



Auf einen Blick

Informationen rund um die Investition in denkmalgeschützte Immobilien



Attraktive Kapitalanlagen mit historischem Wert

Bei der Investition in die Sanierung eines Baudenkmals bieten Ihnen Denkmalabschreibungen äußerst attraktive Steuervorteile. Auf Basis der Denkmalschutzabschreibung nach §§ 7 h, 7 i, 10 f des EStG, können Sie durch den Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie Ihr zu versteuerndes Einkommen reduzieren und eine erhebliche Steuerersparnis realisieren – selbstverständlich staatlich garantiert.

Was bedeutet das für Sie?

Als Investor erwerben Sie eine grundsolide Kapitalanlage und können...

- die Sanierungskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100 % als Werbungskosten absetzen
- 9 % p.a. vom 1. bis 8. Jahr sowie 7 % p.a. vom 9. bis 12. Jahransetzen
- dazu den Altbauanteil zusätzlich linear abschreiben

Tradition mit Zukunft

Denkmalgeschützte Immobilien stellen aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften und Möglichkeiten für viele private Investoren eine einzigartige Kapitalanlage dar. Neben ihrem Alleinstellungsmerkmal als Werke deutscher Baukunst mit oftmals eindrucksvoller Historie sind es vor allem hohe Verkaufs- und Mietrenditen, die Investitionen in Denkmalimmobilien derart interessant gestalten.

Mit weniger als 5 % aller Immobilien in Deutschland ist die Anzahl der denkmalgeschützten Bauwerke allerdings limitiert. Um diese Bauwerke verschiedenster Zeitepochen und somit ihr unschätzbare kulturelle Erbe zu erhalten, unterstützt die Bundesregierung die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien mit unvergleichlichen, weltweit einmaligen Steuerbegünstigungen und arbeitet mit zukünftigen Investoren Hand in Hand.



Eine Klasse für sich

Ein Baudenkmal ist ein Zeugnis unserer Geschichte, Kultur und Entwicklung, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Aufgrund seines besonderen Wertes steht das Bauwerk deshalb unter Denkmalschutz und wird in die Denkmalliste der jeweiligen Stadt eingetragen. Steuerlich wird ein Baudenkmal nach §§ 7 i, 10 f des EStG behandelt und abgeschrieben.

Neben der Nennung in einer Denkmalliste, kann die Stadt eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchführen, um bauliche Missstände zu beheben oder zu verbessern. Das sogenannte Sanierungsgebiet umfasst eine fest umrissene Zone, wobei die Abschreibungen für die Gebäude je nach Nutzung steuerlich nach §§ 7 h, 10 f des EStG berücksichtigt werden. Dies bedeutet, es bestehen für beide Anlageformen identische steuerliche Vorteile. Lediglich der § 10 f des EStG unterscheidet sich geringfügig, da er nur Anwendung ausschließlich bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmalern und Gebäuden in Sanierungsgebieten findet.

Aufgrund der Lage, der liebevollen Komplettrenovierung und nicht zuletzt der luxuriösen Ausstattung, entsteht bei dem Bewohner eines solchen Gebäudes ein unvergleichbares Wohngefühl.

Ihre Investitionsvorteile auf einen Blick

- ✓ Realisierung einmaliger Steuervorteile
- ✓ Bis zu 90% des Kaufpreises absetzbar (AfA)
- ✓ Abschreibungen nach (§§ 7h, 7 i, 10 f des EStG) staatlich garantiert
- ✓ Mögliche Nachsteuerrendite bis zu 8% pro Jahr
- ✓ Verkaufsgewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- ✓ Festpreis und Fertigstellung garantiert
- ✓ TÜV Gutachten und baubegleitendes TÜV-Controlling
- ✓ Attraktive Fördermittel durch KfW-Bank möglich



Investition mit Weitblick

Gerade in Zeiten unstetiger Kapitalmärkte rücken stabile Wertanlagen wie Immobilien wieder in den Vordergrund. Unabhängig von Inflation oder Krisen kann insbesondere die denkmal-geschützte Immobilie eine langfristig attraktive Anlageform darstellen.

Im Vergleich zu Neubauten haben denkmalgeschützte Immobilien einen unverwechselbaren Charakter. Sie prägen das Stadtbild und besitzen einen hohen emotionalen Wert, der letztendlich auch für Investoren einen wichtigen Aspekt darstellt: Identifizieren sich die Mieter mit ihrem eigenen zu Hause, entsteht eine höhere Mieterbindung, die wiederum langfristig gesicherte Mieteinnahmen mit sich bringt.

Neben einer Rückbesinnung auf traditionelle Anlagemöglichkeiten motivieren ebenfalls gute Kreditzinsen sowie interessante Steuervergünstigungen private Anleger, in eine denkmalgeschützte Immobilie zu investieren.

Gesamtbetrag der innerhalb von 12 Jahren als Werbungskosten geltend gemachten Beträge:

Bestandsimmobilie

40.800 Euro, Baujahr ab 01.01.1925 / 51.000 Euro, Baujahr vor 31.12.1924

Neubauimmobilie

40.800 Euro

Denkmalimmobilie

147.200 Euro Baujahr ab 01.01.1925 /
149.000 Euro Baujahr vor 31.12.1924



Abschreibungsarten im Vergleich

Auf Basis des Baujahrs und der Höhe der Sanierungskosten gewährt der Gesetzgeber derzeit folgende Abschreibungsmöglichkeiten: (Denkmalschutzabschreibung nach §§ 7 h, 7 i und 10 f des EStG).

1. Bestandsimmobilien

2 % p.a. über 50 Jahre Baujahr ab 01.01. 1925,
2,5 % p.a. über 40 Jahre Baujahr vor 31.12. 1924

2. Neubauimmobilie

2 % p.a. über 50 Jahre

3. Denkmalimmobilie nach §§ 10 f des EStG

Sanierungskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90 % absetzbar
9 % p.a. im 1.-10. Jahr
Kein Altbauanteil, kein Zinsabzug

4. Denkmalschutzimmobilie nach §§ 7 h, i des EStG

Sanierungskosten innerhalb von 12 Jahren zu 100 % absetzbar
9 % p.a. im 1.-8. Jahr, 7 % p.a. im 9.-12-Jahr
Altbauanteil zusätzlich linear mit 2,0 % - 2,5 % absetzbar

Ein Rechenbeispiel:

Kaufpreis: 200.000 Euro
Grundstücksanteil: 15 %
Sanierungskostenanteil: 70 %
Altbauanteil: 15 %
Baujahr: 1928 / 1907



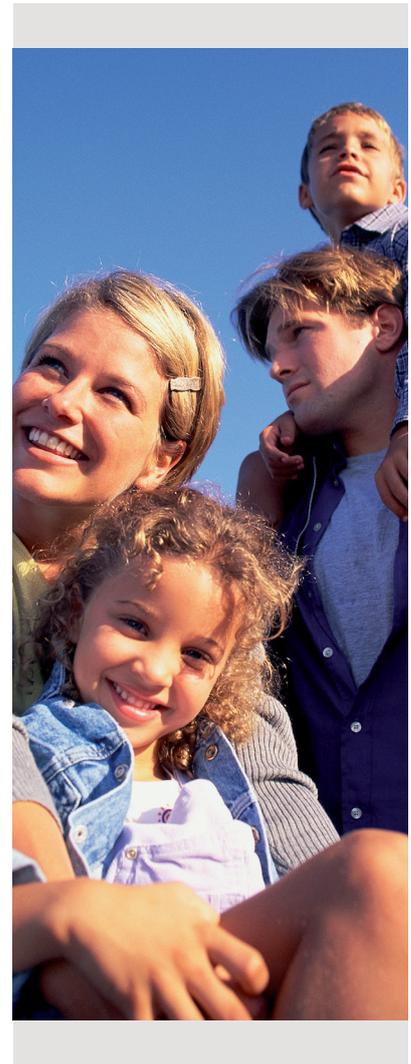
Maßgeschneiderte Konzepte

Wir beraten Sie bundesweit und persönlich. Dabei vermitteln wir ausgewählte Denkmalimmobilien, die sich durch eine besondere Lage, höchste Bauqualität und optimale Renditeaussichten auszeichnen.

Unsere Dienstleistung beginnt mit Ihren Wünschen, Bedürfnissen und Möglichkeiten und führt gemeinsam und partnerschaftlich zum Erfolg. Unsere jahrelange Erfahrung und Fachkenntnisse im Markt der denkmalgeschützten Immobilien ermöglichen es uns, für Sie individuelle Konzepte mit staatlichen Förderungsmöglichkeiten zu kombinieren. Mit unserem Netzwerk aus Branchenexperten und zuverlässigen Partnern beraten wir Sie gerne mit maßgeschneiderten Lösungen für Ihre zukünftige Kapitalanlage.

Überzeugen Sie sich auch von persönlichen Empfehlungen und Referenzen zufriedener Kunden auf unserer Internetseite:

www.investition-baudenkmal.com/referenzen



Unsere Dienstleistungen im Überblick

- Deutschlandweite Beratung
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Finanzierungsberatung unter Berücksichtigung staatlicher Förderprogramme, z.B. KfW-Mittel
- Besichtigungstermine am Objekt und Referenzobjekte vor Ort
- Unterstützung bei der Vertragsabwicklung
- Professionelle Verkaufsnachbetreuung (After Sale)



HFM GmbH & Co. KG
Flughafenstr. 52 a
Im Airport- Center
D-22335 Hamburg

Telefon. 040 / 532 99 194
Telefax. 040 / 532 99 100
info@investition-baudenkmal.de
www.investition-baudenkmal.de

Möchten Sie auch von den einzigartigen Steuervorteilen bei der Investition in ein Baudenkmal profitieren?



Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für ein persönliches Informations- und Beratungsgespräch zur Verfügung.
Rufen Sie mich an unter meiner Mobilfunknummer:
0171 – 58 444 58.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!