

PROFITS

DAS UNTERNEHMERMAGAZIN DER SPARKASSEN-FINANZGRUPPE

EINFACH GENIAL:

DIE 80/20 REGEL

WIE SIE MIT GERINGEM AUFWAND DIE
WICHTIGSTEN PROBLEME IM BETRIEB LÖSEN

CLEVER VORSORGEN

Mit Lebensversicherungen
Familie und Firma schützen

INTELLIGENT SPAREN

Ehepaare können den Fiskus
ganz legal enterben

WIRKSAM WERBEN

Kunden binden wie Tante Emma
– kostengünstig und effektiv



- 28 Denkmalschutz
- 31 Auslandsmärkte
- 32 Lebensversicherungen
- 34 Erbschaftsteuer
- 35 Rendite



► DENKMALSCHUTZ

Mit der Geschichte unter einem Dach

Ob im Leuchtturm an der Küste, im Bauernhaus in den Alpen oder in einer umgebauten Fabrikhalle – Wohnen im Kulturdenkmal bietet nicht nur jede Menge Charme, sondern auch handfeste steuerliche Vorteile. Für das Vorhaben Expertenrat einzuholen zahlt sich aus.

Eingebettet in das Neckartal, umgeben von sonnigen Weinbergen und begrenzt durch die alte Stadtbefestigung liegt Esslingen mit seiner deutschlandweit ältesten zusammenhängenden Fachwerkhäuserzeile aus dem 14. Jahrhundert. Hier ist Ulrike Nolte aufgewachsen und von dort, da ist sie sich sicher, rührt ihre Begeisterung für alte Häuser.

Weil auch mehrere Umzüge ihrer Liebe zu geschichtsträchtigen Häusern nichts anhaben konnten, hat sie sich vor einigen Jahren zusammen mit ihrem Mann auf die Suche gemacht nach einem neuen oder besser gesagt: nach einem alten Zuhause. Über ein halbes Jahr sind sie durch ganz Deutschland gefahren, um sich denkmalgeschützte Immobilien anzusehen. Lange blieb ihre Suche ohne zufriedenstellendes Ergebnis. Bis die heute 56-Jährige im Jahr 2005 im Internet auf Bilder von der alten Schule in Hummersen stieß: „Es war Liebe auf den ersten Blick“, erzählt sie heute. „Wir haben sofort einen Termin gemacht und sind ins Lipperland gefahren.“ Auch nach vielen Sanierungsarbeiten ist sie sich immer noch sicher, dass sich die lange Suche gelohnt hat: „So zu wohnen, das hat einfach wirklich viel Charme.“

Rund eine Million Gebäude stehen in Deutschland unter Denkmalschutz, viele davon sind Wohnhäuser. Es sind alte Gemäuer wie das von Ulrike Nolte in Ostwestfalen oder die Fachwerkhäuser in Esslingen, aber auch Gründer-

zeitblöcke in Großstädten, Arbeitersiedlungen oder Bungalows im Bauhausstil. Wohnen im Denkmal hat den besonderen Reiz der Exklusivität, allerdings sind sowohl Sanierungsarbeiten als auch der Unterhalt bei diesen Immobilien teurer.

Matthias Wiechert, Sprecher der Geschäftsführung der LBS Immobilien GmbH Rheinland-Pfalz, rät deshalb beim Kauf eines Kulturdenkmals – wie generell bei jedem Immobilienkauf –,

Gebäudeversicherung: Was beim Denkmal zu beachten ist

Eine Wohngebäudeversicherung ist zwar keine Pflichtversicherung, wird aber in der Regel vom finanzierenden Kreditinstitut gefordert. In den meisten Fällen sind denkmalgeschützte Immobilien bereits beim Kauf versichert. Zusätzlich können Käufer eine Elementarschadenversicherung abschließen. Wegen der erhöhten Brandschutzgefahr bei Fachwerk- oder reetgedeckten Häusern sind die Versicherungskosten bei Denkmälern üblicherweise höher als bei anderen Immobilien. Wichtig ist es, die Versicherung darüber zu informieren, wann welche Sanierungsmaßnahmen anfallen, da diese Auswirkungen auf den Versicherungsschutz haben können. Informationen über Angebote der öffentlichen Versicherer gibt es in deren Geschäftsstellen und den Sparkassen.

darauf zu achten, dass die zu erwartenden Kosten leistbar sind. „Bei einem Denkmal können sich je nach Zustand die Instandsetzungen über einen längeren Zeitraum erstrecken“, so der Experte, „eine gründliche Vorbereitung ist deshalb sehr wichtig, um unliebsame Überraschungen auszuschließen.“ Erster Ansprechpartner bei Interesse für ein Kulturdenkmal ist aber in jedem Fall die Denkmalbehörde.

Bei der Auswahl des geeigneten Objekts und der passenden Finanzierung ist man auch bei den LBS Immobilienberatern an der richtigen Adresse. Selbst genutzten Wohnraum zu schaffen und zu erneuern ist originärer Geschäftszweck einer Landesbausparkasse. Damit rücken auch denkmalgeschützte Gebäude in den Fokus, wie der LBS-Preis „Wohnen im Denkmal“ zeigt, der als Kategorie des Sparkassen Denkmalpreises Rheinland-Pfalz in diesem Jahr gemeinsam mit dem Sparkassenverband und der Generaldirektion Kulturelles Erbe ins Leben gerufen wurde.

Um die hohen Ausgaben für die Besitzer von Kulturdenkmälern abzufedern, können viele Sanierungskosten steuerlich abgesetzt werden – und zwar bis zu 90 Prozent über zehn Jahre. Diese Steuervorteile können allerdings nur dann genutzt werden, wenn sich das Denkmal in Deutschland befindet und auch selbst bewohnt wird. Für Eigentümer, die ihre denkmalgeschützte Immobilie vermieten oder

„Käufer sollten darauf achten, dass die Kosten für ein **Baudenkmal** kalkulierbar bleiben“

MATTHIAS WIECHERT,
GESCHÄFTSFÜHRER DER LBS IMMOBILIEN GMBH RHEINLAND-PFALZ



anderweitig gewerblich nutzen, gelten andere Abschreibungsregeln, erläutert Jutta Keß von der Würzburger Steuerberatungskanzlei Keß. Für Eigennutzer gilt: „Um in den vollen Genuss der steuerlichen Vorteile zu kommen, müssen Käufer sicherstellen, dass die Sanierungsmaßnahmen erst beginnen, wenn der Kaufvertrag abgeschlossen ist. Vorher angefallene Kosten können nicht geltend gemacht werden“, so Keß. Grundsätzlich sind dann jedoch alle Kosten absetzbar, die zur Erhaltung des Baudenkmalts erforderlich sind oder die sinnvolle Nutzung des Denkmalts ermöglichen.

LOHNENSWERTE SANIERUNG

Welche Baumaßnahmen das im Einzelnen sind, entscheidet das Amt für Denkmalschutz. Deshalb weist Steuerberaterin Keß auf die wichtige Rolle der Denkmalschutzbehörden hin: „Vor Beginn der Sanierungen müssen die Behörden allen Maßnahmen zustimmen, nachträgliche Einwilligungen können beim Finanzamt nicht geltend gemacht werden. Und auch bei Planungsänderungen während der Sanierungen sollte man sich immer wieder mit dem Denkmalschutz abstimmen.“ Denn ohne dessen Genehmigung gibt es auch keine steuerrechtlichen Vorzüge.

Rechtzeitig zu klären ist ebenfalls, was genau denkmalgeschützt ist. „Nicht immer steht das gesamte Bauwerk unter Denkmalschutz, manchmal sind nur die Fassade oder das Kellergewölbe in die Liste aufgenommen“, erklärt Keß. Darüber hinaus drohen bei Baumaßnahmen ohne jede Genehmigung sogar Verfahren wegen illegalen

Bauens. „Das Genehmigungsverfahren bis hin zur Bescheinigung, die beim Finanzamt eingereicht werden kann, ist sicherlich aufwendig“, sagt Keß. Trotzdem sei der steuerliche Effekt nicht zu verachten: „Abhängig vom eigenen Steuersatz und der Höhe der Kosten der förderungswürdigen Baumaßnahmen ist die Sanierung eines Kulturdenkmals durchaus lohnenswert.“

„Angst vor Denkmalschutz muss man aber auf gar keinen Fall haben, schließlich ist auch die Behörde an einer guten Zusammenarbeit interessiert“, so die Erfahrung von Ulrike Nolte, die inzwischen seit mehr als zwei Jahren zusammen mit ihrem Mann in ihrem Fachwerktraum lebt. Sie hat sich frühzeitig darüber informiert, was der Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie bedeutet. „Wir sind bereits während der Suche dem Verein Interessengemeinschaft Bauernhaus beigetreten und haben den Denkmalschützer auch gebeten, beim ersten Besichtigungstermin in Hummersen

Steuervorteile bei gewerblicher Nutzung

Wer ein Denkmal nicht selbst bewohnt, sondern vermietet oder anderweitig gewerblich nutzt, für den gelten andere Abschreibungsregeln als für Selbstnutzer. Statt der 9 Prozent über zehn Jahre, können in diesen Fällen über die ersten acht Jahre jeweils 9 Prozent der Sanierungskosten als Abschreibung geltend gemacht werden, in den folgenden vier Jahren dann allerdings nur noch jeweils 7 Prozent der Kosten.

dabei zu sein. Er hat uns gleich über weitere staatliche Förderungsmöglichkeiten aufgeklärt.“

Eineinhalb Jahre hat Nolte dann im Einklang mit den Behörden am alten Fachwerkhaus gearbeitet. Fenster mussten ersetzt, die Schwellenhölzer erneuert werden, der zur Schule gehörende Stall mit Heuboden wurde komplett zum Wohnbereich umgebaut. Trotz der guten Vorbereitung ist auch beim Gebäude in Hummersen nicht alles glattgelaufen, erzählt Nolte: „Um das Dach zu isolieren, haben wir etwas voreilig die alten, handgestrichenen Ziegel durch neue ersetzen lassen. Das war ein ziemlich großer Fehler.“

Was sie damals noch nicht wusste: Besitzer von Baudenkmalern sind grundsätzlich von der Pflicht zum Energieausweis befreit, damit Wärmedämmschichten nicht das Erscheinungsbild der Kulturdenkmäler verändern. Der Fehler brachte das alte Haus also nicht nur um den Charme seiner vom Wetter gezeichneten Dachbedeckung, sondern kostete seine Hausbesitzer auch mehr Geld und Zeit.

GRIFF ZUR MAURERKELLE

Nolte rät deshalb dringend, auch bei den Architekten und Handwerkern auf Spezialisten zu setzen: „Jedes Denkmal ist anders und es gibt einfach unglaublich viel zu beachten. Ein beratender Architekt und spezialisierte Handwerker sind deshalb unglaublich wichtig.“

Trotz aller Vorgaben können begeisterte Heimwerker viel selbst machen, sagt Nolte: „Lehm ist beispielsweise ein wunderbarer Baustoff und der Umgang mit der Maurerkelle ist schnell gelernt. Bei den Holzarbeiten für Türrahmen oder Fenster lässt sich viel erreichen, wenn man einigermaßen handwerklich begabt ist.“ Auch in Hummersen stehen noch immer kleine Bauarbeiten an, die Ulrike Nolte trotz aller Arbeit gern in Angriff nimmt. Voller Tatendrang berichtet sie: „Als Nächstes sind die Fußböden dran.“ ●

LENA ROSENTHAL

▶ AUSLANDSGESCHÄFT

„Eine Woche Büro und ich werde nervös“

Thomas Diebl besiegelt seine Geschäfte im Ausland am liebsten persönlich und mit Handschlag. Dafür ist er zwar viel unterwegs, doch der Erfolg rechtfertigt seine vielen Reisen allemal.

Kompetente Partner suchen, persönlich vor Ort sein und bei ungünstigen Voraussetzungen lieber einmal die Finger von einem Geschäft lassen: Das sind laut Thomas Diebl die wichtigsten Erfolgsfaktoren für sein Auslandsgeschäft. Der 44-jährige Geschäftsführer der AES GmbH im bayerischen Geretsried arbeitet seit 1995 auf selbstständiger Basis mit Mitarbeitern, Partnern und Kunden in Deutschland, Russland, Tschechien und den USA zusammen. Sein Geschäft dreht sich rund um Werkzeuge und Maschinen zur PVC-Verarbeitung.

Für seine GmbH läuft es gut, allerdings ist es für Diebl gerade bei Geschäften mit ausländischen Kunden schwieriger geworden, an Finanzierungen zu kommen. Die aber sind für AES – nicht selten handelt es sich um Volumina in Millionenhöhe – ein Muss. In der Regel zahlt der Kunde 20 Prozent der Summe an, die restlichen 80 Prozent muss Diebl auf ein bis drei Jahre finanzieren. Dabei setzt er auf die Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen, die wiederum mit dem Kreditversicherer Euler Hermes zusammenarbeitet.

Die Einblicke und Ratschläge, die Diebl von diesen Partnern erhält, bezeichnet er als sehr wertvoll. „Allein schon die Bilanzen russischer Geschäftspartner – die können Sie selbst gar nicht prüfen“, setzt der gelernte Werkzeugmacher an. „Die sind in kyrilischer Schrift abgefasst und auch völlig anders aufgebaut als bei uns.“



Werkzeugmacher Thomas Diebl: Im Export sind kurze Entscheidungswege ein großes Plus

Nach Ansicht seiner Beraterin bei der Sparkasse, Monika Spindler, ist ein wesentlicher Grund für den Erfolg des Unternehmers, dass er stets reichlich Informationen über seine Zielmärkte einholt: „Herr Diebl informiert sich nicht nur immer über seine direkten Abnehmer, sondern auch über die nachfolgenden Märkte.“ Selbst die sinnvolle Wiederverwertung von Abfallprodukten, die bei der PVC-Verarbeitung entstehen, habe er im Blick.

Seine hart umkämpfte Marktnische teilt er sich mit zwei österreichischen Konkurrenten. Was in seinem Geschäft zählt, ist Flexibilität, Liefertreue und Service. „Außerdem gibt es bei uns keinen Wasserkopf“, ergänzt Diebl. Die Firma mit weltweit 28 Mitarbeitern leitet er gemeinsam mit seiner Frau. Durch die kurzen Entscheidungswege gehe alles sehr schnell: „Wenn jemand eine Anfrage stellt, kann ich ihm im Idealfall noch am gleichen Tag das Angebot unterbreiten“, sagt der Unternehmer. Auch dass er seine rund 40 Kunden persönlich

aufsucht, hält der Geretsrieder für einen großen Wettbewerbsvorteil. Für die Mitarbeitermotivation sei es aber ebenfalls wichtig, dass sich der Chef regelmäßig selbst blicken lasse. Entsprechend fällt auch Diebls Reisebilanz aus. Rund zehn Monate im Jahr sei er unterwegs, schätzt er. Und das, so Diebl, sei auch gut so: „Wenn ich mal eine Woche im Büro bin, werde ich schon richtig nervös.“

BETTINA MAIERHOFER

Lohnende Besuche vor Ort

Warum es trotz E-Mail und Telefon bei Auslandsgeschäften so wichtig ist, vor Ort zu sein, fasst Thomas Diebl in vier Punkten zusammen:

- In einigen Ländern herrscht die Auffassung, Geschäfte könnten nur per Hand besiegelt werden.
- Nur so lernen Sie Ihre Geschäftspartner und die Gegebenheiten vor Ort wirklich kennen.
- Auf diesem Weg erfahren Sie, was der Kunde tatsächlich wünscht; die Anfragen der Einkäufer decken häufig nicht alle Aspekte ab.
- Vor Ort können Sie neue Marktentwicklungen frühzeitig aufspüren.