

HAMBURGER 04 2012 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Förderung



Heinrich
Stüven
Neue Ideen
aus Europa

Heizkosten – Abfluss oder Leistung?

Baumwurzeln – Dulden oder schneiden?

Rechtsschutz – Versichern oder zahlen?

Der Geldbeutel bestimmt die Größe des Eigenheims. Doch der Staat hilft auch.

Denkmal hilft ...

... **Steuern sparen.** Wer eine Immobilie saniert, die unter Denkmalschutz steht, erhält vom Staat eine Steuerförderung. „Bei selbst bewohnten Immobilien sind 90 Prozent der Sanierungskosten als Sonderausgaben abzugsfähig“, sagt Steuerberater Bernd Lehmann. Als Sonderausgaben erkennt der Fiskus jeweils neun Prozent der Kosten über zehn Jahre an. Wer die Immobilie vermietet, profitiert noch stärker. Dann darf sogar der gesamte Sanierungsaufwand als Werbungskosten über zwölf Jahre abgeschrieben werden. Beispiel: Vermieter können bei Kosten für die Renovierung von 300.000 Euro beim Höchststeuersatz von 45 Prozent jährlich ab 9.450 Euro über die zwölf Jahre abschreiben und kommen so auf eine Steuerersparnis von 113.400 Euro. Die Rechnung im Einzelfall aussieht, hängt jedoch immer stark vom jeweiligen Baudenkmal ab. Voraussetzung für den Steuervorteil ist, dass die Denkmalbehörde die Aufwendungen vorher genehmigt. „Zudem darf die Renovierung erst nach dem Kauf erfolgen“, sagt Lehmann. Bei einer vorangegangenen Sanierung, erkennt der Fiskus die Aufwendungen nicht mehr an. Aber Achtung: Oft wird zumindest ein Teil vom Steuerbonus bereits dem Verkaufspreis der Baudenkmäler zugeschlagen. Es empfiehlt sich einen Steuerberater hinzuziehen.

Die förderfähige Wohnfläche beginnt für eine Person mit 60 Quadratmetern und steigt dann mit jeder weiteren Person um 10 Quadratmeter an. Das Ergebnis wird dann mit einem Darlehenssatz multipliziert (max. 900 Euro/qm), der sich am Einkommen orientiert. Bei höherem Einkommen sinkt der Darlehenssatz. Mit einem Familienzuschlag für Ehepaare und Lebensgemeinschaften kommen nochmals für jedes Kind 10.000 Euro obendrauf.

Zusätzlich wird in der Regel ein Aufwendungsdarlehen zur Verfügung gestellt: Maximal 1,60 Euro pro Quadratmeter über bis zu 16 Jahre. Alle vier Jahre werden die Beträge um 0,40 Euro pro Quadratmeter reduziert. Bei einem Vier-Personen-Haushalt wird so in den ersten vier Jahren 144 Euro monatlich ausgezahlt.

Für Paare ohne Kinder bietet die WK Hamburg das FamilienStartDarlehen in Höhe von 70.000 Euro. Es ist unabhängig von Einkommensgrenzen, der Zinssatz orientiert sich am KfW-Wohnungseigentumsprogramm (124). Kommen in den ersten zehn Jahre Kinder hinzu geht der Zins nach un-



HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



Nutzen Sie unsere Erfahrung in Vermietung und Verwaltung für die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Mit einem individuellen Leistungspaket kümmern wir uns um Ihr Zinshaus, Ihre Eigentumswohnung oder Gewerbeimmobilie.

Sprechen Sie uns an: Tel.: 040/25 40 10-0, StöbenWittlinger GmbH, 22087 Hamburg, www.stoeben-wittlinger.de

StöbenWittlinger



WITTHÖFT
Anlage- und Gewerbeimmobilien.



Verkauf Ihres Zinshauses:

UNSERE LEISTUNG IST IHR GEWINN!

Wir vermitteln Ihr Zinshaus, Ihr Mehrfamilienhaus oder Ihre Gewerbeimmobilie schnell und wertsteigernd.

Persönliche Beratung, professioneller Service und fachliche Kompetenz sind für uns selbstverständlich.

Dipl.-Kfm. Nils Witthöft freut sich auf Ihren Anruf.



Ballindamm 7 · 20095 Hamburg
Tel: 040 / 410 98 88 - 0 · Fax: 040 / 410 98 88 - 22
E-Mail: business@witthoef.com

