

Alte Denkmäler sind auf lange Zeit nicht abgeschrieben

Wer eine Wohnung unter Denkmalschutz erwirbt, kann kräftig Steuern sparen

Von Ruth Bohnenkamp

Mit dem Segelboot direkt vor der eigenen Haustür anlegen – nein, nicht irgendwo am Ende der Welt, sondern knapp 30 S-Bahn-Minuten entfernt von der Bundeshauptstadt. Am sanften Havelufer von Potsdam, nur einen Steinwurf vom Schlosspark Sanssouci entfernt. Wer könnte sich nicht vorstellen, dort zu wohnen?

Voraussichtlich 2011 werden die ersten Bewohner in eine der 85 Luxuswohnungen an der Havel einziehen. Im Herbst sollen die Baukräne auf dem 15 000 Quadratmeter großen Gelände des ehemaligen AEG-Kraftwerks aufgebaut werden. Dann beginnen die Bauarbeiten. Nur der unter Denkmalschutz stehende Backsteinbau aus dem Jahr 1902 sowie einzelne, aufwendig restaurierte Maschinenteile werden nach der Fertigstellung noch daran erinnern, dass sich hier einst Turbinen drehten, um Strom für die brandenburgische Hauptstadt zu erzeugen. Die zwischen 70 und 165 Quadratmeter großen Wohnungen, Suiten und Lofts werden nach den individuellen Wünschen der Erwerber erbaut, für einen Preis von 3100 bis 4000 Euro pro Quadratmeter. Selbstverständlich ist, dass die Wohnungen mit den modernsten Methoden der Wärmedämmung ausgestattet sind. „Anders sind auch in diesem Preissegment Wohnungen heute nicht mehr verkäuflich“, sagt Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG, die soeben mit der Vermarktung der Wohnungen gestartet hat.

Wirtschaftskrise = Flaute am Immobilienmarkt? Fehlanzeige. Zumindest im hochpreisigen Segment, zu dem auch denkmalgeschützte Wohnungen gehören, können sich die Bauträger und Makler über eine mangelnde Nachfrage der Investoren nicht beklagen. „Vor der Krise haben viele Anleger die schnelle Rendite gesucht. Heute fragen sie nach soliden und wertbeständigen Anlagen“, sagt Tantzen. Denkmalgeschützte Immobilien bieten nicht nur Sicherheit und Inflationsschutz. Im Bereich der Immobilieninvestments sind sie die letzte Möglichkeit für gut verdienende Anleger, ihre Steuerbelastung beim Finanzamt zu senken. Wer eine denkmalgeschützte Wohnung erwirbt, diese anschließend saniert und nach der Fertigstellung selbst darin einzieht, kann 90 Prozent der Sanierungskosten über zehn Jahre abschreiben. Wer im Anschluss an die Sanierung vermietet, kann die kompletten Kosten über zwölf Jahre verteilen.

So verwundert es nicht, dass bei der Alten Mälzerei im Zentrum von Pankow schon jetzt viele Investoren zugegriffen haben – trotz des Preises von mehr als 3000 Euro pro Quadratmeter. Noch sehen die Schornsteine des Industriedenkmals aus dem Jahr 1881 baufällig aus. Seit Anfang des Jahres wird auf dem Gelände aber gebaut. Die 140 Luxuswohnungen sollen hier bis zum Sommer 2010 entstehen. Rund 40 Millionen Euro investiert der Nürnberger Projektentwickler Terraplan in das Projekt. Die einzelnen Gebäudeteile gruppieren sich um einen Innenhof. Hier sollen in Zukunft Bänke und Bäume stehen – eine süditalienische Piazza, und das mitten in Pankow.

In Berlin sind viele Objekte zu haben. Auch das Liegenschaftsamt des Landes hat Denkmäler im Angebot. „Derzeit bieten wir 273 denkmalgeschützte Liegenschaften an“, sagt Anette Mischler vom Liegenschaftsamt. „Von der Gartenlaube bis zur Industriebrache ist alles dabei.“ Wer hartnäckig ist, kann die Denkmalämter in bestimmten Fällen auch dazu bewegen, das Siegel für das Objekt seiner Wahl zu vergeben – und damit die Voraussetzungen für die Steuerabschreibung selbst zu schaffen.

In der zwischen Aachen und Köln gelegenen 90 000-Einwohner-Stadt Düren ist dies Marketingprofessor Thomas Roeb gelungen. Roeb gehört die Hälfte eines karminroten Backsteinbaus, wie das AEG-Kraftwerk in Potsdam Baujahr 1902. Auf dem Gelände wurden einst Nadeln und Ketten produziert. Roeb verliebte sich in das heruntergekommene Industriedenkmal. Er kaufte es und nahm anschließend die Gespräche mit dem Denkmalamt der Stadt auf. Am Ende gelang es ihm tatsächlich, dass „seine“ Fabrik in die Denkmalliste der Stadt aufgenommen wurde. Bis zum Jahresende will Roeb sieben Wohnungen fertigstellen. Große

Anstrengungen, Käufer zu finden, hat er bisher nicht unternommen. Warum auch? „Ich behalte die Wohnungen selbst und vermiete“, sagt Roeb. „Dann kann ich die Denkmalabschreibung komplett selbst einstreichen.“

Ein guter Draht zur Denkmalbehörde ist das A und O eines erfolgreichen Investments. Denn die hohe Steuerabschreibung hat auch ihren Preis. „Jeder einzelne Schritt bei der Sanierung muss mit dem Denkmalamt abgestimmt werden“, erklärt Theodor J. Tantzen, Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG.



In der Résidence Au Rivage entstehen demnächst neue Wohnungen

MUSTERRECHNUNG

Wer eine denkmalgeschützte Immobilie vor Beginn der Baumaßnahmen erwirbt, kann die Sanierungskosten absetzen. Zum Beispiel: Ein Käufer erwirbt im Juli 2009 eine 150-Quadratmeter-Wohnung. Der Kaufpreis enthält (ohne Grund und Boden, Gebäude) Sanierungskosten in Höhe von 2000 Euro pro Quadratmeter.

So rechnet das Finanzamt

...bei Selbstnutzung 1)
...bei Vermietung 2)

Steuerjahr	2009 – 2018	2009 – 2016	2017 – 2020
Denkmalabschreibung/Jahr	27 000 Euro	27 000 Euro	21 000 Euro
Steuerersparnis pro Jahr 3)	11 964 Euro	11 964 Euro	9 305 Euro

Steuerersparnis insgesamt 119 640 Euro 132 932 Euro

1) 9 % auf die Sanierungskosten von 2009 bis 2018,
2) 9 % auf die Sanierungskosten von 2009 bis 2016 und 7 % von 2017 bis 2020,
3) 42 % Einkommensteuer plus 5,5 % Solizuschlag.

Fazit: Je weniger Baumaßnahmen am Denkmal zu Kaufzeitpunkt erfolgt sind, desto höher der Steuervorteil.