

Finanzamt belohnt Wohnen im Denkmal

Käufer können sich letztlich fast die gesamten Modernisierungskosten vom Staat bezahlen lassen

Von Richard Haimann

Altbauwohnungen in denkmalgeschützten Häusern sind bei Anlegern heiß begehrt. „Die Finanzkrise hat eine Flucht in die Sachwerte ausgelöst“, berichtet Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD). Was die bauhistorisch bedeutsamen Häuser dabei interessant macht, sind die Steuervorteile, die sie ihren Käufern bieten. Schick: „Die Bundesregierung gewährt sowohl Selbstnutzern als auch Vermietern deutlich höhere Abschreibungen, wenn sie durch ihr Investment zum Erhalt schützenswürdiger Bausubstanz beitragen.“

Eigentümer vermieteter Neubauten und gewöhnlicher Bestandsobjekte können nur zwei Prozent der Anschaffungskosten pro Jahr abschreiben. Ganz anders sieht das bei Denkmalschutzimmobilien aus. Werden die Objekte saniert und vermietet, lassen sich die gesamten Modernisierungskosten binnen zwölf Jahren steuerlich geltend machen. „In den ersten acht Jahren können jeweils neun Prozent der Sanierungsaufwendungen als Werbungskosten abgesetzt werden, in den folgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent“, erläutert Florian Lanz, Geschäftsführer der auf den Weiterverkauf von Denkmalschutzobjekten spezialisierten Deutsche Wohnimmobilien Anlagengesellschaft (Deuwa). Käufer, die das Objekt dann auch selbst nutzen, können über zehn Jahre hinweg jeweils neun Prozent der Modernisierungskosten – und zwar insgesamt 90 Prozent – abschreiben.

■ „Sanierungskosten sollten 80 Prozent des finanziellen Gesamtaufwands nicht übersteigen“

Florian Lanz,
Deuwa-Geschäftsführer

„Um in den vollen Genuss der Abschreibungsmöglichkeiten zu kommen, müssen Erwerber unbedingt sicherstellen, dass der Bauträger mit den Sanierungsarbeiten erst nach Abschluss des Kaufvertrages beginnt“, betont Lanz. Denn Aufwendungen für vor dem Kauf erfolgte Arbeiten werden von den Finanzämtern den reinen Anschaffungskosten für den Immobilienerwerb zugeschrieben.

Diese können bei Gebäuden, die bis zum Jahr 1924 errichtet wurden, mit 2,5 Prozent jährlich über vier Jahrzehnte hinweg steuerlich geltend gemacht werden. Bei Gebäuden, die 1925 oder später fertig gestellt wurden, sind es wie bei herkömmlichen Bestandsimmobilien nur zwei Prozent pro Jahr über einen Zeitraum von 50 Jahren.

Zwar erkennen die Finanzämter beim Kauf von Denkmalschutzgebäuden auch an, dass ein hoher Teil der Investition auf die Sanierung der Immobilie entfällt. Übertreiben sollten die Käufer dabei allerdings nicht, warnt Lanz. „Die in der steuerlichen Aufteilung des Kaufpreises dargestellten Sanierungskosten sollten 80 Prozent des finanziellen Gesamtaufwands nicht übersteigen.“ Ansonsten würden die Steuerbehörden dann häufig einen Teil der Sonderabschreibungsmöglichkeiten aberkennen.

Steht aber nicht die gesamte Immobilie, sondern nur die Fassade des Altbaus unter dem so genannten Ensembleschutz, verringern sich die Abschreibungsmöglichkeiten des Käufers. Lanz: „In diesem Fall können nur die Kosten zur Sanierung der denkmalwerten Außenhülle abgesetzt werden.“

Manche Bauträger, die Denkmalschutzobjekte anbieten, werben mit Mietgarantien. Sie verpflichten sich dabei, dem Erwerber für eine bestimmte Zahl von Jahren einen vorab festgelegten Mietpreis zu zahlen, falls er keinen Nutzer für die Wohnung findet. „Die Finanzbehörden wittern dahinter jedoch Steuerstundungsmodelle und streichen die Sonderabschreibungsmöglichkeiten“, sagt der Münchner Anwalt Peter Mattil. Diese Vorgehensweise der Steuerbehörden hat ihren Grund: Denn die im Rahmen der Mietgarantie möglicherweise anfallenden Zahlungen werden von den Bauträgern auf den eigentlichen Kaufpreis aufgeschlagen. Mattil: „Der Erwerber zahlt faktisch vorab für spätere Einnahmen und bläht damit die Investitionskosten künstlich auf.“ Käufer

saniertes Altbauwohnungen sollten genau prüfen, ob die Dämmung der Außenfassade von einem Energieberater begleitet wird, empfiehlt Jörg Berner, Teamleiter Immobilienqualität bei der Dekra Real Estate Expertise. „Wird das Gebäude so luftdicht versiegelt, dass nicht mehr hinreichend Feuchtigkeit entweichen kann, wird oft Schimmelbildung herbeigeführt.“ Für die Beseitigung des Sporenpilzbefalls müssten Vermieter dann hohe Summen aufwenden. Schimmel kann zudem durch unzureichendes Lüften entstehen, sagt Berner. „In isolierten Wohnungen müssen die Fenster mehrmals täglich weit geöffnet werden, damit die Feuchtigkeit entweichen kann.“ Eigentümer sollten ihre Mieter jedoch unbedingt darauf hinweisen, um Sporenpilzbildung zu verhindern.

Anleger sollten allerdings nicht zu große Wohnungen kaufen, rät Johann Kowar, Vorsitzender der Geschäftsführung der auf Altbauten spezialisierten Entwicklungsgesellschaft Conwert Immobilien Invest. Zwar sind sanierte Altbauwohnungen bei Mietern sehr begehrt, weil sie durch ihre hohen Räume meist ein luxuriöses Wohngefühl vermitteln. „Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die Schmerzgrenze für die Gesamtmietbelastung bei etwa 2000 Euro im Monat liegt“, sagt Kowar.

Für Objekte mit mehr als 120 Quadratmetern Wohnfläche könnten Vermieter deshalb selbst in Toplagen nicht mehr als sieben bis acht Euro Kaltmiete pro Quadratmeter erzielen. Kowar: „Bei kleineren Wohnungen werden hingegen durchaus zehn Euro und mehr pro

Quadratmeter gezahlt.“ Da kleinere Wohnungen zudem noch günstiger zu erstehen sind, werfen sie unter dem Strich eine deutlich höhere Mietrendite ab.

In jedem Fall sollten sich Investoren vor einem Kauf beim Stadtplanungsamt oder der Baubehörde darüber informieren, ob in den kommenden Jahren größere Verkehrsprojekte geplant sind, die Einfluss auf die Vermietbarkeit und die Wertentwicklung des Objekts haben können, empfiehlt Kowar. „Wird ein Flughafen erweitert und eine neue Einflugschneise direkt über das Haus hinweggeführt, steigert das nicht gerade die Vermietbarkeit.“ Hingegen könnte die Immobilie allerdings mittelfristig an Wert gewinnen, wenn die Straße vor der Tür entlastet werden soll und der Verkehr abnimmt.