

Werte schaffen



DENKMALGESCHÜTZTE IMMOBILIEN | Was man zum Thema „denkmalgeschützte Immobilien“ wissen sollte, darüber sprachen wir mit Rainer May, Inhaber der Firma Rainer May – Werte und Vermögen in Schweinfurt. Seit über 20 Jahren ist May auf den Verkauf denkmalgeschützter Immobilien spezialisiert.

WiM: Was fasziniert Sie an denkmalgeschützten Immobilien?

MAY: Denkmalgeschützte Immobilien sind in ihrer Architektur einzigartig, authentisch und verfügen über einen unverwechselbaren Charakter. Ich sehe mich dem Erhalt und der Bewahrung dieses wunderschönen Kulturgutes verpflichtet und verfolge dies mit großem Engagement. Seit nahezu 30 Jahren arbeite ich im Kapitalanlagebereich und habe mich auf diesem Gebiet spezialisiert, da ich hier die größtmöglichen Vorteile für meine Kunden sehe.

WiM: Was ist der Vorteil einer denkmalgeschützten Immobilie im Vergleich zu einer Investition in herkömmliche Immobilien?

MAY: Neben dem Erhalt von Kulturgut bietet die denkmalgeschützte Immobilie den großen Vorteil der Einmaligkeit. Dadurch sind die Nachhaltigkeit, die hervorragende Vermietbarkeit und die Wertsteigerung gesichert. Außerdem genießt der Anleger beim Erwerb eines solchen Kulturgutes ganz erhebliche Steuervorteile.

WiM: Welche Auflagen gibt es für solche Gebäude?

MAY: Die gesetzlichen Auflagen des Denkmalschutzes werden vom Amt für Denkmalpflege des jeweiligen Bundeslandes festgelegt. Wir arbeiten mit diesen Behörden hinsichtlich der Gestaltung und der dargestellten Optik eng zusammen. Nur dadurch ist gewährleistet, dass die ursprünglichen Baustile erhalten bleiben und durch höchste Baukunst und Qualitätssicherung das ursprüngliche Kunstwerk wiederbelebt wird.

WiM: Wo gibt es nach Ihrer Erfahrung derzeit die interessantesten Objekte und warum?

MAY: In den letzten fünf Jahren entwickelten sich insbesondere Städte wie Dresden und Leipzig zu ganz einzigartigen Lagen für den Denkmalschutz. Nach der boomartigen Vermarktung in den ostdeutschen Bundesländern haben sich hier eindeutige Qualitätsstandorte entwickelt. Die Grundstücke sind im Vergleich zu München oder Hamburg noch unterbewertet und das Angebot an denkmalgeschützten Immobilien ist ausreichend. Allerdings ist die Verminderung dieses Angebotes täglich spürbar. Darüber

hinaus besitzen gerade Dresden und Leipzig ein großes Weltkulturerbe, internationale Universitäten und eine hervorragende Infrastruktur.

WiM: Für wen ist diese besondere Anlageform interessant?

MAY: Diese Anlageform eignet sich grundsätzlich für Menschen, die langfristig von einer sicheren Kapitalanlage und/oder einer hervorragenden Form der Altersversorgung profitieren möchten.

WiM: Wodurch zeichnet sich eine denkmalgeschützte Immobilie aus?

MAY: Denkmalgeschützte Objekte müssen vom Amt für Denkmalschutz als „erhaltungswürdig“ eingestuft und „gelistet“ sein oder in einem anerkannten Sanierungsgebiet liegen. Aus Anlegersicht ist hier besonders der Abzug der gesamten Sanierungskosten als Werbungskosten bei der Steuererklärung zu erwähnen.

WiM: In den letzten Jahren wurden alle Steuersparmodelle vom Staat gestrichen. Warum wird die Investition in den Erhalt dieser Immobilien nach wie vor so stark gefördert?

MAY: Sie sehen das ganz richtig. Der Gesetzgeber hat in den letzten Jahren endlich den Wust von nicht nachvollziehbaren Steuerabschreibungen gestoppt, durch die der Anleger in den meisten Fällen auch noch hohe Verluste erfahren hat. Beim Denkmalschutz handelt es sich um altes Kulturgut, das nationale Identität widerspiegelt, für uns und die Nachwelt erhaltungswürdig ist und zur Bewahrung verpflichtet. Wenn diese Gebäude nicht von Anlegern gekauft werden, sind sie über kurz oder lang dem Abriss preisgegeben, da die Kommunen wirtschaftlich nicht in der Lage sind, solch hervorragende Restaurationen zu finanzieren.

WiM: Ist der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie mehr für die Eigennutzung oder als Kapitalanlage geeignet?

MAY: Sowohl als auch. Möchte der Anleger die Immobilie selbst beziehen, sind die steuerlichen Abschreibungsfristen sogar etwas kürzer als bei der Vermietung dieser Kapitalanlage. Allerdings erwirbt die überwiegende Mehrheit unserer Kunden eine denkmalgeschützte Immobilie zur Vermietung.

WiM: Wie sieht es aus bei steigender Inflation?

MAY: Steigende Inflation gefährdet Preisstabilität und die Kaufkraft unseres Geldes. Durch die hohe Verschuldung aller Länder ist allerdings mit einem nicht zu unterschätzendem Anstieg der Inflation zu rechnen. Der Erwerber von Immobilienvermögen dagegen hat in Substanzwerte investiert. Diese belegen nachweislich hohe Wertstabilität und Vermögenssicherheit. Hat der Anleger diese Immobilien finanziert, was in den meisten Fällen steuerlich sinnvoll ist, profitiert er noch von der Weg-inflationierung seiner Darlehensschuld.

WiM: Die Anzahl der denkmalgeschützten Immobilien ist doch sicherlich begrenzt. Gibt es derzeit überhaupt noch interessante Objekte?

MAY: Die Anzahl der denkmalgeschützten Immobilien ist absolut begrenzt. Die Kommunen haben in der Vergangenheit fast alle Sanierungsgebiete ausgewiesen. Lediglich wenige Einzeldenkmäler werden noch erfasst und als erhaltungswürdig eingestuft. Allerdings haben wir in den letzten Jahren kontinuierlich unseren Bestand an außergewöhnlichen Objekten gesichert und werden dies auch dauerhaft und mit Nachhaltigkeit fortführen.

WiM: Ist die Investition in denkmalgeschützte Immobilien eher als kurzfristige Investition oder zum Steuern sparen gedacht oder geht es hier vielmehr auch um einen Werterhalt für die nächsten Generationen?

MAY: Die Investition in denkmalgeschützte Immobilien ist als langfristige Anlage zu verstehen. Aufgrund der hohen Steuerrückflüsse ist der Käufer an gewisse Fristen gebunden. Eine solche Immobilie verbleibt auch wegen ihres historischen Wertes und der Nachhaltigkeit einer Vermögensplanung häufig über Generationen im Familienbesitz. Daher eignet sich dieses Objekt hervorragend zur Vermögensübertragung auf Kinder und Enkel. Bei der Betrachtung der Vermögens- und Erbschaftssteuer erbringt eine solche Immobilie zudem ganz erhebliche Steuervorteile.

WiM: Herr May, wir bedanken uns für das Gespräch.