

- +++ Kapitalanlage-Tipp: Immobilie mit Sonderabschreibung +++**
- +++ Attraktive Steuervorteile +++**
- +++ Sanierungsobjekte vor allem in den neuen Bundesländern +++**
- +++ Zusammenarbeit mit Experten ratsam +++**

Denkmal-Immobilien: In Betongold investieren

Kapitalanlage: Ingolstädter Vorsorgeberater Jürgen Möhring rät zu Immobilien mit Sonderabschreibung

Ingolstadt. Immobilien als Kapitalanlage zu nutzen, ist ein Klassiker der Vermögensbildung. Der Ingolstädter Vorsorgeberater Jürgen Möhring rät Ärzten auf der Suche nach attraktiven Anlagemöglichkeiten, ihr Hauptaugenmerk auf eine ganz bestimmte Immobilienart zu legen: „Das wahre Betongold sind denkmalgeschützte Gebäude!“ Denn eine Investition in Denkmal-Immobilien weise gegenüber Neubauten mehrere zusätzliche Vorteile auf, von Steuerersparnissen bis zur Mitwirkung am Erhalt von Kulturgeschichte.

Möhring analysiert für seine Kunden seit vielen Jahren, wie verdientes Geld mit Blick auf den Lebensstandard im Ruhestand gewinnbringend angelegt werden kann. Ein Ergebnis dieser Analyse: Tagesgeldkonten, Lebens- oder Rentenversicherungen weisen infolge der Finanz- und Eurokrise aktuell ein schwächeres Rendite-Risiko-Profil auf. „Daher lohnt es sich, intensiv über eine Beimischung von Immobilien zum eigenen Anlage-Portfolio nachzudenken.“

Ein Indiz, dass Anleger mit der Investition in historische Gebäude richtig liegen: Ein wichtiger Grund dafür ist die höhere Sicherheit gegenüber Anlage-Alternativen wie etwa Staatsanleihen – gerade in Zeiten von Griechenland- oder Ukraine-Krise. Auch institutionelle Anleger sind seit geraumer Zeit auf dem Immobilien-Markt wieder aktiv.

Attraktive Steuervorteile

Drei Gründe sprechen dafür, sanierungsbedürftige Gebäude in den Fokus zu nehmen. Punkt eins: Da der Schutz von historischer Bausubstanz staatlich gewünscht ist, gewährt der Fiskus über die AfA-Regelung („Absetzung für Abnutzung“) Steuervorteile. Bei einer Kern- bzw. Komplettsanierung wird ein Sanierungsanteil von ca. 75 bis 80 Prozent erreicht. Diesen können Vermieter über zwölf Jahre gemäß § 7i Einkommenssteuergesetz komplett abschreiben: acht Jahre je 9 Prozent und weitere vier Jahre je 7 Prozent der anerkekbaren Bauleistungen.

„Zudem haben wir immer noch ein historisches Zinstief“, ergänzt Möhring mit Blick auf eine eventuell nötige Finanzierung. Selbst mit einer Tilgung werde oft noch ein Überschuss im monatlichen Cash-flow generiert – der wiederum ebenfalls zur Tilgung eingesetzt werden kann und sollte. „Im Ergebnis steht, dass ohne Einsatz von Eigenkapital oder monatlichen Zusatzleistungen Anleger ihre Steuerlast senken und in privates Vermögen umwandeln können.“

Punkt zwei: Die Nachfrage nach historischen Gebäuden ist groß und wird sich nach Ansicht vieler Experten in den kommenden Jahren weiter erhöhen. Gerade erfahrene Akteure auf diesem Markt gelingt es daher zumeist, bereits vor Fertigstellung eines Objektes alle Wohneinheiten komplett zu

vermieten. „Allerdings ist das Geschäft nicht unendlich“, betont Möhring. Wer aktiv werden will, sollte nicht zu lange zögern.

Punkt drei: Geld, das in eine Denkmal-Immobilie investiert wird, trägt zum Erhalt der Historie bei. „Nichts gegen Neubauten, aber Gebäude mit nostalgischem Flair üben einen besonderen Reiz aus“, weiß Möhring aus diversen Gesprächen mit seinen Kunden.

„Go East!“

Auf die Frage, wo geeignete Objekte zu finden sind, antwortet der Vorsorgeberater: „Go East!“ Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) liegen dort mit Leipzig und Dresden zwei der am stärksten wachsenden Städte des Landes, in denen künftig viel Wohnraum benötigt wird. Leipzig belegt auch in einem Ranking der Wirtschafts-Woche aus dem Februar 2014 zur Zukunftsträchtigkeit von Immobilienmärkten Platz eins unter den Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern; Potsdam eroberte den Spitzenplatz bei den Städten bis 200.000 Einwohner.

Mit Blick auf Preise, Wertsteigerungsperspektiven und Nachfrage hat auch Jürgen Möhring in den genannten Städten Objekte im Blick. Für eine weitere Wertsteigerung dieser Immobilien spricht auch das Ergebnis einer Umfrage des Marktforschungsinstituts GfK für das Immobilienportal immonet.de (2013): Da belegte Leipzig hinsichtlich der Wohnzufriedenheit dank vieler Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur Rang eins.

Experten einschalten

Wie jede Kapitalanlage erfordert die Investition in Denkmal-Immobilien Know-how. Jürgen Möhring rät daher zur Zusammenarbeit mit Anlageexperten, etablierten Bauträgern sowie technischen und kaufmännischen Verwaltungen, die von energetischen Maßnahmen über organisatorische Aspekte wie die AfA-Beantragung bis zur Vermietung ein Höchstmaß an Erfahrung besitzen. Durch die Zusammenarbeit mit kompetenten Fachkräften können Risiken, die jeder Anlageform innewohnen, minimiert werden.