



Dr. Bernhardt
Finanzplanungs GmbH

- Denkmalsgeschützte Immobilien -



Es gibt viele gute Gründe für Denkmalschutzimmobilien zur Kapitalanlage

- Ein Investor einer Denkmalimmobilie trägt einen hohen kulturellen Beitrag zum Erhalt **historisch einmaliger Bauten** bei.
- Denkmalobjekte sind **faszinierende** Immobilien mit einer eigenen und einmaligen Geschichte.
- Die Wohnqualität alter Bausubstanz sorgt für eine **hohe Nachfrage** auf der Mieterseite.
- Durch das natürlich begrenzte Angebot an Denkmalimmobilien haben sie ein höheres Wertsteigerungs- und Werterhaltungspotential als normale Immobilien und damit erheblichen **Inflationsschutz**.
- Denkmalgeschützte Gebäude werden beträchtlich **steuerlich gefördert**.



Verkauftes Denkmalobjekt am Bodensee





Verkauftes Denkmalobjekt am Bodensee



Verkauftes Denkmalobjekt am Bodensee

Was uns und unsere Objekte besonders macht

- Wir verschaffen Investoren Zugang und Know-How zum begrenzten Markt für Baudenkmäler, der in Zukunft immer weniger Kaufgelegenheiten bieten wird.
- Unsere Denkmalschutzimmobilien sind beeindruckende Gebäude und haben eine attraktive Lage.
- Sie sind kernsaniert und luxuriös ausgestattet. Sie bieten für die Mieter einen „Neubau“ im historischen Gebäude.



Außenansicht eines sanierten Denkmalobjekts in Dresden



Was steckt hinter dem Steuervorteil?

Der deutsche Staat räumt dem Denkmalschutz und der Erhaltung historischer Gebäude eine hohe Priorität ein. Durch die Förderung von Abschreibungsmöglichkeiten möchte der Staat Anreize zum Erhalt und der Modernisierung von Baudenkmalern schaffen, wodurch Investoren hohe steuerliche Förderungen in Anspruch nehmen können.

* AfA steht für Absetzung für Abnutzung

Diese Förderungen sind in den Paragraphen §7i und §7h EkStG manifestiert. In beiden Fällen gewährt der Gesetzgeber für die ersten acht Jahre 9% AfA* und für weitere vier Jahre 7% AfA*. Diese Regelung wird direkten Einfluss auf die Steuerlast nehmen und einen daraus resultierenden positiven Steuerspareffekt erwirken.

Machen Sie sich auf den nächsten Seiten selbst ein Bild. Zum besseren Verständnis und Nachvollziehbarkeit präsentieren wir Ihnen ein fiktives und ein reales Rechenbeispiel.



← Vermietete Bürofläche in einem denkmalgeförderten Schloss bei Dresden

Außenansicht des denkmalgeförderten Schlosses bei Dresden



↑ Wohn-Ess-Bereich im sanierten Denkmalobjekt am Bodensee

← Top-modernes Bad im sanierten Denkmalobjekt am Bodensee

Außenansicht eines unserer Denkmalobjekte am Bodensee →



Fiktives Rechenbeispiel 1/2

- Der Kaufpreis ohne Nebenkosten einer denkmalgeschützten Wohnung beträgt 300.000 EUR.
- Die Zinsen für das Annuitätendarlehen belaufen sich auf 3% p.a.

Rechnung für das erste Jahr	
Zu versteuerndes Jahreseinkommen vor Denkmalinvestition	100.000 EUR
zuzüglich Mieteinnahmen pro Jahr	12.000 EUR
abzüglich Denkmalabschreibung (9% p.a. von 300.000 EUR)	27.000 EUR
abzüglich einmaliger Abschreibung (2,5% p.a. von 300.000 EUR)	7.500 EUR
Abzüglich Zinsen	9.000 EUR
zu versteuerndes Jahreseinkommen nach Denkmalinvestition	68.500 EUR

Fiktives Rechenbeispiel 1/2

- An diesem fiktiven Beispiel erkennen wir das Grundprinzip hinter der steuerlichen Vorteilhaftigkeit einer denkmalgeschützten Immobilie.
- Durch die hohe Abschreibung, die der Gesetzgeber in diesem Fall gewährt, wird das zu versteuernde Einkommen stark reduziert.
- **Zum Vergleich:** Bei einer normalen Immobilie gilt ein AfA-Satz von lediglich 3,5%.
- **Und noch eine Besonderheit:** Auch bei der Eigennutzung einer Denkmalimmobilie können diese Kosten bei der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden!

Reales Rechenbeispiel 1/2

Kaufpreis	293.000 EUR
Stellplatz	10.000 EUR
Notar	19.000 EUR
	322.000 EUR
Baufinanzierung	322.000 EUR
Zinsen p.m. (3,35%, 10 Jahre fest)	-899 EUR
Tilgung p.m. (1,5%)	-403 EUR
Gesamtausgaben p.m.	-1.302 EUR

Nettomiete inkl. Stellplatz p.m.	+530 EUR
Steuererstattung p.m.	+890 EUR
Gesamteinnahmen p.m.	+1420 EUR
Überschuss p.m.	+118 EUR
Nicht umlagefähige Kosten p.m.	-75 EUR
Nettoüberschuss p.m.	+43 EUR

! In dieser Rechnung wurde noch nicht eine KfW Förderung berücksichtigt.

Reales Rechenbeispiel 2/2

- Einer unserer Mandanten hat zur Finanzierung seiner Denkmalimmobilie einen Kredit in Höhe von 322.000 EUR aufgenommen.
- Seine monatliche Annuität (gleichbleibende Rate) beträgt 1.302 EUR.
- Der Käufer nimmt monatlich 530 EUR Mieteinnahmen ein.
- Der Käufer kann außerdem 9% der anteiligen Kaufpreissumme von seinem zu versteuerndem Einkommen abziehen (= Denkmal-AfA). Das hat den Effekt, dass unser Mandant Steuern vom Finanzamt erstattet bekommt.
- In diesem Fall beträgt die monatliche Rückerstattung 890 EUR.
- Zusammen mit den monatlichen Mieteinnahmen kann unser Mandant also die monatliche Annuität bezahlen und hat sogar noch 43 EUR übrig.

Denkmalobjekt bei Dresden →



← Denkmalobjekt bei Dresden

Außenansicht ehemaliges
Rittergut bei Dresden →



Außenansicht ehemaliges
Rittergut bei Dresden



Ablauf 1/2

Der spezialisierte
Bauträger kommt mit
Projekt auf uns zu

Bei positiver Einschätzung
unsererseits geben wir das OK
und übernehmen Exklusivrecht

Wir prüfen genau die Vorteilhaftigkeit
(erzielbare Mieteinnahmen, Wiederverkauf, Lage,
Bewertung etc.)

Wir arbeiten eng mit dem Bauträger
zusammen, übernehmen vorbereitende
administrative Aufgaben und starten den
Verkauf

Ablauf 2/2

Erstkontakt mit Interessenten:
Grundlegende Konzeptvorstellung

Mit einer Vollmacht beginnen wir mit der
administrativen Vorbereitung
(Finanzierung, Notartermin, etc.)

Übernahme der operativen
Verwaltung
(Vermietung, Hausverwaltung etc.)

Genauere Betrachtung der
steuerlichen Verhältnisse
und Kalkulation des
Steuerspareffekts

Gemeinsamer
Notartermin zum
Wohnungskauf



Unser Service auf einem Blick

- Wir übernehmen die Objektsuche, -Bewertung und -Auswahl.
- Erstellung der Finanzierung für Kaufpreis und Nebenkosten auf der Basis Ihrer persönlichen Vermögens- und Gehaltsvoraussetzungen.
- Wir übernehmen sämtliche Notarangelegenheiten.
- Überwachung und Ausführung von sämtlichen Rechnungen im Zusammenhang mit dem Kauf (im Rahmen der Finanzierung).
- Erstellung des Mietvertrages und Durchführung der Vermietung (auch Wiedervermietung bei evtl. Mieterwechsel).
- Aufbereitung der Jahresnebenkostenabrechnung des Verwalters für den Mieter .
- Durchführung eines evtl. späteren Objektwiederverkaufs.



Dr. Matthias Bernhardt

Neue Amberger Straße 42
92655.Grafenwöhr

0049.9641.9260016

info@dr-bernhardt-fp.de

www.dr-bernhardt-fp.de





Impressum

Dr. Bernhardt Finanzplanungs GmbH, Neue Amberger Straße 42, 92655 Grafenwöhr
Geschäftsführer: Dr. Matthias Bernhardt Registergericht: Amtsgericht Weiden i.d.Opf. (HRB 6027) Die Dr. Bernhardt Finanzplanungs GmbH erbringt keine erlaubnispflichtigen Wertpapierdienstleistungen. Die Wertpapierdienstleistungen Anlageberatung, Anlage- und Abschlussvermittlung sowie die Finanzportfolioverwaltung erbringt der Geschäftsführer Dr. Matthias Bernhardt als Senior-Partner und Vermögensverwalter der DWPT Deutsche Wertpapiertreuhand GmbH.

Disclaimer

Dieses Dokument ist eine Werbeunterlage und dient ausschließlich Informationszwecken. Es stellt unter keinen Umständen eine Finanzanalyse im Sinne von „Anlagestrategieempfehlungen“ oder „Anlageempfehlungen“ gem. § 85 WpHG, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zu der Eingehung eines Vermögensverwaltungsmandates oder zur Inanspruchnahme einer sonstigen Finanzdienstleistung dar. Des Weiteren handelt es sich weder um eine Anlageberatung noch um eine Anlageempfehlung. Die dargestellten Anlagestrategien, Produktsegmente und/oder Wertpapiere eignen sich nicht für alle Anleger. Sofern die jeweilige Strategie in Finanzinstrumente investiert, die nicht auf Euro lauten, kann ein Währungsrisiko entstehen. Die Entscheidung über den Abschluss eines Vermögensverwaltungsvertrages oder eine entsprechende Investition sollte stets auf einer Beratung mit einem qualifizierten und professionellen Anlageberater basieren. Auf keinen Fall darf sie ganz oder teilweise auf der Grundlage vorliegender Informationen und Darstellungen erfolgen. Anlageentscheidungen sollten nur auf der Grundlage der aktuellen Verkaufsunterlagen getroffen werden, die auch die allein maßgeblichen Vertragsbedingungen enthalten. Diese sind erhältlich bei der Depotbank, der Kapitalanlagegesellschaft sowie den Vertriebspartnern. Sämtliche Angaben und Quellen unterliegen einer sorgfältigen Recherche. Jedoch können weder Vollständigkeit noch Richtigkeit der Darstellung in irgendeiner Hinsicht gewährleistet werden. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers zum Zeitpunkt der Erstellung. Dargestellte Wertentwicklungs- und/oder Risikokennzahlen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse Die angegebene Wertentwicklung kann sich seit dem Referenzzeitpunkt geändert haben; aktuelle Entwicklungen erfragen Sie bitte von Ihrem Berater. Wenden Sie sich bitte ebenfalls an diesen, um Auskunft über konkrete Auswirkungen von Provisionen, Gebühren und anderen Entgelten auf die Wertentwicklung des dargestellten Instruments zu erhalten.

