



ALTE TISCHLER-FACHSCHULE

# Alte Tischler-Fachschule

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

voller Vorfreude dürfen wir Ihnen mit diesem Exposé unser Sanierungsprojekt „Alte Tischler-Fachschule“ in Detmold vorstellen. Mitten in der Stadt gelegen, am Schubertplatz 12, projektieren wir diesen außergewöhnlichen Altbau aus dem Jahre 1927, der seinerzeit vom Architekten August Ridder als „Tischler-Fachschule“ geplant wurde.

In diesem Exposé möchten wir Ihnen ein Altbauobjekt vorstellen, das die besten Voraussetzungen für Wohnen auf höchstem Niveau in der Mittelstadt Detmold bietet: Beste Lage, herrschaftlich anmutende Architektur, zeitgerechte Grundrisse und eine hochwertige High-End Ausstattung.

In behutsamer Planung und Arbeit werden wir der Alten Tischler-Fachschule neuen Glanz einhauchen. Mit 15 sorgfältig geplanten Wohnungen, die für Eigennutzer und Mieter gleichermaßen einen repräsentativen Wohnraum bieten, wird das Objekt einmalig am Standort Detmold sein.

Auch wirtschaftlich bietet das denkmalgeschützte Objekt durch besondere Abschreibungsmöglichkeiten und KfW Förderungen für Eigennutzer und Kapitalanleger äußerst interessante Möglichkeiten.

Unser Herz schlägt für Altbauten. Machen Sie sich mit den Vorzügen dieses Bauvorhabens auf den folgenden Seiten vertraut.

Für Fragen sprechen Sie uns stets gerne an! Herr Koch ist telefonisch unter 0176/23620168 oder per Mail [koch@kup-pb.de](mailto:koch@kup-pb.de) gerne für Sie da.

Aktuelle Informationen erhalten Sie auch auf [www.alte-tischlerfachschule.de](http://www.alte-tischlerfachschule.de)

Herzlichst



Daniel Koch





## Beste Bedingungen am Standort Detmold

Das historisch bedeutende Denkmalgebäude „Alte Tischler-Fachschule“ in bester Innenstadtlage von Detmold bietet ideale Bedingungen für Ihre Kapitalanlage: Perfekter Standort, hochwertigste Ausstattung und staatliche Förderungen. Diese Merkmale gibt es am ostwestfälischen Immobilienmarkt nur selten. Es ist uns deshalb umso mehr eine große Freude, Ihnen als versierten Kapitalanleger, diese außerordentlich interessante Immobilie anbieten zu können.

Koch & Partner verwirklicht ausschließlich Objekte mit höchsten Qualitätsansprüchen und außergewöhnlichen Konzepten. Die Kombination aus ästhetischem Anspruch und handwerklicher Ausführung auf höchstem Niveau versprechen nicht nur einen Werterhalt über Generationen, sondern auch ein überdurchschnittliches Potenzial an Wertsteigerung.

Die staatlichen Förderungen durch direkte Steuerförderungen nach der Denkmal-AfA (§ 7i) und zinsgünstige KfW Darlehen (Programm 261) runden den wirtschaftlichen As-

pekt Ihrer Kapitalanlage ab. Nutzen Sie die Möglichkeiten, die Ihnen für denkmalgeschützte Immobilien geboten werden, um Ihr wertvolles Kapital sicher und nachhaltig anzulegen. Das kompetente Team der S Immobilien GmbH, Ihre Bankberater und Steuerberater helfen Ihnen bei Fragen gerne weiter – genau wie wir von Koch & Partner.

### PROFITIEREN VON STEUERLICHEN BEGÜNSTIGUNGEN

Zur Erhaltung des baulichen Kulturerbes wird die Investition in Denkmalobjekte steuerlich begünstigt. So wird Ihr Engagement für die Erhaltung des kulturellen städtebaulichen Angebots für die Allgemeinheit honoriert, insbesondere da der Standort qualitativ aufgebessert wird. Neben der damit verbundenen Förderung des Standorts und der örtlichen mittelständischen Wirtschaft, können Sie ganz konkret durch Steuererstattungen profitieren. Nutzen Sie die steuerlichen Möglichkeiten, um nachhaltig Vermögen für Sie und nachfolgende Generationen aufzubauen!

## Sinn & Zweck der steuerlichen Begünstigungen

- Erhaltung des baulichen Kulturerbes
- Erhöhung des kulturellen Angebots für die Allgemeinheit
- Verbesserung der Qualität der Standorte aufgrund ihrer Kulturgüter
- Förderung der mittelständischen Wirtschaft
- Förderung der Beschäftigung im Baubereich und im Baunebengewerbe, insb. der Erhalt von qualifizierten Fachkräften in Spezialberufen
- Werbung für Tourismus und die damit verbundene Belebung aller vom Fremdenverkehr profizierenden Branchen





## Vorraussetzungen bei Einkünfteerzielung

### §7I EStG (VERMIETUNG UND VERPACHTUNG)

- im Inland belegenes Gebäude / belegener Gebäudeteil
- nach landesrechtlichen Vorschriften als Baudenkmal klassifiziert
- Sanierungskosten dienen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Denkmal **oder**
- sind zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich (Erhaltung schützenswerte Substanz auf Dauer gewährleistet)

### ERHÖHTE ABSCHREIBUNG DER SANIERUNGSKOSTEN

- Jahr 1. – 8.: 9 Prozent
- Jahr 9. – 12.: 7 Prozent
- in Summe: **100 Prozent** der Sanierungskosten **innerhalb der ersten zwölf Jahre** als Abschreibung Ergebnismindernd zur berücksichtigen

### NORMALABSCHREIBUNG DER REGULÄREN ANSCHAFFUNGSKOSTEN

- Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden / Gebäude
- Fertigstellung vor dem 01.01.1925: 2,5 Prozent jährlich
- Fertigstellung nach dem 31.12.1924: 2 Prozent jährlich



## Vorraussetzungen bei Selbstnutzung

### §10F EStG

- Voraussetzungen gem. § 7i EStG erfüllt
- zu eigenen Wohnzwecken genutzt
- nicht in Bemessungsgrundlage gem. §10e oder Eigenheimzulagengesetz einbezogen

### BERÜCKSICHTIGUNG MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN ALS SONDERAUSGABE

- Jahr 1. – 10.: 9 Prozent
- in Summe: **90 Prozent** der Modernisierungsmaßnahmen (Herstellungs- **und** Erhaltungsmaßnahmen) **innerhalb der ersten zehn Jahre** als Sonderausgabe steuermindernd zur berücksichtigen
- nur für 1 Objekt je Steuerpflichtigem möglich



# Ablauf

1

Der Kauf muss abgeschlossen sein.

2

Das Gebäude muss von der Behörde als Baudenkmal eingestuft werden (Denkmalrechtliche Bescheinigung). Falls erforderlich für jede Eigentumswohnung gesondert. Bescheinigung für Gesamtgebäude in vorgenanntem Fall nicht ausreichend.

3

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen müssen mit der Denkmalbehörde zwingend vor Beginn der Bauarbeiten abgestimmt werden (Abstimmungsverfahren).

4

Die Genehmigung der Behörde muss vorliegen.

5

Nach Beendigung aller Maßnahmen stellt die Denkmalschutzbehörde eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus. Bescheinigt werden muss die Erforderlichkeit sowie die Höhe der Aufwendungen.



# Art der Aufwendungen

## ANERKENNUNG ALS SANIERUNGSKOSTEN

- Kosten müssen „der **Erhaltung des Gebäudes** als Denkmal oder seine **sinnvollen Nutzung**“ dienen; kein Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes
- Sinnvolle Nutzung ist anzunehmen, wenn die **Erhaltung der schützenswerten Substanz** des Gebäudes oder seine **Funktionsfähigkeit auf Dauer gewährleistet** ist
- dazu zählen z.B.:
  - Einbau einer neuen Heizung
  - Einbau neuer Fenster
  - Dach- und Fassadenrenovierungen
- Nicht dazu zählen z.B. Kosten für:
  - Neue Gebäudeteile
  - Nutzflächenerweiterung über das erforderliche Maß hinaus
  - Garagen
  - Außenanlagen
  - Einrichtungsgegenstände
- Abgrenzung zu Aufwendungen, die steuerlich als Erhaltungsaufwand zu behandeln sind
  - voller Aufwand im Jahr der Entstehung oder Aufteilung über 2 – 5 Jahre



# Fallbeispiel

## AUSGANGSLAGE

- Ehepaar, keine Kinder, konfessionslos
  - zu versteuerndes Jahreseinkommen: 100.000 Euro
- Anschaffung denkmalgeschützter Immobilie (Baujahr 1926)
- Kaufpreis inkl. Nebenkosten: 150.000 Euro
  - davon entfallend auf Grund und Boden: 50.000 Euro
  - davon entfallend auf das Gebäude: 100.000 Euro
    - » Abschreibung mit 2% jährlich: 2.000 Euro
- Anerkannte Sanierungskosten bzw. Modernisierungsmaßnahmen: 200.000 Euro
- Mögliche Nettokaltmiete jährlich: 12.000 Euro
- Aufwendungen im Rahmen der Vermietung und Verpachtung (z.B. Zinsen, StB o.Ä.): ca. 3.000 Euro



# Vermietung oder Selbstnutzung

## VERMIETUNGSTÄTIGKEIT

<b>zu versteuerndes Jahreseinkommen (alt)</b>	<b>100.000 EURO</b>
Steuerbelastung (neu):	22.686 Euro
Durchschnittsbelastung (neu):	22,69 %
plus Mieteinnahmen	+ 12.000 Euro
abzüglich reguläre Abschreibung (2% von 100.000 Euro)	- 2.000 Euro
abzüglich Denkmal-Abschreibung (9% von 200.000 Euro)	- 18.000 Euro
abzüglich Aufwendungen (pauschal)	- 3.000 Euro
<b>zu versteuerndes Jahreseinkommen (neu)</b>	<b>= 89.000 EURO</b>
Steuerbelastung (neu):	18.724 Euro
Durchschnittsbelastung (neu):	21,04 %
durch die Investition mögliche Steuerersparnis in Jahr 1. – 8.	je ca. 3.970 Euro
durch die Investition mögliche Steuerersparnis in Jahr 9. – 12.	je ca. 2.550 Euro
<b>mögliche Steuerersparnis in den ersten zwölf Jahren</b>	<b>41.960 EURO</b>

## SELBSTNUTZUNG

<b>zu versteuerndes Jahreseinkommen (alt)</b>	<b>100.000 EURO</b>
Steuerbelastung (neu):	22.686 Euro
Durchschnittsbelastung (neu):	22,69 %
abzüglich Sonderausgabenabzug für Modernisierungsmaßnahmen Denkmal (9% von 200.000 Euro)	- 18.000 Euro
<b>zu versteuerndes Jahreseinkommen (neu)</b>	<b>= 82.000 EURO</b>
Steuerbelastung (neu):	16.326 Euro
Durchschnittsbelastung (neu):	19,91 %
durch die Anschaffung mögliche Steuerersparnis in Jahr 1. – 10.	je ca. 6.360 Euro
<b>mögliche Steuerersparnis in den ersten zehn Jahren</b>	<b>63.600 EURO</b>



## KOCH & PARTNER ♥

Wenn sich Kompetenzen  
miteinander verbinden,  
entsteht etwas  
Einzigartiges.



**DANIEL KOCH**  
KOCH & PARTNER

TEL 0176 23620168 | 05251 8783000  
EMAIL koch@kup-pb.de

„Immobilien mit Leidenschaft – das leben wir jeden Tag. Für wenige Außergewöhnliches schaffen, das ist unser Anspruch.“



**FRANK TÖNSMEIER**  
S IMMOBILIEN GMBH

TEL 05251 292 2960  
EMAIL frank.toensmeier@sparkasse-pd.de

„Es gibt viele, die viel wissen – mein Wissen liegt im Herzen von Lippe!“



**TOBIAS FUNKE**  
S IMMOBILIEN GMBH

TEL 05251 292 2974  
EMAIL tobias.funke@sparkasse-pd.de

„Verkaufen mit Herz – Einfaches einfach machen!“



**STEFANIE THIELEMEYER**  
S IMMOBILIEN GMBH

TEL 05251 292 2952  
EMAIL s.thielemeyer@sparkasse-pd.de

„Manchmal werden die gewöhnlichsten Dinge ganz außergewöhnlich – weil man sie einfach mit den richtigen Menschen macht.“

*Tischler-Fachschule in Detmold.*

*Südost-Ansicht.*



Genehmigt  
vorbehaltenlich aller Rechte Dritter  
laut Verfügung vom 25. 10. 26. Nr. 184<sup>2</sup>  
Detmold, den 15. November 1846.

Der Magistrat.

*J. G.*  
*J. G.*

*Südwest-Ansicht.*





ALTE-TISCHLERFACHSCHULE.DE

K&S GRUNDBESITZ GMBH · FRIEDRICHSTRASSE 51 · 33102 PADERBORN  
05251 8783000 · INFO@KUP-PB.DE  
WWW.KUP-PB.DE