

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

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% und einem nicht rückzahlbaren Tilgungszuschuss bis zu 27,5%! Ausserdem gibt es noch das Programm 159 mit bis zu 50.000 Euro - altersgerecht sanieren - ebenfalls mit 0,75% Zins. Nicht bei allen Denkmälern ist dies umsetzbar, aber immer mehr Bauträger versuchen hierfür die Voraussetzungen zu schaffen - die Zahl der Denkmäler mit KfW 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. **PH**

FOTOS: Patrizia AG (1), privat (1)

Welche Vor- und Nachteile bietet DENKMALSCHUTZ?

Die Investition in denkmalgeschützte Bauten kann steuerlich sehr interessant sein, birgt aber auch Kostenfallen und Behördenauflagen. Hier ist echtes Know-how gefragt

Viele alte Gebäude sind es wert, erhalten und saniert zu werden. Eine historische Immobilie ist und bleibt etwas Besonderes. Das sind nicht immer nur Fachwerkhäuser oder Jugendstilvillen, es können auch Bauten und Anlagen aus einer bestimmten historischen Epoche sein, z. B. die ersten Hochhäuser nach dem Ersten Weltkrieg, bestimmte 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 vier 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 der anschliessenden Entkernung und dem Wiederaufbau inklusive moderner Ausstattung in der Regel bis zu 20% mehr als Neubauten, aber aufgrund der hohen Steuervorteile - aktuell erhalten Kunden

so bis zu 40% 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 neun, weitere vier Jahre jeweils sieben 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 zwei Prozent. Wer selbst ins Baudenkmal einzieht, kann über zehn Jahre jeweils neun Prozent

BEGRENZTES ANGEBOT, HOHE NACHFRAGE, NIEDRIGE ZINSEN

Joachim Bongard, Experte für denkmalgeschützte Immobilien über aktuelle Entwicklungen bei Denkmalimmobilien



JOACHIM BONGARD
25 Jahre Erfahrung
im Geschäft mit
Denkmal-Immobilien

BELLEVUE: Herr Bongard, wie sehen Sie die Entwicklung im Immobiliensektor?

JOACHIM BONGARD: Wohnraum, besonders in Großstädten, wird immer knapper, und das führt zu deutlichen Erhöhungen der Immobilienpreise. Besonders Städte und Ballungszentren werden immer attraktiver, und so erwarten wir auch in den kommenden zehn Jahren eine Nachfrage, die das Angebot deutlich übersteigt. Schon jetzt kommen in München z.B. 78 Mietbewerber auf eine Wohnung, in Stuttgart sind es noch 73 und in der Hauptstadt 55 Mietbewerber - Tendenz stark steigend.

Glauben Sie an eine mögliche Überhitzung des Marktes oder sogar an die Gefahr einer Immobilienblase?

Das Szenario, das sich vor einigen Jahren in den USA abgespielt hat, wird es in Deutschland nicht geben. Gründe dafür sind die solide Finanzierung durch Banken, ein funktionierender Mietmarkt und marktgerechte Preisentwicklungen

Was bedeutet diese Entwicklung für denkmalgeschützte Immobilien?

Baudenkmale sind schon lange kein Geheimtipp mehr. Durch die Vielzahl der steuerlichen Vorteile sind sie die letzten legalen Steuersparmodelle. Sicherheit, Inflationsschutz, hohe Renditen und Wertsteigerung machen denkmalgeschützte Immobilien besonders interessant. Seit fast 25 Jahren bin ich in der Vermittlung von Baudenkmalen aktiv, und nie war die Suche nach interessanten Objekten spannender als heute.

Ist die Investition in Baudenkmale demnach weiterhin empfehlenswert?

Unbedingt. Die Voraussetzungen für starke Renditen und Wertstabilität waren selten besser. Die hohen Mieten, das historisch niedrige Zinsniveau und die Einbeziehung hoher Fördergelder durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau helfen in Verbindung mit den hohen steuerlichen Rückflüssen der Denkmalimmobilie bei einer schnellen Entschuldung. Allerdings beeinflussen viele Faktoren den langfristigen Erfolg einer Immobilieninvestition. Mein Team und ich analysieren jedes Projekt sehr gründlich, bevor wir eine Empfehlung aussprechen, denn auch bei einer Denkmalimmobilie sollte der nachhaltige Vermögensaufbau im Vordergrund stehen.

Welche Faktoren sind bei einer Denkmal-Immobilie elementar?

An erster Stelle natürlich wie immer die Lage. Kaufinteressierte sollten sich unbedingt persönlich von der Lage des Wunschobjektes überzeugen. Dann der Preis. Als Faustregel gilt: Der Kaufpreis einer hochwertigen Denkmalimmobilie liegt ca. 10 bis 20 % höher als der einer vergleichbaren Neubauimmobilie. Ein weiteres, sehr wichtiges Kriterium ist die Baubeschreibung. Je detaillierter diese ist, desto genauer können sich potenzielle Käufer ein Bild der späteren Qualität von Sanierung und Ausstattung machen. Elementar sind auch Bonität und Erfahrung von Bauträger und Vermittler.

KONTAKT Joachim Bongard, Inhaber ARTRION GmbH, Betreiber www.Das-Baudenkmal.de, Tel. 0800 9191914