

## 8 gute Gründe warum ich in denkmalgeschützte Immobilien investieren sollte



### 1. Sachwert Immobilie

In Zeiten unbeständiger Kapitalmärkte und andauernder Niedrigzinsphase werfen Anleihen, Tagesgeld, Spar- und Festgeldanlagen kaum noch etwas ab. Klassische Rentenversorgungsmodelle haben ausgedient und private Investoren müssen umdenken, wenn sie etwa die Absicherung des Altersruhestands sicherstellen möchten. Stabile, inflationsgeschützte Wertanlagen mit geringen Schwankungen wie Immobilien rücken in den Vordergrund und bieten attraktive Anlagemöglichkeiten. Angebot und Nachfrage regeln den Preis sowie künftige Erträge: Eine andauernd wachsende Bevölkerungsdichte mit immer mehr Singlehaushalten hat mittlerweile innerhalb den Ballungsräumen zu Wohnungsnotständen geführt, die im Ergebnis zu stetig steigenden Immobilienpreisen und stetig steigenden Mieten resultieren. Weiterhin ungebrochen ist auch das Interesse von ausländischen Investoren am deutschen Immobilienmarkt, da im europäischen Vergleich die Immobilienpreise in Deutschland immer noch sehr günstig sind. Dies führt zu einer weiteren Angebotsverknappung und demnach zu steigenden Preisen.

### 2. Alleinstellungsmerkmal Denkmalimmobilie

Im Vergleich zu Neubauten haben denkmalgeschützte Immobilien einen unverwechselbaren Charakter. Sie stellen aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften und Möglichkeiten für viele private Investoren eine einzigartige Kapitalanlage dar und sind mit weniger als 5 % aller Immobilien in Deutschland sehr limitiert. Stadtbildprägend besitzen sie einen sehr hohen expressiven Wert, der letztendlich auch für deren Besitzer eine wichtige Betrachtungsweise darstellt: Identifizieren sich die Mieter mit ihrem eigenen zu Hause, entsteht eine höhere Mieterbindung, die wiederum langfristig gesicherte Mieteinnahmen mit sich bringt.

### 3. Weltweit einzigartige steuerliche Vergünstigungen

Baudenkmäler sind Zeitzeugen unserer Evolution und Geschichte, an dessen sinnvoller Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Um das unschätzbare kulturelle Erbe dieser Bauwerke aus den unterschiedlichsten Zeitepochen zu erhalten, fördert der Gesetzgeber Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, weltweit einmalig, mit hohen staatlich garantierten Steuervorteilen. Somit können Investitionen in Sanierungsmaßnahmen die zur Erhaltung eines Baudenkmal führen oder Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden die sich innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befinden, nach den §§7h, 7i Einkommensteuergesetz (EStG) innerhalb von 12 Jahren zu 100 % (bei Vermietung) und nach § 10f EStG innerhalb von 10 Jahren zu 90 % (selbstgenutzt) abgeschrieben werden. In Verbindung mit überdurchschnittlich zu erzielenden Mieterträgen (must have) sind daher Nachsteuerrenditen von bis zu 7 – 8 % pro Jahr möglich.

### 4. Kapitalerhaltende Altersvorsorge

Herkömmliche Rentenmodelle sind auf Kapitalverzehr des über Jahrzehnte hart weggesparten Kapitals des Anlegers ausgelegt. Somit ist am Ende der geplanten und hoffentlich noch

erlebten Rentenzahlungsdauer Ebbe in der Kasse. Schon während der Anspardauer kommt erschwerend hinzu, dass aufgrund von Geldentwertung (Inflation), einer ständig wachsenden Lebenserwartung und die regelmäßige Senkung von Garantiezinsen der letzten Jahre von Versorgungsträgern, ein immer höherer Anteil des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen zur Erreichung des gewünschten Sparziels aufgewendet werden muss. Langfristig ist diese finanzielle Belastung für viele Sparer nicht mehr tragbar.

Die Immobilie hingegen profitiert als Sachwertanlage von der Inflation, da der Wert der Immobilie sowie deren Mieteinnahmen der Preissteigerungsrate folgt. Mieteinnahmen aus einer lastenfreien Immobilie sind wie eine „Rente aus Stein“, die ständig steigen - ohne dabei das Kapital bzw. den Wert der Immobilie zu verzehren. Somit bleibt das Kapital nicht nur erhalten, sondern gewinnt stetig an Mehrwert. Darüber hinaus sind im Vergleich zu anderen Anlageformen, bei denen Abgeltungssteuer gezahlt werden muss, „alle“ im Verkaufsfall erzielten Gewinne einer Immobilie nach Ablauf einer Spekulationsfrist von 10 Jahren steuerfrei.

## **5. Vererbung**

Sämtliche Erbschaften in Deutschland unterliegen dem Gesetz nach der Steuerpflicht. Die Vererbung einer Immobilie bietet jedoch hohe Freibeträge für Hinterbliebene. So sind nach Inkrafttreten des neuen Erbrechts seit 2009 für Ehegatten 500.000 Euro und für Kinder 400.000 Euro des aktuellen Verkehrswert der Immobilie steuerfrei. Somit kann Immobilienvermögen ohne Abfluss von hohen Erbschaftssteuerzahlungen an den Fiskus, an direkte Angehörige gesichert weitergegeben werden.

## **6. Realeigentum**

Die Immobilie ist ein grundbuchrechtlich abgesichertes Realeigentum. Sie kann jederzeit zinsgünstig beliehen, vererbt, übertragen und verkauft werden. Diese Handelbarkeit bietet somit einen sehr wichtigen Vorteil gegenüber Fonds- oder Beteiligungsgesellschaften, bei denen oft der „Zweitmarkt“ ein großes Problem in der schnellen Veräußerung darstellt.

## **7. Historisch niedriges Zinsniveau**

Immobilienkäufer profitieren von den sich schon bereits seit Jahren im Abwärtstrend befindlichen Zinsen auf den globalen Kapitalmärkten. Baugeld war noch nie so günstig und sorgt bei niedriger Belastung für eine schnelle Entschuldung. Aufwendungen für Zins und Tilgung bleiben, bei Festlegung von langen Zinsfestschreibungszeiträumen, kalkulierbar gleichbleibend niedrig, während Mieten und Immobilienpreise nach und nach mit der Inflationsrate steigen.

## **8. Attraktive zusätzliche Fördermittel**

Denkmalimmobilien werden bei einer energieeffizienten Sanierung und / oder einem altersgerechten Umbau mit weiteren attraktiven staatlichen Fördermitteln bedacht. So können über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Fördermitteldarlehen mit subventionierten Niedrigzinsen und hohen, nicht rückzahlbaren Tilgungszuschüssen beantragt werden. Dies schafft idealste Voraussetzungen für den Erwerb einer Denkmalimmobilie, in Verbindung mit Minimalisierung des effektiv notwendigen Eigenkapitaleinsatzes.