

Zuhause im Denkmal

Historische Gebäude haben nicht nur ein ganz besonderes Flair, sondern können Dank **steuerlicher Begünstigung** auch eine lohnende Investition sein.

HISTORIE. Fachwerkhäuser – wie hier in Hamburgs Deichstraße – sind eine besondere Rarität.



Foto: Abckk | Dreamstime.com

Die alte Reetdachkate, eine Gründerzeitvilla oder Backsteinbauten aus den 20er-Jahren – denkmalgeschützte Häuser sind sehr verschieden, haben jedoch eines gemeinsam: „die besondere historische Bedeutung, die sich auch in der Architektur widerspiegelt“, so der Hamburger Architekt Carsten Dohse.

Markante Stilelemente und der Hauch von Geschichte verleihen alten Häusern ihren ganz besonderen Charme. „Zudem kann die steuerliche Abschreibung aus einem Baudenkmal eine interessante Investition machen“, sagt Steuerberater Bernd Lehmann von der Steuerkanzlei Lehmann und Piekarek (s. Kasten). Die konkrete Rendite variiert je nach Objekt stark. „Man sollte immer ein persönliches Faible für das Denkmal haben“, sagt Lehmann. Denn wer beim Kauf nur Abschreibungen und Rendite im Blick hat,

kann schnell eine böse Überraschung erleben – auch weil das Finanzamt die steuerliche Förderung manchmal nur zögerlich gewährt und sogar rückwirkend aberkennen kann.

Strenge Auflagen

Das Denkmalschutzamt muss die Aufwendungen zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung vorab genehmigen und für den Fiskus bescheinigen. Da die Sanierungskosten beim Denkmal in der Regel höher ausfallen, gibt es unter Umständen einen Zuschuss von der Behörde. Dieser beschränkt sich auf maximal 50 Prozent des Mehraufwandes.

Wichtig für den reibungslosen Ablauf: „Unbedingt alle angedachten Pläne noch vor Abschluss des Kaufvertrages mit der Denkmalschutzbehörde und dem Bauprüferamt klären“, sagt Architekt Dohse. Hierfür sei es sinnvoll, einen Experten hinzuziehen, der ge-



Carsten Dohse, Architekt in Hamburg (www.dohse-architekten.de)

„Unbedingt alle Pläne vorher mit der Denkmalschutzbehörde klären.“

nau weiß, worauf die Denkmalschützer in der Behörde Wert legen. Schließlich bestehen beim ausgewiesenen Denkmal Auflagen für Veränderungen.

Das Denkmalschutzamt nennt auf Anfrage kompetente Architekten und Handwerker. Vorab sollte man das Gebäude auf Mängel wie etwa Holzschädlinge, Schwamm oder Schimmel durch-

leuchten. Nicht nur Voraussetzung für den Steuerbonus: Erst muss das Amt die Pläne genehmigen und später die korrekte Durchführung bestätigen. „Dafür sollte man alle baulichen Maßnahmen genau dokumentieren“, sagt Dohse. Auch danach sind Eigentümer in der Pflicht, die Immobilie im denkmalgerechten Zustand zu erhalten.

Individuelle Beurteilung

Nicht jede Idee ist umsetzbar. So könne etwa ein Umbau abgelehnt werden, wenn dadurch der typische Grundriss verlorengeht. Das Prägende von Epoche und Architektur gilt es immer zu bewahren, wie etwa eine Stuckfassade oder für ein Ensemble charakteristische Türen, die zum Laubengang führen. „Oft zeigt sich die Behörde aber auch kompromissbereit“, sagt Dohse. Schließlich bleibt nur ein genutztes Denkmal auch erhalten. „Anbau, Aufstockung oder Balkone können durchaus genehmigungsfähig sein“, sagt Dohse.

Auch hinsichtlich der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind Abstriche erlaubt, wenn die Umsetzung Substanz oder Erscheinungsbild verändert. So darf die Außendämmung nicht die Stuckfassade überdecken. Und wenn die Kosten durch alternative Maßnahmen ausufern, müssen sie nicht um jeden Preis realisiert werden. Der Energieausweis ist ebenfalls kein Muss. „Es gilt immer die individuelle Immobilie zu prüfen“, sagt Dohse. Dach und Kellerdecke könnten in der Regel gedämmt werden. Möglich sei oft auch eine Innenraumdämmung oder das Ausbläsen von Hohlräumen mit Dämmstoff. ■

STEUERN SPAREN MIT HISTORISCHEM GEMÄUER

Mit einem Denkmalobjekt lassen sich unter Umständen Steuern sparen. „Bei selbst bewohnten Immobilien sind 90 Prozent der Sanierungskosten als Sonderausgaben abzugsfähig“, sagt Steuerberater Bernd Lehmann. Dann lassen sich jeweils neun Prozent der Kosten über zehn Jahre geltend machen. Vermieter dürfen den Aufwand für Sanierungen komplett als Werbungskosten über zwölf Jahre abschreiben. So können etwa anerkannte Renovierungskosten

von 500 000 Euro beim Höchststeuersatz von 45 Prozent eine Steuerersparnis von 225 000 Euro bringen, verteilt auf zwölf Jahre. „Die konkrete Rendite hängt jedoch immer stark vom Einzelobjekt ab“, sagt Lehmann.

Wichtig! Die Denkmalbehörde muss die Aufwendungen vorher genehmigen. „Und die Renovierung muss nach dem Kauf vorgenommen werden“, sagt Lehmann. Wurde das Denkmal vorher saniert, profitiert der Käufer nicht mehr.



Quelle: gfg / Hock

SCHMUCKSTÜCK. Der Aufwand für eine stilgerechte Sanierung ist oft beträchtlich.