

FINANZTIPP

Steuervorteil Denkmal

VON TORSTEN ELSNER

Unbeeindruckt vom Börsengeschehen bleiben Immobilien eine werthaltige Anlageform. Stimmt dabei die Lage des Objektes, ist sogar eine Wertsteigerung wahrscheinlich. Selbst in steuerlicher Hinsicht lohnt es sich, in eine Immobilie als Kapitalanlage zu investieren – insbesondere in denkmalgeschützte Wohnhäuser.

Nachdem es die degressive Abschreibung für vermietete Immobilien seit 2006 nicht mehr gibt und auch die Eigenheimzulage bereits vor einiger Zeit gestrichen wurde, bleibt die erhöhte steuerliche Abschreibung für Baudenkmäler gemäß § 7i des Einkommensteuergesetzes (EStG) eine der letzten lohnenswerten Steueroasen.

Die Aufwendungen für Sanierung und Modernisierung können über einen Zeit-

raum von zwölf Jahren abgeschrieben werden. In den ersten acht Jahren sind jeweils bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent der Modernisierungskosten absetzbar. Damit ist es möglich, während des gesamten Zeitraums bis zu 100 Prozent der Sanierungskosten steuerlich geltend zu machen. Ein Beispiel: Bei Sanierungskosten von 50.000 Euro können in den ersten acht Jahren 4.500 Euro pro Jahr und in den folgenden vier Jahren 3.500 Euro pro Jahr abgesetzt werden. Insgesamt kann so die komplette Summe von 50.000 Euro geltend gemacht werden. Den Steuerbonus erhält man nur für Arbeiten, die dem Erhalt des Denkmals dienen. Worum es sich dabei handelt, muss man mit der örtlichen Denkmalbehörde bereits vor dem Bau abstimmen. Sind die Sanierungspläne und ent-

sprechenden Aufwendungen von der Behörde erst genehmigt, ist das Finanzamt an diese Entscheidung gebunden.

Wird das Gebäude für eigene Wohnzwecke genutzt, greift § 10f EStG. Danach können zehn Jahre lang jeweils bis zu neun Prozent für die Sanierung der Immobilie als Sonderausgaben von der Steuer abgesetzt werden. Weiterhin absetzbar ist ein Teil des Kaufpreises – ohne Grundstück. Wurde das Haus bis 1924 gebaut, können 40 Jahre lang zweieinhalb und bei Gebäuden ab Baujahr 1925 über 50 Jahre lang zwei Prozent geltend gemacht werden.

DER EXPERTE

Torsten Elsner ist Steuer- und Finanzexperte des unabhängigen Finanzdienstleistungsportals Forium.de

RAUFELDMEZNER



Denkmalgeschützte Wohnhäuser zählen zu den begehrtesten Immobilien.