

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.