

6. APRIL 2021

McMakler GmbH

Nikolay Abrosov

Chief Marketing Officer

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Denkmalschutz bei Immobilien: Was ist zu beachten?

- *Das Denkmalschutzgesetz gibt die Kriterien für ein zu schützendes Gebäude vor, allen voran muss ein öffentliches Interesse am Erhalt der Immobilie bestehen*
- *Grundsätzlich sind alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an einer Denkmalimmobilie genehmigungspflichtig*
- *Wer eine Denkmalimmobilie selbst bewohnt, kann insgesamt 90 Prozent der Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung über zehn Jahre steuerlich absetzen*

Berlin, 6. APRIL 2021 – Egal ob imposante Jugendstilvilla, historisches Schloss oder apartes Fachwerkhaus: Liebhaber von alten, denkmalgeschützten Wohnimmobilien haben zahlreiche Möglichkeiten, sich zu verwirklichen. Aber aufgepasst: Nicht jedes alte Gebäude steht automatisch unter Denkmalschutz. In Deutschland hat jedes Bundesland sein eigenes Denkmalschutzgesetz (DSchG), welches die Kriterien für die Einordnung als zu schützendes Gebäude festlegt. Wichtig ist, dass am Erhalt des Denkmals ein öffentliches Interesse besteht. Einerseits gilt, dass Kaufinteressenten für Denkmalimmobilien unter Umständen diverse Auflagen bei der Sanierung und Modernisierung berücksichtigen müssen. Zudem sind die Instandhaltungskosten in der Regel deutlich höher als bei herkömmlichen Immobilien. Andererseits profitieren Eigentümer von steuerlichen Vorteilen und möglichen Fördergeldern. McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler, erklärt, was es bei denkmalgeschützten Immobilien zu beachten gibt.

Was bedeutet Denkmalschutz?

Denkmalschutz ist der durch Gesetze gesicherte Schutz von Boden-, Bau- und Kulturdenkmälern. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Sache der Bundesländer, daher hat jedes Bundesland sein eigenes Denkmalschutzgesetz. Eine aktuelle Fassung kann bei der jeweils zuständigen Landesbehörde angefordert werden.

In die Kategorie der Baudenkmäler fallen zum Beispiel Schlösser, Burgen, Wassertürme oder Kirchen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. „Als Kriterien für Denkmäler gelten architektonische, historische, künstlerische oder wissenschaftliche Aspekte. Wenn die zuständige Denkmalbehörde dieses Interesse als gegeben ansieht, wird das betreffende Gebäude unter Denkmalschutz gestellt“, sagt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler. Die Baudenkmäler werden anschließend von der lokalen Denkmalbehörde in die Denkmalliste des Bauamts der jeweiligen Region eingetragen. Dadurch soll das denkmalgeschützte Gebäude vor Abriss oder nicht genehmigten baulichen Veränderungen geschützt werden.

Was sind wichtige Auflagen beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie?

Wer sich bei der Immobiliensuche für denkmalgeschützte Wohnimmobilien interessiert, muss unter Umständen diverse Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde beachten. Bereits vor dem Kauf sollten sich Interessenten einer solchen Immobilie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen. Sie gibt Auskunft darüber, welche Auflagen bei Sanierung und Umbau zu erfüllen sind. „Eigentümer sollten niemals mit den Arbeiten beginnen, ohne vorher eine schriftliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erhalten zu haben. Grundsätzlich sind alle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an einer Denkmalimmobilie genehmigungspflichtig“, erklärt Immobilienexperte Klauser. Und weiter: „Denkmalerhaltende Maßnahmen dagegen unterliegen keinen speziellen Auflagen, solange der Umbau die Gestalt des Denkmals nicht wesentlich verändert.“ Innenliegende Veränderungsmaßnahmen, wenn sie den Charakter des Hauses nicht stark verändern, unterliegen meist weniger strikten Auflagen als reine Außenmaßnahmen. Eigentümer, die ohne eine Genehmigung Änderungen an einer Denkmalimmobilie vornehmen, riskieren hohe Strafen in Form von Bußgeldern oder gar Enteignung.

Welche Steuervorteile bietet eine Denkmalimmobilie?

Obwohl Denkmalimmobilien mit einem höheren Aufwand verbunden sind, haben sie für viele Kaufinteressenten einen besonderen Reiz. Eigentümer profitieren zudem von unterschiedlichen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Die Aufwendungen für förderungswürdige Maßnahmen können steuerlich abgesetzt werden, soweit diese nicht schon durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen in Form von Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln gedeckt wurden. Dies wird im jeweiligen Denkmalschutzgesetz des Bundeslands genauestens aufgeführt und geregelt.

Wer eine denkmalgeschützte Immobilie kauft und dann vermietet, kann dank der Denkmal-AfA (Absetzung für Abnutzung) in den ersten zwölf Jahren 100 Prozent der Sanierungskosten abschreiben. „Dabei können die Kosten in den ersten acht Jahren mit jährlich neun Prozent und in den nächsten vier Jahren mit je sieben Prozent geltend gemacht werden“, sagt Matthias Klauser von McMakler. Eigentümer, die selbst eine Denkmalimmobilie bewohnen, können insgesamt 90 Prozent der Investitionen für Modernisierung und Instandhaltung über zehn Jahre absetzen – das entspricht neun Prozent pro Jahr.

Voraussetzung für die Denkmal-AfA ist, dass mit den Sanierungen erst nach dem Kauf der Denkmalimmobilie begonnen wird. Hierzu muss der Käufer das Vorhaben bei der zuständigen Behörde genehmigen lassen und die Bescheinigung dem Finanzamt vorlegen. Für Verkäufer lohnt es sich demnach nicht, vor dem Verkauf mit möglichen wertsteigernden Maßnahmen zu beginnen.

McMakler PRESSEMITTEILUNG

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 400 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.