

# Steuern sparen mit Denkmalschutz-Immobilien

Die erhöhte steuerliche Abschreibung für Baudenkmäler ist nach wie vor attraktiv. Gleichzeitig bleibt die Immobilie als Kapitalanlage eine Anlageart, die viel Sicherheit, Wertzuwachs und Schutz vor Inflation bietet, vorausgesetzt, die Lage und der Standort stimmen.



Foto: privat  
Bettina M. Rau-Franz sieht in der erhöhten steuerlichen Abschreibung für Baudenkmäler eine der letzten „Steueroasen“.

► Wer eine unter Denkmalschutz stehende Immobilie saniert, kann die Kosten gemäß §§ 7i, 7h und § 10f als Abschreibung absetzen und so Steuern sparen.

Doch Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz warnt: „Steuern sparen ist nicht alles. Wer sich für eine Denkmalschutz-Immobilie interessiert, sollte jedoch keinesfalls nur auf die Steuervorteile, die durch die Abschreibung entstehen, achten. Die Sanierung solcher Objekte ist bisweilen teurer als der Neubau eines Hauses“. Zu unterscheiden ist dabei:

**Abschreibung für Kapitalanleger**  
Die Modernisierungskosten können acht Jahre lang mit jeweils neun und vier weitere Jah-

re lang mit jeweils sieben Prozent steuerlich geltend gemacht werden. Neben den Modernisierungskosten können auch die Anschaffungskosten von der Steuer abgesetzt werden. Die Abschreibung beträgt 40 Jahre lang 2,5 % (bis Baujahr 1924) bzw. 50 Jahre lang 2,0 % (ab Baujahr 1925). Es können nur die anteiligen Anschaffungskosten des Gebäudes, nicht jedoch die anteiligen Kosten für das Grundstück abgesetzt werden. Denkmalschutz-Immobilien mit geringen Anschaffungs-, aber hohen Modernisierungskosten sind für Anleger wegen der üppigen AfA für die Modernisierung besonders interessant.

**Abschreibung für Selbstnutzer**  
Die Sanierungskosten können zehn Jahre lang mit jeweils 9 % vom zu versteuernden Einkommen abgesetzt werden. Somit: Je höher der Steuersatz, desto mehr kann der Denkmaleigentümer Steuern sparen.

Zwar ist eine Doppelförderung ausgeschlossen. Allerdings: Nur dieselben Aufwendungen dürfen nicht mehrfach gefördert werden. Kaufpreis und Sanierung sind allerdings unterschiedliche Aufwendungen. Die verschiedenen Förderungen müssen also lediglich klar diesen unterschiedlichen Aufwendungen zugeordnet werden.

Nicht alle Modernisierungen können bei Denkmalschutz-Im-

mobilien von der Steuer abgesetzt werden. Nicht abzugsfähig sind beispielsweise Außenanlagen. Absetzbar sind Sanierungen, die für eine sinnvolle Nutzung und den Gebäudeerhalt notwendig sind. Dazu gehören beispielsweise: Einbau von Heizung, Bad und Toilette.

„Was gefördert wird, entscheidet die örtliche Denkmalschutzbehörde. Ihre Bescheinigung ist rechtsverbindlich. Das heißt, der Fiskus kann sich nicht querstellen. Er muss die Steuervergünstigungen gewähren. Wichtig: Denkmalschutz-Immobilie kaufen und gleich loslegen ist ungünstig. Erst wenn die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde vorliegt, darf man mit der Sanierung beginnen und erhält die Steuervergünstigungen. Nicht immer steht das gesamte Gebäude als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz, sondern manchmal auch lediglich die Fassade als Teil einer Gebäudegruppe. Dann können nur die Kosten, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses betreffen, von der Steuer abgesetzt werden“, erklärt Steuerberaterin Bettina M. Rau-Franz.

Im Gegensatz zu gewöhnlichen Gebäuden sind bei unter Denkmalschutz stehenden Häusern auch solche Renovierungen und Sanierungen genehmigungspflichtig, die sonst keiner Baugenehmigung bedürfen – z. B. die Erneuerung von Anstrichen und Putzen. Der Grund: Die

Behörden wollen sicherstellen, dass das denkmalgeschützte Gebäude durch ungeeignete Renovierungsmaßnahmen keinen Schaden nimmt.

Neben der Abschreibung gibt es in einigen Gemeinden auch Zuschüsse für Denkmalschutz-Sanierungen, etwa in städtebaulichen Entwicklungs- und Modernisierungsgebieten. Diese Gelder werden bei der steuerlichen Berücksichtigung allerdings von den Modernisierungskosten abgezogen – Doppelförderungen sollen so ausgeschlossen werden.

(RAU-FRANZ) ■

**Info:** Die Autorin Bettina M. Rau-Franz ist Steuerberaterin und Partnerin in der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen, Velbert.



Foto: MEY