

# Denkmäler bieten das gewisse Etwas und sparen Steuern

Der Fiskus fördert die Investition in denkmalgeschützte Wohnungen vergleichsweise großzügig. Gerade deshalb sollten Anleger die Angebote genau prüfen.

Anne Wiktorin  
Köln

**S**tuckdecke, Kreuzgewölbe, Barockfassade: In einem denkmalgeschützten Haus zu leben, hat zweifellos seinen Reiz. Besonders dann, wenn das kunsthistorisch wertvolle Erbe vergangener Bauepochen so umfassend saniert wurde, dass niemand auf Wohnkomfort verzichten muss.

Wichtiger als das besondere Etwas des Denkmals allerdings sind im Verkaufsgespräch die steuerlichen Vorteile, die es bietet. Denn sowohl Selbstnutzern als auch Kapitalanlegern winkt die attraktive Denkmal-Afa (Absetzung für Abnutzung). Wer selbst ins Denkmal einzieht, kann 90 Prozent der anre-

chenbaren Kosten bei der Einkommensteuererklärung geltend machen - verteilt auf zehn Jahre. Kapitalanleger, die ihre denkmalgeschützte Wohnung vermieten, können sogar 100 Prozent der Kosten abschreiben, dies allerdings über zwölf Jahre: jährlich neun Prozent in den ersten acht Jahren, weitere jeweils sieben Prozent in den verbleibenden vier Jahren. Absetzbar sind alle Kosten, die zur „Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind“, heißt es im Gesetz.

Das klingt verlockend, zumal es sonst kaum noch Steuergeschenke für Immobilienkäufer gibt. Doch birgt die hohe Steuerersparnis auch die Gefahr, dass Kunden falschen

Versprechungen glauben. Vor allem bei schlüsselfertigen Angeboten spezialisierter Bauträger sollten Käufer genau hinschauen und sich Referenzen vorlegen lassen, rät Wolfgang Hornbruch, Steuerberater der Wirtschaftskanzlei DHPG in Gummersbach. „In Aussicht gestellte Abschreibungsquoten von mehr als 90 Prozent des Verkaufspreises sind oft unrealistisch“, warnt er. Die Kölner Pantera, die zurzeit 21 Denkmal-Wohnungen auf dem Gelände der Abtei Kornelimünster in Aachen anbietet, kalkuliert, dass Anleger etwa 70 Prozent des Kaufpreises als Denkmal-Afa abschreiben können. „Diese Quote wird aktuell nur selten erreicht“, sagt Pantera-Chef Michael Ries.