

# 5 Fallen, die Sie umgehen müssen beim Kauf einer Denkmalimmobilie

### Schlechte Sanierung des Bauträgers:

Eine fachgerechte Kernsanierung von denkmalgeschützten Immobilien setzt einen professionellen Bauträger voraus. Gerade bei den komplexen und anspruchsvollen Modernisierungsarbeiten in historischen Gebäuden kommt der Wahl des richtigen Ansprechpartners eine besondere Bedeutung zu. Liefert der Bauträger eine schlechte Sanierung ab, ist das nicht nur mit viel Ärger, sondern auch mit erheblichen Zusatzkosten verbunden. Feuchte Keller, kein Trittschallschutz, Fenster, die schon nach wenigen Jahren gestrichen werden müssen, erste Risse in der Fassade bereits nach kurzer Zeit – all das kann bei zu billiger Planung oder Unerfahrenheit des Bauträgers auftreten.

**Tipp:** Verschaffen Sie sich genaues Bild von der Arbeit verschiedener Bauträger. Besichtigen Sie unbedingt fertiggestellte Objekte und lassen Sie sich von den Erfahrungen anderer Auftraggeber berichten. Mit uns können Sie dies vor Ort tun!

### Fehlende Vernetzung des Bauträgers:

Ist ein Bauträger nicht richtig vernetzt, kann es bereits vor Baubeginn zu unerwünschten Verzögerungen kommen. Besonders ärgerlich, wenn diese Verzögerungen zusätzlich ins Geld gehen,

etwa wenn Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtliche Genehmigungen nicht rechtzeitig erteilt werden. Verspätet sich ein solches Projekt, müssen Anleger häufig Bereitstellungsinsen für ihr noch nicht genutztes Darlehen zahlen. Auch die ersten, von manchem Anleger eingeplanten Steuerrückerstattungen, lassen sich erst zu einem späteren Zeitpunkt geltend machen.

**Tipp:** Erkundigen Sie sich, ob der Bauträger schon andere Projekte vor Ort realisiert hat. Wenn ja, dann ist die Wahrscheinlichkeit gegeben, dass er über entsprechende Kontakte zu den Behörden verfügt und dafür sorgen kann, dass seine Projekte in der Verwaltung zügig bearbeitet werden.

### Zu hohe Einwertung der Anteile der Denkmal-AfA:

Mit der Denkmal-AfA (Absetzung für Abnutzung) können Sie eine attraktive, steuerliche Abschreibungsmöglichkeit in Anspruch nehmen, die als finanzieller Ausgleich für die höheren Sanierungskosten einer denkmalgeschützten Immobilie dient. Im Nachhinein stellt sich allerdings heraus: Der Bauträger hat einen zu hohen Anteil der Denkmal-Abschreibungen an den Sanierungskosten angerechnet. Dann fallen die steuerlichen Rückerstattungen vom Finanzamt für Sie entsprechend niedriger



aus und auch Ihre Renditeerwartung muss nach unten korrigiert werden.

**Tipp:** Erkundigen Sie sich, wie viele Projekte mit Denkmal-Abschreibungen der Bauträger schon vor Ort durchgeführt hat. Fragen Sie nach, wie hoch der prognostizierte abschreibungsfähige Sanierungsanteil bei den Vorgängerprojekten gewesen ist und welcher dann tatsächlich von der Denkmalschutzbehörde und dem Finanzamt anerkannt wurde. Daraus lässt sich gut erkennen, wie realistisch die Prognose bei dem aktuellen Projekt ist.

### **Schwierige Vermietung:**

Trotz hoher Nachfrage auf dem Mietmarkt bleiben einige Objekte Ladenhüter. Nicht immer ist der passende Mieter sofort zur Stelle. Nicht immer entsprechen die Merkmale einer Mietwohnung oder ihre Lage den Vorstellungen und Wünschen der Interessenten. Die Folge: Erstvermietung und auch Nachvermietung der Wohnung erweisen sich als schwierig. Der Vermarktungsprozess läuft schleppend und zieht sich in die Länge. Potenzielle Mieteinnahmen gehen verloren.

**Tipp:** Verschaffen Sie sich einen genauen Überblick über den lokalen Mietmarkt. Gibt es zum Beispiel im Mietangebot auf den Internetportalen viele Zwei-Zimmer-Wohnungen, dann sollten Sie vom Kauf und der Vermietung einer Zwei-Zimmer-Wohnung Abstand nehmen.

Das gilt insbesondere, wenn vergleichbare Wohnungen bereits seit einem längeren Zeitraum inseriert sind. Werfen Sie auch einen kritischen Blick auf die Eigenschaften der Wohnung. Sind beispielsweise alle Zimmer einzeln begehbar? Denn in der Regel lassen sich Wohnungen mit Durchgangszimmer schwieriger vermieten.

### **Keine Tilgung durch die Steuerrückerstattungen:**

Je schneller Sie Ihren Kredit für eine Denkmal-Immobilie tilgen, desto weniger Geld müssen Sie für die fälligen Zinsen zahlen und desto eher genießen Sie wieder Ihre finanzielle Freiheit. Eine regelmäßige Möglichkeit zur Tilgung großer Beträge bieten die bereits erwähnten Steuerrückerstattungen. Nicht immer fließen die Steuererleichterungen aber in die Tilgung des Kredits, sondern unter Umständen in den Familienurlaub, ein neues Fahrzeug, die Ausbildung der Kinder oder andere Dinge. Ein solches Vorgehen wird spätestens dann problematisch, wenn die fälligen Restschulden am Ende der Laufzeit deutlich über dem am Anfang kalkulierten Wert liegen. Entsprechend teurer fällt in der Regel ein Anschlusskredit und entsprechend geringer Ihre tatsächliche Mietrendite aus.

**Tipp:** Nutzen Sie die Steuerrückerstattungen sofort zur vorzeitigen Tilgung Ihres Darlehens.