



D E N K

M A L !

DENKMALSCHUTZABSCHREIBUNG
UND ZUSÄTZLICHE VORTEILE





Denkmalimmobilien

Hoher Gewinn durch hohe zusätzliche steuerliche Abschreibung.

Aufwendungen zur Sanierung denkmalgeschützter Gebäude können abgeschrieben werden und diese bieten die höchsten steuerlichen Vergünstigungen.

Der Staat kann seiner Aufgabe der Erhaltung von Kulturgütern nur teilweise nachkommen und bietet daher Eigentümern von Denkmalimmobilien entsprechend hohe Steuervorteile nach klaren Bestimmungen.

Die Käufer investieren dabei in einen exklusiven Sachwert, ausgestattet mit der grundbuchlichen Sicherheit einer Immobilie, sowie umfassenden Inflationsschutz und Wertsteigerungspotenzial. Hinzu kommen deutliche Steuervergünstigungen durch die erhöhte Denkmalschutz-Sonderabschreibungen. Die Erfahrungen zeigen, dass Immobilienbesitz maßgeblich zu einer Vermögensbildung und Besitzstandsicherung beiträgt.

Sowohl Eigennutzer als auch Eigentümer, die ihr Objekt vermieten, erhalten hohe Steuerersparnisse durch einkommensteuerliche Denkmalschutzabschreibung gemäß §40 DschG in Verbindung mit §7i und 10f EstG.

Die in jedem betreffenden Objekt investierten Erstellungskosten können über einen Zeitraum von 10 bzw. 12 Jahren als Werbungskosten oder Sonderausgaben steuermindernd in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden und reduzieren damit deutlich die Gesamtkosten.

Das historisch niedrige Zinsniveau, eine ansteigende Inflationsrate und die aktuelle Diskussion um die Sicherheit des EURO, bzw. die Sicherheit von Geldanlagen allgemein, führen zusätzlich zu hoher Nachfrage und Wertstabilität von Sachwerten.

Wer eine Denkmal-Immobilie erwirbt, kann so einiges an Steuern sparen.

Jedoch birgt der eigene Umbau auch einige Risiken, die dazu führen können durch Unkenntnis der Denkmalschutzbestimmungen die Vergünstigungen zu verlieren. Vertrauen Sie daher erfahrenen Partnern, die bereits seit Jahren große Denkmalobjekte in Wohneinheiten aufteilen und sanieren. Das bietet gleich mehrere Vorteile:

- Massiv gebaute Objekte, die zum Teil hunderte Jahre alte Geschichte schreiben, saniert nach modernsten Erfordernissen für Ihre Lebensqualität.
- Geringes Risiko bei maximalem Vorteil.

Unsere Beispielrechnung zeigt, welches enorme Sparpotenzial die erhöhte Denkmal-AfA bietet. Ihre Steuervorteile entstehen hauptsächlich durch die erhöhten Abschreibungssätze der Immobiliensanierung – also die anteiligen Investitionskosten.

Sie können in vollem Umfang über mehrere Jahre verteilt steuerlich geltend gemacht werden. Voraussetzung für die 100 %ige Abschreibung der anteiligen Investitionskosten ist jedoch eine Vermietung des Objektes. Die Sanierungskosten können in diesem Fall über einen Zeitraum von zwölf Jahren komplett abgesetzt werden. In den ersten acht Jahren dürfen neun Prozent der Summe und in den verbleibenden vier Jahren sieben Prozent der Summe abgeschrieben werden = 100 %.

Wenn Sie hingegen selbst in die denkmalgeschützte Immobilie einziehen wollen, können Sie sogar immerhin 90 % der Modernisierungskosten geltend machen – auf eine Dauer von zehn Jahren.





Reduzieren Sie daher Ihre Steuerlast und profitieren Sie durch das freigewordene Kapital. Denn hier können Sie ganz legal Steuern sparen und mit der Anschaffung einer Immobilie sogar noch an Ihren Kapitalaufbau denken.

Zur allgemeinen Information:

Der Kaufpreis teilt sich auf in:

- 1. Grundstück**
- 2. Altbestand**
- 3. Sanierungskosten**

Dabei wird erst nach Abschluss der Arbeiten in der Abschlussbescheinigung festgestellt, welchen Anteil am Gesamtprojekt die Baukosten betragen. Hier liegt der Erfahrungswert unseres Baupartners bei ca. 65 %.

Der sich hiermit ca. ergebende Rest entfällt damit zu 17,5 % auf Grundstück und 17,5 % Altbestand. Die Sanierungskosten (65 % des Kaufpreises) können dann wie oben angegeben bei Vermietung vollumfänglich wie folgt abgeschrieben werden:

- 12 Jahre**
- 1-8. Jahr 9 % = 72 %**
- 9-12. Jahr 7 % = 28 %**

Zusätzlich wird der verbleibende Altbestand noch mit der üblichen AfA von 2,5 % berücksichtigt. Bei Selbstnutzung reduziert sich die Abschreibungssumme (65 % des Kaufpreises) auf 90 % und kann über 10 Jahre zu 9 % abgeschrieben werden.

Musterrechnung:

Mit Denkmal-AfA Steuern sparen – So geht's

Unser Beispielkunde kauft sich eine Wohnung für 390.000 EUR in einem Denkmalobjekt und möchte diese als Kapitalanlage und Steuersparmodell im Anschluss vermieten.

Er hat 90.000 Euro Eigenkapital, 300.000 Euro leiht er sich von der Bank.

Zinssatz: Zwei Prozent, zwei Prozent Tilgung und 15 Jahre Zinsfestschreibung.

Zudem lässt er sich ein Sondertilgungsrecht von weiteren fünf Prozent der Darlehenssumme jährlich zusichern, damit kann er die Rückzahlung des Darlehens spürbar beschleunigen, wenn er nach seiner Steuererklärung Überschüsse hat.

Die kalkulierten Anteile gem. Erfahrungswerten des Bauträgers liegen wie folgt:

17,5 % Grundstück	68.250 EUR
17,5 % Altbestand	68.250 EUR
65,0 % Sanierungskosten	253.500 EUR

Steuerlich abschreiben kann Herr Mustermann auf der einen Seite den Gebäudewert des Objektes vor Sanierung mit der linearen AfA von 2,5 % und auf der anderen Seite kann er die kompletten Sanierungskosten mit den hohen Denkmal-AfA-Sätzen abschreiben – das sind anfangs immerhin neun Prozent plus die Zinsen, die er für sein Bankdarlehen zahlt.

Die (vereinfachte) Rechnung sieht dann anfangs in etwa folgendermaßen aus:

Zu versteuerndes Jahreseinkommen (alt)	65.000 Euro
plus Mieteinnahmen (12,50 EUR/qm)	12.000 Euro
abzüglich Denkmal-AfA (9 % von 253.500)	22.815 Euro
abzüglich AfA (2,5 % von 68.250 Euro)	1.706,25 Euro
abzüglich Zinsen (circa)	6.000 Euro
zu versteuerndes Jahreseinkommen (neu)	46.478,75 Euro

Herr Mustermann reduziert durch die Investition dank der Abschreibung sein zu versteuerndes Einkommen um anfangs über 30.000 Euro was ihm erhebliche Steuererleichterungen bringt. Zudem sind seine Mieteinnahmen gleich hoch wie die Monatsrate nebst Zinsen an die Bank, er hat also sogar durch diese Investition mehr Geld in der Tasche.

Wie hoch die tatsächliche Steuerersparnis ist, hängt natürlich von einer Vielzahl von Faktoren ab: Ihre Steuerklasse, Anzahl der Kinder, Freibeträge, weitere persönliche Abschreibungsmöglichkeiten und vieles mehr.

Lassen Sie sich daher hier bitte individuell von Ihrem Steuerberater beraten.

Eine lohnende Investition, denn die Wertsteigerung einer Immobilie ist hierbei ja noch gar nicht berücksichtigt.

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau):

Für denkmalgeschützte Häuser können Eigentümer übrigens auch Zuschüsse beantragen – etwa bei der KfW-Bank oder bei Bund und Ländern.

Programm 151 Effizienz Denkmal

100.000 EUR Kreditsumme zu 0.75 %

12,5 % tilgungsfreier Zuschuss = 12.500 EUR

(Merkblatt anbei)

Innovation Valley

Die Region westlich von Köln wurde zudem in ein Strukturförderprogramm „Innovation Valley“ aufgenommen und soll zum bevorstehenden Ende der Kohleförderung mit 15 Milliarden EUR in den nächsten 20 Jahren zusätzlich gefördert werden.





Cardinalstr. 5 | DE 50670 Köln

Telefon: +49 (0) 221 – 33 96 30 20

Fax: +49 (0) 221 – 33 97 30 20

E-Mail: info@home4you.info

Website: www.home4you.info

