

# Online-Seminar „Denkmalimmobilien – Was kann man als Steuerberater dazu beraten?“

## Ihre Referenten:



Dipl.-Jur.  
**Tomas Boennecken**  
Fachanwalt für Steuerrecht

Co-Kommentator zum  
hessischen DenkmalschutzR



Dipl.-Kaufmann  
**Dirk Klinkenberg**  
Steuerberater

Fachberater für  
Vermögensgestaltung (DVVS e.V.).

## Herzlich Willkommen:

Das Webinar startet pünktlich um 15:00 Uhr!

Sie haben alles „abgestellt“, was Sie ablenken könnte 😊

Ihr Mikrofon ist stumm geschaltet. Sie können Fragen über die Chatfunktion stellen. Wir werden uns bemühen, diese am Ende des Webinars zu beantworten.

# Teil I: DenkmalsteuerR / „Basics“

## 1. Denkmal - Verfahrensablauf im Überblick

## 2. Steuerliche Regelungen & Hinweise

# Verfahren (grob)



## WICHTIG

- Unterscheide Baurecht von Steuerrecht
- Ohne Abstimmung keine steuerliche Förderung
- Förderung erst ab „Einstieg“
- Bindungswirkung Grundlagenbescheid?

# Teil I: DenkmalsteuerR / „Basics“

1. Denkmal - Verfahrensablauf im Überblick

**2. Steuerliche Regelungen & Hinweise**

# Steuern (Regelungen)

## Altbausubstanz und nicht denkmalrelevante Investitionen

- Normale Regelungen
- Afa 2% oder 2,5% oder 3%
- außerhalb Einkunftsarten: nichts

## Denkmalrelevante Neubausubstanz

- Regelung § 7i EStG  
(8x 9%) + (4x 7%) = 100%  
Absetzung für Abnutzung
- Regelung § 10f EStG  
10x 9% = 90%  
Sonderausgaben

### § 7i EStG

- Fremde Wohnzwecke
- Fremdbetriebliche Zwecke
- Eigenbetriebliche Zwecke

### § 10 F EStG

- Eigene Wohnzwecke

# Steuern (Regelungen)

## § 7i Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

Was ist  
ERFORDERLICH?

(gilt auch bei § 10f EStG)

- (1) 1Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige [...] der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang **zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal** oder **zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich** sind, absetzen.
- (2) 1[...] erhöhten Absetzungen nur [...] wenn [...] **nicht offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung** der [...] zuständigen [...] Stelle die Voraussetzungen [...] **nachweist**. [...].

# Steuern (Regelungen)

Bescheinigungsrichtlinien beachten.

Beispiel Hessen

Argumentieren!

## 2.2.1 Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“

Das Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“ bedeutet, dass es sich um Aufwendungen für die Substanz des Kulturdenkmals handeln muss, die nach Art und Umfang erforderlich sind, um die **Merkmale zu erhalten, die** die Eigenschaft des Gebäudes als **Kulturdenkmal begründen**. Ist diese Voraussetzung erfüllt, muss nicht geprüft werden, ob die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung des Kulturdenkmals erforderlich waren.

Wegen des Tatbestandsmerkmals der „Erforderlichkeit“ ist ein **strenger Maßstab** an die Aufwendungen zu legen. Es reicht nicht aus, dass die Aufwendungen aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, sie müssen unter **denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig** sein. Die Tatsache, dass eine denkmalrechtliche **Erlaubnis** erteilt wurde, weil die Voraussetzungen hierfür vorlagen, **entbindet nicht von der Prüfung**, ob die Aufwendungen erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Bau-

maßnahmen muss sich aus dem Zustand des Kulturdenkmals vor Beginn der Baumaßnahmen und dem denkmalpflegerisch sinnvoll erstrebenswerten Zustand ergeben. Aufwendungen, die nicht der **Eigenart des Kulturdenkmals** entsprechen, sind danach nicht bescheinigungsfähig. Dies gilt zum Beispiel für Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen, deren Vorhandensein in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, zum Beispiel **Whirlpool, Sauna, Schwimmbad**.

Die Prüfung der Erforderlichkeit schließt jedoch keine Angebots- und Preiskontrolle ein.

# Steuern (Regelungen)

Bescheinigungsrichtlinien  
beachten.

Beispiel Hessen

Argumentieren!

## 2.2.2 Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“

Das Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“ **erweitert den Umfang** der bescheinigungsfähigen Kosten. Das Merkmal ist erfüllt, wenn die Aufwendungen die Denkmaleigenschaft nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen und erforderlich sind, um eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Kulturdenkmals zu erhalten, wieder herzustellen oder zu ermöglichen, und geeignet erscheinen, die Erhaltung des Kulturdenkmals auf Dauer sicherzustellen. Zur sinnvollen Nutzung gehören deshalb **Maßnahmen zur Anpassung eines Kulturdenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse**. Dazu können im Einzelfall je nach Art der Nutzung Aufwendungen für eine **Heizungsanlage**, **Toiletten**, Badezimmer, **Herd** und Spüle, **Aufzugsanlage**, sofern eine solche erforderlich ist, zählen.

# Steuern (Regelungen)

Bescheinigungsrichtlinien beachten.

Beispiel Hessen

Argumentieren!

**2.2.3 Merkmal „Erforderlichkeit“ und wirtschaftliche Nutzung**  
Zum Merkmal der „Erforderlichkeit“ gelten die Ausführungen unter Tz. 2.2.1 entsprechend.

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten **angemessene wirtschaftliche Nutzung** des Kulturdenkmals **zu ermöglichen**, **nicht jedoch** Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Kulturdenkmals **zu optimieren**. Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Eigentümers beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden. Hierzu gehört zum Beispiel **in der Regel** der **Ausbau** des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung.

Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz und sind diese Gebäudeteile selbständig nicht nutzungsfähig (zum Beispiel Fassade, Dachreiter), können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

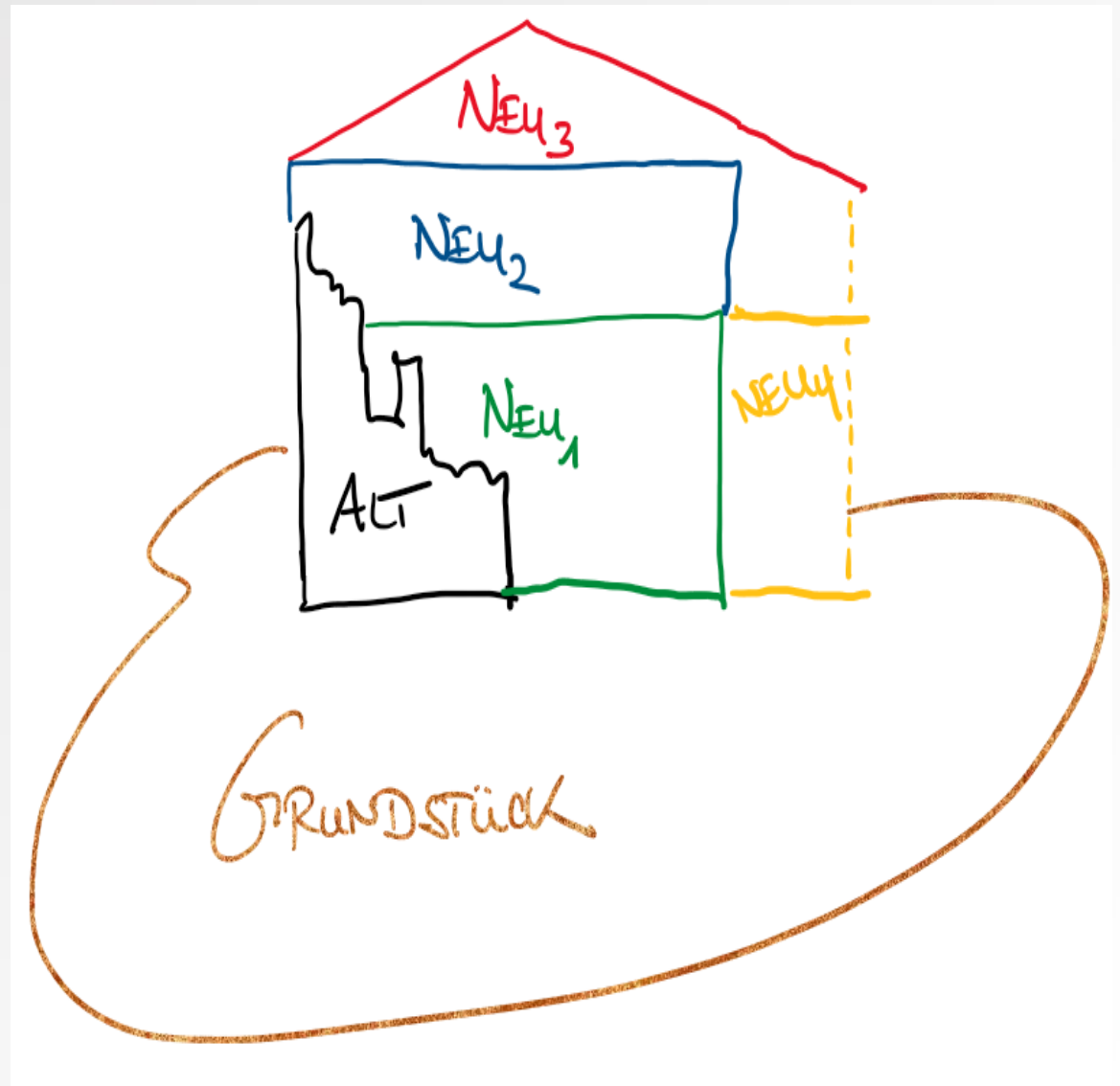
Die laufende Unterhaltung eines Kulturdenkmals ist keine Baumaßnahme. Laufende (jährlich) wiederkehrende Unterhaltungskosten wie Wartungskosten für Heizungsanlagen oder Reinigungskosten für Teppichböden und Ähnliches sind nicht bescheinigungsfähig. Besondere denkmalbedingte Pflege- und Unterhaltungskosten wie die restauratorische Wartung oder Reinigung von Skulpturen oder einer Innendekoration beziehungsweise Renovierung einer Stuckdecke sind bescheinigungsfähig.

# Steuern (Hinweise)

- § 10f EStG:  
„wie Sonderausgaben“

Immer hohe Einkünfte?!

- Gebäude vs. Grundst.
- Altbausubstanz vs. Neubau
- Erforderlich/sinnvoll?  
(gelb / rot)
- Werkvertrag/Bauherren:  
Einstiegszeitpunkt?



# Steuern (Hinweise)

- Einkünfteerzielung  
vs. Liebhaberei  
(Hinweis: fiktive lineare AfA!)
- 10-Jahres-Frist
- Verkauf statt Schenkung?
- AfA-Step-Up mit  
GrESt-Optimierung
- Objektverbrauch bei § 10f EStG

# Steuern (Fazit)

- Beratung ist komplex.
- Aufteilung/en beachten
  - Kaufpreisteile (Grdst/Geb.)
  - Herstellungsteile (Förderung?)
  - Phasen
  - Nutzungsarten
- Nur bei hohem Einkommen über die gesamte Förderperiode
- Förderung = Trostpflaster.  
Ggf. langfristige Objektwertigkeit
- Ablauf + Phasen beachten.

# Steuern (geschafft)

# 2

und

# 2

# Teil I: DenkmalsteuerR / „Basics“

Rückfragen gerne an [boennecken@up-steuerrecht.de](mailto:boennecken@up-steuerrecht.de)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

# Online-Seminar „Denkmalimmobilien – Was kann man als Steuerberater dazu beraten?“

## Ihre Referenten:



Dipl.-Jur.  
**Tomas Boennecken**  
Fachanwalt für Steuerrecht

Co-Kommentator zum  
hessischen DenkmalschutzR



Dipl.-Kaufmann  
**Dirk Klinkenberg**  
Steuerberater

Fachberater für  
Vermögensgestaltung (DVVS e.V.).

# Teil II: Denkmalimmobilie berechnen

<b>Der Echtfall</b>	<b>typische Daten</b>
Die Analyse	Erkenntnisse, die man durch Rechnen gewinnen kann
Risikoszenarien	Entscheidungshilfen für den Mandanten
Investitionsfall	Erweiterung des Blickwinkels auf Alternativen
Bestandsimmobilien	vorausschauende Beratung

## Was wir als Steuerberater nicht können:

- Qualität der Bausubstanz und der Sanierung beurteilen.
- beurteilen, in welcher Höhe der Sanierungsaufwand anerkannt wird.
- Immobilien- Wertgutachten erstellen.

## Was wir als Steuerberater sehr gut können:

- Wir können rechnen!
- Wir können die Zahlen in den steuerlichen Kontext des Mandanten einbauen.
- Wir können sinnvolle Risiko-Szenarien berechnen.
- (Wir können die Immobilie im wirtschaftlichen Kontext des Mandanten darstellen.)

# Unser Echtfall (neutralisiert)



# Unser Echtfall (neutralisiert)



## FAKTEN

- Denkmalgeschütztes Wohnobjekt
- Denkmal-AfA Abschreibung
- 7 kersanierte Eigentumswohnungen in zentraler Lage
- 1 ausgebaute Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse
- Erdgeschosswohnung mit Garten
- Sehr gute Infrastruktur
- Ideal für Studenten

## KONZEPT

Im Herzen [REDACTED] in direkter Nachbarschaft zum Studenten-Viertel entstehen 7 Eigentumswohnungen im [REDACTED]. Das Objekt bietet dem Interessenten moderne Studenten-Apartments als Kapitalanlage mit AfA-Abschreibung mit Wohnflächen von 31 bis 66 m<sup>2</sup>. In den Wohneinheiten sieht das Grundrisskonzept installierte Pantry-Küchen vor. Ein elegantes helles Treppenhaus rundet das Gesamtkonzept ab.

# Unser Echtfall (neutralisiert)



Stadt	[REDACTED]
Standort	[REDACTED]
Kurzbeschreibung	[REDACTED]
Einheiten	7
Wohnfläche gesamt	Ca. 285 m <sup>2</sup>
Wohnungstypen	2 Zimmer, 31- 65 m <sup>2</sup>
Fertigstellung	Bauzeit ca. 8-10 Monate, Baubeginn nach Erwerb
Kaufpreis	<b>1.750.000,00 EUR</b>
Kaltmiete (erwartet)	14,- EUR/m <sup>2</sup>
Gesamtmiene (erwartet)	47.880,00 EUR p.a.
Käuferprovision	3,57 % inkl.ges. MwSt. gemessen am beurkundeten Kaufpreis
Highlights	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einzigartiges Objekt [REDACTED]</li><li>- Beste Lage/ Nähe [REDACTED]</li><li>- Hohe Abschreibungsmöglichkeiten durch Denkmal AfA ( voraussichtlich 70% der Herstellungskosten)</li><li>- Strukturierter Apartmentmix</li><li>- Ideale Infrastruktur</li><li>- Vollständige Sanierung durch Verkäufer</li><li>- <b>Prestigeobjekt</b></li></ul>
Objektverwaltung / Vermietungsmanagement	Auf Wunsch Profi- Haus- und Mietverwaltung

# Denkmalimmobilie

Welche Planungsparameter (Annahmen) brauchen wir?

Benötigte Daten	
Finanzierung: Anschlusszinssatz	2,0 % ab 2032
Mietentwicklung in % p.a.	0,0 %
Verkehrswertentwicklung in % p.a.	0,0 %
Einkommenshöhe Mandant	
aktuell	Konstant Euro 250.000 p.a.
ab Renteneintritt (65. Lebensjahr)	Konstant Euro 100.000 p.a.
Alternative Verzinsung des Eigenkapitals und von Liquiditätsüberschüssen / - fehlbeträgen	1,0 %

# Datencheckliste

## Daten zur Immobilie

### Grunddaten

Objektdaten	
Objektbezeichnung	MFH als Denkmal
Straße / Hausnummer	Universitätsstr. 1
PLZ / Ort	50000 Musterstadt
Anschaffungsdatum	01.03.2022
vermietet ab	01.10.2022
Fertigstellungsdatum (im Herstellungsfall)	
Zuordnung (Besitzverhältnis)	Mandant 50 % Ehepartner 50 %
Objektwertermittlung	
Objektwert, wenn abweichend von Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.750.000 € Veränderung: %

## Anschaffungskosten

Wenn eine konkrete steuerliche Aufteilung auf Grundstück und Gebäude vorliegt, nutzen Sie bitte diese Werte. Sonst reichen Sie uns bitte zusätzlich eine Kopie des Kaufvertrags ein.

<b>Anschaffungs – und Herstellungskosten</b>	
Anschaffungs- / Herstellungskosten Gebäude	259.350 €
Sonstige AfA-fähige Kosten Möblierung <sup>1</sup>	21.000 €
Sonstige AfA-fähige Kosten Sanierungsaufwand	1.210.300€
Anschaffungskosten des Grundstücks	259.350€
<b>Nebenkosten (anteilige Zuordnung zu Gebäude/Grundstück)</b>	
Grunderwerbsteuer	112.385 €
Weitere Nebenkosten (Makler, Notar)	97.475 €
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>1.959.860</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>300.000</b>
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>1.659.860</b>

# Datencheckliste

## Laufende Kosten

Nicht umlegbare, laufende Kosten	Jährliche Summe	Veränderung
Hausverwaltung <sup>2</sup> € 50 pro Wohnung pro Monat	4.200 €	%
Instandhaltungskostenpauschale <sup>3</sup>	3.500 € ab dem 6.ten Jahr	%

## Mieteinnahmen

Kaltmiete <sup>4</sup>	Jährlicher Betrag	Veränderung
Lt. Prospekt minus 5 % Mietausfall	45.486 €	%
	€	%

+

## Abschreibungen

	Reihe 1	Reihe 2	Reihe 3
<b>Bezeichnung</b> (z.B. Gebäude)	Altsubstanz	Sanierungsaufwand	Möbliering
<b>AfA-Bemessungsgrundlage</b>	290.829 €	1.357.202€	21.000€
<b>Restbuchwert bei Berechnungsbeginn</b>	€	€	€
<b>Abschreibungsmethode</b>	(Für jede der drei möglichen AfA-Reihen darf nur eine Methode gewählt werden.)		
<b>Lineare AfA in %</b>	2,5 %	%	10,0 %
<b>Gestaffelte AfA</b> (z.B. Denkmal-AfA)		ab Jahr 2022 9,0 %	
		ab Jahr 2030 7,0 %	
		ab Jahr 2034 0,0 %	

□

# Datencheckliste

## Finanzierungsdaten

Wenn die Immobilie mit mehreren Darlehen finanziert wurde, kopieren Sie diese Seite bitte  
☞ vorher entsprechend.

### Darlehen KfW

Darlehens – Grunddaten			
Gläubiger / Kreditinstitut		KfWk	
Kontonummer		0816	
Art des Darlehens		Annuitäten- darlehen X	Tilgungs- darlehen <input type="checkbox"/>
		Endfälliges Darlehen <input type="checkbox"/>	
Schuldner		Mandant 50 %	Ehepartner 50 %
Beträge			
Nominalbetrag des Darlehens		490.000 €	
Disagio		€	
Restschuld bei Planungsbeginn (01.01.____)		€	
Annuität (Rate)	Zahlungsrhythmus (bitte einkreisen)	1.850 €	Monatlich
Zins / Tilgung / Termine			
Nominalzins		0,75 %	
anfänglicher Tilgungssatz		3,78 %	
Auszahlungsdatum		01.03.2022	
Tilgungsbeginn		31.03.2022	
Zinsfestschreibung bis		28.02.2032	
Fälligkeitsdatum			
Zukünftige Nominalzinssätze (nach Ablauf der Zinsfestschreibung)		Ab Datum: 01.03.2032	Zinssatz: 2,0 %
		Ab Datum:	Zinssatz: %
		Ab Datum:	Zinssatz: %

# Datencheckliste

## Finanzierungsdaten

Wenn die Immobilie mit mehreren Darlehen finanziert wurde, kopieren Sie diese Seite bitte  
☞ vorher entsprechend.

### Darlehen Hausbank

Darlehens – Grunddaten			
Gläubiger / Kreditinstitut	Hausbank		
Kontonummer	0815		
Art des Darlehens	Annuitäten- darlehen <input checked="" type="checkbox"/>	Tilgungs- darlehen <input type="checkbox"/>	Endfälliges Darlehen <input type="checkbox"/>
Schuldner	Mandant 50 %	Ehepartner 50 %	

Beträge			
Nominalbetrag des Darlehens		1.169.860 €	
Disagio		€	
Restschuld bei Planungsbeginn (01.01.____)		€	
Annuität (Rate)	Zahlungsrhythmus (bitte einkreisen)	3.607 €	Monatlich
Zins / Tilgung / Termine			
Nominalzins		1,2 %	
anfänglicher Tilgungssatz		2,5 %	
Auszahlungsdatum		01.03.2022	
Tilgungsbeginn		31.03.2022	
Zinsfestschreibung bis		28.02.2032	
Fälligkeitsdatum			
Zukünftige Nominalzinssätze (nach Ablauf der Zinsfestschreibung)		Ab Datum: 01.03.2032	Zinssatz: 2,0 %
		Ab Datum:	Zinssatz: %
		Ab Datum:	Zinssatz: %

# Teil II: Denkmalimmobilie berechnen

Der Echtfall	typische Daten
<b>Die Analyse</b>	<b>Erkenntnisse, die man durch Rechnen gewinnen kann</b>
Risikoszenarien	Entscheidungshilfen für den Mandanten
Investitionsfall	Erweiterung des Blickwinkels auf Alternativen
Bestandsimmobilien	vorausschauende Beratung

Auswertung / Analyse

## Analyse Hausbankdarlehen

# Hausbankdarlehen (Restschuld)

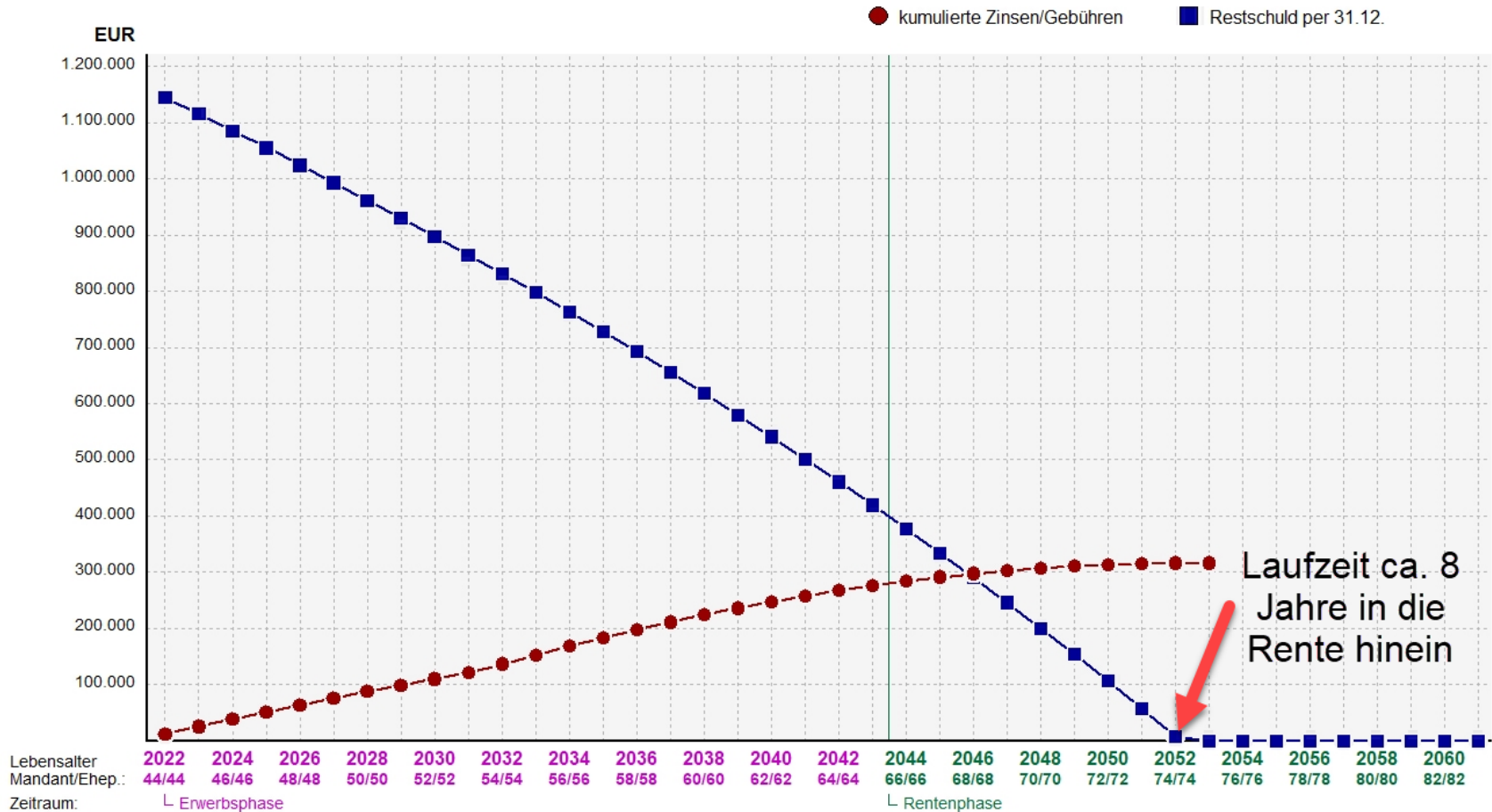
## Darlehensberechnung

MFH als Denkmal, 50000 Musterstadt

Gläubiger:  
**Hausbank**

Kontonummer  
**0815**

Nominalbetrag:  
**1.169.860**



exit eleven gmbh · hamburg

# Hausbankdarlehen (Annuität)

## Darlehensberechnung

MFH als Denkmal, 50000 Musterstadt

Gläubiger:

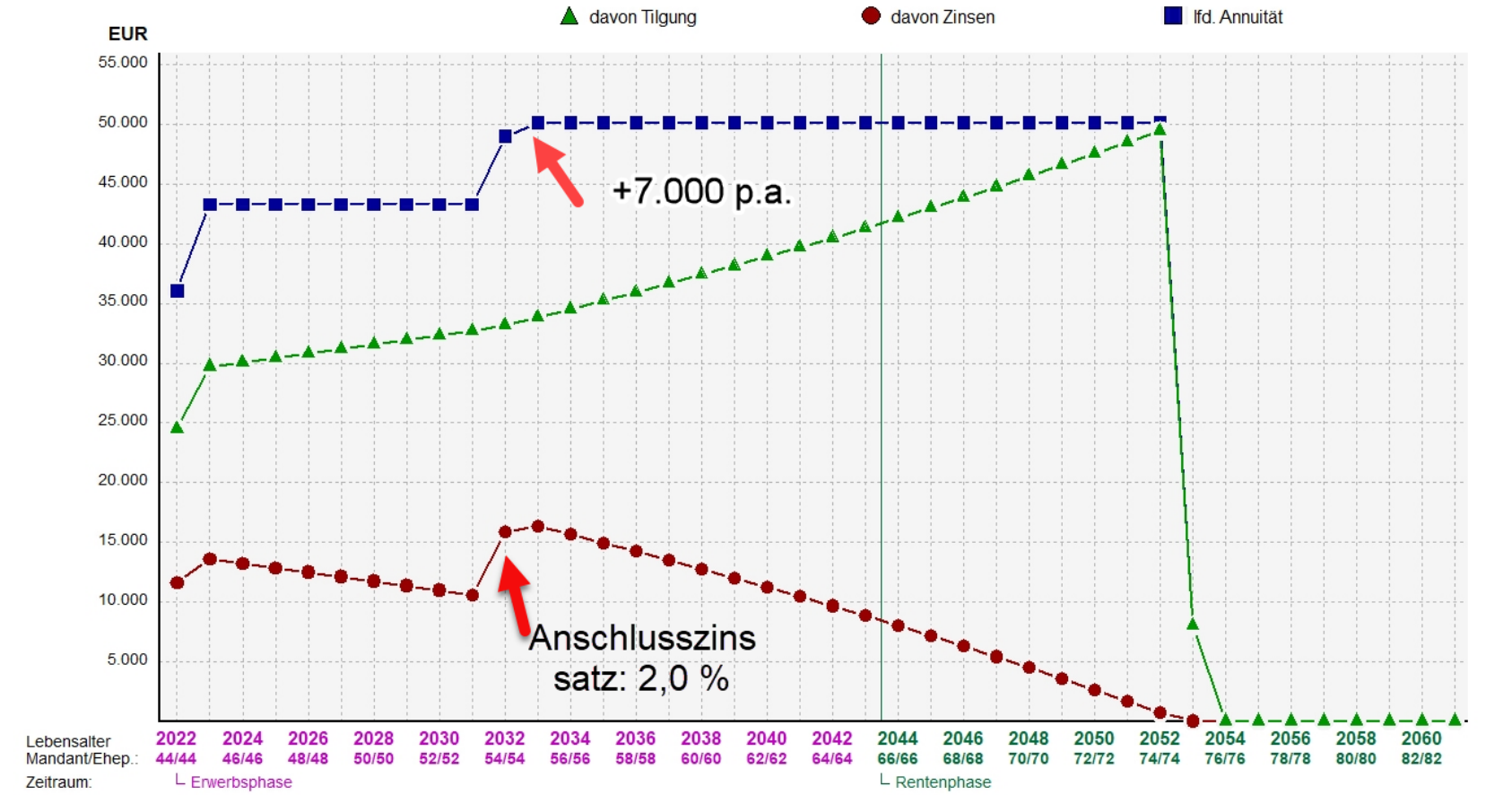
Hausbank

Kontonummer

0815

Nominalbetrag:

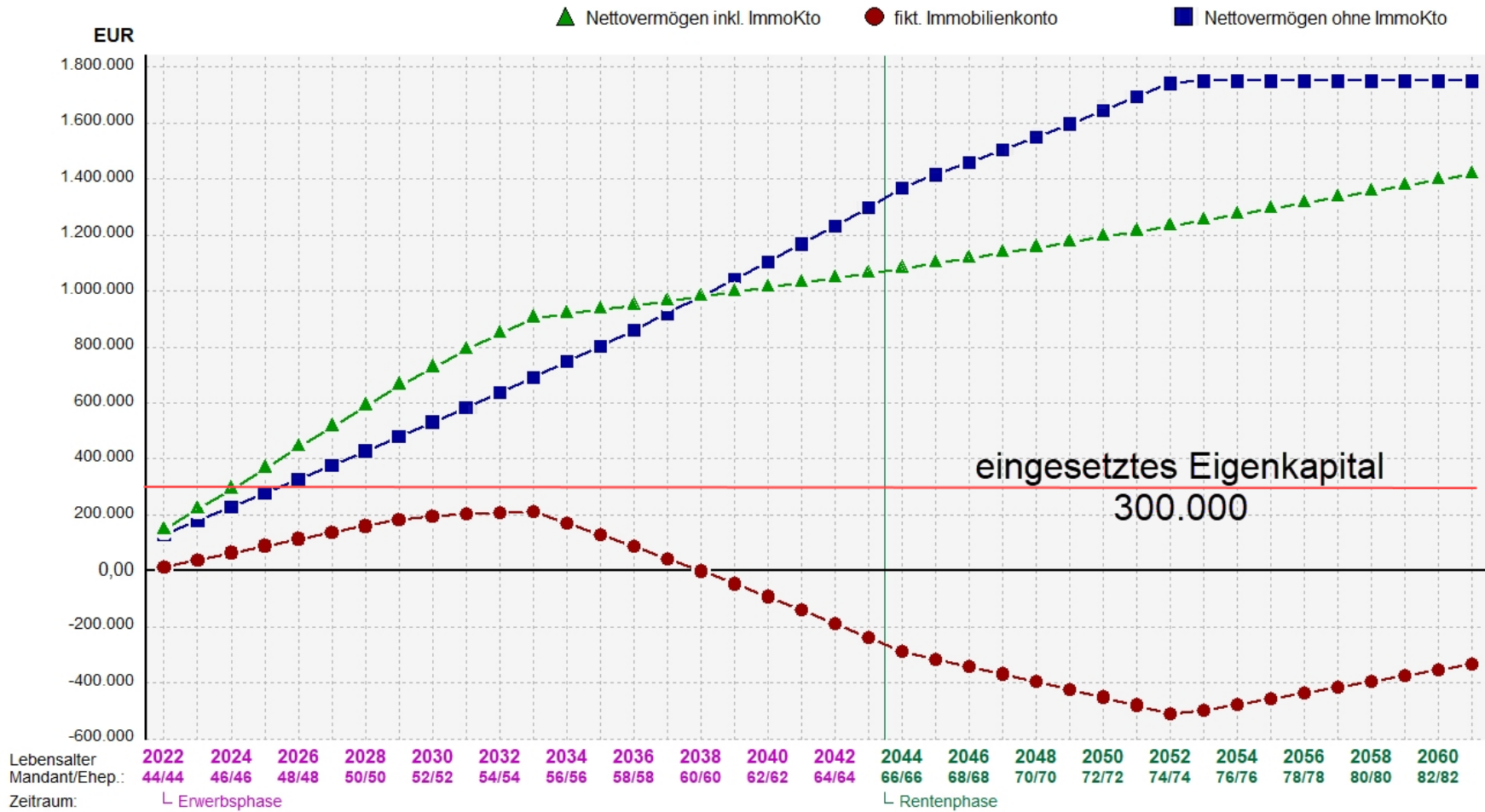
1.169.860



Auswertung / Analyse

Analyse Immobilie  
Ebene Vermögen

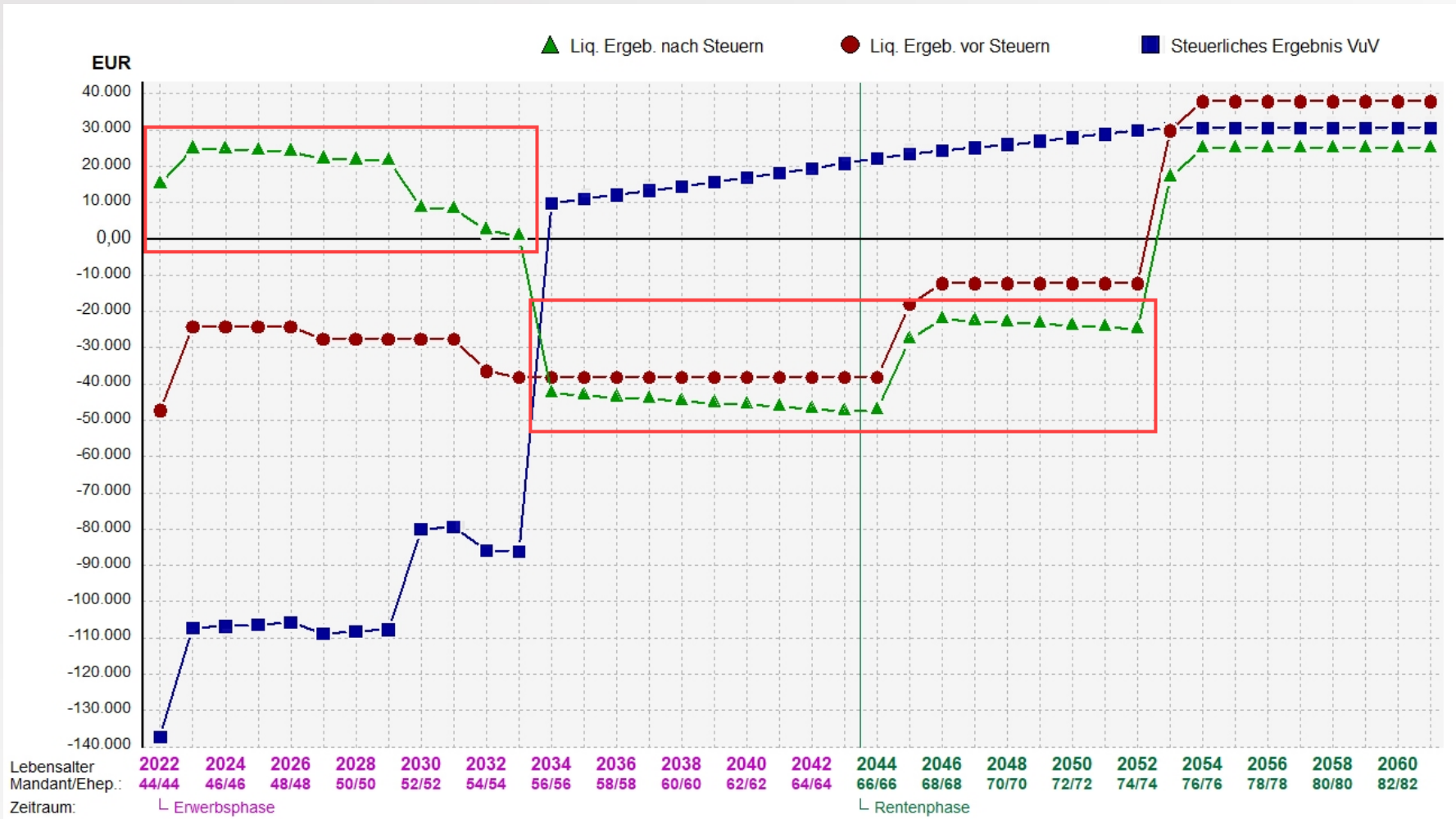
# Analyse Vermögensebene I



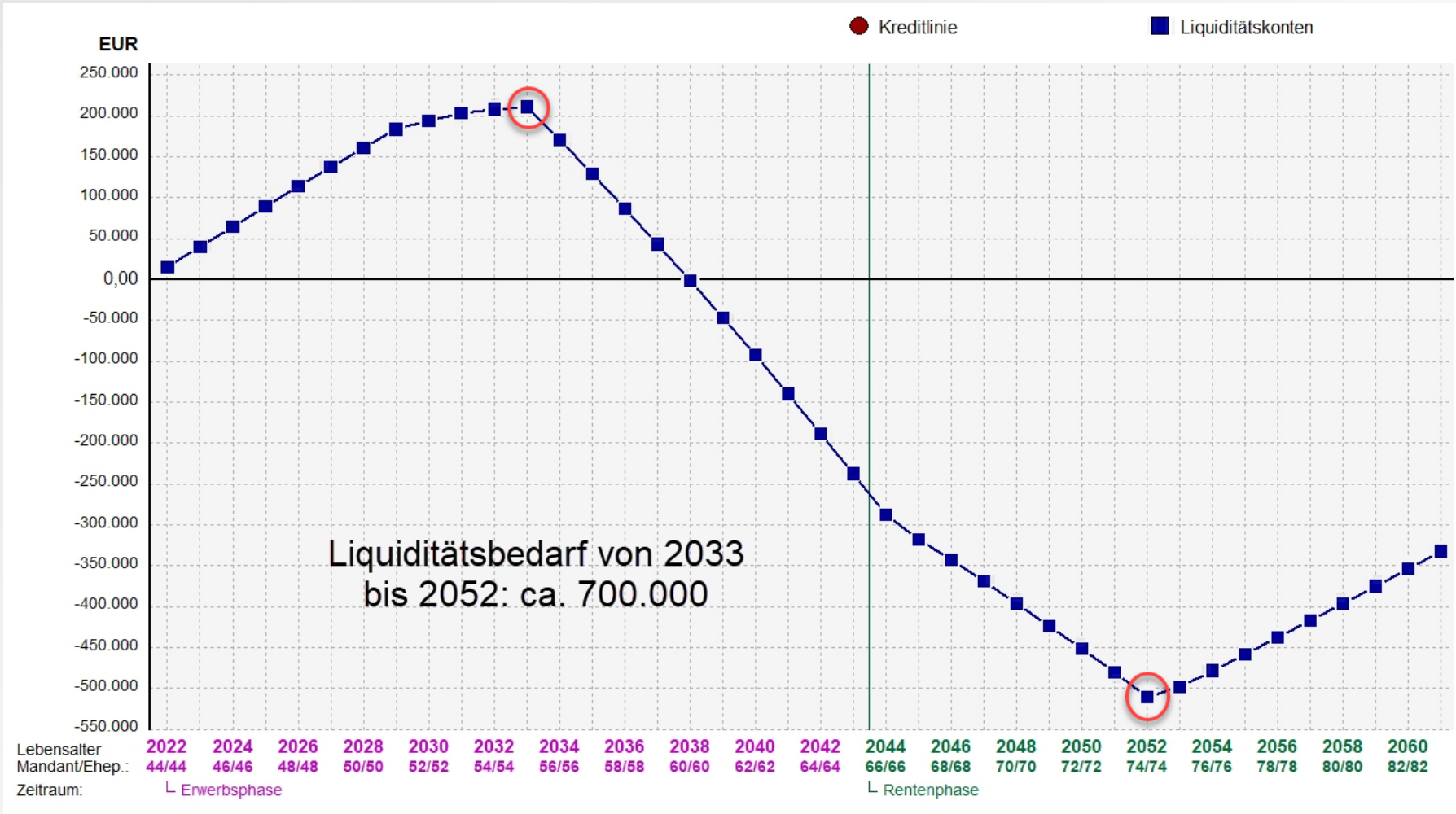
Auswertung / Analyse

## Analyse Immobilie Ebene Liquidität

# Analyse Liquiditätsebene



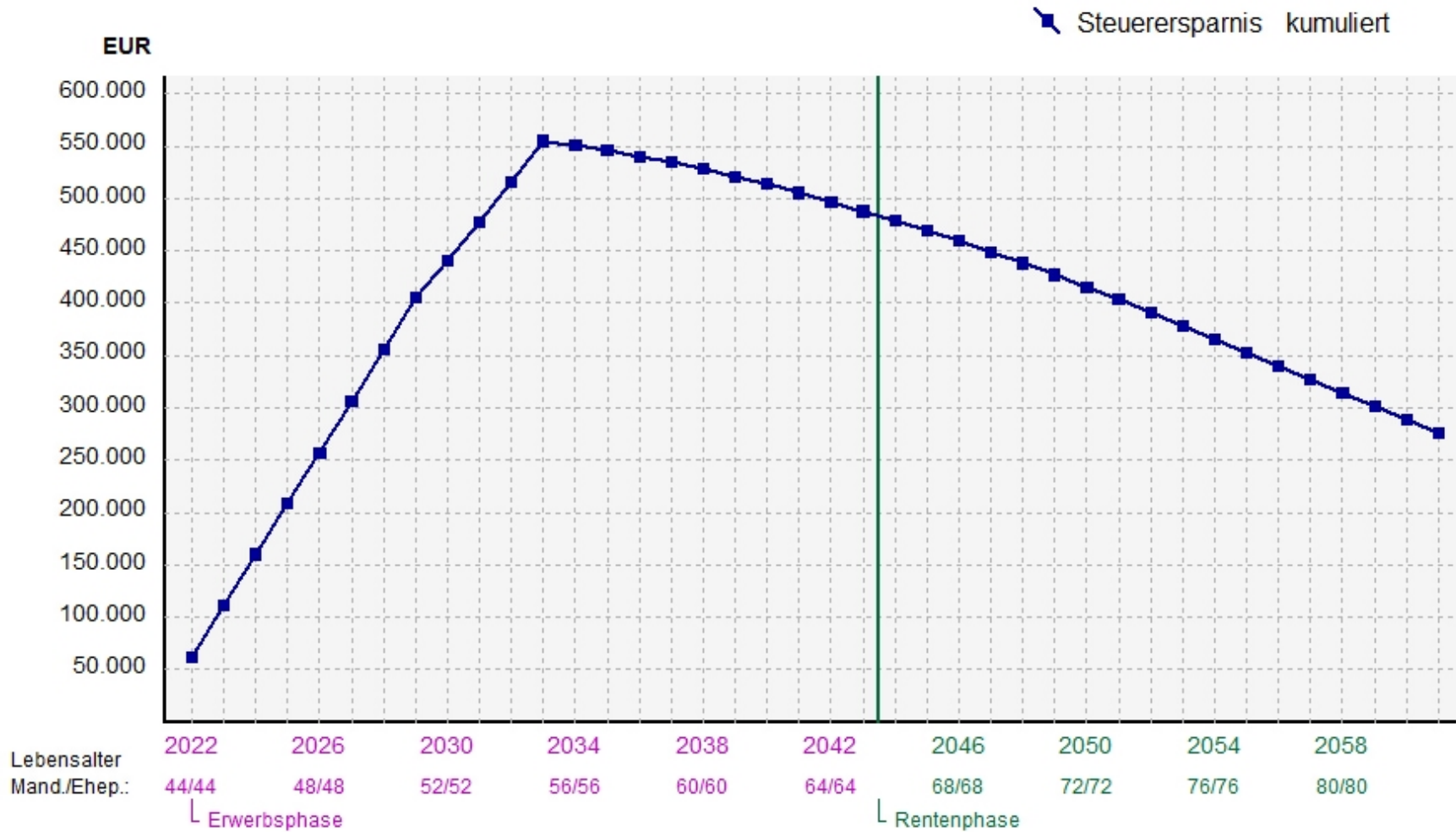
# Analyse Liquiditätsebene



Auswertung / Analyse

## Analyse Immobilie Ebene Steuern

# Analyse Ebene Steuern



Auswertung / Analyse

**Analyse Immobilie**  
**Ebene Rendite**

## Praktische Bedeutung der Immobilienrendite?

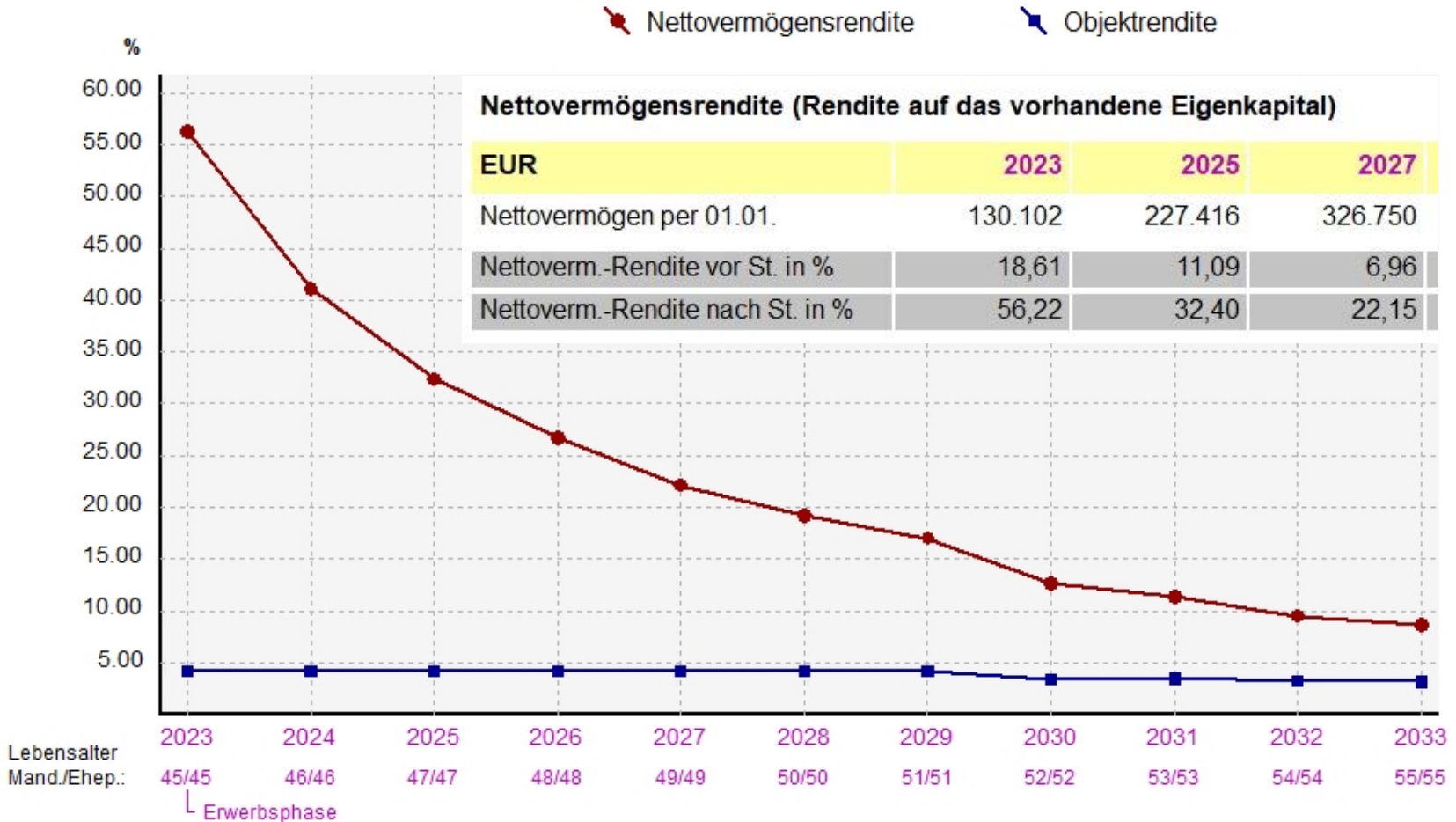
- Was nutzt uns bis hierhin die Analyse der Ebenen: Vermögen, Liquidität und Steuern?
- Welche zusätzlichen Informationen kann die Renditeanalyse liefern?

EUR	2023
Mieteinnahmen (Kaltmiete)	45.486
nicht umlegbare Kosten (liq.)	-4.200
Instandhaltung	0
Darl.zinsen, -gebühren u. Disagien	-17.077
Kapitalanlagen	0
Kapital-LV / Risiko-LV	0
Wertsteigerung Immobilie	0
<b>Immobilienenertrag vor Steuern</b>	<b>24.209</b>
Steuerbelastung/Steuerersparnis	48.936
<b>Immobilienenertrag nach Steuern</b>	<b>73.145</b>

# Renditeanalyse I (Jahr 2-12)

## Rendite Jahr 2-12

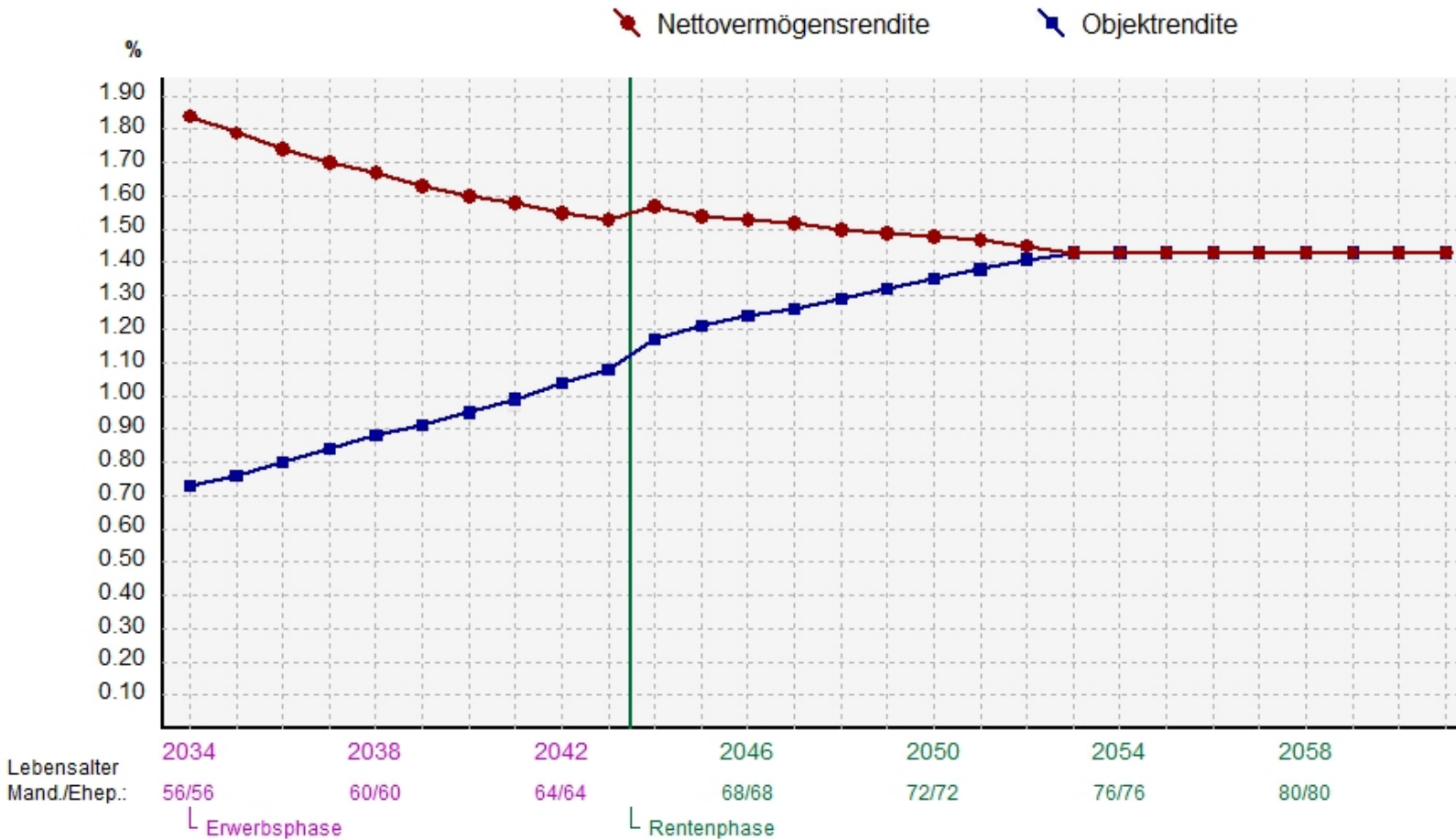
(03) - VuV-Denkmalobjekt



# Renditeanalyse II (Jahr 13- ....)

## Rendite Jahr 13-40

(03) - VuV-Denkmalobjekt



Ergebnisse der Analyse:

**Positive Aspekte**

- Rendite und Vermögensentwicklung passen
- Steuerersparnis „refinanziert“ ca. 30 % der Investition

## Ergebnisse der Analyse:

## kritische Aspekte

- Ab dem 13.ten Jahr bis zum Ende der Finanzierung werden ca. Euro 700.000 Liquidität benötigt, um die Immobilie zu halten.
- Grundsatz:  
Durch den Kaufvorgang wird keine Immobilie mehr wert.  
=> Nebenkosten des Erwerbs von Euro 210.000 müssen zunächst aufgeholt werden.

Ergebnisse der Analyse:

**kritische Aspekte**

Die Immobilie wird teuer eingekauft:

Rohmietenvervielfältiger 38,5 (1.750.000 / 45.500)

Marktanalyse:

„Normale“ Immobilien am Standort werden zum 25-fachen der Jahres-Kaltmiete angeboten.

# Teil II: Denkmalimmobilie berechnen

Der Echtfall	typische Daten
Die Analyse	Erkenntnisse, die man durch Rechnen gewinnen kann
<b>Risikoszenarien</b>	<b>Entscheidungshilfen für den Mandanten</b>
Investitionsfall	Erweiterung des Blickwinkels auf Alternativen
Bestandsimmobilien	vorausschauende Beratung

## Risikoanalyse der Immobilie

Frage:

Wie hoch ist die Rendite,  
wenn die Immobilie nach 12 Jahren  
nur noch einen  
„normalen“ Marktpreis wert ist?

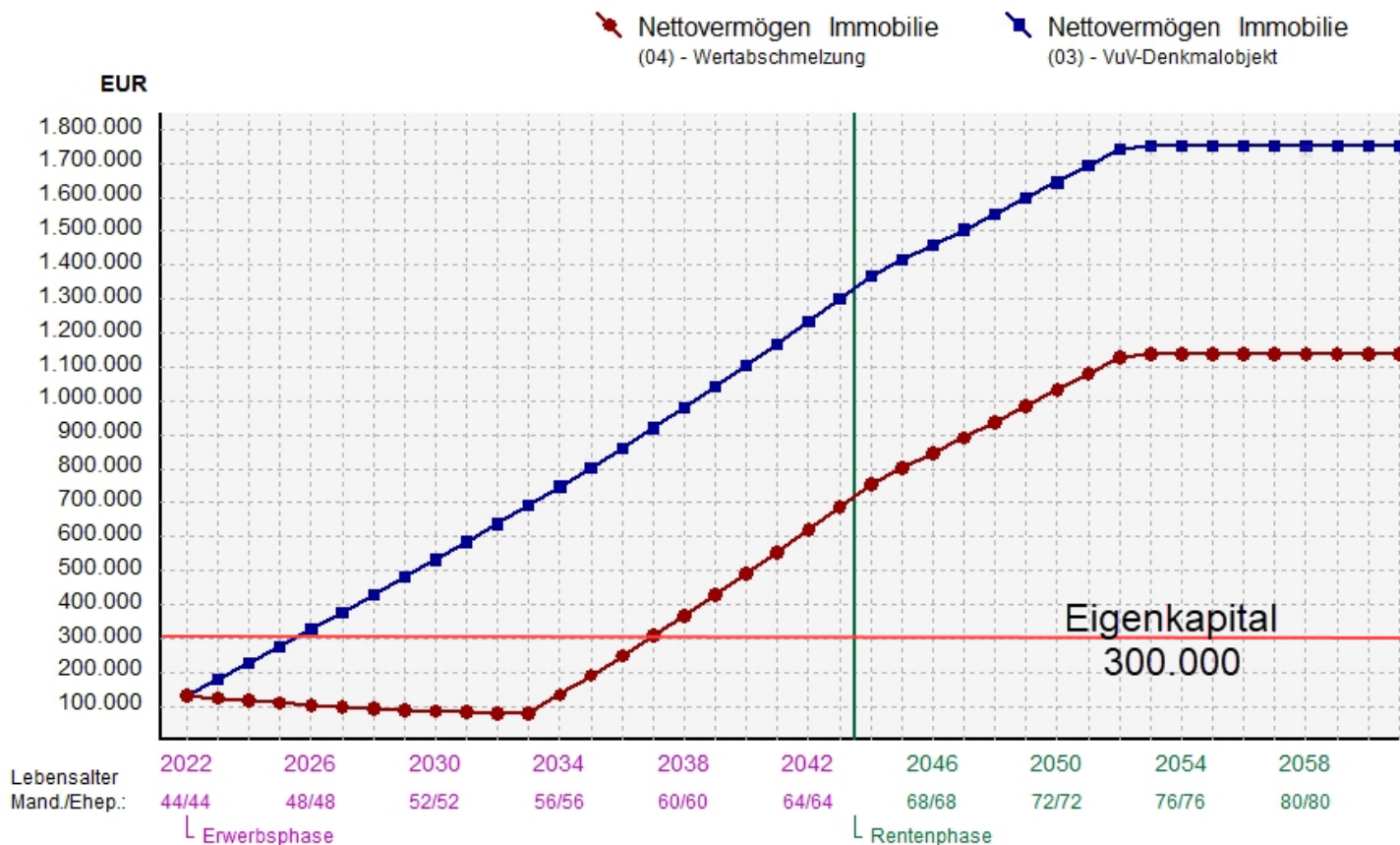
## Risikoanalyse der Immobilie

### **Umsetzung:**

- a) Bewertungsverfahren: nach Rohmietenvervielfältiger
- b) Abschmelzung vom 38,5 fachen auf das 25 fache bis zum Ende des 12.ten Jahres  
=> Wertverlust p.a. von  $1,23 \times 45.500$  Kaltmiete  
= minus ca. 56.000 p.a.
- c) Danach konstanter Wert mit dem 25-fachen

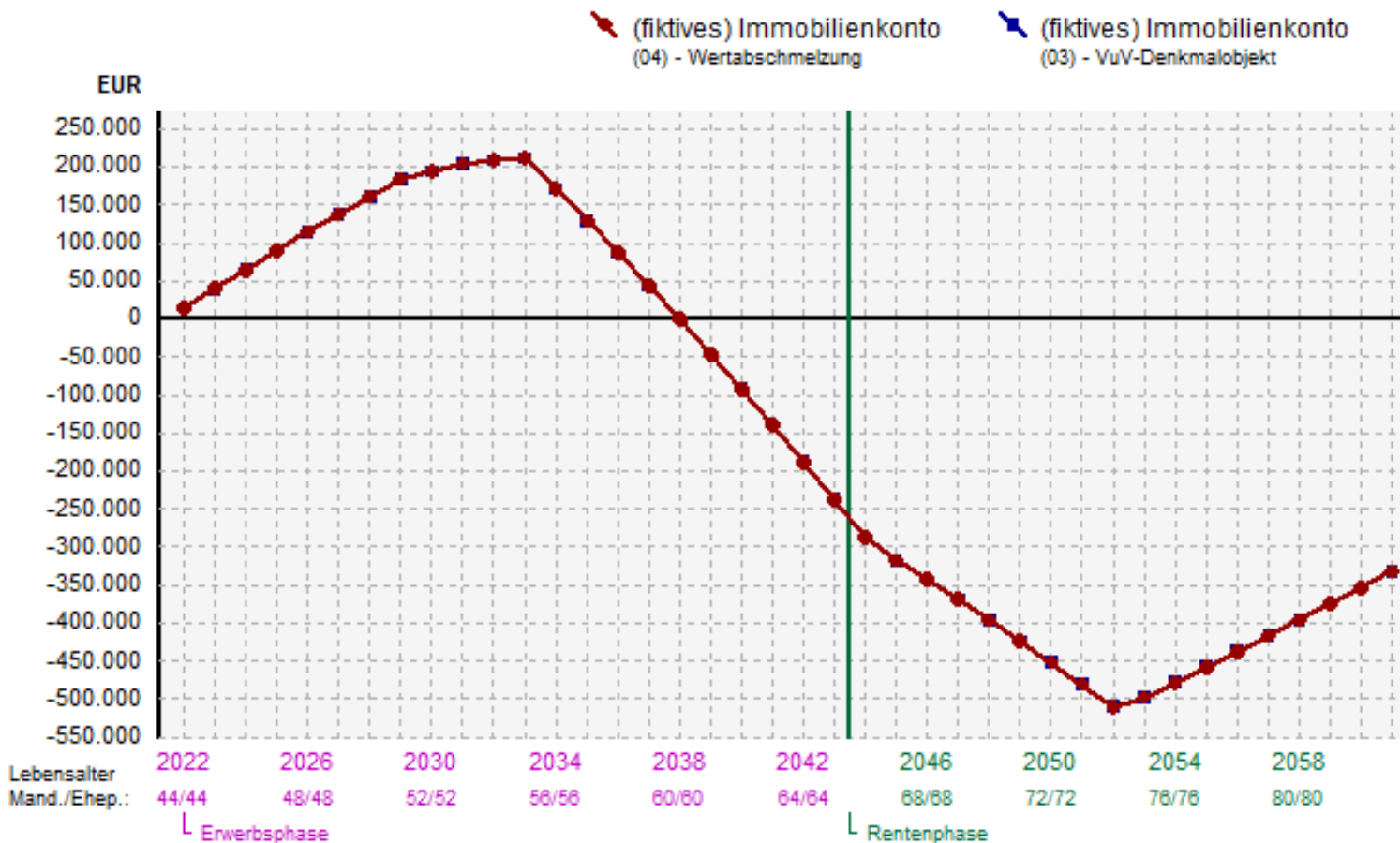
# Sensitivitätsanalyse (Vermögen I)

Nettovermögen	2023	2024	2032	2043	2061
Wertabschmelzung	123.772	116.731	79.197	686.300	1.137.150
VuV-Denkmalobjekt	178.509	227.416	637.464	1.299.150	1.750.000
<b>Differenz in Euro</b>	<b>-54.737</b>	<b>-110.685</b>	<b>-558.267</b>	<b>-612.850</b>	<b>-612.850</b>
<b>Differenz in %</b>	<b>-30,66</b>	<b>-48,67</b>	<b>-87,58</b>	<b>-47,17</b>	<b>-35,02</b>



# Sensitivitätsanalyse (kumulierte Liquidität)

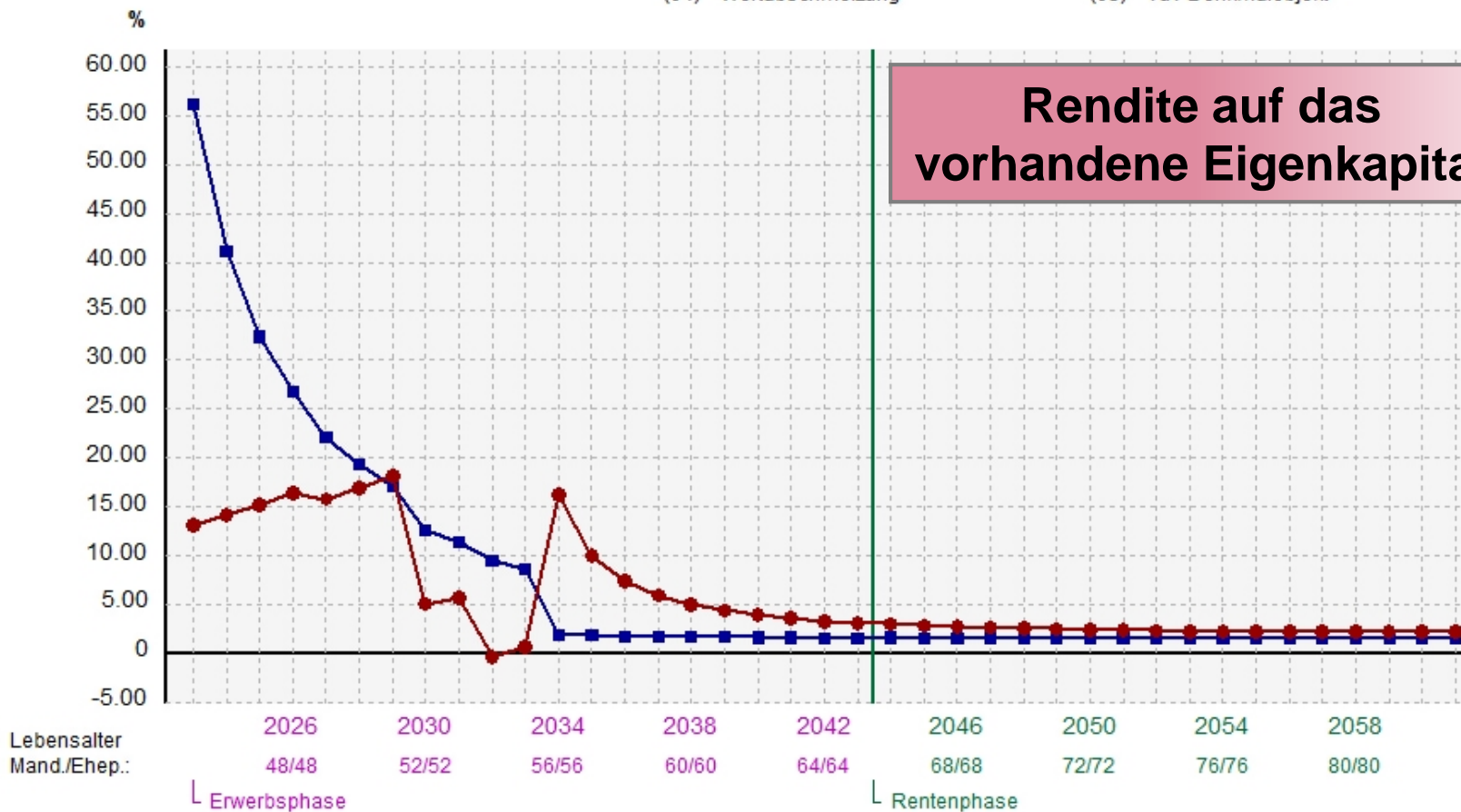
## Vergleich Immobilienkonten



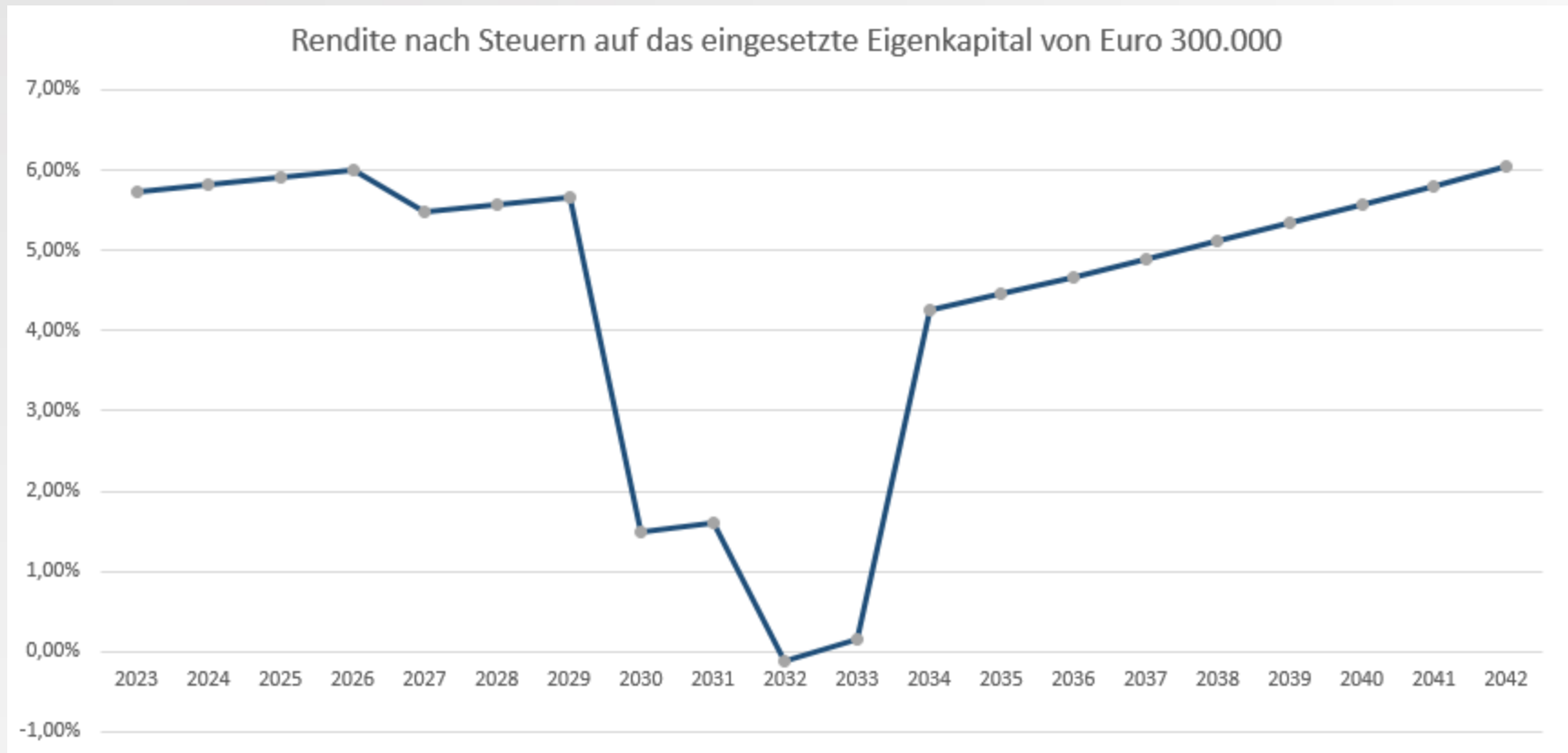
# Sensitivitätsanalyse (Rentabilität I)

## Vergleich Nettovermögensrendite

◆ Nettoverm.rendite nach St. (04) - Wertabschmelzung  
◆ Nettoverm.rendite nach St. (03) - VuV-Denkmalobjekt



# Sensitivitätsanalyse (Rentabilität II)



# Sensitivitätsanalyse (Rentabilität III)

## Vergleich Objektrendite ohne Finanzierung

◆ Objektrendite o.Finanz. n.St. (04) - Wertabschmelzung  
◆ Objektrendite o.Finanz. n.St. (03) - VuV-Denkmalobjekt



# Teil II: Denkmalimmobilie berechnen

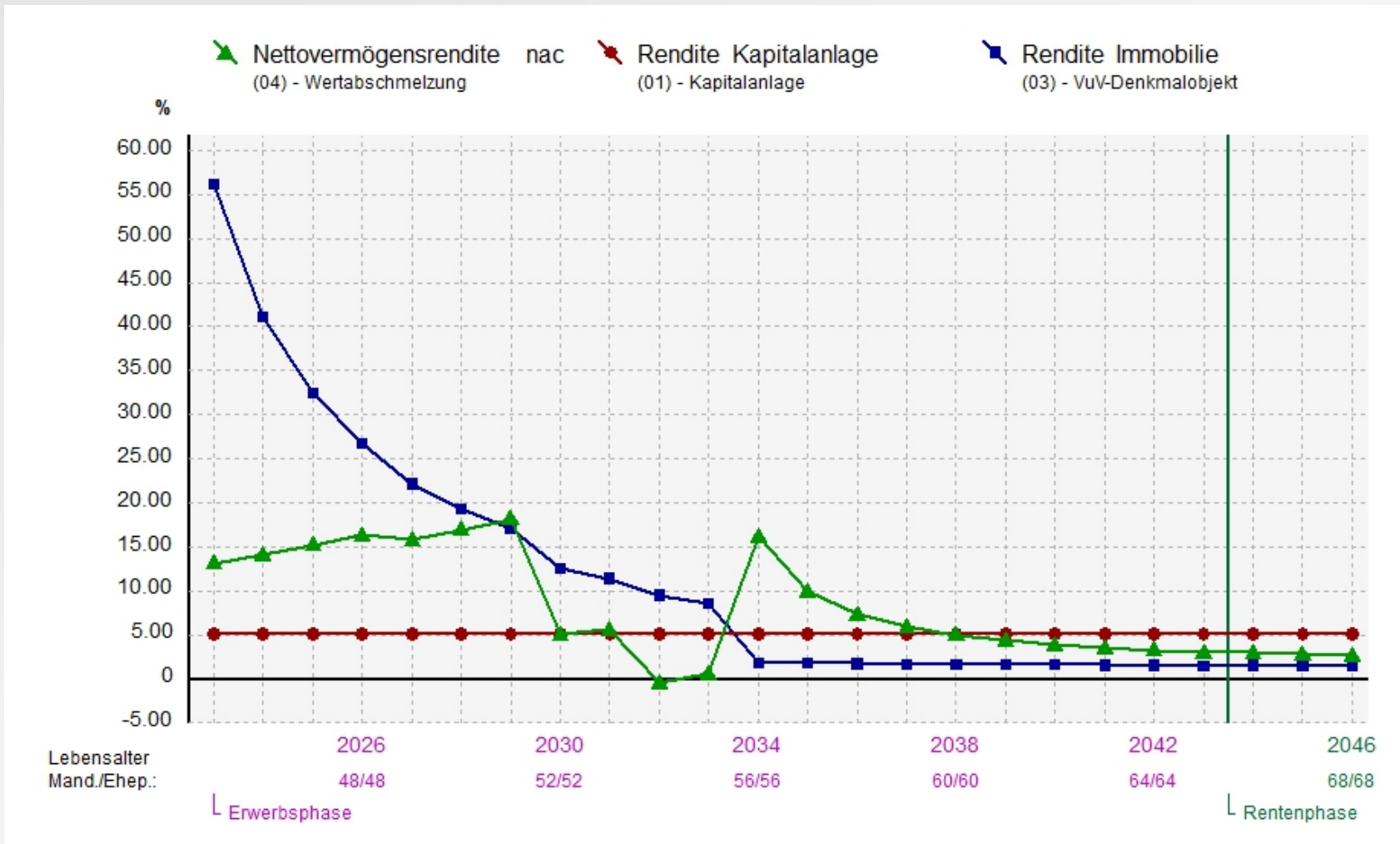
Der Echtfall	typische Daten
Die Analyse	Erkenntnisse, die man durch Rechnen gewinnen kann
Risikoszenarien	Entscheidungshilfen für den Mandanten
<b>Investitionsfall</b>	<b>Erweiterung des Blickwinkels auf Alternativen</b>
Bestandsimmobilien	vorausschauende Beratung

## Vergleich mit einer alternativen Kapitalanlage

- **Vorteil:**  
Das Problem „Liquiditätsbedarf von Euro 700.000 ab dem 13.ten Jahr“ wird vermieden, wenn man das Eigenkapital in eine Kapitalanlage investiert.
- **Vergleichsberechnung:**  
Kapitalanlage mit Laufzeit mindestens bis zur Rente;  
Annahme: 5,0 % Rendite als langfristig „sicher“ zu erzielender Ertrag.



# Vergleich Kapitalanlage Rendite



## Bedeutung der Immobilienrendite für die Kaufentscheidung

Renditen sind nur ein Faktor für die Kaufentscheidung

Der Liquiditätsbedarf kann ein K.o.-Kriterium sein.

Durch andere Annahmen kann man zu fundamental anderen Ergebnissen kommen.

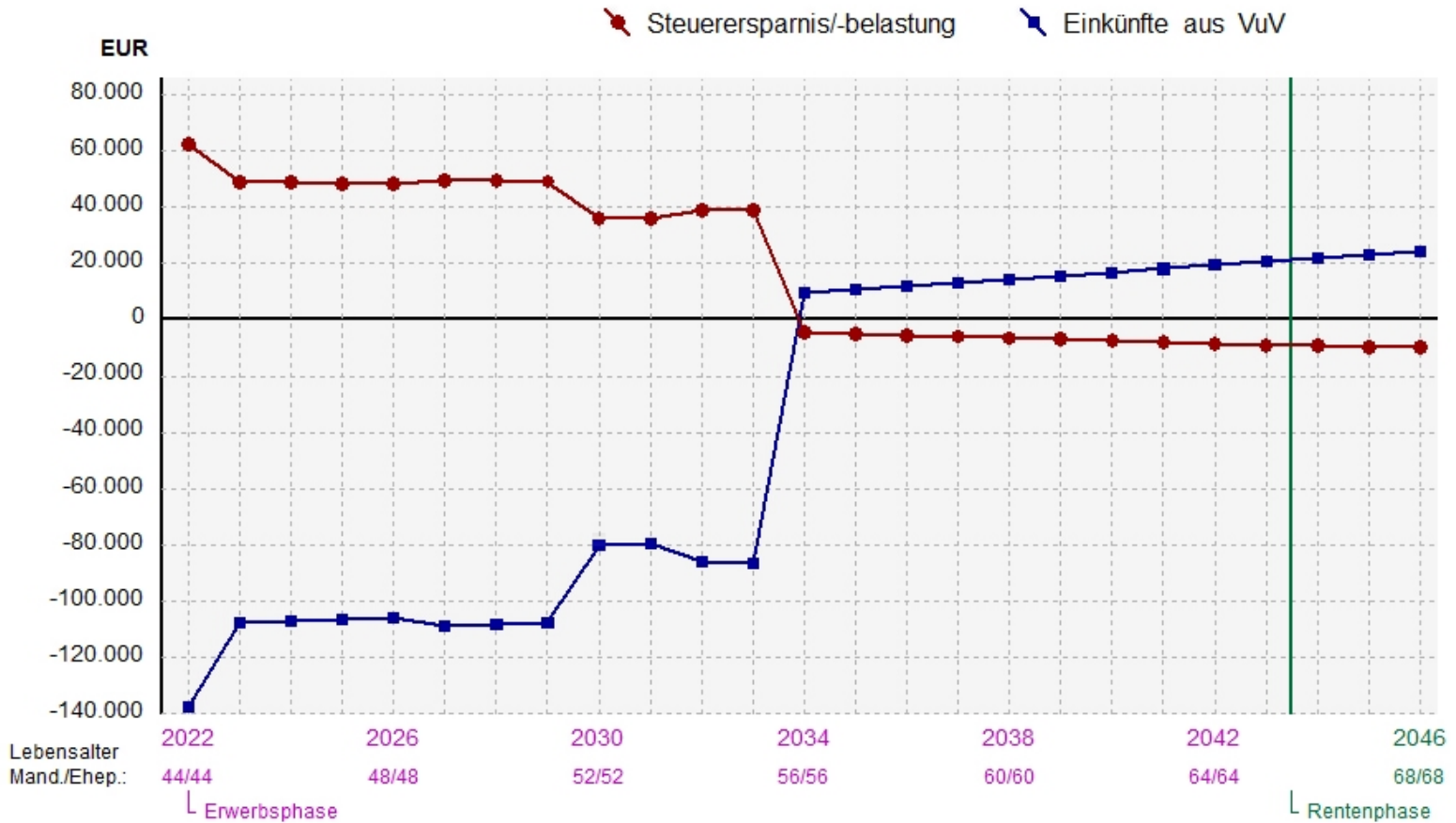
Deshalb sind Risikoanalysen das Salz in der Suppe.

# Teil II: Denkmalimmobilie berechnen

Der Echtfall	typische Daten
Die Analyse	Erkenntnisse, die man durch Rechnen gewinnen kann
Risikoszenarien	Entscheidungshilfen für den Mandanten
Investitionsfall	Erweiterung des Blickwinkels auf Alternativen
<b>Bestandsimmobilien</b>	<b>vorausschauende Beratung</b>

# Vorausschauende Beratung


## Rechtzeitiger Hinweis auf das Ende der Denkmal-AfA geben



# Teil II: Denkmalimmobilie berechnen

Rückfragen gerne an [dirk.klinkenberg@curator.de](mailto:dirk.klinkenberg@curator.de)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

The background of the top section features silhouettes of five people in a meeting, overlaid on a city skyline. The scene is lit with a warm, orange glow from the top, suggesting a sunrise or sunset. The silhouettes are dark against the lighter background, and the city skyline is visible through the semi-transparent figures.

Online-Seminar „Steuereffiziente  
Vermögensnachfolgeberatung – auch nach  
der Bundestagswahl“

**Nächstes Seminar am 14. März 2022  
ab 15 Uhr**

[Anmeldung online über die Homepage des DVVS](#)