

## Die ersten Unternehmen haben ihre Gewerbeeinheiten bezogen

**Eine Immobilie im Pallotti Carré erwerben, bedeutet: Steuern sparen durch Denkmalabschreibung**

## 18 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten versprechen "Wohnen und Arbeiten" mit besonderem Flair

**Rheinbach.** Im Juli 2009 wird das Pallotti Carré eröffnet werden. Die neuen Eigentümer, Mieter und Unternehmer erwarten ein Ambiente vom Feinsten. Der gesamte Komplex wurde unter den strengen Auflagen des Denkmalschutzes saniert und renoviert. Von den 18 Wohneinheiten, alle mit Loggia, Balkon oder Dachterrasse, sind bereits 8 Wohnungen verkauft. Im Erdgeschoss stehen 6 Gewerbeeinheiten zur Verfügung, eine Fläche von rund 500qm ist noch frei. Das Vermessungsbüro Seegers und die Firma Finanz Partner Voreifel Peters & Kuchem sind bereits eingezogen. Das Café "i-Tüpfel" von Iris Nelles feierte bereits am 1. Juni Eröffnung. Die Barmer Ersatzkasse wird Ende Juni ihren neuen Büros beziehen. Über die Vorzüge und Vorteile, sich im Pallotti Carré einzukaufen, sprach unser Mitarbeiter Norbert Stein mit dem Finanzexperten Frank Peters.

"Nelles-Gebäudes".

In Gesprächen mit dem Bauherren, der Firma Houseworker, konnten wir uns davon überzeugen, dass hier ein historisches Gebäude in sehr hochwertigem Neubaustandard wieder aufgebaut wird.

**Stein:** Das war aber nicht der einzige Grund?

**Stein:** Eine komplizierte Materie. Können Sie den Sachverhalt auch für Laien erklären?

**Peters:** Eine Atriumswohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss. Etwa 56 Prozent des Kaufpreises entfallen auf Sanierungskosten, das sind 165.000



Grundriss WE 13

**Peters:** Neben dem Charme und Flair eines solchen Gebäudes in einer hervorragenden innerstädtischen Lage reizten uns natürlich auch die steuerlichen Vorzüge, die solch ein Denkmal mitbringt. So sind sämtliche Sanierungskosten über einen Zeitraum von 10 bzw. 12 Jahren abschreibungsfähig. Auch für Gewerbeeinheiten. Dies gilt übrigens nicht nur für Kapitalanleger, sondern auch für Eigennutzer. Dadurch kann sich der Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Objekt durch Steuervorteile deutlich reduzieren. Solche legalen Steuersparmöglichkeiten bieten wir unseren Kunden ja schon seit Jahren an. Doch die meisten Immobilien, die infrage kommen, liegen im Osten. Immobilien in unserer Gegend, die sich neben dem Steuervorteil durch überdurchschnittlich gute Lage und damit Vermietbarkeit hervorheben, sind dagegen sehr selten.

Euro. Von dieser Summe kann der Eigennutzer 10 Jahre lang jeweils 9 Prozent steuerlich absetzen. Das ergeben Steuererstattungen von rund 7.200 Euro pro Jahr und in 10 Jahren 72.000 Euro. Der theoretische Kaufpreis der Wohnung reduziert sich auf ca. 223.000 Euro, wobei wir jetzt bei einem Quadratmeterpreis von 1.784 Euro wären, gegenüber von einem anfänglichen Quadratmeterpreis von 2.360 Euro. Wohnungen im gleichen Standard kosten in Rheinbach meist deutlich mehr.

**Stein:** Wie sieht es aus, wenn ich Kapitalanleger bin und die Wohnung vermieten möchte?

**Peters:** Nehmen wir die Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit Loggia und 100 Quadratmeter Wohnfläche. Der Kaufpreis beträgt 235.000 Euro.



Grundriss WE 10

diesem Fall also eine ewige Rente durch Mieteinnahmen auf, ohne dafür jemals einen Cent bezahlt zu haben.

Noch Interessanter aber ist die Betrachtung einer möglichen Finanzierung: Kaufpreis der Wohnung ist ca. 300.000 Euro. Angenommen, der Käufer bringt ca. 20 % Eigenkapital mit, finanziert werden 240.000,-, Zinssatz 4,5 %, 1 % Tilgung. Die monatliche Belastung beträgt dann 1.100,- monatlich. Wird der Steuervorteil eingerechnet sinkt die Belastung auf 500,-. Setze ich den Steuervorteil jedoch konsequent in die Tilgung mit ein, habe ich nach 10 Jahren nur noch ein Restdarlehen von rd. 118.000,-. Die Wohnung ist also nach relativ kurzer Zeit schon über die Hälfte entschuldet.

Die Wohnung wird aus steuerlichen Gründen komplett finanziert. Es ergibt sich eine Zinsbelastung von 880 Euro. Für 750 Euro dürfte sich die Wohnung gut vermieten lassen. Es gibt zwar zunächst eine geringe Unterdeckung, aber die Steuervorteile belaufen sich auf den Monat umgerechnet auf ca. 700 Euro. Wird der Überschuss konsequent für die Darlehensstilgung eingesetzt, hat der Käufer nach 12 Jahren nur noch ein Restdarlehen von 127.000 Euro.

**Stein:** Was ist der große Vorteil für Kapitalanleger?

**Peters:** Ohne eigenen Kapitaleinsatz werden in den ersten 12 Jahren schon über 100.000 Euro Darlehen getilgt. Der Kapitalanleger baut sich in

Hierzu ein Rechenbeispiel: Wohnung 12, eine Dachgeschos-Maisonette-Wohnung mit 80 qm Dachgarten und einer Wohnfläche von ca. 130 qm. Der Kaufpreis beträgt 410.000,-.



Grundriss WE 12

Sicherlich eine stolze Summe. Jedoch belaufen sich die Steuervorteile im Spitzensteuersatz auf rd. 100.000,- über 10 Jahre. Die monatliche Belastung bei einer Finanzierung (gleiche Konditionen wie oben) läge nach Steuer bei nur 680,-. Oder die Steuervorteile in die Tilgung eingebracht, bleiben dem Käufer nach 10 Jahren nur noch rd. 160.000,- Restdarlehen.)

**Der Projektentwickler und Beratungsleiter der Firma "houseworker", die das Projekt des Pallotti Carré einleitete, meldete sich zu Wort.**

**Stein:** Herr Róta, was sagen Sie zu der geläufigen Meinung in Rheinbach, dass das Pallotti Carré ein Ärztezentrum werden soll?

**Róta:** Dieser Gedanke hat sich in den Köpfen der Rheinbacher

**Stein:** Es stehen noch rund 500qm Gewerbefläche zur Verfügung. Für welches Gewerbe eignen sich diese Flächen?

**Róta:** Diese Gesamfläche ist teilbar. Eine Einheit mit Fensterfront zum Voigtstor eignet sich sehr gut für Fach- oder Einzelhandel. Bereits ab ca. 150qm können wir die Flächen teilen. Auch als Büro- oder Praxis eignen sich die sehr hellen Flächen. Zum Beispiel für Steuerberater, Rechtsanwälte, Ärzte, oder auch ein Dentallabor.

**Stein:** Werden Sie auch Einheiten vermieten?

**Róta:** Ja. Wohnungen vermieten wir im Auftrag der Erwerber. Vom Apartment bis zur 4 Zimmer-Wohnung. Bei den Gewerbeeinheiten ist es ebenso. Basis ist der veredelte Rohbau. Art und Umfang der Ausstattung stimmen wir individuell mit dem Käufer/Mieter ab und bauen auf Wunsch die Gewerbeeinheit vollständig aus.

**Stein:** Herr Róta, wie steht es mit den Nebenkosten?

**Róta:** Die Erwerbs-Nebenkosten für Notar-,



Die wunderschönen Glasfenster auf der Ostseite des Gebäudes wurden sach- und fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand versetzt.

Maklergebühren betragen bei uns nur ca. 5%, da wir die Immobilien selbst vermarkten. Provisionsfrei. Die laufenden Nebenkosten werden ebenfalls gering sein. Das Gebäude wird über Geothermie geheizt. Eine Gastherme fängt Spitzenlasten ab. Wir verwendeten die neuesten Materialien bei der Dämmung und erfüllen selbst die neuesten Vorgaben der ENEC.

**Stein:** Was sagen Sie Ihren potenziellen Kunden, wenn sie Sonderwünsche in Bezug auf Ausstattung der Wohnung haben?

**Róta:** Das ist wie bei einem Autokauf: Sonderwünsche, die über die von uns bereits vorgesehene Ausstattung hinausgehen, wie z.B. ein Stellplatz oder Carport, oder ein noch höherwertigeres Parkett, müssen zusätzlich berechnet werden. In einem persönlichen Gespräch mit dem Erwerber lässt sich so manches Detail klären.

Wenden Sie sich bei Fragen rund um Miete oder Kauf von Wohnungen oder Büro- und Praxisräumen an den Berater der Firma "houseworker", Stefan Róta, unter der Festnetznummer:

**02 28 / 6 88 97 70 oder mobil: 0176 / 16 88 97 34**



Nach der behutsamen Renovierung und Sanierung unter Denkmalschutzmaßnahmen erstrahlt das ehemalige Gymnasium, heute Pallotti Carré, in neuem Licht und Flair.

Ein kostenloser Rückruf-Service ist auf der Homepage des Pallotti Carré eingerichtet - hier im Internet erfahren Sie auch weitere Details: [www.pallotticarré.de](http://www.pallotticarré.de)



Mit diesem Stempel weist sich das Pallotti Carré offiziell als Denkmalabschreibungsobjekt aus.



Die neuen Eigentümer oder Mieter der luxuriösen Dachterrassewohnungen erfreuen sich über einen wunderschönen Blick über Rheinbachs Altstadt.

**Stein:** aber Steuervorteile von 48 Prozent, das gibt es doch nur für die ganz wenigen Spitzenverdiener.

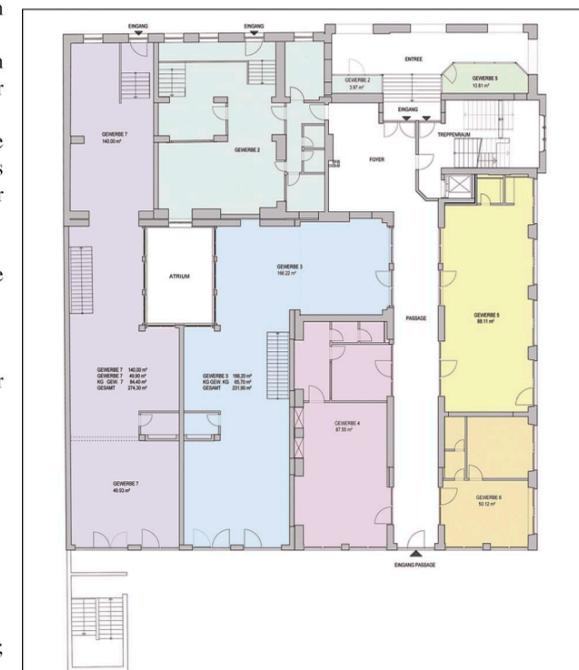
**Peters:** Nein, diesen Steuervorteil erreichen Ledige ab einem steuerpflichtigen Einkommen von knapp über 50.000 Euro und Verheiratete ab einem jährlichen Einkommen von knapp über 100.000 Euro.

Der Steuervorteil ist aber auch noch für Bezieher geringerer Einkommen sehr hoch. Gerne beraten wir Interessierte konkret zu diesem Thema. Es wird in jedem Fall der Steuerberater mit hinzugezogen.

**Stein:** Danke für das informative Gespräch.

Kontakt Daten Finanz Partner Voreifel Peters & Kuchem: Finanz Partner Voreifel Peters & Kuchem GbR Vor dem Voigtstor 16, 53359 Rheinbach

Tel. 0 22 26 - 80 81 36-37 Fax 0 22 26 - 80 81 38 Mail: info@finanzpartner-voreifel.de; www.finanzpartner-voreifel.de



Grundriss der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss