

Fast 750.000 Baudenkmale in Deutschland

Bislang haben mehr als 748.000 Gebäude in Deutschland den Status eines Baudenkmals erhalten. Allgemein gilt, dass eine Immobilie dann unter Schutz gestellt werden kann, wenn sie durch ihre Form oder Historie von bleibendem Wert ist. Als Teil der föderalen Kulturhoheit ist der Denkmalschutz allerdings Ländersache. Deshalb hat jedes einzelne der 16 Bundesländer ein eigenes Denkmalschutzgesetz mit unterschiedlichen Vorgaben erlassen. In jedem Bundesland sind alle anerkannten Baudenkmale in einer Denkmalliste, einem Denkmalsbuch oder einem Denkmalverzeichnis aufgeführt. Einblick in die Listen gewähren die bei den Stadt- und Landkreisverwaltungen angesiedelten Vertreter der Denkmalbehörden. Eine Reihe von Denkmalbehörden haben die Listen zudem im Internet veröffentlicht.

www.denkmalliste.org

Altruismus hilft, Erbschaftsteuer zu vermeiden

Mithilfe denkmalgeschützter Immobilien können erhebliche Vermögenswerte erb- und schenkungsteuerfrei an nachfolgende Generationen vererbt werden. „Kulturdenkmale im Inland unterliegen nicht der Erbschaftsteuer, wenn sie der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht werden“, erläutert Hans-Joachim Beck, Vorsitzender Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg



© Gina Sanders / fotolia.com

im Ruhestand. Diese Auflage sei beispielsweise erfüllt, wenn einem örtlichen Heimat- oder Kulturpflegeverein eine Wohnung oder einige Räume im Erdgeschoss kostenlos als Treffpunkt zur Verfügung gestellt werden, erläutert Beck. Die Gründung eines solchen Vereins könne auch von den Eigentümern der Immobilie initiiert werden.

Das Finanzamt belohnt Wohnen im Denkmal

Die Regierung gewährt Anlegern hohe Abschreibungen bei Investments in die Sanierung schutzwürdiger Bausubstanz. Auch Bewohner solcher Gebäude können profitieren.



© Christian Muering / fotolia.com

Wer in Baudenkmale investiert, kann sich dank Steuererleichterungen schneller entschulden.

Die hohe Staatsverschuldung und die Euro-Krise lassen immer mehr Anleger Zuflucht in Wohnimmobilien suchen. „Besonders begehrt sind dabei sanierungsbedürftige Altbauobjekte im Denkmalschutz, weil sie neben dem Werterhalt auch hohe Steuervorteile bieten“, weiß Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD).

Bei gewöhnlichen Mietshäusern können die Käufer nur 2% der Anschaffungskosten pro Jahr steuerlich geltend machen. Bei selbst genutztem Wohneigentum sind gar keine Abschreibungen möglich. Ganz anders sieht das bei Denkmalschutzimmobilien aus. „Werden die Objekte saniert und vermietet, lassen sich die gesamten Modernisierungskosten binnen zwölf Jahren steuerlich geltend machen“, erläutert Schick. Dabei können in den ersten acht Jahren jeweils 9% Prozent der Sanierungsauf-

Denkmalgeschützte Immobilien

Ziel des Denkmalschutzes ist es, Kulturdenkmale dauerhaft und unverfälscht zu erhalten. Der Staat belohnt dies mit Steuervorteilen. Nach § 7i Einkommensteuergesetz können bei vermieteten Denkmalschutzimmobilien die gesamten Sanierungskosten binnen zwölf Jahren steuerlich gegen andere Einkünfte verrechnet werden. In den ersten acht Jahren können jeweils 9% der Aufwendungen abgesetzt werden, in den folgenden vier Jahren jeweils 7%. Bei selbst bewohnten Immobilien können über zehn Jahre hinweg jeweils 9% der Kosten abgeschrieben werden – mithin 90% der Aufwendungen.

Voraussetzung: Die Abschreibungen werden nur gewährt, wenn die Sanierungsarbeiten nach dem Kauf der Immobilie beginnen.