

Kapitalanlage Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz – Immobilie mit Steuervorteil

Francesco Fedele

Steuersparende Kapitalanlagen in Immobilien sind rar geworden, seitdem die Steuervorteile für Geschlossene Fonds abgeschafft wurden, weil sie doch zu ganz erheblichen Fehlallokationen beitragen. Lediglich für Investitionen in denkmalgeschützte Häuser gewährt der Staat noch Steuerprivilegien. Diese sind jedoch knapp bemessen, sodass sich nicht jede Instandsetzung eines Baudenkmals wirtschaftlich rechnet. Um diese Steuervorteile nicht zu gefährden, gibt der Autor praktische Tipps. So rät er, die Finanzierung und weitere Nebenleistungen nicht im Kaufvertrag als Paket zu vereinbaren. (Red.)

Die Suche nach steuersparenden Anlageformen gestaltet sich für Kapitalanleger zunehmend schwieriger. Eine der letzten „Steueroasen“ ist die denkmalgeschützte Immobilie. Für sie sprechen nicht nur attraktive Steuervorteile. Auch gute Wohnlagen und höchste Wohnqualität sind wichtige Kriterien für den Erwerb, die Sanierung und die Vermietung eines denkmalgeschützten Gebäudes. Doch bei der Auswahl des Investitionsobjektes ist Sorgfalt geboten, damit der Steuervorteil auch zur Geltung kommt.

Beinahe ist sie selbst schon ein Fall für den Denkmalschutz: die Immobilie mit Steuervorteil. Doch auch nachdem der Gesetzgeber die Steuervorteile für Bauherrenmodelle und Geschlossene Immobilienfonds gestrichen hat, lohnt sich für den Kapitalanleger ein Blick in den Immobilienbereich. Denn der Staat belohnt den Kapitalanleger für den Erwerb und die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien mit lukrativen Steuergeschenken. Nach dem Wegfall von Eigenheimzulage und Abschreibungsmöglichkeiten ist die Modernisierung einer denkmalgeschützten Immobilie auch für den Eigennutzer eine Überlegung wert.

Attraktive Abschreibungsmöglichkeiten

Besonders interessant sind die Steuersparmöglichkeiten für Investoren, die eine denkmalgeschützte Immobilie fremd vermieten. Über einen Zeitraum von insgesamt zwölf Jahren können sie in den ersten acht Jahren jeweils neun Prozent der Sanierungskosten als Werbungskosten absetzen. In den vier Folgejahren sind es dann sieben Prozent. Für den Eigentümer, der die Wohnung oder

das Gebäude selber nutzt, fällt die steuerliche Förderung etwas geringer aus. Er hat aber immerhin die Möglichkeit, über einen Zeitraum von zehn Jahren insgesamt 90 Prozent der Sanierungskosten abzuschreiben. Als Bemessungsgrundlage für die Abschreibung gelten in beiden Fällen die nach dem Immobilienkauf angefallenen Sanierungskosten.

Sorgfalt bei der Objektauswahl

Weitere Abschreibungsmöglichkeiten bestehen bei den Anschaffungskosten. Gebäude bis zum Baujahr 1924 können über die Dauer von 40 Jahren mit jährlich 2,5 Prozent abgeschrieben werden. Ab dem Baujahr 1925 beträgt der Abschreibungssatz jährlich zwei Prozent über eine Dauer von 50 Jahren. Wer als Besitzer einer denkmalgeschützten Immobilie sein Objekt vermietet, kann darüber hinaus auch noch die Nebenkosten und die Kosten der Finanzierung steuerlich geltend machen.

Damit sich der Steuervorteil einer Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie auch rechnet, ist bei der Auswahl des Objektes mit Sorgfalt vorzugehen. Das Angebot in Deutschland ist mit weit über 880 000 Denkmälern reichhaltig. Das sind immerhin 5,1 Prozent aller Bauten in Deutschland. Doch haben zahlreiche Faktoren entscheidenden Einfluss auf den Erfolg der Investition. Dazu ge-

Der Autor

Francesco Fedele ist Vorsitzender des Vorstands der BF.direkt AG, Stuttgart.

hören die Höhe des Einstiegspreises, das Mietniveau und die Vermietbarkeit am Standort sowie der zu erwartende Wiederverkaufswert der Immobilie.

Insbesondere der Standort entscheidet oft über den Erfolg einer Investition. So ist in vielen ostdeutschen Städten das Angebot an denkmalgeschützten Gebäuden zwar groß, doch häufig gibt es in strukturschwachen Regionen keine Mieter für die aufwendig sanierten Gebäude. Vorteile haben Objekte in wirtschaftlich starken Regionen, vorzugsweise Bauten in attraktiven Innenstadtlagen. Solche Objekte erzielen in der Regel auch einen ansprechenden Wiederverkaufswert und machen die Investition zur lohnenden Kapitalanlage.

Die regionalen Unterschiede spiegeln sich auch in einer repräsentativen Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Allensbach wider. Rund ein Drittel der Bundesbürger weiß die Vorzüge „Individualität und Einzigartigkeit“ der älteren Wohngebäude zu schätzen. Die Bereitschaft, dafür einen entsprechenden Mehrpreis bei der Miete oder dem Kaufpreis aufzuwenden, haben in den neuen Bundesländern aber nur 25 Prozent. Anders in Berlin und Nordrhein-Westfalen: Hier sind 50 beziehungsweise 40 Prozent zu Mehraufwendungen bereit und es erscheint einfacher, Mieter oder Käufer für denkmalgeschützte Objekte zu finden. Immobilienkäufer sollten daher ihre Anlageentscheidung sowohl nach steuerlichen Gesichtspunkten als auch in Hinblick auf die Rentabilität des Mietobjektes treffen.

Kaufvertrag – auf den Zeitpunkt achten

Der Erwerb und die Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie sind an Regeln gebunden, die über den Umfang der steuerlichen Vorteile entscheiden. Daher ist für Investoren, die über keine Erfahrungen in diesem Bereich verfügen, die Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Bauträger empfehlenswert. Bereits beim Erwerb eines denkmalgeschützten Gebäudes kann die falsche Reihenfolge den Steuervorteil gefährden.

Wichtig ist, dass bevor mit den Baumaßnahmen an einem zu sanierenden Gebäude begonnen wird, zunächst der Kaufvertrag abgeschlossen wird. Dem Käufer eines bereits vollständig oder teilweise sanierten Gebäudes entgehen die lukrativen Abschreibungsmöglich-

keiten auf die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Denn abzugsfähig sind lediglich die Kosten, die nach Abschluss des Kaufvertrages angefallen sind.

Vor Beginn der Arbeiten am Gebäude muss zwingend die denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorliegen. Zuständig ist die jeweilige „Untere Denkmalschutzbehörde“, denn Denkmalschutz ist Ländersache. Die Bescheinigung der Behörde entscheidet auch über den Umfang der Abschreibungsmöglichkeiten. Darin ist zum einen festgelegt, welche Auflagen die Behörde an die Sanierung des Gebäudes stellt.

Was ist steuerlich abschreibbar und was nicht?

Zum anderen ist dort aber auch aufgeführt, welche Maßnahmen als förderwürdig eingestuft werden. Denn steuerlich begünstigt sind nur solche Modernisierungs- und Sanierungskosten, die der Substanzerhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes oder der sinnvollen Nutzung dienen. Dazu gehören beispielsweise der Erhalt von Verzierungen an der Außenfassade ebenso wie der Einbau moderner Heizungs- und Sanieranlagen. Die sprichwörtlichen „goldenen Wasserhähne“ treiben zwar die Kosten in die Höhe, erhöhen aber letztendlich nicht den steuerlichen Vorteil.

Wer bei einem Sanierungsprojekt mit einem Bauträger zusammenarbeitet, sollte überprüfen, ob die im Gesamtangebot veranschlagten Abschreibungsmöglichkeiten realistisch sind. Wird vom Bauträger der abschreibungsbegünstigte Kostenanteil mit über 90 Prozent ausgewiesen, ist zur Vorsicht geraten. In solchen Fällen ist eine Bestätigung vom Bauträger über die Anerkennung der Bemessungsgrundlage durch das Finanzamt hilfreich.

Vorsicht bei „modellhafter Gestaltung“

Anders als Steuersparmodelle aus dem Fondsbereich, wie beispielsweise Medionfonds, gilt der Verkauf denkmalgeschützter Immobilien an Kapitalanleger nicht als „modellhafte Gestaltung“. Die liegt nur dann vor, wenn Immobilien in eine Fondsstruktur eingebunden werden. Bei der Beschränkung des Verlustausgleiches im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen hat der Gesetzgeber die denkmalgeschützte Immo-

Modellrechnung für eine denkmalgeschützte Immobilie:

	Vermieter		Eigennutzer ⁷⁾
	jährlich in Euro 2008	jährlich in Euro 2009 bis 2015	jährlich in Euro 2016 bis 2019
Miete ¹⁾	3 600	10 800	11 400
Abschreibung – linear ²⁾	1 000	1 000	1 000
Erhöhte Absetzung – Denkmalschutz ³⁾	18 000	18 000	14 000
Nebenkosten ⁴⁾	2 400	2 400	2 400
Zinsaufwendungen ⁵⁾	2 750	13 750	13 750
negative Einkünfte aus V+V	- 20 550	- 24 350	- 19 750
Steuerentlastung pro Veranlagungsjahr ⁶⁾	8 238	9 762	7 918
		Euro	Euro
Steuerentlastung kumuliert 2008 bis 2019 bei Vermieter/ 2008 bis 2017 bei Eigennutzer		108 244	72 170
Liquiditätsberechnung kumuliert bei Vermieter:		kumuliert	
Mieteinnahmen		124 800	
Steuerentlastung		108 244	
		233 044	
nicht umlagefähige Nebenkosten		28 800	
Finanzierungsaufwand		154 000	
Liquiditätsüberschuss bis 31.12.2019		50 244	

¹⁾ Monatliche Kaltmiete 900 Euro September 2008 bis Dezember 2014; ab Januar 2016 monatliche Mieterhöhung um 50 Euro.
²⁾ Gebäudefertigstellung im Jahr 1928 ; § 7 (4) Nr. 2a) EStG, zwei Prozent der Anschaffungskosten im Jahr 2007 von 50 000 Euro.
³⁾ § 7i (1) EStG Herstellkosten Baumaßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmals; Fertigstellung im August 2008, neun Prozent von 200 000 Euro = Afa 2008 bis 2015; sieben Prozent von 200 000 Euro = Afa 2016 bis 2019.
⁴⁾ Nicht auf den Mieter umlegbare Nebenkosten.
⁵⁾ Boden durch Eigenkapital finanziert; Gebäude AK+HK fremdfinanziert mit einem Festzinssatz von 5,5 Prozent; Zinsfestschreibung bis 31. Dezember 2019; ohne Annuität.
⁶⁾ Grenzsteuersatz Est 38 Prozent; Solidaritätszuschlag 5,5 Prozent von der Est (auf volle Euro aufgerundet).
⁷⁾ Bei Selbstnutzung Verteilung 90 Prozent der Baumaßnahmen zur Erhaltung des Baudenkmals auf zehn Jahre wie Sonderausgaben.

bilie dagegen ausdrücklich ausgenommen. Sofern keine „modellhafte Gestaltung“ vorliegt, profitieren Erwerber weiter von den Steuervorteilen beim Kauf und der Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie.

Zur Vorsicht ist Anlegern geraten, wenn beim Kauf der Immobilie weitere Nebenleistungen wie die Finanzierung oder eine Mietgarantie im Paket vereinbart werden, die sofort als Werbungskosten abgezogen werden können. In solchen Fällen liegt eine „modellhafte Gestaltung“ vor, und es droht der Verlust der Steuervorteile.

Bei der Finanzierung empfiehlt es sich auf Partner zurückzugreifen, die über Erfahrungen in der Bewertung denkmalgeschützter Objekte verfügen. Eine zweite Meinung zu den Kalkulationen des Bauträgers kann vor bösen Überraschungen bewahren.

Darüber hinaus sollte bei der Planung berücksichtigt werden, dass die Finanzierung auch über die steuerliche För-

derung von zwölf Jahren hinaus gesichert ist.

Die Steuerentlastung beim Kauf und bei der Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie muss nicht lange auf sich warten lassen. Daher sollte sich der Steuerzahler die zu erwartenden steuerlichen Verluste aus der Denkmalschutzabschreibung auf die Lohnsteuerkarte eintragen lassen und so eine Reduktion der Steuerlast im Voraus bewirken. Möglich ist dies im auf Kauf und Fertigstellung der denkmalgeschützten Immobilie folgenden Kalenderjahr. Erfolgt beispielsweise die Fertigstellung im Herbst 2008, so kann die Eintragung auf der Lohnsteuerkarte 2009 für Entlastung sorgen.

Die denkmalgeschützte Immobilie erfüllt vielen Menschen den Traum vom individuellen Wohnen. Diese Aussicht allein ist schon lohnenswert. Wer darüber hinaus bei Planung und Durchführung ein gutes Händchen beweist, ganz gleich ob Kapitalanleger oder Eigennutzer, kann sich auch an den lukrativen Steuervorteilen erfreuen.