AAD Fondsdiscount

Pressemitteilung

Denkmalschutz-Immobilien am Puls der Zeit

Marburg, 03.12.2013 - Sichere und wertbeständige Anlagevehikel sind rar geworden. Denkmalschutz Immobilien vereinen Rendite, Inflationsschutz, Nachhaltigkeit und Ästhetik.

Denkmalschutz-Immobilien haben sich in den vergangenen Jahren vom Geheimtipp zu einem sehr nachgefragten Anlagevehikel insbesondere für besserverdienende Anleger und anspruchsvolle Eigennutzer gemausert. Die Gründe dafür sind vielfältig. Im Zuge des fortgesetzten wirtschaftlichen Krisenumfelds hat sich der Trend hin zu wertbeständigen Sachwertanlagen verstärkt. Dabei glänzen denkmalgeschützte Immobilien innerhalb dieses Segments mit zahlreichen Alleinstellungsmerkmalen, die über Sicherheit und Inflationsschutz hinausgehen.

Der historische Charme des einzigartigen Wohnraums in außergewöhnlichen Unikaten verzaubert nicht nur den Betrachter. Aktuelle Studien belegen sehr deutlich, dass Mieter für solche attraktiven und repräsentativ sanierten Altbauwohnungen weit überdurchschnittliche Mieten zu zahlen bereit sind. Da die Nachfrage nach solchen Wohnungen das Angebot weit überschreitet, können Kapitalanleger langfristig und nachhaltig profitieren.

Das finanzielle Hauptargument verbirgt sich jedoch in der Steuergesetzgebung. Aufgrund des Interesses des Staates an der Erhaltung von schützenswerter Bausubstanz winken dem Investor Steuervorteile, die sich in diesem Umfang in Deutschland nirgendwo sonst erzielen lassen. Kapitalanleger können, abhängig vom jeweiligen Sanierungskostenanteil, bis zu 100 Prozent der Modernisierungskosten einer Denkmalschutz-Immobilie über zwölf Jahre steuerlich absetzen. Während in den ersten acht Jahren jeweils neun Prozent absetzbar sind, können in den letzten vier Jahren jeweils sieben Prozent steuerlich geltend gemacht werden. Eigennutzer können zehn Jahre lang jeweils neun Prozent absetzen, insgesamt also 90 Prozent. Dies lohnt sich insbesondere dann, wenn der Anleger aufgrund seines Verdienstes einen hohen persönlichen Steuersatz hat. Die resultierenden Steuerrückzahlungen bzw. Steuerminderungen und die eventuellen Mieteinnahmen können zur schnelleren Entschuldung der Immobilie verwendet werden, insofern Fremdkapital aufgenommen wurde. Im derzeitigen Niedrigzinsumfeld ist eine Immobilienfinanzierung zudem so günstig wie nie zuvor umsetzbar.

Dennoch sind auch Investitionen in Denkmalimmobilien kein Selbstläufer. Zu den wesentlichen Auswahlkriterien zählen Standort und Mikrolage, denn nur ein attraktives und infrastrukturell hervorragend angebundenes Umfeld innerhalb einer Metropole oder einer Mittelstadt in wirtschaftlichen Wachstumsregionen verspricht eine hohe und langfristig sichere Mietnachfrage sowie nachhaltige Wertsteigerungen. Aufgrund der teilweise bereits gestiegenen Kaufpreise für solche Premium-Immobilien in Toplagen sollten die Ansprüche an die erwartete Mietrendite jedoch nicht zu groß sein. Gleichwohl sollte ein angemessenes Niveau von mindestens ca. 3 Prozent trotz der vielfältigen Steuervorteile nicht unterschritten werden. Entsprechend empfiehlt sich die genaue Überprüfung und Kalkulation der Relation von Kaufpreis und den realistisch zu erzielenden Mieteinkünften.

Unbedingt sollte der Anleger zudem den Anbieter bzw. Bauträger des Objekts auf Herz und Nieren prüfen. Um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen, sollte im Vorfeld eine gründliche Besichtigung der ausgewählten Denkmalschutzobjekte sowie verschiedener Referenzprojekte des Anbieters durchgeführt werden. Neben dessen bisheriger Leistungsbilanz sollte zudem in Erfahrung gebracht werden, ob frühere Projekte von den Finanzämtern anerkannt wurden. Des Weiteren ist auf eine vorliegende Denkmalschutz- oder Sanierungsbestätigung, also eine steuerrechtliche Vorabbescheinigung vor Sanierungsbeginn zu achten, da andernfalls Abschreibungen nicht mehr möglich sind. Dieses Versäumnis kann auch nachträglich nicht mehr geheilt werden.

„Beachtet der Kapitalanleger oder Eigennutzer die oben genannten Kriterien, bietet die Investition in Denkmalschutz-Immobilien eines der letzten verbliebenen Steuersparmodelle in Deutschland. Diese vergleichsweise sichere Anlageform offeriert dabei eine attraktive Symbiose aus Rendite, Inflationsschutz, Nachhaltigkeit und Ästhetik“, so der Geschäftsführer der AAD Fondsdiscount GmbH, Marco Otterbein.

Über die AAD Fondsdiscount GmbH
Die AAD Fondsdiscount GmbH ist ein unabhängiges Fondsvermittlungsunternehmen mit Sitz in der Universitätsstadt Marburg. Sie bietet Anlegern die Möglichkeit, über 9.000 Investmentfonds und nahezu alle geschlossenen Fonds zu Discountkonditionen – in der Regel ohne Ausgabeaufschlag – zu erwerben. Darüber hinaus vermittelt das Unternehmen attraktive Immobilienprojekte mit Schwerpunkt auf denkmalgeschützten Immobilien.

Kontakt
AAD Fondsdiscount GmbH
Haspelstraße 1
35037 Marburg
Tel.: 06421-979 020
Fax: 06421-933 570
presse@aad-fondsdiscount.de
www.aad-fondsdiscount.de

Falls Sie in Zukunft keine Pressemitteilungen von uns erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abmeldung“ an presse@aad-fondsdiscount.de