



Denkmalimmobilien in Berlins Toplagen

Top sanierte Altbauwohnungen bieten viele Vorteile: Steuerersparnis, Inflationssicherheit, hohen Wiederverkaufswert und nicht zuletzt einen Wohlfühlfaktor, der mit Geld kaum aufzuwiegen ist. Wer seinem Kunden zu diesem finanziellen und wohnlichen Glück verhelfen kann, dürfte ihn nie wieder verlieren.

■ Wohnen gehört zu den intensivsten Erfahrungen, die das Leben zu bieten hat. Die eigenen vier Wände sind nicht nur der zentrale Ort im Leben. Hier fühlt sich der Mensch zu Hause und geborgen. Ein Ort der Ruhe und Entspannung, aber auch der Raum zum Arbeiten, Leben und Lieben. Welches Investment kann schon so viele positive Eigenschaften in sich vereinen? Und welches Investment ist dabei noch so lukrativ und gleichzeitig so sicher?

Renditestark und krisensicher

Um das auch zu gewährleisten, sollte der Vermittler ein paar Punkte beachten, wenn er sein Angebot um Immobilien erweitert. Das Wichtigste ist bekanntlich die Lage. Da die Immobilie eine Entscheidung fürs Leben oder zumindest für einen längeren Lebensabschnitt ist, sollte vor allem die zukünftige Entwicklung einer Gegend betrachtet werden. „Zum Beispiel Berlin“, erläutert Dr. Siegfried Nehls, Vorstand des Immobilienentwicklers Sanus AG, „Berlin ist

Hauptstadt und zieht immer mehr Leute in seinen Bann. Künstler, Musiker, Medienleute, aber auch Firmen und staatliche Einrichtungen: Alle zieht es nach Berlin. Trotzdem sollte nur sorgfältig geprüft in die Top-Lagen der Bezirke, die sich zu den angesagten Kiez-Regionen entwickeln, investiert werden.“ Außerdem empfiehlt Dr. Nehls denkmalgeschützte Altbauimmobilien. Zum einen sind sie nicht nur in Berlin beliebter, zum anderen bieten sie nach wie vor einen guten Steuervorteil. „Unsere



Die letzte Steueroase gem. § 7 h,i EStG

Die Modernisierungskosten eines unter Denkmalschutz und/oder im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindlichen Gebäudes schreiben Kapitalanleger acht Jahre lang mit jeweils 9 Prozent und vier weitere Jahre lang mit jeweils 7 Prozent steuerlich ab. Eine komplette Abschreibung erfolgt also innerhalb von zwölf Jahren. Eigennutzer schreiben zehn Jahre lang jeweils 9 Prozent ab. Neben den Modernisierungskosten können Kapitalanleger zusätzlich für den Restanteil des Gebäudes die Standard-Afa von der Steuer absetzen.

Beispiel'

Kaufpreis	300.000,- Euro
Steuerliche Aufteilung:	
Grund-und-Boden-Anteil	30.000,- Euro
Altbauanteil	90.000,- Euro
Modernisierungskosten gem. § 7 h,i	180.000,- Euro
Abzugsfähig ab dem Jahr der Fertigstellung und in den folgenden acht Jahren:	ca. 18.450,- Euro p. a.
Abzugsfähig in den darauf folgenden vier Jahren:	ca. 14.850,- Euro p. a.

Quelle: Sanus AG. 'Dazu kommen für den Kapitalanleger die Darlehenszinsen, welche ebenfalls in voller anfallender Höhe jährlich abzugsfähig sind!

Altbau-Objekte werden liebevoll bis ins Detail saniert. Die Fassade und Stuckelemente werden restauriert oder nach Originalvorlagen rekonstruiert“, erklärt Dr. Nehls sein Erfolgsrezept.

Kapitalanlage oder Altersvorsorge

Die Sicherheit und die Ertragschancen sind bei Geldanlagen in Form von Immobilien unübertroffen. Das dürfte sich in Zukunft auch nicht ändern. Selbst bei Börsencrashes und Inflation erwiesen sich Immobilien in Deutschland stets als standhafte Pfeiler. Immobilien als Kapitalanlage oder auch als Altersvorsorge müssen keine komplizierte Sache sein. Dr. Nehls führt aus, worauf man achten sollte: „Fundierte Kenntnisse über das Wertsteigerungspotenzial aufgrund der Lageentwicklung und der Bausubstanz sind unumgänglich. Umfangreiche steuerliche Rahmenbedingungen, die persönlichen steuerlichen Verhältnisse und die Möglichkeiten diverser Abwicklungsszenarien sollten analysiert und in ein optimiertes Finanzierungskonzept eingebunden werden.“ Das Sanus-Team unterstützt

den Vermittler und seinen Kunden bei diesem Prozess. Immerhin können die Sanus AG als Projektentwickler und die WSF Welthaus Consult GmbH als Vertriebsgesellschaft auf eine langjährige Erfahrung und Tausende zufriedener Kunden bauen. Erst nach der sorgfältigen Prüfung aller Komponenten, so

Dr. Nehls, entscheide sich, wie günstig ein Immobilienkauf werden kann.

Eigennutzung des Kunden

Jeder Mieter dürfte sich irgendwann die Frage stellen, wie viel ihn die Zahlungen an den Vermieter über die ganzen Jahre hinweg kosten. Wer eine durchschnittliche Mietzahlung von 600 Euro aufbringen muss, hat bereits nach 30 Jahren die Summe von 216.000 Euro erreicht. Mieterhöhungen sind hierbei noch nicht mit berücksichtigt. Immobilien zur Eigennutzung unterscheiden sich stark nach den persönlichen Gegebenheiten. Die persönlich bevorzugte Wohnlage muss nicht zwangsläufig mit den teuersten Wohnbezirken übereinstimmen. Dr. Nehls: „Prinzipiell gilt für den Eigennutzer wie auch für den Kapitalanleger folgendes Prinzip: Nehmen Sie das Objekt in Augenschein und schöpfen Sie beim Kauf alle finanzpolitischen Vorteile voll aus, die Ihre Immobilie bei der Finanzierung günstiger macht.“ Auch hier steht sein Team mit Rat und Tat zur Seite und stellt sein Fachwissen über städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung. ○

Vorher



Nachher

