

IMMOBILIE ALS ANLAGEOBJEKT

DIE X - GEBOTE FÜR DEN
KAUF EINER DENKMALSCHUTZ

Die X – Gebote für den Kauf einer Denkmalschutz – Immobilie als Anlageobjekt

1. Standort	3
2. Vermietbarkeit	4
3. Qualität	5
4. Verwaltung	5
5. Finanzierung	6
6. Tilgung	7
7. Festpreisgarantie	7
8. Fertigstellungsgarantie	8
9. Steuerliche	9
10. Emotionen	9

Die X – Gebote für den Kauf einer Denkmalschutz – Immobilie als Anlageobjekt

Sie möchten Ihre Steuern zu privatem Kapital wandeln? Sind sich aber unsicher ob Sie alles richtig machen?

Hier bekommen Sie die versprochenen wertvollen Tipps, damit Sie beim Kauf eines Denkmalschutzes - Immobilie keinen finanziellen Schiffbruch erleiden.

1. Standort

Der Standort ist ein entscheidender Punkt. Auf dem Lande gibt es nicht so viele potentielle Mieter wie in der Stadt. Deshalb macht es mehr Sinn sich auf die prosperierende Zentren zu konzentrieren. Hier leben Menschen die sich die Nähe zum Stadtzentrum etwas kosten lassen weil es Ihnen ein Stück Lebensqualität sichert.

Die Standortmerkmale sollten niedrige Arbeitslosenquote, gute Infrastruktur, Geringe pro Kopf Verschuldung und ein gutes Bildungsniveau sein. Ein breiter Mittelstand der hohe Gewerbesteuer-einnahmen sichert rundet das positive Bild ab.

2. Vermietbarkeit

Viele Marktteilnehmer gewährleisten eher eine dauerhafte Vermietbarkeit und somit eine geringe Leerstandsquote. Kulturangebote, Naherholungsmöglichkeiten sowie eine hohe Familienfreundlichkeit wirken wie ein Magnet auf ihre zukünftigen Mieter. Die Leerstandsquote der zuständigen Verwaltungen sollte bei unter 3 Prozent liegen.

Dies ist dann nur der wechselbedingte Leerstand. Gute Hausverwaltungen haben gute Objekte mit Mieterwartelisten da sie gefragt sind und eine ständige Vermietbarkeit im Fokus haben.

3. Qualität

Die Qualität bei Aufbau bzw. Restauration der Immobilie ist ein entscheidender Faktor für die Langlebigkeit und damit ggf. der zukünftigen Wiederveräußerung nach dem geförderten Zeitraum.

Hier ist die Erfahrung der Bauträger und Handwerker in diesen speziellen Segmenten gefragt. Jahrzehntelanges Know-How macht sich auf Dauer bezahlt. Ein feuchter Keller hingegen bringt nur Schmälerung der Rendite.

4. Verwaltung

Die Hausverwaltung sollte professionell und zuverlässig arbeiten. Eine professionelle Hausverwaltung verlangt vom potentiellen Mieter folgende Unterlagen: Aktuelle Schufa - Auskunft, aktuelle Gehaltsnachweise, und eine Vorvermieter - Auskunft über Zuverlässigkeit.

Die Erfahrung zeigt das kleine Verwaltungen oft nicht vollumfänglich und nachhaltig arbeiten. Eine über Jahre gewachsene Struktur bietet da Sicherheit und Kompetenz in der Erstvermietung bzw. Wiedervermietung. Kontrolle, Sauberkeit und Sicherheit sollten stets oberstes Gebot der Verwaltung sein.

5. Finanzierung

Bei der Finanzierung raten wir Ihnen nur mit Spezialisten aus dem Denkmalschutz-Bereich zusammenzuarbeiten, welche über Kenntnisse und Erfahrungen in der KFW-Förderung verfügen. Die eigene Hausbank kann nicht den gesamten Kosmos anbieten und ist dabei sicher nicht immer die erste Wahl. Oft wird dabei auch das steuerliche Einsparpotential nicht zu vollen Geltung gebracht. Vielmehr wird gerne versucht mit zusätzlichen Bauspar/Lebensversicherungspolice die Rendite der Bank zu erhöhen.

6. Tilgung

Die Tilgung sollte nicht zu hoch gewählt werden, da oft unvorhergesehene Ereignisse den finanziellen Handlungsspielraum einschränken. 2 - 3% sind ausreichend.

Vielmehr sollte ein Sondertilgungsrecht i.H.v. ca. 5% durch die finanzierende Bank eingeräumt werden. Kosten sollten transparent und durch den Darlehensnehmer stemmbar sein, weil eine finanzielle Flexibilität im täglichen Leben unerlässlich ist.

7. Festpreisgarantie

Um die Förderung des Finanzamtes in voller Höhe zu genießen ist ein Festpreis des Bauträgers unumgänglich.

Warum?

Die individuelle Förderungsberechnung wird auf Ihre persönliche Steuerlast und mit dem kalkulierten Festpreis berechnet und mit dem Finanzamt abgestimmt. Falls Ihnen ein Bauträger keine Festpreisgarantie gibt - Finger weg.

8. Fertigstellungsgarantie

Ähnlich wie bei der Festpreisgarantie ist auch eine Fertigstellungsgarantie für Sie als Anleger unerlässlich.

Um Ihnen eine geringen oder gar keinen Eigenaufwand zu ermöglichen brauchen Sie die kalkulatorische Sicherheit um die Miete zum errechneten Zeitpunkt zu erhalten.

Wenn zum Beispiel unvorhergesehenen Sanierungsmaßnahmen (verdeckte Fresken, feuchte Ecke im Keller, faule Balken) zum Vorschein kommen kann sich die Bauzeit durchaus verlängern. Dies ist aber für Sie als Anleger nicht wünschenswert.

Deshalb bieten Ihnen seriöse Anbieter diese Fertigstellungsgarantie mit Mietausfallsicherheit zum festen Termin an.

9. Steuerliche

Begleitung Damit Sie von Anfang an in den Genuss Ihrer steuerlichen Vorteile kommen ist es unumgänglich einen seriösen und zulässigen Partner - der sich um Ihre steuerlichen Belange kümmert - an Ihrer Seite zu haben.

Wenn einmal am Anfang alle Ermäßigungsanträge gestellt sind - kommt die Steuererstattung wie von alleine. Einmal im Jahr sollten Sie mit Ihrem Berater Ihre Situation überprüfen, damit Ihnen keine Steuervorteile durch die Lappen gehen.

10. Emotionen

Zum Abschluss der 10 Gebote kommen wir zum menschlichen Faktor... die Emotionen!

Lassen Sie Ihre Emotionen und Gefühle bei der Kaufentscheidung Ihrer Denkmalimmobilie etwas außen vor.

Zum Beispiel sollte die Aufteilung der Wohnung Profis überlassen werden, ebenso die Farbe der Fliesen im Badezimmer. Hier ist das Ziel, eine breites und hochwertiges Mieterpotential anzusprechen, um eine dauerhafte Vermietung zu gewährleisten.

Ihren persönlichen Geschmack und Stil sollten Sie hier beiseite lassen.

Wir hoffen Ihnen mit unseren 10 Geboten den ein oder anderen wichtigen Tip zum Thema Denkmalschutz Immobilien gegeben zuhaben und wenn Sie noch spezielle Fragen zu dem Thema haben - zögern Sie nicht - sondern kontaktieren uns - wir freuen uns auf Sie!

Sie möchten mehr über denkmalgeschützte Immobilien erfahren?

Dann sichern Sie sich jetzt ein kostenloses Beratungsgespräch, in dem ich Ihnen am Telefon genau erkläre, welche finanziellen Vorteile Ihnen denkmalgeschützte Immobilien bringen.

Ja, kostenloses Beratungsgespräch jetzt sichern!