

STEUERSPARMODELL

Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie

von Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg, Rösrath, www.instrumenta.de

Die Flucht in Immobilien-Sachwerte ist wieder ein Thema. Doch wie reagiert der Markt, wenn die Nachfrage nach rentablen Objekten das Angebot übersteigt? Über steuerliche Gestaltungen mittels erhöhter Abschreibungen wird die magere Rendite vor Steuern aufgepeppt. Anbieter/Initiatoren setzen verstärkt auf Denkmalschutz-Immobilien, weil sich direkt in den ersten Jahren über die erhöhte AfA bessere Nach-Steuer-Renditen darstellen lassen. Die erhöhte AfA am Anfang wirkt aber für den Anleger wie ein Pendel, dass ab dem 13. Jahr auf die andere Seite schlägt. Der Steuerberater kann diesem Effekt über alternative Finanzierungsvorschläge entgegenwirken. |

1. Abschreibungsgrundlagen

Für den Kontext dieses Beitrages kommen zwei Abschreibungsmöglichkeiten in Betracht: § 7h EStG (Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) und § 7i EStG (Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen). Nach beiden Vorschriften kann abweichend von der AfA nach § 7 EStG i.H. von 2 bzw. 2,5 % erhöhte AfA bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden vier Jahren abgesetzt werden. Bis zum Ende des zwölften Jahres kann der Sanierungsaufwand komplett abgeschrieben werden. Das sind zu diesem Zeitpunkt 76 % mehr als bei einer klassischen Immobilie. In den folgenden 38 Jahren wird dieser Vorteil sukzessive abgeschmolzen.

	Altsubstanz		Sanierungsaufwand		
	„normal“	Denkmal	„normal“	Denkmal	Differenz kum.
1. Jahr	2 %	2 %	2 %	9 %	+ 7 %
2. Jahr	2 %	2 %	2 %	9 %	+ 14 %
3. Jahr	2 %	2 %	2 %	9 %	+ 21 %
4. Jahr	2 %	2 %	2 %	9 %	+ 28 %
5. Jahr	2 %	2 %	2 %	9 %	+ 35 %
6. Jahr	2 %	2 %	2 %	9 %	+ 42 %
7. Jahr	2 %	2 %	2 %	9 %	+ 49 %
8. Jahr	2 %	2 %	2 %	9 %	+ 56 %
9. Jahr	2 %	2 %	2 %	7 %	+ 61 %
10. Jahr	2 %	2 %	2 %	7 %	+ 66 %
11. Jahr	2 %	2 %	2 %	7 %	+ 71 %
12. Jahr	2 %	2 %	2 %	7 %	+ 76 %
13. Jahr	2 %	2 %	2 %	0 %	+ 74 %
14. Jahr	2 %	2 %	2 %	0 %	+ 72 %
15. Jahr	2 %	2 %	2 %	0 %	+ 70 %

Abschreibungsmodelle für bestimmte Immobilien

Erhöhtes AfA-Volumen über zwölf Jahre

2. Grunddaten des Musterfalls

Das Mandantenehepaar (Jahrgang 1970, 43 Jahre alt, zusammen veranlagt) beabsichtigt im Dezember 2013 eine denkmalgeschützte Immobilie zu erwerben, um die Denkmal-AfA noch 2013 nutzen zu können. Der Inflationssatz und die Alternativverzinsung des Eigenkapitals sollen jeweils 2 % p.a. betragen.

Erwerb einer
Denkmal-Immobilie

■ Liquiditätssituation des Mandanten

Zu versteuerndes Einkommen	100.000 EUR
./. Steuern	- 21.347 EUR
./. gesetzliche Sozialversicherung	- 17.200 EUR
./. lfd. Nebenkosten Eigenheim	- 4.800 EUR
Zur „freien“ Verfügung	56.653 EUR
Das sind im Monat:	4.721 EUR

■ Eckdaten der Anschaffung

Anschaffungszeitpunkt	1.12.13
Anschaffungskosten	
Altsubstanz	48.000 EUR
Sanierungsaufwand	240.000 EUR
Grundstück	32.000 EUR
Grunderwerbsteuer (5 %)	16.000 EUR
Weitere Erwerbsnebenkosten (ca. 1,5 %)	5.000 EUR
Gesamt-Anschaffungskosten	341.000 EUR
Verkehrswert (AK ohne Erwerbsnebenkosten)	320.000 EUR
Wertentwicklung p.a.	1 %
Eigenkapital (vorhanden)	85.000 EUR
Fremdkapital (benötigt)	256.000 EUR
Zinssatz über 10 Jahre fest	3,0 %
Anfänglicher Tilgungssatz	3,5 %
Annuität im Monat	1.387
Laufzeit bis (Alter: 63 Jahre)	Feb 2034
Mieteinnahmen (13 EUR kalt pro qm/Monat; 80 qm)	12.480 EUR p.a.
Mietsteigerung p.a.	1 %
Instandhaltungskostenpauschale (p.a.)	
1 % der Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten	3.200 EUR
Steigerung (= Inflationsrate)	2 %

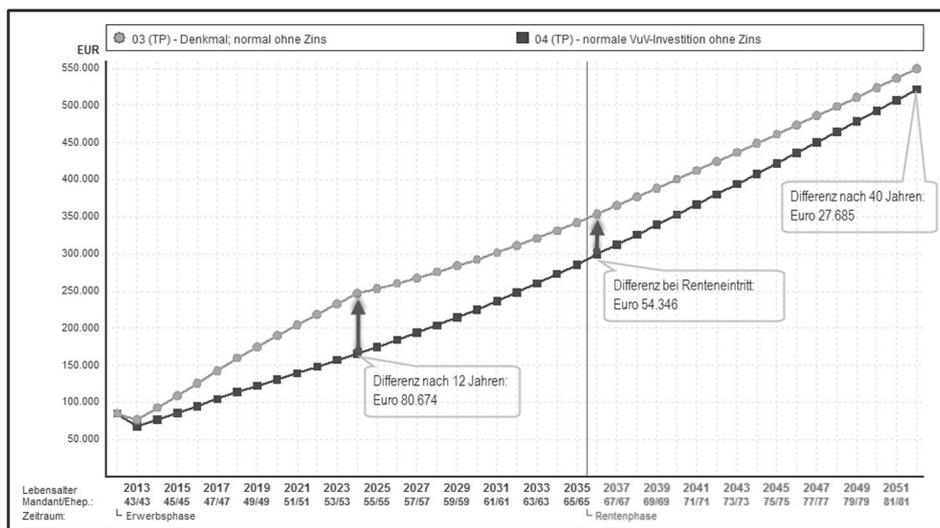
3. Welchen Vorteil bringt die Denkmal-AfA langfristig?

Durch die schnellere steuerliche Abschreibung werden gegenüber einer Investition in eine Vermietungsimmobilie mit normalem Abschreibungsverlauf in den ersten 12 Jahren steuerliche Verluste generiert, die – ein entsprechendes Ausgleichspotenzial und eine hohe steuerliche Belastung vorausgesetzt – zu Steuerersparnissen führen, die die Nach-Steuer-Rendite gegenüber der Vor-Steuer-Rendite verbessern.

3.1 Vergleich ohne Alternativ-Verzinsung

Wenn man in beiden Fällen die kumulierte Liquidität nach Steuern nicht verzinst, erkennt man den rein steuerlich induzierten Vorteil aus der Denkmal-AfA.

Der unverzinsten Nettovermögensvergleich (Grafik 1) zeigt, dass sich bis zum Ende der Denkmal-AfA ein Vorteil von ca. 80.000 EUR bildet, der Schritt für Schritt abschmilzt. Nach Ende des Darstellungszeitraums von 40 Jahren ist der Vorteil auf ca. 27.000 EUR geschmolzen und nach 50 Jahren bleibt nur eine kleine Restdifferenz, die sich aus den unterschiedlichen Steuerwirkungen der AfA im Erwerbsleben und im Rentenalter ergibt.



Grafik 1: Nettovermögensvergleich

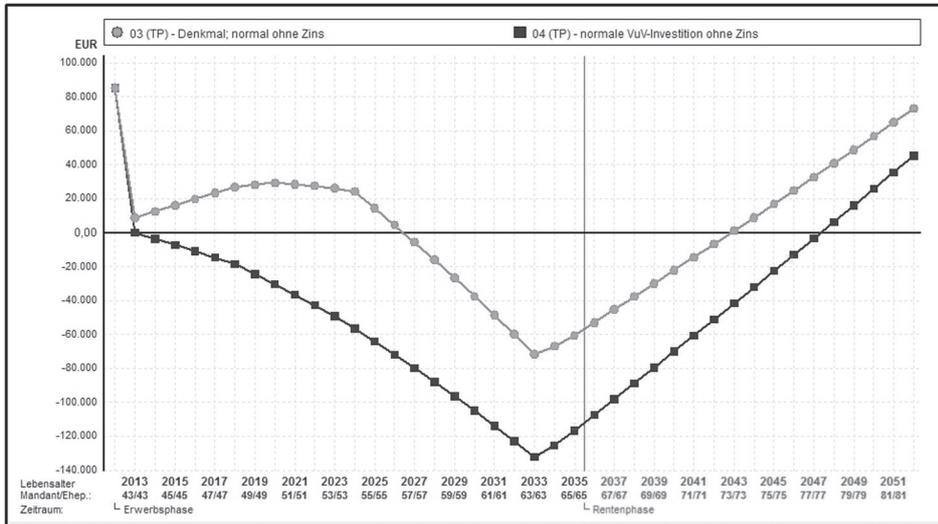
Die kumulierte Liquidität aus der Immobilieninvestition (Grafik 2) unterscheidet sich in beiden Konstellationen grundlegend. Wird in eine **Immobilie mit normalem AfA-Verlauf** investiert, ergeben sich in der Regel zwei Phasen. In Phase 1 während der Laufzeit der Finanzierung muss meistens eine liquide Unterdeckung hingenommen werden, weil die Mieteinnahmen genügen, um Zins und Instandhaltung komplett abzudecken, die Darlehenstilgung aber nur zum Teil zu bedienen. In Phase 2 nach dem Ende der Finanzierung erhält der Investor aus der Immobilie jedes Jahr eine positive Liquidität, die er z.B. als Baustein der Altersvorsorge nutzt. Bei einer **Denkmalschutz-Immobilie** ergeben sich in der Regel drei Phasen. Den beiden geschilderten Phasen ist eine weitere Phase vorgeschaltet, in der durch die Steuerwirkung der erhöhten AfA in den ersten zwölf Jahren eine positive Liquidität erzielt wird. In diesen ersten zwölf Jahren trägt sich die Denkmalschutz-Immobilie komplett selbst und er-

Mehr AfA bedeutet mehr ausgleichsfähige Verluste

Vermögensvorteil „kippt“ am Ende des Mehr-AfA-Zeitraums

Liquiditätseffekt der Steuerersparnis

hört sogar in den meisten Fällen das Familieneinkommen. Nach Ende der Finanzierung erhält man auch hier eine positive Liquidität aus der Immobilie.

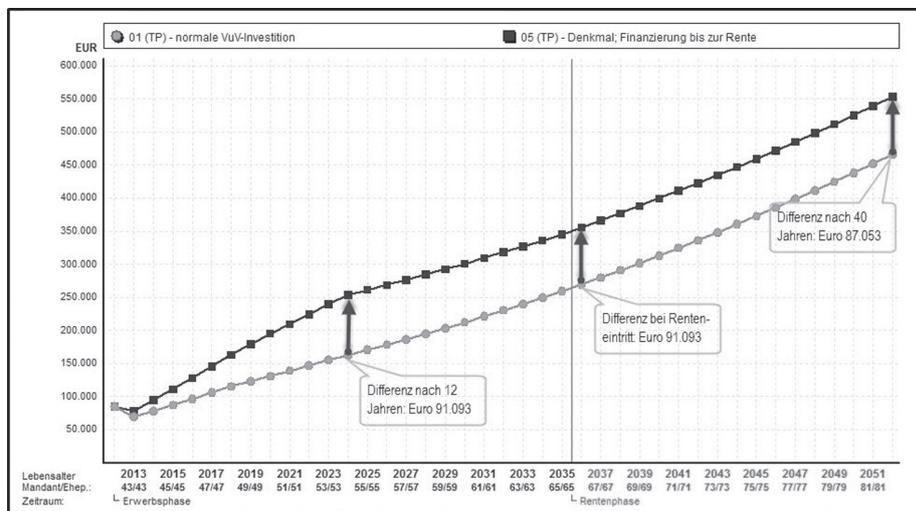


Grafik 2: Vergleich der kumulierten Liquidität

3.2 Vergleich mit Alternativ-Verzinsung 2 %

Wenn man die kumulierte Liquidität mit 2 % p.a. verzinst, erkennt man, wie hoch neben dem rein steuerlich induzierten Vorteil der Vorteil des schnelleren Liquiditätsrückflusses ist.

Der verzinste Nettovermögensvergleich (Grafik 3) zeigt, dass sich bis zum Ende der Denkmal-AfA ein Vorteil von ca. 91.000 EUR bildet. Das sind ca. 11.000 EUR mehr als im unverzinsten Fall. Dieser Vorteil schmilzt zwar während der Restlaufzeit der Finanzierung leicht ab, pendelt sich aber bei ungefähr 87.000 EUR ein. Diese relativ konstante Differenz wird von den Parametern Einkommenshöhe und Zinssatz beeinflusst. Es bleibt aber bei einem deutlichen absoluten Vorteil.



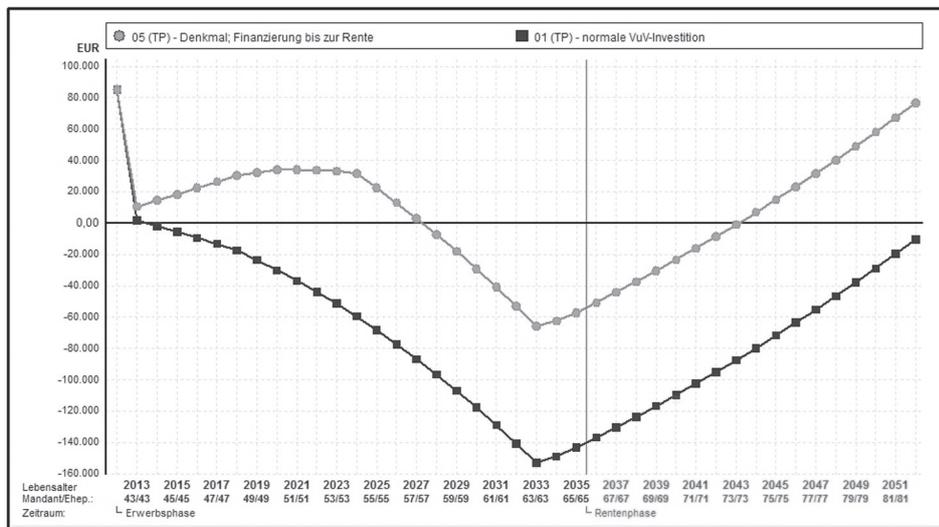
Grafik 3: Nettovermögensvergleich mit Verzinsung 2 %

Verzinsung der kumulierten Liquidität

Vermögensvorteil bleibt in etwa nach Ende des Mehr-AfA-Zeitraums

Die kumulierte freie Liquidität mit Verzinsung unterscheidet sich ebenfalls: Auch hier ergibt sich bei der Denkmal-Immobilie ein anderer Verlauf, der sich durch Liquiditätsüberschüsse wegen des Steuereffekts in den ersten zwölf Jahren auszeichnet. Nach Ende der Finanzierung erhält man auch hier eine positive Liquidität aus der Immobilie. In der Spitze (2033 = Ende der Finanzierung) müssen nur 65.000 EUR investiert werden, während bei der normalen Immobilie in der Spitze 152.000 EUR benötigt werden. Voraussetzung: Die Liquiditätsrückflüsse in den ersten Jahren werden gespart und nicht konsumiert.

Auch hier wirkt sich der Steuereffekt aus



Grafik 4: Vergleich der kumulierten Liquidität

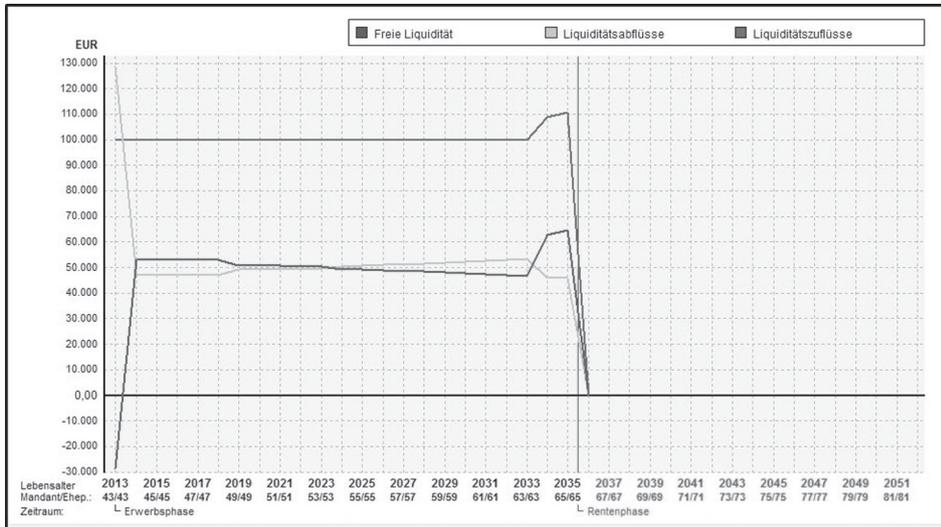
4. Besondere Gefahren bei der Investition mit Denkmal-AfA

Initiatoren werben gerne mit dem sich finanziell selbst tragenden Modell. Das ist für die ersten 12 Jahre auch richtig. Die liquide Situation kann aber danach kippen. Wenn man eine Vermietungsimmobilie annuitätisch finanziert, bleibt die Liquidität konstant, der Zinsanteil sinkt jedoch. Dadurch wird der Steuereffekt immer geringer und die liquide Nach-Steuer-Belastung immer größer. Bei der normalen Vermietungsimmobilie wächst deshalb die liquide Unterdeckung während der Finanzierungsphase relativ konstant an. Wenn die Finanzierung auf den Renteneintritt abgestimmt wird, ergibt sich die höchste Nach-Steuer-Belastung in den Lebensjahren von 60 bis 65. Das erleichtert eine Anpassung des Lebensstandards an die verfügbaren liquiden Mittel.

Was Initiatoren solcher Modelle gerne verschweigen

	2014	Ab 2033
Zu versteuerndes Einkommen	100.000 EUR	100.000 EUR
./. Steuern	- 20.925 EUR	- 21.326 EUR
./. gesetzliche Sozialversicherung	- 17.200 EUR	- 17.200 EUR
./. lfd. NK Eigenheim (2 % Inflation)	- 4.896 EUR	- 7.128 EUR
./. liquides Ergebnis Immobilie	- 4.039 EUR	- 7.690 EUR
Zur „freien“ Verfügung	52.940 EUR	46.656 EUR
Das sind im Monat 12 % weniger!	4.411 EUR	3.888 EUR

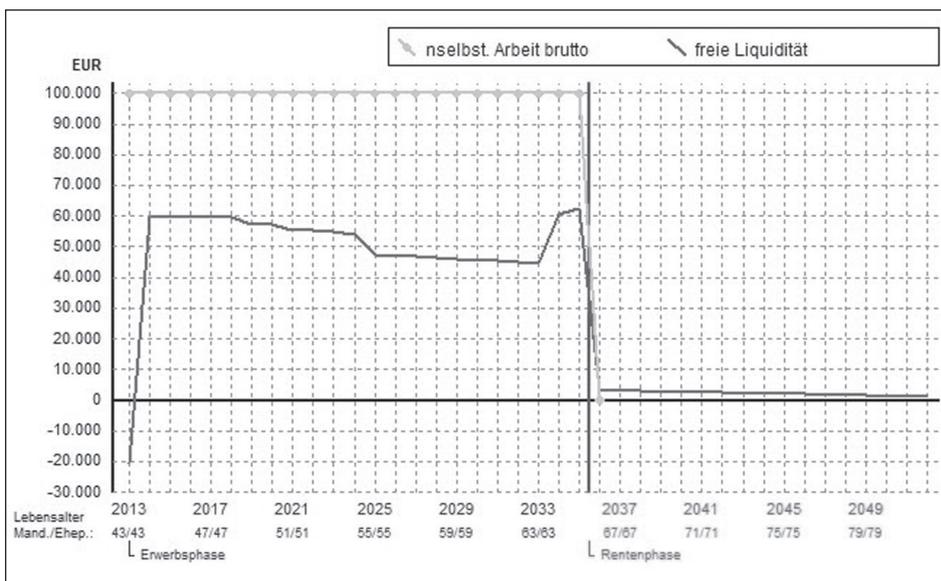
Grafik 5 zeigt für die normale Vermietungsimmoblie, dass sich im Laufe der Jahre die freie Liquidität p.a. nach Steuern nur sehr langsam verändert. Der Anstieg in den Jahren 2034 und 2035 resultiert aus dem Ende der Immobilienfinanzierung 2033.



Grafik 5: Veränderung der freien Liquidität p.a.

Grafik 6 zeigt, dass sich durch die Denkmal-Investition in den ersten Jahren eine liquide Verbesserung von ca. 4.000 EUR p.a. bzw. 6.000 EUR p.a. im Vergleich zur normalen Vermietungsimmoblie ergibt. Die Familie hat also ein höheres Ausgangsniveau; denn durch die Denkmal-Immobilie steigt das Familieneinkommen (und die Neigung, sich etwas zu gönnen).

Mehr Liquidität lässt auch den Lebensstandard steigen



Grafik 6: Veränderung der freien Liquidität p.a. mit Denkmal-Investition

Nach dem Auslaufen der Denkmal-AfA ab dem 13. Jahr sinkt die verfügbare Liquidität von 54.140 EUR (2024) auf 47.310 EUR (2025). Das sind 550 EUR pro Monat weniger. Die Gefahr ab dem 13. Jahr liegt also darin, dass man sich bis dahin an die höhere verfügbare Liquidität gewöhnt hat und die Überschüsse in den ersten Jahren nicht zurücklegt, sondern konsumiert. Man gewöhnt sich an den erhöhten Lebensstandard. Die Verschlechterung beträgt ca. 1.250 EUR im Monat bzw. 25 %.

Absinken der
Liquidität

	2014	2033
Zu versteuerndes Einkommen	100.000 EUR	100.000 EUR
./. Steuern	- 14.261 EUR	- 23.383 EUR
./. gesetzliche Sozialversicherung	- 17.200 EUR	- 17.200 EUR
./. lfd. NK Eigenheim (2 % Inflation)	- 4.896 EUR	-7.128 EUR
./. liquides Ergebnis Immobilie	-4.039 EUR	- 7.690 EUR
Zur „freien“ Verfügung	59.604 EUR	44.599 EUR
Das sind im Monat 25 % weniger!	4.967 EUR	3.716 EUR

Wenn dann zusätzlich ein Ehepartner nicht bis zum 65. Lebensjahr Vollzeit arbeiten kann und ein Teil des verfügbaren Einkommens wegfällt, kann dies deutliche Folgen auf die verfügbare Liquidität haben.

PRAXISHINWEIS | Dies gilt insbesondere dann, wenn Mandanten – durch die anfänglich „positiven“ Erfahrungen mit Denkmalschutz-Immobilie – bis zum Rentenalter mehrere Immobilien dieser Art erworben haben.

5. Konsequenzen für die Finanzierung der Denkmal-Immobilie

Nun wollen wir untersuchen, ob sich durch eine geschicktere Finanzierung die in Tz. 4 dargestellte Liquiditätsverschlechterung vermeiden lässt und welche Auswirkungen dies auf die Wirtschaftlichkeit der Investition hat. Im **Grundfall** wird die Immobilie annuitätisch mit gleichmäßigem Tilgungsverlauf finanziert, sodass die Immobilie mit Renteneintritt entschuldet ist. Bei **Variante 1** wird sie über 12 Jahre finanziert, sodass sie mit Ende der Denkmal-AfA entschuldet ist. Bei **Variante 2** wird die Finanzierung in Phasen geplant, sodass die liquide Unterdeckung während der Finanzierung gleichmäßig verteilt ist.

Drei Szenarien
werden betrachtet

	Grundfall	Variante 1	Variante 2
Zinssatz (1.-10. Jahr)	3,0 % p.a.	3,0 % p.a.	3,0 % p.a.
anfängliche Tilgung	3,5 % p.a.	7,7 % p.a.	6,0 % p.a.
monatliche Annuität	1.387 EUR	2.283 EUR	1.920 EUR (2013 - 2020) 1.500 EUR (2021 - 2024) 900 EUR (2025 - 2033)
Laufzeit	bis Anfang 2034	bis Ende 2024	bis Ende 2033

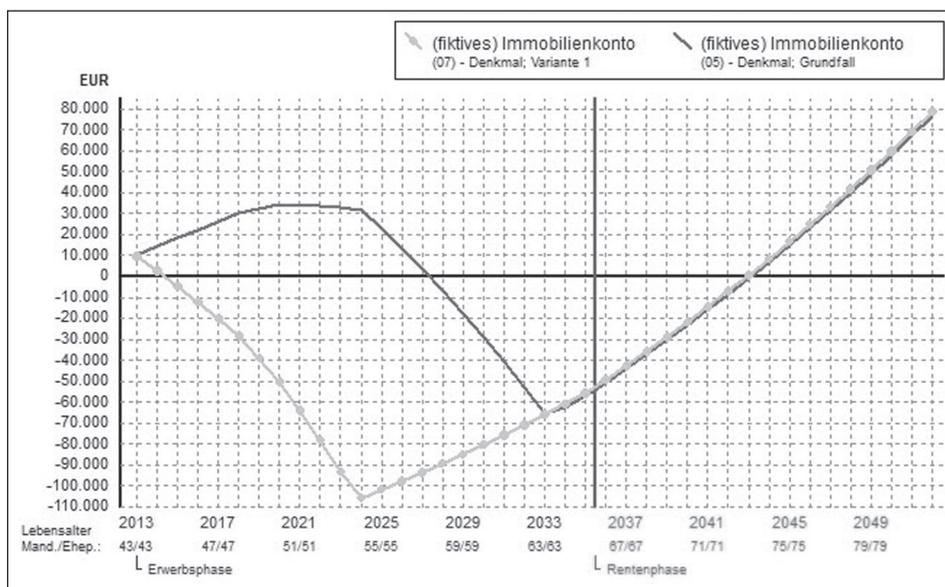
5.1 Vergleich Grundfall – Variante 1

Durch die schnellere Entschuldung wird eine Vorverlagerung des zusätzlichen Liquiditätsbedarfs von den Jahren 2025 bis 2033 in die Jahre 2014 bis 2024 bewirkt. Der Vergleich der gesamten Nettovermögensentwicklung zeigt, dass die Entwicklung in beiden Fällen nahezu identisch ist. Die Gesamtdifferenz ist für die Frage der finanziellen Vorteilhaftigkeit einer Variante angesichts des langen Planungszeitraums zu vernachlässigen. Die Zusammensetzung des Vermögens aus Netto-Immobilienwert (= Verkehrswert der Immobilie ./ Darlehensvaluta) und Stand des fiktiven Immobilienkontos (= kumulierte Liquidität) unterscheidet sich aber stark.

Vorverlagerung des
Liquiditätsbedarfs

■ Erweitertes Nettovermögen (Denkmal) (in EUR)

Variante 1	2014	2019	2025	2036	2052
Nettovermögen	92.114	218.484	364.190	406.316	476.435
Stand Immobilienkonto	2.655	-39.059	-101.802	-49.316	78.799
Summe	94.769	179.425	262.388	357.000	555.214
Grundfall					
Nettovermögen	80.290	146.826	238.810	406.316	476.435
Stand Immobilienkonto	14.388	32.257	22.506	-50.784	76.762
Summe	94.678	179.083	261.316	355.532	553.197
Differenz in EUR	91	342	1.072	1.468	2.017



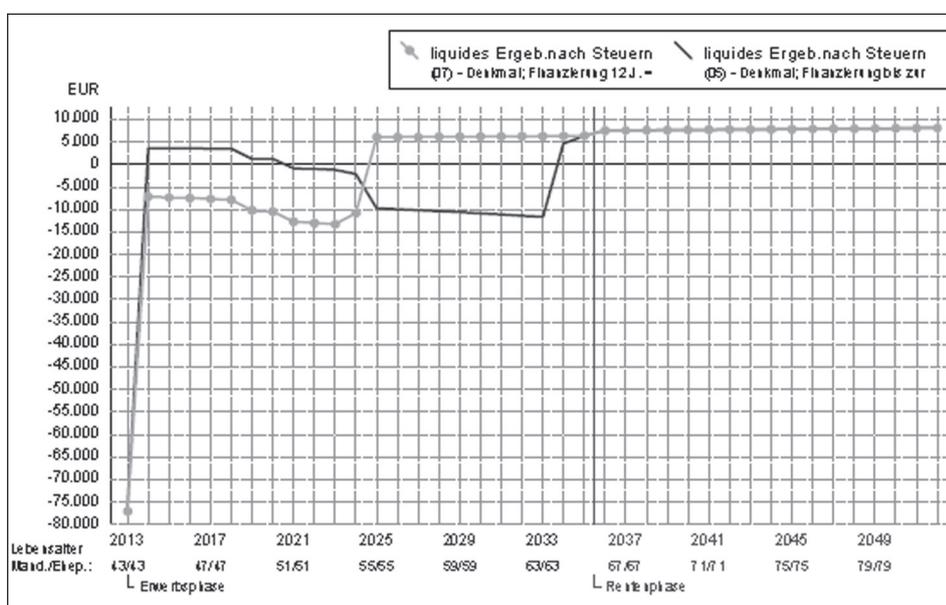
Grafik 7: Vergleich der Wirtschaftlichkeit und des kumulierten Liquiditätsbedarfs

■ Liquidität nach Steuern (Denkmal) (in EUR)

	2014	2019	2025	2036	2052
Variante 1	-7.150	-10.217	6.065	7.571	8.124
Grundfall	3.669	1.276	-9.755	7.571	8.124
Differenz in EUR	-10.819	-11.493	15.820	0	0

Die Darstellung der Liquidität p.a. spiegelt die Auswirkungen auf der Vermögensebene. Durch die geänderte Finanzierung wird die liquide Unterdeckung nach vorne verlagert und damit in eine Phase, in der die Höhe der anderen Einkunftsquellen besser als in den Jahren 2025 bis 2033 geplant werden kann. Die geänderte Finanzierung führt also zu einer Risikominderung hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen aus allen anderen Einkunftsquellen.

Risikominderung
durch
Vorverlagerung



Grafik 8: Vergleich des Liquiditätsbedarfs p.a.

5.2 Vergleich Grundfall – Variante 2

Durch die geänderte Entschuldung wird eine gleichmäßigere Verteilung des zusätzlichen Liquiditätsbedarfs bewirkt.

Gleichmäßigere
Verteilung des
Liquiditätsbedarfs

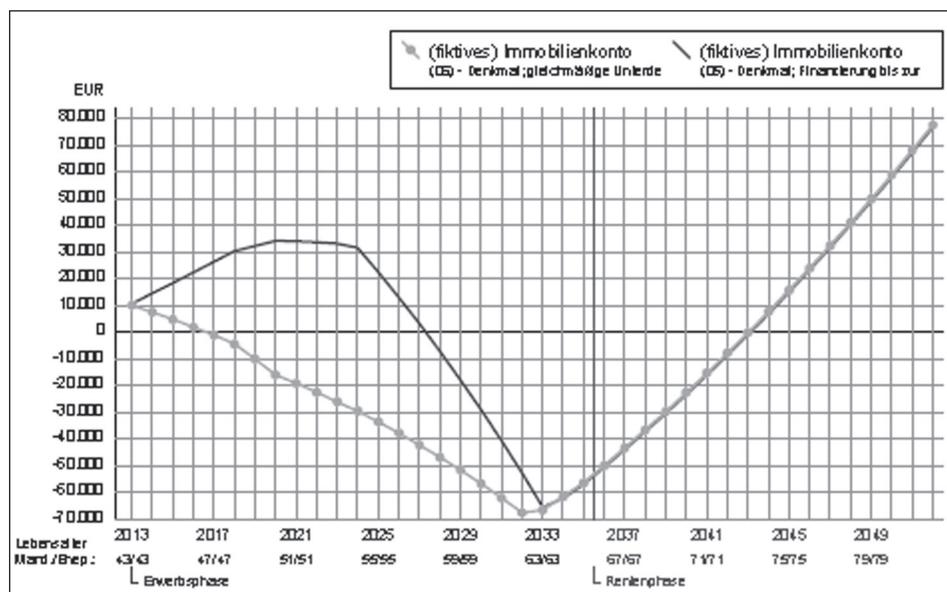
■ Erweitertes Nettovermögen (in EUR)

Variante 2	2014	2019	2025	2036	2052
Nettovermögen	87.324	189.453	295.401	406.316	476.435
Stand Immobilienkonto	7.409	-10.159	-33.688	-50.129	77.661
Summe	94.733	179.294	261.713	356.187	554.096
Grundfall					
Nettovermögen	80.290	146.826	238.810	406.316	476.435
Stand Immobilienkonto	14.388	32.257	22.506	-50.784	76.762
Summe	94.678	179.083	261.316	355.532	553.197
Differenz in EUR	55	211	397	655	899

Der Vergleich der gesamten Nettovermögensentwicklung zeigt auch hier, dass die Entwicklung in beiden Fällen nahezu identisch ist. Die Gesamtdifferenz ist für die Frage der finanziellen Vorteilhaftigkeit einer Variante angesichts des langen Planungszeitraums zu vernachlässigen.

Die Zusammensetzung des Vermögens aus Netto-Immobilienwert und Stand des fiktiven Immobilienkontos unterscheidet sich aber stark.

Nettovermögensentwicklung nahezu identisch



Grafik 9: Vergleich der Wirtschaftlichkeit und des kumulierten Liquiditätsbedarfs

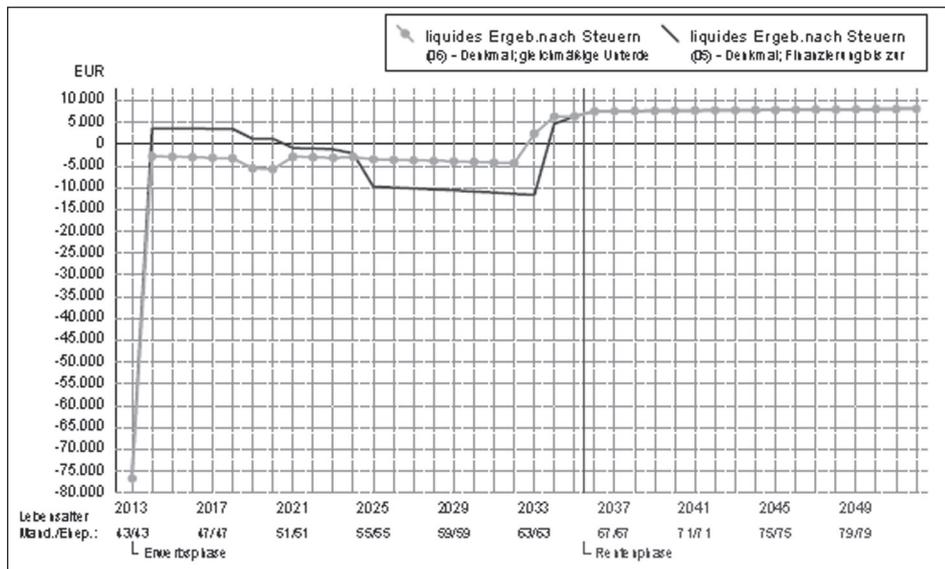
Die Grafik gibt nur die Kontostände der Immobilienkonten wieder und weicht insoweit von der Tabelle ab.

Solange das Immobilienkonto sinkt, muss zusätzliche Liquidität aufgebracht werden. Die negative Spitze des jeweiligen Kontostandes gibt an, wie hoch die zusätzliche Liquidität (inkl. Zinseffekte) ist, die im Laufe der Jahre in die Immobilie investiert werden müssen, um diese zu bewirtschaften. Wenn das Konto steigt, fließt Liquidität aus der Immobilie. Die Phase des Liquiditätsbedarfs in der Ursprungskonstellation erstreckt sich vom Jahr 2025 bis 2033. Durch die geänderte Tilgung muss von Anfang an Liquidität investiert werden, und zwar weiterhin bis zum Jahr 2033. In der Alternative ist der Liquiditätsbedarf pro Jahr ab 2025 geringer. Dies wird in der Darstellung des Liquiditätsvergleichs in der folgenden Grafik besonders deutlich.

Zusätzliche Liquidität erforderlich

■ Liquidität nach Steuern (Denkmal) (in EUR)

	2014	2019	2025	2036	2052
Variante 2	-2.767	-5.559	-3.440	7.571	8.124
Grundfall	3.669	1.279	-9.755	7.571	8.124
Differenz in EUR	-6.436	-6.835	6.315	0	0



Grafik 10: Vergleich des Liquiditätsbedarfs p.a.

Die Darstellung der Liquidität p.a. spiegelt die Auswirkungen auf der Vermögensebene. Durch die geänderte Finanzierung existiert jetzt eine dauerhafte liquide Unterdeckung bis zum Jahr 2033, die sich aber gleichmäßig und nicht so belastend auf den gesamten Finanzierungszeitraum verteilt.

FAZIT | Durch einen geänderten Tilgungsverlauf wird die Wirtschaftlichkeit zumindest in unserer Datenkonstellation kaum berührt. Die Vorteile einer geänderten Finanzierung berühren also die nicht-monetären Aspekte wie z.B. die Risikoverteilung hinsichtlich der Planbarkeit der anderen Einkünfte und die Auswirkung auf den Verlauf des verfügbaren Einkommens der Familie.

ZUM AUTOR | Der Autor ist Geschäftsführer der Instrumenta GmbH - Beratungswerkzeuge für Steuerberater und seit vielen Jahren als Referent und Autor zum Thema Private Finanzplanung tätig. Als gelernter Steuerberater hat er das Beratungsfeld private Finanzplanung mehrere Jahre selber in der Praxis umgesetzt. Die Berechnungen und Grafiken in diesem Beitrag wurden mit der Software PriMa Plan erstellt.

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Finanzierung: Bauspardarlehen - Zuteilung annehmen oder nicht? (Klinkenberg, PFB 13, 282)
- Private Finanzplanung: Lohnt eine Umschichtung von Leistungen vom Versorgungswerk in eine Rürup-Rente? (Klinkenberg, PFB 13, 136)
- Altersversorgung: Prognoseprobleme bei der Ermittlung der Versorgungslücke (Klinkenberg, PFB 12, 299)
- Altersvorsorge: Die Auswirkung von Lebenserwartung und Inflation auf die Versorgungslücke (Klinkenberg, PFB 12, 193)
- Finanzierungsberatung: Berechnung und Darstellung von Finanzierungsvergleichen (Klinkenberg, PFB 11, 169)

Dauerhafte
liquide
Unterdeckung

Die Finanzierungs-
varianten bewirken
„nur“ eine Risiko-
minderung