

# DENKMALPFLEGE INFORMATIONEN



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Hofgraben 4 · 80539 München · Telefon 089/2114-0  
Fax 089/2114-401 · e-Mail [pressestelle@blfd.bayern.de](mailto:pressestelle@blfd.bayern.de) · Internet <http://www.blfd.bayern.de>

Sonderausgabe

## Zuschüsse und steuerliche Vorteile für Denkmaleigentümer

Die Kosten für die Erhaltung und Instandsetzung der Denkmäler können die Leistungskraft des Eigentümers überschreiten. Es ist häufig jedoch möglich, diese Belastungen durch zahlreiche direkte und indirekte Finanzierungshilfen erheblich zu vermindern. Mit diesem Informationsblatt wird ein Überblick über einige wichtige Finanzierungshilfen gegeben.

Wichtig ist, dass Finanzierungshilfen nur gewährt werden, wenn die Maßnahme **vor ihrer Durchführung** mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt ist. Die Abstimmung erfolgt am besten an den regelmäßigen Sprechtagen des Landesamtes bei den Unteren Denkmalschutzbehörden (Landratsämter, kreisfreie Städte, Große Kreisstädte und einige weitere kreisangehörige Gemeinden). Dort erhält der Bauherr auch die für Instandsetzungen oder Veränderungen an einem Denkmal notwendige Baugenehmigung oder die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG). Auch wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, bedarf jede Maßnahme an einem Denkmal der Erlaubnis.

### Zuschüsse und Darlehen

#### *Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege*

Durch das Landesamt für Denkmalpflege werden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Zuschüsse zu den Kosten bei denkmalpflegerischen Maßnahmen gegeben. Gefördert werden insbesondere Erhaltung, Sicherung und Instandsetzung, Konservierung und Restaurierung von Denkmälern im Sinne des DSchG. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach dem **denkmalpflegerischen Mehraufwand**, nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung und nach der Leistungsfähigkeit des Eigentümers. Die Anträge sollten möglichst frühzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde auf den dort erhältlichen Formularen eingereicht werden. Förderanträge müssen jeweils **vor der Durchführung** der zu fördernden Maßnahmen gestellt werden. Ist über einen Förderantrag noch nicht entschieden, ist der Beginn der Ausführung für die Förderfähigkeit der Maßnahme nur dann unschädlich, wenn der Zuwendungsgeber zuvor schriftlich die Zustimmung zum **vorzeitigen Baubeginn** erteilt hat.

#### *Zuschüsse der Gemeinden, Landkreise und Bezirke*

Ähnlich wie beim Landesamt für Denkmalpflege können bei zahlreichen Gemeinden, Landkreisen und Bezirken Zu-

schüsse beantragt werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie bei den dortigen Verwaltungen.

#### *Zuschüsse und Darlehen aus dem Entschädigungsfonds*

Soweit einem Denkmaleigentümer die Instandhaltung oder Instandsetzung seines Baudenkmals nicht zugemutet werden kann, kommen Finanzierungshilfen aus dem vom Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst verwalteten Entschädigungsfonds in Betracht. Da auch dieses Sondervermögen nur über begrenzte Mittel verfügt, können Instandsetzungsmaßnahmen an wichtigen Denkmälern lediglich in besonderen Fällen aus dem Entschädigungsfonds gefördert werden. Voraussetzung ist, dass das Baudenkmal akut in seiner Substanz gefährdet ist. Außerdem kann der Entschädigungsfonds nur in Anspruch genommen werden, soweit der Denkmaleigentümer nicht in der Lage ist, sein Baudenkmal instandzuhalten bzw. instandzusetzen. Da es dabei um die Frage der Zumutbarkeit geht, kommt der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers im Bewilligungsverfahren für den Entschädigungsfonds große Bedeutung zu. Auskünfte erteilen das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

#### *Zuschüsse und Darlehen der Bayerischen Landesstiftung*

Für die Instandsetzung besonders bedeutsamer Baudenkmäler stellt die Bayerische Landesstiftung Mittel zur Verfügung; die Arbeiten müssen in Übereinstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden. Träger der Maßnahme können Gemeinden oder sonstige Gebietskörperschaften sowie gemeinnützige Einrichtungen sein, jedoch nicht Privatpersonen. Es empfiehlt sich, mit der Bayerischen Landesstiftung (80333 München, Kardinal-Döpfner-Straße 4) vor einer Antragstellung Kontakt aufzunehmen.

#### *„Sozialer Wohnungsbau“ in Denkmälern?*

Umfangreiche Um- oder Ausbauten in Baudenkmälern können nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, insbesondere dann, wenn mit der Sanierung ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist. Auskünfte erteilen die Bewilligungsstellen (das sind die

Städte Augsburg, München, Nürnberg und Würzburg, im übrigen – je nach Vorhaben – die sonstigen Kreisverwaltungsbehörden oder die Bezirksregierungen).

#### *Baudenkmäler und Städtebauförderung*

Bei Altbausanierungen in Sanierungsgebieten können Finanzierungshilfen in Form von Darlehen oder Zuschüssen in Anspruch genommen werden. Im Rahmen der Städtebauförderung können im Einzelfall auch Vorhaben außerhalb von Sanierungsgebieten bezuschusst werden. Auskünfte erteilen die betreffenden Gemeinden, die von ihnen beauftragten Sanierungsträger und die Bezirksregierungen.

#### *Flurbereinigung und Dorferneuerung*

Im Rahmen von Dorferneuerungsprogrammen werden Mittel für die Sanierung und Erhaltung von Baudenkmälern und Ensembles in Dörfern und von Denkmälern außerhalb der Ortschaften (Bildstöcke, Marterln) sowie zur Sicherung von Bodendenkmälern bereitgestellt. Im Rahmen von Flurbereinigungsmaßnahmen werden außerdem Fördermittel für die Erhaltung von Baudenkmälern eingesetzt. Auskünfte dazu erteilen die Ämter für Landwirtschaft und die Direktionen für ländliche Entwicklung.

#### *Gewerblicher Betrieb*

Nicht selten wird es vorkommen, dass ein **Denkmal im Rahmen eines gewerblichen Betriebs genutzt wird. Für Betriebsverwaltungen oder für Fremdenverkehrsbetriebe z. B. können Baudenkmäler sehr geeignet sein. In diesem Zusammenhang bestehen verschiedene Förderungsmöglichkeiten.** Auskünfte dazu erteilen die Bezirksregierungen.

#### *Programm „Freizeit und Erholung“*

Nach diesem Programm ist **die Finanzierung notwendiger Zusatzmaßnahmen zur Erschließung etwa von Burgruinen oder von Bodendenkmälern grundsätzlich möglich.** Auskünfte erteilen die Bezirksregierungen.

#### **Steuervergünstigungen**

Neben Zuschüssen, die im **Einzelfall gewährt werden** können, gibt es unter dem **Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege** eine Reihe von **Steuervergünstigungen.** Die nachfolgende Zusammenstellung **kann nur einen Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände geben.** Wegen der Voraussetzungen im **einzelnen und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile** wenden Sie sich bitte an einen **Angehörigen der steuerberatenden Berufe.**

Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus, die für Objekte in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ausgestellt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmäler und schutzwürdige Kulturgüter im Sinn des

Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und für Maßnahmen ausgestellt werden, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind.

#### *Einkommensteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b Einkommensteuergesetz – EStG –)*

Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals oder sonstigen schutzwürdigen Kulturguts dienen und in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, können 10 Jahre lang zu 10 % abgeschrieben werden. Erhaltungsaufwendungen können bei zur Einkunftserzielung genutzten Objekten auf Wunsch des Steuerpflichtigen statt in einem Jahr verteilt auf zwei bis fünf Jahre abgesetzt werden. Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten 10 Jahre lang zu 10 % abgeschrieben werden.

#### *Einheitsbewertung*

Für Grundstücke, die mit Baudenkmälern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5 %ige Ermäßigung der Einheitsbewertung nach §§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG) möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (Grund- und Erbschaftssteuer). Zuständig ist das Finanzamt.

#### *Grundsteuer*

**Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag vollständig erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen; sie wird teilweise erlassen, wenn der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist (§ 32 Grundsteuergesetz – GrStG).** Zuständig sind die Grundsteuerstellen.

#### *Erbschaft- und Schenkungsteuer*

**Kulturdenkmäler werden nur mit 40 v. H. ihres Wertes angesetzt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmäler der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind.** Sind darüber hinaus die Denkmäler seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturguts oder national wertvoller Archive eingetragen, so bleiben sie in vollem Umfang von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit. Die Steuerbefreiung entfällt (auch für die Vergangenheit), wenn die Denkmäler innerhalb von 10 Jahren nach der Schenkung oder nach dem Erbfall veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraums wegfallen. Nähere Auskünfte erteilen die Erbschaftsteuerstellen der Finanzämter.

**Redaktion und Layout:** Dr. Hildegard Sahler

**Redaktionelle Mitarbeit:** Ludwig Hardwig, Ursula Schunk

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 10. Aufl. 2001