

## Wie funktioniert eigentlich die Denkmal-AfA?

30.06.2011, 17:26 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *THEVOCONSULTING / Dipl.-Kfm. Volker Möhle*

Presseagentur: *THEVOCONSULTING / Dipl.-Kfm. Volker Möhle*

---

Jeder, der sich näher mit denkmalgeschützten Immobilien und den damit einhergehenden steuerlichen Vergünstigungen beschäftigt, wird zwangsläufig auf Quellen stoßen, die sich auf §7i EStG als Basis für die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten beziehen.

In §7i Abs. 1 Satz 1 bis 4 EStG wird umfassend auf die Voraussetzungen eingegangen, die vorliegen müssen, um als Bauherr die erhöhten Abschreibungen geltend machen zu können. §7i Abs. 1 Satz 5 EStG hingegen nimmt auch Erwerber von denkmalgeschützten Objekten in den Kreis der Begünstigten auf, die eigentlich Anschaffungskosten haben, welche grundsätzlich nicht nach §7i EStG steuerlich nicht begünstigt sind. Solche Anleger kommen aber eben durch die genannte Norm im Sinne des §7i Abs. 1 Satz 1 EStG doch noch in den Genuss der erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Ob man nun eine Denkmalimmobilie als Bauherr modernisiert oder eine solche von einem Bauträger mit Sanierungsvereinbarung erwirbt, führt letztlich doch zum gleichen Ergebnis -Kapitalanleger können in den ersten acht Jahren je neun Prozent und in den folgenden vier Jahren je sieben Prozent der begünstigten Sanierungsaufwendungen steuerlich geltend machen. Das ist mittlerweile Allgemeingut, weshalb an dieser Stelle nicht vertiefend darauf eingegangen wird!

Die grundsätzliche Frage lautet doch viel eher, welche Vorgänge ablaufen, um aus steuerlichen "Verlusten" unter dem Strich einen positiven Kapitalstrom zu erzeugen. Im vorherigen Satz liegt bereits die Lösung verborgen: zu unterscheiden ist zwischen Auszahlungen und Aufwendungen. Während Auszahlungen grundsätzlich immer Aufwand darstellen, muss Aufwand nicht zwingend zu Auszahlungen führen. Dies gilt auch bei der Denkmal-AfA: diese führt steuerlich zu Aufwand, der sich nicht in negativen Kapitalströmen widerspiegelt. Mit anderen Worten: es entstehen Verluste auf dem Papier, die zu einem negativen oder zumindest deutlich verminderten Gewinn aus der Einkommensart "Vermietung und Verpachtung" führen. Als Folge vermindert sich das zu versteuernde Einkommen, die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Steuerzahlung und es kommt im Ergebnis zu einer Steuerersparnis oder gar Steuerrückerstattung. Über die Denkmal-AfA beteiligt sich also der Staat indirekt am Aufbau Ihres individuellen Vermögens!

Wie hoch wiederum die vom Fiskus zurückfließenden bzw. gar nicht erhobenen Erträge sind, hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab, der Höhe der begünstigten Modernisierungskosten ("umgangssprachlich" Sanierungsanteil) und dem individuellen Steuersatz. Anleger, die sich im Plafond der Einkommensteuer bewegen können vom Fiskus im Laufe der steuerlichen Sonderfrist von zwölf Jahren, ca. 36 Prozent des gesamten Kaufpreises der denkmalgeschützten Immobilie zurückerstattet bekommen, aber auch Anleger bzw. Eigennutzer, die sich deutlich unter dem Einkommensteuerhöchstsatz bewegen, können erkleckliche Steuervorteile realisieren.

Neben der erwähnten Denkmal-AfA unterliegen die Altbausubstanz und die nicht begünstigten Modernisierungskosten zudem noch der "normalen", linearen Abschreibung für Abnutzung gemäß §7 Abs. 4 EStG. Diese beträgt für Gebäude, die vor dem 31.12.1924 errichtet wurden, 2,5% und für Gebäude, die nach dem 01.01.1925 errichtet wurden 2%. Auch diese Abschreibung vermindert das zu versteuernde Einkommen und in der Folge die Steuerzahlung.

In aller Regel überkompensiert die Steuerersparnis aus den Abschreibungen die Auszahlungen, beispielsweise für die nicht umlagefähigen Nebenkosten sowie die Zins- und die Tilgungs-zahlungen. Somit führen aus Aufwand entstandene "Verluste" indirekt zu positiven Cash-Flows, was im Ergebnis zu einem Einnahmenüberschuss in der Nachsteuerperspektive führt.

Wer mehr zum Thema denkmalgeschützte Immobilien oder Immobilieninvestments wissen möchte, oder auf der Suche

nach kompetenten Fachbeiträgen für seine Publikation ist, kann sich gern unter [consulting@thevo-consulting.de](mailto:consulting@thevo-consulting.de) melden oder die Webseite unter <http://www.thevo-consulting.de> besuchen.

## **Portrait**

ThevoConsulting ist ein auf ausgesuchte Immobilieprojekte spezialisiertes Beratungs-, Vermittlungs- und Dienstleistungsunternehmen, das in Zusammenarbeit mit einem hoch spezialisierten Netzwerk aus Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern, Rechtsanwälten und Banken ein umfangreiches Servicepaket anbietet. Geschäftsführer ist Dipl.-Kfm. Volker Möhle. ThevoConsulting bietet von der strategischen Zielgestaltung, über Planung und Umsetzung bis hin zum regelmäßigen Controlling des Investments verschiedene Leistungen an. Auch für spezielle steuerliche oder wirtschaftliche Gestaltungen ist das Unternehmen professioneller, fairer und engagierter Ansprechpartner. Dabei spielen Werte wie Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Engagement eine wichtige Rolle. Der besondere Fokus liegt auf der professionellen Vermarktung denkmalgeschützter Immobilien, die zumeist in Baden-Württemberg und Bayern gelegen sind. Daneben bietet ThevoConsulting aber auch qualitativ hochwertig zu sanierende sorgsam ausgewählte denkmalgeschützte Immobilien an weiteren ausgesuchten Standorten deutschlandweit an.

---

News-ID: 550621 • Views: 762 (Stand: 27.04.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/550621/Wie-funktioniert-eigentlich-die-Denkmal-AfA.html>