



**aruna Immobilien  
Service**

Eine Kooperation von **aruna** und **VB Select**

## Denkmalimmobilien

Denkmalimmobilien können sich als wertvolle Geldanlage erweisen, denn sie sind für Investoren aufgrund der steuerlichen Besonderheiten spannend. Richtig ausgewählt, stellen sie eine lukrative Altersvorsorge dar und erlauben ein solides Nebeneinkommen.

### Charakteristika

Bei Denkmalimmobilien handelt es sich um historische Bauwerke, die aufgrund ihrer Bauweise, Beschaffenheit und Historie der Gesellschaft erhalten bleiben sollen. Für eine Wiederherstellung sind sie daher besonders lohnend. Unter diese Definition fallen Bauten jeglicher Epochen sowie Gebäude spezieller Wohnkonzepte, welche wegen ihrer geschichtlichen Charakteristika zum kulturellen Gut werden. Indem Sie eine Denkmalimmobilie kaufen, leisten Sie für den Staat einen Beitrag zum Denkmalschutz. Das honoriert er mit steuerlichen Vergünstigungen. Solche Vergünstigungen gibt es übrigens auch beim Kauf von Bauten in Sanierungsgebieten.

### Vorteile und Herausforderungen

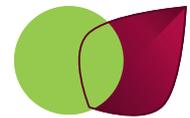
Durch erhöhte Abschreibung der Denkmalimmobilie lässt sich ein beachtlicher Steuervorteil erzielen. Gleichzeitig sind gute Rendite möglich. Auch der Wiederverkaufswert ist oft hoch. Das trifft vor allem zu, wenn das Objekt aufwendig saniert und modernisiert wurde. Viele der Denkmalimmobilien zeichnen sich durch eine leichte Vermietbarkeit aus. Stimmen Standort und Modernisierungsgrad, weisen Denkmalimmobilien einen besonders hohen Attraktivitätsgrad für Mieter auf. Sich blind für ein Immobilien-Investment zu entscheiden, nur weil es den Stempel Denkmalimmobilie trägt, ist allerdings nicht ratsam. Die Rahmenbedingungen wie Lage, Gebäudezustand, Wertsteigerungspotenzial und Vermietbarkeit sind zwingend zu berücksichtigen. Um in den vollen Genuss der Steuervorteile zu kommen, muss es eine langfristige Investition sein. Nur so lassen sich alle Sanierungskosten in kompletter Höhe absetzen – den Kauf einer Denkmalimmobilie vor Sanierungsbeginn vorausgesetzt.

### Zielgruppe

Bei Denkmalimmobilien als Investment handelt es sich oft um Mehrfamilienhäuser in guten bis sehr guten Lagen. Hieraus ergibt sich eine breite Zielgruppe, die je nach Wohnungstyp vom Single über Paare bis hin zu Wohngemeinschaften jeglicher Altersgruppen reicht. Auch Familien interessieren sich für ein Wohnen in historischen Bauten. Als Investment sind Denkmalimmobilien vor allem für die Kapitalanleger interessant, die ein hoch zu versteuerndes Einkommen beziehen. Gerade für sie offeriert dieser Immoblientyp spezielle Steuervergünstigungen.

[aruna-immobilien-service.de](https://www.aruna-immobilien-service.de)

*Wir sind einfach anders*



## Förderungen

Neben günstigen KfW-Darlehen haben Bund und Länder unterschiedliche Förderprogramme implementiert, um den Kauf von denkmalgeschützten Immobilien reizvoll zu gestalten. Ausgewählte Instandsetzungsarbeiten können Sie als Eigentümer fördern lassen. Wie hoch der Maximalbetrag für die Förderung ist, hängt vom jeweiligen Bundesland ab. Am besten ist es, sich für detaillierte Informationen an das regionale Denkmalamt zu wenden. Weitere Förderungsmöglichkeiten bietet die Deutsche Stiftung Denkmalschutz.

## Gut zu wissen

Experten sprechen oft vom „Steuersparmodell Denkmalimmobilie“. Damit ist gemeint, dass Sie als Käufer in den Genuss der Denkmal-AfA kommen. Sie können also die Sanierungskosten in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen. Als Investor haben Sie die Möglichkeit, über einen Zeitraum von acht Jahren je 9 % der Sanierungskosten abschreiben. Danach können Sie für weitere vier Jahre je 7 % abschreiben. Selbstnutzer profitieren von einer Abschreibung der Sanierungskosten in der Höhe von 9 % über einen Zeitraum von zehn Jahren. Darüber hinaus unterliegt das bauliche Denkmal keiner Abgeltungssteuer. Somit sind die Gewinne aus dem Wiederverkauf nach der zehnjährigen Spekulationsfrist für Privatpersonen immer steuerfrei.

## Gut beraten zur richtigen Immobilie

In Betongold zu investieren, kann eine smarte Entscheidung sein. Wichtig ist nur, von Anfang an die Weichen für dieses sichere Investment zu stellen, um Risiken wie beispielsweise Wertminderungen, Mietausfall oder Zusatzkosten durch unerwartete Renovierungen zu reduzieren. Deswegen sind Investoren gut beraten, sich von Anfang an einen Experten zu wenden. Mit dem richtigen Fachberater an der Seite gelingt der Immobilienkauf reibungslos.

Suchen Sie eine transparente, objektive und maßgeschneiderte Beratung in Ihrem Sinne?

Dann kontaktieren Sie uns noch heute für ein unverbindliches Erstgespräch!



*prüfen  
beraten  
begleiten*



**aruna GmbH - Immobilien Service**

Kalckreuthstraße 11 · 10777 Berlin · E-Mail: [info@aruna-immobilien-service.de](mailto:info@aruna-immobilien-service.de)

Disclaimer: Die dargestellten Informationen wurden seitens der VB Select AG mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Sie beruhen auf Analysen und Marktberichten Dritter und dienen ausschließlich der Information und stellen keine Empfehlungen dar. Allein durch die Zusendung dieser Informationen kommt zwischen dem Nutzer und der VB Select AG oder einem ihrer Kooperationspartner kein Vertragsverhältnis zustande. Vor einer Anlageentscheidung ist in jedem Fall ein persönliches Gespräch mit Ihrem Vermögensberater erforderlich, der Ihnen die Chancen und Risiken des dargestellten Produktes ausführlich erläutert und Ihnen alle zur Investitionsentscheidung erforderlichen Produktunterlagen aushändigt. Die VB Select AG übernimmt keine Gewähr dafür, dass Inhalt, Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Informationen für die konkreten Bedürfnisse des Nutzers passend und richtig sind. Die Haftung der VB Select AG oder einem ihrer Kooperationspartner für die falsche Verwendung der Inhalte ist ausgeschlossen. Die VB Select AG übernimmt weder die rechtliche noch die steuerliche Beratung des jeweiligen Produkts, wenden Sie sich hierfür bitte an einen Rechtsanwalt oder Steuerberater