

HANDELSBLATT, Sonntag, 3. Dezember 2006, 08:00 Uhr

Lage entscheidet

Steuervorteil freut Denkmalbesitzer

Von Karin Schütrumpf

Häuser, die unter Denkmalschutz stehen, sind nicht nur schön. Sie erweisen sich immer noch als Steuersparobjekte. Doch die Geschenke vom Fiskus können Nachteile, zum Beispiel eine falschen Standortwahl, nicht ausgleichen.



Gartenhaus im Heine-Park
im Hamburger Stadtteil
Ottensen: Mit einem Denkmal
lassen sich immer kräftig
steuern sparen.

HBMECKENBEUREN. Individuelles Ambiente, zentral gelegen, noble Ausstattung hinter historischer Fassade und viele, viele Steuervorteile – das alles versprechen Anbieter denkmalgeschützter Immobilien. Die Fokussierung auf alte Werte ist kein Wunder, denn herkömmliche Bauherrenmodelle und geschlossene Immobilienfonds sind seit Jahren im Visier der Finanzverwaltung. Bei der Eigenheimzulage wurde der Rotstift angesetzt und die degressive Abschreibung für Wohngebäude im Privatbesitz ist ab 2006 nicht mehr möglich. "Neubauwohnungen verkaufen sich nicht mehr wie geschnittenes Brot", beobachtet der Reutlinger Finanzanalytiker Volker Loomann.

>>> [Zur Wohnungssuche und Immobilien-Datenbank](#)

Mit einem Denkmal lassen sich dagegen immer noch kräftig Steuern sparen, loben die Anbieter. Bundesweit gibt es nach einer Erhebung des Bundesverbands freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW) rund 880 000 Denkmäler, das sind rund fünf Prozent aller Bauten. Doch ist nicht alles, was Prospekte hochglänzend abbilden, von edler Substanz und eine gute Geldanlage. "Wenn Standort und Preis stimmen, kann ein Denkmal eine super Sache sein", sagt Finanzexperte Loomann. Doch dazu muss der Kunde das Objekt genau unter die Lupe nehmen, Einstiegspreis, Mietniveau am Standort, Wiederverkaufswert und Vermietbarkeit müssen genauso gründlich geprüft werden wie bei jeder anderen Immobilienanlage. Loomann warnt: "Mehr als 20 Jahresmieten zu zahlen, ist grober Unfug." Entscheidend sei, ob und zu welchem Preis eine Wohnung tatsächlich zu vermieten sei. "Ein Objekt in mieser Lage wird durch eine Mietgarantie nicht besser", warnt er.

"Finger weg von allen Sorglos-Paketen mit Nebenleistungen wie

Finanzierungsberatung, Mietervermittlung und Mietgarantie", rät Loomann. Für diese Anlagen könnten seiner Meinung nach auch als erstes die Steuervorteile gekippt werden. Außerdem warnt er vor Standorten mit geringer Wirtschaftskraft: "Die wunde Seite des Denkmals ist oft sein Standort. In Görlitz gibt es sagenhafte Stadthäuser, die wunderbar saniert sind, aber es gibt keine Mieter." Sein Erfolgskonzept lautet: "Ein gutes Objekt an einem Ort, wo sich wirtschaftlich etwas bewegt, kaufen, für zehn Jahre vermieten und dann verkaufen oder selbst einziehen."

So agieren inzwischen tatsächlich viele Anleger, weiß Architekt Heinrich Falkenberg von der Firma Pandion Real Estate die Denkmalobjekte vor allem im Raum Köln anbietet: "Ein Objekt, das Mängel hat, wird gar nicht gekauft. Fast alle Käufer haben einen lokalen Bezug und sehr häufig wird gekauft, um später selbst mal einzuziehen." Wer ein Denkmal möchte, muss seiner Meinung nach mit höheren Baukosten rechnen als für einen Neubau, bekommt dann aber eine individuelle Wohnung und im Inneren mehr oder weniger Neubauqualität. Um reibungslos insstand setzen zu können, hilft Falkenberg zufolge ein guter Draht zu den Denkmalbehörden: "Die sind durchaus von dieser Welt", lobt er die Zusammenarbeit.

Doch so gut klappt es scheinbar nicht immer. "Die Vorschriften des Steuerrechtes sind überschaubar, aber was an Kosten durch die Auflagen des Denkmalschutzes entsteht, wird oft unterschätzt", berichtet die Berliner Steuerberaterin Marlene Großkreutz. Etwas Passion fürs Denkmal gehört deshalb ihrer Ansicht nach auch dazu: "Nicht nur investieren, um Steuern zu sparen." Ob sich die Anlage rechnet, ist auch eine Frage des Einkommens meint Steuerberaterin Großkreutz und stellt fest: "Bei 42 Prozent Steuersatz lohnt es sich sicher."

Lesen Sie weiter auf Seite 2: Steuerfallen als Rendite-Killer

Für den Staat scheint sich Denkmalschutz aber auf jeden Fall zu lohnen. Der wirtschaftliche Impuls durch Denkmalschutzmaßnahmen ist elf mal stärker als die Steuersubvention. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachten im Auftrag des BFW. "Hände weg von der steuerlichen Förderung der Denkmalschutzinvestitionen", appelliert deshalb BFW-Vorstandsvorsitzender Walter Rasch an die Berliner Politiker. "Im Gutachten sind die positiven Auswirkungen des Denkmalschutzes auf den Tourismus noch gar nicht eingerechnet", unterstützt Nicola Halder-Hass, die am Gutachten mitgearbeitet hat, die Forderung von Rasch. "Eine sehenswerte Altstadt besteht nicht nur aus Häusern im städtischen Eigentum, sondern auch aus privaten Immobilien", sagt sie.

Würde die Steuerfreiheit für private Veräußerungsgewinne außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist – anders als im Kabinettsentwurf vorgesehen – aufgehoben, erwiese sich das als Rendite-Killer für Investitionen in denkmalgeschützte Häuser. Frank Kammerer, Vorsitzender des BFW-Arbeitskreises Denkmalschutz warnt auch vor unbeabsichtigten Steuerfallen. Weitere Verschärfungen des Paragraphen 15b Einkommensteuergesetz (EStG), der bereits Steuerstundungsmodelle in Form geschlossener Fonds gekippt hat, könnten als Nebeneffekt auch die Rendite so manchen Denkmals aufzehren. Ohne Steuervorteile rechnet sich das Denkmal also selten. Nur mit Blick auf die Steuervorteile sollte aber kein Anleger rechnen.
