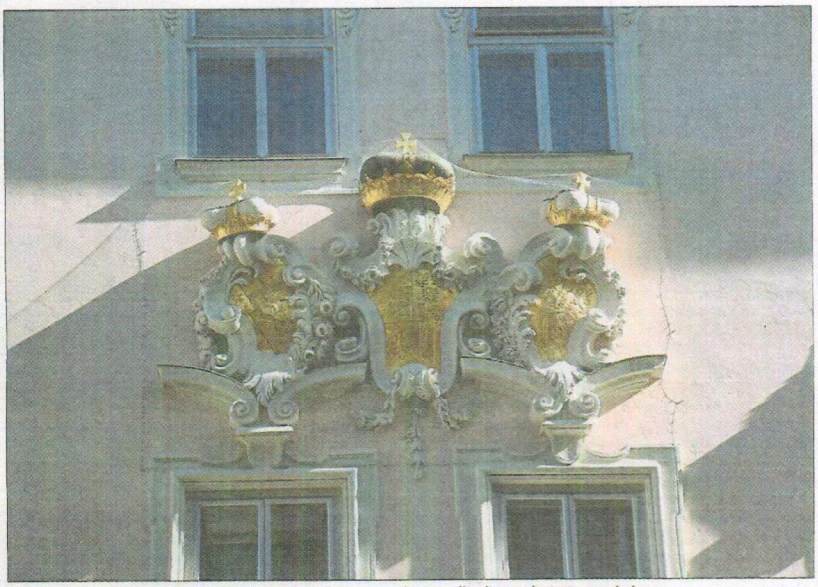
BEZAHLTE SONDERBEILAGE

Ein Haus, ein Denkmal

Nachteile und Vorteile. Was es rechtlich gesehen bei einer Immobilie, die unter Denkmalschutz steht, zu beachten gilt.

Für denkmalgeschützte Gebäude, die betrieblich genutzt werden, gibt es eine steuerliche Begünstigung. „Ein großer Vorteil ist die schnelle Abschreibung von Anschaffungs- und Herstellungskosten", sagt Sibylle Novak, Steuerrechtsexpertin bei der CMS in Wien. Statt den allgemeinen Absetzbeträgen für Betriebsgebäude von 2,5 Prozent der ursprünglichen Anschaffungskosten jährlich beziehungsweise von 1,5 Prozent, wenn das Gebäude vermietet wird, kann der Eigentümer eines unter Denkmalschutz stehenden Betriebsgebäudes Aufwendungen auf zehn Jahre und somit jährlich mit wesentlich höheren Beträgen steuerlich absetzen. „Diese schnelle Abschreibung ist aber nur dann zulässig, wenn die Aufwendungen im Interesse der Denkmalpflege sind", konkretisiert Novak. Ob dies der Fall ist, entscheidet das Bundesdenkmalamt mit einer Bescheinigung.



Häuser von besonderem kulturellen Wert sind schön anzuschauen, allerdings schwierig zu erhalten. [Fotolia/RFilm]

Verlustgeschäft

Die hohe Abschreibungsmöglichkeit stellt aber auch eine Gefahr dar, die laut Novak in der Praxis immer wieder Realität wird: „Die Aufwendungen sind oft so hoch, dass der Immobilieneigentümer in den Verlustbereich gerät und die Vermietung und Verpachtung unter Liebhaberei fallen könnte, wenn sich diese Verluste über Jahre ziehen. Die Folge davon wäre, dass er den Vorsteuerabzug und den Verlustabzug verliert." Novak rät daher in solchen Fällen, mit dem Finanzamt eine längere Abschreibungsdauer zu vereinbaren. „Das ist aber eine reine Kulanz seitens der Behörde und stellt eine Rechtsunsicherheit dar", gibt die Steuerrechtsexpertin zu bedenken.

Rechtsanwalt Wolfgang Ruckenbauer, im Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund (ÖHGB) für Denkmalschutz zuständig, steht der steuerlichen Begünstigung sehr skeptisch gegenüber: „Diese angebliche Begünstigung ist Schall und Rauch. Erstens gilt sie nur, wenn man keine Förderung in Anspruch nimmt und keinen Freibetrag geltend macht", schränkt er ein, „und zweitens sind nur die Herstellungskosten, also Kosten für Maßnahmen, die die Grundsubstanz des Gebäudes betreffen, begünstigt."

Auch die Ermäßigung bei der jährlich zu bezahlenden Grundsteuer, nach der die Finanz bei Gebäuden unter Denkmalschutz lediglich 30 Prozent des Einheitswertes zur Berechnung heranzieht, relativiert Ruckenbauer: „Diese Berechnung gilt nur, wenn die Erhaltungskosten die Einnahmen aus dem Gebäude übersteigen, was im Endeffekt auf Liebhaberei hinausläuft."

Höhere Mieteinnahmen

Bei der Vermietung erlaubt das Gesetz den Eigentümern von denkmalgeschützten Gebäuden, unter Umständen höhere Mieten zu verlangen. „Während das Mietrechtsgesetz für den Altbau in der Regel Richtwerte festsetzt, darf der Vermieter von Gebäuden unter Denkmalschutz einen angemessenen Mietzins verrechnen, sofern er erhebliche Eigenmittel zur Gebäudeerhaltung aufgewendet hat", erklärt Nikolaus Weselik, Immobilien- und Baurechtsexperte bei CMS in Wien.

Für Ruckenbauer stellt diese Sonderregelung hingegen „totes Recht" dar. „Die Voraussetzung, dass diese erheblichen Eigenmittel vorliegen, wird ein normaler Hauseigentümer faktisch nie erfüllen können", erklärt er und veranschaulicht das anhand eines Beispiels: „Wenn der Eigentümer Erhaltungsmaßnahmen in der Höhe von rund 1,2 Millionen Euro umsetzt, müsste er etwa eine halbe Million Euro aus Eigenmitteln aufwenden." Darüber hinaus stößt sich der Rechtsanwalt daran, dass selbst in den Fällen, in denen die erheblichen Eigenmittel vorliegen, der Mietzins nur angemessen sein und nicht frei vereinbart werden darf. „Das bedeutet, dass er durchaus auch vom Gericht gekürzt werden kann", so Ruckenbauer.

Umbau verboten

Die wohl schwerwiegendste Einschränkung für Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden ist ein bestehendes Veränderungsverbot. Es bedeutet, dass jede Veränderung, die die Substanz, die Erscheinung oder die künstlerische Wirkung dieser Objekte beeinflussen könnte, grundsätzlich unzulässig ist. Ausnahme: „Wenn Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen notwendig sind oder wenn ohne die Veränderung eine dauernde wirtschaftliche Erhaltung nicht mehr möglich wäre, können bauliche Veränderungen durchgeführt werden, sofern die Denkmalschutzbehörde zustimmt", konkretisiert Weselik. Auch kleinere bauliche Maßnahmen sind laut dem Rechtsanwalt zwar denkbar, er rät jedoch vorsichtshalber, dies im Vorfeld jeweils mit der Behörde abzuklären.

> „Der Eigentümer erfährt als letzter, wenn seine Immobilie unter Denkmalschutz gestellt werden soll."
>
> **Wolfgang Ruckenbauer, Funktionär Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund**

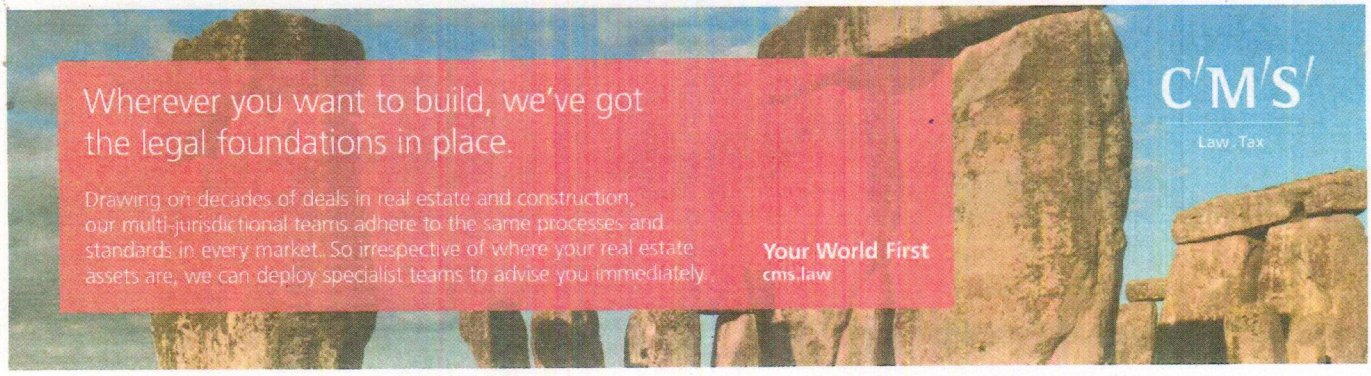
Weniger streng ist der Denkmalschutz hingegen hinsichtlich der Erhaltungspflichten. „Der Eigentümer muss Instandhaltungsmaßnahmen nur dann setzen, wenn sie keine oder nur geringfügige Geldmittel erfordern. Diese eingeschränkte Verpflichtung kann natürlich für die Substanz des Gebäudes nachteilig sein", erklärt Weselik.

Aber Achtung: Ist das Gebäude vermietet, so können die Mieter auf Basis des Mietrechtsgesetzes vom Vermieter die Erhaltung fordern. Auch wenn Gefahr im Verzug besteht, muss der Eigentümer aus baurechtlicher Sicht aktiv werden. Tut er das nicht, kann unter Umständen die Behörde die notwendigen Maßnahmen ersatzweise vornehmen, die Kosten dafür trägt allerdings trotzdem der Eigentümer.

Streng verboten ist es jedenfalls, zumutbare Instandhaltungsmaßnahmen absichtlich zu unterlassen. „Das wäre eine Zerstörung des Denkmals, die eine empfindliche Geldstrafe und möglicherweise auch ein Strafverfahren zur Folge haben kann", gibt Weselik zu bedenken. Als Korrektiv zu der stark eingeschränkten Pflicht zur Instandhaltung gibt es für denkmalgeschützte Gebäude Förderungen von Bund, Ländern und Gemeinden. Ruckenbauer hält die Förderungen aber für nicht ausreichend und kritisiert die daran geknüpften Mietzinsbeschränkungen bei Sanierungsdarlehen der Stadt Wien.

Abwehr von Denkmalschutz

Ob eine Immobilie denkmalgeschützt ist oder nicht, sieht man im Grundbuch. Wer eine Immobilie unter Denkmalschutz kaufen möchte, muss das bei der Denkmalschutzbehörde anzeigen. Durch den Verkauf wird der Denkmalschutz nicht berührt, er bleibt also weiter bestehen. Was aber, wenn eine Immobilie erst unter Denkmalschutz gestellt werden soll? „Der Unterschutzstellung geht ein Verwaltungsverfahren voraus, in dem sich der Hauseigentümer auch entsprechend einbringen kann", erklärt Weselik. Möchte der Eigentümer eine Unterschutzstellung vermeiden, könne er beispielsweise Privatgutachten vorlegen, die Argumente dagegen anführen. In der Praxis verlangen solche Verfahren dem betroffenen Eigentümer einen wahren Kraftakt ab, wie Ruckenbauer schildert. „In der Regel erfährt der Eigentümer als letzter, wenn seine Immobilie unter Denkmalschutz gestellt werden soll und muss innerhalb kürzester Zeit auf ein Amtssachverständigengutachten reagieren", moniert er.

UNTERSCHUTZSTELLUNG

In Österreich entscheidet das Bundesdenkmalamt (BDA), ob ein Gebäude aufgrund seines besonderen kulturellen Werts unter Denkmalschutz gestellt wird oder nicht. Das BDA wird von sich aus auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes tätig.