

GERHARD BOLTEN

DIPL.-ING.
STADTPLANER SRL
ARCHITEKTEN BDA
ÖFFENTL. BEST. U. VEREIDIGTER
BAUSACHVERSTÄNDIGER

D-20354 HAMBURG
ALSTERUFER 20 B
TEL. 040/ 41 33 99 30
FAX 040/ 2282 02979

8.7.2012

INT 19.12

Denkmal_einfam.Haus

Hinweise zum Kauf von Einfamilienhäusern mit Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Immobilien haben oft grundsätzliche Vorteile :

Sie verfügen sehr häufig über ein besonderen Flair.

Die Möglichkeit spannende und besondere Atmosphären erzeugen zu können ist besonders groß.

Die Immobilien liegen häufig auf besonderen Grundstücken.

Sie sind häufig eingebunden in eine interessante und intakte Umgebung.

Völlig unvorhergesehene und unangenehme Entwicklungen in der Umgebung sind selten.

1. Beim beabsichtigten Kauf eines denkmalgeschützten Hauses sollte frühzeitig ein in Denkmalschutzfragen erfahrener Gutachter hinzugezogen werden.
Er wird in der Lage sein, zunächst wenigstens grob abzuschätzen, wo wesentliche Probleme liegen und in welcher Grössenordnung notwendige Investitionen liegen.
 - 1.1 Es ist zu klären, was genau unter Denkmalschutz steht.
Die Fassaden, das Innere des Hauses, die Gesamtanlage etc..
 - 1.2 Es ist zu prüfen ob sich grundsätzlich das Raumprogramm in dem Gebäude realisieren läßt und ob gegebenenfalls Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.
 - 1.3 Wie hoch sind die vermutlichen Reparaturkosten ?
Es gibt bauzeit - und bautypabhängige typische Schwachstellen, auf die ein Fach-

mann besonders achtet.

1.4 Gibt es Detailgutachten ?

Das Honorar für eine erste Einschätzung wird bei 1.000,-€ bis 1.200,-€ plus Mwst. liegen.

(Durchsicht Unterlagen, Einschätzung vor Ort, Kurzbericht, jedoch keine umfassende Kostenschätzung)

Weitere Überlegungen, Skizzen, Vorgespräche etc können bei mehreren 1.000,-€ liegen. Zu bedenken ist, daß durch sinnvolle Vorüberlegungen die späteren Investitionen wesentlich gemindert werden können

Zu bedenken ist, daß ältere Gebäude handwerklich und bauphysikalisch anders aufgebaut sind als moderne Gebäude. Dementsprechend sind Detailmaßnahmen auf diese Gegebenheiten abzustellen.

Frühzeitige Einschaltung einer Gutachters ist auch deshalb wichtig, weil der Käufer eines unter Denkmalschutz stehenden Hauses später nicht geltendmachen kann, die Erhaltung der Immobilie sei ihm nicht zuzumuten, da er die wesentlichen mit der denkmaleigenen schaft verbundenen Risiken und Bedingungen hätte vor dem Kauf erfragen können. Es ist zu empfehlen, entsprechende Vorgespräche mit dem Denkmalschutzamt zu bestätigen.

2. Mögliche Forderungen des Denkmalschutzamtes

Das Denkmalschutzamt kann verlangen, daß das Gebäude ganz oder in Teilen nicht veränderbar ist bzw. daß nur bestimmte Formen von Veränderungen möglich sind.

Es kann evtl. auch die Wiederherstellung alter Bauzustände verlangen.

Derartige Fragen sind sinnvollerweise mit dem Denkmalschutzamt vor zubesprechen und sachverständig zu verhandeln.

Wichtig ist dabei, ob die Forderungen und Auflagen des Denkmalschutzes "zumutbar" sind. Siehe unten.

3. Wie ist die Vorgehensweise, wenn ich ein unter Denkmalschutz stehendes Haus kaufe / umbauere / renoviere ?

Antwort:

Das Vorgehen erfolgt sinnvollerweise im Prinzip wie auch bei einem Neubau.

Das Konzept ist in Schritten zu entwickeln

- Konzept
- Vorplanung
- Planung

Auf Grund von Zwischenerkenntnissen beginnt dieser Prozess evtl mehrfach.

In der Anfangsphase wird man Vorgespräche führen

- a) mit dem Denkmalschutzamt
- b) mit dem Bauamt

In komplizierteren Fällen kann es notwendig sein, Rücksprache mit den vorgesetzten Behörden zu führen.

Ähnlich wie bei sonstigen Umbauten ist besonders bei einem denkmalgeschützten Gebäude eine genaue oder auch eine sehr genaue **Bestandsaufnahme** notwendig. Die Bestandsaufnahme bezieht sich nicht nur auf die Maße sondern zunächst insbesondere auf technische Fragen.

Die Bestandsaufnahme ist notwendig, damit man genau und kostengünstig planen kann.

Eine Bestandsaufnahme kann aber auch aus denkmalpflegerischen Gründen notwendig sein, um Altzustände zu dokumentieren.

Derartige Untersuchungen sollten von Fachplanern und Konservatoren durchgeführt werden.

Der Denkmalschutz agiert auf Basis der Denkmalschutzgesetze. Die allgemeinen Ziele lassen sich wie folgt umschreiben:

- a) Bewahren mit dem Ziel, den Altzustand möglichst genau zu bewahren, evtl. wieder herzustellen.
- b) Bewahren des Gebäudes durch eine sinnvolle, wirtschaftliche Nutzung
- c) Bei Umbauten die Entwicklung und Geschichte des Gebäudes ablesbar zu belassen.

Die reine Konservierung der alten Bausubstanz ist heutzutage relativ selten das Ziel von Denkmalschutzbehörden.

Viele Denkmalschutzbehörden wissen in der Regel sehr genau, daß alte Gebäude nur dann erhalten werden können, wenn für sie sinnvolle und auch wirtschaftliche Nutzungen

gefunden werden.

Bei komplizierten Fragestellungen kann es notwendig werden, einen sogenannten Vorbescheid zu stellen. Es ist eine Bauanfrage, die sich schwerpunktmässig auf Einzelfragen bezieht wie z.B.

- kann ein bestimmter Teilbereich des Gebäudes abgerissen / erweitert werden ?
- ist eine Erweiterung in einem bestimmten Umfang - abweichend vom Bebauungsplan - denkbar oder nicht. ?

In Einzelfällen kann es sich herausstellen, daß die zuständigen Bauämter zu bestimmten Zugeständnissen bereit sind, wenn hierdurch das Denkmal erhalten werden kann. Das Denkmalschutzamt wird in solchen Fällen gegenüber dem Bauamt vielfach unterstützend tätig sein.

4. Rechtliche Hilfe

Rechtliche Hilfe erhält man über Fachanwälte für Baurecht. Der Fachanwalt wiederum wird sinnvoll nur argumentieren können, wenn auf Seiten des Bauherren ein in Denkmalschutz erfahrener Architekt / Bausachverständiger eingeschaltet ist.

Häufig müssen komplexe **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** durchgeführt werden, wenn die Frage des Erhaltes, der Umbaufähigkeit usw. strittig ist.

In Streitfällen ist ein wesentliches Kriterium die sogenannte "denkmalschutzrechtliche Zumutbarkeit", die natürlich mit Fragen der Nutzbarkeit und der wirtschaftlichen Verwertbarkeit zusammen hängt.

Ist eine wirtschaftliche Nutzbarkeit nicht gegeben, muß entweder über einen finanziellen Ausgleich (seitens der Kommune) oder Befreiungen die "Zumutbarkeit" herbei geführt werden oder aber der Bauantrag ist zu genehmigen.

Praktisch führen solche Streitigkeiten aber häufig zu umfangreichen Auseinandersetzungen.

Um absehen zu können, ob es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu derartigen Auseinandersetzungen kommt, ist es sinnvoll und notwendig, bereits in einem sehr frühen Stadium, also möglichst vor dem Kauf, einen sachverständigen Architekten einzuschalten.

5. Wann sollte ein Haus nicht gekauft werden

Abstand vom Kauf sollte genommen werden, wenn folgende Bedingungen gegeben sind:

- Es ist erkennbar, daß mit hohen Schwierigkeiten zu rechnen ist
- Es sind vielfältige und umfangreiche Sanierungs- / Umbaumaßnahmen notwendig und der Bauher muß sehr kurzfristig das Gebäude fertig stellen können
- Das einsetzbare Budget ist sehr beengt

Mit Letzterem soll nicht gesagt sein, daß die Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie teuer sein muß. Es ist damit aber gesagt, daß die Unwertbarkeiten bei einer derartigen Immobilie in der Regel deutlich höher sind, als sie es bei einem Neubau wären.

6. Steuererleichterungen

Unmittelbare Förderungen sind in der Regel nicht zu erwarten, da die Gemeinden bzw. Denkmalschutzbehörden zu wenig Geld haben.

Unmittelbare Forderung wird es nur in einzelnen, besonderen Fällen geben

Allerdings sind erhebliche indirekte Förderungen über Steuererleichterungen möglich. Sie beziehen sich auf die Aufwendungen , die durch Auflagen des Denkmalschutzes entstanden sind.

Gewissen Mehraufwendungen gegenüber einem normalen Gebäude stehen also erhebliche Steuererleichterungen gegenüber.

Die in der Werbung gelegentlich genannte Möglichkeit, bis zu 90 % der Investitionssumme vom Finanzamt erstattet zu bekommen, ist häufig nicht erreichbar. Trotzdem ist die Investition in ein Baudenkmal häufig wirtschaftlich sehr interessant, zumal die anzuwendenden Techniken auch auf Grund der Kontrolle durch das Denkmalschutzamt auf Langlebigkeit ausgelegt sind.

Wichtig für Steuererleichterungen auf Grund erhöhter Aufwendungen ist, daß das Sanierungskonzept VOR Beginn der Baumaßnahmen mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt wird.

Gefördert wird der Erwerb, die Sanierung sowie die Erhaltung.

Zuerst können die anteiligen **Anschaffungskosten** des Gebäudes (nicht des

Grundstückes) abgesetzt werden.

An dieser Stelle gibt es gelegentlich Streit mit dem Finanzamt, welcher Teil der Erwerbskosten dem Gebäude zuzurechnen ist.

Bei Gebäuden bis Baujahr 1924 beträgt die Abschreibung über 40 Jahre lang 2,5 % .

Bei Gebäuden ab 1925 50 Jahre lang 2 %.

Daneben können die **Modernisierungskosten** abgeschrieben werden.

Wie die Mehraufwendungen der Sanierung im Detail anzusetzen sind, ist zwischen dem Denkmalschutzamt einerseits und dem Bauherren und seinem Fachplaner andererseits zu bestimmen.

Wenn das Denkmalschutzamt eine Förderfähigkeit bescheinigt hat, ist diese vom Finanzamt idR. anzuerkennen.

Erhöhte Abschreibungen beginnen im Jahr der Fertigstellung.

Die Höhe der Abschreibungen richtet sich fallabhängig nach EStG § 7h, 7i, bzw als Berücksichtigung bei den Sonderausgaben und einer Eigennutzung nach 10f, 10g oder 11b.

Die erhöhte Abschreibung beträgt bei Gebäuden in Sanierungsgebieten oder bei denkmalgeschützten Gebäuden in den ersten 8 Jahren bis zu 9 % der Herstellungssumme, in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der Herstellungssumme.

Bei den Kosten können auch die anteiligen Planungskosten angesetzt werden .

Die Absetzbarkeit bezieht sich nur auf nicht bezuschusste Kosten.

Vorausgesetzt wird, daß das Denkmalschutzamt den erhöhten Aufwand und die denkmalschutzgerechte Ausführung bestätigt.

Für **Erhaltungsaufwand** können die Erhaltungskosten, die sich aus der Denkmaleigenschaft ergeben, aufgeteilt auf gleichmäßige Raten, über zwei bis fünf Jahre abgesetzt werden.

Vorausgesetzt wird, daß das Denkmalschutzamt den erhöhten Aufwand und die denkmalschutzgerechte Ausführung bestätigt.

Doppelförderung

Der Erhaltungsaufwand kann idR nicht zusätzlich zum Sanierungsaufwand geltend gemacht werden.

Die anteiligen Erwerbskosten und der Sanierungsaufwand können idR. nebeneinander geltend gemacht werden.

Diverse Nebenbedingungen sollten im Einzelfall mit dem Denkmalschutzamt wie dem

eigenen Steuerberater besprochen werden.