



Denkmalimmobilien zwischen Sanierungsaufwand und hohem Renditepotenzial

Immovaria GmbH berät Anleger beim Kauf von Kulturgut

Der Staat hat die Aufgabe, Immobilien, die als Kulturgut eingestuft werden, besonders zu schützen. Um sie vor dem Verfall zu bewahren und für nachfolgende Generationen zu erhalten, müssen Denkmalimmobilien fachgerecht saniert werden.

Denkmalschutz ist gesetzlich geregelt. Vor allem Anleger, die eine Denkmalimmobilie erwerben und auf eigene Kosten sanieren wollen, profitieren von besonderen Förderprogrammen und Steuergesetzen, die der Staat für Denkmalschützer geschaffen hat.

Bei der Sanierung von Denkmalimmobilien müssen strenge Vorgaben eingehalten werden. Die Auflagen sehen in der Regel beispielsweise vor, eine vorhandene Fassade so zu erhalten und zu restaurieren, dass sie dem historischen Vorbild wieder möglichst nahe kommt. Auch in den Innenräumen einer Denkmalimmobilie verbirgt sich vom Keller bis zum Dach vielfach Erhaltenswertes. Aufwendig gestaltete Stuckdecken, alte Dielen, Holztüren, Kamine oder Loggien verleihen historischen Gebäuden einen unverwechselbaren Charme, der Anleger auf eine hohe Rendite hoffen lässt.

Alle Veränderungen an einer denkmalgeschützten Immobilie müssen vom zuständigen Denkmalamt genehmigt werden. Sven Langebein als Experte in Sachen Denkmalschutz rät hier zur Zusammenarbeit mit Experten wie der Immovaria GmbH Nürnberg. Die Sanierung von Baudenkmalern erfordert eine enge Zusammenarbeit mit der Denkmalbehörde. Die Immovaria übernimmt die vollständige Projektbetreuung von der Vermittlung der Denkmalimmobilie über die Abstimmung des Sanierungsplanes mit der Behörde bis zur Abnahme der Denkmalimmobilie durch TÜV und Denkmalamt.

Bei den von der Immovaria GmbH betreuten Denkmälern handelt es sich vielfach um Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit oder aus der Zeit des Jugendstils. Einzelne Wohneinheiten werden an Privatanleger verkauft. Bereits vor Abverkauf aller Wohneinheiten wird in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt ein Sanierungsplan erstellt, der durch Fachfirma nach Abverkauf aller projektierten Wohneinheiten fristgerecht umgesetzt wird. Der zuständige Stadtbezirkkonservator verfasst hier eine umfangreiche denkmalschutzrechtliche Stellungnahme, die auch Grundlage für die zu erteilende Baugenehmigung ist. Ziel der Sanierungsarbeiten ist es, die historische Beschaffenheit der Denkmalimmobilie zu bewahren.

Beim Erwerb einer Denkmalimmobilie mit Sanierungsverpflichtung von einem Bauträger, wie z. B. der Immovaria GmbH, belaufen sich die nachträglichen Herstellungskosten, das sind die Kosten, die auf die Sanierung der Immobilien entfallen, durchschnittlich auf 80% des Gesamtkaufpreises. Weil die Erhaltung von Kulturdenkmälern durch private Investoren steuerlich gefördert wird, sind sämtliche Kosten für Sanierungs- und Restaurationsarbeiten absetzbar. Die sogenannte Absetzung für Abnutzung beginnt erst mit Abschluss der Sanierungsarbeiten. Außerdem muss die Immobilie vor Beginn der Sanierung gekauft worden sein.

Voraussetzung für eine staatliche Förderung ist eine Bescheinigung vom Amt für Denkmalschutz, dass die Arbeiten im Sinne der Denkmalverordnung erfolgt sind. Auch die Art der anschließenden Nutzung ist entscheidend für die steuerliche Absetzbarkeit. Selbstnutzer können auf 10 Jahre verteilt 90%, Vermieter 100% der Sanierungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich geltend machen.

Denkmalimmobilien können durch die zu erwartende hohe Rendite dem Vermögensaufbau oder der eigenen Altersvorsorge dienen.

Pressekontakt

Immovaria GmbH

Herr Sven Langbein
Stephanstr. 6a
90478 Nürnberg

immovaria.net
kontakt@immovaria.net

Firmenkontakt

Immovaria GmbH

Herr Sven Langbein
Stephanstr. 6a
90478 Nürnberg

immovaria.net
kontakt@immovaria.net

Die IMMOVARIA GmbH ist ein Unternehmen, das sich auf die Vermarktung hochwertiger Bestandsimmobilien spezialisiert hat. Dabei konzentriert sich die IMMOVARIA GmbH auf die Projektierung von Mehrfamilienhäusern. Der Schwerpunkt liegt auf Gründerzeithäusern und Wohnensembles der sechziger und siebziger Jahre bis hin zu attraktiven Neubauten, die an Mieter, Kapitalanleger und Eigennutzer verkauft werden. Das Hauptgeschäftsfeld der IMMOVARIA GmbH liegt im Refurbishment von Bestandsimmobilien, d.h. in der Fortentwicklung und der Modernisierung von Wohnraum. Dabei vermarktet die IMMOVARIA GmbH nur in guten und sehr guten Lagen der deutschen Großstädte und behauptet sich seit Jahren erfolgreich auf dem Immobilienmarkt. Des Weiteren projiziert die IMMOVARIA GmbH auch deutschlandweit Bestandsimmobilien mit außergewöhnlichem Renditepotenzial, prüft Mikro- und Makrostandort der jeweiligen Immobilie und erarbeitet passgenaue Sanierungskonzepte. Sitz der IMMOVARIA GmbH ist Nürnberg.

Anlage: Bild

