

Steuern sparen mit Denkmalschutz-Immobilien

100% Abschreibung in 12 Jahren auf den Sanierungsanteil

[1] Die Eigenheimzulage ist weg und die degressive Abschreibung für vermietete Neubauten gibt es nicht mehr. Steuerbegünstigte Schiffs-, Immobilien- und Medienfonds haben an Attraktivität verloren. Als eine der letzten Steueroase bleibt jedoch die erhöhte steuerliche Abschreibung für Baudenkmäler gemäß §§ 7i und 7h des EStG.



Gleichzeitig bleibt die Immobilie als Kapitalanlage eine Anlageart, die viel Sicherheit, Schutz vor Inflation und Wertzuwächse bietet, vorausgesetzt, die Lage und der Standort stimmen. Das Auf und Ab der Börse kann der Immobilie nichts anhaben.

Ebenso wird die Immobilie ab 2009 nicht der Abgeltungssteuer unterzogen. Es bleibt wie bisher bei der 10-jährigen Spekulationsfrist, dann kann ein höherer Verkaufspreis steuerfrei vereinnahmt werden.

Hohe Steuerersparnis

Denkmalgeschützte Gebäude oder Immobilien in Sanierungsgebieten sind nicht nur schön und repräsentativ, sondern auch steuerlich hoch interessant.

- Modernisierungskosten können zu 100 % auf 12 Jahre verteilt abgeschrieben werden (8 Jahre mit 9 % und 4 weitere Jahre mit 7 %)
- Anschaffungskosten für die Altbausubstanz können ebenfalls steuerlich abgesetzt werden (40 Jahre lang 2,5 % bis Baujahr 1924, Gebäude ab 1925 50 Jahre lang mit 2,0 %). Grundstücksanteile sind nicht steuerwirksam.

Deshalb sind Gebäude mit geringen Anschaffungskosten, aber hohen Modernisierungskosten für Anleger wegen der üppigen Abschreibungsmöglichkeit besonders interessant. Unabdingbare Voraussetzung dabei ist, dass die Immobilie vor der Sanierung erworben wird.

Beispiel-Rechnung

Herr Clever (ledig) investiert mit einem zu versteuerndem Jahreseinkommen von ca. 50.000 Euro in eine vermietete Denkmalschutzimmobilie. Er finanziert die Investition in Höhe von 175.000 Euro mit Fremdkapital. Er kann somit aus dem Bruttoeinkommen Privatvermögen für eine zusätzliche Altersversorgung aufbauen.

Einnahmen:

Mieteinnahmen mtl. 500 €

Ausgaben:

Finanzierungskosten 730 €

Verwaltung/ Instandhaltung 50 €

Unterdeckung vor Steuern -280 €

Steuerersparnis 550 €

**mtl. Überschuß nach Kosten
und nach Steuern und vor Tilgung** 270 €

Lage, Lage, Lage

[2] Alte Häuser sind beliebt und strahlen Charme aus, weil sie eben nicht nur wegen der Funktionalität gebaut wurden, sondern weisen liebenswerte kleine Details auf. Altbauten stehen meistens in wunderschön gewachsenen attraktiven Innenstadtlagen und vermitteln durch Ihre hohen Räume und dicken Mauern ein luxuriös-behagliches Wohngefühl. Das ganze Umfeld ist nicht kahl, wie in Neubaugebieten, sondern grün und eingewachsen. Die ganze Nachbarschaft hat eine eigene Geschichte, und diese Atmosphäre lieben die meisten von uns.



Besonders wichtig dabei ist jedoch, dass es Standorte sind, die nachhaltig Bevölkerungszuwachs nachweisen können, weil nur hier Mietpreissteigerungen und Wertentwicklungspotential zu erwarten sind. Rund 90 % der Städter ziehen den Charme einer Denkmalschutzimmobilie dem Wohnen in einem Neubau vor und sind bereit, dafür höhere Mieten zu zahlen. Wenn das keine guten Renditeaussichten sind.

Mietausfallrisiko fällt durch Mietpool weg



Als ideales Instrument der langfristigen Mietensicherung hat sich der sog. Mietpool erwiesen. Im Mietpool werden alle Mieteinnahmen gesammelt und z.B. nach Quadratmeter anteilmäßig wieder verteilt. Alle dem Mietpool beigetretenen Eigentümer nehmen dabei gleichermaßen an den planmäßigen Mieterhöhungen teil. Gleichzeitig sichert der Mietpool jedem beigetretenen Eigentümer einen regelmäßigen Mieteingang zu, da eine nicht vermietete Wohnung, also Mietausfall, auf die Gemeinschaft verteilt wird und nicht den jeweiligen Eigentümer allein und in voller Höhe trifft. Es kann somit nicht vorkommen, dass man als einzelnen Eigentümer keine Einnahmen aus Vermietung (wegen Leerstand, Mieterückstand, etc.) erhält.

Dieser Punkt ist im Hinblick auf eine sichere Finanzierung meines Erachtens elementar wichtig.

Bauüberwachung und Bauabnahme

Die Bauausführung wird ständig vom TÜV oder Sachverständigen überprüft, damit der Qualitätsstandart eingehalten wird. Ebenso wird die Endabnahme durch externe TÜV- oder Sachverständigengutachten begleitet.

Finanzierung

Jeder Kapitalanleger will so wenig wie möglich Eigenkapital in eine vermietete Immobilie investieren und finanziell auch flexibel zu bleiben. Wenn Standort und Qualität der Sanierung stimmen und gute Bonität vorhanden ist, finanzieren Banken bis zu 110 % incl. der Nebenkosten und Kücheneinrichtung. Zu empfehlen ist jedoch einen kleinen Teil als Eigenkapital einzubringen. Die immer noch historisch niedrigen Zinsen bringen weitere Vorteile für die Rendite.

[3]



Setzen Sie sich ein Denkmal!

- Vermögenszuwachs durch Vermietung
- Vermögenszuwachs durch Abschreibung
- Vermögenszuwachs durch Wertsteigerung

Fazit

Denkmalsanierte Immobilien sind das mit Abstand attraktivste Steuersparmodell. Spitzenlagen mit steigenden Mieten haben ein gutes Wertsteigerungspotential. Desweiteren sind Immobilien währungsunabhängig, krisenfest und inflationssicher. Aus steuerlicher Sicht rechnet sich der Kauf einer Gebraucht- oder Neubauimmobilie seit 2006 nicht mehr. Einzig und allein kann man bei denkmalsanierten Immobilien hohe Steuerabschreibungen in kurzer Zeit geltend machen.

Wer die Pflicht hat, Steuern zu zahlen,
der hat auch das Recht, Steuern zu sparen.

Altbundeskanzler Helmut Schmidt

Zum Autor:

Thomas Bielmeier

Finanzfachwirt (FH)

Bielmeier+Finanzkonzepte - <http://www.wirtschaftsbrief.info/autoren/thomas-bielmeier/>

Thomas Bielmeier ist unabhängiger Finanzberater, Inhaber und Gründer der Firma Bielmeier Finanzkonzepte. Er ist in mehreren Fachgebieten qualifiziert ausgebildet und verfügt über ein breites Spektrum an Fachwissen in der Finanzbranche. Die Ausbildung zum IHK-geprüften Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und seine anschließend 10-jährige Selbständigkeit als Immobilienmakler sind sein Ursprung. Er wechselte dann in die bankenunabhängige Finanzberatung. Bildete sich an der IHK Kiel weiter zum Fachkaufmann für betriebliche Altersvorsorge und gründete dann zusammen mit Kollegen ein Beratungsunternehmen, wo er bis zum eigenen Ausscheiden als Vorstandsmitglied der AG tätig war. 2003 hat er an der FH Schmalkalden in Thüringen das damals erstmalig in Deutschland angebotene Studium für Finanzberater absolviert und mit erfolgreichem Abschluß zum Finanzfachwirt (FH) abgeschlossen. 2006 ist er zum ehrenamtlichen Handelsrichter am Landgericht Deggendorf ernannt worden.

URL dieser Seite: <http://www.wirtschaftsbrief.info/geld-steuern/steuern-sparen-mit-denkmalschutz-immobilien.html>

URLs in this post:

[1] Image: http://www.wirtschaftsbrief.info/wp-content/01_villa_augusta1.jpg

[2] Image: http://www.wirtschaftsbrief.info/wp-content/01_villa_antonia1.jpg

[3] Image: <http://www.wirtschaftsbrief.info/download-manager.php?id=10>