



Barmstedt, Genomühle | *Wohnen mit Flair im Baudenkmal*

Denkmalgeschützte Immobilie

Baudenkmal Genossenschaftsmühle

Neben dem „Wohnpark an der Genomühle“ befindet sich eine vierstöckige Mühle aus dem 19. Jahrhundert. Dieses historische Mühlengebäude wird komplett saniert und so zum besonderen Blickfang des gesamten Projekts. In der etwa 100 Jahre alten Mühle entstehen 16 Wohnungen – davon vier Maisonnettewohnungen. Die Wohnungen in der Mühle bieten aufgrund des Denkmalschutzes enorme Steuervergünstigungen.



Denkmalschutz-Immobilien

Das Ziel des Denkmalschutzes als Teil des öffentlichen Baunebenrechts ist es, Baudenkmäler dauerhaft zu erhalten bzw. wiederaufzubauen und dabei nichts zu verfälschen oder zu zerstören. Die rechtliche Definition und die Rahmenbedingungen für die Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien legt das Denkmalrecht fest. Gemeinsam mit unseren Partnern hat für uns oberste Priorität, dieses historische und geschichtsträchtige Gebäude wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Hierbei sind wir immer bestrebt, möglichst viele Details zu erhalten und rekonstruieren, um den zukünftigen Bewohnern eine besondere Lebensqualität zu bieten.

Förderung der Denkmalimmobilie

Seit April 2012 ist die Förderung der Sanierung denkmalgeschützter Immobilien durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) Bankengruppe einfacher geworden. So können mehr Baudenkmalbesitzer von den zinsgünstigen Darlehen oder Investitionszuschüssen profitieren. Gefördert werden sowohl die Komplettsanierung auf KfW-Effizienzhaus-Denkmal-Standard, wie auch Einzelmaßnahmen an denkmalgeschützten Wohnimmobilien. Zum 24.01.2020 werden die Förderungen erheblich verbessert. 120.000 € Darlehen zu 0,75% Zins und ein Tilgungszuschuss von bis zu 30.000 € sind besonders attraktiv. In der Einkommenssteuererklärung können Erhaltungsmaßnahmen am Baudenkmal ebenso abgeschrieben werden wie Arbeiten, die das Gebäude erst bewohn- und benutzbar machen. Selbstnutzer können von den denkmalrelevanten Kosten zehn Jahre lang neun Prozent jährlich geltend machen. Bei vermieteten Objekten kann der Sanierungsaufwand über zwölf Jahre verteilt abgeschrieben

werden – davon acht Jahre mit jeweils neun Prozent und vier weitere Jahre mit jeweils sieben Prozent. Dies bedeutet in Abhängigkeit von der persönlichen Einkommenssituation erhebliche Einsparmöglichkeiten bei dem zu versteuernden Einkommen.

Mit Denkmalimmobilien Steuern sparen – kurz und knapp

Denkmalimmobilien sind nicht nur ein Teil der Geschichte und schön anzusehen, Sie bieten auch noch erhebliche Steuervorteile. Immobilien, die dem Denkmalschutz unterliegen oder sich in einem Sanierungsgebiet befinden, bieten die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung. Für Kapitalanleger gilt, dass sie die Möglichkeit haben, innerhalb von 12 Jahren 100% ihrer Aufwendungen abzuschreiben – acht Jahre lang können jeweils 9% und vier Jahre lang jeweils 7% der nach dem Kauf der Immobilie anfallenden Sanierungskosten gemäß, §7h/i EStG, steuerlich geltend gemacht werden. Auch Eigennutzer profitieren von erheblichen Steuervorteilen. Sie haben die Möglichkeit über 10 Jahre jeweils 9% ihres Sanierungsaufwandes geltend zu machen – das sind also 90% des gesamten Sanierungsaufwandes, die gemäß §10f EStG abgeschrieben werden können.

Modernisieren lohnt sich dank Denkmalabschreibung

Bei einer denkmalgeschützten oder im Sanierungsgebiet gelegenen Immobilie besteht der Kaufpreis aus mindestens drei Teilen – hierzu zählen: der Grundstücksanteil, die Altbausubstanz und der Modernisierungsanteil. Eventuell kommt noch ein Stellplatz hinzu. Gemäß des Einkommensteuergesetzes ist der Grundstücksanteil nicht abschreibbar, da hier keine Abnutzung stattfindet.

Die Abschreibungsmöglichkeiten für die Altbausubstanz orientieren sich an dem ursprünglichen Fertigstellungsdatum. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt wurden, gilt gemäß §7 Abs. 4 EStG der jährliche Abschreibungssatz von 2% der Anschaffungskosten. Bei Objekten, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden, können jährlich 2,5% der Anschaffungskosten abgeschrieben werden. Für den Modernisierungsanteil gilt: Ab dem Jahr der Fertigstellung haben Kapitalanleger gemäß §7h, 7i EStG die Möglichkeit, 8 Jahre lang 9% und 4 Jahre lang 7% der Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten abzuschreiben. Aufgrund dessen stellt der Modernisierungsanteil die attraktivste



Denkmalgeschützte Immobilie

Position dar. Der §10f EStG gilt für Eigennutzer. Dieser beinhaltet, dass Eigennutzer, ebenfalls erstmalig im Jahr der Fertigstellung, 10 Jahre lang 9% der Modernisierungs-/ Instandsetzungskosten abschreiben können.

Steuervorteile durch Denkmalabschreibung

Als Käufer einer Denkmalimmobilie – unabhängig ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – profitieren Sie gemäß des Einkommenssteuergesetzes (EStG) von enormen Steuervorteilen. Die exakte Höhe der steuerlichen Vorteile wird durch denjenigen Anteil des Kaufpreises der Immobilie errechnet, der für anerkannte Sanierungsarbeiten anfällt.

Die gesetzlichen Grundlagen der Denkmalabschreibung

Für die Denkmalabschreibung gelten die im Einkommenssteuergesetz der Bundesrepublik Deutschland geregelten Gesetzesgrundlagen. Die Höhe und die Dauer der möglichen Abschreibung für Kapitalanleger sind in den §7h-i und im §10f diejenigen für Eigennutzer festgeschrieben.

Welche Gebäude fallen unter die Regelung?

Als Voraussetzung gilt, dass das Gebäude oder der Gebäudeteil nach den Vorschriften des Bundeslandes als Baudenkmal oder als Teil einer Gruppe von Gebäuden bzw. als Gesamtanlage geschützt ist. Eine Alternative ist, wenn sich das Gebäude in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet. Des Weiteren muss vor Beginn der Baumaßnahmen das jeweilige Gebäude als Ensemble oder Baudenkmal anerkannt sein. Ergänzend kommt hinzu, dass es den öffentlich-

rechtlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes unterliegen muss. Bezüglich des Altbaubestandes in Sanierungsgebieten gilt außerdem: Sollten im Einzelfall die Voraussetzungen eines Gebäudes, um als Baudenkmal zu gelten, nicht erfüllt werden, liegt dennoch eine Förderungswürdigkeit vor, so dass die Denkmalabschreibung zuerkannt wird. Die Genomühle ist ein anerkanntes Einzelbaudenkmal und in der Denkmalliste Pinneberg unter der Objektnummer 25496 eingetragen.

Werden spezielle Baumaßnahmen bei der Denkmalabschreibung begünstigt?

Die Baumaßnahmen müssen grundsätzlich nach Art, als auch nach Umfang, dazu dienen, das Gebäude zweckvoll zu nutzen und/ oder es als ein Baudenkmal zu erhalten. Mit der Formulierung „sinnvolle Nutzung“ sind solche Baumaßnahmen gemeint, die dazu dienen, dass die Erhaltung der Gebäudesubstanz dauerhaft sichergestellt wird und eine Assimilation des Gebäudes an moderne Wohnbedürfnisse erfolgt. Es ist sinnvoll, sich dafür mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen. Ist das Gebäude in einem förmlichen Sanierungsgebiet, müssen die Sanierungsmaßnahmen mit dem §177 des Baugesetzbuches (BauGB) übereinstimmen. Die Sanierung der Genomühle ist in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und wird auch während der Bauausführung von den Behörden begleitet.

*Denkmalimmobilien und Immobilien
gelten als stabile*

Standard KfW-Effizienzhaus Denkmal

Baudenkmale sind aufgrund ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung als Kulturdenkmal eingestuft. Die Denkmalschutzgesetze der Länder regeln, welche Gebäude als Baudenkmale gelten.

Das Wohnen in einem Baudenkmal hat einen ganz besonderen Charme - ist jedoch oft mit hohen Heizkosten verbunden. Eine energetische Sanierung lässt sich nicht immer mit allen Denkmalschutzauflagen vereinbaren, deshalb bietet die KfW vereinfachte Fördervoraussetzungen für Baudenkmale und Gebäude mit sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz.

Somit kann auch ein denkmalgeschütztes Zuhause energieeffizient und wirtschaftlich unterhalten werden.

Dämmung

Die Außenhülle des Gebäudes wird durch eine hochwertige Dämmung verbessert.

Fenster

Um die Energieeffizienz zu erhöhen, werden hochwertige Fenster verbaut.

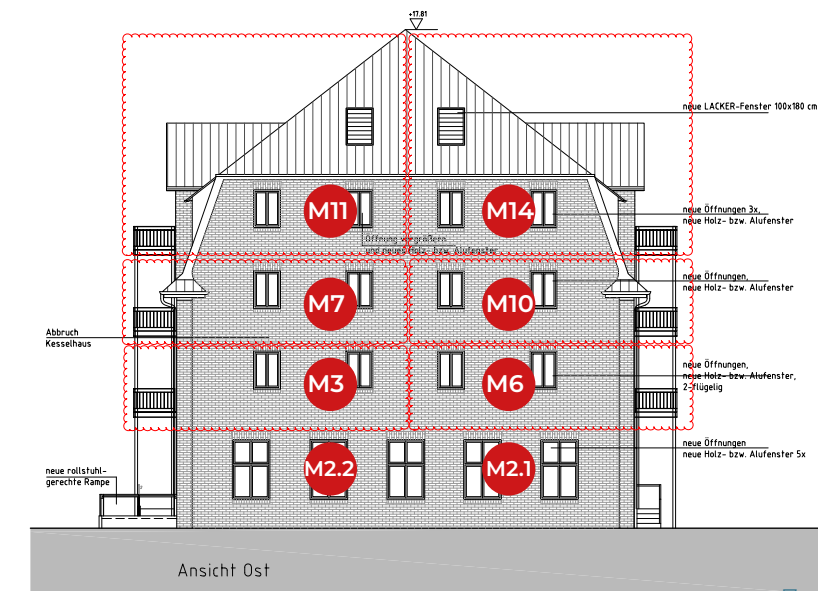
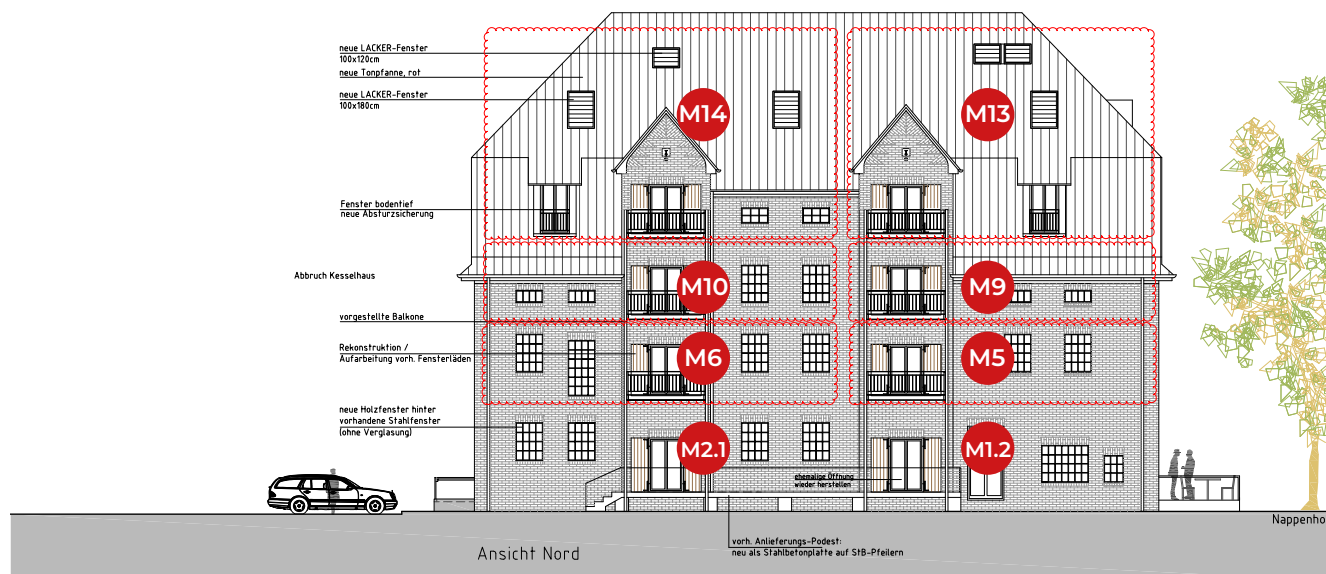
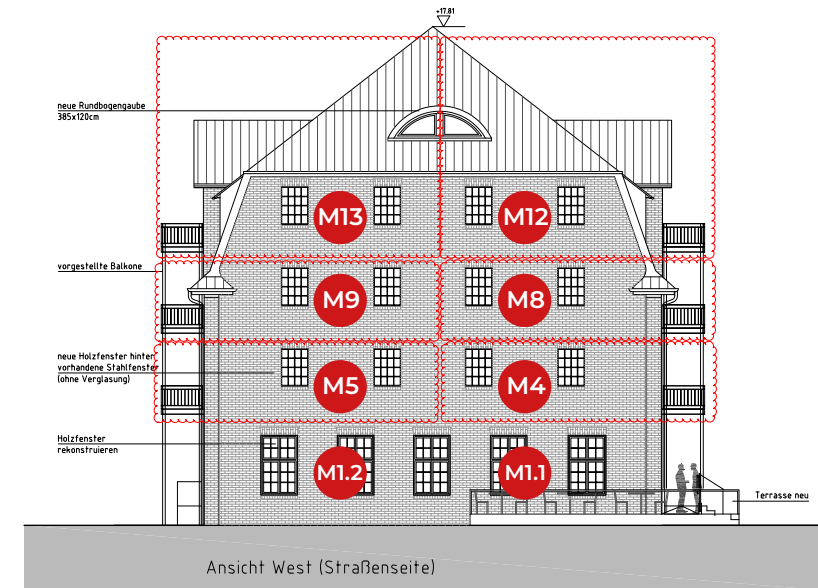
*im Sanierungsgebiet
und attraktive Kapitalanlagen.*



Lageplan



Ansichten



Erdgeschoss

Wohnung M 1.2

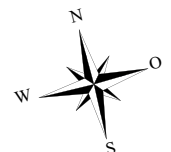
Größe: ca. 73,5 m²

Kaufpreis: 309.000 €

Wohnung M 2.1

Größe: ca. 76,9 m²

Kaufpreis: 326.000 €



Wohnung M 1.1

Größe: ca. 65,1 m²

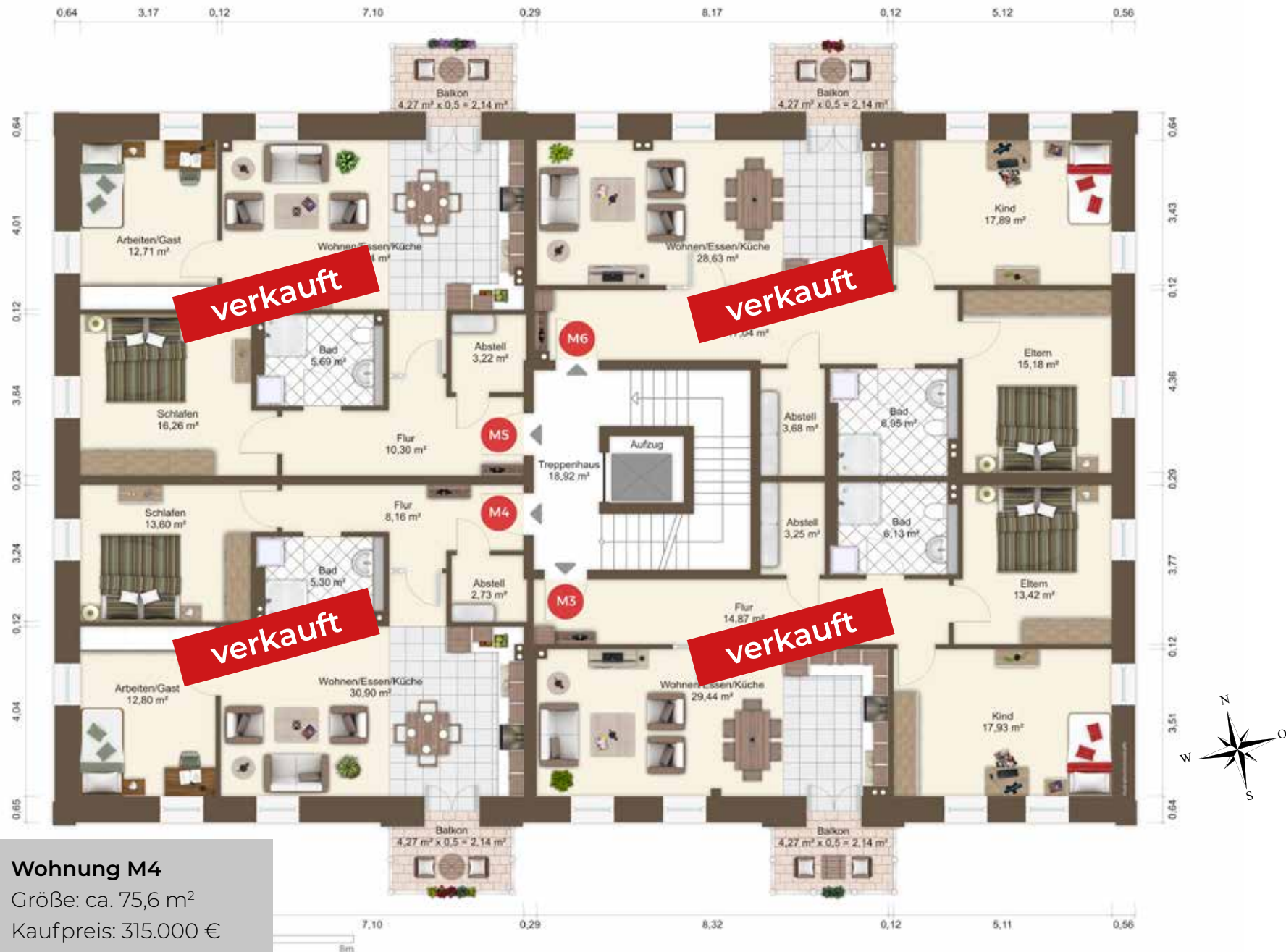
Kaufpreis: 267.000 €

Wohnung M 2.2

Größe: ca. 71,4 m²

Kaufpreis: 297.000 €

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Wohnung M9

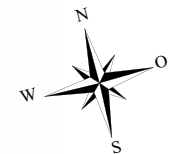
Größe: ca. 83,5 m²

Kaufpreis: 345.000 €

Wohnung M10

Größe: ca. 92,8 m²

Kaufpreis: 381.000 €



3. Obergeschoss

Wohnung M13

Größe: ca. 114,2 m²

Kaufpreis: 442.000 €

Wohnung M14

Größe: ca. 121,3 m²

Kaufpreis: 470.000 €

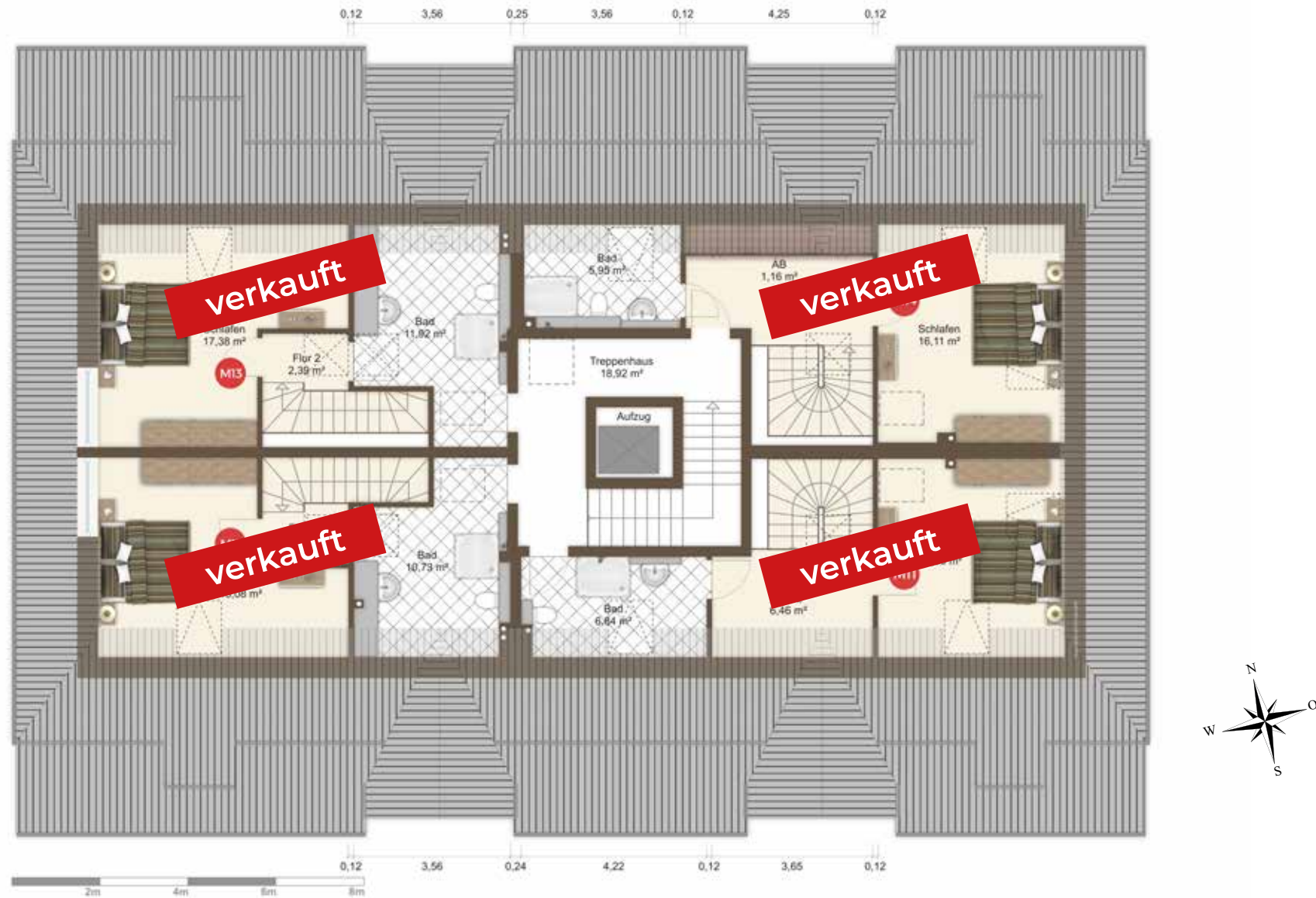


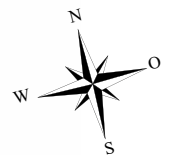
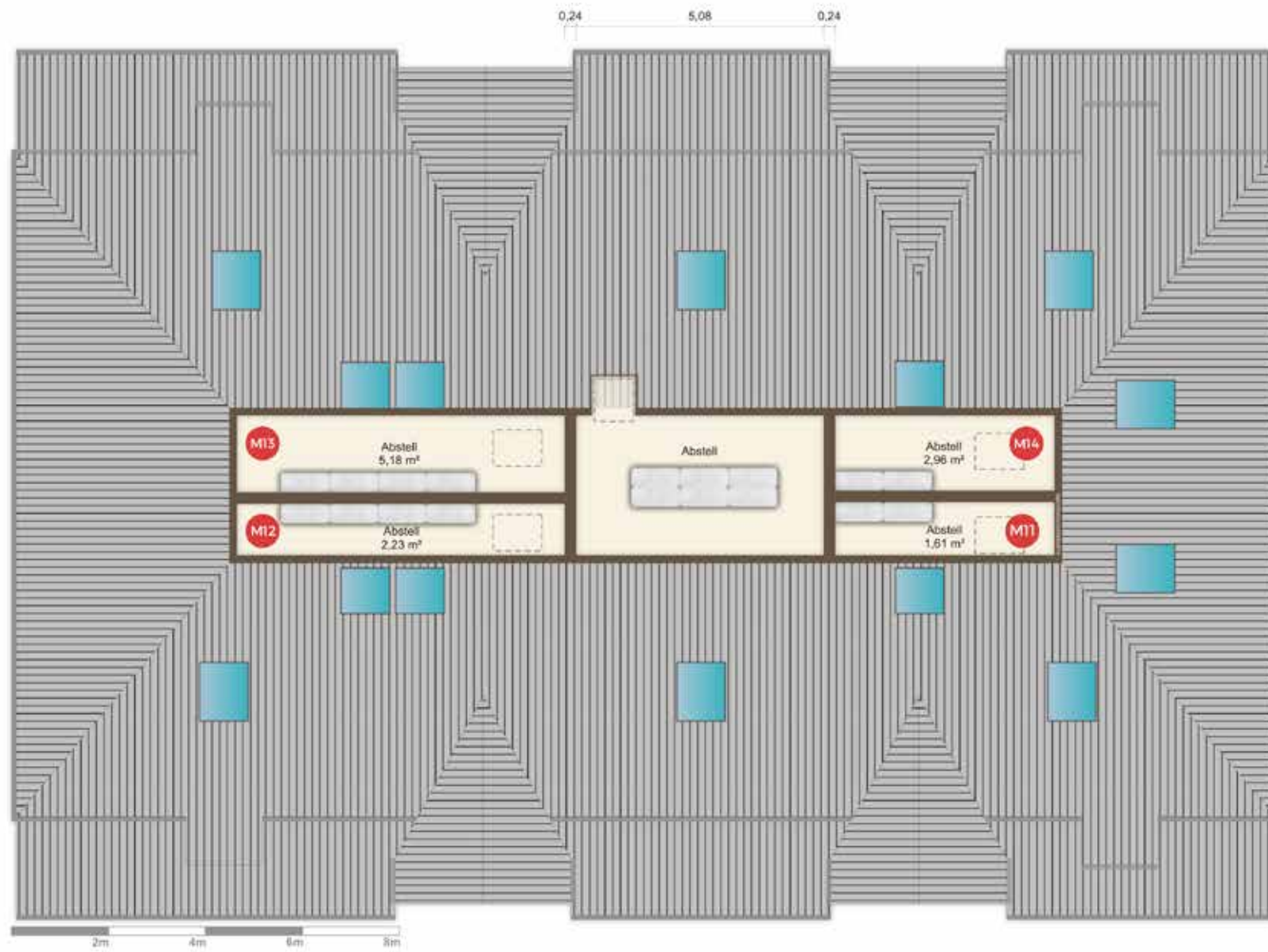
Wohnung M12

Größe: ca. 102,7 m²

Kaufpreis: 410.000 €

Dachgeschoss







Ein Projekt der alpha projektentwicklung gmbh:

Sechste Schwartauer Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Pariner Straße 7
23611 Bad Schwartau

Telefon: +49 (0)451 / 29 233 - 0
Telefax: +49 (0)451 / 29 233 - 18
E-Mail: info@6-bs.de
Internet: www.6-bs.de

Handelsregister: Lübeck, HRA 8489 HL
USt-Id-Nr.: 25 / 288 / 44207
Komplementär: Bogenschneider Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Peter Bogenschneider

Alle Angaben in dieser Broschüre dienen ausschließlich der Information, sind freibleibend und unverbindlich. Die Visualisierungen beinhalten teilweise aufpreispflichtige Sonderausstattungen. Es gelten ausschließlich die im Notarvertrag vereinbarten Leistungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.