

05.07.2018, Seite 2

Zeitbombe Denkmal-AfA

Finanzämter und Denkmalbehörden prüfen heute viel strenger, weiß Conversio-Chef Jens Rautenberg. Das hat Folgen für die Kapitalanlagen, die mit dem Versprechen einer üppigen Denkmal-AfA vertrieben werden. Tückisch: Diese Folgen treten mit Verzögerung ein.

Wer heute noch mit 70% oder gar 80% Denkmal-AfA auf den Kaufpreis wirbt, treibt in vielen Fällen Schindluder. Vorbei sind die Zeiten, in denen die Finanzämter alle Arten von Um- und Ausbau augenzwinkernd durchwinkten. Sie wollten Balkone anbauen, den Dachstuhl ausbauen? Selbstverständlich fiel das unter die Kriterien der Denkmalabschreibung.

Dass die Behörden diese Form der Subvention als Infrastrukturmaßnahme nutzten, steht weder in Abrede noch in der Kritik. Über Jahre konnte so die nur schleppend anziehende Wirtschaft in Ostdeutschland angekurbelt und westdeutsches Geld gut und in vielen Fällen auch sicher angelegt werden. 2018 sieht die Welt indes anders aus – welche Sanierungsmaßnahmen in den Genuss der erhöhten steuerlichen Absetzungen bei Baudenkmalen kommen und welche nicht, wird mittlerweile weitaus strenger geprüft.

Auf meinem Tisch landen indes immer wieder Objekte, die mit überhöhten AfA-Versprechen potenzielle Investoren anziehen sollen. Von kleineren Bauträger über Crowdinvestoren bis hin zu größeren AGs bieten alle die Denkmal-AfA an. Dass Käufer in manchen Fällen am Ende der zwölfjährigen AfA-Laufzeit oder gar schon nach Erlangung der einheitlichen und gesonderten Feststel-



Jens Rautenberg.

lung ein böses Erwachen erwartet, nehmen manche Anbieter dabei billigend in Kauf. Was, wenn ein Anleger mit 200.000 Euro an förderfähigen Sanierungskosten kalkuliert – die er ja auch beim Kauf versprochen bekommt! – und darauf seine weitere Finanzplanung aufbaut, dann aber dank strengerer Regularien und behördlicher Auslastung nach bis zu vier bis sechs Jahren Bearbeitungszeit nur 100.000 anerkannt werden? Vor allem aber hat sich auch bei den Grundstückspreisen etwas getan, und zwar insbesondere in stark nachgefragten Städten, die zudem einen hohen Altbaubestand aufweisen – also dem Hauptabsatzmarkt der Denkmal-AfA.

Die Bodenrichtwerte und mehr noch die tatsächlich gezahlten Preise haben sich in den letzten Jahren derart sprunghaft nach oben entwickelt, dass der Anteil der überhaupt möglichen Abschreibung an den Gesamtkosten deutlich gesunken ist. Ich schätze, dass die Grundstückspreise inzwischen im Schnitt eher 20%, teilweise auch 25% bis 30% und in der Spitze 50% des Gesamtpreises ausmachen, während sie früher regelmäßig bei unter 10% lagen. Man darf sich also zumindest verwundert zeigen, wie man angeblich 80% der Kaufsumme sparen kann, wenn 50% der Investition auf das nicht abschreibungsfähige Grundstück entfallen.