

06.05.2005



Foto: sueddeutsche.de

Altersvorsorge (5)

Lukratives Denkmal

Bei einem Denkmalobjekt sind oft attraktive Zentrums Lage und steuerliche Vorteile ertragsreich kombiniert.

Von Anton Götzenberger

Ein Direktinvestment in vermietete Immobilien erweist sich im Regelfall nur dann als lukratives Altersvorsorgeinstrument, wenn sich das Objekt in einer erstklassigen Lage befindet und sich das Investment mit Steuervorteilen kombinieren lässt.

Für Joachim Dierssen, Inhaber des Münchner Finanzdienstleistungsbüros Dierssen Planfinanz stehen hier Denkmalobjekte an erster Stelle. „Denn was bei Denkmalimmobilien historisch bedingt meist vorgegeben ist und stimmt, muss bei sonstigen Objekten hingegen genauestens eruiert werden, nämlich die Lage“, ermahnt Joachim Dierssen.

Historisch bedingt befinden sich Denkmalobjekte im Regelfall in einer attraktiven Zentrums Lage und auch die steuerlichen Rahmenbedingungen erleichtern die Entscheidung. Ist die Immobilie nach den jeweiligen Landesvorschriften Baudenkmal, unterstützt das Finanzamt den Immobilien-Vorsorgeplaner mit großzügigen Abschreibungsmöglichkeiten.

Einer besonderen steuerlichen Förderung unterliegen auch Immobilienobjekte in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet oder in städtebaulichen Entwicklungsbereichen „Vermieter solcher steuerlich geförderten Immobilien können die Kosten der Baumaßnahmen im Jahr der Sanierungsmaßnahmen und den folgenden sieben Jahren bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent von der Steuer absetzen, Eigennutzer machen nach dem Einzug 90 Prozent der Kosten über zehn Jahre lang als Sonderausgaben geltend“, weiß Vermögensberater Dierssen.

Voraussetzung für den Erhalt der Steuervorteile ist, dass der Eigennutzer oder Anleger die Immobilie im Ursprungszustand erwirbt und anschließend entweder selbst saniert oder er kauft die Altsubstanz bzw. Wohneinheiten daraus in Verbindung mit einem bereits ausgearbeiteten Sanierungs- und Modernisierungskonzept von einem professionellen Anbieter.

Die steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Denkmalobjekte und Objekte in geförderten Sanierungsgebieten ermöglichen dem Altersvorsorgeplaner so, bereits in der Ansparphase Steuern zu sparen, wobei der Steuerspareffekt umso größer ist, je geringer der Grundstücksanteil an der Investitionssumme ist. Denn der Grundstücksanteil ist steuerlich nicht absetzbar.

„So liegt der Grundstücksanteil beispielsweise bei City-Altbauwohnungen in Berlin nur bei rund zehn Prozent, wogegen der Grundstücksanteil beispielsweise in München bis zu 40 Prozent der Kaufsumme ausmacht“, weiß Dierssen.

So kommt es auch, dass Wohnungen in Berlin für gut 2200 Euro pro Quadratmeter zu haben sind, wogegen man für ein Denkmalobjekt in München mindestens 4000 Euro pro Quadratmeter ausgeben muss, wobei auf den Grundstücksanteil etwa 1400 Euro entfallen, um die das Abschreibungsvolumen entsprechend gemindert ist.

Bei durchschnittlichen Mieteinnahmen von jährlich etwa 4300 bis 5000 Euro über einen Langfrist-Investitionszeitrahmen von zehn Jahren und unter Berücksichtigung der steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten einer solchen Berlin-Immobilie ergibt sich auch nach Steuern ein attraktive Rendite. Würde der Altersvorsorgeplaner hingegen auf eine größengleiche Wohnung in München setzen, würde er 250.000 Euro Kapital benötigen, von diesem etwa 100.000 Euro auf den Grundstücksanteil entfallen und steuerlich nicht absetzbar sind.