



Investment in Denkmalimmobilien

Das
Beratungsunter-
nehmen für den
privaten
Immobilien-
Investor

28
Jahre
Erfahrung

- Wohlstand mit Immobilien -

EHRlich
KOMPEtENT
ZUVERLÄSSIG

Gipfelwert GmbH
Alexanderstraße 3 A
30159 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 5152 50 31
E-Mail: info@gipfelwert.de
Internet: www.gipfelwert.de

Inhaltsverzeichnis

- 1 VORWORT
- 4 EINLEITUNG
- 5 WAS SIND DENKMALIMMOBILIEN
- 7 STEUERVORTEILE VON DENKMALIMMOBILIEN
- 8 FÜR WEN DENKMALIMMOBILIEN IN FRAGE KOMMEN
- 9 RECHENBEISPIEL
- 10 WEITERE VORTEILE VON DENKMALIMMOBILIEN
- 13 RISIKEN BEIM ERWERB VON DENKMALIMMOBILIEN
- 14 UNSERE BERATUNG

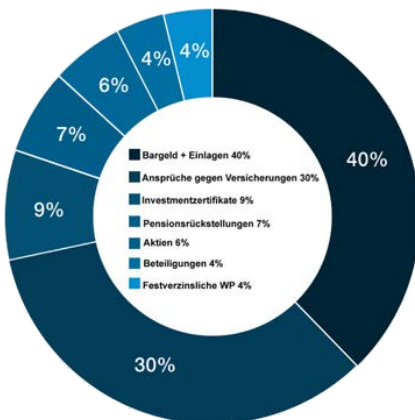
Vorwort

Ein Investment, das laufend Erträge generiert, im Wert steigt und gleichzeitig die Steuerlast reduziert - das sind Denkmalimmobilien. Für die Umsetzung dieser Strategie erfordert es oft ein Umdenken: Die Art über Geld nachzudenken. Selbst Verantwortung über die eigenen Steuern zu übernehmen und nicht mehr den Staat über das eigene Geld alleine entscheiden zu lassen. Steuern und Abgaben sind aktuell in den meisten Haushalten die größten Ausgabenposten.



Neben Miete, Kreditraten und Konsumausgaben schlagen vor allem Steuern und Abgaben zu Buche. Dabei spielt der Aufbau und die Strukturierung des eigenen Vermögens eine große Rolle, um finanziell irgendwann unabhängig zu sein. Aufgrund der hohen Ausgaben ist oft nicht genügend freies Kapital vorhanden.

Wer beabsichtigt ein Vermögen aufzubauen sollte andere Wege gehen. Darauf haben wir uns spezialisiert: Steuern in Vermögen umwandeln - mittels Verminderung der Steuer- und Abgabenlast Werte schaffen.



Wussten Sie, dass ein Großteil des Vermögens der deutschen auf Sparbüchern und Bankkonten liegen?

40% des Vermögens bestehen aus Bargeld und Sparguthaben.

37% sind Ansprüche gegenüber Versicherungen und Altersvorsorge.

Wie aus Steuern Immobilienvermögen entsteht und wie sich Immobiliensteuern optimieren lassen

Für einen erfolgreichen Vermögensaufbau ist es wichtig, die Ausgaben beim Konsum zu beschränken und stattdessen in Vermögenswerte zu investieren. Mit der Investition in Denkmalimmobilien erwirtschaftet der Kapitalanleger neben der monatlichen Miete und der Wertsteigerung des Objektes eine hohe Steuerersparnis. Dieser Cash-Flow wird wiederum genutzt, um weiteres Vermögen aufzubauen.

Es geht jedoch nicht nur alleine um die Entwicklung und Umsetzung einer erfolgreichen Strategie zur Reduzierung der eigenen Steuerlast. Unser Ziel ist Ihre finanzielle Unabhängigkeit.

Unsere Dienstleistung ist für Gutverdiener, die Rat suchen ehe sie sich entscheiden.

Herzlichst

Ihr Tobias Kenter

A handwritten signature in blue ink that reads "Tobias Kenter". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial "K".

A close-up photograph of a person's hand holding a black pen, poised to write on a dark blue folder. The folder features a white logo consisting of a stylized mountain peak above the text "GIPFELWERT®". The scene is set against a light-colored background, possibly a desk. The lighting is soft, highlighting the texture of the folder and the skin of the hand.

GIPFELWERT®

Einleitung



Denkmalgeschützte Immobilien gelten als kulturelles Erbe. Daher wird der Erhalt ihres historischen Gesamtbildes durch den Staat gefördert. Mit dem Erwerb einer denkmalgeschützten Wohnung erzielt der Privatanleger hohe Steuervorteile, denn die Kosten der Sanierungsmaßnahmen können komplett von der Einkommensteuer über 12 Jahre abgesetzt werden. Diese sind jedoch an strenge Auflagen des Denkmalamtes gebunden.

Der Denkmalschutz von Immobilien wird durch das Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Die Genehmigung von Sanierungsmaßnahmen werden durch die lokalen Denkmalämter übernommen, die auf Kreis- oder Kommunalebene angesiedelt sind.

Für Privatanleger, die sinnvoll Steuern sparen und dabei eine sichere und nachhaltige Kapitalanlage haben möchten, ist der Erwerb einer Denkmalimmobilie eine gute Wahl. Zusätzlich profitieren sie von einer Wertsteigerung des Objektes und den damit verbundenen hohen Verkaufsrenditen.

Von welchen Steuervorteilen Sie genau profitieren, erfahren Sie in diesem Ratgeber.

Er gibt Ihnen einen ersten Überblick und ist eine optimale Basis für ein anschließendes vertiefendes Beratungsgespräch.

Sie finden außerdem eine beigefügte Beispielkalkulation zur Darstellung des Cash-Flows sowie Ihres möglichen Steuervorteils.

Was sind Denkmalimmobilien?

Zu Denkmalimmobilien gehören Gebäude, die aufgrund ihrer Bedeutung als besonders schützenswert anzusehen sind.

Diese zeichnen sich nicht nur optisch durch ihre Gestaltung aus, sondern sind reich an historischen Hintergründen und besonders schützenswert aufgrund ihrer langen Zugehörigkeit zum Stadtbild.



Bevor eine Immobilie jedoch zu einem Baudenkmal wird, muss sie zunächst einmal von der Denkmalschutzbehörde dazu ernannt werden. Dabei werden künstlerische, städtebauliche oder geschichtliche Aspekte betrachtet. Nicht jedes alte Gebäude ist automatisch eine Denkmalschutzimmobilie. Dabei gibt es strenge Auflagen des Denkmalamtes.

Die Aufnahmevoraussetzungen in eine amtliche Denkmalliste werden auf Länderebene festgelegt.

Bei diesen Baudenkmalern werden Sanierungsmaßnahmen gefördert, die zur Erhaltung und zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Wohnimmobilie erfolgen. Die Aufwendungen für den Denkmalschutz dienen mit der Erhaltung schutzwürdiger Bausubstanz einem öffentlichen Interesse und sind deshalb vom Fiskus begünstigt.

Die Baumaßnahmen müssen vor Beginn der Arbeiten mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden. Die Abstimmung erfolgt durch ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren oder durch ein Baugenehmigungsverfahren.

Doch Achtung: Wird die Abstimmung erst später vorgenommen, dann werden bis dahin angefallene Kosten für die Sanierung nicht berücksichtigt. Erst wenn der Bescheid der Behörde vorliegt, darf aus steuerlichen Gründen mit den Arbeiten begonnen werden.

Die Genehmigung wird in der Regel mit Auflagen verbunden. Es dürfen nur bestimmte Farben verwendet werden, der Stuck unter der Decke und die Fliesen im Eingangsbereich müssen originalgetreu saniert werden oder bestimmte Bauteile müssen erhalten und nicht durch andere ersetzt werden.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen prüft das Denkmalamt die eingereichten Rechnungen und bescheinigt die Höhe der absetzbaren Beträge. Die Denkmalbehörde macht für das Finanzamt die Vorarbeit, denn diese Behörde weiß besser, welche Maßnahmen zu den begünstigten gehören, also was der Erhaltung des Baudenkmals und seiner sinnvollen Nutzung als Wohnimmobilie dient. Der Bescheid der Denkmalbehörde ist für das Finanzamt verbindlich. Allerdings kann das Finanzamt beantragen, dass der Bescheid geändert wird.

Bei einer energieeffizienten Sanierung gibt es zusätzlich eine attraktive Förderung des Staates in Form von Zuschüssen. Wie hoch die Förderung ist, hängt davon ab, wie energieeffizient die Denkmalimmobilie saniert ist und wie hoch die förderfähigen Kosten sind.

Diese komplexe Aufgabenstellung an die Sanierung eines Baudenkmals können daher nur renommierte Projektentwickler und Bauträger erfolgreich umsetzen. Diese haben sich auf die Sanierung von Baudenkmalern spezialisiert und sind erfahren im Umgang mit den Denkmalbehörden. Wir haben ein großes Netzwerk und arbeiten nur mit starken Partnern zusammen.

Doch warum spricht man bei Denkmalimmobilien von "Steueroasen"?

Besonders für Gutverdiener ist eine Denkmalimmobilie als langfristige Kapitalanlage sehr attraktiv. In Deutschland gibt es solche beachtlichen Steuervorteile, die eine Denkmalimmobilie bietet, kein zweites Mal für Privatanleger.

Von welchen Steuervorteilen Sie als Vermieter oder Selbstnutzer profitieren können, erklären wir Ihnen gerne im nächsten Kapitel.

Steuervorteile von Denkmalimmobilien

Bei Baudenkmalern und Gebäuden in Sanierungsgebieten gewährt das Finanzamt eine erhöhte Absetzung. Die Norm ist in § 7i EStG geregelt:

- Im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 9%
- In den folgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent
- Insgesamt also 100 Prozent der begünstigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- Der auf das Gebäude entfallene Kaufpreis wird über 40 bzw. 50 Jahre abgesetzt.
- Das Gebäude muss zur Einkunftserzielung genutzt werden
- Gebäude, die für den privaten Wohnzweck genutzt werden, können nach §10 EStG steuerlich gefördert werden

Voraussetzung ist unter anderem, dass eine Bescheinigung der Denkmalbehörde oder der Gemeinde vorliegt.

Wenn die Immobilie nach Fertigstellung vermietet wird, können die entstandenen Sanierungskosten also über insgesamt 12 Jahre zu 100% steuerlich abgesetzt werden. Die Sanierungskosten betragen durchschnittlich 60% bis 80% des Kaufpreises.

Konkret heißt es, dass diese Kosten am Jahresende bei der Steuererklärung vom jährlichen Brutto-Einkommen abgezogen werden und die Steuerlast dadurch sinkt. Und das ist nicht zu unterschätzen.

Zusätzlich können Investoren neben der Denkmalabschreibung die Darlehenszinsen vollständig steuerlich absetzen

Durch die entstandene Steuerersparnis ist es einkommensabhängig möglich bis zu **40 % des Kaufpreises** als Steuererstattung vom Finanzamt zurückzuzahlen.

Doch auch Selbstnutzer können, innerhalb von 10 Jahren, 90% der Sanierungskosten steuerlich geltend machen.

Warum der Staat diese Steuervorteile ermöglicht, hat den Hintergrund, dass er alleine der Aufgaben des Denkmalschutzes nicht nachkommen kann.

Um bei dieser Aufgabe Unterstützung durch Privatinvestoren zu erhalten, bietet der Staat diesen Anreiz allen, die sich am Erhalt und der Denkmalsanierung geschützter Immobilien beteiligen. Bedingung für die Inanspruchnahme von Steuervorteilen ist es, dass ein denkmalgeschütztes Objekt im Originalzustand gekauft und anschließend saniert wird.

Für wen Denkmalimmobilien in Frage kommen



Wenn Sie bei Ihrer Investition auf der Suche nach etwas ganz Besonderem sind und viel mehr als den reinen Sachwert erwerben möchten, dann ist eine Denkmalimmobilie genau das Richtige für Sie.

Eine sanierte Denkmalimmobilie ist technisch und energetisch auf dem neusten Stand. Das Besondere dabei

ist, dass das alte Herz und der Geist der Vergangenheit deutlich zu spüren sind. Zusammen mit der Immobilie erwerben Sie einen neuerweckten Charme aus vergangener Zeit.

Doch trotz aller Vorteile, auf die wir später noch eingehen, ist die Anlageklasse nicht pauschal für jeden geeignet und sinnvoll. Denn es kommt auf die persönliche Situation des Käufers an. Diese muss individuell betrachtet und mithilfe eines Experten analysiert werden. Nur so lässt sich herausfinden, ob eine Investition in eine Denkmalimmobilie auch wirklich sinnvoll ist. Ebenso ist es wichtig, dass eine planbare und stabile Einkommenssituation in den nächsten zwölf Jahren vorhanden ist.

Grob sagen lässt sich aber, dass aufgrund der sehr hohen steuerlichen Vorteile sich das Investment lohnt ab einem Einkommen von

ca. 70.000 €

zu versteuerndes Brutto-
Jahreseinkommen bei
Ledigen

oder

ca. 140.000 €

zu versteuerndes Brutto-
Jahreseinkommen bei
Verheirateten

Sie benötigen keine Erfahrung mit Denkmalimmobilien oder Sanierung.

Sie erhalten ein schlüsselfertiges Produkt vom Bauträger.

Rechenbeispiel

Um Ihnen einen Einblick zu verschaffen, wie sich eine Investition in eine Denkmalimmobilie, unter Beachtung der Mieteinnahmen, finanziell für Sie darstellt, haben wir ein Rechenbeispiel* zusammengestellt:

Ein verheiratetes Paar erhält zusammen ein Brutto-Jahreseinkommen von 170.000 € und zahlt

9% Kirchensteuer.

Beim Kauf einer Denkmalimmobilie ergibt sich daraus folgende

Berechnung:

Kaufpreis der Denkmalimmobilie:	381.500 €
Steuerersparnis über 12 Jahre	128.480 €
Effektiver Kaufpreis abzüglich Steuervorteile	253.020 €
Es ergibt sich ein monatlicher Überschuss von:	299,69 €
nach Berücksichtigung von Miete, Steuervorteil, Zins und Tilgung	



*Alle Angaben und Berechnungen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen Bestimmungen sowie Vorschriften. Dennoch stellt diese Berechnung ein reines Musterbeispiel unter Ausschluss jeglicher Rechts- und Steuerberatung dar. Eine Übertragbarkeit dieser Musterrechnung auf die tatsächliche finanzielle Situation des Erwerbers kann nicht garantiert werden. Daher empfehlen wir eine persönliche und unverbindliche Beratung, um diese Musterberechnung auf die individuellen Belange des Erbwerbers anzupassen.

Weitere Vorteile von Denkmalimmobilien

Denkmalgeschützte Immobilien bieten viele Vorteile. Dazu zählen außer den finanziellen ebenso die ideellen Aspekte. Nicht umsonst gehören Denkmalimmobilien zu den Top-Investments im Sachwertbereich und stellen als vermietete Immobilien eine wertvolle Kapitalanlage dar. Im folgenden Abschnitt wollen wir Ihnen weitere Vorteile näher erläutern:

- **Hohe Mieterträge**
- **Inflationsschutz**
- **Steuerfreie Gewinne nach 10 Jahren**
- **Sichere Altersvorsorge**
- **Hoher Freibetrag bei Vererbung**

Renommierte Studien belegen, dass sich Denkmalimmobilien bei Mietern aufgrund des Wohnkomforts größter Beliebtheit erfreuen und gegenüber Neubauimmobilien bevorzugt werden.

Denkmalimmobilien sind Einzelstücke und befinden sich oft zentrumsnah. Sie sprechen ein gehobenes Klientel an und erzielen somit **hohe Mietrenditen**.

Die Anzahl an Denkmobilien ist begrenzt und daher ist in guten Lagen eine Wertsteigerung gegeben. Zusammen mit den zuvor erwähnten Steuervorteilen, können in diesem speziellen Bereich der Immobilieninvestition hohe Nachsteuer- und Eigenkapitalrenditen erwirtschaftet werden.

Eine Investition in eine Denkmalimmobili ist zudem Inflationsschutz und krisensicher. Mit einer durchdachten Finanzierungsstrategie werden zusätzlich die günstigen Darlehenszinsen genutzt. Als Anleger haben Sie die Kontrolle über das Investment.

Besonders in den letzten Jahren konnte man gut beobachten, dass die Preise für Grundstücke, Bauleistungen und Materialien stark gestiegen sind. Dadurch kletterten auch die Mietpreise in die Höhe. Die Investition in eine Immobilie stellt also einen hervorragenden **Schutz gegen die inflationäre Entwertung** von Kapitalanlagen dar.

Der erlöste **Verkaufsgewinn nach 10 Jahren ist steuerfrei**. Im Vergleich zu anderen Anlageformen ist das ein Ausnahmekriterium zugunsten der Immobilie. Aus steuerlichen Gründen ist bei Denkmalimmobilien jedoch ein Verkauf erst nach 12 Jahren sinnvoll.

Eine Denkmalimmobilie ist eine **sichere Altersversorgung**. Die herkömmlichen Rentenmodelle halten nicht das, was sie versprechen und können nur noch eine begrenzte Absicherung im Alter bieten.

Bei einer Schenkung oder Erbschaft geht das Vermögen ohne Gegenleistung vom einen auf den anderen über. Das heißt aber noch lange nicht, dass der Begünstigte nicht dennoch zahlen muss. Es könnte Schenkungs- oder Erbschaftssteuer fällig werden, die an das Finanzamt fließt.

Ob sie zu zahlen ist, hängt vom Wert der Schenkung oder Erbschaft ab. Bei Immobilien ist der Verkehrswert maßgeblich.



Für Begünstigte ist der Wert eines Geschenks oder einer Erbschaft von großer Bedeutung. Denn Schenkungs- oder Erbschaftssteuer wird nicht zwangsläufig fällig, sondern nur dann, wenn das hinzugekommene Vermögen den Freibetrag des Beschenkten oder Erben überschreitet. Die Freibeträge richten sich nach dem Näheverhältnis zum Schenker oder Verstorbenen.

Dem Ehepartner oder eingetragenen Lebenspartner steht ein **Freibetrag von 500.000 €** zu, bei den eigenen Kindern sind es 400.000 €. Freunde haben einen deutlich niedrigeren Freibetrag von 20.000 €. Dieser gilt auch für unverheiratete Partner. Bleibt die Immobilie innerhalb der Familie, ist

eine gänzliche steuerfreie Übertragung möglich.

Im Regelfall stellt das Finanzamt den Verkehrswert einer Immobilie fest, obwohl jeder Eigentümer die Möglichkeit hat einen Gutachter zu beauftragen. Zu finden sind diese zum Beispiel über die Industrie- und Handelskammer, die ein bundesweites Sachverständigenverzeichnis führt. Bei der Wertermittlung von Immobilien ist - wie bei anderen Vermögensgegenständen auch - der gemeine Wert maßgeblich. Das ist der Wert, der sich bei einem ordnungsgemäßen Verkauf erzielen ließe, also der sogenannte Verkehrswert. Stichtag für die Bewertung ist bei der Schenkung von Immobilien der Tag der Eintragung ins Grundbuch, bei einer Erbschaft der Todestag.

Risiken beim Erwerb von Denkmalimmobilien

Immobilien sind für viele die beste aller Geldanlagen. Es sind aber auch einige Nachteile zu beachten. Nicht alle diese Punkte muss man unbedingt als Nachteil sehen, aber sie sind bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

Für Sie als Kunde entfallen die bürokratischen Hürden der Sanierungsgenehmigung. Die Zustimmung zur Sanierung der Denkmalbehörde ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits vertraglich vereinbart. Sie erhalten ein schlüsselfertiges Produkt vom Bauträger.

Um Sanierungsfehlern und den damit verbundenen Folgekosten vorzubeugen, gibt es einen detaillierten Ablaufplan an den sich der Bauträger, der die Sanierung des Denkmalobjektes übernommen hat, halten muss. Außerdem wird er erst dann bezahlt, wenn eine Etappe abgeschlossen und abgenommen ist. Somit geht der Käufer niemals in Vorleistung.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Standort der Immobilie. Vom drohenden Leerstand ist dann auszugehen, wenn geringe Kaufkraft und eine schwache Konjunktur vorherrschen.

Unser Versprechen beinhaltet jedoch exklusiv ausgewählte und von uns begutachtete



Immobilien. Bei unserem internen Prüfprozess machen wir uns persönlich ein Bild von der Mikro- und Makrolage der Immobilie und können Ihnen diese dann nach bestem Gewissen vermitteln.

Unsere Beratung



Ein Berater muss sich in der Realität seiner Kunden auskennen und in der Lage sein, die Welt aus den Augen der Kunden zu betrachten. Viele gutverdienende Menschen stellen sich aktuell die Frage, wo es heute noch Rendite gibt und vor allen Dingen, wie sie ihr Geld sicher, wertstabil und steueroptimiert anlegen können. Diese Gedanken muss sich ein Berater auch für sich selbst machen. Nur dann ist er glaubwürdig.

Die passende wirtschaftliche und persönliche Ausgangssituation sollte vorhanden sein. Nur dann ist eine Beratung auf Augenhöhe möglich. Jeder Mensch hat individuelle Ziele und sucht daher nach Lösungen, die zu ihm passen. Die Empfehlung eines bestimmten Produktes kann also nur das Ergebnis einer persönlichen Beratung sein. Oft werden am Markt die passenden Kunden zum Produkt gesucht. Unsere Beratungsphilosophie lautet aber: Wir suchen für unsere Kunden nach Lösungen.

Seit 1994 sind wir in diesem Markt unterwegs und verfügen daher über ein qualifiziertes Netzwerk aus Steuerberatern, Juristen und Banken, die Ihnen bei der Umsetzung unserer Konzepte mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Der entscheidende Mehrwert für unsere Kunden besteht in der Art und Weise wie wir über Geld denken und wie wir die Erkenntnisse der Finanzwirtschaft zum Vorteil unserer Kunden nutzen.

Wir haben dann einen guten Job gemacht, wenn Sie Ihre individuellen Ziele und Wünsche mit unserer Hilfe erreichen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen bei allen Fragen auch nach dem Objektkauf zur Seite. Wir wissen, dass sie Im Alltag wenig Zeit haben sich um diese Dinge zu kümmern. Daher ist unsere Kundenbetreuung ein zentraler Baustein unserer Philosophie.

Das ist unser Anspruch und daran lassen wir uns messen.

Disclaimer / Haftungsausschluss

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in diesem Whitepaper.

Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Das Copyright für veröffentlichte, vom Autor selbst erstellte Objekte bleibt allein beim Autor des Whitepapers. Eine Vervielfältigung oder Verwendung der hier vorhandenen Grafiken und Texte in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Autors nicht gestattet.

Die Information aus diesem Whitepaper stellen keine steuerliche Beratung dar und können diese auch nicht ersetzen. Für die Beurteilung Ihres Sachverhaltes stehen Ihnen Steuerberater aus unserem Netzwerk zur Verfügung.

Ihr Weg zu uns

Sie haben Fragen oder wünschen weitere Informationen?
Dann nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf.
Wir sprechen mit Ihnen über das Thema Anlageimmobilien –
unkompliziert und individuell.

Gipfelwert GmbH
Geschäftsführer Tobias Kenter
Alexanderstraße 3 A, 30159 Hannover
Telefon: 0511- 515 250 31
Mobil: 0178-119 44 46
info@gipfelwert.de
www.gipfelwert.de

