



MONUMENT
Klosterarkaden Weißenau
GmbH & Co. KG

STEUERLICHE INFORMATION zu ABSCHREIBUNGSGRUNDSÄTZEN

VERMIETER / KAPITALANLEGER

Denkmalschutzeigenschaft / Sanierungsgebiet **Denkmalimmobilien sind das Premium - Invest im Bereich Sachwertanlagen**

Das Investment in den Erhalt dieser „Zeitzeugen“ wird von staatlicher Seite belohnt. Die nach dem Erwerb in die Sanierung der Immobilie einfließenden Kosten können in einem Zeitraum von 12 Jahren zu 100 % als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden, Investoren erhalten so bis zu ca. 35% des gezahlten Kaufpreises vom

Finanzamt zurückerstattet und erzielen hierdurch eine sehr interessante Nachsteuerrendite.

Bei vermieteten Wohnungen richtet sich die Abschreibung nach den steuerlichen Richtlinien der Denkmal-/Sanierungsgebietsabschreibung.

Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal und/ oder in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden **sieben Jahren** jeweils bis zu **9 %** und in den folgenden **vier Jahren** jeweils bis zu **7 %** der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Die gleichen Abschreibungspotentiale der Höhe nach gelten in Sanierungsgebieten mit der Grundlage der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs.

Bei unserem Ensemble der Klosterarkaden gelten beide Ansätze und lassen hier auch gewissen Spielraum zur Durchsetzung von höchstmöglichen Abschreibungsgrundsätzen. Aus heutiger Sicht können rund 78 % des Kaufpreises für Sanierungs- und sonstige Kosten, sowie Funktionsträgergebühren als Bemessung angenommen werden.

Für Kapitalanleger im Bereich der Fremdvermietung sind demnach die Paragraphen §§ 7 h, i des EStG maßgebend - bis zu 100 % der Sanierungskosten können in einem Zeitraum von 12 Jahren steuerlich geltend gemacht werden.

Die lineare Abschreibung für den Gebäudebestand, der rund 10 % des Kaufpreises inne hat, bemisst sich auf **2,5 % p. a.** linear über eine Laufzeit von **40 Jahren**, da die Gebäude vor dem 01.01.1925 erbaut wurden.

Gerne reichen wir auch bei konkretem Wohnungs- / Investitionsinteresse eine auf Sie maßgeschneiderte steuerliche Berechnung aus.