

„Ein Denkmal ist eine Erinnerung an die Ewigkeit“



Unsere Philosophie ist es, alte Gebäude aus ihrem „Dornröschenschlaf“ zu wecken und zu hochmodernen und komfortablen Wohneinheiten zu verwandeln. Dabei gehen wir behutsam mit der Bausubstanz um und verhelfen unseren Kunden zusammen mit attraktiven Förder- und Steuersparmodellen zu einer wertvollen und vor allem erschwinglichen Wertanlage.

Aus diesem Grund haben wir - ein versierter Projektplaner, ein innovativer BauFi-Spezialist, ein professioneller Sanierungsfachmann und ein kompetenter Vertragsprofi - uns zusammengeschlossen.

Alles in Allem kommen so kumuliert rund über 60 Jahre an Erfahrung und fachmännische Kompetenz rund um die Sanierung und den Verkauf von Denkmal-Immobilien zusammen. Unsere fachliche Expertise – Ihr Vorteil!

## Das Team



**Wolfgang May**

### Geschäftsführer & Planung

*Ingenieur der Innenarchitektur. Seit 2006 freischaffend, davor verschiedene Architektur- und Ingenieurbüros, Schwerpunkt Bauen im Bestand und Projektentwicklung.*



**Wojciech Wojcicki**

### Bauleitung

*Nachdem er über viele Jahre Erfahrungen in unterschiedlichen Baugewerken machen konnte, hat er sich 2004 als Spezialist für Altbausanierungen und Renovierungen selbstständig gemacht.*



**Tobias Ebersberger**

### Vertragsgestaltung

*Langjährig als Anwalt im Bereich Bau- und Denkmalrecht tätig, konnte er seit 2012 in einer namhaften Anwaltskanzlei sein Fachwissen auch auf Vertragsrecht ausweiten.*



**Prinz Emil** *Alzey*

*Alzey hat es schon gemerkt - im alten Prinzen ist wieder Leben und die ersten Arbeiten haben bereits begonnen.*



**Denkmal an Dich GmbH**  
Freiherr-von-Wallbrunn-Str. 63  
55288 Partenheim  
Tel.: 06732 - 273 702 8

Wir beraten Sie gerne!

[info@denkmalandich.de](mailto:info@denkmalandich.de)

[www.denkmalandich.de](http://www.denkmalandich.de)

## Unsere Leistungen

Ob Beratung, Projektierung oder Verkauf – wenn es um ein Denkmal geht, sind wir der richtige Ansprechpartner für Sie!

Suchen Sie eine sichere Geldanlage mit attraktiver Rendite, mit der Sie gleichzeitig noch Steuern sparen können?

Besitzen Sie ein denkmalgeschütztes Gebäude und benötigen Unterstützung bei fachgerechter Sanierung und lukrativer Verwertung – einschließlich Vermietung?

### Wenden Sie sich an uns:

Von der Erarbeitung eines wirtschaftlichen Konzepts über die Planung des Vorhabens und dessen Abstimmung mit den Behörden (nicht zuletzt dem Denkmalamt mit seinen häufig umfangreichen Forderungen!) bis hin zur Realisierung und Vertrieb – mit unserer Kompetenz und Erfahrung werden Ihre Vorstellungen Wirklichkeit.



## Der Kauf eines Denkmals als attraktive Geldanlage

Durch staatliche Zuschüsse und umfangreiche steuerliche Vergünstigungen wird der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie zu einer erschwinglichen und vor allen Dingen attraktiven und dauerhaften Geldanlage.

In aller Regel stellen die Sanierungskosten den größten Anteil beim Erwerb eines Denkmalobjekts dar. Hier aber bietet Vater Staat eine umfangreiche Steuerersparnis: Die von der Denkmalschutzbehörde anerkannten Renovierungskosten können über zwölf Jahre vollständig steuerlich geltend gemacht werden. Das heißt, im Ergebnis genießt der Investor regelmäßig eine monatliche Steuerersparnis von mehreren hundert Euro! So kann die Immobilie zumeist bereits vollständig aus dem Steuervorteil sowie der Vermietung der Wohnung finanziert werden. Dazu kommen aber auch noch umfangreiche Fördermöglichkeiten, beispielsweise durch die KfW.

Wir, die DenkmalanDich GmbH, sind genau darauf spezialisiert, unseren Kunden hier maßgeschneiderte Lösungen zu erarbeiten und diese auch für Sie umzusetzen.

Wie Sie konkret davon profitieren können, erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.



## Berechnungsbeispiel zum Objekt „Prinz Emil“

### Aufbau der Finanzierung Wohnung Nummer 3.0G

Fläche: 79,10 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 330.000,00 € / inkl. Stellplatz 13.000,00 €

### Anfallende Nebenkosten:

5 % Grunderwerbsteuer	17.150,00 €
2 % Notar- und Gerichtskosten	6.860,00 €
3,57 % Servicegebühr inkl. Energieberatungskosten	12.245,10 €
Gesamt Nebenkosten	36.255,10 €
Gesamt Eigenkapital	36.255,10 €
<b>Finanzierungsbetrag</b>	<b>343.000,00 €</b>
<b>Ausgewiesene Sanierungskosten</b>	<b>303.600,00 €</b>
<b>Davon Denkmal-AfA-fähig (vorsichtig gerechnet) 80 %<sup>1</sup></b>	<b>242.880,00 €</b>

### Finanzierungsbeispiel

(15 Jahre Zinsbindung bei und Zinssatz von 4 %, anfängliche Tilgung 2 %) Monatliche Rate: 1.715,00 €

### Berechnung Steuervorteil:

Grenzsteuersatz 42,00 % | Solidaritätszuschlag 5,5 %  
Kirchensteuer 9,00 %

### EINNAHMEN

<b>Steuervorteil im Monat<sup>2</sup>, ca.:</b>	<b>1.128,10 €</b>
<b>Miete (kalt): 750,00 Euro + Stellplatz: 30,00 Euro</b> (ca. 9,86 Euro x 79,10 m <sup>2</sup> )	<b>780,00 €</b>
<b>Summe:</b>	<b>1.908,10 €</b>

### AUSGABEN

<b>Finanzierung pro Monat</b>	<b>1.715,00 €</b>
<b>n. umlegb. Nebenkosten, Rücklage</b>	<b>80,00 €</b>
<b>Summe:</b>	<b>1.795,00 €</b>

**Monatlicher Überschuss:** 113,10 €

Nach Abschluss der Sanierung und Übergabe an den Eigentümer kommt noch ein einmaliger Tilgungszuschuss von mindestens € 40.000,00 pro Wohneinheit dazu. Stand 04/2024, für die Richtigkeit der Berechnung wird keine Gewähr übernommen.

<sup>1</sup> Laut Bescheinigung der oberen Denkmalschutzbehörde sogar 100 % absetzbar

<sup>2</sup> Denkmal Abschreibung ca. Jahr 1.– 8.: 9 % p.a.; Jahr 9.– 12.: 7 % p.a., Abzug als Werbungskosten / Darlehenszinsen ca. 13.720,00 € / 1 Jahr (fallend durch Tilgung)