

Argumentation zu eingesparte Steuern in Privatvermögen umwandeln

Die einzige noch verbliebene Möglichkeit, massiv Steuern zu sparen ist die Investition in eine Denkmalschutzimmobilie. Das Prinzip der Förderung nach §7i EStG beruht darauf, dass die Kosten für die Sanierung zu 100% über einen Zeitraum von 12 Jahren von der Steuer abgesetzt werden können. Das heißt, je höher der Sanierungsanteil ist, desto höher ist der Steuervorteil. Praktisch heißt das, der Investor kauft eine „Ruine“, die nach modernsten Gesichtspunkten topsaniert wird. Die Auswahl des Bauträgers ist hier von besonderer Bedeutung. Dieser muss nachweisen, dass er vertrauenswürdig ist. Die von uns empfohlenen Bauträger haben diesen Nachweis über viele Jahre erbracht.

Beispiel:

Die Betrachtung ist auf eine Wohnung mit 81,40 m² Wohnfläche zum KP von 195.360 €. Der Sanierungsanteil beträgt hier 80%. Zugrunde gelegt ist ein zvE von 80.000 €/a. Der Investor möchte die Immobilie nach 14 Jahren entschulden. Angenommen wurde ein Eigenkapitaleinsatz von 5% (Erwerbsnebenkosten). Dieses EK kann u.U. mit in die Finanzierung eingebunden werden.

Verfahrensweg:

- die von Beginn an vorhanden Überschüsse in den ersten 12 Jahren werden in einem Investmentsparplan angelegt, mit einer Wertsteigerung von 6%/a. Das ist eine Annahme, die jede Bank trifft. (In der Praxis sind die erzielbaren Rendite u.U. wesentlich höher)
- nach 14 Jahren ist bei einem Depotwert von 67.489 € eine Restschuld von 158.883 € zu verzeichnen
- würde der Depotwert zur Tilgung benutzt, blieb noch eine effektive Restschuld in Höhe von 91.394 €. Um diese Differenz auszugleichen, müssten pro Monat 320 € zusätzlich in den Investmentsparplan eingezahlt werden.

Aufwand gesamt / Eigenkapitalrendite

- 10.968 € Erwerbsnebenkosten
- 5.382 € Jahr 13+14
- 57.600 € zusätzliche Fondseinzahlung
- **73.950 € Gesamtaufwand**
- **195.360 € Wert der Immobilie ohne Wertsteigerung**
- Eigenkapitalrendite **17,6%**