

Pressemitteilung

Vorsicht beim finanzierten Kauf von Denkmalschutz-Immobilien zur Kapitalanlage

Anlegeranwälte warnen vor neuen Steuersparmodellen unter dem Deckmantel des Denkmalschutzes

Nürnberg, 26. April 2012. Steuerliche Anreize dienen seit jeher als wesentliches Verkaufsargument beim Immobilienkauf. In den bekannten so genannten Schrottimmobilienfällen der Neunziger Jahre war es noch die „Sonder-AfA Ost“, die eine Vielzahl von Anlegern zur Investition in oftmals deutlich überteuerte Immobilien bewegte. Nach dem Auslaufen dieser Förderung gibt es in jüngerer Zeit einen neuen Verkaufsschlager: vollfinanzierte Denkmalschutz-Immobilien. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, geschäftsführende Partner der auf Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte in Nürnberg raten: „Anleger sollten beim Steuersparmodell Denkmalschutz-Immobilie sehr vorsichtig sein.“

Der Staat war in den letzten Jahren bemüht, besondere steuerliche Vergünstigungen in Form von Sonderabschreibungen und erhöhten Absetzungen bei Immobilienkapitalanlagen abzuschaffen und „Steuerschlupflöcher“ zu schließen. Eine Steuersparmöglichkeit besteht jedoch weiterhin: die Investition in Denkmalschutzobjekte. Da bestimmte schützenswerte Gebäude dauerhaft erhalten bleiben sollen, werden dem Käufer in den ersten sieben Jahren erhöhte Absetzungen von bis zu neun Prozent, in den folgenden vier Jahren in Höhe von bis

zu sieben Prozent der Herstellungskosten gewährt. Dies kann die Steuerlast im Einzelfall in der Tat senken.

„Anleger, denen über ein Vertriebsunternehmen eine Denkmalschutz-Immobilie samt Finanzierung angeboten wird, sollten jedoch vorsichtig sein“, warnen Hoffmann und Göpfert. Die Nürnberger Rechtsanwälte betreuen eine Vielzahl von Mandanten, die durch die Beteiligung an derartigen Steuersparmodellen in ernste wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind. „Viele Sachverhalte erinnern stark an die „klassischen Schrottimmobilien“, zieht Hoffmann Parallelen zu den bekannten Fällen der Neunziger Jahre.

Oftmals werde der steuerliche Entlastungsbetrag schlicht dem Kaufpreis aufgeschlagen, mit der Folge, dass die unter dem Deckmantel des Denkmalschutzes vertriebenen Immobilien weit überteuert seien. „Somit kommen steuerliche Vorteile nicht, wie eigentlich durch den Gesetzgeber beabsichtigt, dem Käufer, sondern im Ergebnis dem Bauträger zugute“, weiß Rechtsanwalt Göpfert. Die Schere zwischen tatsächlichem Verkehrswert und Darlehenssumme könne existenzgefährdende Dimensionen annehmen. „Noch offene Darlehensforderungen in Höhe des zwei- bis dreifachen des tatsächlichen Immobilienwertes sind keine Seltenheit“, ergänzt Rechtsanwalt Hoffmann.

Auch die versprochenen steuerlichen Vorteile traten in vielen Fällen nicht in der prognostizierten Höhe ein. Nachdem es sich bei den Anlegern typischerweise um Bezieher kleiner oder mittlerer Einkommen handelt, fällt die Entlastung in aller Regel nicht so hoch aus wie dargestellt. Zudem gelte auch hier: „Ersparte Kosten sind grundsätzlich besser als steuerlich absetzbare Kosten“, stellt Rechtsanwalt Hoffmann klar.

„Wenn dann auch noch versprochene Mieteinnahmen ganz oder teilweise ausbleiben, gerät das gesamte Modell in Schieflage“, sagt Rechtsanwalt Göpfert. Das Darlehen kann nicht mehr aus Steuervorteilen und Erträgen aus der Immobilie zurückgeführt werden. Vielmehr werden Zuzahlungen notwendig, die entweder gar nicht oder nur unter großen Anstrengungen erbracht werden können.

Anleger sollten daher beim finanzierten Kauf von Denkmalschutz-Immobilien sehr wachsam sein. Wer sich bereits an einem derartigen Steuersparmodell beteiligt hat, sollte seine Kapitalanlage auf Wert und Wirtschaftlichkeit überprüfen und sich gegebenenfalls rechtlichen Rat einholen, empfehlen die Nürnberger Rechtsanwälte.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 3.786

Über Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Hoffmann & Partner Rechtsanwälte sind ausschließlich auf dem Gebiet des Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrechts tätig. Ihr Schwerpunkt liegt im Bereich gescheiterter finanziert Immobilienkapitalanlagen, den so genannten Schrottimmobilien. Die fachspezifisch erfahrenen Anwälte vertreten ausnahmslos Anleger gegenüber finanzierenden Banken, Initiatoren und Vertriebsbeauftragten. Sitz der Kanzlei ist Nürnberg. Weiterführende Informationen: www.hoffmann-rechtsanwälte.de

Hoffmann & Partner

Rechtsanwälte
Bankrecht · Kapitalanlagerecht · Immobilienrecht

Folgendes druckfähiges Bildmaterial zum Download im steht Ihnen im Pressebereich unter www.hoffmann-rechtsanwaelte.de/Presse zur Verfügung:

- **Marcus Hoffmann**
Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte
- **Mirko Göpfert**
Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte
- **Logo Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte**

Pressekontakt:

Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Pressebüro
Nadin Friemel
Virchowstraße 20d

Tel: +49 (0) 911 567 940 25
Fax: +49 (0) 911 657 940 1
E-Mail: presse@hoffmann-rechtsanwaelte.de