

Donnerstag, 30. März 2006

Denkmalschutz

Schmuckstücke mit Rendite

Ob als Kapitalanlage oder Eigenheim, der Staat fördert den Erhalt geschützter Immobilien

Da kann es einem warm ums Herz werden. Altes Gemäuer, penibel hergerichtet und auf modernen technischen Stand gebracht, hat Wohlgefühl-Charme. Darüber hinaus sind denkmalgeschützte Immobilien wohl eine der letzten legalen Steueroasen in Deutschland, in der es sich sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter finanziell gut gehen lassen können.

Dieser Umstand ist umso bedeutsamer, da die Förderung selbst genutzten Wohneigentums – besser als Eigenheimzulage bekannt – zu Jahresbeginn ersatzlos gestrichen wurde. Zudem können Immobilien-Investoren bei neuen Mietobjekten nicht mehr die so genannte degressive Gebäudeabschreibung (AfA) nutzen. Durch diese Variante des von der großen Koalition forcierten Subventionsabbaus sinken die Steuerersparnisse von Vermietern in den ersten zehn Jahren nach An-

schaffung eines neuen Objekts erheblich.

Anders bei Denkmal-Objekten. Hier hat der Landeskonservator, der in jedem Bundesland über den Erhalt denkmalgeschützter Immobilien wacht, ein erhebliches Wort bei Modernisierungs-, Umbau- und Renovierungsarbeiten, die mitunter extrem teuer werden können, mitzureden. Deshalb können Vermieter und Selbstnutzer gleichermaßen die Denkmal-typischen Kosten für den Erhalt solcher Objekte Steuer sparend geltend machen. Für Investoren gilt daher: An dieser Modernisierung beteiligt sich das Finanzamt innerhalb von zwölf Jahren zu 100 Prozent. Selbstnutzer hingegen dürfen die Denkmal-typischen Kosten nur zu 90 Prozent mit dem Fiskus abrechnen. Dafür verringert sich der Abschreibungszeitraum auf nur zehn Jahre.

Steuerliche Formalität: Investoren zie-

hen die Gebäude-AfA von ihren Mietentnahmen ab, Selbstnutzer machen sie als so genannte Sonderausgaben geltend. Bisweilen beteiligen sich auch die Bundesländer an der Modernisierung und Instandhaltung, damit aus dem hässlichen Entlein ein schöner Schwan wird. Diese direkten Finanzspritzen müssen jedoch mit den Steuervorteilen verrechnet werden. Schließlich dürfen Vermieter die so genannte lineare Abschreibung für die Gebäudesubstanz nutzen. Sie beträgt – abhängig vom Baujahr der Immobilie – 2,5 beziehungsweise zwei Prozent des Kaufpreises (ohne Grundstücksanteil) pro Jahr. So lassen sich aus Denkmal-Immobilien nicht nur optische Schmuckstücke, sondern auch renditestarke Investments zaubern.

Jens Schäfer