|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **geforderte Keywords:** | **Renovierung** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-99 Mal) |
| **Denkmalimmobilie renovieren** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-99 Mal) |
| **Immobilie verkaufen** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-99 Mal) |

bitte erstelle uns einen Ratgeber-Text zum Thema “Denkmalimmobilie renovieren”. Er soll auf https://www.passiontec.de/ratgeber/ eingebunden werden. Ziel ist es, den Leser darüber zu informieren, was er selbst an einer Denkmalimmobilie renovieren kann, was von Handwerkern übernommen werden muss und ab wann sich nur noch der Verkauf der Immobilie lohnt.  
  
Was ist eine Denkmalimmobilie?  
Welche Renovierungen fallen häufig bei Denkmalimmobilien an?  
Wann wird die Renovierung zu teuer und es sollte stattdessen über den Verkauf nachgedacht werden?  
Welche Renovierungen kann man selbst durchführen?  
Welche Arbeiten sollten die Profis übernehmen?  
Welche Förderungen gibt es bei der Renovierung von Denkmalimmobilien?

Denkmalimmobilie renovieren

1000 Wörter

<h1>Wissenwerte Informationen rund um das Thema Denkmalimmobilie renovieren</h1>

<p>Grundsätzlich werden alle <strong>Immobilien</strong>, die in der deutschen <strong>Denkmalliste</strong> verzeichnet sind, auch als Denkmalimmobilie bezeichnet. Die gesetzliche Grundlage hierzu liefert das <strong>Denkmalschutzgesetzt</strong> (oder auch: <strong>DSchG</strong>). Entsprechend werden denkmalgeschützte Immobilien als kulturelles Erbe deklariert und werden durch die Bundesrepublik Deutschland gesichert. Der Gesetzgeber beruft sich hierbei auf den <strong>§1 DSchG</strong>. Weiterhin unterliegt der Erhalt von denkmalgeschützten Immobilien einer staatlichen Förderung. In der Regel handelt es sich bei vom Staat als denkmalgeschützte Immobilien deklarierte Objekte um prachtvolle Bauwerke, die eine Vielzahl an historischen Epochen überdauert haben. Sie spiegeln damit die historische Entwicklung der Baukulture, beziehungsweise Baukunst der deutschen Kultur wieder. Da es sich bei Denkmalimmobilien oftmals um Objekte handelt, die über 100 Jahre alt sind, verleihen diese jedem individuellen Stadtbild seine einzigartige Note. Der Gesetzgeber versucht die Vorzüge denkmalgeschützter Immobilien daher weitgehend zu erhalten. Wer in eine denkmalgeschützte Immobilie investiert, der sichert sich zugleich die Premiumklasse in puncto Immobilien, werden dem Eigentümer von Denkmalimmobilien doch eine Reihe von Vorlagen durch den Gesetzgeber auferlegt. Interessant sind Denkmalimmobilien vor allem aufgrund der <strong>hohen Mietrenditen</strong>, den entsprechend <strong>hohen Wiederverkaufspreisen</strong> sowie den <strong>umfangreichen Förderungen</strong>, die für diese erhalten werden können. In den nun folgenden Abschnitten erfahren Sie daher alle relevanten Informationen rund um die Themen <strong>Denkmalimmobilie renovieren</strong> und <strong>denkmalgeschützte Immobilien verkaufen</strong> sowie über die <strong>Förderungen</strong> für die Renovierung von denkmalgeschützten Immobilien.</p>

<h2>Das sind die häufigsten Renovierungsarbeiten bei Denkmalimmobilien</h2>

<p>Die Renovierung einer Denkmalimmobilie kann sich unter Umständen als kostspieliges Projekt entpuppen, da es sich bei denkmalgeschützten Immobilien häufig um Objekte mit <strong>alter Bausubstanz</strong> handelt. Entsprechend befinden sich Denkmalimmobilien häufig nicht auf dem aktuellen Stand der Technik und erfüllen auch keine etwaigen Umweltschutzanforderungen. In der Praxis erweisen sich in puncto Renovierung von denkmalgeschützten Immobilien folgende Renovierungsarbeiten als besonders häufig:</p>

<ul>

<li>Fassadendämmungsarbeiten</li>

<li>Restaurierung denkmalgeschützter Fenster</li>

<li>energetische Sanierung</li>

<li>Installation neuer Heizungsanlage</li>

<li>Austausch von Elektroinstallationen</li>

<li>Dachsanierung</li>

<li>Kellersanierung</li>

<li>Sanierung oder Austausch von Bodenbelägen</li>

<li>Bautrocknung aufgrund von Feuchtigkeits- und Schimmelbefall</li>

</ul>

<p>Denkmalgeschützte Immobilien in gutem Zustand sind oft teuer in der Anschaffung, wohingegen Denkmalimmobilien mit erhöhtem Restaurationsbedarf zwar entsprechend günstig zu erstehen sind, jedoch eine erhöhte Kapitalzuwendung für deren Renovierung benötigen. Sich für ältere Bestandsimmobilien zu entscheiden, die einer Denkmalschutzverordnung unterliegen, sollte vom potenziellen Käufer also wohlüberlegt werden. Die Kosten werden zudem durch gesetzliche Anforderungen in Bezug auf die möglichst originalgetreue Erhaltung der Immobilie zusätzlich in die Höhe getrieben. Auch das Beantragen von Umbauten ist bei Denkmalimmobilien mit erheblichen Zusatzkosten verbunden.</p>

<h2>Denkmalimmobilie renovieren oder eine denkmalgeschützte Immobilie verkaufen?</h2>

<p>Der Sanierungsaufwand bei denkmalgeschützten Immobilien beläuft sich oft auf <strong>40</strong> bis <strong>50 Prozent</strong> des eigentlichen Kaufpreises, die zusätzlich investiert werden müssen. Für Sie als potenziellen Eigentümer einer denkmalgeschützten Immobilie stellt sich daher die Frage: Wann sollten Sie eine Denkmalimmobilie renovieren und wann sollten Sie eine denkmalgeschützte Immobilie verkaufen? Sollten Sie eine Denkmalimmobilie mit der Intention kaufen, diese innerhalb weniger Jahre wieder zu verkaufen, so ist vom Kauf tunlichst abzuraten. Denn die Denkmalimmobilie unterliegt zwar einer preislichen Steigerung, jedoch holt diese in der Regel nicht die erforderlichen Sanierungskosten wieder auf, die zwischenzeitlich für Sie entstehen. Auch wenn Sie Ihre Denkmalimmobilie eher <strong>privat</strong> nutzen möchten, anstatt diese <strong>zu vermieten</strong>, stellt der Kauf einer solchen Immobilie kein lukratives Geschäft für Sie da. Wenn Sie sich also dazu entscheiden, Ihre Denkmalimmobilie renovieren zu wollen, sollten Sie diese für <strong>mindestens 15 Jahre</strong> in Ihrem Besitz halten wollen. Im Idealfall vermieten Sie diese innerhalb dieses Zeitraums, sodass Sie zum einen von <strong>steuerlichen Vorteilen</strong> profitieren und zum anderen einen <strong>attraktiven Mietzins</strong> für die Vermietung von Denkmalimmobilien erhalten. Als Faustregel gilt dabei: Ihre Denkmalimmobilie sollte sich binnen maximal 24 Jahren amortisieren. Das heißt, dass die Nettomieteinnahmen den ursprünglichen <strong>Kaufpreis</strong> plus <strong>Sanierungskosten</strong> plus <strong>Kaufnebenkosten</strong> abdecken. Ihre Denkmalimmobilie sollte – insofern Sie sich für die Thematik Denkmalimmobilie renovieren entscheiden – zudem in einer guten <strong>Mikro-</strong> und <strong>Makrolage</strong> liegen. Diese ist vor allem an die umliegende Infrastruktur gekoppelt: Sind Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlicher Personennahverkehr in unmittelbarer Nähe vorhanden?</p>

<h2>Auf eigene Faust eine Denkmalimmobilie renovieren – was Sie alles selbst machen dürfen</h2>

<p>Da der Gesetzgeber zum Teil strenge Auflagen an die Renovierung einer denkmalgeschützten Immobilie koppelt, müssen Sie einiges beachten, wenn Sie Ihr individuelles Projekt „Denkmalimmobilie renovieren“ angehen. Direkt selbst aktiv werden können Sie in puncto Denkmalimmobilie renovieren zum Beispiel hinsichtlich folgendere Arbeiten:</p>

<ul>

<li>Modernisierungen im Innenbereich (zum Beispiel Wandfarben, Elektroinstallation, Kellerräume, Heizungsanlagen, Parkett, Laminat, Fliesen, Treppen)</li>

<li>Gestaltung von Grünflächen (alle Umbauten, das die Denkmalimmobilie umgebende Grundstück betreffen)</li>

</ul>

<h2>Diese Arbeiten sollten Sie fachmännischen Renovieren überlassen</h2>

<p>Problematisch (und einer externen Genehmigung bedürfend) sind jedoch die folgenden Sanierungsarbeiten, die Sie in puncto Denkmalimmobilie renovieren nicht ohne weiteres selbst ausführen dürfen:</p>

<ul>

<li>Sanierungsarbeiten im Außenbereich (prinzipiell sämtliche Arbeiten, die das äußere Erscheinungsbild der Immobilie beeinflussen wie zum Beispiel Fassadensanierungen, eine potenzielle Veränderung oder Vergrößerung der Fensterflächen, Anbauten ans Gebäde, Einbau zusätzlicher Gauben oder Dachfenster, Umgestaltung der Dachflächen)</li>

<li>Änderung der historischen Bausubstanz</li>

</ul>

<h2>Diese Förderungen können Sie bei der Renovierung von Denkmalimmobilien in Anspruch nehmen</h2>

<p>Besonders vorteilhaft sind Denkmalimmobilien aufgrund der <strong>Steuersparmöglichkeiten</strong>, die diese bieten. Durch eine spezielle <strong><i>Denkmal-AfA</i></strong> können Sie als potenzieller Eigentümer einer Denkmalimmobilie innerhalb der ersten <strong>8 Jahre</strong> pro Jahr <strong>9 Prozent</strong> des Kaufpreises absetzen – in den folgenden <strong>4 Jahren</strong> immerhin noch <strong>7 Prozent</strong>. Zum Vergleich: bei regulären Immobilien können pro Jahr exakt 2 Prozent abgeschrieben werden, beziehungsweise 2,5 Prozent bei Immobilien mit Baujahr vor 1924. Die entsprechenden Sonderregelungen sind im <strong>Einkommenssteuergesetz</strong> (kurz: <strong>EStG</strong>) im <strong>§7i</strong> sowie <strong>§10f</strong> geregelt. Weiterhin können für <strong>12 Jahre</strong> sämtliche <strong>Sanierungskosten</strong> steuerlich abgesetzt werden, insofern Sie Ihre Denkmalimmobilie vermieten. Privatnutzer können ebenfalls rund <strong>90 Prozent</strong> dieser Summe steuerlich geltend machen. Darüber hinaus wird die Thematik Denkmalimmobilie renovieren vom Staat durch <strong>günstige Kredite</strong> von der <strong>Kreditanstalt für Wiederaufbau</strong> (oder auch: <strong>KfW</strong>) gefördert. Dies betrifft vor allem energetische Sanierungen wie zum Beispiel den Austausch alter Heizungsanlagen oder den Einbau energieeffizienter Fenster.</p>

Neben der indirekten Förderung durch Steuervorteile können Sie auch noch bei anderen Institutionen Fördergelder für die Sanierung einer Denkmalimmobilie beantragen. Eine wichtige Adresse ist hier die **Kreditanstalt für Wiederaufbau** (KfW), die energetische Sanierungen mit günstigen Krediten unterstützt. Gefördert wird etwa der Einbau einer neuen Heizung oder der Austausch alter Fenster.

Weitere Zuschüsse sind durch die **Deutsche Stiftung Denkmalschutz** und die **örtlichen Denkmalschutzbehörden** möglich. Ob eine Förderung gestattet wird, hängt dabei vom jeweiligen Objekt und den Mitteln der örtlichen Kommune ab. Grundsätzlich unterstützen beide Institutionen nur den Erhalt der historischen Bausubstanz und keine weiteren Maßnahmen.

Beachten Sie das Prinzip des **Verbots von Doppelförderungen**: Die staatlichen Zuschüsse können steuerlich nicht zusätzlich zur Denkmal-AfA geltend gemacht werden.

Welche Förderungen gibt es bei der Renovierung von Denkmalimmobilien?

Welche Bereiche sind besonders sensibel?

Unproblematisch sind meist Modernisierungen, die nur das Innere des Hauses betreffen, wie etwa die Installation einer Zentralheizung. Vorsicht ist immer dann geboten, wenn das äußere Erscheinungsbild verändert werden soll. Dies betrifft insbesondere die Umgestaltung der Fassade, die Vergrößerung von Fensterflächen, Aufstockung oder Anbauten sowie das Anbringen zusätzlicher Dachfenster oder Gauben.

Die Förderbank [KfW](http://www.interhyp.de/baufinanzierung-kfw-darlehen.html) unterstützt ab April die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude in einem eigenen Fördersegment. Wer ein denkmalgeschütztes Gebäude kaufen und sanieren will, sollte Grundsätzliches über den Denkmalschutz wissen.

Ein denkmalgeschütztes Eigenheim bietet eine ganz besondere Atmosphäre – doch bis es nach erfolgreicher Sanierung soweit ist, warten auf den Bauherren anspruchsvolle Aufgaben. Hier fünf wichtige Fragen und die Antworten darauf, wenn es um [Kauf](http://www.interhyp.de/tipps-beim-kauf.html) und Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses geht.

Wie kann ich erkennen, ob ein Gebäude unter Denkmalschutz steht?

Der Denkmalschutz obliegt grundsätzlich der Hoheit der Bundesländer. Das Amt für Denkmalschutz erfasst Einzelgebäude oder historisch zusammenhängende Gebäudeansammlungen – beispielsweise besondere Straßenzüge – und führt diese in der Liste der Baudenkmale auf. Im Zweifelsfall sollte bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung nachgefragt werden, ob es sich bei der in Frage kommenden Immobilie um ein geschütztes Denkmal handelt.

Darf ein denkmalgeschütztes Haus überhaupt nicht verändert werden?

Veränderungen sind möglich und oft sogar notwendig, denn der Eigentümer ist verpflichtet, im Rahmen des Zumutbaren das Denkmal zu erhalten. Allerdings gilt der Grundsatz, dass dabei immer der ursprüngliche Charakter des Gebäudes beibehalten werden muss.

Welche Bereiche sind besonders sensibel?

Unproblematisch sind meist Modernisierungen, die nur das Innere des Hauses betreffen, wie etwa die Installation einer Zentralheizung. Vorsicht ist immer dann geboten, wenn das äußere Erscheinungsbild verändert werden soll. Dies betrifft insbesondere die Umgestaltung der Fassade, die Vergrößerung von Fensterflächen, Aufstockung oder Anbauten sowie das Anbringen zusätzlicher Dachfenster oder Gauben.

Welche Behörde ist Ansprechpartner bei Modernisierung und Renovierung?

Alle Baumaßnahmen sollten eng mit der so genannten Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden. Dort sind Pläne, Handwerkerangebote und eventuell Fotos vom derzeitigen Zustand vorzulegen.

Gibt es für die Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie finanzielle Hilfen?

Zunächst einmal sollten sich Käufer von denkmalgeschützten Häusern darüber im Klaren sein, dass die Sanierung vergleichsweise hohe Kosten verursacht. Es kann aber dafür je nach örtlichen Gegebenheiten Fördermittel von öffentlichen oder privaten Einrichtungen geben. Auch die staatliche [Förderbank KfW](http://www.interhyp.de/baufinanzierung-kfw-darlehen.html) unterstützt ab April 2012 die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude in einem eigenen Fördersegment [„Effizienzhaus Denkmal“](http://www.interhyp.de/neue-kfw-foerderung-ab-april.html) . Darüber hinaus können Aufwendungen, die dem Erhalt des Gebäudes dienen, über mehrere Jahre hinweg über erhöhte [Abschreibungen](http://www.interhyp.de/lexikon-erhoehte-abschreibungen.html) steuerlich abgesetzt werden.

**Tipp:** Wer eine denkmalgeschützte Immobilie erwerben will, sollte frühzeitig auch die Planung und Konzeption des Baukredites darauf abstimmen. Die Finanzierungsspezialisten von Interhyp bieten – unverbindlich und ohne Extrakosten – eine [Beratung](http://www.interhyp.de/angebot-anfordern.html) an und können aus dem Angebot von insgesamt mehr als 300 Kreditinstituten die günstigsten Baukredite herausfiltern.

Wer Interesse daran hat, ein denkmalgeschütztes Haus zu kaufen, sollte auch die Lage der Immobilie im Blick haben. Es gibt Städte, die über viele denkmalgeschützte, zum Verkauf stehende Häuser verfügen, jedoch mit einer sinkenden Einwohnerzahl und Abwanderung kämpfen. Je nach Infrastruktur – wie viele Arbeitsplätze, Läden, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote sind vorhanden? – kann sich ein Ort in Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur entweder positiv oder negativ entwickeln. Dies wirkt sich auf den [Kaufpreis einer Immobilie](https://www.homeday.de/de/immobilienkauf/kaufpreis-immobilie/) aus.

Altbauten als [Kapitalanlage](https://www.homeday.de/de/immobilienkauf/kapitalanlage-immobilie/) sind besonders in Metropolen wie Berlin, München, Hamburg oder Köln beliebt. Die [Nachfrage nach Wohnraum](https://www.homeday.de/de/blog/luxusgut-wohnraum/) ist groß und die Chance, einen zahlungskräftigen Mieter zu finden entsprechend. Auch schätzen Interessenten den Charme dieser Immobilienart und sind häufig bereit, dafür etwas mehr Miete zu zahlen.

### Lässt sich der Denkmalschutz für eine Immobilie aufheben?

Genauso wie es möglich ist, einen Denkmalschutz für eine Immobilie zu beantragen, ist es auch möglich, einen Antrag auf Aufhebung des Denkmalschutzes für ein Haus oder eine Wohnung zu stellen. Ein Eigentümer kann die Aufhebung des Denkmalschutzes seiner Immobilie beantragen,

* + wenn er den Status „denkmalgeschützt“ für seine Immobilie nicht mehr gerechtfertigt findet.
* -wenn er belegen kann, dass die Gründe, durch die die Immobilie ursprünglich den Denkmalschutz erhielt, nicht mehr gelten.
  + wenn er nachweisen kann, dass der Erhalt der Bausubstanz des denkmalgeschützten Gebäudes nicht zumutbar ist.

Mit letzterem Argument hatte die Rasselstein AG, Eigentümerin der „Villa Neizert“ in Neuwied (Rheinland-Pfalz) 2002 Erfolg. Nach einem fast 20 Jahre andauernden Rechtsstreit entschied das Bundesverfassungsgericht zugunsten der Eigentümerin, die den Abriss des repräsentativen Wohnhauses bereits 1981 bei der Stadtverwaltung Neuwied beantragt hatte. Als Begründung nannte das Gericht die Unzumutbarkeit und bestätigte damit die Einschätzung der Eigentümerin. Diese hatte bereits zehn Jahre zuvor erklärt, dass die Wiederherstellungsaufwendungen des seit 1983 denkmalgeschützten Gebäudes unzumutbar seien.

Wann wird die Renovierung zu teuer und es sollte stattdessen über den Verkauf nachgedacht werden?

## **Altes Haus sanieren: Kosten, die oft unterschätzt werden**

Die Entscheidung für ältere Bestandsimmobilien anstelle von Neubauten fällt bei vielen Selbstnutzern oder Kapitalanlegern oft aus einem wichtigen Grund. Sie schätzen Kapitalbedarf oder Investitionssumme geringer und vor allem verlässlicher oder überschaubarer ein als bei einem Neubau. Dazu kalkulieren sie mit dem Kaufpreis, den Kaufnebenkosten und einem kleinen Plus für die Kosten der Sanierung des Altbaus. Bei einem Neubau fürchten sie dagegen eine unkontrollierbare Kostenentwicklung. Ein altes Haus zu renovieren und die Kosten dafür werden dabei oft erheblich unterschätzt. Die Kosten für Altbausanierung eines Einfamilienhauses oder anderer Immobilien fallen am Ende fast immer höher aus als gedacht. Dies gilt vor allem für Denkmal-Sanierungskosten, wenn kein Bausachverständiger zu Denkmalsanierung und Kosten berät.

* Kosten für den Austausch der Elektroinstallation
* Kosten für die Dachsanierung oder eine eventuelle Kellersanierung
* Kosten für den Austausch der Bodenbeläge

Welche Renovierungen fallen häufig bei Denkmalimmobilien an?

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **geforderte Keywords:** | **Renovierung** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-99 Mal) |
| **Denkmalimmobilie renovieren** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-99 Mal) |
| **Immobilie verkaufen** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-99 Mal) |

# Denkmalgeschütztes Haus sanieren: Kosten

## **Altes Haus sanieren: Kosten, die oft unterschätzt werden**

Die Entscheidung für ältere Bestandsimmobilien anstelle von Neubauten fällt bei vielen Selbstnutzern oder Kapitalanlegern oft aus einem wichtigen Grund. Sie schätzen Kapitalbedarf oder Investitionssumme geringer und vor allem verlässlicher oder überschaubarer ein als bei einem Neubau. Dazu kalkulieren sie mit dem Kaufpreis, den Kaufnebenkosten und einem kleinen Plus für die Kosten der Sanierung des Altbaus. Bei einem Neubau fürchten sie dagegen eine unkontrollierbare Kostenentwicklung. Ein altes Haus zu renovieren und die Kosten dafür werden dabei oft erheblich unterschätzt. Die Kosten für Altbausanierung eines Einfamilienhauses oder anderer Immobilien fallen am Ende fast immer höher aus als gedacht. Dies gilt vor allem für Denkmal-Sanierungskosten, wenn kein Bausachverständiger zu Denkmalsanierung und Kosten berät.

## **Altes Haus sanieren: Kosten nach Baujahr**

Sanierungskosten richten sich immer nach dem individuellen Objektzustand und den bisher getätigten Pflege- oder Modernisierungsmaßnahmen. Dennoch lassen sich für einzelne Baujahre ungefähre Angaben zu den Kosten einer Sanierung im Altbau machen. Beispiele:

Ein durchschnittliches Haus aus den 1950er- oder 1960er-Jahren erfordert an Modernisierungskosten eine zusätzliche Investition von rund 40 Prozent des Kaufpreises. Selbst Häuser aus den 1980er-Jahren benötigen häufig noch Modernisierungsmaßnahmen, deren Gegenwert ein Viertel des Kaufpreises erreicht. Grundsätzlich gilt: Je älter das Haus, desto höher fallen die Sanierungskosten aus. Ältere, intakte Objekte, die bei Energetik oder Haustechnik schon modernen Standards entsprechen, sind selten am Markt zu finden und entsprechend teurer. Das trifft besonders auf denkmalgeschützte Immobilien zu.

## **Denkmalgeschütztes Haus sanieren – die Kosten**

Um ein altes Haus zu sanieren und Kosten zu senken, gibt es nur begrenzt Möglichkeiten zum Sparen. Ein versierter Handwerker kann im typischen Einfamilienhaus sicherlich manche Arbeit selbst erledigen. Ein Großteil der Sanierungsmaßnahmen aber gehört in die Hände von Fachbetrieben. Die zusätzlichen Ausgaben für deren Arbeitslohn rechnen sich. Schon kleine Fehler eines Hobbyhandwerkers bei der Ausführung der Arbeiten können Bauschäden und teure Reparaturen nach sich ziehen.

Bei der Denkmalsanierung werden die Anforderungen ohnehin noch komplexer. Sie sollte immer Fachbetrieben und der Leitung eines Bauplaners anvertraut werden. Das erhöht einerseits die Denkmal-Sanierungskosten, aber andererseits profitieren Eigentümer auch von öffentlicher Förderung und Steuerersparnissen.

## **Denkmalgeschütztes Haus sanieren – die Förderung**

Gerade bei der energetischen Sanierung unterstützt der Bund Immobilienbesitzer gern, denn Dachdämmung oder Fassadendämmung nützen nicht nur den Eigentümern. Sie liefern auch einen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutz-Ziele. Über die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau kann die [KfW-Förderung zur Altbausanierung](https://www.das-baudenkmal.de/wissenswertes/foerderung/kfw/) beantragt werden. Es warten günstige Kredite oder auch ein Tilgungszuschuss für energieeffiziente und energetische Sanierungen. Neben diesen Fördermitteln zur Sanierung von Altbauten gewährt die öffentliche Hand auch umfangreiche Unterstützung zur Sanierung von Denkmalschutzobjekten. Außer dem Bund helfen hier auch Länder, Gemeinden und Landkreise, ein denkmalgeschütztes Haus zu sanieren und Förderung zu nutzen. Sie alle haben ein Interesse, die denkmalgeschützte Bausubstanz und das historische Erscheinungsbild der Städte oder Kommunen zu erhalten.

## **Denkmalgeschütztes Haus sanieren: Kosten durch Steuerabschreibungen senken**

Neben der direkten Verwendung von Steuergeldern für Fördermittel gewährt der Bund bei Denkmalschutzsanierung auch Steuervergünstigungen. Sanierungskosten lassen sich als [Abschreibung](https://www.das-baudenkmal.de/wissenswertes/sanierung-und-renovierung/kosten/steuerliche-abschreibungen/) von der Steuer absetzen. Die Abschreibungssätze für Denkmalsanierungs-Kosten fallen dabei besonders hoch aus. Auch [Selbstnutzer](https://www.das-baudenkmal.de/wissenswertes/foerderung/steuern-abschreibung/eigennutzung/) können sie in Anspruch nehmen. Diese sogenannte [Denkmal-AfA](https://www.das-baudenkmal.de/wissenswertes/foerderung/steuern-abschreibung/afa/) macht Immobilien unter Denkmalschutz zu besonders attraktiven Geldanlagen.

## **Mehr zur Denkmal-AfA**

Sanierungskosten für vermietete Denkmalschutzobjekte können acht Jahre lang mit neun Prozent abgeschrieben werden. In den folgenden vier Jahren ist eine weitere steuerliche Geltendmachung mit jeweils sieben Prozent erlaubt. Vermieter profitieren außerdem von der linearen AfA auf den Kaufpreis. Sie liegt bei zwei Prozent oder sogar 2,5 Prozent, wenn das Gebäude vor 1925 gebaut wurde. Diese Abschreibungsmöglichkeit entfällt allerdings für Selbstnutzer. Modernisierungskosten mit Innendämmung und mehr dürfen sie aber ebenso abschreiben: zehn Jahre lang jeweils neun Prozent.

Abschreibungen sind möglich für alle Modernisierungskosten, die dem Denkmalerhalt oder der sinnvollen Nutzung dienen. Neben Dachdämmung, Außen- oder Innendämmung ergeben sich damit auch aus der Sanierung von Heizung oder Sanitäranlagen Abschreibungsmöglichkeiten. Bei einem hohen Einkommenssteuersatz erwachsen so enorme Steuerersparnisse, die aus dem Kauf denkmalgeschützter Immobilien attraktive Geldanlagen machen. Die Denkmal-AfA ist zudem für Selbstnutzer die einzige Abschreibungsmöglichkeit auf Immobilien.

Ein Übertrag der Denkmal-AfA bei Objektverkauf ist nicht möglich, auch wenn dadurch der Verkaufspreis höher ausfällt. Der neue Eigentümer kann als Vermieter nur linear abschreiben. Selbstnutzer haben keine objektgebundene Abschreibungsmöglichkeit. Sie müssten an neuen Stellen das denkmalgeschützte Haus sanieren, um dafür wieder Kosten abschreiben zu können. Darüber hinaus profitieren nicht nur Alleineigentümer von der Denkmal-AfA. Sie kann auch innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) genutzt werden. Genau wie die Denkmal-Sanierungskosten teilen sich dann auch die Abschreibungen gemäß Teilungserklärung auf. Jeder Eigentümer muss gemäß seiner Miteigentumsanteile Kosten tragen und kann prozentual entsprechend abschreiben. Diese Aufteilung gilt aber nur für Sanierungskosten beim Gemeinschaftseigentum. Saniert ein Besitzer ausschließlich sein Sondereigentum, steht ihm die volle Denkmal-AfA für die Sanierungskosten zu.