
Wohnen im Baudenkmal

Fast eine Million Gebäude stehen in der Bundesrepublik unter Denkmalschutz. Viele davon sind Wohnimmobilien: Gründerzeitblöcke in Großstädten, Fachwerkhäuser in kleinen Dörfern, Siedlungs- und Arbeiterhäuser aus der Zeit um 1900, Vor- und Nachkriegsbungalows im Bauhaus-Stil, Landhäuser aus der Jugendstilepoche, zu Lofts und großzügigen Wohnungen umgebaute alte Fabrikhallen und Kirchen.

Baudenkmäler haben ihren besonderen Reiz. Sie sind allerdings in der Unterhaltung wie auch in der Sanierung deutlich aufwändiger als normale Wohnhäuser. Weil das so ist, kommt der Staat Denkmalbesitzern entgegen, und zwar sowohl denen, die die Immobilie selbst bewohnen, als auch denen, die das schützenswerte Gebäude als Investition betrachten und vermieten.

Sanierung bringt Steuervorteile

Denkmalbesitzer können zahlreiche Arbeiten an ihrer Immobilie steuerlich absetzen. Im Rahmen der Einkommensteuer können alle Erhaltungsmaßnahmen am Baudenkmal abgeschrieben werden, ebenso wie alle Arbeiten, die ein Kulturdenkmal überhaupt erst bewohn- und benutzbar machen.

Denkmalbesitzer können 90 Prozent der so genannten denkmalrelevanten Kosten von der Einkommensteuer absetzen, und zwar über zehn Jahre hinweg zu je neun Prozent im Jahr. Vorausgesetzt, sie bewohnen das Gebäude selbst und stimmen sämtliche Sanierungs- und Umbauarbeiten vor Baubeginn mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde ab! Das Gesetz unterstützt auch die Besitzer von selbstgenutzten Eigentumswohnungen in denkmalwerten Mehrfamilienhäusern. Sie können bei gemeinsamen Arbeiten, etwa bei der Reparatur der Fassade oder des Daches, den auf sie entfallenden Anteil geltend machen – wie beim Einfamilienhaus.

A und O dieser Steuervergünstigung ist die Genehmigung sämtlicher Arbeiten im Vorfeld durch die zuständige Denkmalbehörde. Das ist wichtig, denn das behördliche Einverständnis ist Bedingung für die spätere Ausstellung der Bescheinigung, die der Steuerpflichtige dem Finanzamt vorlegen muss, um die Denkmalausgaben geltend machen zu können. Wer ohne Genehmigung saniert oder umbaut, der bekommt nicht nur keine Bescheinigung und damit auch keinen Steuererlass, sondern er muss sogar mit einem Verfahren wegen illegalen Bauens rechnen.

Abschreibung auch für Vermieter

Andere Steuerabschreibungen gelten für alle, die ein Denkmal besitzen, es aber nicht selbst nutzen, sondern es ganz oder teilweise vermieten. Für ein Mietobjekt hat Vater Staat andere Abschreibungssätze vorgesehen als für das selbstgenutzte. Bei der vermieteten Immobilie können 100 Prozent des Sanierungsaufwands über zwölf Jahre verteilt abgeschrieben werden – acht Jahre mit jeweils neun

Prozent und vier weitere Jahre mit jeweils sieben Prozent. Abzugsfähig sind natürlich nur die von der Denkmalbehörde genehmigten Arbeiten! Außerdem können Vermieter auch die reinen Anschaffungskosten für die Altbausubstanz steuerlich absetzen – und zwar grundsätzlich 40 Jahre lang zu je 2,5 Prozent für alle Häuser, die bis 1924 gebaut wurden, und 50 Jahre lang je zwei Prozent für alle Denkmäler, die ab 1925 gebaut wurden.

Wichtig dabei: Erst wenn die Immobilie dem Steuerpflichtigen gehört, darf er auch Arbeiten daran steuerlich geltend machen. Im Umkehrschluss gilt: Wer eine komplett sanierte Immobilie – sei es als Investment oder zum Eigenbedarf – schlüsselfertig vom Investor kauft, der kommt nicht in den Genuss dieser Abschreibungsmöglichkeiten.

Besonders lukrativ für Vermieter sind Baudenkmäler, die nur wenig kosten, aber erheblich saniert werden müssen. Dann haben sie allerdings viel Planungs- und Sanierungsaufwand und müssen sich in zahlreichen Details immer wieder mit der Denkmalbehörde abstimmen. Es kann sich aber lohnen, beispielsweise ein Dreifamilienhaus herzurichten, eine Wohnung selbst zu nutzen und zwei zu vermieten. Das erleichtert die Finanzierung.

Energetische Sanierung

Eine Denkmalsanierung ist immer heikel, gleich ob das Denkmal selbst genutzt oder vermietet werden soll. Die Auflagen der Behörden, die meist Materialien, Farben und Fassaden betreffen, müssen in Einklang mit den modernen Wohnwünschen der Besitzer gebracht werden. Das ist nicht immer einfach. Konflikte gibt es beispielsweise bei den Energiesparmaßnahmen. Hier lassen sich die

Wünsche der Eigentümer und Vermieter nicht immer in Einklang mit den Vorstellungen des Denkmalschutzes bringen. Es leuchtet ein: Wer ein Fachwerkhaus von außen mit Dämmplatten einpackt, der zerstört damit das Zierfachwerk. Auch eine Gründerzeitvilla mit aufwändigem Stuckdekor und farbigen Gesimsen wird durch eine Wärmedämmschicht ihrer Schönheit beraubt, und ein von außen gedämmtes Klinkerhaus büßt sein typisches Aussehen und seine Proportionen ein.

Das weiß der Gesetzgeber und handelt deshalb die Pflicht zur energetischen Sanierung wie auch zur Vorlage eines Energieausweises beim Baudenkmal lockerer als bei anderen Gebäuden: Besitzer von Baudenkmalen dürfen ihr Denkmal beispielsweise vermieten oder verkaufen, ohne einen Energieausweis vorlegen zu müssen. Von gesetzlichen Anforderungen an die energetische Sanierung können Ausnahmen erteilt werden. Ratsam ist es auch, sich die Befreiung von der Ausweispflicht von der zuständigen Denkmalschutzbehörde bestätigen zu lassen. Die einzelnen Behörden handhaben dies unterschiedlich, weil sich die Befreiung eigentlich schon aus der EnEV ergibt.

Will ein Denkmalbesitzer sein Objekt energetisch sanieren lassen, muss er sich mit der Denkmalbehörde arrangieren und nach Möglichkeiten suchen, das Haus denkmalverträglich zu sanieren. Dabei hilft ihm der erfahrene Bausachverständige. Energetische Sanierung heißt übrigens nicht automatisch Wärmedämmung! Alte Gründerzeithäuser beispielsweise

haben oft dicke Wände, die Wärme gut halten. Dort geht Energie nicht durch die Fassaden verloren, sondern durch schlecht schließende Fenster und Balkontüren. Deren Rahmen müssen nachgebessert, einfach verglaste Fenster eventuell ausgetauscht werden. Dabei müssen immer die bauphysikalischen Besonderheiten des Hauses beachtet werden, sonst sind Feuchte und Schimmelbildung programmiert.

Energie sparen können Denkmalbesitzer auch durch das Dämmen des oft nur als Speicher genutzten Dachraums oder durch den Einbau einer effizienteren Heizung. Umstritten ist die Montage von Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden. Eine Möglichkeit, Energie zu sparen, ist auch die innen liegende Wärmedämmung. Sie ist technisch machbar, muss allerdings genau berechnet und auf die Bauphysik des Hauses abgestimmt werden, sonst entstehen gravierende Bauschäden. Auch dabei hilft der unabhängige Bausachverständige.

Wer ein Baudenkmal saniert, der sollte sich dazu immer sachverständige Hilfe holen. Grundlage der Sanierung ist ein Gutachten, in dem die Besonderheiten des Gebäudes und die Wirkung der geplanten Maßnahmen auf die Substanz genau analysiert werden. Nur so können alle Auflagen erfüllt und Bauschäden vermieden werden. Unentbehrlich ist auch die sorgfältige Betreuung der Baustelle. Nicht jede Firma kann ein Baudenkmal sanieren. Vielen fehlt das Know-how. Bei besonders kniffligen Details kann die Denkmalpflege auf einem ausgewiesenen Spezialisten oder einer Firma mit geschulten Mitarbeitern bestehen.

Checkliste:

Objekt suchen
klären, ob das Objekt unter Denkmalschutz steht
dazu Termin mit zuständiger Behörde vereinbaren
Sachverständigen hinzuziehen
Planungen und Ideen bei der Behörde vortragen
jeden einzelnen Schritt mit den Behörden abstimmen
NIEMALS mit Arbeiten beginnen, BEVOR die schriftliche Genehmigung vorliegt

Tipp:

Denkmalschutz ist Ländersache. Jedes Land hat sein eigenes Denkmalschutzgesetz und seine eigenen Denkmalbehörden. Die so genannte obere Denkmalschutzbehörde ist die Fachbehörde eines Bundeslandes und in der Regel dem Kultus- oder Wissenschaftsministerium unterstellt. Zuständig für alle Umbauten und Sanierungen an Baudenkmalen sind die so genannten unteren Denkmalschutzbehörden. Sie sind bei den Kreisen oder Kommunen angesiedelt, meist beim Bau-, manchmal auch beim Kulturamt. Dort bekommen Denkmalbesitzer Auskunft, ob ein Gebäude schützenswert ist und welche Auflagen sie bei Sanierung und Umbau erfüllen müssen.
