



Interview: Immobilien als Kapitalanlage

Interview: Immobilien als Kapitalanlage
Immobilienexperten Andreas Schrobback zuden wichtigsten Fragen in diesem Gebiet
Das Thema Immobilien als Kapitalanlage ist für den Laien ein schwieriges Unterfangen. Wir haben deshalb den Immobilienexperten Andreas Schrobback zu den wichtigsten Fragen in diesem Gebiet interviewt.
Sie sind seit mehr als 12 Jahren erfolgreich im Kapitalanlageimmobiliengeschäft tätig und auf die Vermarktung von kernsanierten Denkmalschutzobjekten spezialisiert. Was konkret lässt diese Form der Anlage so attraktiv werden?
Das besondere an diesen Objekten ist nicht nur Ihr unglaublicher Charme und die wunderschöne Altbausubstanz aus der Gründerzeit sondern auch oft die renditestarken Lagen in zentrumsnahen Standorten, die eine nachfragestarke sowie auch nachhaltige Vermietbarkeit sichern. Hinzu kommt, dass der Staat die Sanierung von Denkmälern für den Erwerber mit immensen Steuervorteilen subventioniert. Die in früheren Jahren vom Staat geförderte Entwicklung des Wohnungsmarktes sind eingedampft worden. Aktuell verbleibt nur noch ein Weg: Den Direkterwerb einer Immobilie mit Steuervorteilen zu kombinieren: Der Kauf eines Denkmalschutzobjekts.
Wie funktioniert das genau? "Denkmalschutzabschreibung - Kapitalanlage"?
Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen nach Paragraph 71 EStG stellen eine der wenigen noch verbliebenen Möglichkeiten dar, um hohe steuerliche Spar- und damit langfristig auch Renditeeffekte zu erzielen. Der Käufer kann die kompletten Sanierungskosten des erworbenen Objekts über einen Zeitraum von 12 Jahren zu 100% von der Steuer absetzen. 8 Jahre lang können je 9% geltend gemacht werden, danach 4 Jahre lang jeweils 7%. Angesichts des großen Sanierungsanteils ist dies überaus lukrativ. Für Objekte in den neuen Ländern liegt dieser Anteil der absetzbaren Kosten bei 70% bis 83% des Kaufpreises. Auf diese Weise kann der Käufer, je nach persönlichem Steuersatz, bis zu 40% über Steuervorteile finanzieren und damit die Investition nachhaltig tilgen.
Wie wird ein Objekt zum Baudenkmal?
Wann genau ein Gebäude zum Denkmal wird, hängt vom Bundesland ab, in dem es steht. In Deutschland existieren somit 16 verschiedene Gesetze, welche die Einordnung von Gebäuden in Kulturdenkmäler regeln. Ein Gebäude wird grundsätzlich dann zum Denkmal, wenn ein öffentliches Interesse an der Erhaltung besteht, beispielsweise wegen seiner schützenswerten Architektur. Einige Bundesländer verfahren nach dem sog. konstitutiven System und andere Bundesländer nach dem deklarativen System mit jeweils unterschiedlichen Abläufen bis zur Anerkennung als offizielles Denkmal.
Welche Standorte würden Sie empfehlen?
Die Standortfrage ist für jeden Käufer natürlich sehr individuell. Die Denkmalabschreibung ist auch grundsätzlich in ganz Deutschland nutzbar. Es sollte allerdings gesagt werden dass in den alten Ländern die Einkaufspreise für sanierungsbedürftige Immobilien in der Regel höher liegen, wenn man denn überhaupt noch grundsaniierungsbedürftige Objekte findet. Deshalb ist der Anteil der absetzbaren Sanierungskosten dort um einiges geringer. Die Abschreibung kommt also überwiegend den Städten und Gemeinden in den neuen Bundesländern, wenn man diese Unterscheidung nach über 20 Jahren Einheit noch gebraucht, zwischen Elbe und Oder zu Gute. Ich persönlich bin seit Jahren sehr stark in den Standorten Berlin, Potsdam, Dresden und natürlich bevorzugt, Leipzig engagiert. Die Gründe liegen auf der Hand und sind auch in Wirtschafts- und Fachpresse für jeden nachvollziehbar.
Würden Sie Denkmalimmobilien einer Lebensversicherung zur Kapitalanlage vorziehen?
Zum Kapitalaufbau immer, natürlich! Erstens dürfen hier nicht Geldwertanlagen mit Sachwertanlagen verglichen werden. Ich habe bei der Immobilie keinerlei Inflationsabhängigkeit, bei der Kapitallebensversicherung schon. Weiterhin ist die Steuerfreiheit von Kapitallebensversicherungen weggefallen, allein schon dadurch gab es einen spürbaren Zuwachs bei der Immobiliennachfrage. Von den falschen Rendite-Erwartungen und den teuren Gebühren mal ganz abgesehen. Machen Sie doch einfach selbst den Test: Was haben Sie in den letzten Jahren der Laufzeit eingezahlt und wie hoch ist Ihr aktueller Rückkaufwert den Ihnen Ihre Versicherung anbietet? Es wird ein eklatanter Fehlbetrag zu Ihren Lasten sein! Nun entscheiden Sie selbst. Die derzeitige Niedrig-Zins-Situation bedeutet: Sie bekommen zurzeit wenig Zinsen auf Ihre Anlagen und können somit auch weniger sparen. Der Erwerb einer kernsanierten Denkmalimmobilie zum jetzigen Zeitpunkt ist deshalb sehr empfehlenswert, eben grade wegen der niedrigen Zinsen, die Ihnen jetzt aber als Investor zu Gute kommen. Mal davon abgesehen dass Sie selbst diese Schuldzinsen bei fremdgenutztem Immobilieneigentum steuerlich absetzen können!
Das würde ja bedeuten, der Käufer tritt mit einem Schlag einer Vielzahl von Problemen entgegen?
So ist es! Die grundlegenden Probleme des Alltags, denen sich der Großteil unserer Bevölkerung Tagtäglich ausgesetzt fühlt, werden durch den Erwerb von denkmalgeschützten Immobilien wirksam bekämpft.
Man schlägt der ständig steigenden Inflation ein Schnäppchen, weil man sich Sachwerte investiert.
Der Kunde wirkt mit der steuerlichen Förderung der hohen Steuerbelastung entgegen.
Durch die Steuervorteile und die realisierten Mieteinnahmen kann der Käufer sein Immobilienvermögen nachhaltig mitfinanzieren, was sich wiederum auf seine Lebenserhaltungskosten positiv auswirkt, da nicht die komplette Refinanzierung aus Eigenmitteln getragen werden muss.
Und natürlich schließe ich ein Stück weit die immer größer werdende Rentenlücke, entweder durch die nachhaltigen monatlichen Mieteinnahmen oder durch den Verkauf und einen daraus möglichen Gesamtertrag.
An welchen neuen bzw. zusätzlichen Optionen arbeiten Sie?
Nun, davon abgesehen, dass wir ständig neue Sanierungsobjekte entwickeln, sanieren und vermarkten, beschäftige ich mich natürlich auch verstärkt mit der Vermarktung von renditestarken Bestandswohnanlagen in ganz Deutschland. Auch arbeiten wir mit einem Partner an einer wirksamen Mietausfallabsicherung für unsere Kunden durch sog. Mietfactoring, aber auch eine ISO Zertifizierung nach ISO 9001 wird momentan geplant.
Firmeninformationen:
Seine langjährige Berufserfahrung im Investment-, Kapitalanlage- und Immobiliengeschäft hat Andreas Schrobback dazu genutzt, sein eigenes Unternehmen aufzubauen. Zu seinen Kernkompetenzen gehören der Kauf, die Projektierung und die Sanierung von Immobilien. Dadurch gelingt es ihm, Objekte energetisch aufzuwerten und denkmalgeschützte Objekte nach den Auflagen der Denkmalpflege zu erhalten. Als Berliner kennt sich Andreas Schrobback auf dem Immobilienmarkt der Hauptstadt besonders gut aus und kann Käufern eine fundierte Beratung bieten. Auch andere Standorte, die sich durch ihre optimalen Bedingungen für Privatanleger auszeichnen, hat Andreas Schrobback in den Fokus seiner Tätigkeiten gerückt.
Immobilien Scout 24
Andreasstr. 10
10243 Berlin
Deutschland
Telefon: 030 - 24 301 1100
Telefax: 030 - 24 301 1110
Mail: Redaktion@ImmobilienScout24.de
URL: <http://www.immobilienscout24.de>


Pressekontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

Firmenkontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien. Mit über 10 Millionen Besuchern (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. Seit über 10 Jahren ist ImmobilienScout24 erfolgreich im Internet tätig.