



Verbandsgemeinde Westliche Börde

Information zu denkmalgeschützten Immobilien



Der Denkmalreichtum in Mitteldeutschland und insbesondere in Sachsen-Anhalt ist überdurchschnittlich. Über 60.000 Kulturdenkmale sowie einzigartige Kulturlandschaften prägen die Region. Die Denkmäler aus den verschiedensten Epochen sind kulturhistorisch von höchster Bedeutung und gehören zu Sachsens Sehenswürdigkeiten. Wichtige historische Kulturgüter sind in den letzten Jahren als Weltkulturerbe der Menschheit anerkannt und unter Schutz der UNESCO gestellt worden.

Die Bewahrung unseres kulturellen Erbes als Teil der Geschichte ist eine Aufgabe des Staates. Dies bedeutet auch, dass er in die Aufgaben des Denkmalschutzes gestaltend eingreift. Der Staat wird seiner Verantwortung durch den Schutz der Denkmäler vor unangemessenen Veränderungen, die den historischen Aussagewert zerstören, gerecht. Er gewährt dem Denkmaleigentümer finanzielle Zuwendungen, und berät ihn über die fachgerechte Erhaltung.

In der Verbandsgemeinde Westliche Börde gibt es eine Vielzahl an leerstehenden, erhaltenswerten und denkmalgeschützten Immobilien, die nur darauf warten in neuem Glanze zu erstrahlen.

Mit dem Interesse und dem Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie kommen auf den Besitzer, Verwalter oder Betreiber sowohl Vor- als auch Nachteile zu. Viele Interessenten wissen um den Kampf mit dem Denkmalamt und dessen Unberechenbarkeit – doch diese Hürde kann gemeinsam gestaltet werden. Die Verbandsgemeinde Westliche Börde möchte Interessenten auf ihrem Weg zu einer sanierten und aufgewerteten denkmalgeschützten Immobilie unterstützen.



Verbandsgemeinde Westliche Börde

Information zu denkmalgeschützten Immobilien

Was ist bei einer denkmalgeschützten Immobilie zu beachten?

Ein Denkmal ist ein Bauwerk, das als besonders schützenswert gilt. Um diesen Schutz zu gewährleisten, sind bestimmte Objekte unter Denkmalschutz gestellt. Denkmalgeschützte Immobilien dürfen in Folge nicht mehr abgerissen oder in ihrer Baustruktur stark verändert werden. Folgendes müssen Sie beachten:

Beantragen Sie eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und stimmen Sie mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde Ihre gewünschten Änderungen am Objekt ab. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die konkret definiert sind, machen einen guten Eindruck. Wie die konkreten Auflagen zum Denkmalschutz durch die Behörde jedoch beim gegebenen Objekt tatsächlich aussehen werden, lässt sich allerdings im Vorfeld nicht sagen.

Hinweis: Die Bestimmungen der Energiesparverordnung (EnEV) rücken beim Denkmalschutz in den Hintergrund. Grundsätzlich müssen Eigentümer die entsprechenden Vorgaben nicht erfüllen, wenn sie sich mit dem Erhalt eines denkmalgeschützten Hauses nicht vereinbaren lassen. **Inwieweit eine Immobilie unter Denkmalschutz von der EnEV berührt wird, ist jedoch von Objekt zu Objekt unterschiedlich. Eine genaue Abstimmung mit der zuständigen Behörde ist in jedem Fall angeraten.**

Welche Steuervergünstigungen warten auf Sie?

Mit der Denkmal AfA (Absetzung für Abnutzung) können Sie Abschreibungen für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch nehmen. Voraussetzung ist, dass Sie in Besitz eines geschützten Objekts und einer Bescheinigung nach § 7i EStG (Einkommenssteuergesetz) sind. Die Ausstellung übernimmt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. Die Höhe der AfA hängt von der Nutzung des Objekts ab.

Wer eine denkmalgeschützte Immobilie kauft, modernisiert und anschließend vermietet, kann bei der Vermietung in den ersten 12 Jahren 100 % der Instandsetzungskosten steuerlich geltend machen. In den ersten 8 Jahren können aus den Sanierungskosten 9 % geltend gemacht werden. In den darauffolgenden 4 Jahren sind es 7 %.

Bei einer Eigennutzung der Immobilie können 90 % der Kosten steuerlich geltend gemacht werden. In diesem Fall sind Abschreibungen von 9 % für 10 Jahre möglich.

Die Anschaffungskosten für das Gebäude selbst sind nicht begünstigt. Werden aber mit dem Kaufpreis auch bereits begonnene, im Zeitpunkt des Kaufprozesses noch nicht beendete begünstigte Maßnahmen anteilig abgegolten, so gehört der entsprechende Kaufpreisanteil zur Bemessungsgrundlage; ein gesamtheitlicher Kaufpreis ist dann aufzuteilen.

Welche Formulare und Anträge sind einzureichen?

- Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 bis 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) i.V.m. Denkmalantragsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmAVO LSA)
- Antrag auf Erteilung einer Genehmigung gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt mit Anlagen 1 und 2



Verbandsgemeinde Westliche Börde

Information zu denkmalgeschützten Immobilien

Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

1. KfW-Förderung bei Denkmalschutz

Voraussetzung ist die vollständige oder teilweise energetische Sanierung des Gebäudes. Die Förderung erfolgt, wenn bei Baudenkmalern „erschwerte“ Bedingungen vorliegen.

Die Höhe der Förderung hängt vom Umfang der Sanierung (umfassend oder teilweise) ab.

Eine Förderung ist möglich, wenn:

- die Planung der Sanierungsmaßnahmen an die Vorgaben der Denkmalbehörde angepasst ist,
- eine Gebäudebilanzierung durchgeführt wird und
- nachgewiesen wird, dass alle technisch möglichen Schritte für eine energetische Sanierung durchgeführt werden, die zugleich die behördlichen Vorgaben zum Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz erfüllen.

2. KfW Förderkredite bei Denkmalschutz

- bei einer vollständigen energetischen Sanierung erhalten Eigentümer einen Kredit von bis zu 120.000 Euro mit 25 % Tilgungszuschuss oder 30.000 Euro Investitionszuschuss
- bei einer teilweisen Sanierung oder Einzelmaßnahmen beträgt der maximale Kredit 50.000 Euro mit 20 % Tilgungszuschuss oder 10.000 Euro Investitionszuschuss

3. KfW Zuschüsse bei Sanierung von Objekten zum KfW-Effizienzhaus

- Investitionszuschuss von maximal 48.000 Euro oder 10.000 Euro für Einzelmaßnahme
- Zuschuss für Baubegleitung von 4.000 Euro, wenn für die Planung und Baubegleitung ein Sachverständiger hinzugezogen wird

4. Denkmalpflegerichtlinie Sachsen – Anhalt für Kulturdenkmale

- Investitionszuschuss von bis zu 49 % der zuwendungsfähigen Ausgaben
- in begründeten Ausnahmefällen auch eine Förderquote von bis zu 90 % möglich
- Eigenanteil von 10 – 51 % der zuwendungsfähigen Ausgaben notwendig

Was können wir für Sie tun?

Wir stehen Ihnen bei allen Fragen rund um Ihre denkmalgeschützte Immobilien im Verbandsgemeindegebiet gerne zur Verfügung. Wir unterstützen Sie bei der Antragstellung und Vermittlung Ihrer Vorstellungen und den Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Ansprechpartner: Verbandsgemeinde Bürgermeister Herr Fabian Stankewitz
+49 (39403) 158-201
buergemeister@westlicheboerde.de

Weiterführende Links zum Thema

- [Verbandsgemeinde Westliche Börde](#)
- [Bauordnungsamt Landkreis Börde](#)
- [KfW Bank – Investitionszuschuss](#)
- [KfW Bank – Energetische Sanierung bei Baudenkmalen](#)
- [Übersicht zur Denkmalrechtlichen Genehmigung](#)