



## AS UNTERNEHMENSGRUPPE

DENKMAL • BESTAND • NEUBAU



## DENKMALSCHUTZIMMOBILIEN

### – LUKRATIVE NICHE FÜR SICHERHEITSORIENTIERTE ANLEGER –

Im Gespräch mit Andreas Schrobback, dem Experten für denkmalgeschützte Kapitalanlageimmobilien

**Stabile und nachhaltige Renditen, deutliche Wertsteigerungspotentiale und überproportionale Steuervorteile – dies sind die Bestandteile die Anlegerherzen höher schlagen lassen. Bedingt durch Niedrigzinspolitik und wenig attraktiven Renditen am Geldmarkt sucht diese Anlageform derzeit deutschlandweit ihresgleichen. Denkmalschutzimmobilien gelten als Klassiker im Kapitalanlageimmobiliensegment und profitieren, nicht zuletzt auch durch die historisch niedrigen Finanzierungszinsen, von der großen Nachfrage nach Wohnimmobilien.**

Die hohen Steuervorteile und Sonderabschreibungsmöglichkeiten die der Käufer vom Staat erhält sind das Sahnehäubchen für jeden Anleger der die Investition in eine inflationsgeschützte Sachwertanlage einer Anlage an volatilen Kapitalmärkten vorzieht.

Kapitalanleger die eine Wohnung oder ein Mehrfamilienhaus vor Beginn der Sanierung erwerben und anschließend vermieten, können die gesamten Sanierungskosten zu 100% über 12 Jahre steuerlich abschreiben. Das ist umso lohnender je höher der persönliche Steuersatz ist und je größer der Sanierungskostenanteil im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis. Parallel kann der Anleger die sog. Altbausubstanz linear abschreiben und, bei Fremdfinanzierung, die Kreditzinsen

sowie die Finanzierungskosten voll absetzen. In der Summe können all diese Vorteile dazu führen, dass bis zu 50% des Kaufpreises aus Steuerersparnissen und Subventionen bezahlt werden. Sollte die Immobilie irgendwann verkauft werden, haben die Anleger noch einen weiteren, äusserst attraktiven Vorteil: Denkmalschutzimmobilien sind - derzeit - noch von der Abgeltungssteuer befreit und Erlöse aus dem Verkauf einer vermieteten Immobilie sind, gemäß §23 EStG nach Ablauf von 10 Jahren, kapitalertragssteuerfrei. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Baudenkmal sogar steuerfrei vererbt werden. Wer in eine denkmalgeschützte Immobilie investiert, trägt nicht nur zum Erhalt des kulturellen Erbes bei, sondern kann neben den Steuerermäßigungen zusätzliche Vorteile generieren. In der Regel liegen Denkmalobjekte in bevorzugten, zentralen und beliebten Innenstadtlagen sowie in gewachsenen und zentrumsnahen Stadtvierteln. Sie strahlen den einmaligen Charme ihrer Entstehungszeit aus, leben von ihrer Einzigartigkeit und bringen ein gewisses Ansehen mit sich. Eine solide Bausubstanz und die behutsame Sanierung mit qualitativ hochwertigen Materialien sorgen für eine große Nachfrage. Die Mietrenditen sind dadurch oft höher als im normalen Mietwohnungsmarkt und lassen auf lange Sicht eine deutliche Wertsteigerung erwarten bei vergleichsweise geringem Leerstandsrisiko.

Sie haben noch Fragen oder möchten mehr über die Investition in Denkmalimmobilien wissen? Kontaktieren Sie uns für eine individuelle Beratung. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.



Dipl. Immobilienökonom  
**Andreas Schrobback** CEO & Gründer  
AS UNTERNEHMENSGRUPPE

*„Setzen Sie Ihre Einkommenssteuer für den Erwerb von beständigem und ertragsstarken Grundbesitz ein!“*

#### IHRE VORTEILE IM ÜBERBLICK

- hochwertige Denkmalsanierung in Metropolen & Ballungsgebieten
- 40% bis 80% Sanierungskostenanteil, dadurch hohe Steuervorteile
- KfW gefördert, energieeffizient & barriere reduziert
- überdurchschnittliche Mieterträge
- MaBV-Abwicklung mit Festpreis- & Fertigstellungsgarantie
- inflationsgeschützter Vermögensaufbau
- steuerfreier Ertrag nach 10 Jahren
- gesicherter Ruhestand mit solider Vorsteuerrendite



#### AS UNTERNEHMENSGRUPPE

Hagenstraße 67  
14193 Berlin

TEL. (+49) 30 81 40 42 200  
FAX. (+49) 30 81 40 42 300

Email: [as@unternehmensgruppe-as.de](mailto:as@unternehmensgruppe-as.de)  
Web: [www.unternehmensgruppe-as.de](http://www.unternehmensgruppe-as.de)