

Denkmalschutz und Immobilienbesitz

Eigentümer denkmalgeschützter Immobilien genießen einige Steuervergünstigungen. Wenn solche Gebäude vermietet werden, kann der Eigentümer sowohl die Anschaffungskosten als auch Modernisierungsmaßnahmen steuerlich geltend machen. Bei Immobilien, die vor 1925 gebaut wurden, können über die Dauer von 40 Jahren 2,5 Prozent der Anschaffungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Bei denkmalgeschützten Objekten, die nach 1925 errichtet wurden, können 50 Jahre lang zwei Prozent veranschlagt werden.

Hinzu kommt, dass neun Prozent der Modernisierungskosten acht Jahre lang steuerlich geltend gemacht werden können; im Anschluss (vier weitere Jahre) sieben Prozent. Wer eine historisch wertvolle Immobilie erworben hat, sollte aber nicht direkt anfangen, zu sanieren: Damit die Arbeiten steuerlich berücksichtigt werden, braucht der frisch gebackene Eigentümer vor Baubeginn die schriftliche Zusage seiner Denkmalschutzbehörde. Denn diese legt klare Richtlinien beispielsweise für Material und Beschaffenheit von Dächern und Fenstern (etwa Sprossenfenster) fest. An diese Vorgaben muss sich der Erwerber halten. Ferner ist zu beachten, dass nicht immer das gesamte Gebäude unter Denkmalschutz steht, sondern möglicherweise lediglich die Fassade. Investiert der Eigentümer in diesem Fall in die Sanierung des Gesamtgebäudes, kann er lediglich die anteiligen Kosten für Fassadenarbeiten steuerlich geltend machen. Wichtig ist also: Die Bauausführung muss vor Beginn der Baumaßnahmen im Detail mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Auch Besitzer, die selbst in denkmalgeschützten Bauten wohnen, können Sanierungskosten absetzen. Diese Selbstnutzer können von den denkmalrelevanten Kosten zehn Jahre lang neun Prozent jährlich geltend machen. Neben dem Finanzamt beteiligen sich unter Umständen auch das Landesbauministerium sowie die einzelne Kommune finanziell am Erhalt historischer Gebäude.

Auf den Eigentümer von Denkmälern kommt aber auch die Pflicht zu, das Gebäude zu erhalten. Das heißt, die Behörde kann ihn anhalten, in zumutbarem Umfang regelmäßig Instandhaltungsarbeiten auszuführen. In Anbetracht dieser speziellen und kostspieligen Auflagen und Pflichten übersteigen die anschließenden Modernisierungsmaßnahmen oftmals den eigentlichen Kaufpreis. Deswegen sollten Käufer schützenswerter Immobilien mit einem Experten wie einem Makler, Bauingenieur oder Architekten das Gebäude unter die Lupe nehmen, um auszuloten, welche Kosten nach dem Kauf auf sie zukommen, um die Wohnung oder das Haus dem aktuellen Standard anzupassen beziehungsweise erst in Wohnraum umzuwandeln. Denn häufig werden auch geschützte Büro- oder Lagergebäude in Wohnraum umgewandelt. Alle denkmalgeschützten Gebäude sind in einer Denkmalliste bei der örtlichen Denkmalbehörde erfasst.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!