

CAPRI gibt Tipps für Denkmalimmobilien als Kapitalanlage

14.08.2020 | Wir haben mit dem Immobilienexperten Fabian Schuster von CAPRI Capital ReInvest GmbH gesprochen, um die wertvollsten Tipps für Denkmalimmobilien als Kapitalanlage zu erhalten. Denn hier können besondere Steuervorteile und Renditen erreicht werden! Wer also Denkmalimmobilien als Kapitalanlage und / oder als Altersvorsorge kaufen sowie modernisieren will, sollte ein paar Punkte vor der Anschaffung beachten.



Foto: CAPRI Capital ReInvest GmbH

Warum überhaupt eine Denkmalimmobilie kaufen und sanieren? Wo liegen die Vorteile einer denkmalgeschützten Immobilie? Und für wen ist die Kapitalanlage sowie Altersvorsorge im Bereich der Denkmalimmobilien überhaupt geeignet? Diese und weitere spannende Fragen haben wir Fabian Schuster, Geschäftsführer der CAPRI Capital ReInvest GmbH, gestellt. Er ist Experte in Sachen Immobilien und kennt die Vor- und Nachteile von Denkmalimmobilien. Zudem ist er erfolgreicher Podcaster und veröffentlicht über seinen Finanz Podcast "Vom Sparer zum Investor" regelmäßig interessante Inhalte zu den Themen wissenschaftliches Investieren und Vermögensaufbau mit Immobilien.

Interview: Fabian Schuster über Denkmalimmobilien als Kapitalanlage

Fabian Schuster hat uns die wichtigsten Fragen beantwortet, die Ihnen bei der Entscheidung helfen können in eine Denkmalimmobilie zu investieren.

Herr Schuster, Denkmalimmobilien sind – wie fast jede andere Art von Immobilien – nicht für alle Sparer geeignet. Für wen ist denn das Denkmal-Investment besonders attraktiv?

Fabian Schuster, CAPRI: Wichtig ist hier die steuerliche Einkommens- und Vermögenssituation. Denn es braucht schon ein paar Euro, um in eine Denkmalimmobilie sowie in deren Sanierung zu investieren. Eher unwichtig ist dabei, ob man bereits Erfahrungen mit Immobilien, deren Kauf, Vermietung oder Verkauf hat. Außerdem sind Denkmalimmobilien für jene interessant, die neben einer nachhaltigen Vermietung und einem Wertsteigerungspotential auf einen langfristigen steuerlichen Effekt setzen wollen. Dieser ergibt sich über die entsprechenden Abschreibungsmöglichkeiten der Sanierungsleistungen.

Ist wichtig, ob sich Kauf und Sanierung komplett über das Eigenkapital finanzieren lassen – oder ist auch eine Finanzierung mit Fremdkapital möglich?

Fabian Schuster, CAPRI: Wie gesagt, hier muss die steuerliche Situation betrachtet werden. Habe ich nachhaltige Einkünfte, gute Rücklagen und agiere im Spitzensteuersatz – ganz konkret ab ca. 55.000 € zu versteuernden Jahreseinkommen oder als Ehepaar ab ca. 110.000 € – dann werde ich eine Finanzierung mit bis zu 100 % Fremdkapital ansteuern können. Der Beruf ist hier nicht uninteressant, da z.B. die Ärzte- und Apothekerbank eine 100-%-Finanzierung anbietet. Der Einsatz von Eigenkapital ist aber nicht per se schlecht, etwa um Kreditzinsen zu sparen oder durch direkte Zahlungen lange Tilgungszeiträume zu vermeiden. Nebenerwerbskosten wie Maklercourtage und Grunderwerbsteuer sollten, wenn vorhanden, möglichst aus Eigenkapital gezahlt werden.

Sagen wir, es ist genug Geld vorhanden, die Finanzierung ist möglich und man ist an einer Denkmalimmobilie interessiert. Würde die CAPRI Capital ReInvest GmbH dann eher

zur Vermietung des neuen, sanierten Eigentums raten oder ergeben sich Vorteile aus der Eigennutzung?

Fabian Schuster, CAPRI: Finanziell gesehen ergeben sich sowohl für reine Kapitalanleger als auch für Eigennutzer Vorteile. Vor allem der Steuervorteil für den Investor in Bezug auf die Einkommensteuer ist sehr attraktiv. Anleger können die Sanierungsleistungen, die nach dem Kauf der Immobilie durch den von uns geprüften Bauträger erbracht werden, bis zu 100 % abschreiben. Wird die Denkmalimmobilie selbst genutzt, können über die nächsten 10 Jahre 90 % der zu erbringenden Sanierungsleistungen abgeschrieben werden. Wer seine Wohnung als Kapitalanlage nutzt und vermietet, kann in den ersten 8 Jahren 9 % und vom 9. bis zum 12. Jahr 7 % abschreiben und damit neben den attraktiven Mieteinnahmen große Steuerrückerstattungen erzielen.

Ein Beispiel: Wenn man eine Denkmalimmobilie für 500.000 €, inkl. 300.000 € nachträglicher Sanierungskosten, erwirbt, bedeutet dies, dass man 100 % von den Sanierungskosten in den nächsten 12 Jahren von seinem Einkommen nicht zu versteuern braucht. Wir sprechen hier von 300.000 €! Je nach Steuervorteil kann das mit bis zu 42 % Einkommensteuer multipliziert werden und damit bis zu 126.000 € weniger Steuerlast erzielt werden. Es lohnt sich also hier gut zu recherchieren oder sich beraten zu lassen.

Es sind aber weitere Vorteile zu sehen. Denn Denkmalimmobilien stehen meist in interessanter Lage und bieten ein einzigartiges Flair. Neben den finanziellen Vorteilen kommt also eine zu beachtende Wohn- und Bauqualität hinzu, die nicht nur den Blick aufs Konto, sondern den Alltag für Mieter und Vermieter versüßt.

Wie nachhaltig ist denn diesbezüglich der Kauf und die energetische Sanierung eines solchen Hauses? Wäre es hinsichtlich der Kosten nicht besser, ein neues Effizienzhaus zu bauen?

Fabian Schuster, CAPRI: Nicht wirklich, da bei einer bestehenden Immobilie natürlich schon die ganze Erschließung geschehen ist und das Haus bereits gebaut wurde. Die energetische Sanierung führt außerdem zu einer extrem hohen ökologischen Nachhaltigkeit. Es werden hochwertige Baustoffe genutzt und nach Möglichkeit moderne Heizsysteme – wie bspw. Wärmepumpen – in die Haustechnik implementiert. Zusätzlich ergibt sich mit den einzigartigen Wohnräumen in außerordentlichen Lagen und teils mit bauhistorischen Kunstwerken eine ökonomische Nachhaltigkeit, da es eine hohe Preisstabilität und -entwicklung gibt. Ein Neubau kann das nicht bieten.

Ist bei einer energetischen Sanierung einer Denkmalimmobilie auch das Erreichen eines Effizienzhaus-Standards möglich und damit ein Zuschuss bzw. ein Kredit von der KfW?

Fabian Schuster, CAPRI: Ja, durchaus. Wo reguläre Banken keine großen Unterschiede machen, da kann von der KfW z.B. ein Darlehen von 120.000 € mit nur 0,75 % p.a. effektivem Jahreszins

mit nicht rückzahlbarem Tilgungszuschuss von bis zu 30.000 Euro in Abhängigkeit vom erreichten KfW-Effizienzhaus-Standard erhalten. Natürlich muss im Vorfeld individuell festgestellt werden, welche Einzelmaßnahmen bzw. welche Maßnahmenpakete in und an der jeweiligen Immobilie realisierbar sind. Aber mit neuer Heizung, neuer Fensterverglasung, einer Dämmung von Fassade, Dach usw. ergeben sich hier teils große Vorteile gegenüber Bestandswohnungen oder einem Neubau.

Nun ist nicht jeder Anleger ein Location Scout und weiß, wo die richtige denkmalgeschützte Immobilie auf ihn wartet. Wie finden also Anleger und Baudenkmal zueinander?

Fabian Schuster, CAPRI: Wichtig ist hier natürlich eine solide Beratung, sodass der Standort anhand der Ziele und finanziellen Gegebenheiten des Erwerbers gewählt wird. Wer vermieten oder nach 10 bis 15 Jahren wieder verkaufen will, aber keine Lust auf Preisprognosen hat, sollte zudem einen Standort wählen, der jetzt funktioniert. Wer noch mehr herausholen will, kann einen Standort in Betracht ziehen, der sich zeitnah entwickelt und mit steigender Qualität einen steigenden Gewinn verspricht.

Also ist das Investment in ein denkmalgeschütztes Haus ebenfalls etwas für jene Anleger, die ihre Anlage perspektivisch ausrichten und auf lange Sicht planen?

Fabian Schuster, CAPRI: Auf jeden Fall! Immobilien sind nie eine kurzfristige Investition, vielmehr eine mittelfristige bis langfristige. Denn wie zuvor angemerkt, läuft die Abschreibung der Sanierungskosten über 12 Jahre. Zu sehen sind überdies die Tilgung von Darlehen und Krediten sowie dass die Immobilie erst ab dem 10. Jahr mit steuerfreiem Gewinn veräußert werden kann. Die Immobilie sollte also in jedem Fall mind. 10 Jahre gehalten werden. Anschließend kann dann ausgehend von diesen Gesichtspunkten ein gut durchdachter Verkauf, so denn gewünscht, ins Auge gefasst werden.

Und dann auf zum nächsten Projekt. Oder wird es in 10 Jahren keine Baudenkmal als Investment geben?

Fabian Schuster, CAPRI: Nun, das muss man differenziert betrachten. Sicherlich wird es in Metropolen wie Berlin sowie in weiteren Städten weniger Angebot geben. Denn irgendwann ist da alles saniert. Aber andere Standorte sind ja nicht weniger attraktiv. Mein aktueller Geheimtipp sind die umliegenden Städte Berlins. Diese Region bietet sehr viel Potenzial mit einer guten Verkehrs- und Bahnanbindung in das Zentrum Berlins. Aber neben neuen Orten sollten zudem die verschiedenen Objektarten bedacht werden – wie z.B. verlassene Kasernen oder leerstehende Krankenhäuser.

Also nehmen wir mit, dass ein Denkmal Immobilieninvestment mit passender Beratung, richtiger Betreuung bis hin zur Abnahme, guter finanzieller Grundausstattung, energetischer Sanierung und mittelfristiger Planung sehr gute finanzielle Vorteile mit sich bringen kann.

Fabian Schuster, CAPRI: Ja korrekt, das trifft es so ziemlich auf den Punkt! Zusammenfassend kann man sagen, dass sich eine Denkmalimmobilie hervorragend als Kapitalanlage eignet. Vor allem, wenn für die einmalig entstehenden Erwerbsnebenkosten zu Beginn ein wenig Eigenkapital zur Verfügung steht und für die Fremdfinanzierung ein zukünftiges Einkommen im Spitzensteuersatz erzielt wird. Eine mittel- bis langfristige Planung ist nötig, um die steuerlichen Vorteile im vollen Rahmen nutzen zu können. Bei der Eigennutzung ergibt sich zusätzlich eine hohe Wohnqualität, die ein Neubau selten liefern kann. Diese ergibt sich ebenfalls für potenzielle Mieter, die nach einer Sanierung und Modernisierung des Hauses bei angemessener Miete in einer Rarität wohnen können.

468865