

IB INVESTITION **BAUDENKMAL**



IHRE SICHERE INVESTITION
IN DENKMAL-IMMOBILIEN

AUSSERGEWÖHNLICHER SERVICE FÜR EXKLUSIVE IMMOBILIEN



SEIT 1986 SIND WIR SPEZIALISIERT AUF DEN DEUTSCHLANDWEITEN VERKAUF VON ERSTKLASSIGEN UND EXKLUSIVEN DENKMAL-IMMOBILIEN IN GUTEN LAGEN - MIT GROSSEM ERFOLG FÜR UNSERE KUNDEN.

Eine vertrauensvolle und langfristige Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern ist hierbei unser oberstes Ziel. Das Fundament auf dem wir aufbauen heißt Ehrlichkeit, Unabhängigkeit, Neutralität und Kundenorientierung. Wir sind Ihnen gegenüber verpflichtet und der Erfolg gibt uns Recht. Bereits bei der Auswahl in Frage kommender Objekte profitieren Anleger von unserer langjährigen Erfahrung: Nur solche Bauten kommen in die engere Wahl, die nach Lage, Bausubstanz und Umfeld eine lohnende Investition versprechen.

Mit Standorten in Baden-Württemberg, Berlin und Hamburg haben wir uns in den Jahren einen hervorragenden Ruf erarbeitet, über 8.500 Kunden bis heute zufriedengestellt und ein Investitionsvolumen von mehr als € 700 Mio. abgewickelt.

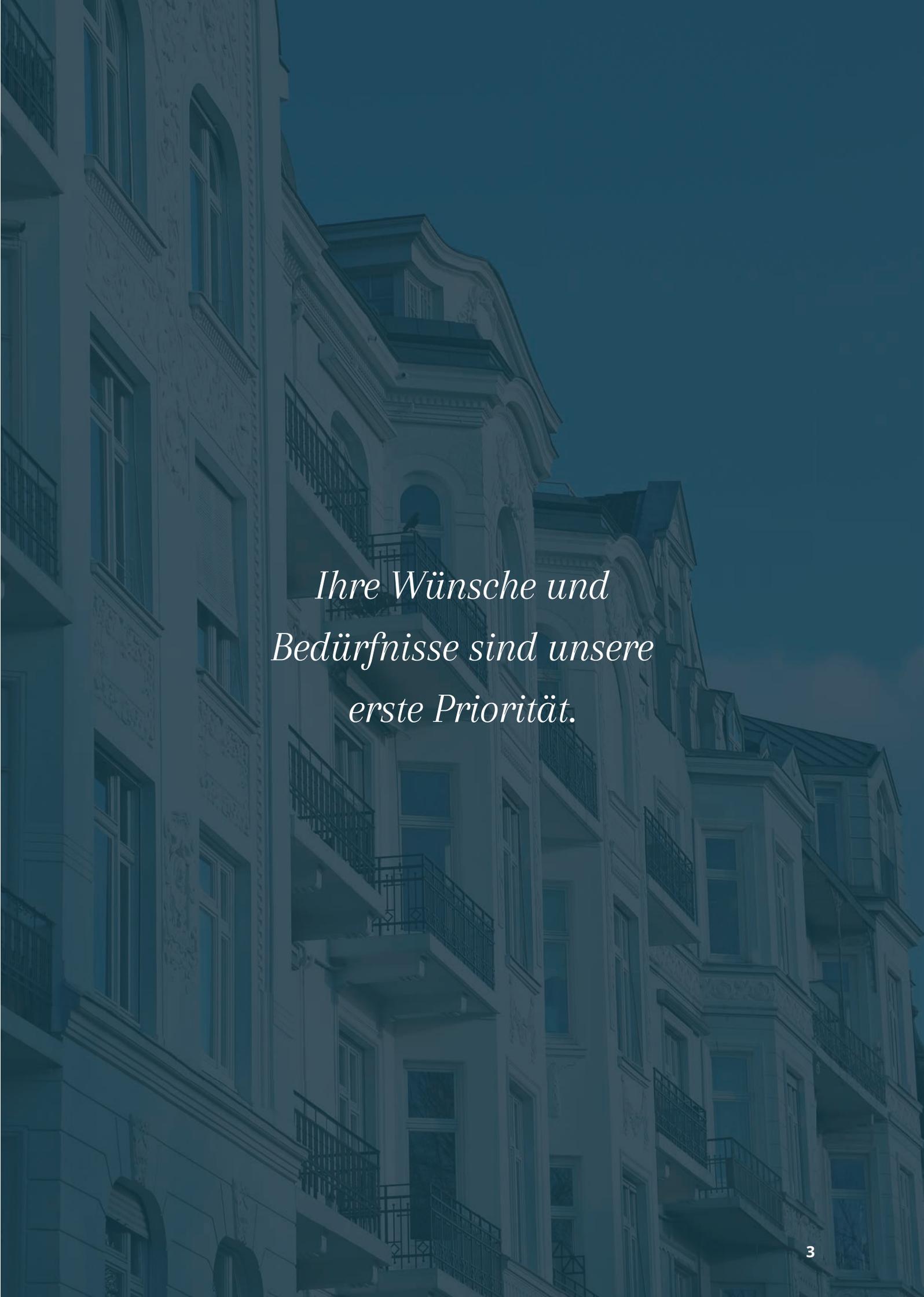
Vertrauen muss man sich erarbeiten – durch jahrelange Zuverlässigkeit, gute Arbeit, Seriosität und den Willen, jeden Tag noch besser zu werden. Langjährige Erfahrung qualifiziert uns, für Sie die richtige Auswahl und das passende Objekt nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu finden.

KAI ALBERT

Geschäftsführer

MARTIN BENDSCHNEIDER





*Ihre Wünsche und
Bedürfnisse sind unsere
erste Priorität.*

HALTEN SIE IHRE MIETER IN EINEM ZUHAUSE MIT UNVERWECHSELBAREM CHARAKTER

Denkmalgeschützte Immobilien garantieren Ihnen eine hohen Mieterbindung mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen. Nutzen Sie zudem die einzigartigen Steuerbegünstigungen der Bundesregierung für eine Sanierung und erhalten Sie so den Wert Ihrer Immobilie sowie Ihres Kapitals.



DENKMALGESCHÜTZE IMMOBILIEN IHRE KAPITALANLAGE MIT STIL

DENKMALGESCHÜTZTE IMMOBILIEN STELLEN AUFGRUND IHRER BESONDEREN EIGENSCHAFTEN WIE ZUM BEISPIEL DER SCHÖNEN ARCHITEKTUR UND DEN ATTRAKTIVEN LAGEN FÜR VIELE PRIVATE INVESTOREN EINE EINZIGARTIGE KAPITALANLAGE DAR.

Neben ihrem Alleinstellungsmerkmal als Werke deutscher Baukunst mit oftmals eindrucksvoller Historie als Zeugnis der Vergangenheit, sind es vor allem hohe Verkaufs- und Mietrenditen, die Investitionen in schützenswerte Kulturgüter 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 kulturelles Erbe zu erhalten, unterstützt die Bundesregierung die Sanierung denkmalgeschützter Immobilien mit unvergleichlichen, weltweit einmaligen Steuerbegünstigungen und arbeitet mit zukünftigen Investoren Hand in Hand.

EXKLUSIVES WOHNEN UND GUTE RENDITE

In Zeiten unstetiger Kapitalmärkte rücken stabile Wertanlagen wie Immobilien wieder in den Vordergrund. Unabhängig von Inflation oder Krisen kann insbesondere die Investition in eine denkmalgeschützte 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 Zuhause, entsteht eine höhere Mieterbindung, die wiederum langfristig gesicherte Mieteinnahmen mit sich bringt.

Neben einer Rückbesinnung auf traditionelle Anlagemöglichkeiten, motivieren auch gute Kre-



ditzinsen sowie interessante Steuervergünstigungen private Anleger, in eine denkmalgeschützte Immobilie zu investieren.

Zusammengefasst: Eine Denkmal-Immobilie ist durch ihre Seltenheit, ihre Exklusivität sowie ihren Unikat-Status krisenfest, währungsunabhängig und inflationssicher.

DIE DREI TRAGENDEN SÄULEN IHRER DENKMAL-IMMOBILIE

IMMOBILIEN MIT HISTORISCHEN WURZELN BIETEN EIGENTÜMERN UND BEWOHNERN VIelfÄLTIGE VORTEILE, DIE SIE MIT UNSERER SPEZIALKOMPETENZ OPTIMAL NUTZEN.

Durch den Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie investieren Sie in eine der inflationssichersten Kapitalanlagen und tragen zum Erhalt schützenswerter Kulturgüter bei. Nicht nur Mieter wissen diesen ganz besonderen Wohnraum zu schätzen, auch der Fiskus honoriert Ihre Kapitalanlage und trägt dazu bei, dass Ihr Vermögen auch langfristig gut angelegt ist.

01

INTERESSANTE ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN

Vater Staat gewährt für den Erhalt wertvollen Kulturgutes interessante Steuervorteile. Bei gewerblicher Nutzung einer Denkmal-Immobilie – wie etwa Vermietung – können die gesamten vom Anleger getragenen Sanierungskosten über 12 Jahre steuermindernd abgeschrieben werden. Dadurch sinkt die Steuerlast des Anlegers beträchtlich. Dies ist eine der letzten Möglichkeiten in Deutschland, Vermögen aus ersparten Steuern zu bilden.

02

LAUFENDE EINNAHMEN

Aufgrund der Lage, der liebevollen Komplettsanierung und nicht zuletzt der luxuriösen Ausstattung, entsteht bei den Bewohnern eines solchen Gebäudes ein unvergleichbares Wohngefühl. Die Lebenszufriedenheit in Deutschlands Städten liegt über dem Durchschnitt, wie seit 1990 regelmäßig durchgeführte Umfragen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zeigen. Leben und Wohnen in der Stadt sind wieder attraktiv. Hochwertiger, individueller Wohnraum in interessanten, oft historisch gewachsenen Quartieren mit guter Infrastruktur ist deshalb gut zu vermieten und sichert auch langfristig steigende Mieterträge.

03

INFLATIONSSCHUTZ

Nicht zuletzt gehören Immobilien zu den inflationssichersten Kapitalanlagen. Vor allem dem Denkmalschutz-Bau kommen dabei seine Exklusivität und Individualität zugute. Denn gewohnt wird immer und die Wohn-Ansprüche steigen. Dies bietet Sicherheit, sei es für künftige Mieteinnahmen oder für den lukrativen Verkauf. Übrigens: Wird eine Denkmal-Immobilie frühestens nach 12 Jahren veräußert, entfällt die Abgeltungssteuer – der Gewinn kann dann also steuerfrei vereinnahmt werden.



STELLEN SIE IHR VERMÖGEN AUF EIN ZUKUNFTSFÄHIGES FUNDAMENT

Mit einer Denkmal-Immobilie erwerben Sie ein Unikat und schützen Ihr Kapital am krisensicheren deutschen Immobilienmarkt optimal vor Inflation. Wir finden die passende Immobilie für Ihre Investitionsziele und beraten Sie umfassend zu den attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten.



SCHREIBEN SIE DIE SANIERUNG AB – UND NICHT IHR KAPITAL

Der prozentuale Abschreibungssatz für denkmalgeschützte Immobilien liegt deutlich höher, als für Bestands- und Neubau-Immobilien. Nutzen Sie diesen erheblichen Steuer-Vorteil, um Ihre Kapitalanlage auch langfristig zu sichern.

WIE SIE DURCH EINE SANIERUNG DIE STEUERLAST SENKEN

MIT DER RICHTIGEN ABSCHREIBUNGSART HOLEN SIE SICH BEI EINER SANIERUNG IHRER DENKMALGESCHÜTZTEN IMMOBILIE VIEL GELD VOM STAAT ZURÜCK.

Auf Basis des Baujahrs und der Höhe der Sanierungskosten gewährt der Gesetzgeber derzeit für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, für die Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung („Herstellungskosten“) sowie den Kaufpreis des Gebäudes bis zu 100 Prozent steuerlich abzugsfähige Abschreibungsmöglichkeiten (Denkmalschutzabschreibung nach §§ 7 h, 7 i und 10 f des EStG). Im folgenden finden Sie Abschreibungsarten im Vergleich:



BESTANDSIMMOBILIEN

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



NEUBAUIMMOBILIEN

- 2 % p.a. über 50 Jahre



DENKMAL-IMMOBILIEN NACH §§ 10 F DES EStG (EIGENNUTZUNG/SELBSTBEZUG)

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

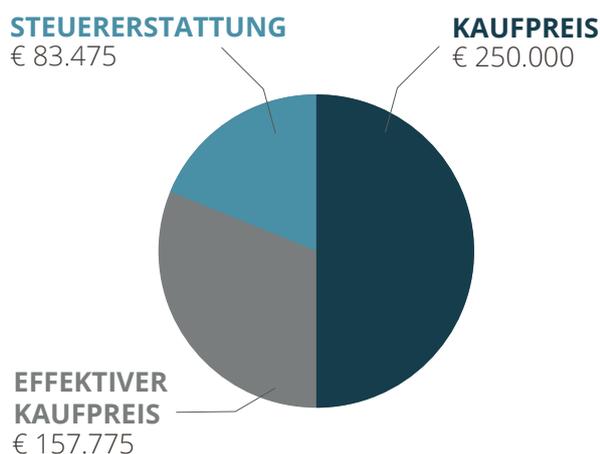


DENKMALSCHUTZ-IMMOBILIEN NACH §§ 7 H, I DES EStG (VERMIETUNG)

- 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

BEISPIELRECHNUNG FÜR DEN KAUF EINER DENKMAL-IMMOBILIE

DER ERWERB EINER DENKMALGESCHÜTZTEN IMMOBILIE RECHNET SICH IMMER – MIT EINEM ERFAHRENEN PARTNER AN IHRER SEITE, DER AUSSCHLIESSLICH DARAUFGESPEZIALISIERT IST.



Mit der Investition in eine Denkmalimmobilie können Sie als Kapitalanleger oder Selbstnutzer hohe steuerliche Abschreibungen nutzen. Diese sind in dieser Höhe nur noch bei Denkmal- bzw. Sanierungsobjekten möglich. Zusätzlich haben Sie bei diesen Objekten einen sehr hohen Sanierungsanteil in Höhe von bis zu 75% des Kaufpreises.

BEISPIELRECHNUNG ETW 70M²

Kaufpreis	€ 250.000
Eigenkapital	€ 17.500
ZvE	€ 120.000 / verheiratet € 60.000 / ledig

ERGEBNIS FÜR DIE ERSTEN 12 JAHRE DER INVESTITION

Steuererstattung in 12 Jahren	€ 83.475
Tilgungs Zuschuss	€ 17.500
Effektiver Kaufpreis	€ 149.025

Durch die hohe steuerliche Abschreibung der Sanierungskosten können (abhängig von der persönlichen Situation des Erwerbers) sehr hohe Renditen erzielt werden. Bei einer vergleichbaren, steuerpflichtigen Kapitalanlage als Einmalanlage mit linearer Verzinsung müsste je nach persönlichem Steuersatz eine Rendite von deutlich über 10% erzielt werden, um bei Anlage des Eigenkapitals über 12 Jahre ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

BEISPIELRECHNUNG DENKMAL-WOHNUNG

Baujahr 1900 | 70m² Wohnfläche

Zinsvergünstigtes KfW Darlehen	€ 70.000
Tilgungszuschuss 25% =	€ 17.500
Kaufpreis	€ 250.000
KfW Darlehen	€ 70.000
mit Tilgungszuschuss 25%	€ 17.500
Abzugsfähige Sanierungskosten, (75%)	€ 187.500
Altbauanteil 15%	€ 37.500
Grund und Boden 10%	€ 25.000

DER KÄUFER

Ledig | Wohnsitz Baden-Württemberg | kirchensteuerpflichtig

Jahreseinkommen	€ 80.000
Steuersatz	42%
Steuerlast pro Jahr	€ 23.270
über 12 Jahre	€ 279.250

Abschreibung bei Vermietung

Steuerlast ohne Denkmal-Immobilie	€ 279.250
Steuerlast mit Denkmal-Immobilie	€ 196.000
Steuerersparnis	€ 83.475
Kosten der Immobilie effektiv	€ 157.775
Tilgungszuschuss	€ 17.500

IHRE VORTEILE DURCH SONDER-AFA

Regulärer Kaufpreis pro Quadratmeter	€ 3.570
Kaufpreis pro Quadratmeter nach 12. AfA-Jahr	€ 2.378
Kaufpreis pro Quadratmeter nach KfW-Zuschuss	€ 2.128

VERWIRKLICHEN SIE IHRE INVESTITIONSZIELE SCHNELLER UND SICHERER

Auf unserer Homepage finden Sie stets eine Auswahl sorgfältig geprüfter Denkmal-Immobilien, die zum Verkauf stehen. Selbstverständlich nehmen wir auch gern Ihren individuellen Suchauftrag persönlich entgegen und finden das Baudenkmal, das Ihre Wünsche optimal erfüllt.



IHRE INVESTITIONSVORTEILE AUF EINEN BLICK

OB STEUERVORTEILE, NACHSTEUERRENDITE ODER KFW-FÖRDERUNG - MIT UNS HOLEN SIE DAS BESTE AUS IHRER DENKMALGESCHÜTZTEN IMMOBILIE HERAUS.

Denkmalschutz ist in der Bundesrepublik Ländersache. Es gibt also 16 verschiedene Denkmalschutzgesetze, welche die objektiven Bedingungen festlegen, damit eine Immobilie als Baudenkmal benannt werden kann. Als Experten mit langjähriger Erfahrung kennen wir die jeweiligen länderrechtlichen Bestimmungen genau und helfen Ihnen dabei, sowohl die steuerlichen Begünstigungen als auch die vielen weiteren Potenziale einer Denkmal-Immobilie voll auszuschöpfen.



- ✓ Realisierung hoher Steuervorteile
- ✓ Bis zu 75% des Kaufpreises absetzbar (AfA)
- ✓ Abschreibungen nach (§§ 7h, 7 i, 10 f des EStG) staatlich garantiert
- ✓ Mögliche Nachsteuerrendite bis zu 6,5% pro Jahr
- ✓ Verkaufsgewinne nach 10 Jahren steuerfrei
- ✓ Festpreis und Fertigstellung garantiert
- ✓ Teilweise TÜV Gutachten und baubegleitendes TÜV-Controlling
- ✓ Attraktive Fördermittel durch KfW-Bank möglich
- ✓ Regelmäßige Mieteinnahmen
- ✓ Inflationsschutz

WIR SIND BEIM BAUDENKMAL-KAUF VON A BIS Z GANZ FÜR SIE DA

NUTZEN SIE UNSEREN GANZHEITLICHEN SERVICE: VOM ERSTEN KENNENLERNEN ÜBER DIE IMMOBILIENSUCHE UND KAUFABWICKLUNG BIS HIN ZUR MIETSONDERVERWALTUNG.

Der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie ist ein komplexer Vorgang und eine große Herausforderung, die genaue Fachkenntnis und sorgfältige Arbeit erfordert. Die umfassende Beratung bei der Objektauswahl, die Unterstützung bei der Vertragsabwicklung oder auch der Vermietungsservice sind deshalb nur einige der vielen Aufgaben, die wir professionell für Sie übernehmen.



UNSERE DIENSTLEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

- ✓ Deutschlandweite Beratung bei der Objektauswahl
- ✓ Erstellung von Wirtschaftlichkeits-, Steuervorteils- und Rentabilitätsberechnungen
- ✓ Finanzierungsberatung unter Berücksichtigung staatlicher Förderprogramme, z.B. KFW-Mittel
- ✓ Besichtigungstermine am Objekt und Referenzobjekte bzw. Musterwohnung
- ✓ Unterstützung bei der Vertragsabwicklung
- ✓ Persönliche Begleitung zum Beurkundungs-/Notartermin
- ✓ Professionelle Verkaufsnachbetreuung (After Sale Service)
- ✓ Vermietungsservice
- ✓ Mietsonderverwaltung und/oder Mietpool



SETZEN SIE BEI DENKMALIMMOBILIEN AUF MAXIMALE KOMPETENZ

Die Rendite Ihrer denkmalgeschützten Immobilie hängt von vielen Faktoren ab. Eine professionelle Beratung und Wirtschaftlichkeitsberechnung sind ebenso wichtig wie kompetente Unterstützung bei der Vertragsabwicklung - und bei uns in erfahrenen, zuverlässigen Händen.

PROFITIEREN SIE VON UNSERER
LEIDENSCHAFT FÜR BAUDENKMÄLER

HANSAFINANZMARKETING GMBH & CO. KG

NIEDERLASSUNG HAMBURG

Flughafenstr. 52 a · Im Airport-Center · 22335 Hamburg
Tel.: 040 - 532 99 194

NIEDERLASSUNG HEILBRONN

Kaiserstr. 27 · 74072 Heilbronn
Tel.: 07131 - 271 03 90

 info@investition-baudenkmal.de

 www.investition-baudenkmal.de