



DENKMALIMMOBILIE VERKAUFEN

Der Verkauf einer denkmalgeschützten Immobilie ist die Königsdisziplin am Markt. Ein Baudenkmal ist ein Stück Zeitgeschichte und gleichzeitig ein hochkomplexes steuerliches Instrument. Während der Denkmalschutz für viele Eigentümer wie ein bürokratisches Korsett wirkt, bietet er für die richtige Zielgruppe enorme finanzielle Vorteile. Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, wie Sie die Hürden der Behörden meistern und warum klassische Vermarktungswege oft ins Leere laufen.

Herausforderungen des Denkmalschutzes und Makler-Hürden

Ein Denkmal lässt sich nicht nebenbei verkaufen, da klassische Makler oft an der fachspezifischen Beratung scheitern. Ohne gezielte Vorqualifizierung ziehen öffentliche Inserate unzählige Besichtigungstouristen an, die zwar den Charme bewundern, aber weder das Kapital noch die Ausdauer für die strengen Auflagen mitbringen. Zudem fehlt oft das nötige Wissen zur Denkmal-AfA nach § 7i EStG. Banken bewerten Denkmäler zudem meist konservativer, weshalb Privatkäufer ohne schlüssiges Sanierungskonzept häufig an der Finanzierung scheitern.

Das bürokratische Korsett und die Wertermittlung

Ob Fensterform, Fassadenfarbe oder Grundrissänderung – fast alles muss mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden. Diese Ungewissheit schreckt viele Käufer ab. Eine Standard-Wertermittlung greift hier zu kurz, da sich der Wert aus dem Substanzwert, dem Liebhaberwert und vor allem dem steuerlichen Nutzwert zusammensetzt. Oft überwiegt der steuerliche Aspekt den baulichen Zustand bei weitem, weshalb eine Bewertung immer unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials und der Abschreibungsmöglichkeiten erfolgen muss.

Zielgruppen: Wer kauft eigentlich Baudenkmäler?

Denkmäler werden primär von zwei Gruppen gesucht: Eigennutzer, die das Beson-

dere schätzen und Kapitalanleger, für die das Objekt die letzte legale Steueroase darstellt. Durch die Denkmal-AfA können Sanierungskosten über zwölf Jahre zu 100 % abgeschrieben werden. Ein professioneller Verkauf muss diese Gruppen gezielt ansprechen oder direkt einen Experten finden, der das Management-Risiko übernimmt. Der mühsame Weg über öffentliche Portale führt oft dazu, dass Objekte monatelang stehen und an Attraktivität verlieren, während sich der Verkäufer mit Instandsetzungsanordnungen der Behörden konfrontiert sieht.

Die Lösung: Diskreter Direktkauf im Ist-Zustand

Bei deinimmokäufer verstehen wir ein Denkmal als Chance und verfügen über die nötige Expertise, um historische Bausubstanz korrekt einzuschätzen. Wir kaufen Ihr Denkmal diskret im Ist-Zustand und übernehmen die Kommunikation mit den Behörden sowie die Kalkulation aller Risiken. Es sind keine Vorab-Sanierungen oder fertigen Baugenehmigungen nötig. Ein diskreter Off-Market-Verkauf schützt dabei Ihre Privatsphäre und verhindert unnötige Gerüchte in der Gemeinde. Da wir für den eigenen Bestand kaufen, entfällt die Maklerprovision.

In vier Schritten zum erfolgreichen Verkauf

Zuerst übermitteln Sie uns die Eckdaten diskret per Online-Formular. Wir sichten vorhandene Denkmalbescheide sowie Baupläne und führen eine diskrete Be-

sichtigung vor Ort durch. Innerhalb kurzer Zeit erhalten Sie ein verbindliches Kaufangebot, das die steuerlichen Potenziale und Sanierungsrisiken bereits fair berücksichtigt. Nach Ihrer Zusage koordinieren wir den Notartermin und übernehmen die Immobilie inklusive aller Verpflichtungen gegenüber dem Denkmalamt, sodass Sie zeitnah über Ihr Kapital verfügen können.

Fazit: Verantwortung abgeben und Kapital sichern

Der Verkauf einer Denkmalimmobilie ist der Moment, in dem Sie die Verantwortung für die Historie in professionelle Hände übergeben. Indem Sie auf öffentliche Experimente verzichten und einen Partner wählen, der das Behörden-Management beherrscht, sichern Sie sich nicht nur einen fairen Preis, sondern auch einen stressfreien Abschluss. Mit deinimmokäufer verwandeln Sie Ihr geschütztes Erbe effizient in liquide Mittel.

ZUM ARTIKEL

