

## II. Zinshaus und Rendite

- a) Rendite / Anlageobjekt
- b) Ferienwohnung oder Festvermietung

Da das Objekt "Biedermeierhaus" als Denkmal gelistet ist, gelten hier besondere steuerrechtliche Regeln für die Abschreibung der Investition, die sich ganz wesentlich von anderen Gebäudeinvestitionen unterscheiden.

### Denkmal AfA – Abschreibung für Abnutzung

Die Denkmal – AfA beinhaltet eine steuerlichen Förderung von Baudenkmalern oder Teilen des Gebäudes.

Kapitalanleger nutzen dabei die Bestimmungen nach §7i EStG, als Eigennutzer nutzen Sie den Sonderausgabenabzug nach § 10 EStG.

Nach § 7

Abschreibung der Sanierungskosten in Höhe zwischen i.d.R. 60% - 75 %  
der Investition innerhalb von 12 Jahren

1.-8. Jahr 9% Denkmalabschreibung  
9.-12. Jahr 7% Denkmalabschreibung

oder

Nach § 7i

Abschreibung der Sanierungskosten in Höhe zwischen i.d.R. 60% - 75 %  
der Investition innerhalb von 10 Jahren 90% linear 9% p.a.

### Ferienwohnung oder Festvermietung

Bei der Auslastung einer FeWo kann man grundsätzlich von mehr als 50% des Jahres ausgehen.

Daher ist die temporäre Vermietung für die Erwirtschaftung einer höheren Rendite geeignet.

**Der Erwerber einer Eigentumswohnung soll bei Kauf grundsätzlich entscheiden, ob er als Eigennutzer oder als Kapitalanleger veranlagt wird.**