

Sanieren & Kassieren

Was haben Torhüter Gigi Buffon und Denkmalimmobilien gemeinsam? Sie sind (relativ) alt und sie halten, was sie versprechen. Bei den historisch wertvollen Gebäuden geht es da hauptsächlich um finanzielle Vorteile für den Investor. Wer geschickt vorgeht, kann eines der besten Steuersparmodelle Deutschlands perfekt für sich nutzen. Doch das ist längst nicht alles, was die denkmalgeschützte Kapitalanlage zu bieten hat.

„Überwiegend bekomme ich positive Reaktionen“, resümiert Fabian Schuster mit Blick auf das erste Feedback seiner Kunden, wenn er sie auf Denkmalimmobilien anspricht. „Der Großteil kennt diese Art von Immobilieninvestment noch nicht, findet es aber interessant mehr darüber zu erfahren“, so der geschäftsführende Gesellschafter und Co-Gründer der CAPRI Capital Reinvest.

Eine gute Entscheidung. Denn die Denkmalimmobilien bieten nicht nur historischen Charme, sondern auch Tränen bei den Mitarbeitern im Finanzamt. Der Investor profitiert nämlich von sensationell hohen Abschreibungsmöglichkeiten. Er kann 100 % der Sanierungskosten bei der Einkommenssteuer geltend machen – allerdings nur über einen Zeitraum von zwölf Jahren. Diese Kosten machen oft

einen Großteil, nicht selten sogar drei Viertel, des im Kaufvertrag festgeschriebenen Kaufpreises aus. Der Rest entfällt auf Grundstück und Altbausubstanz. Jetzt halten Sie sich fest. Guido Maihack, Immobilienexperte und Fachmann für den Denkmal-Bereich, hält im Fall eines ledigen Investors bei 75 % Sanierungskosten folgende Steuerersparnis für realistisch: 30 % des gesamten Kaufpreises! Wer



Maihacks Rat befolgt und diese gigantische Steuerrückführung reinvestiert in die Tilgung, der erhält dann nicht nur eine Miete vom Mieter der Immobilie. Er hat ja dazu noch die gerade erwähnten Steuerersparnisse, die sich wie eine Art „zweite Miete“ vom Finanzamt anfühlen. So veranschaulicht es Maihack seinen Kunden. Wer die Finanzoptimierung auf die Spitze treiben möchte, kann für energieeffizientes Sanieren einen extra günstigen Kredit von der KfW-Bank erhalten. Eventuell muss der Anleger sogar nur 80 % des Darlehens zurückzahlen. Hinzu kommt natürlich wie bei Bestands- oder Neubauimmobilien die Möglichkeit, Zinszahlungen steuerlich abzusetzen. Das sind aber noch nicht alle Assen der Denkmal-Anlage: „Insbesondere die Themen Qualität und Individualität der Immobilie werden bei Eigennutzern und internationalen Mietern immer entscheidender für die Objektauswahl“, beobachtet **Miriam Muth**, Inhaberin von Germania Liegenschaften. „Hierbei bietet eine Denkmalimmobilie einen entscheidenden Vorteil zum übrigen Wettbewerb“, so die Immobilienwirtin. Das attraktive Spektrum reiche vom edlen Loft im Industriedenkmal bis zum hochherrschaftlichen Altbau mit Stuckdecken und Erkern.

Nicht jeder Deckel passt auf jeden Topf

„Wenn das alles so stimmt, warum macht das nicht jeder?“, fragen viele Kunden Herrn Maihack. Seine Antwort ist ungefähr so ernüchternd logisch wie der Kater nach einer durchzechten Nacht: „Wer Steuern sparen will, muss vorher erstmal Steuern zahlen.“ Und zwar im oberen Steuerbelastungsbereich. Wer das mittel- bis langfristig nicht garantieren kann, der sollte sich laut Maihack lieber mit Alternativen beschäftigen. Frau Muth spielt weitere Szenarien durch und fügt hinzu: „Die erforderlichen Abstimmungen mit der Denkmalpflege bzw. die vorhandenen Denkmalaufgaben schränken die Flexibilität beim Umbau oder ggf. bei zukünftigen baulichen Marktanpassungen der Immobilie für die Investoren und Bauträ-



Fabian Schuster

Geschäftsführender Gesellschafter & Gründer
CAPRI Capital ReInvest GmbH

ger ein.“ Außerdem weist die Inhaberin von Germania Liegenschaften auf „erhöhte Instandhaltungskosten im laufenden Betrieb der Immobilie durch Denkmalaufgaben“ hin. Bei der Auswahl der Denkmalimmobilien ziehen die Experten zunächst einmal die gängigen Kriterien heran: Lage, Preis-Leistungsverhältnis und individuelle Kundenvorgaben. Herr Maihack betont bei seiner Auswahl die Bedeutung der Reputation und Erfahrung des Bauträgers: „Dieser sollte sich auf die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden spezialisiert haben und auf ausreichend bereits sanierter Gebäude als Referenz verweisen können.“ Pluspunkte gibt es bei Maihack, „wenn die Referenzen sich in nächster Nähe befinden und der Initiator bereits über Erfahrungen mit dem örtlichen Denkmalamt verfügt.“ Darüber hinaus sei ihm die Bilanz des Bauträgers beim Einhalten von Deadlines wichtig. Vielleicht sollte der Immobilienexperte künftig auch der Stadt Berlin bei Bauvorhaben beratend zur Seite stehen – selbst wenn es sich nicht um Denkmalimmobilien handelt. Wenn das richtige Anlageobjekt gefunden ist, kann alles ganz schnell gehen: „Die Beurkundung fand Ende Februar statt, die garantierte Bezugsfertigkeit wird bereits Dezember dieses Jahres sein“, berichtet Herr Schuster von einem besonders gelungenen Investment. „Dadurch kommt mein Kunde bereits im Erwerbssjahr 2019 in den Genuss der vollen, deutlich fünfstelligen Steuerersparnis durch die Denkmalabschreibung“, konstatiert der Mitgründer von CAPRI Capital ReInvest voller Freude. Auch der Zeit- und Arbeitsaufwand muss für den privaten Investor nicht hoch sein. Auf dem Markt gibt es Dienstleister, die dem privaten Investor ein Rundum-Paket an-



Guido Maihack

Immobilienexperte
Maihack Consult

bieten. Selbst bei wichtigen Terminen wie der Bauabnahme muss er nicht dabei sein, sondern kann durch eine Vollmacht vertreten werden.

Reifeprüfung

Bei aller Liebe zum Denkmal-Investment kommt dem einen oder anderen vielleicht Nelly Furtados Song „All good things (come to an end)“ in den Sinn. Wann werden alle denkmalgeschützten Kapitalanlagen saniert sein? „Das kann man heute realistisch nicht einschätzen“, so Immobilienwirtin Muth. Doch eines weiß sie, wenn der Tag X kommen sollte: „Die Alternative sind immer Immobilienobjekte, die auch ohne Steuersparmodelle nachhaltig wirtschaftlich sind.“ Glücklicherweise gibt es immer wieder Nachschub der begehrten Anlage. So wurden und werden laut Denkmalschutzexperten allmählich viele Gebäude der 50er bis 70er Jahre als Zeitzeugen unter architektonischen „Artenschutz“ gestellt. Das ist für alle gut, denn von der Sanierung profitieren nicht nur Investoren, sondern auch das Stadtbild. Außerdem wird durch die neue Nutzung der historischen Gebäude eine Zersiedelung der Stadt verhindert. Ungenutzte Leerräume würden nur unnötig zu längeren Wegen und Leitungen führen. Für die Stadt wäre das teuer. Die historischen Denkmalimmobilien locken also mit unwiderstehlichen steuerlichen Reizen und verdrehen dem Mieter mit ihrem individuellen, einzigartigen Charakter den Kopf. Was dem Benjamin Braddock seine Mrs. Robinson, ist dem Investor seine Denkmalanlage? Klar! Wenn Makler und Kunden die Tipps und Ratschläge unserer Experten beherzigen, dann werden sie sicher ihre persönliche „Reifeprüfung“ ablegen. (sh)