

**Seite 1: Vorteile und Besonderheiten
Anlage: Ausführliche Modellrechnung**

**Seite 2: Gründe für ein Investment
Fazit und unser Angebot**

Liebe Leserinnen und Leser,

„Abgeltungssteuer“ und „Inflation“ sind Themen, die Anleger in diesem Jahr besonders beschäftigen werden. Abgaben auf Zinsen und Entwertung des Geldes sind nicht neu, doch werden sie zur Zeit anders wahrgenommen. Die Abgeltungssteuer gilt vielen als globaler Angriff des Staates auf die Ersparnisse der Bürger. Und die Inflation ist erstmals seit 1994 in 2007 wieder deutlich spürbar gewesen (+2,2%). Vor allem bei Energie und Lebensmitteln hat es deutliche Verbraucherpreissteigerungen gegeben. Steuern und Inflation lassen sich nicht wegdiskutieren. Eine gute Möglichkeit, der schleichenden „Enteignung“ durch Inflation zu entgehen, ist die Anlage in Sachwerte. Immobilien – selbstgenutzt oder vermietet - bieten auf Dauer gute Aussichten, das Vermögen in Maßen zu mehren. Diese Erkenntnis ist nicht neu, doch die erfolgreiche Umsetzung fällt vielen Anlegern schwer. Wer dennoch Renditen von 5,0% bis 6,0% erzielen möchte, sollte sich mit dem „Kauf solider Immobilien“ vertraut machen. Wir möchten uns heute dem Immobilien-thema mit dem besonderen Augenmerk auf „denkmalgeschützte Immobilien“ widmen. Abgeltungssteuer und Inflation könnten diesem Klassiker zu neuem Glanz verhelfen.



Informative Lektüre wünscht Ihnen

K.-J. Gebelmann

Denkmalschutzzimmobilien - Aus Alt mach Neu !

Der Staat fördert die Erhaltung denkmalgeschützter Immobilien zum einen durch Steuervorteile und zum anderen auch im Rahmen der Städtebauförderung.

Die steuerliche Förderung für Vermieter:

Normal-AfA a/Altbau	2,0% p.a.
Zusatz-AfA a/Sanierungskosten	
Jahr 1. - 8.	9,0% p.a.
Jahr 9. - 12.	7,0% p.a.

In Deutschland gibt es rd. 880.000 Baudenkmäler, die teilweise zum Verkauf stehen und zwar entweder aus privatem oder - häufiger noch - kommunalem Besitz. Bei einer solchen Vielzahl denkmalgeschützter Objekte ergibt sich für Interessierte eine breite Auswahl. Aufgrund eines attraktiven Umfelds, zu dem unter anderem auch die derzeit noch niedrigen langfristigen Zinsen zählen, besteht eine rege Nachfrage. Leider gibt es dennoch zahlreiche Möglichkeiten trotz steigender Immobilienpreise zu verlieren. Jedes Immobilieninvestment ist nur so gut wie sein zukünftiger Wiederveräußerungswert und der hängt von verschiedenen Einflussfaktoren ab.

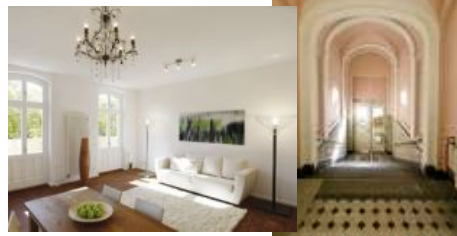
Um nicht einer Fehlinvestition aufzusitzen, ist es zunächst einmal wichtig, sich vor Erwerb genau über Lage, Objektart, Nutzungsmöglichkeiten und Objektzustand zu informieren. Die beiden wichtigsten Faktoren sind sicherlich Vermietbarkeit und Höhe der Mieteinnahmen,

was in der Regel unmittelbar mit der Lage zusammenhängt. Gute Zentrumslagen attraktiver Städte finden immer ihren Mieter. Genau so wichtig ist es, entweder fundierte Kenntnisse über die Fördermöglichkeiten sowie die Verfahren mit den örtlichen Denkmalbehörden zu haben oder aber das Vorhaben mit seriösen und erfahrenen Bauträger umzusetzen, damit weder Fördermittel verloren gehen noch längere zeitliche Verzögerungen bei der Restaurierung hingenommen werden müssen.



Ein seriöser und erfahrener Bau-träger, der Wert auf eine solide und qualitativ hochwertige Ausführung der Sanierungsmaßnahme legt, ist für eine spätere Wiederveräußerung wichtig. Bei der Sanierung sollte gute Neubauqualität geliefert werden, da anderenfalls vor einer Veräußerung nach frühestens 10 Jahren (Spekulationsfrist für Immobilien) die nächste Sanierung fällig wird. Ein Investment in eine Denkmalschutzzimmobilie ist sicher nicht für jeden

Kapitalanleger geeignet, da erhebliches Kapital langfristig gebunden wird. Für Investoren mit sicherem finanziellen Background und hohem persönlichen Steuersatz ist ein Immobilieninvestment



aber eine rentable, alternative Kapitalanlage und gute Altersversorgung.

Potentielle Investoren sollten den Rat von Fachleuten bei der Durchsicht der Immobilien- und Vertragsunterlagen in Anspruch nehmen und sich jedenfalls vor Ort einen Eindruck von dem Objekt und seiner Lage verschaffen.

Gerne sind wir bereit, Sie bei Auswahl und Finanzierung beratend zu begleiten!



Modellrechnung 2008 - 2022 (ohne Tilgung, sh. Anlage)

Kaufpreis	200.000 €	Darlehen	200.000 €
dav. Sanierung	160.000 €	Zinssatz	5,0% p. a.
		Steuerbetrachtung	Liquidität
Mieteinnahmen	98.038 €		98.038 €
Lineare AfA	-11.024 €		
Sanierungs-AfA	- 169.600 €		
Zinsen	- 130.000 €		- 130.000 €
Verwalter	- 3.575 €		-3.575 €
Mietpool	- 3.575 €		-3.575 €
Instand.rücklage			- 5.160 €
Nebenkosten			-12.000 €
Steuerergebnis	- 219.736 €		
Steuerersparnis	- 105.671 €		+ 105.671 €
Liquidität nach Steuern			+ 49.399 €



Gründe, in eine Denkmalschutzimmobilie zu investieren

1. Die Entwicklung der Wohnnutzung

spricht für Immobilien. Die Quadratmeter-Zahl pro Kopf und Wohnung steigt, ebenso die Zahl der Single-Haushalte.

2. Immobilien bieten Inflationsschutz

da die Miete dem Inflationsverlauf angepasst werden kann. Bei einer Fremdmittelfinanzierung verringert die Inflation die Rückzahlung der Darlehen.

3. Die Nutzung von Steuervergünstigungen

ermöglicht dem Anleger - abhängig von seiner steuerlichen Situation - den Staat am Vermögensaufbau zu beteiligen.

4. Einkommenssicherung im Alter

durch dann schuldenfreien Immobilienbesitz und Mieten.

5. Kombination der Immobilien mit Wertpapieren

senkt das Gesamtrisiko für Marktzyklen und stabilisiert die Rendite.

6. Wertzuwachs durch langfristige Anlage

ist leichter erreichbar als durch wechselnde kurzfristige Anlagen, da nach Marktuntersuchungen das häufige Umschichten von Kapitalanlagen zu einer verminderten Rendite führt (Transaktionskosten, „richtiger“ Zeitpunkt für den Ein- und Ausstieg in einen Markt).

Allerdings ist wichtig, dass der (Wohnungs-)Kaufvertrag folgende Punkte eindeutig regelt:

Fertigstellungsgarantie	legt den spätestens Zeitpunkt des Sanierungsabschlusses fest, damit die Vermietung beginnen kann; im Idealfall: Zahlung der Kaltmiete durch Bauträger bei Terminüberschreitung
Festpreisgarantie	verhindert Nachfinanzierung durch den Käufer bei Fehlkalkulation / unvorhergesehenen Vorkommnissen
Kaufpreiszahlung	nach Baufortschritt
Abnahme	Abnahme mit Mängelprotokoll und erst wenn diese beseitigt sind, werden restliche 3 % bis 5 % bezahlt

Fazit und unser Angebot

Fazit:

Mit dem Erwerb eines Denkmalschutzimmobils oder einer qualitativ hochwertigen Eigentumswohnung in einem solchen Objekt lassen sich - bei entsprechend hohem persönlichen Einkommensteuersatz - nicht nur in erheblichem Umfang Steuern sparen, sondern es wird auch der Inflation ein Sachwert entgegengesetzt.

In unserem Beispiel beträgt die Steuerersparnis bei einem Einkommensteuersatz von 48,09% (= 45,00% + Soli + 9,00% Kirchensteuer) in dem Zeitraum von 2008 bis 2022:

T€ 106

so dass nach Steuern in diesen Jahren eine Liquidität von **T€ 49** zur Tilgung zur Verfügung steht.

Wenn der Immobilienerwerb wie ein „Sachwert-Sparplan“ betrachtet wird, ergibt sich Folgendes:

Eine zu 100% fremdfinanzierte Denkmalschutzimmobilie, deren Anschaffungskosten **T€ 200** betragen, kann innerhalb von 20 Jahren durch Einsatz der nach Steuern verfügbaren Liquidität aus dem Immobil (T€ 39) sowie einer zusätzlichen **monatlichen Sparrate von ca. € 425** zu Gunsten eines Investmentsparplans (Wertentwicklung nach Kosten 6,00 % p.a., dav. 2,00% steuerpflichtig) komplett entschuldet werden.

Unser Angebot:

Gerne sind wir bereit, Ihnen interessante Denkmalschutzimmobilien vorzustellen und eine auf Ihre persönliche Situation abgestellte individuelle Vorteilhaftigkeitsberechnung für Ihr „Wunschimmobil“ zu erstellen. Auf Wunsch kümmern wir uns aber nicht nur um Abschluss und Abwicklung des Kaufvertrages, sondern auch um die Beschaffung einer adäquaten Finanzierung.

Impressum:

Erdmann Family Office GmbH
Geschäftsführer: Klaus-Dieter Erdmann

Erdmann Financial Management GmbH
Geschäftsführer: Klaus-Dieter Erdmann, Gabriele Schnapp

Rathausstr. 2, 58636 Iserlohn

Tel.: 02371/9 19 59 10 Fax: 0 23 71 / 9 19 59 11

eMail: info@efo-gmbh.de

eMail: info@erdmanngmbh.de

Internet: www.efo-gmbh.de

Internet: www.erdmanngmbh.de

Die vorstehenden Aussagen sind trotz sorgfältiger Recherche ohne Gewähr und stehen unter dem Vorbehalt möglicher Änderungen. Sie dienen der allgemeinen Information zu Aspekten eines Investments in Denkmalschutzimmobilien und stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar, da wir eine solche nicht anbieten.

Anlage: Ausführliche Modellrechnung 2008 - 2022

Musterbeispiel: Erwerb einer Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Immobil

Rahmenbedingungen und Annahmen:

Objektdatei Wohnung	
Kaufpreis Wohnung €/qm	2.069,77 €
Stellplatz	1
Gesamtwohnfläche in qm	86,00
geplante Fertigstellung	01.07.2010
geplanter Mietbeginn	01.07.2010

Kaufpreisaufteilung	
Wohnung	178.000 €
Stellplatz	22.000 €
dav. Sanierungsaufwand	160.000 €
Gesamtaufwand	200.000 €

Finanzierung	
Kaufpreis	200.000 €
Kaufnebenkosten	12.000 €
Gesamtkosten	212.000 €
abzgl. Eigenkapital	12.000 €
Darlehen	200.000 €

Berechnungsgrundlage Vermietung	
Kalk. Miete p.M./qm	8,50
Erbpacht p.M.	0,90
kalk. Nettomiete p.M. /qm	7,60
kalk. Nettomiete p.M.	653,60
kalk. Miete gesamt p.a.	7.843,20

Aufstellung Kaufnebenkosten	
Notar (ca. 1,0%) v. KP	3.000 €
3,5% Grunderwerbsteuer	7.000 €
GS-Best. / Gericht (1,0%)	2.000 €
Gesamtaufwand	12.000 €

Endfälliges Darlehen (13 Jahre Lfz.)	
Kaufpreis	200.000 €
Zinssatz p.a. (10 J. fest)	5,00% p.a.
Zinsen p.M.	833,33 €
Zinsen p.a.	10.000 €

Abschreibung Altgebäude	
linear 2%	
Altgebäude	40.000 €
Kaufnebenkosten	2.400 €
Bemessungsgrundlage	42.400 €

Sanierungsabschreibung	
8 x 9,0% u. 4 x 7,0%	
Sanierungsanteil	160.000 €
Kaufnebenkosten	9.600 €
Bemessungsgrundlage	169.600 €



1) Steuerliche Betrachtung

Jahr	2008	2009	2010	2011-2017*	2018-2021*	2022	Summe
Mieteinnahmen	0 €	0 €	3.922 €	7.843 €	7.843 €	7.843 €	98.038 €
lineare AfA	0 €	0 €	- 848 €	- 848 €	- 848 €	- 848 €	- 11.024 €
Sanierungs-AfA	0 €	0 €	- 15.264 €	- 15.264 €	- 11.872 €	0 €	- 169.600 €
Zinsen	0 €	- 5.000 €	- 10.000 €	- 10.000 €	- 10.000 €	- 5.000 €	- 130.000 €
Verwalter (20 € p.M. + MwSt.)	0 €	0 €	- 143 €	- 286 €	- 286 €	- 286 €	- 3.575 €
Mietpool (20 € p.M. + MwSt.)	0 €	0 €	- 143 €	- 286 €	- 286 €	- 286 €	- 3.575 €
steuerliches Ergebnis	0 €	- 5.000 €	- 22.476 €	- 18.841 €	- 15.449 €	1.423 €	- 219.736 €
Steuersatz in %	48,09%	48,09%	48,09%	48,09%	48,09%	48,09%	48,09%
Steuerersparnis (-) bzw. belastung (+)	0 €	- 2.405 €	- 10.809 €	- 9.061 €	- 7.429 €	684 €	- 105.671 €

* jährlich anfallende Beträge

2) Liquiditätsbetrachtung (ohne Tilgung)

Jahr	2008	2009	2010	2011-2017*	2018-2021*	2022	Summe
Mieteinnahmen	0	€	3.922 €	7.843 €	7.843 €	7.843 €	98.038 €
Zinsen	0	- 5.000 €	- 10.000 €	- 10.000 €	- 10.000 €	- 5.000 €	- 130.000 €
Verwalter (20 € p.M. + MwSt.)	0		- 143 €	- 286 €	- 286 €	- 286 €	- 3.575 €
Mietpool (20 € p.M. + MwSt.)	0		- 143 €	- 286 €	- 286 €	- 286 €	- 3.575 €
Instandhaltungsrücklage (0,40 € / qm / p.M.)			- 206 €	- 413 €	- 413 €	- 413 €	- 5.160 €
Kaufnebenkosten	- 3.000 €	- 9.000 €					- 12.000 €
Liquidität vor Steuern	- 3.000 €	- 14.000 €	- 6.570 €	- 3.142 €	- 3.142 €	1.858 €	- 56.272 €
Steuerersparnis	0	2.405 €	10.809 €	9.061 €	7.429 €	- 684 €	105.671 €
Liquidität nach Steuern	- 3.000 €	- 11.595 €	4.239 €	5.919 €	4.287 €	1.174 €	49.399 €

* jährlich anfallende Beträge

Vorstehende Modellrechnung berücksichtigt keine Tilgungen oder Beiträge zur Ansparung eines Tilgungersatzes!

Bei vorstehender Darstellung handelt es sich um eine Modellrechnung, der verschiedene Annahmen zu Grunde liegen. Sie ist rechtlich unverbindlich und dient lediglich Ihrer Information