

Pressemitteilung

Steuerbegünstigte Denkmalschutz-Immobilien als Kapitalanlage?

Anlegeranwälte warnen vor Steuersparmodell unter dem Deckmantel des Denkmalschutzes

Nürnberg, 13. März 2014. Steuerliche Anreize sind häufig ein wesentliches Verkaufsargument bei Immobilien. 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 nur noch einen Verkaufsschlager: vollfinanzierte Denkmalschutz-Immobilien. Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, geschäftsführende Partner der auf Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte in Nürnberg raten: „Anleger sollten gerade hier sehr vorsichtig sein.“

Der Staat bemüht sich, Sonderabschreibungen bei Immobilienkapitalanlagen abzuschaffen und „Steuerschlupflöcher“ zu schließen. Eine Steuersparmöglichkeit besteht jedoch weiterhin: die Investition in Denkmalschutzobjekte. Sinn und Zweck der Förderung besteht im Erhalt häufig zentral gelegener schützenswerter Gebäude. Die vom Staat gewährten Vorteile können die Steuerlast im Einzelfall zwar deutlich senken. „Jedoch sollten Anleger, denen über ein Vertriebsunternehmen eine Denkmalschutz-Immobilie samt Finanzierung angeboten wird, wachsam sein“, warnt Rechtsanwalt Dr. Hoffmann.

Oftmals wird der steuerliche Entlastungsbetrag schlicht dem ohnehin bereits durch massive Innenprovisionen aufgeblähten Kaufpreis aufgeschlagen. Folge ist, dass in diesen Fällen die unter dem Deckmantel des Denkmalschutzes vertriebenen Immobilien deutlich überteuert sind.

„Will der Anleger später sein angelegtes Kapital wieder liquidieren, verliert er häufig über die Hälfte seines Geldes durch die im Zweitverkauf eintretende Normalisierung der Verkaufspreise“, weiß Rechtsanwalt Göpfert. Die Schere zwischen An- und Verkaufspreis kann existenzgefährdende Dimensionen annehmen. Dies gilt vor allem dann, wenn der Kaufpreis zu 100 Prozent finanziert wurde. Hier wird mit Fremdmitteln auf den häufig versprochenen, jedoch ebenso oft bereits anfänglich ausgeschlossenen Wertzuwachs spekuliert.

„Den in aller Regel risikoscheuen Anlegern ist dies natürlich nicht bewusst. Entsprechend groß ist die Bestürzung, wenn aus dem Wiederverkaufserlös nur ein Bruchteil der offenen Darlehensforderung zurückgeführt werden kann, was in der Praxis leider keine Seltenheit ist“, merkt Rechtsanwalt Dr. Hoffmann an.

Es gilt grundsätzlich das Motto: „Ein ersparter Euro ist besser als ein steuerlich absetzbarer Euro“, ergänzt Rechtsanwalt Göpfert. Die größten steuerlichen Vorteile bringen nichts, wenn die Steuerersparnis durch Verluste beim Wiederverkauf vollständig aufgezehrt wird. Die Nürnberger Kanzlei fordert deshalb seit langem, die Anbieter und Finanziere solcher Anlagemodelle mehr in die Verantwortung zu nehmen. „Erst kürzlich verurteilte das Landgericht Leipzig mit Urteil vom 21.02.2014, 7 O 3987/12, einen in diesem Bereich tätigen Bauträger zutreffend auf

Rückabwicklung, weil der eingeschaltete Vertrieber die Wiederverkaufschancen zu positiv dargestellt hatte“, erläutert Rechtsanwalt Göpfert.

Anleger sollten daher beim finanzierten Kauf von Denkmalschutz-Immobilien sehr wachsam sein und unbedingt zuvor die Wiederverkaufschancen realistisch einschätzen lassen. Wer sich bereits an einem derartigen Steuersparmodell beteiligt hat, sollte seine Kapitalanlage auf Wert und Wiederverkäuflichkeit überprüfen und sich gegebenenfalls rechtlichen Rat einholen, empfehlen Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): **3.610**

Über Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Dr. 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.drhoffmann-partner.de

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

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

Dr. Hoffmann & Partner

Rechtsanwälte

Bankrecht ▪ Kapitalanlagerecht ▪ Immobilienrecht

Pressekontakt:

Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Pressebüro

Virchowstraße 20d

Tel: +49 (0) 911 567 940 25

Fax: +49 (0) 911 657 940 1

E-Mail: presse@drhoffmann-partner.de