

wendungen als Werbungskosten abgesetzt werden, in den folgenden vier Jahren je 7%.

Viele Ärzte interessieren sich für Baudenkmale

„Wird die Immobilie nicht vermietet, sondern selbst bewohnt, können über zehn Jahre hinweg jeweils 9% der Modernisierungskosten gegen andere Einkünfte verrechnet werden“, sagt Schick. Das entspricht 90% der anfallenden Aufwendungen. Damit sind sanierungsbedürftige Denkmalschutzhäuser vor allem für Anleger interessant, die hohe Einnahmen erzielen, jedoch nur über geringe Abschreibungsmöglichkeiten verfügen. Viele Ärzte seien deshalb an derartigen Objekten interessiert, erläutern Andreas Cornelißen und Markus Kraus, Produktmanager Geschlossene Fonds und Immobilien bei der Deutschen Apotheker- und Ärztebank (apoBank). „Wir verzeichnen bei unseren Kunden eine starke Nachfrage nach denkmalgeschützten Immobilien.“

Beim Kauf sollten Anleger darauf achten, dass sie die Immobilie von einer Bauträgergesellschaft erwerben, die auf die Sanierung historischer Bausubstanz spezialisiert ist. „Um von den Regelungen rund um denkmalgeschützte Immobilien zu profitieren, müssen eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt sein“, sagt Kraus. Zunächst einmal muss die Immobilie vom zuständigen Amt für Denkmalschutz – die Behörden haben je nach Bundesland unterschiedliche Namen – als „Baudenkmal“ anerkannt und das Sanierungsvorhaben von ihm genehmigt sein.

Zudem dürfen die Sanierungsarbeiten erst nach Unterzeichnung des Kaufvertrags beginnen, betont Florian Lanz, Vorstand der auf Wohn- und Denkmalschutzobjekte spezialisierten Immobiliengesellschaft Estavis. „Alle vor dem Kauf erfolgten Arbeiten werden von den Finanzämtern den reinen Anschaffungskosten für den Immobilienerwerb zugeschrieben.“

Diese können bei vermieteten Objekten, die bis 1924 errichtet wurden, nur mit 2,5% pro Jahr über vier Jahrzehnte hinweg steuerlich geltend gemacht werden. Bei Gebäuden, die von 1925 an gebaut wurden, sind es wie bei herkömmlichen Be-

standsimmobilien nur 2% pro Jahr über einen Zeitraum von 50 Jahren.

In den kommenden Jahren dürften denkmalgeschützte Wohnimmobilien in guten Lagen deutliche Wertsteigerungen erfahren, schätzt apoBank-Experte Cornelißen. Durch den Flair des exklusiven Wohnens in historischer Bausubstanz steige die Nachfrage von Mietern und Käufern. „Im Gegensatz zu heutigen Neubauten sind Häuser aus der Gründerzeit oder anderen Epochen nicht duplizierbar.“

Zudem können Anleger einen Veräußerungsgewinn steuerfrei einstreichen, wenn sie die Objekte nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren gut

verkaufen. Cornelißen: „Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien unterliegen nicht der seit 2009 geltenden Abgeltungssteuer.“

Baugeld so billig wie nie seit 1949

Käufer denkmalgeschützter Immobilien profitieren derzeit auch von den niedrigen Zinsen. „Baugeld ist so billig wie nie seit Gründung der Bundesrepublik“, sagt Kraus. Wegen der hohen Abschreibungsmöglichkeiten kommen Investoren zudem in den Genuss besonderer Tilgungskonzepte. Kraus: „Mit maßgeschneiderten Krediten kann eine Immobilie im Denkmalschutz schnell entschuldigt werden.“

Richard Haimann



Andreas Cornelißen



Markus Kraus

Produktmanager Geschlossene Fonds und Immobilien

© (z) apoBank

Expertenrat bei springermedizin.de aktuelles Thema: Baudenkmale

Thema des Monats

Wer Informationen zu Beruf und Finanzen sucht, kann ab sofort einen kostenlosen Expertenrat im Internet konsultieren.

BERLIN (ger). Der Teufel steckt oft im Detail: Auch wenn in der Theorie alles klar zu sein scheint, kommen Fragen auf, sobald ein konkretes Projekt beginnt. Das gilt gerade für komplexe Gebiete wie die Modernisierung von Baudenkmalen. Einige Beispiele:

- Ich habe ein Haus gekauft, das im 17. Jahrhundert gebaut worden ist, das aber noch nicht auf der Liste der Baudenkmale steht. Habe ich eine Chance, es zu einem Denkmal erklären zu lassen, dass es auf die Liste der Baudenkmale kommt?
- Muss ich mir ein Modernisierungsprojekt genehmigen lassen, oder kann ich einfach loslegen und dann die Anträge einreichen?
- Welche Behörde in Hessen wäre für eine Genehmigung zuständig? Wie sieht es in anderen Bundesländern aus?


Solche und ähnliche Fragen können Ärzte ab sofort in einem kostenlosen Expertenrat im Internet stellen, den die Deutsche Apotheker- und Ärztebank (apoBank), die Landesbank der Heilberuflichen, gemeinsam mit der Fachverlagsgruppe SpringerMedizin auf der Internetseite www.springermedizin.de eingerichtet hat. SpringerMedizin.de ist das neue verlagsübergreifende Fachportal für Ärzte von SpringerMedizin. Auch die „gynäkologie+geburtshilfe“ ist Teil von SpringerMedizin.

Für das Gebiet denkmalgeschützte Immobilien stehen ab sofort zwei Experten der apoBank kostenlos zur Verfügung: Andreas Cornelißen und Markus Kraus, beide als Produktmanager Geschlossene Fonds und Immobilien tätig, können alle Fragen zu finanziellen Aspekten, wie zum Beispiel zur Kreditaufnahme für den Erwerb von Baudenkmalen kompetent beantworten. Das Geldinstitut und der Verlag streben an, dass Antworten innerhalb von zwei Werktagen gegeben werden.

Zu den Expertenräten des Fachportals gelangen Anwender über folgenden Link:
www.springermedizin.de/berufundfinanzen

Dies ist ein Service von SpringerMedizin und apoBank

 Springer Medizin

 deutsche apotheker- und ärztebank