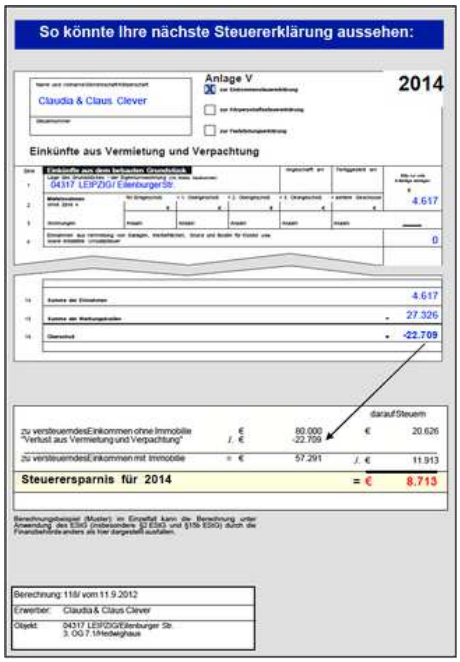
Denkmal Immobilie Leipzig

Steuerliche Förderung von Investitionen in die Sanierung von Denkmalimmobilien



Beispiel Salomonstift Leipzig 3.OG * Wohnung 78,95qm * Kaufpreis 194.000 Euro zzgl. NK * zu versteuerndes Einkommen 80.000 Euro * Splitting-Tabelle * ohne Kinder * Kirchensteuer 9%

Die Investition in eine Denkmalimmobilie ist doppelt attraktiv.

Der Staat fördert das Engagement durch ansehnliche Steuervorteile.

Denn als Erwerber einer denkmal-geschützten Wohnung oder eines Denkmalgebäudes helfen Sie direkt bei der Erhaltung wichtiger identitäts-stiftender Kulturgeschichte.

Zudem gibt es für gut sanierte Denkmal-Immobilien eine hohe Nachfrage, denn meist liegen diese historisch bedingt in exponierten Innenstadtlagen und bieten einen hohen Wohnwert. Denkmalsanierte Altbauwohnungen sind wegen ihrer Individualität, der liebevollen handwerk-lichen Details und des besonderen Raumgefühls bei Mietern sehr beliebt. In kompakten Städten wie Leipzig gibt es zudem nur wenige Möglichkeiten für innerstädtische Neubauten.

Die erzielbaren Mieten liegen daher oft über Neubauniveau.

1. **Die Steuervorteile**
   Dem Erwerber von Sanierungsobjekten gewährt der Staat auf den Sanierungsanteil hohe **Sonderabschreibungen (§§ 7h, 7i und 10f des EkStG**). So können die sanierungsbedingten Investitionskosten zu 100% steuerlich abgeschrieben werden. Und zwar acht Jahre lang mit je neun Prozent und vier weitere Jahre lang mit je sieben Prozent für **Kapitalanleger**. **Eigennutzer** erhalten die Steuervorteile für zehn Jahre mit einer Abschreibung von 9 Prozent pro Jahr.
   Zusätzlich werden 50 Jahre 2,0 % (Baujahr ab 1925) oder **40 Jahre 2,5% (Baujahr bis 1925)** auf die Altsubstanz gem. § 7 Abs. 4 EStG (lineare Afa) angerechnet.

   Absetzbare Aufwendungen bei fremd vermieteten Eigentumswohnungen:

   1. Kosten und Gebühren, die **im Jahr der Anschaffung** der Eigentumswohnung absetzbar sind, wie **Vermittlungsgebühren für Darlehen**, Notargebühren für die **Grundbuchbestellung**, **Schätzkosten**, **Zuteilungsgebühren**, **Bereitstellungszinsen**, **Disagio**, **Abschlussgebühren** eines Bausparvertrages, **Fahrtkosten** zwecks Objektbesichtigung sowie zur Bank und zum Notar

   2. Kosten, die **zusammen mit der Immobilie** abgeschrieben werden, wie **Gebäudewert**, **Grunderwerbssteuer**, Notargebühren für die **Kaufvertragsberurkundung**, **Erhaltungsaufwand**, **Sanierungs- und Modernisierungskosten**, **Betriebskosten** und **Maklercourtage.**

2. **Das Wertsteigerungspotential**
   Neben den Steuervorteilen bieten Denkmalimmobilien auch ein Wertsteigerungspotential.

Aktuell 2 Objekte mit Steuervorteil 2014 !!! Inklusive Notarkosten !!!

Objekt 1 in Bestlage Zentrum mit Top-Ausstattung

Objekt 2 im sehr guter Lage im angesagten Lindenau nähe Karl-Heine-Kanal zu Plagwitz

Die meist sehr zentral gelegenen Häuser oder Wohnungen sind in saniertem Zustand sehr gefragt. Das Wohnen in den hohen Räumen mit stuckverzierten Decken bietet ein besonderes Raumgefühl. Nach bestem Sanierungsstand liegen Denkmalimmobilien energetisch auf Neubauniveau. Das Wertsteigerungspotential von Denkmalobjekten ist daher aufgrund des begrenzten und nicht erweiterbaren Angebotes an Objekten hoch.

Investitionen in Denkmalimmobilien sind quasi die letzte verbliebene Möglichkeit, Steuern zum Vermögensaufbau zu nutzen! <<< INFO-FILM >>>

Bis zu 90% der Investitionen in denkmalgeschütze Immobilien sind steuerlich absetzbar.

Gute Gründe für die Denkmalabschreibung * Steuervorteile für Investoren

Nach einer Schätzung des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen gibt es hierzulande rund 880 000 Kulturdenkmäler. Sanierung und Erhaltung dieser Zeitzeugen der Architektur stehen im öffentlichen Interesse. Darunter zählen Industriegebäude und Kirchen, alte Sanatoriumseinrichtungen und Kliniken sowie Villen und Bauernhäuser.

Aufgrund leerer staatlicher Kassen fördert der Staat private Investitionen in die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien durch die Möglichkeit steuerlicher Sonderabschreibungen.

Attraktiv für Kapitalanleger sind vor allem Denkmalobjekte in innerstädtischen Lagen. Altbau-Wohnungen sind in der Regel besser und großzügiger geschnitten als viele Neubauten. Historische Stilelemente wie Stuckverzierungen schmiedeeiserne oder auch kunstvoll gedrechselte Treppengeländer und Wandmalereien sind heute im Bau kaum mehr zu verwirklichen. Bleibt allein die Aufarbeitung im Rahmen der Sanierung.

Die ist kostspielig und muss den Auflagen des Denkmalamtes genügen. Für den Erhalt der Steuervorteile ist es zudem zwingend, daß das Objekt in der Denkmalliste der jeweiligen Denkmalbehörde aufgelistet ist.

Über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gibt es neben dem klassischen Förderdarlehen noch zinsgünstige Kredite für energetische Sanierungsmaßnahmen im Denkmal und den barrierefreien Umbau zu altersgerechtem Wohnraum. Auch Tilgungszuschüsse sind im Rahmen der Förderung möglich.

Lesen Sie hier weitere Informationen zur Finanzierung von Denkmalsanierungen.

Vor dem Erwerb einer Denkmalimmobilie sollten folgende Fragen geklärt werden...

zum Denkmalobjekt

- Ist die Immobilie in der Denkmalliste gelistet oder liegt das Objekt im ausgewiesenen Sanierungsgebiet?
- Passt die Lage des Denkmalobjektes hinsichtlich Wohnwert, Verkehrsanbindung und Infrastruktur?
- Wie hoch ist der Sanierungsanteil an der Gesamtinvestition?
- Umfasst die Sanierung auch energetische Aspekte?
- Welcher Qualitätsstandard wird im Rahmen der Sanierung erreicht?
- Gibt es ein Mieterpotential und ist das angestrebte Mietniveau realistisch?

zum Bauträger

- Hat der Bauträger eine hinreichende Erfahrung mit der Sanierung von Denkmälern?
- Spiegeln die Referenzobjekte die Versprechen des Bauträgers wider!
- Wie steht es um die Solvenz des Bauträgers?
- Erfolgt die Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt gemäß MaBV?
- Gibt es eine Festpreis- und/oder Fertigstellungs-Garantie?
- Wer kümmert sich um die Erstvermietung?

Selbstverständlich beantworte ich Ihnen alle Fragen umfassend und ausführlich!

Lassen Sie sich individuell beraten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort!

© 2014 Peter Kirsch Datenschutz Impressum