

Süddeutsche Zeitung Immobilien Seite V2/1 Freitag, 07. Januar 2011

Anschubhilfe vom Staat

Steuerliche Vergünstigungen machen Denkmalimmobilien für Kapitalanleger interessant

Von Peter Horn

Die anfängliche Skepsis der Besitzer schien gerechtfertigt. Das barocke Bauernhaus im oberfränkischen Lohndorf stand seit fast 40 Jahren leer und wies immense Schäden auf. Doch eine Architektin mit Denkmalerfahrung konnte den Eigentümer von dem großen bauhistorischen Wert des Gebäudes überzeugen. Regionale und überregionale Förderstellen erklärten sich zudem bereit, einen hohen Anteil der Instandhaltungskosten zu übernehmen – und auch der Besitzer erbrachte viele Stunden an Eigenleistung. Das bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst hat diesen Einsatz mit der Denkmalschutzmedaille 2009 gewürdigt. Die Instandsetzung gilt bei der Jury als vorbildlich. Etwa 65 Prozent des bayerischen Denkmalbestandes sind in Privatbesitz, darunter etwa 22 000 Gehöfte und 40 000 Wohnhäuser. Diese Gebäude, wie auch der Großteil der anderen deutschen Baudenkmale, können oft nur mit staatlicher Unterstützung erhalten werden.

Wirksamer Hebel

Als besonders wirksam erweisen sich dabei die 1978 eingeführten steuerlichen Vergünstigungen: Eigentümer, die eine denkmalgeschützte Immobilie nach der Sanierung selbst nutzen, können derzeit zehn Jahre lang neun Prozent der Kosten als Sonderausgaben geltend machen. Wird das Denkmal vermietet, können in den ersten acht Jahren jeweils neun Prozent der Sanierungskosten abgeschrieben werden, in den darauf folgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent. Die steuerlichen Vergünstigungen machen Denkmäler auch für Kapitalanleger interessant. Die erhöhten Abschreibungen werden von den Finanzämtern jedoch nur gewährt, wenn eine Bescheinigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bestätigt, dass die Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudes oder zu seiner weiteren Nutzung notwendig sind. „In der Vergangenheit hat es häufig Interessenkonflikte zwischen Eigentümern und den zuständigen Denkmalschutzbehörden gegeben“, sagt Florian Lanz, Vorstandsvorsitzender der Estavis AG.

Wenig kompromissbereit

Vor allem bei Veränderungen an der Gebäudehülle wie dem Einbau von Kunststofffenstern zeigten sich die Ämter meist wenig kompromissbereit. Lanz hat Verständnis für die oft konservative Haltung der Denkmalpfleger: „Die Ämter sollen das architektonische Erbe schützen und als kulturelles und gesellschaftliches Gut erhalten – möglichst unverändert.“ Nicht gerade anlegerfreundlich ist die Bestimmung, dass nur Kosten geltend gemacht werden können, die nach Abschluss eines Kaufvertrages entstanden sind. Ein Kapitalanleger muss daher eine Immobilie im unsanierten Zustand kaufen und hoffen, dass das Objekt vom Bauträger

tatsächlich so schön und solide hergerichtet wird, wie es der Vertrag verspricht. Nicht selten sind Mängel bei der Bauausführung zu beklagen. „Die Liste möglicher Fehler ist lang“, sagt Evelyn Hedrich, freie Architektin aus Chemnitz. Beim Einbau von Türen und Fenstern sowie bei Fußbodenarbeiten werde der Schallschutz oft vernachlässigt. Auch kenne sie viele Fälle von „Pinselsanierung“, bei denen auf eine schadhafte Putzfassade nur ein neuer Anstrich aufgetragen wurde. Hinzu kommt das Standortrisiko. Viele Anleger mussten in den vergangenen Jahren erfahren, dass sich auch für das schönste Denkmal nicht immer ein Mieter finden lässt. Vor allem in Regionen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen stehen sanierte Denkmäler häufig leer. Ein Beispiel ist die Altstadt im sächsischen Görlitz mit ihren circa 4000 Denkmälern, von denen seit 1990 etwa 90 Prozent saniert worden sind. Nach Angaben der Stadtverwaltung liegt hier der Leerstand bei 40 Prozent. Görlitz hat zwischen 1999 und 2008 etwa elf Prozent seiner Einwohner verloren und ist damit kein Einzelfall. Doch müssen deshalb längst nicht alle ostdeutschen Kommunen als Standorte von Denkmalinvestitionen abgeschrieben werden. Denn auch in den neuen Bundesländern gibt es Städte mit positiver beziehungsweise stabiler Bevölkerungsentwicklung.

Beispielsweise nahm die Zahl der Einwohner in Dresden und Leipzig zwischen 1999 und 2008 um sieben beziehungsweise fünf Prozent zu. Chemnitz, die drittgrößte sächsische Stadt, weist mit einem Minus von acht Prozent zwar erhebliche Verluste auf. Dennoch ist die Zahl der Chemnitzer Haushalte seit der Jahrtausendwende um knapp fünf Prozent gewachsen. Ursächlich hierfür sind sinkende Haushaltsgrößen. Da in Dresden, Leipzig und Chemnitz noch immer die Wohnungen in den Plattenbaugebieten einen großen Teil des Wohnungsangebotes ausmachen, werden sanierte Denkmalwohnungen in diesen Städten stark nachgefragt. Vor allem Jungakademiker mit einem mittleren bis hohen Einkommen suchen nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Der ist in Leipzig und Dresden vergleichsweise knapp und begehrt. Die Mieten für Altbauwohnungen mit gutem Wohnwert sind in Leipzig von 5,20 Euro im Jahr 2005 auf 6,80 Euro im vergangenen Jahr gestiegen. „Es ist zu erwarten, dass diese Entwicklung noch weiter anhält beziehungsweise sich noch verstärkt, wobei auch die Vermieter größerer Wohnungen profitieren werden“, sagt Lanz. „Denn viele der jungen Akademiker werden in den kommenden Jahren in Dresden und Leipzig Familien gründen. Im Unterschied zu westdeutschen Wirtschaftszentren werden diese Familien nicht in das Umland abwandern, da es in der Umgebung kaum Ausbildungschancen und kulturelle Angebote gibt.“