtversicherung abzuschliessen ansonsten koennte dieses Ferienhaus schnell zu einem Alptraum werden. Auch solltet ihr wissen, dass ihr bei Wochenvermietungen eine sogenannte Touristen und Bettensteuer abfuehren muesst, die von Staat zu Staat verschieden ist. Und natuerlich muesst ihr eine jaehrliche Steuererklaerung abgeben. Gemeinhin rechnet man mit einer 30 – 50% Auslastung eines Ferienhauses. Und reich wird man mit der Vermietung EINES Ferienhauses natuerlich nicht. Aber es wird helfen wenigstens einen Teil der Unkosten des Hauses wieder hereinzuholen. Vergesst bitte auch nicht, dass ihr einen Verwalter – Property Management Company – vor Ort benoetigt, die sich um die An- und Abreisen kuemmert, das Saubermachen, den Garten und Pool Service, die Pest control und so alles, was um das Haus anfaellt. Manche der Property Management Companies bieten einen Full Service, der bis zum Bezahlen der monatlichen Rechnungen und die Abgabe der jaehrlichen Steuererklaerung geht. In der Regel bekommt die Property Management Company einen Prozentsatz aus der erzielten Miete und moeglicherweise eine geringe monatliche Festgebuehr – je nach Leistung.

Eine Wochenvermietung des Hauses gibt dem Eigentuemer natuerlich die Moeglichkeit das Haus auch selbst zu nutzen.

### **Die langfristige Vermietung**

Kann euch eine wirklich gute Rendite bringen. Natuerlich koennt ihr in diesem Fall das Haus nicht selbst nutzen, da ihr ja Mieter drin habt. Ein solches Haus muss nicht mit Moebeln ausgestattet werden, jedoch ist es hier gemeinhin ueblich, dass alle Kuechengerate und Waschmaschine und Trockner vorhanden sind. Meistens kauft man die ja beim Erwerb gleich mit. Eine langfristige Vermietung gibt euch ein geregeltes monatliches Einkommen und ist auch von der Verwaltung her nicht so aufwendig wie eine Wochenvermietung. Auch hier bietet sich an eine Property Management Company zu beschaeftigen, die sich um die Mieteinnahmen kuummert und auch das Haus regelmaessig besucht, um zu sehen, dass die Mieter es auch in Ordnung halten. Ich habe bspw. Kunden, die Hauser hier in unserer Gegend fuer \$ 21,000 Dollar gekauft haben, haben dieses sehr schoen renoviert, neue Kuechengerate gekauft und den Garten schoen angelegt. Alles in allem hatte dieser Kunde ca. \$ 30,000 Dollar in diesem Haus. Dieses Haus ist derzeit fuer \$ 1,000/Monat vermietet. Selbst nach Abzug von Versicherung und Grundsteuer gibt dies eine sehr gute Rendite. Plus man hat noch die Wertsteigerung der Immobilie als solche.

Vorteil hier ist ein geregeltes monatliches Einkommen, Nachteil, der Eigentuerer kann dieses Haus nicht kurzfristig fuer eigene Urlaube nutzen.

Es gibt natuerlich immer eine "Zwitter Situation". Diese waere gegeben, wenn man ein Duplex kauft. Ein Duplex ist ein Doppelhaus, uebrigens werden die hier meistens ganz verkauft, d.h. beide Haelften, ganz selten gibt es den Fall, das nur eine Haelfte aber nicht die andere verkauft wird.

### **Das Doppelhaus**

Bei einem Doppelhaus kann man natuerlich die eine Haelfte langfristig vermieten und die andere Haelfte selbst nutzen – oder als Ferienhaus vermieten. Damit habt ihr gleich ein paar Fliegen mit einer Klappe geschlagen, die eine Haelfte, die langfristig vermietet ist, zahlt den Hauptteil der Unkosten durch die regelmaessig eingehende Miete. Die andere Haelfte kann dann wie gesagt als Ferienunterkunft vermietet werden oder aber der Eigentuerer benutzt die andere Haelfte ausschliesslich fuer sich selbst. In diesem Fall hat man dann durch den langfristigen Mieter immer jemanden, der nach dem Haus guckt und wenn man ihm mit der Miete entgegen kommt ist dieser Mieter moeglicherweise auch bereit, die noetigen Arbeiten (Rasen maehen und andere) fuer beide Haelften zu uebernehmen.

Egal welche Vermietmoeglichkeit man waehlt, es ist immer ratsam eine Firma in den USA zu gruenden und die Immobilie im Firmennamen zu kaufen. Eine Firmengruendung hier geht recht preiswert, einfach und unkompliziert, sie kann online selbst gemacht werden oder jeder Rechtsanwalt oder Steuerberater kann diese Firmengruendung vornehmen. Die Firma schraenkt die Haftung ein und macht die Abgabe der jaehrlichen Steuererklaerungen erheblich einfacher. Auch fuer einen moeglichen Erbschaftsfall ist es leichter, man hat die Familie alle als Miteigentuerer der Firma. Sollte ein Erbschaftsfall eintreffen, ist die Firma immernoch Eigentuerer der Immobilie und fuer die Ueberlebenden aendert sich nichts.

Jede dieser Vermietungsformen macht Sinn und jeder muss fuer sich selbst entscheiden welche Version besser fuer die individuellen Ziele ist.