

DENKMALSCHUTZ (§ 7I ESTG) UND ALTBAUSANIERUNG (§ 7H ESTG)

ERKLÄRT IN WENIGEN WORTEN MIT BERECHNUNGSBEISPIEL

Unterschieden wird zwischen der Sanierung eines denkmalgeschützten Objekts und der Sanierung eines Altbaus im Sanierungsgebiet.

Die Sanierung eines Kulturdenkmals hat nach Vorgaben des Denkmalamts originalgetreu zu erfolgen, bei Sanierungen im Sanierungsgebiet hat der Bauherr weitestgehend freie Hand, kann also auch teilweise abreißen und/oder durch Neubau ergänzen.

Der Investor erwirbt ein (zunächst noch) unsaniertes Objekt, Baubeginn ist erst nach Verkauf aller Wohnungen.

In der Regel unterteilt sich der Immobilienkaufpreis in den Kaufpreis für das Grundstück (z.B. 10%), den Kaufpreis für die sanierungsbedürftige Immobilie, die sog. Altbausubstanz (z.B. 20%) und den Sanierungsanteil (z.B. 70%). Die exakte Aufteilung kann erst nach Vorlage aller Rechnungen vorgenommen werden und wird letztendlich durch Ihr Finanzamt entschieden, von daher sind alle in einer Berechnung vorgenommenen Aufteilungen Schätzungen, (die wir aber in der Regel immer erfüllen) die allerdings auf langjährigen Erfahrungen basieren.

Erfolgt die Sanierung nach Vorgaben der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), kann der Investor ein KfW-Förderdarlehen aus dem Programm "Energieeffizient Sanieren" zur Finanzierung beantragen. Die Abwicklung erfolgt über die finanzierende Bank.

Der Grundstücksanteil ist steuerlich (wie immer beim Immobilienkauf) nicht absetzbar.

Der Abschreibungssatz des Altgebäudes beträgt, sofern das Gebäude vor 1925 errichtet wurde, 2,5% p.a., insgesamt 40 Jahre lang. Bei "jüngeren" Gebäuden liegt der Abschreibungssatz bei 2%, insgesamt 50 Jahre lang.

Der Sanierungsanteil ist für die Anlage V Ihrer Steuererklärung der Löwenanteil: Von ihm können Sie in den ersten 8 Jahren jeweils 9% und dann noch mal 4 Jahre lang jeweils 7% bei der Steuer angeben.

Zusätzlich zur Gebäudeabschreibung werden Kaufnebenkosten, Vermietungsnebenkosten und Darlehenszinsen sowie Kontoführungsgebühren von den Finanzämtern anerkannt.

Nicht selten erhalten Käufer einer sanierten und/oder denkmalgeschützten Immobilie zwischen € 8.000 und € 15.000 pro Jahr zusätzlich vom Finanzamt zurück. Diese Steuerersparnis trägt zusammen mit der Mieteinnahme meistens die kompletten Finanzierungs- und Verwaltungskosten.