

IB INVESTITION BAUDENKMAL

Die 10 wichtigsten Gründe die Sie zum Erwerb einer Denkmalimmobilie wissen müssen



Bildquelle: Bauhaus GmbH Nürnberg

www.investition-baudenkmal.de

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie wird diskutiert wie nur wenige andere Formen der Altersvorsorge: die Kapitalanlage. Wer sich entscheidet, eine vermietete Eigentumswohnung für den persönlichen Vermögensaufbau im Alter zu erwerben, sieht sich mit unterschiedlichsten Reaktionen seiner Umwelt konfrontiert. Eine Immobilie ist eine hervorragende Investition in die Zukunft, sie ist als Sachwert inflationssicher, und sie gewinnt im Lauf der Jahre an Wert. Sie ist steuerbegünstigt, und sie kann mit wenig Eigenkapital angeschafft werden. Ganz nebenbei sehen insbesondere Denkmalschutzimmobilien einfach ansprechend aus, sie werten in den Altstädten der deutschen Großstädte ganze Straßenzüge auf, und sie sind so hochwertig ausgestattet, dass solvente Mieter Schlage stehen für einen Mietvertrag.

Doch es gibt auch andere Stimmen, die nicht selten getragen werden von einer fast reißerisch und immer aufwühlend aufgemachten Berichterstattung in den Medien. Hier hört man von Schrottimmobilien, von betrügerischen Machenschaften durch Vermittler, Notare und Banken und von strafgerichtlichen Prozessen, die häufig in langen Haftstrafen enden. Für interessierte Kunden kann eine fundierte Meinungsbildung angesichts dieser Berichterstattung schwierig werden, denn wie trennt man die Spreu vom Weizen? Woran erkennt man als Käufer, welche Immobilien werthaltig sind und zu einem angemessenen Verkaufspreis veräußert werden? Was hat es mit der Unterscheidung von Bestandsimmobilien und Denkmalimmobilien auf sich? Und welche Tipps gilt es zu beachten, damit eine Denkmalimmobilie wirklich die beste Investition des Lebens wird?

Immobilien: Sinnvoll, wenn...

Wie kaum eine andere private Altersvorsorge eignet sich eine Immobilie zum Aufbau von privatem Vermögen, wenn der Käufer einige Voraussetzungen erfüllt. Der Erwerb einer Eigentumswohnung muss nicht zwangsläufig auf die Eigennutzung abstellen. Wenn berufliche Umstände dagegen sprechen, sich dauerhaft an einen Ort zu binden, kann eine vermietete Eigentumswohnung – auch Kapitalanlage genannt – eine sinnvolle Alternative sein. Sie begleitet den Eigentümer über viele Jahre hinweg, doch er selbst ist durch den Erwerb an keinen Ort gebunden. Entscheidet er sich für eine Kapitalanlage mit Hausverwaltung, wird er mit der kontinuierlichen Vermietung der Wohnung, mit der Verwaltung von Verträgen, mit anstehenden Reparaturen vor Ort und mit allen administrativen Aufgaben kaum behelligt. Die Kapitalanlage wird so zur dauerhaft bequemen Investition, die mit keinerlei Aufwand verbunden ist.

Für den Erwerb einer Kapitalanlage ist ein regelmäßiges Einkommen eine unabdingbare Voraussetzung. Etablierte Fachkräfte kommen dafür ebenso in Frage wie Führungskräfte in gehobenen Positionen, und auch selbständige Gewerbetreibende und Freiberufler sind eine interessante Klientel. Ihnen allen ist gemein, dass eine Kapitalanlage und insbesondere eine Denkmalimmobilie einen reizvollen steuerlichen Effekt haben. Doch das regelmäßige Einkommen muss immer gegeben sein, jede anderslautende Empfehlung ist schlicht unseriös.

So interessant eine Denkmalimmobilie als Altersvorsorge und als Kapitalanlage sein mag, so sehr gilt es, vor dem Erwerb einige elementare Details zu beachten. Ob Sie dabei planen, die meist sehr ansprechend aussehende Immobilie im Alter selbst mietfrei zu bewohnen, ob Sie sie verkaufen möchten oder Sie eine dauerhafte Mieteinnahme erzielen wollen, ist erst einmal unerheblich. In jedem Fall gilt es, die Qualität von Objekt und Verkäufer genau zu überprüfen. Dann haben Sie gute Chancen, über viele Jahre hinweg Freude an der teuersten Anschaffung Ihres Lebens zu haben. Auf den nächsten Seiten erfahren Sie, worauf es vor dem Kauf einer Denkmalimmobilie zu achten gilt. Zehn wichtige Tipps für den Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie helfen Ihnen, die Spreu vom Weizen zu trennen und Ihr persönliches Juwel unter den ansprechenden Objekten auszumachen.

Mit freundlichen Grüßen



Kai Albert
Geschäftsführer HFM GmbH & Co. KG



Fax: 040 - 53 29 91 00
www.investition-baudenkmal.de
info@investition-baudenkmal.de

Inhaltsverzeichnis

1. Wie der Schlüssel zum Schloss...	Seite: 1
2. Bestand oder Denkmal?	Seite: 2
3. Die Sache mit der Lage	Seite: 3
4. Der Blick auf den Kaufpreis	Seite: 4
5. Wofür steht die Baubeschreibung?	Seite: 5
6. Am liebsten mit TÜV-Plakette	Seite: 6
7. Besichtigung erwünscht	Seite: 7
8. Wenn ein Vermittler im Spiel ist	Seite: 8
9. Die Suche nach der perfekten Finanzierung	Seite: 9
10. Auch das Finanzamt spielt mit	Seite: 10

1. Wie der Schlüssel zum Schloss...

... muss Ihre Immobilie zu Ihnen passen. Am Anfang Ihrer Suche nach dem perfekten Objekt heißt es deshalb, sich genau zu überlegen, wofür Sie Ihre Kapitalanlage erwerben wollen. Eine Kapitalanlage ist eine vermietete Eigentumswohnung. Mit der Unterschrift auf dem Kaufvertrag binden Sie sich dauerhaft an eine zusätzliche Verpflichtung, denn die Wohnung ist regelmäßig zu vermieten, kleinere Reparaturen sind zu erledigen, für den Nachmieter ist zu sorgen, und schließlich ist das Darlehen regelmäßig zu zahlen, sofern Ihre Wohnung finanziert ist. Dieser Verantwortung müssen Sie sich bewusst sein, bevor Sie auf die Suche nach dem passenden Objekt gehen.

Im nächsten Schritt ist zu klären, was Sie mit Ihrer Immobilie erreichen wollen. In der Regel wird es darum gehen, mit einem überschaubaren Eigenanteil eine Altersvorsorge aufzubauen, und genau dazu ist eine Kapitalanlage hervorragend geeignet. Üblicherweise zahlt sich Ihr Darlehen aus der Mieteinnahme und aus einem Steuervorteil ab, hinzu kommt ein Anteil, den Sie aus eigener Tasche zahlen werden. Verfügen Sie über ein gesichertes Einkommen, wird das in der Regel kein Problem sein. Trotzdem werden Sie sich schon in diesem frühen Stadium mit der Frage nach einer renditeorientierten oder einer steuerorientierten Immobilie beschäftigen. Auch hier muss Ihre Entscheidung zu Ihren Wünschen und Möglichkeiten passen.

Gleiches gilt für die Größe der Kapitalanlage, sie wird den Kaufpreis unmittelbar beeinflussen. Je größer die Immobilie, desto höher ist selbstverständlich der Kaufpreis, desto größer ist allerdings auch der Vermögensaufbau für Ihre Altersvorsorge. Trotzdem soll jede Immobilie zu Ihren finanziellen Möglichkeiten passen, gilt es doch, die Finanzierung langfristig sicher zurückzahlen. Deshalb entscheiden Sie sich in jedem Fall für ein Objekt, das Sie in einem überschaubaren Zeitrahmen vollständig abzahlen können.

Bei der Suche nach der passenden Kapitalanlage hilft zunächst die Recherche im Internet. Informieren Sie sich über die besten Bauträger,

überprüfen Sie Referenzen und Objekte, und schauen Sie sich vielleicht auch ein fertiggestelltes Objekt in Ihrer Umgebung an. Vielleicht ergibt sich im Freundes- und Bekanntenkreis auch die Möglichkeit, das Thema zu diskutieren, unter Umständen hat auch ein Kollege schon einmal eine Kapitalanlage erworben und kann dazu hilfreiche Tipps geben. Insbesondere auf der Suche nach einem erfahrenen und kompetenten Vermittler und einen solventen Bauträger sind solche Tipps von großer Bedeutung. Wer bereits sehr gute Erfahrungen gemacht hat, wird diese in der Regel auch gerne weitergeben, deshalb profitieren Sie in hohem Maße von dem Gespräch mit Freunden, Bekannten und Kollegen, sofern diese zufrieden waren. Und selbst ein Ratschlag, einen bestimmten Bauträger doch besser nicht in die engere Wahl einzubeziehen, kann sehr hilfreich sein. So hat ein Kollege unter Umständen schlechte Erfahrungen gemacht, die er Ihnen auf diesem Weg mitgeben wird.

Letztlich bleibt Ihnen also eine umfassende Recherche zur aktuellen Situation auf dem Markt nicht erspart. Damit verschaffen Sie sich eine solide Grundlage und können im weiteren Verlauf der Kaufverhandlung mit Banken, Vermittlern und anderen Experten problemlos mithalten. Auch ein Gespräch bei Ihrem Steuerberater kann sehr hilfreich sein, wird er Ihnen doch einige Informationen zur steuerlichen Auswirkung eines Immobilienkaufs mitgeben.

So umfassend mit den ersten Details ausgerüstet, haben Sie einen soliden Überblick, auf welche Details es zu achten gilt und welche Fehler Sie vermeiden sollten. Natürlich wird die Recherche am Anfang etwas zeitaufwändig sein, sie wird für Verwirrung und für Fragen sorgen, doch je besser Sie informiert sind, desto einfacher wird der Ablauf der Kaufverhandlung für Sie sein. Und schließlich haben Sie mit den nötigen Details im Hinterkopf die besten Chancen, die eine oder andere Falle auf dem Weg zur perfekten Kapitalanlage rechtzeitig zu entlarven, damit Ihr persönliches Traumobjekt über viele Jahre Ihr Traumobjekt bleibt. Das verschafft die nötige Sicherheit auf dem spannenden Weg zu Ihrer individuellen Kapitalanlage für Ihre beste Altersvorsorge.

2. Bestand oder Denkmal?

Eine der ersten Fragen auf dem Weg zur perfekten Immobilie wird sich darum drehen, ob ein Bestandsobjekt oder eine Denkmalimmobilie für Sie geeignet ist. Sie unterscheiden sich vor allem in der Höhe der steuerlichen Abschreibung, denn während eine renditeorientierte Bestandsimmobilie üblicherweise mit zwei Prozent pro Jahr auf den Kaufpreis zuzüglich der Kaufnebenkosten abgeschrieben wird und damit über 50 Jahre lang steuerlich geltend gemacht werden kann, ist eine Denkmalimmobilie über einen kürzeren Zeitraum von meist nur 12 Jahren steuerlich wirksam. Dafür ist die jährliche Abschreibung auf den Kaufpreis und auf die Kaufnebenkosten deutlich höher. Im Ergebnis erzielen Sie mit einer Denkmalimmobilie einen weitaus höheren steuerlichen Effekt, der sich in einer Reduzierung Ihres zu versteuernden Einkommens und in einer Verringerung Ihrer Steuerlast niederschlagen wird.

Somit eignet sich eine Denkmalimmobilie vorrangig für Steuerpflichtige mit einer sehr hohen Steuerlast, die es in den nächsten Jahren gravierend zu senken gilt. Zu den häufigsten Personengruppen für Denkmalimmobilien gehören Führungskräfte aus der freien Wirtschaft, Selbständige mit einem regelmäßigen und gehobenen Einkommen, doch auch hochrangige und besserverdienende Angestellte wie beispielsweise Piloten, Ärzte oder sogar Beamte. Letztlich ist eine Steuerimmobilie immer dann geeignet, wenn Sie Ihre Steuerlast in den nächsten zehn bis 12 Jahren drastisch reduzieren wollen, um aus diesem Steuervorteil eine Altersvorsorge aufzubauen. Für genau diesen Zweck und diese Klientel ist ein solches Steuersparmodell konzipiert.

Eine Bestandsimmobilie erfüllt diesen Zweck ebenso, doch ihr Steuerspareffekt greift langfristig über 50 Jahre. Wer in den nächsten Jahren seines Berufslebens mit einem vergleichsweise konstanten Einkommen rechnet und wer die resultierende Steuerzahlung auf Dauer reduzieren will, entscheidet sich in der Regel für eine Bestandsimmobilie. Sie sollte auch in der Anschaffung etwas preiswerter sein als eine Denkmalimmobilie. Zu bedenken bleibt trotzdem immer, dass sie den gleichen Zweck wie eine Denkmalimmobilie erfüllt: Sie reduziert Ihr zu versteuerndes Einkommen und Ihre Steuerlast. Lediglich der Zeitraum der steuersenkenden Wirkung ist bei einer Bestandsimmobilie deutlich länger, dafür ist der steuermindernde Effekt pro Jahr geringer.

Welche Art von Kapitalanlage besser für Sie geeignet ist, ist somit auch eine Frage des persönlichen Geschmacks, sofern Ihre Bonität in Ordnung ist und die Anschaffung einer Denkmalimmobilie zulässt. Die Darlehensrate einer Bestandsimmobilie finanziert sich aus der Mieteinnahme sowie aus einem geringen Steuerspareffekt, die Rate einer Steuerimmobilie setzt sich aus einem höheren Steueranteil und der Mieteinnahme zusammen. Die Höhe des steuermindernden Effekts kann Ihr Steuerberater genauer eingrenzen. Auf der Suche nach der passenden Immobilie wird er also ein wichtiger Ansprechpartner sein, der Ihnen hilft, Licht in das Dunkel rund um Steuerimmobilien und Renditeimmobilien zu bringen.

Nicht zu vergessen ist natürlich, dass Denkmalimmobilien meist schon optisch ein echtes Highlight sind. Hier handelt es sich um aufwändig sanierte Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen und die die entsprechend hohen Auflagen der Baubehörde in Sachen Denkmalschutz zu erfüllen haben. Schon optisch dürfen diese Objekte nicht gravierend verändert werden, vielmehr sind sie weitgehend entsprechend ihrem architektonischen Stil und der stilistischen Epoche ihrer Zeit zu restaurieren. Verändernde Maßnahmen sind meist nicht zugelassen, die Immobilie ist somit in ihren Ursprungszustand zu versetzen. Optisch macht aber genau diese Form der Renovierung den Reiz einer solchen Immobilie aus, denn wer einmal einen Blick in die Altstädte der großen Metropolen wirft, wird die kernsanierten Denkmalimmobilien schon aus der Entfernung erkennen. Sie werten das Bild ganzer Straßenzüge auf und strahlen etwas fast Majestätisches aus. Nicht selten möchten Sie Ihre Denkmalimmobilie schon nach der ersten Besichtigung gar nicht mehr vermieten, denn am liebsten würden Sie selbst einziehen. Dafür sorgt neben der aufwändigen Sanierung vor allem auch die sehr hochwertige Innenausstattung solcher Objekte. Sie lassen eine Denkmalimmobilie zum schlichten Objekt der Begierde werden, das Ihre Entscheidung für oder gegen eine denkmalgeschützte Immobilie letztlich nur zum Positiven beeinflussen kann.

3. Die Sache mit der Lage

Haben Sie sich für eine Denkmalimmobilie entschieden, werden Sie die Lage des Traumobjekts genauer eingrenzen. In den vergangenen Jahren haben vor allem die Standorte Leipzig, Potsdam, Dresden und Mainz mit wunderschönen Denkmalobjekten auf sich aufmerksam gemacht. Doch auch unzählige weitere Standorte können mit diesen kleinen Juwelen der Innenstädte aufwarten, die ein echtes Highlight für das Auge ausmachen.

Im besten Fall informieren Sie sich vor dem Kauf im Internet über aktuelle Objekte, die gerade zum Verkauf anstehen. Schnell werden Sie dabei auch auf die etablierten Bauträger stoßen, denn der Markt an Denkmalimmobilien wird von einigen wenigen renommierten Unternehmen beherrscht. Bei diesen Bauträgern dürfen Sie sicher sein, eine Immobilie von höchster Qualität und zu fairen Konditionen zu erwerben. Trotzdem bleibt die Entscheidung für den Standort natürlich allein Ihnen überlassen. Wenn Sie mit dem Gedanken an eine spätere Eigennutzung spielen, wird die Wahl der Lage von besonderer Bedeutung sein. Schließlich überlegen Sie dann schon heute, ob Sie Ihren Lebensabend in einer Denkmalimmobilie an einem bestimmten Standort verbringen wollen. Doch unabhängig von Ihrer persönlichen Präferenz gibt es einige wichtige Anhaltspunkte, die Sie bei der Entscheidung für einen Standort bedenken sollten.

Ihre Kapitalanlage soll dauerhaft sicher vermietet sein. Deshalb entscheiden Sie sich im besten Fall für eine stadtnahe Lage, vielleicht ist Ihr Traumobjekt sogar in der Innenstadt angesiedelt. Die Nähe zum Zentrum ist dann nahezu ein Garant, dass Ihre Wohnung niemals leer stehen wird. Vielleicht ist die Traumwohnung aber auch etwas außerhalb gelegen und bietet sogar einen kleinen Gartenanteil. Dann wiederum mag eine Vermietung an Familien mit Kindern in Frage kommen.

Auf jeden Fall sollten Sie sich einen umfassenden Überblick über die aktuelle Mietsituation an dem von Ihnen bevorzugten Standort verschaffen. Wie hat sich die Nachfrage nach Mietwohnungen in den letzten Jahren entwickelt? Welche Prognosen stehen für die kommenden Jahre an? Ist mit einer Erhöhung der Nachfrage nach Kapitalanlagen zu rechnen? Wie ist es um den Mietspiegel bestellt? Welche Entwicklung hat der Mietpreis pro Quadratmeter in den letzten Jahren genommen? Ist mit einer Erhöhung der Quadratmeterpreise zu rechnen, oder werden diese eher konstant bleiben? Welche Prognosen geben die Experten zur Größe von Wohnräumen heraus? Werden kleinere Wohnungen besonders stark nachgefragt, oder darf es vielleicht gar eine Bleibe mit vier und mehr Zimmern sein?

Stück für Stück verschaffen Sie sich so einen umfassenden Überblick zur aktuellen Mietsituation am Markt und an Ihrem bevorzugten Standort. Bei Ihrer Entscheidungsfindung wird natürlich von großer Bedeutung sein, dass Ihre Kapitalanlage langfristig gefragt ist. Nur dann dürfen Sie sicher sein, Ihre Traumwohnung auch dauerhaft vermieten zu können. Deshalb muss Ihre Entscheidung für den Standort immer auf einer aktuellen Recherche zur Situation am Markt basieren. Dies gilt umso mehr, wenn Sie mehrere Objekte an verschiedenen Standorten zur Auswahl haben. Ist die Auswahl an Standorten aufgrund eines eingeschränkten Marktes an Denkmalimmobilien eher gering, informieren Sie sich vorab trotzdem über die zur Auswahl stehenden Objekte. Schließlich ist es wenig hilfreich, sich für eine Immobilie zu entscheiden, die schon heute mit sinkenden Mietpreisen behaftet ist, weil der Standort wenig nachgefragt ist.

Damit gilt bei einer Denkmalimmobilie letztlich der gleiche Ansatz wie bei jeder selbstgenutzten Immobilie: Die Lage ist entscheidend. Sie wird den Verkehrswert des Objektes dauerhaft beeinflussen, deshalb heißt es, bei der Auswahl großen Wert auf eine kontinuierlich starke Nachfrage auf dem Mietmarkt abzustellen. So haben Sie dauerhaft die Gewissheit, dass Ihre Anschaffung auch in einigen Jahren noch nachgefragt ist und sich als solider Baustein in Ihrer privaten Altersvorsorge eignet. Der Standort und die Lage des Objektes dürfen damit keinesfalls unterschätzt werden, denn sie bieten Ihnen letztlich die Sicherheit, eine dauerhafte und regelmäßige Mieteinnahme zu erzielen.

4. Der Blick auf den Kaufpreis

Das Objekt steht fest, der Standort ist festgelegt. Nun wird der Kreis der Immobilien immer enger, die für Ihre Wahl in Frage kommen. Jetzt haben Sie eine Auswahl an möglichen Objekten im Auge, doch welche Rolle spielt eigentlich der Kaufpreis? Woher wissen Sie, ob der Preis noch angemessen ist, oder ob die Immobilie trotz ihres hochwertigen Aussehens nicht doch zu teuer ist? Und welche Rolle spielt der Steuervorteil bei dem vereinbarten Kaufpreis? Noch einmal ist es jetzt an Ihnen, sich mit einer genaueren Recherche einen Überblick zu verschaffen. Am Ende haben Sie endgültige Gewissheit, ob Ihr favorisiertes Objekt in Ihr Budget passt, oder ob Sie sich doch noch einmal anderweitig umsehen müssen.

Grundsätzlich gilt, dass eine Denkmalimmobilie etwas teurer sein wird als ein Bestandsobjekt. Das liegt vor allem an der aufwändigen Renovierung, denn letztlich muss ein Denkmalobjekt nicht nur in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden. Damit die langfristige Vermietung zu angemessenen Preisen sichergestellt ist, sollte die Ausstattung sehr hochwertig sein, modernster Komfort ist dabei absolut gefragt.

Angefangen bei den Boden- und Wandbelägen über die Türen bis hin zu einer funktionalen Küche reichen die Ansprüche, die moderne Mieter heute stellen. Auch die Bäder müssen höchsten Ansprüchen genügen, hier geht es um hochwertige Armaturen und um Duschen, Wannen und Waschbecken von höchster Qualität. Funktionalität allein ist hier noch nicht ausreichend, vielmehr geht es auch darum, ein optisches Highlight zu bieten. Gleiches gilt für die Küche, sie muss mehr bieten als nur allerhöchste Funktionalität bei allen Geräten.

So kommt zum eigentlichen Kaufpreis der Immobilie vor allem der Innenausbau der Wohnung hinzu. Er wird den gesamten Preis noch einmal deutlich in die Höhe treiben. Doch da eine Denkmalimmobilie schon von außen äußerst hochwertig erscheint, muss die Innenausstattung natürlich in jedem Fall mit diesem optischen Highlight Schritt halten. Ein Anhaltspunkt für die Beurteilung der Qualität ist die Baubeschreibung, die Sie für Ihr Objekt erhalten sollten. Aus der Baubeschreibung geht hervor, welche Materialien verbaut wurden und wie die Innenausstattung Ihrer Immobilie gestaltet ist. Damit sollte eine aussagekräftige Baubeschreibung immer einen ersten Ansatz liefern, ob der Kaufpreis angemessen erscheint oder ob er vielleicht überteuert sein könnte.

Einmal mehr hilft Ihnen jetzt die Online-Recherche, den Kaufpreis zu überprüfen. Wie also ist es um den Quadratmeterpreis für Wohneigentum an Ihrem bevorzugten Standort bestellt? In welchem Verhältnis steht Ihre gewünschte Immobilie in Sachen Ausstattung zum Standard am Markt? Gehört sie zu den hochwertigen Immobilien, was bei einem Denkmalobjekt immer der Fall sein sollte, darf der Preis pro Quadratmeter etwas höher sein als bei einer Ausstattung, die lediglich dem Standard entspricht. So verschaffen Sie sich Stück für Stück einen soliden Überblick, wie sich der Kaufpreis Ihres Traumobjekts im Verhältnis zum Markt gestaltet.

Auch ein Vergleich der alternativen Objekte Ihres Bauträgers wird weiterhelfen. Daraus können Sie entnehmen, wie teuer größere und kleinere Objekte im Vergleich sind. Damit erhalten Sie letztlich ein besseres Gefühl, ob der angestrebte Verkaufspreis angemessen ist oder ob Sie hier noch Luft zum Verhandeln haben. Und schließlich darf man natürlich auch die Frage stellen, ob an dem gewünschten Verkaufspreis noch etwas Raum für Verhandlungen bleibt. Vielleicht lässt sich so der eine oder andere Euro zusätzlich sparen.

In jedem Fall lohnt sich eine umfassende Recherche in Sachen Kaufpreis, denn nur damit erhalten Sie ein gutes Gefühl, ob Sie Ihre Traumwohnung zu einem angemessenen Preis erwerben oder ob es sich gar um ein Schnäppchen handelt. Ebenso haben Sie schnell Gewissheit, ob der Preis vielleicht doch unnötig nach oben getrieben wurde. Sollte das der Fall sein, entscheiden Sie sich für einen alternativen Anbieter mit angemessenen Preisen. Ein gutes Gefühl für günstigen Wohnraum haben Sie sich jetzt in jedem Fall angeeignet.

5. Wofür steht die Baubeschreibung?

Die Baubeschreibung liefert Ihnen mit wenigen Worten einen umfassenden Überblick, welche Materialien in Ihrem Objekt verbaut wurden. Damit ist sie ein sehr wertvoller Anhaltspunkt, wenn es um die Beurteilung der Qualität Ihrer gewünschten Wohnung geht. Ein guter Verkäufer wird schon mit der Übergabe der Baubeschreibung dafür sorgen, dass Ihr Traumobjekt zu einem echten Objekt der Begierde wird. Schließlich liest sich eine gute Baubeschreibung wie das Who is Who der Liste an traumhaften Merkmalen für jede exklusive Immobilie.

So ist in einer Baubeschreibung von hochwertigsten Bodenbelägen die Rede. Echtholzböden und Parkett aus echtem Holz sind hier zu finden, gerne ist eine Beschreibung der Farbtöne gegeben. Dunkles Holz wirkt edel, helles Holz ist pflegeleicht, und genau diese Argumente dürfen in einer gut durchdachten Baubeschreibung keinesfalls fehlen. Weiter geht es bei den angebrachten Wandbelägen, denn auch sie stehen für Exklusivität und Hochwertigkeit. Glasfasertapeten sind eher die Regel als die Ausnahme, gerne ist auch eine Beschreibung der Farbtöne gegeben. Zarte Farben im Schlafbereich werden ergänzt durch fröhliche Töne im Wohnbereich, vielleicht überzeugt auch die Küche durch kräftige Nuancen, doch immer ist die Baubeschreibung so detailliert und lebhaft gestaltet, dass der potenzielle Käufer ganz einfach Lust darauf bekommt, dieses Traumobjekt zu erwerben.

Damit ist jede Baubeschreibung auch ein Marketinginstrument, denn sie ist letztlich die erste genauere Beschreibung, die der potenzielle Käufer für seine Traumimmobilie in die Hände bekommt. In seiner Phantasie wird jetzt ein erstes Bild der Wohnung entstehen, und an dieser Stelle entscheidet sich häufig schon, ob die Immobilie Gefallen findet oder nicht. Die Bedeutung der Baubeschreibung ist schon beim ersten Verkaufsgespräch für die Vermittlung des ersten Eindrucks also nicht zu unterschätzen. Natürlich müssen Sie wissen, dass eine Baubeschreibung genau diesen Effekt bei Ihnen auslösen soll. Deshalb ist es ratsam, sie zwar aufmerksam zu lesen, doch auch die detaillierteste Baubeschreibung ersetzt nicht den Weg zur persönlichen Besichtigung. Allerdings dürfen Sie sich natürlich schon jetzt Lust machen lassen auf Ihr Objekt der Begierde, und damit erfüllt eine gute Baubeschreibung letztlich auch den Zweck, der ihr eigentlich zugeordnet ist.

Doch nicht nur für Ihren ersten Eindruck steht die Baubeschreibung. Sie ist auch für die finanzierende Bank ein sehr wichtiger Indikator für die Höhe der Finanzierung und für die Höhe des Darlehens. Eine Baubeschreibung liefert einen ersten Ansatz zur sogenannten Einwertung des Objekts, sie ist für die Festlegung des Verkehrswerts und des daraus resultierenden Beleihungswerts von immenser Bedeutung. Eine Bank wird aus der Baubeschreibung entnehmen, ob der Kaufpreis angemessen ist. Gleichzeitig kann sie daraus ersehen, ob es sich um ein hochwertiges Objekt handelt oder ob es sich doch eher um eine Standardausführung dreht. Darauf aufbauend schätzt sie den Verkehrswert des Objektes, aus ihm folgt direkt der Beleihungswert. Der Beleihungswert gibt wiederum Aufschluss darüber, in welcher Höhe die Traumimmobilie zur Absicherung des Darlehens herangezogen wird. Entscheidet sich die Bank, das Objekt nur mit einem geringen Beleihungswert einzuwerten, kann das sogar die Finanzierung in ernste Gefahr bringen. Das gilt insbesondere, wenn Sie sich für eine Vollfinanzierung entscheiden, bei der Sie lediglich die Kaufnebenkosten selbst als Eigenkapital einbringen. Üblicherweise werden Kapitalanlagen gerne in vollem Umfang finanziert, wobei sogar eine Finanzierung der Kaufnebenkosten möglich ist. Das allerdings setzt einen entsprechend hohen Verkehrs- und Beleihungswert der Immobilie voraus, der wiederum von der Bank belastbar geschätzt werden muss. Diese Schätzung geht auch auf die Baubeschreibung zurück, deshalb darf die Bedeutung einer aussagekräftigen Beschreibung in keinem Fall unterschätzt werden.

Ein guter Verkäufer weiß wiederum um die Bedeutung dieser aussagekräftigen Baubeschreibung für den Käufer und für die Bank. Er wird dafür Sorge tragen, sie in der erforderlichen Qualität bereitzustellen, damit dem Abschluss des Kaufvertrags zum passenden Preis nichts mehr im Weg steht.

6. Am liebsten mit TÜV-Plakette

Nun haben Sie Ihre Traumimmobilie also gefunden. Die Baubeschreibung hat Ihre Phantasie beflügelt, der Kaufpreis ist angemessen, jetzt geht es langsam in die letzte Phase der Entscheidungsfindung. Vielleicht bleibt noch ein letztes unsicheres Gefühl, denn vielleicht wissen Sie noch nicht, wie es um die Qualität des Bauträgers bestellt ist. Zwar ist der Markt an Denkmalimmobilien überschaubar, und es sind nur einige wenige Bauträger seit vielen Jahren am Markt etabliert, doch Sie wollen sich angesichts des hohen Kaufpreises natürlich einen umfassenden Überblick verschaffen, wie es um die Solvenz und die Solidität Ihres Bauträgers bestellt ist. Eine Kapitalanlage kauft man schließlich nicht jeden Tag, und vor allem ein Denkmalobjekt gehört sicher nicht zu den Anschaffungen, die sich das Gros der deutschen Bevölkerung einmal im Leben leistet. Deshalb heißt es, auch noch restliche Zweifel auszuschalten und dem Bauträger etwas auf den Zahn zu fühlen. Das gelingt erneut mit einer sorgfältigen Recherche. Sie wird ans Licht bringen, ob bisherige Kunden mit ihm zufrieden waren oder ob es Bedenken gibt.

Zuerst ist natürlich das Internet eine weitreichende Quelle für Informationen. In den einschlägigen Foren erfahren Sie eine ganze Menge an Details, wie es um Ihren bevorzugten Bauträger bestellt ist. Vielleicht wurde ihm sogar die eine oder andere Sterne-Bewertung zuteil, die für Sie ein wichtiger Anhaltspunkt auf dem Weg zu einer soliden Einschätzung ist. Natürlich sollte diese Bewertung zu Ihrem eigenen Eindruck passen. Ist das nicht der Fall und weicht ein Urteil im Internet von Ihrer eigenen Meinung ab, ist noch etwas mehr an Recherche erforderlich, damit Sie wirklich eine solide Meinung über Ihren potenziellen Vertragspartner fällen.

Ein weiterer guter Anhaltspunkt mag eine Referenz aus dem Freundes- oder Kollegenkreis sein. Vielleicht hat eine Ihrer Kollegen oder Bekannten schon einmal eine Immobilie erworben, vielleicht hat er gute Erfahrungen mit einem Bauträger gemacht, die Ihnen nur weiterhelfen können. Unter Umständen gibt er Ihnen auch einen Tipp, auf welchen Vertragspartner Sie unbedingt verzichten sollten. In jedem Fall helfen solche Informationen wieder etwas weiter auf dem Weg zu einem fundierten Urteil über Ihren Bauträger.

Und dann wäre da noch die Liste der Referenzen, die ein solventer Bauträger nachweisen kann. Hier geht es um Objekte, die er bereits zeitgerecht und entsprechend der finanziellen Planung fertiggestellt und verkauft hat. Je länger die Liste solcher Referenzen, desto größer ist natürlich die Sicherheit auf Ihrer Seite, dass es sich um einen etablierten Vertragspartner handelt, auf den in vollem Umfang Verlass ist und der sein Handwerk versteht. Insbesondere bei einer teuren Anschaffung wie bei einer denkmalgeschützten Kapitalanlage ist dieses Kriterium von höchster Bedeutung.

Der Königsweg der Referenzen ist in jedem Fall eine Auszeichnung des lokalen TÜVs. Sie wird verliehen, wenn der Bauträger seine Leistungen in der Bauphase von unabhängiger Stelle zertifizieren lassen will. Der TÜV prüft in diesem Fall den Ablauf der Bauarbeiten, angefangen bei einem möglichen Abriss über die eigentliche Sanierung bis hin zur Fertigstellung der restaurierten Immobilie. Letztlich wird mit einem TÜV-Siegel die gesamte bauliche Arbeit an einer Immobilie von unabhängiger Seite kontrolliert, überwacht und schließlich bestätigt. Von besonderer Bedeutung ist natürlich die Unabhängigkeit, denn ein TÜV-Zertifikat wird nur dann erteilt, wenn alle Maßnahmen und Zusagen nachweisbar und messbar in vollem Umfang erfüllt sind. Dabei werden nicht nur die verwendeten Materialien überprüft, sondern es wird letztlich jeder einzelne Schritt und jedes Gewerk an dieser Immobilie zertifiziert und in seiner Qualität transparent nachgewiesen.

Entscheiden Sie sich für einen TÜV-geprüften Bauträger, dürfen Sie sehr sicher sein, dass es sich um eine Restaurierung von höchster Qualität handelt. Im besten Fall wählen Sie Ihren Vertragspartner deshalb anhand eines solchen Zertifikats aus. Es gibt Ihnen die Sicherheit einer objektiven Qualitätssicherung durch unabhängige Experten, die Sie selbst vermutlich kaum leisten können.

7. Besichtigung erwünscht

Nun nähert sich Ihre Recherche langsam dem Ende. Die Lage Ihrer Immobilie stimmt, der Kaufpreis ist angemessen, auch die Referenzen sind solide, und es liegt sogar ein TÜV-Urteil Ihres Bauträgers vor. Jetzt steigt die Vorfreude, denn bald steht die Unterschrift des Kaufvertrags an. Bevor Sie allerdings den Weg zum Notar antreten, steht noch eine letzte Verpflichtung an: die Besichtigung des Traumobjekts. Sie ist von nicht zu unterschätzender Bedeutung, denn erst eine Besichtigung vor Ort wird Ihnen zeigen, ob alles, was man Ihnen bisher mündlich und schriftlich zugesichert hat, auch wirklich zutrifft.

Ein seriöser Bauträger wird Ihnen die Besichtigung vor Ort in jedem Fall nicht nur ans Herz legen, sondern er wird diese Besichtigung vor der Vertragsunterschrift sogar verlangen. Daran erkennen Sie, dass es sich um einen renommierten Vertragspartner handelt, dessen Seriosität nicht in Zweifel zu ziehen ist. Sind Sie dagegen an einen Bauträger geraten, der von einem Besichtigungstermin absieht, der dafür keine Zeit hat oder der es mit der Vertragsunterschrift sehr eilig hat, gilt nur eine Maßgabe: Suchen Sie sich einen anderen Bauträger. Mit einem solchen Vertragspartner dürften Sie keine langfristige Freude haben, und auch Ihr Objekt wird dann kaum zu Begeisterungstürmen verleiten. Treffen Sie auf einen solchen Bauträger, suchen Sie schnellstmöglich das Weite und entscheiden sich für einen anderen, aber seriösen Vertragspartner.

Bei der Besichtigung sehen Sie zum ersten Mal Ihr Objekt in seiner vollen Schönheit. Unter Umständen wird der Bauträger lediglich eine Musterwohnung zeigen, sofern Ihr favorisiertes Objekt noch nicht in einem besichtigungsfähigen Zustand ist. Das kann insbesondere bei Denkmalimmobilien der Fall sein, die Sie neu erwerben. In diesem Fall muss der Kaufvertrag aus steuerlichen Gründen unterschrieben sein, bevor die Immobilie saniert wird. Das bedeutet aber, dass Sie lediglich eine Abbruchruine für Ihre Denkmalimmobilie sehen werden, die erst nach der Sanierung in voller Schönheit erstrahlt. Aus diesem Grund wird Ihnen der Bauträger eine Musterwohnung zeigen, aus der Sie erahnen können, wie Ihre persönliche Kapitalanlage später aussehen wird. Ist Ihre Immobilie dagegen bereits erstellt und ist der Bau abgeschlossen, genügt Ihnen die Besichtigung einer Musterwohnung selbstverständlich nicht. In diesem Fall wollen Sie Ihr eigenes Objekt besichtigen, damit Sie sich einen umfassenden Überblick hinsichtlich der Qualität verschaffen können.

Bei der Besichtigung selbst gilt ein erster Blick den Merkmalen aus der Baubeschreibung. Sind Wand- und Bodenbeläge ausgeführt, wie es in der Baubeschreibung zugesagt ist? Ist eine Küche vorhanden, sofern sie bereits installiert sein sollte? Wie steht es um die Türen und um die Bäder, erfüllen sie alle Kriterien der Baubeschreibung? Und wie sieht es gar mit den Außenanlagen des Objekts aus? Hinterlässt die Gegend einen angenehmen Eindruck, damit Sie sich wohlfühlen? Würden Sie in Ihrer eigenen Immobilie gerne als Mieter leben? Dann sind das gute Anzeichen, dass Sie sich für eine vernünftige Anschaffung entschieden haben.

Diesen ersten Eindruck können Sie sich natürlich auch bei der Besichtigung einer Musterwohnung verschaffen. In jedem Fall sollen Sie sich umfassend zu den Örtlichkeiten informieren, und am Ende muss eine Meinung stehen, ob Sie sich als Eigentümer oder Mieter in dieser Gegend und in der gewählten Immobilie wohlfühlen würden. Dann wiederum ist die Basis für einen Kauf ohne schlechtes Gewissen gelegt, denn Sie haben das sichere Gefühl, in Ihrer Kapitalanlage wohnen zu wollen. Das wiederum sind die besten Voraussetzungen dafür, dass Sie langfristig Freude an Ihrer Erwerbung haben und die Traumwohnung auch zu einem echten Favoriten für zukünftige Mieter machen. Damit erlangt die Besichtigung vor Ort eine Bedeutung, die Sie vor der Vertragsunterschrift in keinem Fall unterschätzen sollten. Vielmehr ist sie der letzte Schritt vor der endgültigen Entscheidung, ob Sie sich auf den Erwerb dieser Kapitalanlage einlassen wollen, die Sie nun umfassend und von allen Seiten beleuchtet haben.

8. Wenn ein Vermittler im Spiel ist

Häufig werden Sie bei Ihrer Suche nach einer passenden Kapitalanlage mit einem Vermittler zusammen arbeiten. Er fungiert als Schnittstelle zwischen dem Bauträger und Ihnen als Kunde und übernimmt damit eine wichtige Funktion. Was aber gehört genau zu den Tätigkeiten des Vermittlers, und woran erkennen Sie einen erfahrenen Fachmann? Und was hat es gar mit den so häufig zitierten „Schwarzen Schafen“ der Branche auf sich?

Ein Bauträger ist für den baulichen Teil der Objektsanierung zuständig. Er kümmert sich um alle Arbeiten, die im Zusammenhang mit der eigentlichen Sanierung der Immobilie stehen. Auch der Kontakt zu den Baubehörden, zu Architekten und Bauingenieuren sowie zu den Bauleitern wird von dem Bauträger gehalten. Damit zeichnet er für die gesamte Ausführung der Sanierung verantwortlich, damit aus der früheren Bauruine zeit- und budgetgerecht ein ansehnliches Schmuckstück wird. Der eigentliche Vertrieb und Verkauf erfordert dagegen eine ganz andere Art von Kenntnissen, denn schließlich heißt es hier, mit Interessenten, potenziellen Kunden und schließlich mit Käufern umzugehen. Da jede sanierte Immobilie an den Käufer gebracht werden will, arbeiten viele Bauträger mit einem Vermittler zusammen. Er ist der Fachmann für Vertrieb und Verkauf, er übernimmt die Akquise und die Kundenberatung, und häufig ist er außerdem für die Finanzierung der Kapitalanlage zuständig. In diesem Fall wird er für den Kunden eine finanzierende Bank suchen. Für Sie als Kaufinteressenten oder als späteren Käufer ist der Vermittler ein sehr wichtiger Ansprechpartner. Vielleicht haben Sie ihn über die Empfehlung eines Arbeitskollegen kennengelernt, vielleicht war ein Freund oder ein Bekannter eine gute Referenz, doch immer ist der Vermittler das Bindeglied zwischen Ihnen und dem Bauträger. Er wird Ihre Fragen rund um die Immobilie selbst, um die Ausstattung, um den Kaufpreis und um die gesamte Abwicklung mit dem Notar und mit der finanzierenden Bank beantworten. Außerdem sollte er auskunftsfähig sein zu steuerlichen Fragen, und im besten Fall stellt er sogar den Kontakt zu einer Bank her, die Ihr Traumobjekt zu vernünftigen Konditionen finanziert. Seine Anwesenheit bei der Beurkundung des Kaufs durch den Notar ist zwar nicht zwingend erforderlich, aber wünschenswert.

So wichtig Ihr Vermittler aber ist, so sehr muss auch er seine Kompetenz unter Beweis stellen. Zum einen sind Referenzen sehr wichtig, er sollte Ihnen also nachweisen, welche Objekte er bereits vermittelt hat. Haben Sie Ihren Berater durch einen gemeinsamen Bekannten kennengelernt, der mit einer Beratung sehr zufrieden war, ist das natürlich ein wichtiger Anhaltspunkt für seine Referenz. Auch Ausbildung, Berufsbezeichnung sowie Eintragungen in den Handelsregistern oder der Abschluss von Vermögensschadenshaftpflichtversicherungen sind solide Indikatoren für einen kompetenten Vermittler. Von besonderer Bedeutung ist allerdings die Bezahlung des Vermittlers. Ein seriöser Vermittler wird keine Vorkosten für seine Beratung in Rechnung stellen. Seine Vergütung erhält er in der Regel nach dem Abschluss des Kaufvertrags bei dem Notar, somit besteht keine Veranlassung, für ein Beratungsgespräch irgendwelche Auslagen geltend zu machen. Außerdem wird ein guter Vermittler seine Provision offenlegen. Damit haben Sie von Anfang an Klarheit, in welcher Höhe er an dem Verkauf Ihrer Immobilie verdient.

In der Vergangenheit hat man insbesondere bei der Vermittlung von Kapitalanlagen wiederholt von den sogenannten „Schwarzen Schafen“ der Branche gehört. Sie sind für die kompetenten und erfahrenen Vermittler das größte Problem, bringen sie doch eine ganze Branche einschließlich der seriösen Experten in Verruf. Einige ernstzunehmende Details lassen aber darauf schließen, dass Sie an einen windigen Vertreter der Branche geraten sind, dem Sie besser den Weg zur Tür weisen. So ist Vorsicht geboten, wenn Sie einen Vermittler über eine sogenannte Kaltakquise am Telefon kennenlernen. Diese ist verboten und darf heute nicht mehr ausgeübt werden. Auch private Kleinanzeigen mit der Aussicht, problemlos hohe Ratenkredite zu vergeben, sollten Sie aufhorchen lassen. Hinter solchen Anzeigen steckt auch heute noch der Kauf einer Immobilie, zu dem man Sie verpflichtet, wenn Sie einen Ratenkredit aufnehmen wollen. Und schließlich dürfen Sie aufmerksam werden, wenn Provisionen nicht offengelegt werden oder wenn kein Besichtigungstermin der Immobilie vereinbart wird. Diese Kriterien sprechen meist für einen windigen Vertreter der Branche, bei dem Sie Ihre Kapitalanlage nicht erwerben wollen.

9. Die Suche nach der perfekten Finanzierung

Haben Sie sich für eine Immobilie entschieden, steht im nächsten Schritt die Suche nach der finanzierenden Bank an. Erwerben Sie Ihre Kapitalanlage über einen Vermittler, wird dieser in der Regel auch eine Bank anbieten, arbeiten viele Vermittler doch mit den großen Kreditinstituten am Markt zusammen. Wissen müssen Sie bei der Finanzierung zunächst, dass eine Kapitalanlage regelmäßig etwas teurer zu finanzieren ist als ein Objekt zur Eigennutzung. Außerdem ist nicht jede Bank bereit, eine Kapitalanlage zu finanzieren, und einige Kreditinstitute akzeptieren außerdem keine Selbständigen als Kunden. Letztlich kann sich die Suche nach der passenden Finanzierung also zu einer aufregenden Angelegenheit entwickeln, doch in jedem Fall müssen Sie wissen, welche Rechte Sie auch bei der Finanzierung einer Kapitalanlage haben. Schließlich haben Sie als Kunde im Zweifel die Wahl, eine andere Bank um die Abgabe eines Angebotes zu bitten. Es besteht deshalb keine Notwendigkeit, ungeprüft alle Bedingungen zu akzeptieren, die Ihnen eine Bank vorlegt.

Auch bei der Finanzierung einer Kapitalanlage führen Sie vor dem Vertragsabschluss einen Vergleich der Konditionen durch. Von besonderer Bedeutung sind hier der gebundene Sollzins und der Effektivzins pro Jahr, beide stehen für die Kosten der Finanzierung und sollten deshalb möglichst niedrig sein. Der Abschluss einer Restschuldversicherung kann für Sie sinnvoll sein, wenn Sie die Rückzahlung des Darlehens auch im Interesse Ihrer Familie absichern wollen. Eine Bank darf Sie allerdings nicht zwingen, diese Restschuldversicherung abzuschließen, vielmehr steht es Ihnen frei, bei Bedarf einen Anbieter für Restschuldversicherungen am freien Markt auszuwählen. Auch eine Risikolebensversicherung mit fallender Versicherungssumme kann sich zur Absicherung anbieten. Im besten Fall vergleichen Sie vor dem Vertragsabschluss die Konditionen, um auch für eine unscheinbare Restschuldversicherung nicht unnötig viel Geld zu bezahlen.

Insbesondere sollten Sie sich von dem potenziellen Kreditinstitut nicht dazu überreden lassen, bestehende Ratenkredite abzulösen und umzuschulden. Noch immer wird dieser Kniff von vielen Banken gefordert, die eine Kapitalanlage finanzieren wollen. Häufig wird damit argumentiert, dass eine Zusammenlegung der Ratenkredite insgesamt zu günstigeren Monatsraten und damit zu einer geringeren finanziellen Belastung pro Monat führt. Das mag grundsätzlich korrekt sein, doch wenn Sie sich für eine Ablösung bestehender Ratenkredite entscheiden, sollten Sie gleichzeitig darauf achten, dass Sie Ihre volle Flexibilität behalten. So sollten Sie insbesondere Abstand nehmen von Banken, die die vorzeitige Rückführung eines Ratenkredits vollständig unterbinden, da Ihnen dann jegliche Möglichkeit genommen ist, Ihren Ratenkredit vor dem Ablauf der Zinsbindung zurückzuzahlen.

Auch die Frage nach dem einzubringenden Eigenkapital ist bei einer Kapitalanlage zu klären. Häufig bieten Banken nicht nur die Vollfinanzierung des Kaufpreises an, sondern auch die Kaufnebenkosten können finanziert werden. In diesem Fall haben Sie keinerlei Eigenkapital in die Finanzierung einzubringen. Dieser Weg ist grundsätzlich möglich und wird sowohl von den Vermittlern als auch von den Banken sehr häufig angeboten. Bedenken Sie aber, dass Sie im Gegenzug einen teureren Zins zu zahlen haben. Natürlich spricht angesichts des niedrigen Zinsniveaus nichts dagegen, eine Vollfinanzierung abzuschließen, sofern der Zins akzeptabel bleibt. Hier ist letztlich der Vergleich der Konditionen angesagt, damit Sie insgesamt das gute Gefühl haben, ein Darlehen zu flexiblen und günstigen Bedingungen aufzunehmen.

Die Suche nach der perfekten Finanzierung ist also nicht weniger wichtig als die Suche nach der idealen Immobilie. In jedem Fall sollten Sie vor dem Vertragsabschluss einen Angebotsvergleich durchführen, bis Sie die Finanzierung gefunden haben, die zu Ihren Möglichkeiten passt.

Vielleicht ist es Ihnen zusätzlich wichtig, die Immobilie schnell vollständig abzubezahlen. Dann muss Ihre Finanzierung Sondertilgungen sowie einen Tilgungswechsel auf eine höhere Tilgung vorsehen. Entscheiden Sie sich in jedem Fall nur dann für eine Bank, wenn das Angebot voll und ganz Ihren Vorstellungen entspricht. Schließlich will jedes Kreditinstitut neue Kunden an Land ziehen, deshalb besteht bei gegebener Bonität keine Ursache, sich auf Konditionen einzulassen, die durch mangelnde Flexibilität und durch hohe Kosten zu wünschen übrig lassen.

10. Auch das Finanzamt spielt mit

Nun haben Sie es also fast geschafft, die Suche nach Ihrer Kapitalanlage ist mit einem zufriedenstellenden Ergebnis nahezu abgeschlossen. Sobald der Kaufvertrag vor einem Notar Ihrer Wahl beurkundet ist, gehen die Dinge ihren gewohnten Gang, eine genau festgelegte bürokratische Maschinerie setzt sich in Gang. Spätestens jetzt wird sich auch das Finanzamt einschalten, denn der Kauf einer Immobilie zieht immer die Zahlung einer Grunderwerbssteuer nach sich. Die pünktliche Zahlung der Steuer ist außerdem eine wichtige Voraussetzung für die Eintragung der neuen Vermögensverhältnisse im Grundbuch.

Im ersten Jahr nach dem Erwerb der Immobilie haben Sie in Ihrer jährlichen Steuererklärung nun eine neue Anlage hinzuzufügen. Die Mieteinnahmen sind als Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen anzugeben, ihnen gegenüber stehen die Zinszahlungen aus einem Darlehen, die Abschreibungen auf den Kaufpreis und die Kaufnebenkosten sowie die Nebenkosten, die Sie nicht auf Ihren Mieter umlegen können. Entsteht aus der Differenz zwischen den Mieteinnahmen und den Zinszahlungen, der Abschreibung und den nicht-umlagefähigen Nebenkosten ein Verlust aus Vermietung und Verpachtung, reduziert dieser Verlust Ihr zu versteuerndes Einkommen. Damit vermindert sich auch Ihre Steuerschuld unmittelbar.

Im besten Fall lassen Sie für diesen Verlust einen Freibetrag in Ihren Steuerdaten eintragen. Dieser Freibetrag kommt zukünftig Monat für Monat zu Anwendung und beschert Ihnen eine geringere Steuerzahlung, die sowohl für Arbeitnehmer als auch für Selbständige gilt. Geringere Steuerzahlungen resultieren aber unmittelbar in einer höheren Nettoauszahlung Ihres Einkommens, die damit direkt zur Zahlung der Darlehensrate herangezogen wird. Somit zahlen Sie Ihre monatliche Darlehensrate aus einem höheren Nettoeinkommen und aus einer Mieteinnahme Monat für Monat zurück. Im ersten Jahr nach dem Kauf der Immobilie müssen Sie Ihrem Finanzamt alle Angaben in der Steuererklärung sorgfältig nachweisen, in späteren Jahren genügt dazu ein vereinfachter Antrag zur Eintragung eines Freibetrags.

Damit ist der Weg zu Ihrer perfekten Kapitalanlage abgeschlossen. In zehn Schritten sind Sie zum stolzen Besitzer einer vermieteten Eigentumswohnung geworden, aus der Sie Monat für Monat eine solide Altersvorsorge aufbauen. Im Alter steht Ihnen Ihre Denkmalimmobilie dann zur Eigennutzung, zum Verkauf oder zur weiteren Vermietung zur Verfügung. In jedem Fall haben Sie sich damit ein zusätzliches Einkommen geschaffen, das Ihre gesetzliche Rente sowie weitere private Renten solide und zuverlässig aufstockt. Genau das ist der Sinn und Zweck Ihrer ganz persönlichen Kapitalanlage.