

Alte Werte wahren – neue Werte

Nach zahlreichen steuerlichen Kürzungen sind denkmalgeschützte Immobilien eine von wenigen verbliebenen Möglichkeiten, die Einkommenssteuerlast zu reduzieren. Sie bieten Anlegern Schutz vor Inflation und sorgen in guter Lage für deutliche Wertsteigerungen.

Text: Ira von Cölln

Der Staat hat erkannt, dass Investitionen im Bereich von Baudenkmalern nur funktionieren, wenn dazu Anreize geschaffen werden. Um die erhöhten Kosten durch aufwändige Renovierungen und schlechtere Nutzungsweisen auszugleichen, gewährt er deshalb höhere Abschreibungen auf die Renovierungskosten.

Durch die Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß Paragraf 15 b Einkommenssteuergesetz (EStG) können Verluste, die aus einer Einkommensart stammen, nicht mit Gewinnen einer anderen Einkunftsart verrechnet werden. Die von sogenannten Steuerstundungsmodellen ausgewiesenen Verluste können also nicht länger mit den Gewinnen aus dem tatsächlichen Erwerbseinkommen verrechnet werden. Anleger von Denkmalschutzimmobilien sind von dieser Regel allerdings unter bestimmten Bedingungen ausgenommen.

Steuervorteile und Fördergelder nutzen

Zum Steuernachteil führt lediglich die Beteiligung an einem geschlossenen Denkmalfonds. Beim Kauf eines denkmalgeschützten Objekts wird die Verlustverrechnungsbeschränkung nur angewendet, wenn der Anleger Nebenleistungen gegen gesonderte Gebühr in Anspruch nimmt. Solange diese allerdings im Kaufvertrag eingepreist sind, ist dies einkommenssteuerrechtlich unerheblich. Der Investor kann also ein Denkmal kaufen, wenn entweder keinerlei Nebenleistungen angeboten wer-



den, oder wenn diese im Kaufpreis bereits einkalkuliert sind. Um finanzielle Enttäuschungen zu vermeiden, ist es für Anleger wichtig, sich genau über Lage, Objektart, Nutzungsmöglichkeiten und Umfeld zu erkundigen. Das Argument der Steuerersparnis macht wenig Sinn, wenn sich nach ein paar Jahren herausstellt, dass ein Objekt nicht vermietet werden kann, da der Standort unattraktiv ist.

Steuerliche Vorteile beim Kauf von Baudenkmalern ergeben sich durch die Paragraphen 7 h, 7 i und 10 f EStG. Im Rahmen der Städtebauförderung existieren Bund-Länder-Programme zum Denkmalschutz. Die Palette reicht dabei von echten Zuschüssen in Höhe von über 30.000 Euro bis hin zur Förderung von Energieeinsparung und CO₂-Reduktion bei der Altbausanierung durch zinsgünstige Darlehen.

Vermieter einer Denkmalschutzimmobilie können neben der normalen

Abschreibung von 2,5 Prozent, wenn das Objekt vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt wurde, erhöhte Abschreibungen gemäß Paragraf 7 i EStG in Anspruch nehmen, die für Baumaßnahmen entstanden sind, um den Erhalt des Baudenkmals zu gewährleisten. In den ersten acht Jahren nach Herstellung können jeweils neun Prozent der Renovierungs- beziehungsweise Sanierungskosten, in den darauf folgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent abgeschrieben werden. Das Gleiche gilt für Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Beim Erwerb einer Immobilie erzielt der Anleger durch die Mieteinnahmen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß Paragraf 21 EStG. Diesen Einnahmen stehen Ausgaben wie zum Beispiel Zinsen, Tilgung, Nebenkosten und Abschreibungen gegenüber, sodass sich ein Werbungüberschuss

schaffen



ergibt. Diesen Betrag kann der Anleger mit anderen steuerlichen Einkunftsquellen, wie Einkommen aus freiberuflicher, selbstständiger oder nichtselbstständiger Tätigkeit verrechnen.

Bei hohen Abschreibungsmöglichkeiten führt dies für den Anleger zu einer Senkung seines Spitzensteuersatzes. Diese Steuereffekte in Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau für Immobiliendarlehen machen Denkmalobjekte zu Anlagen mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial.

Will der Anleger selbst in das Denkmal einziehen, können nach Paragraph 10 f EStG ebenfalls Steuerbegünstigungen in Höhe der Sätze nach den Paragraphen 7 h und i abgesetzt werden. Der Selbstnutzer kann jedoch nicht die normale Abschreibung von 2,5 Prozent, Darlehenszinsen oder sonstige Kosten geltend machen.

Der Anleger sollte sich stets über die Reichweite einer solchen Investitions-

entscheidung im Klaren sein, da viel Kapital langfristig gebunden wird. Wie bei jedem Immobilienkauf ist es in erster Linie wichtig, das Denkmalschutzobjekt selbst besichtigt zu haben.

Grundsätzlich sollten Denkmalschutzimmobilien nur von erfahrenen Anbietern gekauft werden. Es sollte auch darauf geachtet werden, dass Neubauqualität geliefert wird. Die Baubeschreibung der Denkmalschutzimmobilie sollte intensiv gelesen und gegebenenfalls auch von Fachleuten – wie dem Steuerberater – überprüft werden. Auch die Kaufverträge sollten von fachkundiger Seite überprüft werden, damit beispielsweise sichergestellt wird, dass die Kaufpreissumme nur nach Baufortschritt zu zahlen und die Fertigstellung zum vereinbarten Termin garantiert ist.

Mehr Sicherheit für die Altersvorsorge

Die Fertigstellung ist eine der wichtigsten im notariellen Kaufvertrag aufgeführten Sicherheiten. Dies ist der späteste Zeitpunkt, an dem die Renovierungs- beziehungsweise Sanierungsarbeiten abgeschlossen sein müssen, damit eine Vermietbarkeit gegeben ist. Restarbeiten beeinträchtigen den Termin nicht. Seriöse Anbieter bieten dem Anleger eine zusätzliche Sicherheit. Sollte der Bauträger dieses Datum überschreiten, so erhält der Kapitalanleger die Kaltmiete durch den Bauträger. In diesem Falle entsteht dem Kunden kein Nachteil. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in der Regel nach Baufortschritt gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung. In diesem Fall erhält der Bauträger erst nach der Fertigstellung eines Gewerkes den im Notarvertrag festgelegten Betrag über das Notaranderkonto ausgezahlt.

Es sollte ein Abnahmeprotokoll angefertigt werden, in dem sämtliche eventuellen Mängel aufgeführt sind. Erst wenn diese Mängel beseitigt worden sind, erhält der Bauträger die letzte Kaufpreisrate. Abschließend sollten Anleger darauf achten, dass die Vermietung und Verwaltung von erfahrenen Partnern durchgeführt werden.

Fazit: Eine Denkmalschutzimmobilie ist eine rentable, sichere Kapitalanlage für die Zukunft, die sich sehr gut für die Altersvorsorge eignet. Soweit die Lage, die Bausubstanz und die Grundrisse der denkmalgeschützten Immobilie stimmig sind, ist das Interesse von Mietern hoch, sodass Kapi-

Neun Argumente für die Denkmalschutzimmobilie

1. Ein 1960 in Hamburg erworbenes Haus oder eine Wohnung hat den Wert bis heute vervielfacht. Immobilienbesitz bietet die Möglichkeit, Vermögen günstig zu schaffen und es ohne Inflationsrisiko zu vermehren.

2. Neben den steuerlichen Vorteilen des Denkmalobjekts ist es eine der sichersten Formen der Altersvorsorge. Vermietete Immobilien sind weniger stark von Konjunkturzyklen abhängig als beispielsweise Aktien oder Fondsanteile.

3. Die Inflationsrate führt jährlich zu Vermögensverlusten. Die Miete eines Denkmalobjekts wird dem Inflationsverlauf angepasst. Bei Finanzierung mit Fremdmitteln verringert die Inflation sogar die Darlehensrückzahlung.

4. Bei einem Denkmalobjekt ist die Lage häufig gut, da es auf ein gewachsenes stadtnahes Umfeld trifft.

5. Untersuchungen zeigen, dass häufiges Umschichten von Kapitalanlagen zu einer verminderten Rendite führen. Die Denkmalanlageimmobilie hat einen langfristigen Anlageplan.

6. Bezahlte Immobilien sind als Sicherheit bei den Banken sehr beliebt.

7. Als Anleger haben Sie die Möglichkeit, die Denkmalimmobilie an Ihre Kinder weiterzugeben und so einen Beitrag zu deren künftiger Vermögenssituation zu leisten.

8. Durch die Einbeziehung der Immobilie in die Riester-Rente haben Sie die Möglichkeit, die angelegten Ersparnisse aus einem solchen Vertrag auf die Immobilie zu übertragen.

9. In Zukunft wird es mehr Formen des Abwohnens im Alter geben (rentgage mortgage). Das bedeutet, dass die Wohnimmobilie im Alter mit einem Darlehen belastet werden kann, wovon ein hoher Lebensstandard oder die Pflege im eigenen Haus finanziert werden kann.

tal Anleger mit einer solchen Immobilie nur ein minimales Vermietungsrisiko eingehen. Insbesondere die steuerlichen Vergünstigungen machen ein denkmalgeschütztes Gebäude zu einer der besten Zukunftsinvestitionen.

Ira von Cölln ist Rechtsanwältin und Steuerberaterin beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), Berlin.