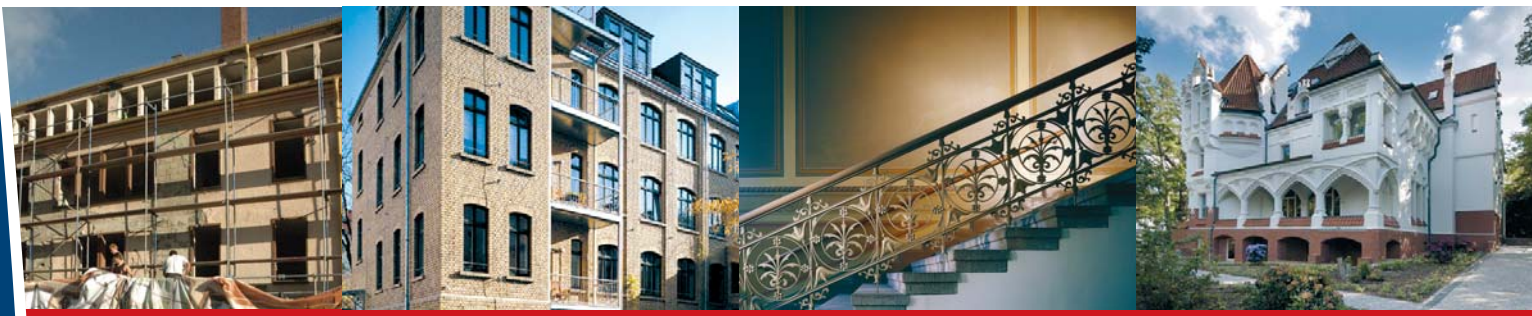




BFW-Arbeitskreis Denkmalschutz

BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN-
UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.





Denkmalschutz: Kulturgut in Deutschland

Beim Denkmalschutz handelt es sich um die „kulturell begründete, auch gesetzlich geregelte Erhaltung von historisch bedeutenden Gebäuden und Gegenständen, an deren Bestehen ein öffentliches Interesse besteht“. Ob

„Man muss aus seinem Unternehmen den aufregendsten Ort der Welt machen.“

Jack Welch

es sich um das Industriegebäude aus dem 19. Jahrhundert, die barocke Dorfkapelle oder um Wohnhäuser vom Mittelalter bis hin zur Gründerzeit handelt: Der Erhalt, die Restaurierung und der Schutz historischer Bausubstanzen sind wichtige Teile des Kulturerbes und der Baukulturgeschichte Deutschlands.

Bundesweit existieren ca. 880.000 Kulturdenkmäler, dies sind rund 5,1 Prozent aller Bauten. Gerade beim Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie ist es für Bauträger und Projektentwickler von entscheidender Bedeutung, fundierte Sachkenntnisse und Erfahrungswerte mitzubringen, da die Sanierung von Denkmälern besondere Herausforderungen mit sich bringt:

- Die Spezialimmobilie Baudenkmal ist für die Immobilienwirtschaft ein anspruchsvolles Betätigungsfeld, da die Sanierung ein hohes Fachwissen beider Disziplinen – der Denkmalpflege und der Immobilienökonomie – sowie Flexibilität und Fingerspitzengefühl erfordert.

- Die Schadensermittlung und -beseitigung von Baudenkmalern machen die Sanierung zu einer Aufgabe für ausgewiesene Spezialisten.
- Die Anpassung an heutige Nutzerbedürfnisse erfordert technisch aufwändige Maßnahmen, beispielsweise Grundrissoptimierung, Einbau von moderner Gebäudetechnik oder Bau von Tiefgaragen in innerstädtischen Lagen. Nur Bauträger und Projektentwickler, die einen umfangreichen Planungsaufwand und erhöhte Kosten für den denkmalpflegerischen Mehraufwand nicht scheuen, werten die Objektsubstanz nachhaltig auf und sichern die Vermarktungsfähigkeit.

Der BFW engagiert sich bei der Erarbeitung

die verschiedenen Aspekte des Denkmalschutzes und seine geplanten und bereits zum Teil umgesetzten Änderungen. Ergebnis: Die deutsche Volkswirtschaft profitiert von der Steuerentlastung. In Höhe von 119 Millionen Euro stehen insgesamt 1,1 Millionen Arbeitsplätze im Zusammenhang mit den Maßnahmen entstehen. Die damit verbundenen Beschäftigungseffekte sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die damit verbundenen Steuerausfälle stehen rund 260 Millionen Euro im Jahr.

Das BFW-Gutachten:

Denkmalsubvention oder Wirtschaftsförderung – Analyse möglicher Änderungen steuerlicher Rahmenbedingungen

Das Gutachten wurde von drei Spezialisten unter Betrachtung der verschiedenen Aspekte des Denkmalschutzes erarbeitet. Die einzelnen Expertisen stammen von Prof. Dr. Maennig, Steuerberater Gregor Kunz und von Nicola Halder-Hass, IFA.

Das Gutachten kann in der Bundesgeschäftsstelle unter office@bfw-bund.de gegen eine Schutzgebühr von 500 € bestellt werden.



Politische Rahmenbedingungen

Seit Bildung der Großen Koalition ändern sich die steuerlichen Rahmenbedingungen fortwährend. Die restriktivere Handhabung der Verlustverrechnungsmöglichkeiten durch § 15b EStG führte gerade im Bereich der Bauträgervorhaben und der Endkundenbetreuung zu Umsetzungsschwierigkeiten. Durch das dazu ergangene Anwendungsschreiben sind diese Unklarheiten jedoch weitgehend behoben und die Denkmalpflege und Altbausanierung werden nicht weiter durch diese steuerlichen Vorgaben eingeschränkt.

Um die Investitionstätigkeiten im Denkmalschutz und in Sanierungsgebieten – wie beispielsweise die Umnutzung eines alten Fabrik-

geländes – weiterhin für die Bauträgerbranche als attraktives Segment zu erhalten, ist es wichtig, dass die Abschreibungsmöglichkeiten für Denkmalobjekte nicht gekürzt werden.

Die Hauptlast denkmalpflegerischer Maßnahmen liegt beim Endeigentümer eines Baudenkmals. Um die Nachteile auszugleichen, die durch höhere Sanierungs- und Modernisierungskosten aufgrund denkmalpflegerischer Besonderheiten entstehen, ist es von großer Bedeutung, dass Abschreibungen wie beispielsweise §§ 7h und 7i EStG diese finanziellen Nachteile ausgleichen und einen Anreiz für die Investition schaffen. Die Abschreibungen stellen zum Einen keine Steuerausfälle dar und führen zum Anderen zu einer höheren Beschäftigung im Handwerk (Restauratoren, Stuckateure usw.), die wiederum deutlich mehr Steuereinnahmen bedeutet. Des Weiteren ist es besonders bedeutsam, dass auch direkte Förderungen durch Zuschüsse und Beihilfen im Blickwinkel der Politik bleiben, damit sich private Kapitalgeber in den Bereichen der Denkmalpflege und der Sanierung von Kulturgütern engagieren. Dies ist gerade vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass sich die öffentliche Hand aufgrund der verschlechterten Haushaltslage der Städte und Gemeinden aus dem Bereich des Denkmalschutzes zurückzieht und es sogar zum Abriss von Denkmälern kommt.

Daher ist es wichtig, dass die Politik über die Entwicklung des Denkmalschutzes durch Experten informiert wird und ein Austausch über die steuerlichen Möglichkeiten zwischen Politik und Unternehmen stattfindet.

von Gutachten,

er finanz- und steuerrechtlichen Investitionstätigkeit zensieren. Dabei werden die des Einkommensteuergesetzes auf die Denkmalinvestitionen untersucht. Das Ersteuerlichen Förderung bei Investitionen in Baudenkmäler. Jährlichen Steuerausfall 3 Milliarden Euro gegenüber, die durch die Förderung an zusätzlichem Einkommenseffekte sind immens; rund 30.000 Arbeitsplätze werden gesichert. Auch der Fiskus 100 Millionen Euro an Mehreinnahmen gegenüber.

Analyse gesamt- und einzelwirtschaftlicher Effekte Investitionen –

Entwicklung verschiedener Ansätze erarbeitet.

der Universität Hamburg, dem Wirtschaftsprüfer und Immobilienökonomin ebs und Kunsthistorikerin M. A.

er Telefonnummer 030 32781-0 oder auch per E-Mail 52,- Euro, zzgl. MwSt. und 5,- Euro Versandkosten





Interessen vertreten – Ziele erreichen

Der BFW-Arbeitskreis Denkmalschutz ist die bundesweite Plattform für Bauträger, Architekten und Projektentwickler, aber auch für Steuerberater und Investoren, die allesamt im Bereich der Sanierung und Modernisierung von Baudenkmalern sowie von Objekten in Sanierungsgebieten tätig sind (§§ 7h/7i EStG). Die BFW-Mitglieder reflektieren die gesamte Bandbreite der im Bereich Denkmalschutz/Sanierungsgebiete tätigen Bauträger und Projektentwickler: Vom börsennotierten Unternehmen bis hin zum Bauträger, der jedes Jahr ein oder zwei Mehrfamilienhäuser saniert.

Jeder, der sich mit Denkmalschutzimmobilien und deren Erhalt beschäftigt, engagiert sich gleichermaßen für den Erhalt von Kulturgut und den Erhalt von Beschäftigung in einem wichtigen Wirtschaftszweig. Gerade in Zeiten, in denen sich die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen verändern und auch der Abriss von denkmalgeschützten Immobilien stattfindet, ist es wichtig, Interessen zu bündeln, um politisch Gehör zu finden.

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen versteht sich als Sprachrohr zwischen Politik und den Unternehmen, die im Denkmalschutz tätig sind. Denn nur eine starke gemeinsame Interessenvertretung unter der Mitwirkung ausgewiesener Experten, und unterstützt durch professionelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, kann erfolgreiche politische Lobbyarbeit leisten und Denkmäler schützen. Denn auch Denkmäler sind ein Stück Deutschland.

Zielgruppen für den BFW-Arbeitskreis Denkmalschutz

Bauträger
Architekten/Planer
Projektentwickler
Baubetreuer

Steuerberater
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Versicherungen

Banken
Investoren
Makler/Verwalter
Fondsbetreuer

Die Themen des BFW-Arbeitskreises Denkmalschutz

- Diskussion aktueller steuerlicher Rahmenbedingungen für Immobilien- und Wohnungsunternehmen im Bereich des Denkmalschutzes
- Erörterung rechtlicher Aspekte der in diesem Bereich engagierten Unternehmen
- Erfahrungsaustausch und Beratung von Genehmigungsverfahren
- Denkmalschutzaufgaben und ihr kostenmäßiger Niederschlag in der Kalkulation von neuen Objekten
- Markteinschätzungen und Finanzierungswege
- Veränderungen in der Nachfragestruktur und ihre Auswirkungen auf die Produktgestaltung



Ziele des Arbeitskreises sind:

- **Politische Interessenvertretung:** Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für die Sanierung von Baudenkmalern zu erhalten. Derzeit stehen § 15b EStG und die §§ 7h/7i EStG im Mittelpunkt der Aktivitäten. Durch das Engagement des BFW-Spitzenverbandes ist gewährleistet, dass wirksame Einflussnahmen bei Politik und Finanzverwaltung erfolgen, damit sachliche Gesichtspunkte aus der Perspektive des Denkmalschutzes und der Investoren angemessen Berücksichtigung finden.
- **Informationen über Recht und Steuern:** Aufgrund der engen Kontakte des BFW zu politischen Entscheidungsträgern informiert der Arbeitskreis seine Mitglieder frühzeitig über aktuelle Änderungen in den Bereichen Recht und Steuern. Zudem werden gemeinsam mit Rechtsberatern Fragen der Prospekt- und Beratungshaftung sowie rechtliche und steuerliche Themen, die bei der Sanierung von Baudenkmalern relevant sind, diskutiert.
- **Wissenstransfer:** Der Arbeitskreis dient dem Erfahrungsaustausch im Umgang mit Behörden, Denkmalschutz-Ämtern, der Finanzverwaltung usw. Das einzelne Mitglied profitiert von den Erfahrungen anderer Unternehmen, sei es bei Genehmigungsprozessen, steuerlichen Anerkennungen, Fördermittelmöglichkeiten und verschiedenen weiteren Themen.
- **Öffentlichkeitsarbeit:** Durch professionelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit soll die Attraktivität der Investition in denkmalgeschützte Objekte und deren kultureller Erhalt dargestellt werden.
- **Bautechnik:** Sanierungsmaßnahmen im Denkmalbereich erfordern nicht nur Wissen über moderne Sanierungsmaßnahmen, sondern auch die Anwendung von neuen Baumaterialien. Vor allem die Verträglichkeit der angedachten Maßnahmen mit der alten, vorhandenen Bausubstanz steht im Vordergrund. Ebenso im Focus des Arbeitskreises steht die Erarbeitung gemeinsamer Standards, die eine Mindestqualität bei der Sanierung und Modernisierung sicherstellen. Der Erfahrungsaustausch zwischen Bauherr, Denkmalpflege, Handwerk und Bauindustrie schafft die Erarbeitung verbindlicher Sanierungstechniken. Der Arbeitskreis strebt diese nachhaltige Zusammenarbeit des „Bau-Teams“ an.
- **Schnittstelle zum Arbeitskreis Marketing,** um das Marketing für Immobilien und den Arbeitskreis Denkmalschutz zu optimieren.



Netzwerk und Erfahrungsaustausch

Ziel des Arbeitskreises ist es, die wirtschaftlichen, rechtlichen sowie politischen Rahmenbedingungen der in diesem Bereich tätigen Unternehmen zu verbessern und Eigenwerbung zu betreiben. Die Sitzungen finden bundesweit mindestens dreimal jährlich statt. Der Vorsitzende des Arbeitskreises ist Mitglied des erweiterten Vorstandes des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. Die Arbeitskreissitzungen werden von Mitarbeitern des BFW inhaltlich vorbereitet. Dazu werden stets fachkundige Interessierte eingeladen, die zu aktuellen Themen Stellung nehmen oder Vorschlä-

ge unterbreiten. Das weitreichende Netzwerk des BFW umfasst allein einen Datenpool von 15.000 Adressen, die zielgenau in Politik und Wirtschaft verzweigt sind. Enge Kontakte werden auch zur Deutschen Stiftung für Denkmalschutz und zum Deutschen National Komitee für Denkmalschutz gepflegt. Darüber hinaus ist der BFW ein starkes Mitglied innerhalb der BSI (Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft), in der die wichtigsten Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft vertreten sind und gemeinsam Position gegenüber Politik und Öffentlichkeit vertreten.

Die Ansprechpartner



Der Arbeitskreisvorsitzende ist **Frank Kammerer**, Sprecher der Berner Group, einem in Deutschland führenden Anbieter von denkmalgeschützten Immobilien.



Stellvertretende Arbeitskreisvorsitzende ist die Denkmalschutzberaterin und auch Expertin, **Nicola Halder-Hass**, MA, Immobilienökonomin (ebs) der Firma HALDER-HASS DENKMALPROJEKTE.



Die steuerrechtlichen Fragen zum Denkmalschutz betreut in der BFW-Bundesgeschäftsstelle die Rechtsanwältin **Ira von Cölln**, Referentin für Betriebswirtschaft, Finanzen und Steuern.



Die Gesamtkoordination des Arbeitskreises liegt bei **Sun Jensch**, Referentin für Seminare, Veranstaltungen und Marketing beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Sie erreichen uns unter:

BFW-Arbeitskreis Denkmalschutz

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

Telefon: 0 30/3 27 81-120

Telefax: 0 30/3 27 81-299

E-Mail: sun.jensch@bfw-bund.de

E-Mail: ira.voncoelln@bfw-bund.de

www.bfw-bund.de