

BELLEVUE

SONDERHEFT

HAUS & WOHNUNG

Alle Tipps von der Suche bis zum Einzug

RENDITE & CO.

Die wichtigsten Regeln für Kapitalanleger

LAGEN & PREISE

Deutschlands Top 100

FERIENIMMOBILIEN

Aktuelle Studie: alle Zahlen zum Boom

RATGEBER IMMOBILIENKAUF

Alles, was Sie über den Immobilienerwerb wissen müssen!



EINZIGARTIG Patina, Charme
und Steuervorteile
sind die Vorzüge einer
denkmalgeschützten Immobilie



Welche Vor- und Nachteile bietet DENKMALSCHUTZ?

In denkmalgeschützte Bauten zu investieren kann steuerlich sehr interessant sein, birgt aber auch Risiken wie Kostenfallen und Behördenaufgaben. Know-how ist also gefragt

Eine historische Immobilie ist und bleibt etwas Besonderes. Viele alte Gebäude sind es wert, erhalten und saniert zu werden. Das sind nicht immer nur Fachwerkhäuser oder Jugendstilvillen, es können auch Bauten und Anlagen aus einer bestimmten historischen Epoche sein, beispielsweise die ersten Hochhäuser nach dem Ersten Weltkrieg, besondere Industriegebäude, ein Leuchtturm oder Ähnliches. Was unter Denkmalschutz gestellt wird und was nicht, ist Hoheit der Länder. Es gilt das jeweils landeseigene Denkmalrecht. Glücklicherweise gibt es in puncto Steuer eine bundesweit geltende einheitliche Regelung. Denkmalgeschützte Immobilien sind nicht nur einzigartig, schön und oft repräsentativ, sondern auch steuerlich hochinteres-

sant. Als eine der letzten Steueroasen bleibt die erhöhte steuerliche Abschreibung für Baudenkmäler, für vermietete wie auch für eigengenutzte Gebäude.

Im Normalfall erwirtschaftet eine Immobilie eine durchschnittliche Mietrendite in Höhe von 2,5 bis 4 Prozent im Jahr. Im Bereich denkmalgeschützter Immobilien können die langfristig erzielbaren Renditen jedoch durch die steuerlichen Vergünstigungen deutlich höher ausfallen. Denkmalimmobilien kosten zwar durch den hohen Einkaufspreis der Altbausubstanz und die anschließende Entkernung und den Wiederaufbau inklusive moderner Ausstattung in der Regel bis zu 20 Prozent mehr als Neubauten, aber aufgrund der hohen Steuervorteile – aktuell

erhalten Kunden bis zu 40 Prozent des Kaufpreises zurückerstattet – kosten Denkmalimmobilien „nach Steuer“ meist weniger als Neubauten. Gerade bei Besserverdienern ist die Investition in eine Denkmalschutz-Immobilie deshalb sehr beliebt. Wer ein denkmalgeschütztes Objekt ersteht, darf die vom Denkmalschutzamt akzeptierten Modernisierungskosten über zwölf Jahre abschreiben, und zwar zu 100 Prozent: Acht Jahre kann er jährlich 9, weitere 4 Jahre jeweils 7 Prozent steuerlich geltend machen. Obendrauf gibt es noch die Abschreibung des Kaufpreises für die Altbausubstanz – 2,5 Prozent jährlich für Bauwerke, die vor 1925 errichtet wurden, ab 1925 dann 2 Prozent. Wer selbst ins Baudenkmal einzieht, kann über zehn Jahre

EXPERTENTIPP

ANDREAS SCHROBBACK
Denkmalexperte
aus Berlin

GUTE LAGE, HOHE NACHFRAGE, SICHERES INVESTMENT

Andreas Schrobback, Experte für denkmalgeschützte Immobilien, über Trends und Entwicklungen bei Denkmalimmobilien

jeweils 9 Prozent der Sanierungskosten absetzen. In dem Fall gibt es jedoch keine Abschreibung für die Altbausubstanz.

Wie läuft der Kauf ab? Nachdem das Objekt die Einstufung als Denkmal erhalten hat, werden die Kosten, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Objekts stehen und vom Amt für Denkmalschutz genehmigt worden sind, als Werbungskosten anerkannt.

Zu beachten ist jedoch, dass alle Maßnahmen, die der Bauträger vornehmen möchte, zuerst einer Genehmigung bedürfen. Wichtig ist, dass der Bauträger nachweist, dass es sich tatsächlich um ein Baudenkmal handelt, mit dem die steuerlichen Vergünstigungen geltend gemacht werden können. Die Arbeiten dürfen erst begonnen werden, wenn sämtliche Details mit dem zuständigen Amt für Denkmalschutz geklärt sind.

Mittlerweile ist Energieeffizienz auch bei Denkmälern ein wichtiges Thema – dazu gibt es unter anderem zwei Förderprogramme der KfW. Programm 151 – Energieeffizient Sanieren mit bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit zu 0,75 Prozent und einem nicht rückzahlbaren Tilgungszuschuss bis zu 27,5 Prozent. Außerdem gibt es noch das Programm 159 mit bis zu 50.000 Euro – Altersgerecht Umbauen – ebenfalls mit 0,75 Prozent Zins. Nicht bei allen Denkmälern ist dies umsetzbar, aber immer mehr Bauträger versuchen, hierfür die Voraussetzungen zu schaffen – die Zahl der Denkmäler mit KfW-Förderung steigt deutlich an! Wurde die Kernsanierung umfassend und korrekt durchgeführt, hat ein Denkmal keine deutlich höheren Unterhaltskosten gegenüber einem Neubau.

Die Steuervorteile sind mit Sicherheit verlockend. Allerdings können und dürfen gesparte Steuern niemals das alleinige Kaufkriterium sein. Sie sollten höchstens als Bonus angesehen werden, als „Sahnehäubchen“. Wichtige Kriterien für eine langfristig lukrative Investition sind – wie bei allen Immobilien – die Lage der Immobilie ebenso wie eine einwandfreie Bauausführung. Hier sollte man vor dem Kauf unbedingt auf die einwandfreie Bonität und die langjährige Erfahrung des Bauträgers und des Vermittlers achten. **CPH**

BELLEVUE: *Herr Schrobback, für wen ist der Kauf denkmalgeschützter Immobilien interessant?*

ANDREAS SCHROBBACK: Investitionen in denkmalgeschützte Wohnimmobilien lohnen sich erst ab einem bestimmten Einkommen und einer entsprechenden Steuerlast. Diese Anlageform ist somit für Käufer zu empfehlen, die ihre Steuerlast reduzieren möchten und mit der Steuerermäßigung ein inflationsgeschütztes reales Sachwertvermögen aufbauen wollen. Insgesamt spricht diese Immobilienklasse eher sicherheitsorientierte Käufer an.

Beim Thema Denkmalschutz haben viele Menschen Angst, dass sehr hohe Kosten auf sie zukommen könnten. Ist da etwas dran?

Natürlich ist die liebevolle und aufwendige Renovierung – nach den gesetzlichen Bestimmungen – und denkmalgerechte Kernsanierung kostenintensiver als der Erwerb einer Bestandsimmobilie oder der klassische Neubau. Der denkmal-schutzpflegerische Mehraufwand und die höheren Kosten werden deshalb für den Investor vom Staat mit attraktiven Steuervorteilen subventioniert. Im Rahmen einer Festpreisgarantie übernimmt der Bauträger das komplette Risiko eventueller Mehrkosten. Der Anleger erhält ein schlüsselfertig saniertes Objekt, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen und Baurisiken persönlich eintreten zu müssen.

Gibt es Steuervorteile beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie?

Durch die Sanierung eines Baudenkmal entstehen Modernisierungskosten. In der Regel macht dieser Sanierungs- und Modernisie-

rungskostenanteil mindestens 40 Prozent, oft auch bis zu 70 Prozent aus. Wer ein Baudenkmal vor Sanierung erwirbt, kann diese Modernisierungskosten, verteilt über zwölf Jahre, erstmals im Jahr der Herstellung, zu 100 % abschreiben und so das Finanzamt nachhaltig, langfristig und massiv am eigenen Vermögensaufbau beteiligen und dabei gleichzeitig seine persönliche Steuerlast erheblich reduzieren.

Sind denkmalgeschützte Immobilien eine gute Kapitalanlage?

Diese Immobilien befinden sich vorzugsweise in zentralen, gewachsenen, innerstädtischen und infrastrukturell hervorragenden Lagen. Sie bieten ein charmantes und einmaliges Wohnflair und sind bei Mietern und Eigennutzern sehr beliebt. Es ist daher von kaum nennenswertem Leerstand der Wohnungen auszugehen und somit, auf lange Sicht, von einer deutlichen Miet- und Wertsteigerung sowie einer hohen Rendite.

Haben Sie derzeit denkmalgeschützte Immobilien im Angebot?

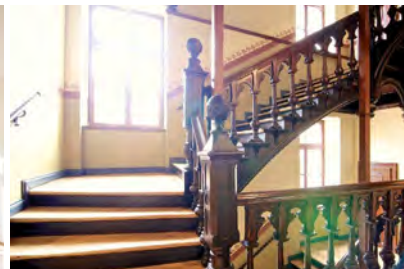
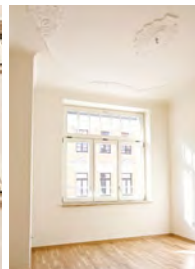
Wir realisieren und vermarkten in kontinuierlicher Folge denkmalgeschützte Wohnimmobilien und klassische Mietwohnanlagen zur Kapitalanlage in Metropolregionen und Ballungsgebieten deutschlandweit. Aktuell haben wir für den Verkauf an private Anleger und auch institutionelle Investoren Denkmalobjekte im Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 18 Millionen Euro im Portfolio.

KONTAKT Andreas Schrobback, Geschäftsführer AS Unternehmensgruppe, Tel.: (030) 814 04 22 00, www.unternehmensgruppe-as.com



AS UNTERNEHMENSGRUPPE

DENKMAL • BESTAND • NEUBAU



SEIT ÜBER 14 JAHREN ERFAHRENER PARTNER FÜR PRIVATE UND INSTITUTIONELLE INVESTOREN.

Die AS UNTERNEHMENSGRUPPE ist ein Unternehmen für die Projektentwicklung- und Vermarktung von Wohnimmobilien- & Portfolios zur Kapitalanlage mit einer Leistungsbilanz von mehr als 160 Millionen Euro Vertriebsvolumen aus der Vermarktung von über 1.600 Wohneinheiten. Wir begleiten, als bundesweit agierendes Unternehmen an 6 Standorten, den gesamten Zyklus der Immobilieninvestition. Beginnend mit dem Erwerb, weiter über die Projektierung und Entwicklung, die anschließende bauliche Umsetzung bis hin zur Vermarktung und Nutzungskonzeption. Darüber hinaus bieten wir unseren Investoren und Anlegern nicht nur das klassische Asset- und Propertymanagement mit renditestarker und nachhaltiger Vermietung sondern darüber hinaus auch profitable Exitstrategien.

WANDELN SIE JETZT IHRE EINKOMMENSSTEUER IN INFLATIONSGESCHÜTZTES UND ERTRAGSTARKES IMMOBILIENVERMÖGEN UM!

- hochwertige Denkmalobjekte sowie renditestarke Bestands & Neubauimmobilien
- inflationsgeschützte Vermögensanlage mit nachhaltigen Mieterträgen
- überproportional attraktive Steuervorteile durch Sonder-AfA
- KfW gefördert * energieeffizient * barriere reduziert

FÜR EIN PERSÖNLICHES ANGEBOT KONTAKTIEREN SIE UNSER TEAM.



AS UNTERNEHMENSGRUPPE

Hagenstraße 67 • 14193 Berlin • Tel. (+49) 30 81 40 42 200 • Fax. (+49) 30 81 40 42 300

Email: info@unternehmensgruppe-as.de • www.unternehmensgruppe-as.de

