

## Denkmalschutz-Immobilien

Denkmalschutz ist Teil des Kulturgutschutzes. Maßnahmen, die zur Er- und Unterhaltung von Kulturdenkmälern notwendig sind, bezeichnet man als Denkmalpflege. Denkmalschutz verfolgt das Ziel, Denkmäler dauerhaft zu erhalten. Dem kulturellen Erbe einer Gesellschaft kann die Funktion zukommen, anhand dinglicher und sinnlich wahrnehmbarer historischer Zeugnisse über die Geschichte der Gesellschaft zu informieren und somit ein lebendiges Bild der Baukunst und Lebensweise vergangener Zeiten zu erhalten. Denkmalschutz kann auch als Bestandteil der Erhaltung von Lebensqualität betrachtet werden. Da der Denkmalschutz in Deutschland dem in Artikel 14 des Grundgesetzes garantierten Eigentumsrecht Schranken setzt, ist nach Abs. 1 S. 2 dieses Artikels dafür eine gesetzliche Regelung notwendig. Aufgrund der Kulturhoheit der Länder (Art. 30 Grundgesetz) ist die Denkmalschutz-Gesetzgebung Sache der 16 Bundesländer.

Nach Angaben der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger gibt es in Deutschland rund eine Million Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen. Die Denkmaleigenschaft belastet in der Regel die Denkmaleigentümer, weil sie aufgrund des entsprechenden Denkmalschutzgesetzes zum Erhalt ihres Denkmals verpflichtet sind. Das kann eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen und Eigentümer in ihrem Eigentumsrecht beschränken. Dies ist aber nur im Rahmen des Zumutbaren rechtlich zulässig. Die Sonderbelastung des Denkmaleigentümers beruht auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 Grundgesetz, der Sozialbindung des Eigentums. Häufig kollidiert der Denkmalschutz aber auch mit den Interessen einer wirtschaftlichen Nutzung, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der Heizkosten. So sind unter Denkmalschutz stehende Wohnhäuser im Unterhalt wesentlich teurer, was oft dazu führt, dass überhaupt keine Erhaltungsmaßnahmen mehr durchgeführt werden, um darauf zu warten, bis zum Beispiel Holzwürmer das „Problem der alten Fenster“ lösen.

Maßnahmen des Denkmalschutzes müssen also verschiedenste Gesichtspunkte berücksichtigen – zum Teil mit negativen Folgen, wenn die Ansprüche von Denkmalschutzvorhaben zurückgefahren werden müssen, um mit der Zumutbarkeit nicht in Konflikt zu geraten, oder auch mit positiven Folgen, wenn Denkmalschutz als wirtschaftlicher weicher Standortfaktor gesehen wird, Tourismus fördert oder sich positiv auf die Vermarktung von Objekten auswirkt.

Der Staat gewährleistet Denkmalschutz durch Rechtsvorschriften, Genehmigungen, Auflagen, Förderprogramme und Steuergesetze. Der Gesetzgeber hat in zahlreichen Gesetzen (z. B. einzelnen Landesverfassungen, den Denkmalschutzgesetzen der Länder, dem Raumordnungsgesetz) dem Denkmalschutz einen besonderen Stellenwert eingeräumt. In geförderten Sanierungsgebieten unterstützen die Gemeinden durch die Bund/Länder-Programme zur Städtebauförderung und zum Städtebaulichen Denkmalschutz die Sanierung gefährdeter Gebäude.

### Steuervorteile und Zuschüsse

- Bei vermieteten Baudenkmalen: Die Investition in eine unter Denkmalschutz stehende Immobilie wird durch besondere steuerliche Anreize gefördert. Von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jährlich bis zu 9% – danach 4 Jahre lang jährlich bis zu 7% abgeschrieben werden, § 7i EStG. Der Altbauanteil wird bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden, mit 2,5% abgeschrieben.
- Bei selbstgenutzten Baudenkmalen: Der Sonderausgabenabzug für Baumaßnahmen an selbstgenutzten Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungsgebieten beträgt jährlich bis zu 9% über 10 Jahre; § 10f EStG.

Voraussetzung ist in beiden Fällen die Bescheinigung der zuständigen Denkmalbehörde, dass es sich um für die Nutzung notwendige oder denkmalpflegerisch erforderliche Arbeiten handelt und diese nach den Vorgaben der Denkmalbehörde durchgeführt wurden.