

Pohnert

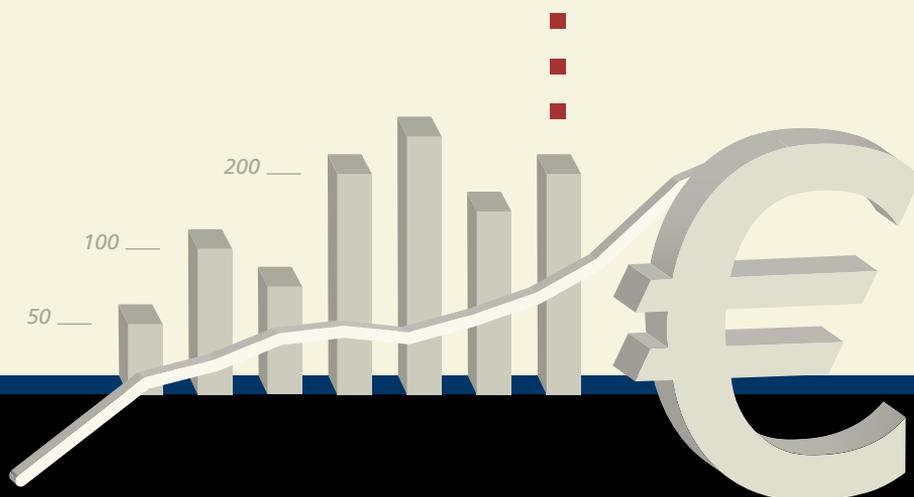
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

2.2.2 Repräsentative Villa – Einzelbaudenkmal mit merkantilem Mehrwert

Ludwig Hoch

in:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, hrsg. von Birger Ehrenberg, Wolf-Dieter Haase und Dagmar Joeris, Wiesbaden: Immobilien Zeitung, 8. Auflage 2015, S. 236-244



Dieses Dokument ist ein Auszug aus dem Buch „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung“, hrsg. von Birger Ehrenberg, Wolf-Dieter Haase und Dagmar Joeris. Wiesbaden: Immobilien Zeitung, 8. Auflage 2015. Das Buch ist in gedruckter Form und als E-Book (PDF) als Ganzes sowie in Teilen erhältlich über www.iz-shop.de.

8., erweiterte und neu bearbeitete Auflage Februar 2015

© 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden

Eine Beteiligung der **dfv'** Mediengruppe

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Lektorat: Thomas Hilsheimer

Umschlagsgestaltung: Epiphan, Wiesbaden; Yvonne Orschel, Wiesbaden

Layout und Satz: Yvonne Orschel, Wiesbaden

Druck: Beltz Bad Langensalza

Print ISBN 978-3-940219-26-8

E-PDF ISBN 978-3-940219-28-2

2.2.2 Repräsentative Villa – Einzelbaudenkmal mit merkantilem Mehrwert

Ludwig Hoch

Einleitung

Im Marktsegment des repräsentativen anspruchsvollen Wohnens ist wie immer die Lage bzw. das Umfeld das wesentliche wertbestimmende Merkmal. Sind Gebäude und Ausstattung hochwertig und exklusiv, aber in unpassender Lage, so erfüllt die Immobilie selten die von der Käuferschicht gestellten Ansprüche. Derartige Mängel wirken wert- und nachfragemindernd. Eine ähnliche Problematik ergibt sich, wenn die Lage passt, die exklusive Ausstattung aber extravagant und höchst individuell auf den Erbauer ausgerichtet ist, evtl. persönliche berufstypische Facetten reflektiert. Die sehr hohen Herstellungskosten stiften nur beim Eigentümer einen einzigartig hohen Nutzwert. Ähnlich verhält es sich mit Ausstattungen, die vom aktuellen Zeitgeschmack überholt wurden, aber noch nicht als historisch wertvoll gelten. Beim per se engen Kreis von potentiellen Nachfragern aus vermögenden Privatpersonen fallen solche Immobilien entweder sofort durch das Suchraster oder die Umbaukosten fließen in die Käuferkalkulation ein, welche die Kaufpreisvorstellung mindern.

Eine besondere Konstellation für Umbau-/Sanierungskosten findet sich bei denkmalgeschützten Gebäuden. Baudenkmäler sind aktuell die letzte Möglichkeit für ein steuerlich privilegiertes privates Wohneigentum. Durch § 7i EStG „Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen“ können die gesamten Sanierungskosten innerhalb der nächsten zwölf Jahre steuermindernd abgesetzt werden. Dies führt zu einem barwertigen Vorteil gegenüber sanierungsbedürftigen Nichtbaudenkmalen, bei denen die Sanierungskosten als anschaffungsnahe Herstellungskosten auf 50 bzw. 40 Jahre abgesetzt werden, nicht aber beim privaten Wohnen. Dieser steuerliche Vorteil der bevorzugten Denkmalabschreibung gilt allerdings nur für den Eigentümer bei Sanierung bzw. dem Erst-erwerber, gleichgültig ob das Bewertungsobjekt eigengenutzt wird oder als Investment-objekt bzw. als einzelne Eigentumswohnungen veräußert werden. Bei jedem folgenden Erwerber (Zweiterwerb) entfällt diese rechtliche Eigenschaft als kaufpreisbildendes Merkmal. Eine weitere Besonderheit ergibt sich durch die Abzugsfähigkeit von laufendem Instandhaltungsaufwand bei Baudenkmalen auch bei Eigennutzung¹. Sämtliche steuerlichen Regelungen gelten nur, sofern vor Beginn einer Maßnahme eine schriftliche Zustimmung der zuständigen Stelle eingeholt wird.

Ein Beispiel – Villa als Einzelbaudenkmal mit Historie

Makro- und Mikrolage: Großstadt, Wohngebiet mit Villen und frei stehenden Ein- bis Dreifamilienwohnhäusern bebaut, zum Teil gewerblich genutzt, gesuchte Wohnlage mit prominenter Nachbarschaft. Anliegerstraße mit Haltestelle der U/S-Bahn in fußläufiger Entfernung, Fahrzeit 10 Min. zum Hauptbahnhof.

¹ § 11b EStG Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen