Leitfaden für private Investoren

Eine Ferienimmobilie in Finnisch-Lappland

Wie sich der Markt entwickelt, was Besitz und Vermietung in der Praxis bedeuten und wie wir arbeiten. Für Käufer aus Europa und darüber hinaus, die eine einzelne Immobilie in Betracht ziehen, nicht ein Portfolio.



Ferienhaus in Finnisch-Lappland im Winter

BESTIMMT FÜR

Privatkäufer aus Europa und darüber hinaus

DATUM

November 2026

STATUS

Allgemeine Information, kein Angebot

Dieser Leitfaden richtet sich an private Käufer, die eine Ferienimmobilie in Finnisch-Lappland erwerben und gegebenenfalls vermieten möchten, unabhängig davon, in welchem Land sie wohnen. Er enthält Marktzahlen und Wachstumstreiber, Beispiele für aktuelle Bauprojekte sowie eine sachliche Erläuterung zu Eigentumsverhältnissen, Vermietung und Steuerrecht. Wo Vorschriften von Ihrer Staatsangehörigkeit oder Ihrem Wohnsitzland abhängen, wird dies ausdrücklich angegeben. Der Leitfaden enthält weder ein Angebot noch eine Renditeprognose: Konkrete Immobilien und Preise besprechen wir persönlich.

Lage

Lappland ist kein Land, sondern ein Gebiet, das sich über den Norden Norwegens, Schwedens und Finnlands erstreckt. Der finnische Teil liegt an der Ostküste des Bottnischen Meerbusens, größtenteils oberhalb des Polarkreises. Von den drei Ländern ist Finnisch-Lappland der mit Abstand größte Tourismusmarkt: Jährlich entfällt etwa die Hälfte aller ausländischen Übernachtungen in Nordlappland auf diese Region, im Winter sogar fast drei Viertel.

Finnland verfügt über eine gute Infrastruktur: vier Flughäfen in Lappland mit direkten internationalen Flügen, wobei Rovaniemi der mit Abstand größte ist. Außerdem verkehrt täglich ein Nachtzug von Helsinki nach Rovaniemi, Kemijärvi und Kolari, mit Anschlussbussen zu den Skigebieten. Das Straßennetz ist gut instand gehalten und das ganze Jahr über befahrbar.



Karte: PolarVillas auf Basis von Natural Earth. Die Gebiete Lapplands sind orientierend dargestellt; die offiziellen Regionsgrenzen variieren je nach Land.

DAS LAND

Finnland auf einen Blick

Für einen Immobilieninvestor zählt bei einem Land eine Frage mehr als alle anderen: Gehört das, was ich kaufe, in zwanzig Jahren noch mir, unter denselben Regeln, in derselben Währung? In Finnland lautet die Antwort auf alle drei Fragen „Ja".

Währung und Zugehörigkeit	Euro seit 1999 · EU-Mitgliedstaat seit 1995 · NATO-Mitglied seit 2023
Einwohner	Rund 5,6 Millionen
Bonität	AA+ (S&P) · Aa1 (Moody's) · AA (Fitch): das höchste Segment, vergleichbar mit Österreich und Frankreich oder höher
Korruptionsindex 2025	Platz 2 von 182 Ländern, Wert 88 von 100; nur Dänemark schneidet besser ab
World Happiness Report 2026	Erster Platz, zum neunten Mal in Folge

Was diese Zahlen für einen Investor bedeuten

Bonität, Korruptionsindex und die Qualität der Institutionen sind keine Abstraktionen. Sie entscheiden darüber, ob eine Genehmigung auf der Grundlage von Regeln oder von Beziehungen erteilt wird, ob ein Grundbuch korrekt ist, ob ein Vertrag einklagbar ist und ob eine Bank einen ausländischen Eigentümer als normalen Geschäftspartner behandelt. Finnland gehört in jedem dieser Punkte zur Weltspitze.

WAS DAS TÄGLICHE LEBEN KOSTET

Finnland hat den Ruf, teuer zu sein. Die Zahlen zeigen jedoch ein differenzierteres Bild. Das Preisniveau für den privaten Konsum lag im Jahr 2025 bei 121 Prozent des EU-Durchschnitts: etwas über Deutschland und den Niederlanden, gleichauf mit Schweden und deutlich unter Norwegen, Dänemark, der Schweiz und Island.

Preisniveau 2025, EU = 100	Deutschland 108 · Niederlande 116 · Finnland 121 · Schweden 121 · Norwegen 129 · Dänemark 140 · Schweiz 171 · Island 174
Lebensmitteleinkauf in Finnland	6 % über dem EU-Durchschnitt im Jahr 2025, gegenüber 23 % im Jahr 2014: Finnland ist innerhalb von zehn Jahren in den europäischen Mittelwert gerutscht. Norwegen: 33 % darüber
Was weiterhin teuer bleibt	Alkohol (das höchste Niveau in der EU), Restaurants und Verkehrsdienstleistungen. Energie, Elektronik und Telekommunikation liegen im EU-Durchschnitt

Für einen Eigentümer bedeutet dies, dass Reinigung, Instandhaltung und Energie auf dem Kostenniveau Nordwesteuropas liegen. Für den Gast bedeutet es, dass eine Woche in Lappland im Supermarkt nicht teurer ist als in den meisten westeuropäischen Ländern.

EIGENTUM

Was Sie kaufen und wer was kaufen darf

Für Bürger und Unternehmen aus der EU und dem EWR gelten in Finnland keine Beschränkungen hinsichtlich des Immobilienbesitzes. Für Käufer aus anderen Ländern gelten bei Grundstücken und Gebäuden zusätzliche Vorschriften; bei einer Wohnung in einer Asunto Oy (finnische Wohnungsgesellschaft) ist dies in der Regel nicht der Fall.

Bürger aus der EU und dem EWR	Für den Erwerb von Grundstücken und Immobilien ist keine Genehmigung erforderlich, auch nicht über eine Gesellschaft. Sie kaufen zu denselben Bedingungen wie ein finnischer Käufer
Außerhalb der EU und des EWR, beispielsweise aus dem Vereinigten Königreich, der Schweiz oder den Vereinigten Staaten	Für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden ist vorab eine Genehmigung des finnischen Verteidigungsministeriums erforderlich. Diese wird von Fall zu Fall geprüft; rechnen Sie mit einer gewissen Bearbeitungszeit. Für Käufer aus Russland und Belarus gilt seit Juli 2025 grundsätzlich ein Kaufverbot
Kauf über eine Gesellschaft	Auch eine Gesellschaft aus der EU oder dem EWR benötigt eine Genehmigung, wenn eine Partei von außerhalb der EU und des EWR 10 % oder mehr der Kontrollrechte hält
Eigentumswohnungen (Asunto Oy)	Anteile an einer Asunto Oy fallen derzeit nicht unter die Genehmigungsregelung, auch nicht für Käufer von außerhalb der EU und des EWR. Für diese ist der Erwerb einer Eigentumswohnung daher in der Regel der einfachste Weg
Grundbuch	Landesweit, digital und öffentlich über das Maanmittauslaitos: Eigentumsverhältnisse, Hypotheken und Dienstbarkeiten sind direkt einsehbar
Zweckbestimmung des Grundstücks	Nicht jedes Grundstück oder jede Immobilie eignet sich für den dauerhaften Wohnzweck. Der Bebauungsplan legt fest, ob eine Immobilie als Ferienwohnung oder als Dauerwohnsitz genutzt werden darf. Lassen Sie dies im Voraus prüfen
Eigentumsform	Volles Eigentum an Grundstück und Gebäude ist die Regel. Erbpacht kommt bei kommunalen Grundstücken vor und ist dann ausdrücklich festgelegt

Die Unterscheidung zwischen Grundstück und Asunto Oy ist für die Struktur einer Investition relevant. Eine Wohnung in einer Asunto Oy ist rechtlich gesehen ein Aktienpaket mit ausschließlichem Nutzungsrecht, keine Immobilie. Das macht die Übertragung einfacher und kostengünstiger und ermöglicht einen schrittweisen Ausbau, Wohnung für Wohnung, in der Praxis.

Ablauf eines Kaufs

Eine Wohnung in einem bestehenden Projekt erwerben Sie stets über einen dafür zugelassenen finnischen Makler und den Bauträger. Diese erstellen die Kaufunterlagen und wickeln die Transaktion ab; ihre Unterlagen und ihr Angebot sind maßgebend. PolarVillas ist kein Makler. Wir bringen Sie mit den richtigen Parteien in Kontakt, helfen Ihnen, die Unterlagen zu verstehen, und bleiben Ihr fester Ansprechpartner.

Die Vorschriften für ausländische Käufer wurden in den letzten Jahren verschärft und können sich erneut ändern. Lassen Sie Ihre persönliche Situation vor einer Kaufentscheidung rechtlich prüfen. Stand: November 2026.

Die wichtigsten Punkte für private Vermieter

Sie benötigen keine finnische Gesellschaft, um eine Ferienwohnung zu besitzen und zu vermieten. Die meisten privaten Eigentümer tun dies in eigenem Namen. Die folgenden Regeln gelten in Finnland, unabhängig davon, wo Sie wohnen; was Ihr Wohnsitzland darüber hinaus vorsieht, finden Sie auf der nächsten Seite.

Grunderwerbsteuer	3 % auf Grundstücke und Bestandsimmobilien. Neubauten auf einem eigenen Grundstück sind steuerfrei; bei einer neuen Eigentumswohnung zahlen Sie 1,5 % auf die Anteile an der Asunto Oy (finnische Wohnungsgesellschaft)
Netto-Mieteinnahmen	Als Kapitalertrag besteuert, auch wenn Sie außerhalb Finnlands wohnen: 30 % bis zu 30.000 € pro Person und Jahr, 34 % darüber hinaus. Bei Miteigentum gilt der Schwellenwert pro Eigentümer
Abzugsfähig	Instandhaltungs- und Reparaturkosten, Vermietungs- und Verwaltungskosten, Versicherungen, Nebenkosten, Marketing- und Finanzierungskosten. Hinzu kommt eine jährliche Abschreibung von 4 % auf das Gebäude
Veräußerungsgewinn	Gleiche Steuersätze: 30 % bis zu einem Gewinn von 30.000 €, 34 % darüber hinaus
Grundsteuer	Kommunal und jährlich, in ihrer Höhe begrenzt. Bei einer Eigentumswohnung erfolgt die Abrechnung über die Asunto Oy
Mehrwertsteuer	13,5 % auf den Vermietungsumsatz. Die 25,5 % auf Bau und Einrichtung sind nach der Registrierung als mehrwertsteuerpflichtiger Vermieter erstattungsfähig, auch als Privatperson und unter bestimmten Voraussetzungen

Wer über eine Gesellschaft investiert, unterliegt der finnischen Körperschaftsteuer von 20 %; für die meisten privaten Käufer ist dies nicht der naheliegende Weg. Was in Ihrer Situation am besten passt, prüfen wir gemeinsam mit Ihrem Steuerberater. Wir versprechen keine bestimmte steuerliche Lösung.

Die Mehrwertsteuerrückerstattung: eine wichtige, aber an Bedingungen geknüpfte Regelung

Wer eine Immobilie für die kurzfristige Vermietung baut oder kauft, kann sich in Finnland als mehrwertsteuerpflichtiger Vermieter registrieren lassen, auch als Privatperson ohne finnische Gesellschaft. Die Mehrwertsteuer auf Bau- und Einrichtungskosten kann dann grundsätzlich zurückgefordert werden, während der Vermietungsumsatz mit 13,5 % besteuert wird. Rechenbeispiel: Bei Baukosten von 300.000 € ohne Mehrwertsteuer beläuft sich der Betrag auf 76.500 €.

Der Status ist an bestimmte Bedingungen geknüpft. Die Immobilie muss tatsächlich gewerblich vermietet werden, die Eigennutzung wird berücksichtigt und es gilt eine Berichtigungszeitraum von zehn Jahren. Für Käufer aus Ländern außerhalb der EU können zusätzliche administrative Anforderungen gelten. Ob die Regelung für Sie geeignet ist, hängt von Ihrer Eigennutzung und Ihrer Situation ab; lassen Sie dies vorab von einem Steuerberater prüfen.

IHR EIGENES LAND

Was zu Hause passiert

Eine Immobilie in Finnland hat auch Auswirkungen in dem Land, in dem Sie wohnen. Diese unterscheiden sich je nach Land und Person. Nachfolgend sind die Punkte aufgeführt, die fast überall eine Rolle spielen; die konkrete Auswirkung sollte von einem Berater in Ihrem eigenen Land geprüft werden.

Steuerabkommen	Finnland hat mit fast allen europäischen Ländern ein Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung geschlossen, ebenso wie mit dem Vereinigten Königreich, der Schweiz und den Vereinigten Staaten. In der Regel darf Finnland die Mieteinnahmen besteuern. Ihr Wohnsitzland verrechnet oder befreit diese gemäß dem Abkommen
Steuererklärung in Ihrem Wohnsitzland	In vielen Ländern müssen Sie eine ausländische Immobilie oder die daraus erzielten Einkünfte auch in Ihrem Wohnsitzland in der Steuererklärung angeben, selbst wenn dort keine Steuer darauf fällig ist
Vermögen und Erbschaft	Manche Länder besteuern Vermögen oder Erbschaften, auch wenn diese im Ausland liegen. Finnland erhebt selbst Erbschaftssteuer auf Immobilien in Finnland. Dies bestimmt mit darüber, ob ein Eigentum im eigenen Namen, gemeinsam oder über eine Struktur am besten geeignet ist
Währung	Wer nicht in Euro verdient oder spart, sondern beispielsweise in britischen Pfund, Schweizer Franken, schwedischen Kronen oder US-Dollar, geht beim Kauf, bei den Kosten und bei den Mieteinnahmen ein Währungsrisiko ein. Eine Wechselkursschwankung kann das Ergebnis in Ihrer eigenen Währung spürbar beeinflussen
Finanzierung	Eine Finanzierung durch eine finnische Bank ist für Personen, die außerhalb Finnlands wohnen, nicht selbstverständlich. Viele Käufer finanzieren den Kauf aus eigenen Mitteln oder über eine Bank in ihrem Wohnsitzland. Bei Neubauwohnungen wird häufig ein Darlehen der Asunto Oy (finnische Wohnungsgesellschaft) in Anspruch genommen
Zahlungen	Mieteinnahmen und Kosten werden in Euro abgewickelt und können auf Ihr eigenes Bankkonto überwiesen werden. Innerhalb des SEPA-Raums, zu dem auch das Vereinigte Königreich und die Schweiz gehören, ist dies unkompliziert. Außerhalb dieses Raums können Bank- und Wechselkursgebühren anfallen

Unser Rat: Ziehen Sie frühzeitig einen Berater in Ihrem Heimatland hinzu

Wir arbeiten bei allen Angelegenheiten, die Finnland betreffen, mit finnischen Steuer- und Rechtspartnern zusammen. Für die Auswirkungen in Ihrem Wohnsitzland benötigen Sie einen Berater, der die dortigen Vorschriften kennt. Gerne stellen wir die finnischen Daten zur Verfügung, die er oder sie dafür benötigt.

DIE WIRTSCHAFT

Ein stabiles Land in einer schwächeren Phase

Wirtschaftlich läuft es in Finnland derzeit nicht so gut. Das liegt unter anderem an der geopolitischen Lage: Seit 2022 ist der Handel mit Russland fast vollständig zum Erliegen gekommen. Das Land selbst ist stabil und finanziell gesund, und erste Anzeichen einer Erholung sind erkennbar.

Im Jahr 2021 entfielen noch 12 % der finnischen Importe und 5 % der Exporte auf Russland. Seit Ende 2023 ist auch die Ostgrenze geschlossen. Finnische Unternehmen mussten sich neue Lieferanten und Absatzmärkte suchen, und die Wirtschaft muss sich neu ausrichten. Das wird einige Jahre dauern. Nach zwei Jahren des Rückgangs wächst die Wirtschaft inzwischen wieder leicht. Die Arbeitslosigkeit ist noch hoch.

1,7 %
erwartetes BIP-Wachstum 2026, danach 1,6 % und 1,3 %: Erholung nach zwei Jahren des Rückgangs

2,4 %
erwartete Inflationsrate 2026, sinkend auf 1,4 % im Jahr 2027: innerhalb des EZB-Zielkorridors

10,4 %
Arbeitslosenquote 2026, sinkend auf 9,0 % im Jahr 2028

WAS LANGFRISTIG ZÄHLT

Institutionen	Rechtsstaat, öffentliche Verwaltung und Kataster gehören zu den am besten funktionierenden der Welt. Vorschriften sind vorhersehbar und werden durchgesetzt
Verankerung	Mitglied der EU, der Eurozone und der NATO; Teil der nordischen Zusammenarbeit mit Schweden, Norwegen, Dänemark und Island. Für europäische Käufer: dieselbe Währung und derselbe europäische Rechtsschutz wie zu Hause
Öffentliche Finanzen	Bonität im höchsten Segment (AA+, Aa1, AA). Die Staatsverschuldung ist in den letzten Jahren auf 88,5 % des BIP im Jahr 2025 angestiegen und entspricht damit dem Durchschnitt der Eurozone
Energie	Rund 95 % des Stroms werden fossilfrei erzeugt, vor allem aus Kernenergie, Wasserkraft und Windkraft. Im Jahr 2025 hatte Finnland nach Schweden und Norwegen den günstigsten Strom in Europa; dies wirkt sich auf die Betriebskosten einer Mietimmobilie aus
Arbeitsmarkt	Aufgrund der derzeitigen Arbeitslosigkeit ist Personal für Reinigung, Instandhaltung und Gästebetreuung gut verfügbar

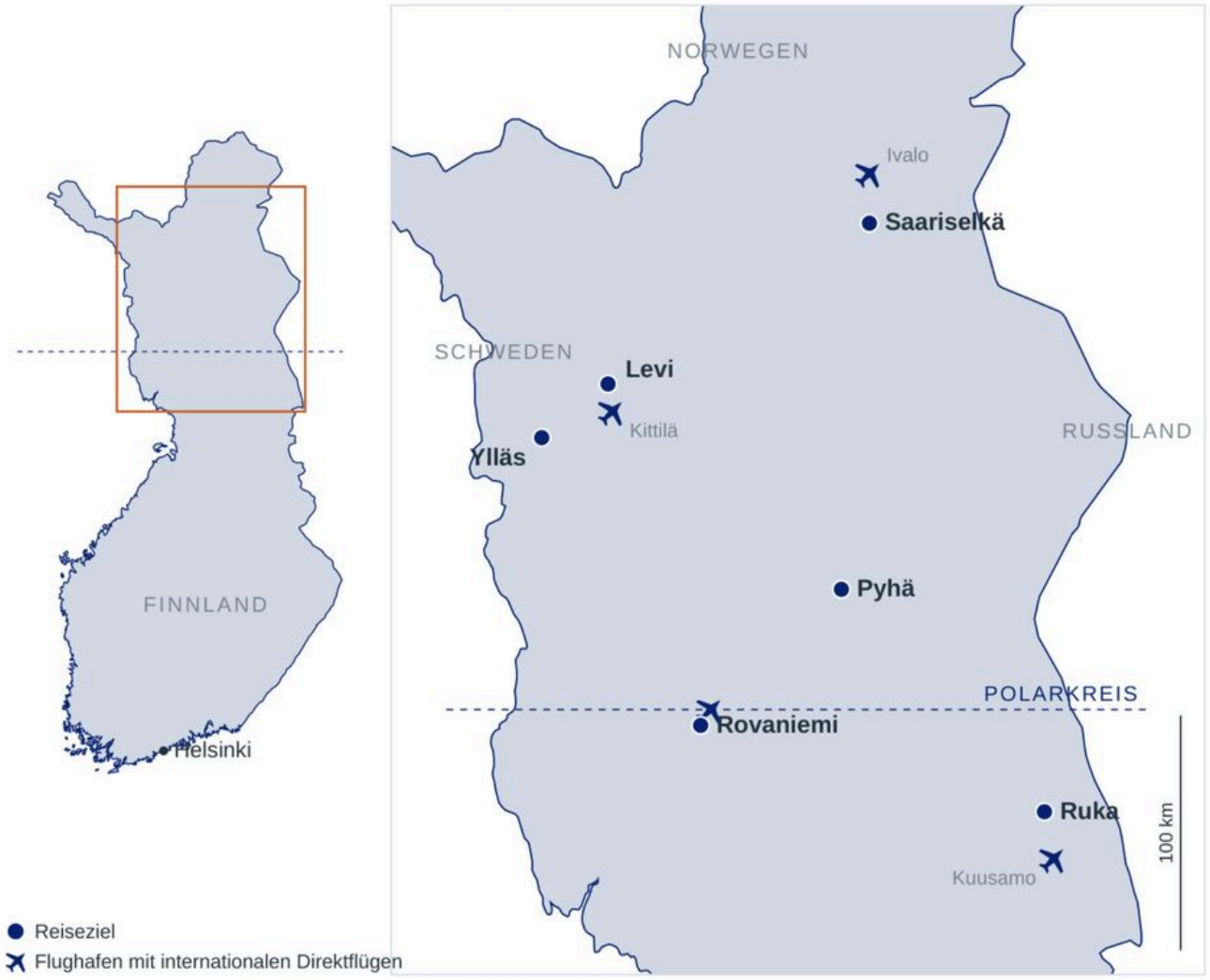
Was dies für eine Immobilie in Lappland bedeutet

Die Nachfrage nach Unterkünften in Lappland kommt vor allem aus dem Ausland: aus Deutschland, Frankreich, dem Vereinigten Königreich, den Niederlanden und immer mehr Ländern darüber hinaus. Die finnische Konjunktur hat daher weniger Einfluss auf die Auslastung als bei Büro- oder Einzelhandelsimmobilien. Sie wirkt sich jedoch auf die Baukosten und den Arbeitsmarkt aus; dies berücksichtigen wir in jedem Budget.

LAPPLAND IM DETAIL

Wo sich die wichtigsten Reiseziele befinden

Finnisch-Lappland ist größer als Österreich und verfügt über vier Flughäfen mit direkten internationalen Flügen: Rovaniemi, Kittilä, Kuusamo und Ivalo. Jedes Reiseziel auf der Karte liegt am oder oberhalb des Polarkreises, wobei der nächste Flughafen zwischen einer Viertelstunde und einer halben Stunde Fahrtzeit entfernt ist. Eines haben sie alle gemeinsam: Jedes liegt am Fuße eines Fjells, in oder neben einem Naturschutzgebiet.



Rovaniemi 1,1 Mio. Passagiere 2025 · 10 km bis zum Zentrum

Kittilä 446.000 Passagiere · 15 km bis Levi

Kuusamo 129.000 Passagiere · 25 km bis Ruka

Ivalo 249.000 Passagiere · 25 km bis Saariselkä

Mittel- und Westeuropa – Lappland ca. 3 bis 4 Stunden Direktflug in der Wintersaison

Helsinki – Lappland 1 Stunde 20 Minuten, ganzjährig

Karte: PolarVillas auf Basis von Natural Earth. Entfernungen und Flugzeiten sind Richtwerte.

Die Landschaft: Fjells und Nationalparks

Nahezu jeder Ort, der viele Gäste anzieht (Ylläs, Levi, Pyhä, Luosto, Saariselkä und Ruka), liegt am Fuße eines Tunturi: eines Fjells. Der Ort ist meist nach dem Berg benannt; das Dorf ist um ihn herum gewachsen.

EIN ZWEI MILLIARDEN JAHRE ALTES GEBIRGE

Die Fjells sind die Überreste eines Faltengebirges, das vor etwa zwei Milliarden Jahren entstand. Es ragte damals schätzungsweise vier Kilometer in die Höhe, vergleichbar mit den heutigen Alpen. Zwei Milliarden Jahre Erosion und eine Reihe von Eiszeiten haben daraus runde Bergrücken geformt, die einige hundert Meter über die umgebende Waldlandschaft hinausragen.

Höhe der Fjells	Pallas (Taivaskero) 809 m · Ylläs 718 m · Pyhä (Noitatunturi) 540 m · Levi 531 m · Ruka 492 m. Nicht besonders hoch, aber auf diesem Breitengrad liegt die Baumgrenze niedrig: Die Gipfel sind kahl, die Flanken bewaldet
Was das bringt	Eine Silhouette, die schon aus mehreren Kilometern Entfernung sichtbar ist, ein Ausblick über Hunderte Quadratkilometer Wald und Seen sowie Hänge, die lang genug für Skipisten und eine Gondelbahn sind

Warum dies für einen Investor zählt

Das Fjell ist der Grund, warum ein Reiseziel existiert. Es bietet die Pisten und Lifte, die Wander- und Langlaufstrecken, die Aussicht und das unverwechselbare Bild, mit dem sich der Ort vermarktet. Die Anzahl der Fjells mit einem Dorf, einem Flughafen und einem Skigebiet ist begrenzt. Deshalb spielt die Lage – in Skierreichweite der Piste oder mit Blick auf das Fjell – eine entscheidende Rolle dabei, wie viel ein Gast zu zahlen bereit ist.

NATIONALPARKS ALS NACHBARN

Rund um die Fjells liegen die großen Nationalparks Finnlands, die von Metsähallitus verwaltet werden. Die vier unten aufgeführten verzeichneten im Jahr 2025 zusammen 1,4 Millionen Besucher. Sie sind frei zugänglich und verfügen über markierte Wanderwege, offene Hütten und Feuerstellen. Für den Gast bilden sie die Kulisse seines Aufenthalts. Für den Eigentümer bedeuten sie, dass die umliegende Landschaft geschützt bleibt und das Angebot an Grundstücken begrenzt ist.

Pallas-Yllästunturi	Ylläs, Äkäslompolo und Pallas; eine Fjellkette von etwa 100 km Länge. Der beliebteste Nationalpark Finnlands: 586.800 Besucher im Jahr 2025. Von Levi aus gut eine halbe Stunde Fahrt
Urho Kekkonen	Saariselkä; 424.900 Besucher im Jahr 2025; einer der größten Parks des Landes
Pyhä-Luosto	Pyhä und Luosto; 199.000 Besucher im Jahr 2025; Gestein, das 1,8 bis 1,9 Milliarden Jahre alt ist, die tiefste Schlucht Finnlands
Oulanka	Ruka und Kuusamo; 170.400 Besucher im Jahr 2025; der Karhunkierros, der bekannteste mehrtägige Wanderweg des Landes

Drei Länder teilen sich Lappland. Der finnische Teil ist am stärksten erschlossen.

Von allen Übernachtungen ausländischer Gäste in Nordlappland entfällt etwa die Hälfte auf Finnisch-Lappland, im Winter sogar fast drei Viertel. Innerhalb des nordarktischen Marktes liegt hier der Schwerpunkt der internationalen Nachfrage.

3
Länder teilen sich das Lappland-Gebiet: Schweden, Norwegen und Finnland

±50 %
aller Übernachtungen ausländischer Gäste in Nordlappland entfallen jährlich auf Finnisch-Lappland

74 %
in den Wintermonaten; Schweden und Norwegen teilen sich das verbleibende Viertel

Dafür gibt es offensichtliche Gründe. Finnisch-Lappland verfügt über die am besten ausgebauten Skigebiete der drei Länder, mit den meisten Liften und den längsten Saisonen. Es verfügt über vier Flughäfen mit direkten internationalen Flügen, mehr als das schwedische und norwegische Lappland zusammen. Hinzu kommen ein Nachtzug aus der Hauptstadt, das größte Angebot an Mietunterkünften und eine über Jahrzehnte aufgebaute touristische Infrastruktur, die von Huskyfarmen bis hin zu Nordlicht-Programmen reicht.

FINNLAND 2025

Finnland verzeichnete 2025 ein Rekordjahr bei den Übernachtungen. Das Wachstum stammte ausschließlich aus dem Ausland. Lappland ist die einzige finnische Region, in der ausländische Gäste die einheimischen Gäste zahlenmäßig übertreffen.

Gesamtzahl der registrierten Übernachtungen	23,3 Millionen · +3 % gegenüber 2024
Ausländische Übernachtungen	7,2 Millionen · +13 %, der Motor des Wachstums
Inländische Übernachtungen	16,1 Millionen · −1 %
Bezahlte Übernachtungen ausländischer Gäste, inkl. Privatvermietungen	10,4 Millionen · +15 %, Hotels und Privatvermietungen zusammen
Winter im Vergleich zu 2019	Ausländische Winterübernachtungen +19 %; der Sommer wächst und nähert sich dem Niveau von 2019

LAPPLAND 2025

Position	Zweitgrößte Tourismusregion Finnlands nach der Region Helsinki
Ausländische Übernachtungen	+8 %, während die inländische Nachfrage um 6 % zurückging
Zusammensetzung	Die einzige finnische Region mit mehr ausländischen als inländischen Gästen
Durchschnittlicher Hotelzimmerpreis	207 € für das gesamte Jahr 2025, der stärkste Preisanstieg aller finnischen Regionen

DEZEMBER 2025: WIE SICH DIE HOCHSAISON ENTWICKELT

356 €

Durchschnittlicher Zimmerpreis in Lappland gegenüber 168 € landesweit – mehr als doppelt so hoch

79 %

Auslastung im Vergleich zu 51 % landesweit im selben Monat

0,55 Mio.

Übernachtungen ausländischer Gäste in einem Monat, +6 % im Vergleich zum Dezember 2024

Warum diese Kombination von Bedeutung ist

Ein hoher Preis bei geringer Auslastung deutet auf einen teuren Markt hin. Ein hoher Preis bei hoher Auslastung deutet auf Knappheit hin. Lappland erzielt in der Hochsaison mehr als das Doppelte des landesweiten Zimmerpreises bei einer anderthalbfachen landesweiten Auslastung. Das ist das Muster eines Marktes, in dem die Nachfrage schneller wächst als das Angebot. Ob dies so bleibt, hängt unter anderem davon ab, wie viel neues Angebot hinzukommt.

HINTERGRUND

Was das Wachstum verursacht

Zahlen ohne Erläuterung sind nur eine Momentaufnahme. Fünf zugrunde liegende Entwicklungen erklären, warum dieser Markt wächst.

1 · DIE NACHFRAGE VERLAGERT SICH STRUKTURELL NACH NORDEN

Die ausländische Nachfrage nach Finnland stieg 2025 um 13 %, während die inländische Nachfrage leicht zurückging. Unter dem Begriff „Coolcation" verlagert sich ein Teil der europäischen Urlaubsnachfrage vom immer heißer werdenden Mittelmeerraum hin zu kühleren Reisezielen. Lappland bietet ein Klima und eine Landschaft, die in Südeuropa nicht zu finden sind.

2 · DER GAST WECHSELT VOM HOTEL IN EINE PRIVATUNTERKUNFT

Der Anteil privater Vermietungen an allen bezahlten Übernachtungen ausländischer Gäste in Finnland stieg von 21 % im Jahr 2019 auf 31 % im Jahr 2025. Bei britischen Urlaubern sank der Hotelanteil innerhalb eines Jahres von 69 % auf 60 %. Dieser Nachfrage entspricht eine freistehende Villa oder eine Ferienwohnung mit eigener Sauna; ein Hotelzimmer hingegen nicht.

3 · DIE FLUGKAPAZITÄT WÄCHST MIT

FLUGHAFEN	PASSAGIERE 2025	WACHSTUM
Rovaniemi	1.100.000	+18,4 %, erstes Jahr mit einer Million Passagieren
Kittilä (Levi)	445.911	+8,3 %
Ivalo	249.056	0 %
Kuusamo (Ruka)	129.373	+2,4 %

In der Wintersaison 2026/27 fliegt unter anderem KLM direkt von Amsterdam nach Kittilä und Rovaniemi. Deutsche Städte werden von Eurowings, Discover und Lufthansa angeflogen. Ab Dezember 2026 stationiert airBaltic ein Flugzeug in Kuusamo und eröffnet fünf neue europäische Strecken. Darüber hinaus verbindet Helsinki das ganze Jahr über alle vier Flughäfen und über Helsinki den Rest der Welt.

DIREKTVERBINDUNGEN NACH LAPPLAND, WINTERSAISON

4

Flughäfen in Finnisch-Lappland mit direkten internationalen Linien- und Charterflügen

60+

Direktverbindungen aus Europa in der Wintersaison, Richtwerte

16

Herkunftsländer mit einer Direktverbindung, von Irland bis zur Türkei

FLUGHAFEN	NACH	DIREKTE HERKUNFT, WINTERSAISON
Rovaniemi	Rovaniemi, Pyhä	Amsterdam · Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart · Paris, Lyon, Bordeaux, Nizza · London, Manchester, Birmingham, Bristol, Edinburgh, Liverpool, Belfast · Dublin, Shannon · Mailand, Rom, Neapel, Verona · Zürich · Wien · Charleroi · Kopenhagen · Warschau · Barcelona, Madrid · Istanbul, Izmir · Tromsø
Kittilä	Levi, Ylläs	Amsterdam, Rotterdam · Brüssel · Düsseldorf, Hamburg, München, Frankfurt · Paris · London, Manchester · Mailand · Zürich · Wien · Riga
Kuusamo	Ruka	Amsterdam · London, Manchester · Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg · Zürich · Riga
Ivalo	Saariselkä	Amsterdam · Paris · London · Düsseldorf, Frankfurt · Wien · Zürich

Ein Teil dieser Kapazität entfällt auf Charterflüge von Reiseveranstaltern und ist nicht in den veröffentlichten Flugplänen aufgeführt. Flugstrecken und Frequenzen ändern sich je nach Saison.

4 · DAS ANGEBOT IM PREMIUMSEGMENT HINKT HINTERHER

Der finnische Beherbergungsmarkt wird von einheimischen Betreibern der Mittelklasse dominiert; internationale Premiumketten sind kaum vertreten. Dadurch bleibt ein Segment unbesetzt, in dem die Nachfrage am stärksten wächst: eigenständige, geräumige, gut ausgestattete Unterkünfte mit eigener Sauna und Außenbereich.

5 · EIN STARKER WINTER UND EIN JAHR IM AUFSCHWUNG

Die Wintersaison in Levi und Ruka dauert von Ende November bis einschließlich April, mit Spitzenzeiten zu Weihnachten, in den Frühjahrsferien und zu Ostern. Der Winter sorgt für den größten Teil der Auslastung und des Umsatzes. Darüber hinaus wächst die Nachfrage auch im Rest des Jahres: Die „Ruska“ im September zieht ein eigenes Publikum an, und der Sommer verzeichnet ein rasantes Wachstum, mit britischen Sommernächten in Lappland +57 % und niederländischen +11 % innerhalb eines Jahres. Dieses Wachstum berücksichtigen wir in den Basisszenarien unserer Prognosen nicht.

DAS GANZE JAHR ÜBER

Lappland außerhalb der Wintersaison

Der Winter macht den größten Teil des Umsatzes aus, aber Lappland ist kein Ein-Saison-Reiseziel. Sommer und Herbst ziehen jeweils ein eigenes Publikum an, dessen Wünsche sich von denen der Wintergäste unterscheiden.



Sommer in Lappland: Golf zwischen Wald und Rentieren



Blick über die Wälder im Sommer

Mitternachtssonne

Um den Mittsommer geht die Sonne oberhalb des Polarkreises wochenlang nicht unter. Lange, helle Tage zum Wandern, Radfahren, Angeln und Kanufahren.

Ruska

Im September färben sich Fjells und Wälder rot und gold. Wanderer und Fotografen kommen extra für diese Wochen.

Golf und Natur

Levi verfügt über einen 18-Loch-Golfplatz auf der anderen Seite von Utsuvaara. Die Nationalparks sind das ganze Jahr über frei zugänglich.

Die Vermietungen im Sommer und Herbst nehmen zu, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau. Wir berücksichtigen sie nicht in den Basisszenarien unserer Prognosen.

DER GAST

Wer kommt und was das von der Unterkunft erfordert

HERKUNFTSMARKT	ÜBERNACHTUNGEN IN PRIVATUNTERKÜNFTEN 2025	PRIVATUNTERKUNFT	HOTEL UND SONSTIGES
Deutschland	ca. 454.000	**37 %**	63 %
Frankreich	ca. 307.000	**42 %**	58 %
Vereinigtes Königreich	ca. 167.000	**20 %**	80 %
Niederlande	ca. 129.000	**29 %**	71 %

Die beiden rechten Spalten zeigen pro Markt, wie sich alle bezahlten Übernachtungen in Finnland auf Privatunterkünfte und Hotels oder andere Unterkünfte verteilen. Von hundert britischen Übernachtungen entfallen zwanzig auf eine Privatunterkunft und achtzig auf ein Hotel: Das Vereinigte Königreich ist insgesamt der größte Wintermarkt, reist jedoch größtenteils im Rahmen von Pauschalreisen mit Hotelübernachtung. Dies sind die vier größten europäischen Quellmärkte für Privatvermietungen, jedoch nicht die einzigen. In der Praxis kommen Gäste aus ganz Europa, aus den Vereinigten Staaten, Australien und zunehmend auch aus Asien: Japan, China, Südkorea, Singapur und Hongkong werden von den finnischen Ferienanlagen als Wachstumsmärkte genannt und sind über Helsinki mit nur einem Umstieg zu erreichen. Für einen Eigentümer bedeutet diese Streuung, dass die Auslastung nicht von einer einzigen Wirtschaft, einer einzigen Fluggesellschaft oder einer einzigen Schulferienzeit abhängt.

DAS GÄSTEPROFIL

50 %
reisen mit der Familie oder mit Freunden; weitere 35 % als Paar. Gruppen wünschen sich Schlafzimmer und eine Küche, kein Hotelzimmer

55 %
sind zwischen 25 und 44 Jahre alt, Tendenz steigend. Die Gäste werden jünger und buchen online

±5,8
Tage durchschnittliche Aufenthaltsdauer; der Median liegt bei drei Nächten. Eine kleine Anzahl von Langzeitaufenthalten macht einen großen Teil des Umsatzes aus

Im Durchschnitt wird etwa dreieinhalb Monate im Voraus gebucht. Die Wintersaison ist daher größtenteils bereits vor ihrem Beginn bekannt. Das macht die Preissteuerung und Planung vorhersehbarer als in Märkten mit kurzen Buchungshorizonten.

Was derzeit gebaut wird

Was professionelle Akteure derzeit realisieren, zeigt, in welche Richtung sich ein Markt entwickelt. Die folgenden Projekte sind eine Auswahl dessen, was gerade gebaut wird. Es handelt sich nicht um PolarVillas-Projekte, sondern um Referenzen, die verdeutlichen, welches Konzept sich herauskristallisiert.

PROJEKT	STANDORT	KONZEPT
Riekko Lodge	Äkäslompolo, Ylläs	28 freistehende Villen für 1 bis 7 Gäste am Rande des Nationalparks Pallas-Yllästunturi. Gesamtbudget ca. 8 Millionen Euro, mitfinanziert durch europäische Fördermittel
Jänkä Resort	Ylläs und Levi	13 Premium-Villen mit raumhoher Verglasung und eigenem Whirlpool sowie einem zweiten Standort in Levi. Familienunternehmen mit eigenem Restaurant und Aktivitätenprogramm
North Suites Levi	Utsuvaara, Levi	Villen mit ca. 56 m² auf zwei Ebenen, mit eigener Sauna, Whirlpool, Kamin und Panoramafenstern
Lumo Lakeside Lodges	Ruka, Kuusamo	12 Lodges mit einer Fläche von 55 m², vier Schlafplätzen, Sauna, Außen-Whirlpool und offenem Kamin. Realisiert von PolarHouse in Zusammenarbeit mit Ruka Safaris
Kaamos Lodge	Aavasaksa, Ylitornio	Resort auf dem Aavasaksa-Hügel im Tornedalen: Hauptgebäude mit Panoramarestaurant für 160 Gäste, Sauna und Spa mit Innen- und Außenbecken sowie 80 Lodges auf den umliegenden Hängen. Betrieben von Explore the North; Hauptgebäude mit PolarHouse-Elementen realisiert

Was diese Projekte gemeinsam haben

Zwölf bis dreißig Einheiten bei einem privaten Projekt, bis zu achtzig auf Resort-Ebene. Vierzig bis sechzig Quadratmeter pro Einheit, eigenständig statt als Hotelzimmer, mit eigener Sauna, eigenem Außenbereich und Panoramafenstern. Fast alle sind für den ganzjährigen Betrieb konzipiert. Sie zeigen, was der Gast erwartet: Privatsphäre, eine eigene Sauna und Aussicht. Das gilt für eine kompakte Lodge ebenso wie für eine Villa.

Für einen privaten Käufer sind diese Projekte eine Referenz, kein Maßstab für die Größe. Ob es ein kompaktes Apartment oder eine Villa für sechs bis zehn Personen wird, hängt von Ihrem Budget, dem Standort und den Gästen ab, die Sie empfangen möchten. Größere Villen bilden in Lappland ein eigenes Segment: Die Hälfte der Gäste reist mit der Familie oder mit Freunden und sucht Platz, um gemeinsam zu übernachten. Wir beraten Sie individuell, welche Größe am besten zu Ihrer Situation passt.

Was der Gast sucht

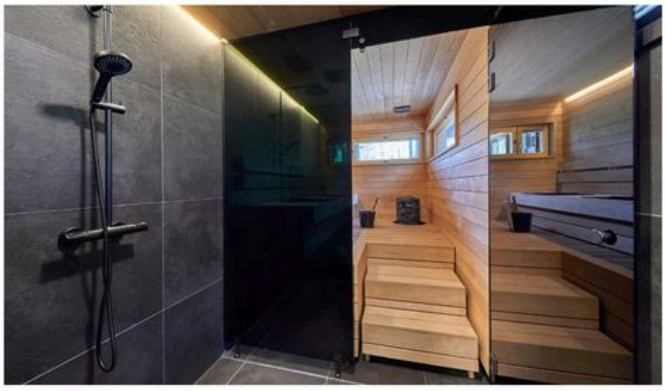
Privatsphäre, eine eigene Sauna, Außenbereich und viel Glas. Diese Elemente finden sich in fast jedem neuen Projekt wieder, und der Gast erkennt sie auf den Fotos, anhand derer er bucht. Einrichtung und Ausstattung sind daher kein Nebenschauplatz: Sie bestimmen mit über den Übernachtungspreis, die Auslastung außerhalb der Hochsaison und die Bewertungen der Gäste.











Beispiele für Ferienwohnungen in Finnisch-Lappland zur Veranschaulichung.

DER MARKT IM WANDEL

Reiseziele im Wandel

Neben den einzelnen Beherbergungsprojekten investieren die Reiseziele selbst in Lifte, Pisten, Gastronomie und neue Ortsteile. Zwei Beispiele.



Die Südhänge von Levi mit South Point, wo der neue Sessellift „Sunny Express" gebaut wurde

Levi	Neuer 6er-Sessellift „Sunny Express" an den Südhängen, geplant für die Saison 2026/27. Danach folgt ein neues Gastronomie- und Verleihgebäude am Südhang (2028/29). Das Gebiet um South Point entwickelt sich vom Skigebiet zu einem vollwertigen Urlaubsgebiet
Ruka	Geplante Investitionen in Höhe von über 126 Millionen Euro bis 2029, das Vierfache des Volumens des Zeitraums 2020–2024. Dazu gehören das Break Sokos Hotel (37 Millionen Euro, im Bau seit Herbst 2025, Eröffnung im Winter 2027–28), das neue autofreie Dorf Saarua (Baubeginn im Sommer 2025, Entwicklung über fünf bis zehn Jahre), die neuen Apartmentkomplexe Parkside und Rukariutta sowie die airBaltic-Basis ab Dezember 2026

Das ist das Muster eines Reiseziels, das sich von einem saisonalen Skigebiet zu einem ganzjährigen Reiseziel entwickelt, finanziert durch etablierte finnische Investoren. Wie sich dies auf die Nachfrage nach und den Wert einer einzelnen Immobilie auswirkt, lässt sich nicht vorhersagen. Pläne Dritter können sich zudem ändern oder Verzögerungen erfahren.

WO WIR SELBST TÄTIG SIND

Für private Investoren realisieren wir derzeit gemeinsam mit ausgewählten Baupartnern Immobilien in Levi und Ylläs. Darüber hinaus bringen wir Interessenten mit Projekten unter anderem in Ylläsjärvi, Pyhä und Ruka in Kontakt.

Was die Rendite einer Immobilie bestimmt

Marktzahlen sind erst dann relevant, wenn sie sich auf die Rendite einer einzelnen Immobilie auswirken. Bei Ferienimmobilien spielen drei Variablen eine Rolle.

Übernachtungspreis	Lappland erzielt in der Hochsaison mehr als das Doppelte des landesweiten Durchschnitts und weist die stärkste Preisentwicklung aller finnischen Regionen auf. Lage, Ausstattungsniveau und Positionierung bestimmen, wo innerhalb dieser Bandbreite ein Objekt ansetzt
Auslastung	79 % im Dezember gegenüber 51 % im Landesdurchschnitt. Die Herausforderung besteht nicht darin, die Hochsaison auszulasten, sondern die Nebensaisonmonate. Dort zeigt sich die größte Streuung zwischen den Objekten
Saisonlänge	Der Winter macht den größten Teil des Umsatzes aus. Jeder zusätzliche Vermietungsmonat außerhalb dieser Zeit trägt zum Ergebnis bei, während die Fixkosten gleich bleiben. Herbst und Sommer sind keine Voraussetzung, aber der Bereich, in dem sich das Ergebnis verbessern lässt

Wobei sich Käufer oft irren

Beim Vergleich von Objekten liegt der Schwerpunkt oft auf Baukosten und Quadratmetern. In diesem Segment wird der Ertrag jedoch vor allem durch die Lage, die Positionierung und das Niveau der Ausstattung bestimmt. Ein größeres Objekt bringt nicht automatisch mehr Ertrag. Die Ausstattung ist daher kein Nebenaspekt: Sie bestimmt mit über den Übernachtungspreis, die Auslastung außerhalb der Hochsaison und die Bewertungen der Gäste. Diese Bewertungen entscheiden wiederum darüber, wie gut ein Objekt auf Buchungsplattformen gefunden wird.

ANMERKUNGEN ZUM MARKT

- Die Baukosten in Lappland steigen schneller als im finnischen Durchschnitt. Wer auf der Grundlage von Angeboten aus dem letzten Jahr rechnet, rechnet zu niedrig; wir nehmen daher standardmäßig eine Marktpuffer in jeden Kostenvoranschlag auf.
- Ein Direktflug aus Ihrer Region ist eine saisonale Entscheidung einer einzelnen Fluggesellschaft. Helsinki bietet das ganze Jahr über Verbindungen an, aber eine Direktverbindung ist niemals auf Dauer garantiert.
- Der Sommermarkt wächst schnell, allerdings ausgehend von einem niedrigen Niveau. Wir beziehen ihn daher nicht in die Basisszenarien unserer Prognosen ein.
- Marktdurchschnitte sagen wenig über eine einzelne Immobilie aus. Vermietungsergebnisse unterscheiden sich stark je nach Objekt, Jahr und Betriebsform.

Diese Punkte bestimmen, wie ein Objekt ausgewählt, positioniert und preislich gestaltet werden muss. Dabei unterstützen wir Sie gerne. Eine indikative Berechnung für ein konkretes Objekt erstellen wir ausschließlich im Rahmen eines persönlichen Gesprächs unter Berücksichtigung expliziter Annahmen und Szenarien.

Villa oder Wohnung

Eine Immobilie in Lappland muss keine Villa sein. Eine kompakte, luxuriös ausgestattete Wohnung in guter Lage ist eine vollwertige Alternative – sowohl für Gäste, die keine Villa bezahlen möchten, aber auch kein Hotelzimmer wollen, als auch für Käufer, die mit geringerem Kapital einsteigen.

	VILLA	WOHNUNG
Objekt	Freistehend, in der Regel 6 bis 10 Schlafplätze, eigene Sauna und Außenbereich; am Dorfrand, an der Piste oder im Wald	Kompakt, in der Regel 2 bis 6 Schlafplätze, eigene Sauna; zentral im Dorf oder am Skilift, als Anteil an einer Asunto Oy (finnische Wohnungsgesellschaft)
Investition	Grundstück, maßgeschneiderter Bau und Einrichtung; das oberste Marktsegment	Ein Bruchteil der Kosten einer Villa; der Übernachtungspreis ist entsprechend niedriger. Grunderwerbsteuer 1,5 % statt 3 %
Finanzierung	Eigenkapital oder Bankfinanzierung; Mehrwertsteuerrückerstattung für Bau und Einrichtung unter bestimmten Voraussetzungen möglich	Oft teilweise im Rahmen des Projekts über ein Darlehen der Asunto Oy finanziert. Verkauf im Rahmen der RS-Regelung, dem gesetzlichen Schutzsystem für Käufer während der Bauphase
Käufer von außerhalb der EU und des EWR	Für den Erwerb von Grundstücken ist eine Genehmigung des finnischen Verteidigungsministeriums erforderlich	Anteile an einer Asunto Oy fallen derzeit nicht unter das Genehmigungssystem
Wer baut und verkauft	Wir realisieren die Villa im Auftrag des Kunden mit von uns ausgewählten Baupartnern, die wir gut kennen	Der Projektentwickler baut; der Kauf erfolgt über einen zugelassenen finnischen Makler und den Entwickler. Wir prüfen das Projekt, bringen Sie in Kontakt und kümmern uns auf Wunsch um die Einrichtung und Vermietung

Die RS-Regelung in Kürze

Wer in Finnland eine Neubauwohnung vor der Fertigstellung kauft, kauft im Rahmen der RS-Regelung. Eine Bank verwahrt Anteile und Sicherheiten, der Käufer zahlt in Raten entsprechend dem Baufortschritt, und der Bauträger übernimmt Garantien für die Fertigstellung und Mängel. Ein Teil des Kaufpreises – bei den uns bekannten Projekten in der Regel etwa die Hälfte – wird als Darlehen an die Asunto Oy finanziert und über das monatliche Finanzierungsentgelt getilgt. Der Käufer steigt also mit weniger Eigenkapital ein. Bei einem Einfamilienhaus besteht diese Möglichkeit nicht.

WARUM EINE WOHNUNG AUCH FÜR DEN GAST GEEIGNET IST

Die Wohnung richtet sich an Gäste, die den Luxus einer schönen, modernen Villa direkt an der Piste genießen möchten, aber nicht über das Budget verfügen, um eine Villa zu buchen. Ein Hotel ist für sie oft weniger persönlich; in einer Wohnung haben sie einen eigenen Rückzugsort mit eigener Sauna und Küche. Die Wohnungen liegen in der Regel günstig: direkt an der Piste, am Lift oder mitten im Dorf.

EIN BEISPIEL

Pilothouse in Levi

Pilothouse ist ein neuer Apartmentkomplex etwas außerhalb des Dorfes Levi, am Fuße des Fjells und nur wenige Gehminuten vom Skilift South Point entfernt. Die Wohnungen sind ca. 35 m² groß und verfügen über zwei Zimmer, eine offene Küche, ein Badezimmer und eine eigene Sauna. Sie werden im Rahmen der RS-Regelung verkauft und eignen sich sowohl für die Kurzzeitvermietung als auch für den Eigenbedarf. Das Projekt zeigt, wie eine kompakte, für die Vermietung konzipierte Wohnung aussieht.







Eindrücke des Bauträgers; Ausführung und Ausstattung können abweichen.

Bauträger	Identia Oy
Grundstück	Eigenes Grundstück der Asunto Oy (finnische Wohnungsgesellschaft), keine Erbpacht
Fertigstellung	Geplant für Januar 2028

So läuft der Kauf ab. Eine Wohnung im Pilothouse erwerben Sie vom Bauträger über einen dafür zugelassenen finnischen Makler. PolarVillas stellt den Kontakt her, hilft Ihnen beim Verständnis der Unterlagen und kann nach der Fertigstellung die Einrichtung und die Vermietung übernehmen. Dieses Beispiel stellt kein Angebot dar: Verfügbarkeit, Preise und Bedingungen ergeben sich aus den Unterlagen des Bauträgers und des Maklers.

Mit wem Sie zusammenarbeiten



Joris den Hartog und Minna Lappalainen, Gründer von PolarVillas Oy

PolarVillas Oy ist ein finnisches Unternehmen, das von Joris den Hartog und Minna Lappalainen gegründet wurde. Der eine Gründer spricht die Sprache des internationalen Investors, der andere ist vor Ort in Lappland tätig, eingebettet in ein Netzwerk von Partnern, die wir kennen und denen wir vertrauen. Gemeinsam bilden wir die Brücke nach Lappland für internationale Investoren.

Wir arbeiten mit zuverlässigen finnischen Bauunternehmen, Projektentwicklern und Immobilienmaklern zusammen, darunter PolarHouse und Identia. Für den Investor sind wir der feste Ansprechpartner gegenüber lokalen Bauunternehmern, Maklern und Lieferanten.

Wir realisieren Villen im Auftrag unserer Kunden mit ausgewählten Baupartnern. Wohnungen bauen wir nicht selbst: Diese werden von Projektentwicklern errichtet und über zugelassene finnische Makler verkauft. PolarVillas tritt dabei nicht als Makler auf. Wir bringen Sie mit den richtigen Partnern in Kontakt und begleiten Sie durch den gesamten Prozess. Nach der Fertigstellung richten wir die Immobilie ein, bringen sie auf den Markt und kümmern uns um die Vermietung.

Erwerb	Zwei Wege: ein bestehendes Projekt oder Objekt, das zu Ihnen passt, oder ein Grundstück für einen Neubau. Wir wählen aus und bewerten; der Kauf selbst erfolgt über einen zugelassenen finnischen Makler und den Bauträger oder Verkäufer
Entwurf und Baugenehmigung	Bei einem Neubau: Entwurf, Stil und Form gemeinsam mit einem unserer Baupartner, das Genehmigungsverfahren und die damit verbundenen Formalitäten. Bei einem bestehenden Projekt: Bewertung von Entwurf und Spezifikationen sowie, soweit möglich, Anpassung an Ihre Wünsche
Realisierung	Bei einer Villa: Auswahl der Baupartner und Begleitung des Baus, vor Ort gesteuert und mit Berichterstattung an Sie. Bei einer Wohnung: Wir verfolgen das Projekt und vertreten Sie auf Wunsch gegenüber dem Bauträger sowie bei der ersten Abnahmeprüfung
Einrichtung	Komplette Einrichtungspakete, abgestimmt auf die Zielgruppe und den Übernachtungspreis: Einrichtung als Umsatztreiber, nicht als Kostenfaktor
Vermietung	Positionierung, Preissteuerung, Kanalmanagement, Gästekontakt, Reinigung und Instandhaltung; Berichterstattung an den Eigentümer auf Basis derselben Kennzahlen, nach denen wir selbst steuern
Rechtliches und Steuerliches	Über feste finnische Partner: Strukturierung, Beantragung des Umsatzsteuerstatus für Kurzzeitvermietung, Verträge sowie Begleitung bei Bank und Steuerberater. Für Ihr Wohnsitzland verweisen wir auf Ihren eigenen Berater

VOM ERSTEN GESPRÄCH BIS ZUM ERSTEN GAST

So läuft es in der Praxis

Der Besitz und die Vermietung einer Ferienimmobilie in Lappland sind kein komplizierter Vorgang, folgen jedoch einer festen Abfolge. Es gibt zwei Möglichkeiten: eine Wohnung in einem Projekt eines Bauträgers oder eine Villa, entweder in einem bestehenden Projekt oder als Neubau auf einem eigenen Grundstück. Wir begleiten Sie bei jedem Schritt und sind Ihr fester Ansprechpartner.

	WOHNUNG	VILLA
1 · Auswahl	Wohnung oder Villa, Lage und die Anzahl der Wochen, die Sie selbst nutzen möchten. Wir prüfen, was zu Ihrer Situation passt, und arbeiten mit mehreren Bauträgern und Anbietern zusammen, sodass die Wahl bei Ihnen liegt und nicht bei einer einzigen Partei. Ihr Wohnort bestimmt mit, welcher Weg am einfachsten ist.	
2 · Projekt oder Entwurf	Entwurf und Baugenehmigung liegen beim Projektentwickler. Wir bewerten das Projekt und helfen Ihnen bei der Auswahl der Wohnung, der Ausstattung und der Optionen.	Bei Neubauten: Entwurf, Stil und Form gemeinsam mit einem unserer Baupartner sowie das Genehmigungsverfahren. Bei einem bestehenden Projekt bewerten wir Entwurf und Spezifikationen.
3 · Reservieren und Kaufen	Bei vielen Neubauprojekten können Sie zunächst eine Reservierung vornehmen. Der Kaufvertrag wird mit dem Bauträger über einen zugelassenen finnischen Makler und im Rahmen der RS-Regelung abgeschlossen; Sie zahlen in Raten entsprechend dem Baufortschritt.	Kauf des Grundstücks oder der Immobilie über einen zugelassenen finnischen Makler oder direkt bei der Gemeinde. Anschließend Erteilung des Auftrags an den Baupartner mit einem nach Posten aufgeschlüsselten Kostenvoranschlag.
4 · Bau und Übergabe	Der Projektentwickler übernimmt den Bau. Wir begleiten das Projekt und vertreten Sie auf Wunsch gegenüber dem Entwickler sowie bei der ersten Abnahme. Danach behalten Sie Ihre gesetzlichen Rechte zur Meldung von Mängeln.	Auswahl der Baupartner und Begleitung des Baus: Budget, Planung und Qualitätskontrolle vor Ort.
5 · Einrichtung	Einrichtungsberatung, abgestimmt auf die Zielgruppe und den Übernachtungspreis, sowie ein komplettes Einrichtungspaket, geliefert und montiert. Bereit für Gäste, ohne dass Sie selbst zur Einrichtung nach Lappland reisen müssen.	
6 · Vermietung	Positionierung, Preissteuerung, Gästebetreuung, Reinigung und Instandhaltung sowie regelmäßige Berichterstattung an Sie über die Einnahmen und Kosten der Immobilie.	

Wer übernimmt welche Aufgaben beim Kauf? Der zugelassene finnische Makler und der Bauträger oder Verkäufer kümmern sich um den Kauf und die Kaufunterlagen. PolarVillas ist weder Makler noch Verkäufer; wir sind Ihr Ansprechpartner und bringen Sie mit den richtigen Parteien in Kontakt.

BEVOR SIE BEGINNEN

Vier Dinge, die Sie frühzeitig verstehen sollten

Mehrwertsteuer	Kurzzeitvermietungen unterliegen in Finnland einer Mehrwertsteuer von 13,5 % (2026). Eine mehrwertsteuerpflichtige Struktur kann die Mehrwertsteuer auf die Baukosten in Höhe von 25,5 % abziehen. Ob sich das für Sie lohnt, hängt vom Verhältnis zwischen Vermietung und Eigennutzung sowie vom zehnjährigen Berichtigungszeitraum ab. Wir versprechen kein bestimmtes steuerliches Ergebnis.
Darlehen der Asunto Oy (finnische Wohnungsgesellschaft)	Bei einer Eigentumswohnung kann ein Darlehen der Asunto Oy mitlaufen, was das Eigenkapital beim Kauf verringert. Bei einem Einfamilienhaus besteht diese Möglichkeit nicht.
Eigennutzung	Jede Woche, die Sie selbst nutzen, ist eine Woche, in der die Immobilie nicht vermietet wird. In der Hochsaison ist das eine teure Woche. Wie viele Wochen Sie nutzen möchten und wann, bestimmt mit darüber, welche Immobilie und welche Struktur zu Ihnen passen. Das ist das Erste, was wir Sie fragen.
Ihr Wohnsitzland	Staatsangehörigkeit und Wohnsitzland bestimmen, ob Sie für Grundstücke eine Genehmigung benötigen, wie Ihr Heimatland die Immobilie und die Einnahmen behandelt und ob Sie einem Währungsrisiko ausgesetzt sind. Lassen Sie dies frühzeitig von einem Berater in Ihrem Heimatland prüfen.

Wo Sie beginnen

Bei einem ersten Gespräch geht es um fünf Punkte: Wohnung oder Einfamilienhaus und was dies jeweils für Ihren Zeitplan bedeutet; den Standort, von Levi und Ylläs bis Ruka, Rovaniemi oder noch weiter nördlich; wie viele Wochen Sie selbst nutzen möchten und wann; ob eine mehrwertsteuerpflichtige Struktur zu Ihrer Situation passt; und wo Sie wohnen und was das rechtlich und steuerlich bedeutet.

Die aktuelle Verfügbarkeit von Wohnungen und Grundstücken besprechen wir persönlich. Eine vorläufige Berechnung für ein konkretes Objekt erstellen wir erst in diesem Gespräch unter Zugrundelegung expliziter Annahmen.

EINORDNUNG DIESES LEITFADENS IN UNSERE UNTERLAGEN

Investitionsleitfaden Finnland und Finnisch-Lappland	Allgemeine Orientierung zu Finnland, Lappland und dem Immobilienmarkt.
Leitfaden für private Investoren	Dieses Dokument. Enthält keine Angebote für bestimmte Immobilien.
Small Villa Collection	Übersicht über kompakte Villen mit Richtpreisen nach Bauform und Zweckbestimmung.
Projektbroschüren	Pro Projekt: Lage, Grundriss, Ausführung und Preis.
Renditeprognosen	Indikative Berechnungen pro Objekt, ausschließlich im persönlichen Gespräch.

WICHTIGE INFORMATIONEN

Haftungsausschluss

Dieser Leitfaden wurde von PolarVillas Oy erstellt und dient ausschließlich der allgemeinen Information und Orientierung. Er enthält weder ein Angebot noch ein Angebotspapier noch eine finanzielle, steuerliche, rechtliche oder Anlageberatung. PolarVillas ist kein Makler, Finanzberater, Steuerberater oder Rechtsberater.

Kauf über einen zugelassenen finnischen Makler. Der Kauf einer Immobilie in einem bestehenden Projekt erfolgt stets über einen dafür zugelassenen finnischen Makler sowie den Projektentwickler oder Verkäufer. Maßgeblich sind deren Unterlagen und deren Angebot. PolarVillas bringt die Parteien miteinander in Kontakt und kann nach dem Kauf die Einrichtung und die Vermietung übernehmen.

Keine Garantien. Marktzahlen stammen aus den genannten Quellen und beziehen sich auf die angegebenen Zeiträume. Historische Zahlen und Marktdurchschnitte bieten keine Garantie für die Zukunft und sagen wenig über die Ergebnisse einer einzelnen Immobilie aus. PolarVillas übernimmt keine Garantie für Mieteinnahmen, Auslastung, Rendite oder Wertentwicklung. Die tatsächlichen Ergebnisse können unter anderem aufgrund von Marktbedingungen, Auslastung, Preisen, Kosten, Wechselkursen, Steuern und gesetzlichen Vorschriften erheblich abweichen.

Steuerliche und rechtliche Aspekte. Die steuerlichen und rechtlichen Informationen in diesem Leitfaden sind allgemeiner Natur, beziehen sich auf die Situation in Finnland im November 2026 und können sich ändern. Die Vorschriften für Käufer von außerhalb der EU und des EWR wurden kürzlich verschärft. Die Auswirkungen in Ihrem Wohnsitzland hängen von Ihrer persönlichen Situation ab. Holen Sie vor einer Kaufentscheidung unabhängige finanzielle, steuerliche und rechtliche Beratung ein, sowohl in Finnland als auch in Ihrem eigenen Land.

Bilder und Referenzen. Abbildungen von Projekten sind Darstellungen der jeweiligen Bauträger; Ausführung und Ausstattung können abweichen. Referenzprojekte von Dritten sind keine PolarVillas-Projekte und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Aus diesem Leitfaden können keine Rechte abgeleitet werden.

QUELLEN

Bonitätsbewertungen: Valtiokonttori, Stand September 2026. Korruptionsindex: Transparency International CPI 2025. World Happiness Report 2026. Wirtschaftsprognosen: Suomen Pankki, Prognose vom 23. September 2026. Staatsverschuldung: Tilastokeskus und Eurostat, April 2026. Energie: Tilastokeskus (Anteil fossilfreier Strom 2024) und Energiateollisuus, Januar 2026. Geologie und Nationalparks: Metsähallitus und Luontoon.fi; Besucherzahlen der Nationalparks 2025: Metsähallitus, 22. Januar 2026. Preisniveaus: Eurostat, Kaufkraftparitäten 2025 (vorläufig), veröffentlicht über Tilastokeskus und Statistics Norway, Juni 2026; Lebensmittelpreise 2014 über Elintarviketeollisuusliitto. Eigentumsvorschriften und Genehmigungen für ausländische Käufer: Puolustusministeriö. Steuersätze: Verohallinto und PwC Worldwide Tax Summaries, 2026. Übernachtungs-, Preis- und Auslastungszahlen: Tilastokeskus, majoitustilasto 2025 und Dezember 2025. Bezahlte Übernachtungen, Vermietungsanteile und Gästeprofil: Visit Finland-Marktbericht August 2026 und Border Survey 2025. Passagierdaten: Finavia 2025. Flugpläne: Fluggesellschaften und Reiseveranstalter, Winter 2026–27. Bahn: VR. Vergleich der nordlappländischen Region: Visit Finland. Daten zu den Reisezielen: Levi Ski Resort, Hotel Investment Guide Lapland, Ruka-Kuusamo Matkailuyhdistys, Gemeinde Kuusamo. Referenzprojekte: öffentlich zugängliche Informationen der beteiligten Unternehmen. Karten: PolarVillas auf Basis von Natural Earth.

POLARVILLAS

PolarVillas Oy · Finnisch-Lappland · November 2026