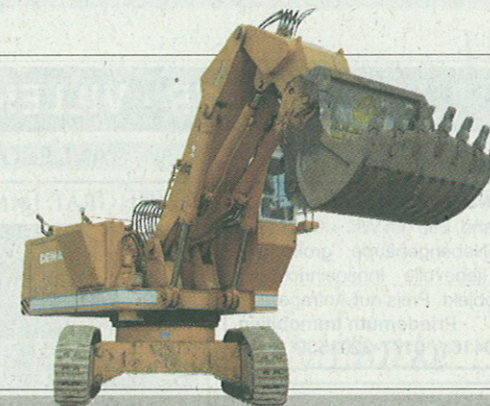


Immobilien

Spanien
Häusern an der
Küste droht Abriss
Seite 44



Denkmale sanieren lohnt sich

Bis zu 90 Prozent der Renovierungskosten sind absetzbar. Am Ende profitieren der Besitzer, das Umfeld und sogar der Staat

Von Oliver Rahayel

DIE ZEITEN für Steuersparer sind härter geworden. In den vergangenen Jahren wurden viele Möglichkeiten der Abschreibung gestrichen, eine Subvention nach der anderen kippte. Heute scheint es, als würden nur noch Investitionen in den Klimaschutz gefördert. Eine Nische ist jedoch geblieben. Wer in den Erhalt von Baudenkmalern investiert, kann noch immer viel Geld vom Fiskus zurückfordern – sowohl für selbst genutzte Immobilien als auch für vermietete.

„Nach Paragraph 7 des Einkommensteuergesetzes kann der Eigentümer eines Baudenkmalers innerhalb von zehn Jahren 90 Prozent der Reparaturen geltend machen, wenn er die Immobilie selbst bewohnt“, sagt Wirtschaftsprüfer

Achim Beckmann, der als Chef der Kölner Immoconsult GmbH seit 30 Jahren denkmalgeschützte Immobilien saniert. „Wer sein Baudenkmal vermietet, kann in zwölf Jahren sogar hundert Prozent der Instandhaltungskosten abschreiben“, so Beckmann weiter.

Gleichwohl eignet sich diese Anlagemöglichkeit vor allem für Spitzenverdiener und nicht unbedingt für jedermann. „Wer aufgrund seines Einkommens wenig Steuern zahlt und vom Spitzensteuersatz weit entfernt ist, kann auch nur entsprechend wenig Steuern sparen“, mahnt etwa Ulrich Groß, Finanzvorstand beim Immobilienportal Immowelt.de. Deshalb gelte die Faustregel: Ist die jährliche Steuerlast fünfstellig, kann mit einem Denkmalschutzobjekt einiges an Steuern gespart werden.

Potenzielle Investoren sollten aber auch wissen: Laut Einkommensteuergesetz können nur die Kosten für Restaurierung und Reparaturen geltend gemacht werden, und zwar erst ab dem Zeitpunkt, an dem die Immobilie ins Eigentum übergegangen ist. Es gilt also: Erst kaufen, dann restaurieren und abschreiben. „Die steuerlichen Vorteile sind immer dann besonders groß,

wenn der Kaufpreis der Altbausubstanz niedrig und die Herstellungskosten sehr hoch sind, da nur diese abgeschrieben werden können“, betont Beckmann. Sein aktuelles Projekt, das ehemalige Gut Klarenhof in der Nähe von Köln, verdeutlicht diesen Mechanismus. Die Gebäude stammen aus dem 19. Jahrhundert und befinden sich zurzeit noch in einem schlechten Zustand.

Daher ist der Kaufpreis gering, während die Restaurierungskosten mit rund 90 Prozent des Endpreises zu Buche schlagen – und für eine gute Steuereinsparung sorgen.

Trotzdem sollten sich Anleger von den Steuervorteilen allein nicht leiten lassen: „Aus Freude am Steuern sparen wird oft nicht auf die Kostenstruktur der Anlage geschaut“, meint Rechtsanwalt und

Notar Eberhard Ahr, der sich auf Bank- und Kapitalanlagerecht spezialisiert hat. Es drohe die Gefahr, dass der Käufer einer denkmalgeschützten Eigentumswohnung vielleicht ein paar Steuern spare, dann aber eine schlecht zu vermietende „Schrottimobilie“ besitze, die keine Rendite abwerfe.

Das Angebot an denkmalgeschützten Immobilien ist groß.



Historischer Stadtkern im thüringischen Schmalkalden. Viele Häuser wurden nach der Wende grundlegend saniert und dadurch erhalten

Deshalb rät Wolfgang Nietzsche, Geschäftsführer der Real-Estate-Network GmbH und Autor eines Leitfadens für Investitionen in Baudenkmalern, vor allem auf eine gute Lage des Objekts Wert zu legen. „Anleger sollten mit dem Initiator des Restaurierungsvorhabens einen Festpreis für alle Arbeiten vereinbaren, der dann das Risiko für unvorhergesehene Kostensteigerungen trägt.“ Der Bauträger solle zudem langjährige Erfahrung mit denkmalgeschützten Objekten haben, Referenzen vorweisen und über gute Kontakte zur Denkmalschutzbehörde verfügen. Denn nur wenn die Behörden die Restaurierungsarbeiten als Denkmal erhaltend anerkannt haben und der Bauherr die Vorgaben exakt umsetzt, wird die Steuer am Ende auch wirklich vollständig erstattet.

Aber nicht nur dem Steuerzahler nützen die Ausnahmeregelungen im Einkommensteuergesetz. Auch der Fiskus profitiert. So hat der ehemalige Thüringer Kultusminister Jens Goebel vorgerechnet, dass auf jeden Euro staatlicher Mindereinnahmen rund 15 Euro für Folgeinvestitionen entfallen, insgesamt rund 800 Millionen Euro pro Jahr. Allein die aus diesen Investitionen erzielten Einnahmen aus der Mehrwertsteuer übersteigen laut Göbel die entsprechenden staatlichen Mindereinnahmen.

Denkmal-experte Beckmann ist überzeugt: „Die Steuererleichterungen für Investitionen in Baudenkmalern führen zu einer Win-win-Situation für alle Beteiligten: Unsere Baudenkmalern bleiben erhalten, die Bauwirtschaft wird gefördert, und die Investoren sparen Steuern und erhalten im Gegenzug eine repräsentative Immobilie.“