

Lohnt es sich eher eine Denkmal-Immobilie oder Bestandsimmobilie zu kaufen?

Die reichsten Menschen dieser Welt besitzen Immobilien bzw. haben Ihr Vermögen mit Immobilien erwirtschaftet. Jetzt stellt sich jedoch die Frage, welche Anlage-Immobilie passt zu mir? Welche Immobilie ist die Beste für mich? Ist ein Neubau-Immobilie die beste Anlage-Immobilie für mich? Oder, ist es doch besser eine Denkmal-Immobilie oder eine Rendite-Immobilie zu kaufen? Wo werden meine Wünsche nach einer hohen Immobilien-Rente und nach einer hohen Wertsteigerung mit wenig Geldeinsatz am besten umgesetzt?

Wie sich eine Eigentumswohnung mit Denkmalabschreibung rechnet, möchten wir im nachfolgenden Beispiel zeigen. Wir werden dann den Steuervorteil heraus rechnen und aufzeigen, ab wann sich ein Neubau- und eine Rendite-Immobilie für Sie rechnet.

Kaufpreis einer Denkmal-Musterwohnung: 290.663,00 €
Größe der 3 Raum-Wohnung: 84,25 qm in Rochlitz, Alte Brauerei

Kaufnebenkosten: ca. 5,5% vom Kaufpreis für Notar, Grunderwerbsteuer und Grundschuldbestellung, die wir so berechnet haben, dass sie aus Eigenmitteln finanziert werden (müssen).

Bei Neubau- und bei Denkmal-Immobilien, müssen die Kaufnebenkosten häufig aus Eigenmitteln finanziert werden, da die Bankbewertung der deutlich teureren Immobilien keinen höheren Kreditrahmen zulässt.

Fremdfinanzierung: z.B. 290.000,00 €

Eigenmittel 5,5% = 15.986,46 € der Kaufnebenkosten für Notar ca. 1,5% (4.359,95 €) und Grunderwerbsteuer 3,5% (10.173,20 €) und Grundbucheintragungen sowie Grundschuldbestellung 0,5% (1.450,00 €)

Fazit 1:

An dieser Stelle entsteht der 1. Vorteil für Rendite-Immobilien, denn da der Kaufpreis häufig bei ca. 40% günstiger liegt, können die Nebenkosten mitfinanziert werden. Dadurch spart man als INVESTOR Liquidität, die man anderweitig anlegen und zum Aufbau von Sicherheiten nutzen kann. Zusätzlich muss man festhalten, dass Denkmal-Immobilien oft bis zu 40% über dem normalen Marktwert liegen. Das bedeutet, dass man als Investor bis zu 20 Jahre an keiner Wertsteigerung beteiligt ist (bei 2% Wertsteigerung pro Jahr mal 20 Jahre = 40% Wertsteigerung ohne Zinseszinsseffekt). Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass bei einem Wiederverkauf kein Verkaufsgewinn erzielt wird und im schlimmsten Fall Ihnen das Finanzamt die Gewinnerzielungsabsicht aberkennt und Sie alle Steuervorteile zurück zahlen müssen.

Die Denkmalabschreibung bringt steuerlich ansetzbare Kosten von 81.385,64€ innerhalb von 12 Jahren

Nebenrechnung:

Kaufpreis Wohnung = 290.663,00 € bei z.B. 10% Grundstücksanteil = 29.066,30 € und z.B. 10% Altbauanteil = 29.066,30 € bleiben 232.530,40 € Sanierungsanteil mit einer Abschreibung zu 100% über 12 Jahre (8 Jahre mal 9% Abschreibung und 4 Jahre mal 7 % Abschreibung).

Bei z.B. 35% Spitzensteuersatz ergibt sich innerhalb von 12 Jahren ein Steuervorteil von 81.385,64 €, der einen zusätzlichen Liquiditätsvorteil von 6.782,13 € p.a. bzw. von 565,17 € pro Monat über den Abschreibungszeitraum von 12 Jahren darstellt.

Die Abschreibung bei Neubau und Rendite-Immobilien bringt steuerlich ansetzbare Kosten von ca. 21.974,12 € innerhalb von 12 Jahren

Nebenrechnung:

Kaufpreis Wohnung = 290.663,00 € bei z.B. 10% Grundstücksanteil = 29.066,30 € und z.B. 90% Altbauanteil = 261.596,70 € mit einer Abschreibung zu 24% über 12 Jahre (2% lineare AFA mal 12 Jahre Abschreibungszeitraum, wegen der Vergleichbarkeit zu Denkmal-Immobilien = 24% = 62.783,20 € steuerlich absetzbare Berechnungsgrundlage).

Bei z.B. 35% Spitzensteuersatz ergibt sich innerhalb von 12 Jahren ein Steuervorteil von 21.974,12 €, der einen zusätzliche Liquiditätsvorteil für 12 Jahre von 1.831,17 € p.a. bzw. von ca. 152,59 € pro Monat über den Abschreibungszeitraum von 12 Jahren darstellt.)

Fazit 2:

Wenn man nur einen Zeitraum von 12 Jahren betrachtet, sind die Steuervorteile bei Denkmal-Immobilien 81.385,64 € und bei Neubau- bzw. Rendite-Immobilien = 21.974,12 €.

Achtung: Nach den 12 Jahren erhöhtem Abschreibungszeitraum bei Denkmal-Immobilien erhöht sich der Aufwand deutlich, da die Steuervorteile deutlich weniger werden und eine zusätzliche monatliche Belastung von 565,17 € pro Monat lt. unserem o.g. Beispiel entsteht.

Wenn man die Differenz von 59.411,52 € auf den Quadratmeterpreis anrechnet, dann ergibt sich, dass eine Denkmal-Immobilie im Vergleich zu einer Rendite-Immobilie nicht teurer sein darf als 705,00 € pro qm, da sonst die Steuervorteile zu teuer erkaufte werden.

Bei einem Denkmal-Immobilienpreis von 3.500,00 € pro qm darf die Rendite- oder Neubau-Immobilie also nicht teurer als 2.795,00 € pro qm kosten.

Aktuelle Preise im Internet zeigen, dass Denkmal- und Neubau-Immobilien in der Regel deutlich teurer sind und Preise von 3.500,00 € bis 6.500,00 € pro qm aufgerufen werden.

Bei Rendite-Immobilien wird dieser Preis in der Regel deutlich unterboten (ca. 1.500,00 € bis 2.500,00 €), so dass die vermeintlich höheren Steuervorteile den höheren Preis und die nachfolgenden Risiken nicht rechtfertigen. Die höheren Steuervorteile innerhalb von 12 Jahren gelten nur für kurzfristig denkende Investoren. Wenn man einen längeren Zeitraum betrachtet, ist der Einkaufsvorteil klar zu Gunsten der Rendite-Immobilie, denn jede Immobilie kann nur einmal zu 100% abgeschrieben werden. Die Steuervorteile von Neubau-, Denkmal- und Rendite-Immobilien sind also genau gleich, so dass das Geschäft eindeutig im Einkauf liegt. Hier haben Rendite-Immobilien bzw. Bestands-Immobilien die Nase vorn, da sie deutlich günstiger im Einkauf sind.

Zusätzlich ist das Risiko bei Neubau- und Denkmal-Immobilien deutlich höher. Warum ist das so?

Fazit 3:

Sie haben ein **Fertigstellungs-Risiko**, denn was passiert, wenn der Bauträger zwischendurch Pleite geht?

Sie haben ein **Bauzeit-Risiko**, wo Sie nur Zinsen zahlen und keinen Ertrag haben. Dieser Zeitraum kann bis zu 24 Monate und länger dauern.

Sie haben ein **Schließungs-Risiko**, denn was ist, wenn nicht alle Wohnungen verkauft wurden und der Baubeginn und die Fertigstellung sich auf unbestimmte Zeit verzögert?

Sie haben ein **Qualitäts-Risiko**, denn was ist, wenn nicht alle Wohnungen verkauft werden bzw. die Baupreise während der Bauphase steigen und das Geld nicht für die qualitätsgerechte Baufertigstellung reicht?

Zusätzlich haben Sie ein **Vermietungs-Risiko**, denn was ist, wenn nicht gleich ein passender Mieter gefunden wird, der die theoretisch kalkulierte Miete bezahlt?

Sie tragen das **Risiko des Denkmal-Amtes**, dass nicht alle versprochenen Abschreibungen auch so tatsächlich realisiert werden, da die Denkmalbehörde getätigte Arbeiten nicht anerkennt und somit Abschreibungen nicht in dem hohen Maße realisiert werden können.

Dazu auch ein sehr interessanter Artikel, den man evtl. auch in die News einbauen könnte:

<https://www.frag-einen-anwalt.de/Steuerabschreibung-Denkmalchutz-aberkannt--f250964.html>

Warum suchen und empfehlen wir aus o.g. Gründen Rendite-Immobilien?



Welche Vorteile können für Immobilieninvestoren entstehen?



Spekulationsfrist		
<p>Was bietet der Markt aktuell?</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; background-color: #f08080; color: white;"> <p>Einkaufspreis pro qm ca. 3.500,-€ bis 6.500,-€ pro qm</p> </div> <p style="font-size: small;">Kosten für Neubau, Denkmäler und Pflegeimmobilien</p>	10 Jahre später	<p>Was bietet der Markt zukünftig bei Bestandsobjekten?</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; background-color: #f08080; color: white;"> <p>Verkaufspreis pro qm ca. 3.500,-€ bis 6.500,-€ pro qm</p> </div> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; background-color: white; color: red; margin-top: 10px;"> <p>Gewinn +/- 0%</p> </div>
<p>Was bietet BVF?</p> <div style="border: 2px solid green; padding: 5px; background-color: #90ee90; color: white;"> <p>Einkaufspreis pro qm ca. 1.500,-€ bis 1.990,-€ pro qm</p> </div> <p style="font-size: small;">Kosten für BVF Rendite-Immobilien</p>	10 Jahre später	<p>Verkaufspreis pro qm</p> <div style="border: 2px solid green; padding: 5px; background-color: #90ee90; color: white;"> <p>ca. 3.000,-€ bis 4.000,-€ pro qm</p> </div> <div style="border: 2px solid green; padding: 5px; background-color: white; color: green; margin-top: 10px;"> <p>Gewinn + 100%</p> </div>

Zur Wertsteigerung benötigen Sie die Stadttrendite aus Wachstums- und Metropolregionen und im Einkauf liegt das Geschäft zzgl. nutzen Sie die historisch günstige Niedrigzinsphase

Bitte denken Sie gründlich nach und entscheiden Sie dann.
Eine Anlage muss sich auch rechnen ohne Steuervorteile.