



Marc Zoll

Einzigartig wohnen – steuerlich profitieren

Fördermöglichkeiten bei der Restaurierung von Baudenkmalen

Damit die Restaurierung eines Baudenkmals nicht zu einem finanziellen Fiasko wird, ist eine sorgfältige Finanzierungsplanung unter Einbeziehung aller steuerlichen Fördermöglichkeiten bzw. Zuschüsse unerlässlich. Dieser Baustein trägt neben den in Abb. 1 dargestellten fünf weiteren Bausteinen wesentlich zu einer erfolgreichen Restaurierung eines denkmalgeschützten Objekts bei. Hierbei ist es essenziell, von Beginn an einen ganzheitlichen Blick auf das Gebäude zu werfen. Die einzelnen Bausteine dürfen nicht isoliert, sondern müssen von Beginn an gemeinsam betrachtet werden. Nur so kann die äußerst anspruchsvolle Aufgabe der Denkmalsanierung optimal gelingen.

Fördermöglichkeiten

Da der Staat großes Interesse daran hat, denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten, unterstützt er die Eigentümer bei der

Restaurierung entweder in Form von direkten oder indirekten Zuschüssen. Zu den direkten Zuwendungen zählen z. B. die Tilgungszuschüsse der KfW bei Aufnahme eines Kredits, zu den indirekten Zuwendungen die Abschreibungsmöglichkeiten. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der maximalen Förderung (ohne die die Restaurierung eines Baudenkmals oftmals nicht möglich wäre) ist die umfassende Kenntnis der einzelnen Förderinstrumente und ihrer Abhängigkeiten.

Im Folgenden werden die beim Projekt Beuren, Hauptstraße 4, 6 und 8 angewandten Förderprogramme und die jeweiligen Voraussetzungen näher erläutert.

1. Denkmalabschreibung

Voraussetzungen

Voraussetzung zur Erlangung der Denkmalabschreibung ist der Eintrag des Gebäudes in die Denkmalliste. Die Denkmalliste wird von der jeweils zuständigen unteren

Denkmalschutzbehörde verwaltet. Die Denkmaleigenschaft muss dabei vor Beginn der Baumaßnahme festgestellt werden. Eine weitere Bedingung für den Erhalt des steuerlichen Vorteils ist die Abstimmung der Baumaßnahme mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Die geplanten Maßnahmen müssen dabei im Einzelnen abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung und der baurechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durchgeführt werden. Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, kann die Sanierung nicht mehr steuerlich gefördert werden – selbst dann nicht, wenn alle Maßnahmen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten hervorragend ausgeführt wurden.

Wie hoch sind die abschreibungsfähigen Sanierungskosten?

Die Kosten (Kauf und Sanierung) einer denkmalgeschützten Immobilie gliedern sich in drei Kostenarten: Grund und Boden, Altbausubstanz und Sanierungskosten. Die Sanierungskosten sind im Hinblick auf die erhöhten Absetzungen noch einmal zu differenzieren in begünstigte Kosten und nicht begünstigte Kosten. Zu den begünstigten Kosten zählen entgegen der landläufigen Meinung nicht nur die Mehrkosten, die aufgrund der Denkmaleigenschaft bzw. der Auflagen des Denkmalamtes entstehen. Der Gesetzgeber zählt hierzu ausdrücklich auch Aufwendungen, die einen zeitgemäßen Nutzungsstandard sichern. Dazu zählen beispielweise die Aufwendungen für eine zeitgemäße Haustechnik, die Heizungsanlage, die Toilette oder das Badezimmer. Selbst nachträglich angebrachte Balkone – sofern denkmalpflegerisch in Ordnung – werden steuerlich begünstigt. Teure Beleuchtungskörper, Einbaumöbel oder Einrichtungsgegenstände werden hingegen nicht als erforderliche Maßnahme angesehen.

Die Sanierungskosten machen bei Denkmalimmobilien meist 60 bis 75 % des Gesamtpreises aus. Im Einzelfall kann der Sanierungsanteil bis zu 85 % betragen.

Welche Abschreibungsmöglichkeiten bietet das Baudenkmal?

Grundsätzlich wird bei der Abschreibung bzw. »Absetzung für Abnutzung« (AfA) zwischen zwei Varianten unterschieden. Eine Variante ist die Vermietung der Immobilie, die andere Variante die Eigennutzung (jeweils nach der Restaurierung). Bei der Vermietung der Immobilie kommt § 7i EStG zum Tragen. Dieser besagt, dass jährlich 9 % der Sanierungskosten im Jahr der Fertigstellung und in den

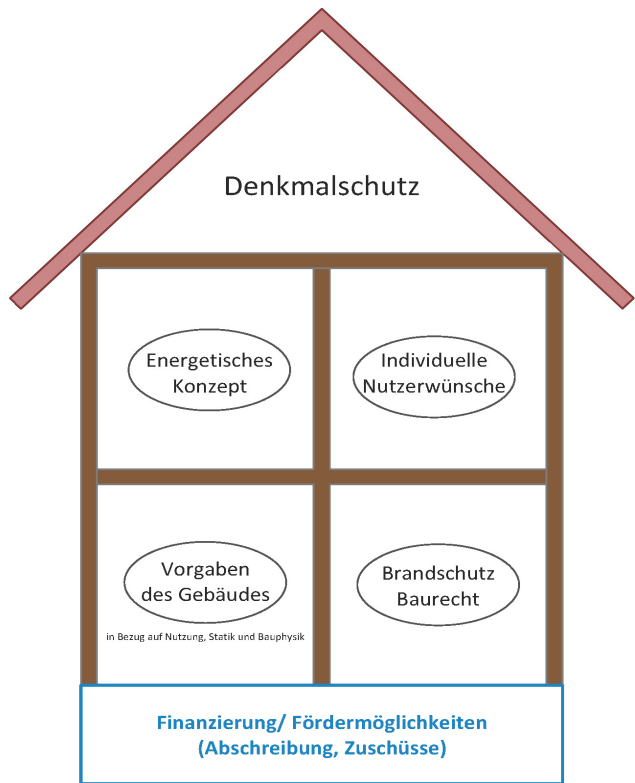


Abb. 1: Bausteine der Restaurierung von denkmalgeschützten Objekten

darauffolgenden sieben Jahren sowie jährlich 7 % der Sanierungskosten vom neunten bis zwölften Jahr abschreibungsfähig sind. Die Sanierungskosten können also zu 100 % innerhalb von zwölf Jahren abgeschrieben werden. Voraussetzung für die Abschreibung in voller Höhe ist der Kauf der Wohnung bzw. Immobilie vor Beginn der Sanie-



Abb. 2: Fördermöglichkeiten bei einem Baudenkmal, Beispiel Beuren Hauptstraße 4, 6 und 8

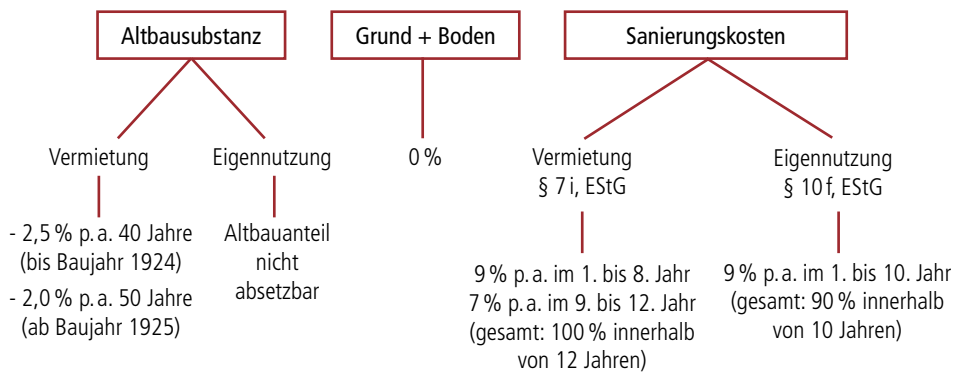


Abb. 3: Übersicht Abschreibung

rungsmaßnahmen (Gleiches gilt für die Eigennutzung). Denn nur die Kosten, die nach dem Abschluss des Kaufvertrags für die Wohnung bzw. Immobilie entstehen, sind vom Grundsatz her erhöht absetzbar. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein Bauträger, der allen Käufern die höchste Abschreibung ermöglichen will, aus steuerrechtlichen Gründen erst nach Verkauf der letzten Wohnung mit den Sanierungsmaßnahmen beginnen kann.

Bei der Eigennutzung des Bau-denkmals besteht unter Geltung des § 10 EStG die Möglichkeit, Absetzungenbeträge aus den begünstigten Sanierungskosten im Sinne des § 7i EStG als Sonderausgaben geltend zu machen. In seiner Wirkung ist der Abzug von Sonderausgaben den Abschreibungen vergleichbar. Beide Male wird das zu versteuernde Einkommen und somit die Steuerlast geschmälert. Als Sonderausgaben können jährlich

9 % der Sanierungskosten im Jahr der Fertigstellung und in den darauffolgenden neun Jahren geltend gemacht werden. Insgesamt sind somit bei der Eigennutzung 90 % der maßgebenden Aufwendungen absetzbar (vgl. hierzu Abb. 3).

Abschreibung der Altbausubstanz

Zusätzlich zu den Sanierungskosten kann bei denkmalgeschützten Gebäuden (die vermietet werden) die Altbausubstanz abgeschrieben werden. Es handelt sich hierbei um eine lineare Abschreibung auf den Wert der erworbenen Altbausubstanz. Bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden, dürfen jährlich 2 %, bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 fertiggestellt wurden, jährlich 2,5 % der Altbausubstanz abgeschrieben werden. Somit kann der Wert des bestehenden Gebäudes über 50 bzw. 40 Jahre zur Minderung der Steuerlast eingesetzt werden (vgl. hierzu Tab. 1).

2. Landessanierungsprogramm (am Beispiel des Bundeslandes Ba-Wü)

Neben der Denkmalabschreibung gibt es noch die Möglichkeit, dass die je-

Tab. 1: Vergleich Steuerersparnis Kapitalanleger – Eigennutzer, Beispiel Beuren, Hauptstraße 6

	Kapitalanleger	Eigennutzer
zu versteuerndes Jahreseinkommen	75 000 €	75 000 €
Baujahr (denkmalgeschützt)	1775	1775
Gesamtkaufpreis (inkl. Sanierung)	679 000 €	679 000 €
Grund + Boden	15 % (101 850 €)	15 % (101 850 €)
Altbausubstanz	15 % (101 850 €)	15 % (101 850 €)
Sanierungskosten	70 % (475 300 €)	70 % (475 300 €)
Abschreibungszeitraum 12 Jahre		
Denkmal-AfA	475 300 €	
Altbau-AfA (2,5 %)	30 555 €	
Abschreibungszeitraum 10 Jahre		
Denkmal-AfA		427 770 €
Altbau-AfA (2,5 %)		0,00 €
Steuervorteil in 12 Jahren		
Grundtabelle 2016, allein veranlagt, Kirchensteuer 8 %	227 000 € = 33 % des Kaufpreises	192 000 € = 28 % des Kaufpreises

weiligen Gemeinden bzw. Städte die Aufnahme ins Landessanierungsprogramm beantragen. Im Zuge dieser Beantragung wird von der Kommune ein bestimmter Orts- bzw. Stadtteil als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Bei einem Sanierungsgebiet beteiligen sich die Kommune und das Land anteilig an den Sanierungskosten der Gebäude, die sich im Sanierungsgebiet befinden. Je nach Sanierungsgebiet werden unterschiedliche Teilleistungen der Restaurierung gefördert. Hierbei spielt es keine Rolle, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht oder nicht.

Die Höhe der Beteiligung bzw. des Zuschusses orientiert sich an der sogenannten Sanierungssatzung. Mit der Rechtskraft einer Sanierungssatzung wird auf Antrag der Stadt/Gemeinde entsprechend § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch ein »Sanierungsvermerk« in das jeweilige Grundbuchblatt der Grundstückseigentümer eingetragen. Mit diesem Eintrag wird darauf hingewiesen, dass ein Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt.

In einem solchen können Steuerpflichtige die Herstellungskosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % steuerlich geltend machen (§ 7 h EStG, wirksam bei Vermietung der Immobilie). Analog zur Denkmalabschreibung können bei Eigennutzung 90 % der Herstellungskosten verteilt auf zehn Jahre als Sonderausgabe zur Reduzierung der Einkommenssteuer genutzt werden.

Voraussetzung für die erhöhte Abschreibung ist eine vertragliche

Vereinbarung (Modernisierungsvereinbarung), mit der sich der Bauherr gegenüber der Stadt zur Beseitigung der Mängel und zur Behebung der Mängel gemäß § 177 Baugesetzbuch verpflichtet. Analog zur Sanierung eines Baudenkmals ist es auch hier unerlässlich, bereits im Vorfeld einer Restaurierung den Kontakt mit der Stadt bzw. Gemeinde zur Abstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen aufzunehmen.

3. Denkmalbedingte Mehraufwendungen

In einigen Bundesländern gibt es die Möglichkeit der separaten Förderung von sogenannten denkmalbedingten Mehraufwendungen. In den einzelnen Bundesländern gibt es hierzu unterschiedliche Begriffe und Herangehensweisen. Im Folgenden wird dieses Förderinstrument am Beispiel von Baden-Württemberg erläutert.

Die Beschreibung »denkmalbedingte Mehraufwendungen« bringt bereits zum Ausdruck, dass es sich um finanzielle Mehraufwendungen aufgrund von Forderungen aus dem Denkmalschutz handelt. Dieser Mehraufwand, der z.B. durch die Restaurierung der bestehenden historischen Fenster im Vergleich zu neuen Fenstern entsteht, wird anteilig gefördert. Zu den Mehraufwendungen zählen u.a. auch anteilige Architekten- und Ingenieurhonorare, Gerüstkosten sowie Kosten vorbereitender Untersuchungen einschließlich Erstellung der Dokumentationsunterlagen. Voraussetzung für das Stellen eines entsprechenden Antrags ist die Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit den zuständigen bewilligenden Denkmalschutzbehörden. Zudem

müssen vor Antragstellung alle notwendigen Genehmigungen oder Zustimmungen (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung) vorliegen. Die zu fördernden Leistungen sind bis zum 1. Oktober eines Jahres mithilfe eines Formulars zu beantragen. Im Folgejahr werden dann die möglichen Zuwendungen als Projektförderung im Wege der Anteilsfinanzierung in Form von Zuschüssen gewährt. Wird der Förderantrag bewilligt, so kann als Faustformel folgender Betrag angesetzt werden: Maximal ca. 10 % der Gesamtinvestition können über denkmalbedingte Mehraufwendungen abgedeckt werden.

4. KfW-Kredite/-Zuschüsse

Ein für Baudenkmale sehr interessantes Förderinstrument bietet die KfW mit dem »KfW-Effizienzhaus Denkmal«. Wird im Baudenkmal Wohnraum geschaffen und findet zeitgleich zur konstruktiven Restaurierung eine energetische Sanierung statt, so kann das Programm »KfW-Effizienzhaus Denkmal« in Anspruch genommen werden. Dieses Programm berücksichtigt hierbei in Form von vereinfachten technischen Mindestanforderungen die Herausforderung, ein Baudenkmal energetisch zu sanieren. Werden die geforderten energetischen Werte bei der Restaurierung des denkmalgeschützten Gebäudes eingehalten, gibt es die Möglichkeit, einen Kredit in Höhe von bis zu 100 000 Euro pro Wohneinheit von der KfW für die Umsetzung der energetischen Maßnahmen zu erhalten. Der Zinssatz für diesen Kredit beträgt derzeit ca. 0,75 % (er orientiert sich am Leit-zins der EZB). Nach Durchführung der Maßnahme gemäß den Vorgaben

Anzeige

der KfW erhält der Kreditnehmer zusätzlich zu dem zinsgünstigen Darlehen einen Tilgungszuschuss pro Wohneinheit in Höhe von derzeit 12500 Euro.

Alternativ zum KfW-Effizienzhaus fördert die KfW bei Baudenkmalen auch energetische Einzelmaßnahmen mit einem Förderkredit in Höhe von bis zu 50000 Euro je Wohneinheit. Bei ausgewählten Einzelmaßnahmen, wie der Wärmedämmung der Außenwände oder der Erneuerung der Fenster, gelten spezielle technische Mindestanforderungen, die die Belange des Denkmalschutzes oder der besonders erhaltenswerten Bausubstanz berücksichtigen. So kann z. B. statt einer Außenwanddämmung, die bei einem Sichtfachwerk keinen Sinn ergeben würden, ersatzweise eine Innendämmung gefördert werden.

Fazit

Außergewöhnliche denkmalgeschützte Gebäude erfordern nicht nur im Bereich der planerischen und handwerklichen Umsetzung ein Begreifen der ineinandergeflochtenen, historisch gewachsenen Zusammenhänge, sondern ebenso ein für die Baudenkmale maßgeschneidertes Finanzierungs- und Förderkonzept. Dieser ganzheitliche Ansatz muss sich von Beginn bis zum Ende des Projekts wie ein roter Faden durch das historische Gebäude ziehen. Der besondere Charme eines Baudenkmal und die dadurch hervorgerufene Freude werden leider noch viel zu oft durch zu große Unwissenheit und eine grundlegend falsche Herangehensweise getrübt.

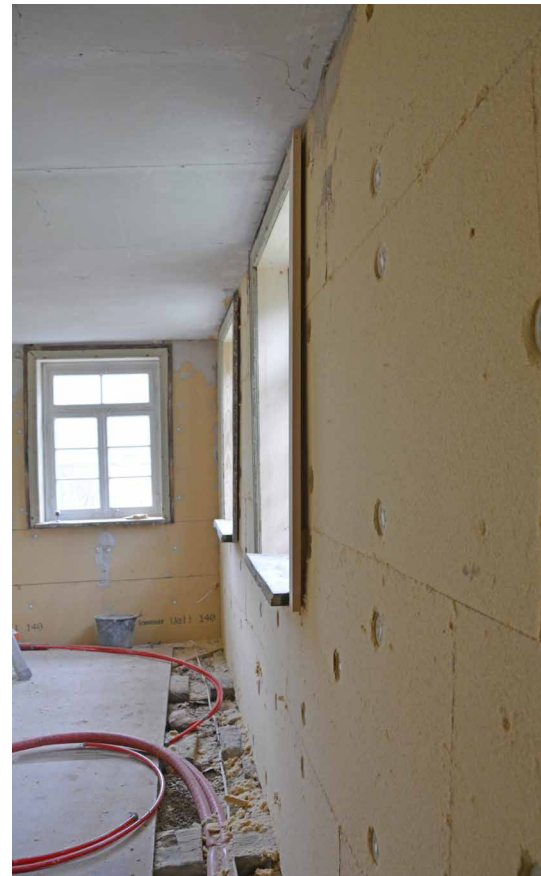


Abb. 4: Innendämmung Sichtfachwerk

INFO/KONTAKT



Dipl.-Ing. (FH)
Marc Zoll

Diplom-Ingenieur (FH) und Energieberater;
Studium Projektmanagement an der Hochschule
Biberach (Riß); seit 2008 Leiter der Abteilung
Projektentwicklung bei der JaKo Baudenkmal-
pflege GmbH.

JaKo Baudenkmalpflege GmbH
Emishalden 1
88430 Rot an der Rot
Tel.: 07568 96060
Internet: www.jako-baudenkmalpflege.de