

# Steuern sparen ist kein Last-Minute-Projekt!

| Redaktion

Die MEDIWERT GmbH – Partner der Heilberufe, ist Spezialist auf dem Gebiet der Sanierung, Verwaltung und Beratung von denkmalgeschützten Premiumimmobilien. Die ZWP Zahnarzt Wirtschaft Praxis-Redaktion sprach mit Holger Otto, Division Manager MEDIWERT GmbH, über lukrative Wege, mit solchen Denkmalimmobilien die persönliche Steuerlast senken zu können.



*Herr Otto, Sie plädieren dafür, Ihre Kunden am Anfang des Jahres über Steuersparmodelle aufzuklären. Warum ist jetzt die beste Zeit?*

Alle Jahre wieder ist der 31. Mai Stichtag für die Steuererklärung und alle Jahre wieder wird Verlängerung beantragt, werden Last-Minute-Steuertipps gegoogelt, wird die eine oder andere kleine Gestaltungsmöglichkeit genutzt. Für die wirklich lukrativen Möglichkeiten bleibt keine Zeit, sie greifen für das vergangene Jahr ohnehin nicht mehr. Nicht wenige erkennen angesichts ihrer Steuererklärung oder später ihres Steuerbescheides die Notwendigkeit, sich intensiv mit diesem Thema zu befassen. Viele erkennen gar bestehende Optionen, nehmen sich vor, diese zu nutzen – aber das Jahr ist ja noch so lang. Doch das stimmt nicht!

Schneller als wir denken und wahrhaben wollen, sehen wir das noch so junge Jahr 2011 im Jahresrückblick, auch das Steuerjahr.



*Welche lukrativen Wege, die persönliche Steuerlast zu senken, bestehen denn und warum kann man diese nicht kurzfristig, vielleicht auch noch für 2010, geltend machen?*

Der Gesetzgeber hat in den vergangenen Jahren recht umfangreich darauf Einfluss genommen, dass die Steuer nur noch geringen Einfluss auf die Wahl der Anlageform hat. Eine Regelung hat er davon ausgenommen, den § 7 i, h des Einkommensteuergesetzes. Aufgrund ihres steuerlichen Sonderstatus sind Denkmalschutzimmobilien – bis heute – eine der interessantesten, vielleicht die letzte Möglichkeit, persönliche Steuerlast in nennenswerten Größenordnungen in Privatvermögen zu wandeln.

*Wie funktioniert das und warum nicht mehr für 2010?*

Wer in eine bis heute unsanierte Denkmalimmobilie investiert, kann, verteilt über zwölf Jahre, 100 Prozent der Sanierungsaufwendungen steuerlich geltend machen und auch auf die Steuer-

vorauszahlungen anrechnen lassen. Der Sanierungskostenanteil beträgt bis zu 80 Prozent der Gesamtkosten des Objektes, je nach persönlichem Steuersatz variiert also der Steuervorteil. Denkmalimmobilien lohnen sich vor allem für Personen mit hoher Steuerlast, aber man muss nicht zu den oberen Zehntausend gehören, um davon zu profitieren. Gern erstellen wir für den interessierten Leser eine Berechnung des zu erwartenden Steuervorteils.

Zu beachten ist die zeitliche Komponente eines solchen Engagements! Voraussetzung für die Geltendmachung der Abschreibungen ist die Fertigstellung des Objektes im Steuerjahr – 2010 ist vor diesem Hintergrund Geschichte und auch wer diesen Vorteil in 2011 für sich nutzen möchte, sollte sich spüten. Noch bieten wir letzte Sanierungsobjekte mit Fertigstellungstermin in 2011. Erste Projekte zielen auf 2012.

*Gibt es weitere Argumente sowohl für die Denkmalimmobilie als auch für eine zeitnahe Weichenstellung?*

Selbstverständlich: Es ist kein Geheimnis – und die gestiegene Nachfrage bestätigt es – dass in Zeiten volatiler Finanzmärkte die Investition in Sachwerte stärker in den Fokus des Anlegerinteresses rückt. Immobilien bieten hier erhebliche Vorteile wie Inflationsausgleich durch Anpassungen der Mieten an die Entwicklung des Preisniveaus und dementsprechend die Sicherung der Werthaltigkeit der Immobilien

**BEISPIEL**

	in Euro
<b>z. v. Jahreseinkommen</b>	<b>120.000,-</b>
Kaufpreis Immobilie	204.451,-
<b>Steuerersparnis</b>	<b>92.022,-</b>
Ihr Nettokaufpreis	112.429,-

**FINANZIERUNG**

ohne Eigenkapital monatlich	- 744,-
Mieteinnahme monatlich	+ 566,-
Steuervorteil monatlich	+ 656,-
<b>Zusatzliquidität monatlich</b>	<b>+ 478,-</b>

selbst. Nicht minder wichtig und neben des Fertigstellungszeitpunktes der Immobilie ein wichtiges Argument für die zeitliche Komponente ist das noch immer historisch niedrige Zinsniveau. Noch nie war Immobilienfinanzierung zu günstigeren Konditionen möglich und mittelfristig sind steigende Zinsen zu erwarten.

*Sie bieten auf Ihrer Webseite bevorzugt Immobilien aus Leipzig an. Warum steht diese Stadt im Fokus Ihres Angebotes?*

Selbstredend ist der Kunde König, aufgrund geografischer Distanz liegt Leipzig natürlich nicht im Fokus jedes Anlegers. Es sind auch alternative Standorte wie Berlin, Potsdam oder Metropolen der alten Bundesländer gefragt und werden entsprechend durch uns vermittelt.

Leipzig jedoch ist ein empfohlener Standort. Leipzig ist die Denkmalstadt Nummer eins in Deutschland, nirgendwo sonst gibt es zusammenhängende Gründerzeitviertel und historisch wertvolle Objekte in dieser Fülle und Dichte. Hier ist in den zurückliegenden Jahren unheimlich viel passiert, Leipzig präsentiert sich als moderne aber auch modernisierte, quicklebendige Universitätsstadt. Nicht zuletzt aufgrund ihres Wohnwertes zählt Leipzig zu den rasanten Aufsteigern im Städteranking der Berenberg Bank und des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitutes (HWWI). In der Gesamtwertung kletterte Leipzig im Vergleich zu 2008 vom 25. auf den 11. Platz und ist

damit Aufsteiger des Jahres. Ausschlaggebend ist die wachsende Dynamik bei der Bevölkerungsentwicklung und der ökonomische Aufschwung. Nach einer Studie der EU-Kommission aus dem Juli 2010 verfügt Leipzig über das im euro-

päischen Vergleich beste Wohnangebot, in einer Umfrage des Städteportals [www.meine-stadt.de](http://www.meine-stadt.de) nach „Deutschlands attraktivster Großstadt“ erreichte Leipzig unter den 25 einwohnerstärksten Städten einen beachtlichen 6. Platz. – Ergebnisse, die unsere Kunden in ihrer Standortentscheidung bestätigen.

**kontakt.****MEDIWERT GmbH**

Kolbestr. 3  
04229 Leipzig  
Tel.: 0800/50 50 640  
E-Mail: [kontakt@mediwert.de](mailto:kontakt@mediwert.de)  
[www.mediwert.de](http://www.mediwert.de)



ANZEIGE

**FÜR IHR WERTVOLLSTES DAS BESTE**

**STUDIEREN AN DER DANUBE PRIVATE UNIVERSITY (DPU)  
IM UNESCO-WELTKULTURERBE WACHAU/ÖSTERREICH**

**DIPLOMSTUDIUM ZAHNMEDIZIN  
ZUM DR. MED. DENT.  
MASTER OF SCIENCE FACHGEBIET (M. SC.)**



DANUBE PRIVATE UNIVERSITY  
Fakultät Medizin/Zahnmedizin



Die DPU bildet junge Menschen in einem besonders praxisorientierten Studium mit Mentoren-/Coachingsystem zu exzellenten ZahnärztInnen aus, deren Praxen sich mit „State of the Art“ beim Patienten auszeichnen.

*InteressentInnen wenden sich bitte an: Stefanie Wagner M. A.  
Tel.: +43 2732 70478, E-Mail: [Stefanie.Wagner@DP-Uni.ac.at](mailto:Stefanie.Wagner@DP-Uni.ac.at)*

*Dr.-Karl-Dorrek-Straße 23, Campus West, 3500 Krems an der Donau, ÖSTERREICH  
[www.DP-Uni.ac.at](http://www.DP-Uni.ac.at)*