

Geldtöpfe erfolgreich nutzen

FÖRDERMÖGLICHKEITEN BEI DER RESTAURIERUNG VON BAUDENKMALEN – EIN GANZHEITLICHER BLICK

von Bernd Jäger

Besonders in der heutigen schnelllebigen Zeit interessieren sich viele Menschen für historische, denkmalgeschützte Gebäude. Der Grund ist wohl die Suche nach Ruhe, Geborgenheit, ideellen Werte und einem „gewissen Flair“. Aus Ruhe und Geborgenheit werden jedoch sehr schnell Unruhe und Stress, wenn (künftige) Denkmalbesitzer in den wöchentlichen Immobilienseiten der großen deutschen Tageszeitungen stöbern. Dort ist regelmäßig zu lesen, dass eine Restaurierung eines Baudenkmals „ein Fass ohne Boden“ sei. Bei einer ganzheitlichen Herangehensweise an die Restaurierung gibt es jedoch Möglichkeiten, dem Fass einen stabilen Boden zu geben. Neben der planerischen und handwerklichen Umsetzung eines solchen Projektes tragen hierzu auch die Fördermöglichkeiten für Baudenkmale wesentlich bei. Jedoch werden diese in der Realität oft unterschätzt bzw. vergessen oder manchmal zu spät entdeckt. Auch bei den Fördermöglichkeiten ist eine ganzheitliche Herangehensweise nicht nur sinnvoll, sondern notwendig. So können alle Fördermöglichkeiten im Vorfeld kontrolliert und in Einklang gebracht werden.



Foto: Annafoto/Fotolia.de

Es gibt sie, die Fördertöpfe, die für Sanierungen von Baudenkmalen genutzt werden können.

DENKMALABSCHREIBUNG

Die wichtigste und effizienteste Fördermöglichkeit ist die sogenannte Denkmalabschreibung (Denkmal-AfA). Gesetzlich ist diese im § 7i EStG bzw. im § 10f EStG geregelt. Wird das Baudenkmal nach der Restaurierung vermietet, beträgt der Begünstigungszeitraum, in dem die erhöhten Absetzungen geltend gemacht werden können, im Falle des § 7i EStG zwölf Jahre und beginnt mit dem Jahr der Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten. Während dieser Zeit können jährlich in den ersten acht Jahren bis zu 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren bis zu 7 % der begünstigten Modernisierungskosten abgesetzt werden. Auf diese Weise können in zwölf Jahren die gesamten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten, die auf die begünstigten Modernisierungskosten entfallen, abgeschrieben werden. Für Eigennutzer besteht unter Geltung des § 10f EStG die Möglichkeit, Absetzungsbeträge aus begünstigten Anschaffungs- bzw. Herstellkosten im Sinne des § 7i EStG als Sonderausgaben geltend zu machen. Diese sind im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden neun Jahren mit jeweils 9 %, also insgesamt 90 % der maßgebenden Aufwendungen, absetzbar. Je höher der persönliche Steuersatz des Investors, umso höher wirken sich die Abschreibungen aus. Bei einem Höchststeuersatz von 42 % zuzüglich Solidaritätszuschlag (5,5 %) und Kirchensteuer kann ein Denkmalbesitzer folgende Faustformel ansetzen:

Circa 1/3 der getätigten Gesamtinvestition gibt es vom Finanzamt als Steuererstattung zurück.

(Details zur Denkmalabschreibung vgl. auch Beitrag auf den Seiten 38ff.)

LANDESSANIERUNGSPROGRAMM

Neben der Denkmalabschreibung gibt es noch die Möglichkeit, dass die jeweiligen Gemeinden bzw. Städte die Aufnahme ins Landessanierungsprogramm beantragen. Die Kommunen müssen die jeweiligen Sanierungsgebiete beim Land ausweisen. Bei einem Sanierungsgebiet beteiligen sich die Kommune und das Land anteilig an den Sanierungskosten der Gebäude, die sich im Sanierungsgebiet befinden. Hier spielt es übrigens keine Rolle, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht oder nicht. Die Höhe der Beteiligung bzw. des Zuschusses orientiert sich nach der sogenannten Sanierungssatzung. Jedoch ist es auch hier unerlässlich, bereits im Vorfeld einer Restaurierung den Kontakt mit der Stadt bzw. der Gemeinde aufzunehmen. Je nach Sanierungsgebiet werden unterschiedliche Teilleistungen der Restaurierung gefördert. Dies gilt es im Vorfeld zu klären, da hier eventuell bereits in der Planung gewisse Vorkehrungen getroffen werden können bzw. müssen. Analog zur Denkmalabschreibung können Steuerpflichtige die Herstellungskosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Jahr der Herstellung (erstes Jahr) und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % steuerrechtlich geltend machen (§ 7h EStG).

DENKMALBEDINGTE MEHRAUFWENDUNGEN

In einigen Bundesländern werden auch noch die sogenannten denkmalbedingten Mehraufwendungen separat gefördert. In den einzelnen Bundesländern gibt es hierzu unterschiedliche Begriffe und Herangehensweisen. Aus Gründen der Einfachheit und Transparenz wird dies hier am Beispiel von Baden-Württemberg verdeutlicht. Es handelt sich um Aufwendungen, die aufgrund von denkmalbedingten Forderungen entstanden sind, z. B. Restaurierung der bestehenden historischen Fenster. Der dadurch entstehende Mehraufwand (im Vergleich zu einem neuen Fenster) wird anteilig gefördert. Die jeweiligen Landesämter für Denkmalpflege fordern also nicht nur, sondern sie fördern auch. So werden beispielsweise in Baden-Württemberg jährlich 16 Millionen Euro in diesen Bereich investiert. Die jeweiligen geförderten Leistungen müssen bis zum 1. Oktober eines Jahres mithilfe eines Formulars beantragt werden. Im Folgejahr werden dann die möglichen Zuschüsse



Eine gelungene Sanierung auf stabilen finanziellen Füßen ermöglicht die Schaffung eines architektonischen Highlights mit Wohlfühlatmosphäre.

Fotos: JaKo

ausbezahlt. Ob eine Förderung realistisch ist, muss in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Gebietskonservatoren der Denkmalpflege erörtert werden. Wird ein Zuschussantrag gestellt, so kann als Faustformel folgender Förderbetrag angesetzt werden:

Maximal ca. 10 % der Gesamtinvestition können über denkmalbedingte Mehraufwendungen abgedeckt werden.

KFW-EFFIZIENZHAUS-DENKMAL

Ein weiteres, relativ neues Förderinstrument ist die Förderung des sogenannten „KfW-Effizienzhaus-Denkmal“. Wird im Baudenkmal Wohnraum geschaffen und findet zeitgleich zur konstruktiven Restaurierung eine energetische Sanierung statt, so können die Förderinstrumente des „KfW-Effizienzhaus-Denkmal“ in Anspruch genommen werden. Aus Gründen der Einfachheit wird hier nur auf die Möglichkeit der energetischen Sanierung einer Gesamtmaßnahme hingewiesen. Werden gewisse energetischen Maßnahmen bzw. energetischen Werte bei der Restaurierung des Baudenkmal eingehalten, gibt es die Möglichkeit, einen Kredit von bis 100 000 Euro pro Wohneinheit von der KfW für diese Maßnahmen zu erhalten. Der Zinssatz hierzu beträgt derzeit ca. 0,75 % (ist jedoch variabel und orientiert sich am Leitzinssatz der EZB). Der Denkmaleigentümer erhält noch zusätzlich einen Zuschuss von derzeit bis zu 12 500 Euro pro Wohneinheit. Dem Vorurteil, dass ein energieeffizientes Restaurieren eines Baudenkmal nicht möglich sei, kann hier Folgendes entgegnet werden: Bei einer ganzheitlichen Herangehensweise (Planung und Ausführung) ist eine energetische Modernisierung von Denkmalen sehr wohl machbar und auch sinnvoll. Jedoch ist es auch hier von erheblicher Bedeutung, dass bereits in der Planungsphase versucht wird, die energetischen Sanierungsmaßnahmen mit einfließen zu lassen. In vielen Fällen gibt nämlich das Gebäude die Sanierungsmaßnahme vor (z. B. Sichtfachwerk erfordert eine Innendämmung). Bei der Auswahl der zur Dämmung notwendigen Baustoffe sollte dringend darauf geachtet werden, Baustoffe zu verwenden, die bereits im Gebäude in irgendeiner Art vorhanden sind (z. B. Lehm, Holzfaser).

FAZIT

Nicht nur die handwerkliche und planerische Umsetzung einer Restaurierung erfordert eine spezielle Herangehensweise, sondern auch der Umgang mit den jeweiligen Förderinstrumenten. Die oben erwähnten vier Fördermöglichkeiten stellen nur einen Abriss dar, es handelt sich nicht um eine vollständige Aufzählung aller Fördermöglichkeiten. Während mehrere Förderprogramme abgerufen werden können, sind jedoch nicht alle frei miteinander kombinierbar. Wird beispielsweise im Zuge des „KfW-Effizienzhauses Denkmal“ die Restaurierung und energetische Sanierung der Fenster gefördert, kann die Förderung der „denkmalbedingten Mehraufwendungen“ für die Restaurierung der Fenster nicht nochmals in Anspruch genommen werden. Deshalb ist im Vorfeld bereits sicherzustellen, dass keine „Doppelbezuschussungen“ beantragt werden. Dies würde im Nachgang zu einem Ausschluss der Förderung führen. Ebenso ist zu beachten, dass bei mehreren Zuschussmöglichkeiten immer versucht werden sollte, die jeweils höchste Förderung zu beantragen. Dies erfordert Fingerspitzengefühl und viel Erfahrung vom Antragsteller und letztendlich auch ein großes Wissen im Hinblick auf die Restaurierung von Baudenkmalen. Ein Grundsatz hierfür ist immer, dass sämtliche Förderprogramme im Gesamtzusammenhang betrachtet werden müssen, um letztendlich möglichst viele Programme auszunutzen. Eine ganzheitliche Herangehensweise bei der Beantragung der Fördermöglichkeiten ist also nicht nur unabdingbar, sondern eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Restaurierung und somit die Realisierung eines Traumes.



BERND JÄGER

Bernd Jäger ist Geschäftsführer der JaKo Baudenkmalpflege GmbH, Präsident des Vereins Restaurator im Handwerk e. V. und Mitglied des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz und dessen Arbeitsgruppe „Fachliche Fragen“. www.jako-baudenkmalpflege.de