

Vorwort

Denkmalschutz hat eine lange Tradition in Deutschland und ist eine kulturell begründete sowie gesetzlich geregelte Aufgabe zur Erhaltung historisch bedeutender Gebäude und Gegenstände. An dem Erhalt der Denkmäler besteht ein öffentliches Interesse. Ob es sich um das Industriegebäude aus dem 19. Jahrhundert, die barocke Dorfkapelle oder um prominente Beispiele wie den Kölner Dom oder die Museumsinsel Berlin handelt: Der Erhalt, die Restaurierung und der Schutz historischer Bausubstanzen ist ein wichtiger Teil der Kultur und Kulturgeschichte Deutschlands. Dem Schutz der rund 880.000 Baudenkmale, die rund 5,1 Prozent aller Bauten in Deutschland ausmachen, kommt daher nicht nur im Hinblick auf die Entwicklung der regionalen Wirtschaft, sondern auch im Sinne des Tourismus- und Standortmarketings eine immense Bedeutung zu.

Das vorliegende interdisziplinäre Gesamtgutachten wurde im Auftrag des BFW-Arbeitskreises Denkmalschutz erstellt und untersucht die Wirkungen von Änderungen der §§ 7h/i, 10f, 15b und 23 EStG auf Denkmalinvestitionen. Besonderer Dank gebührt der Immobilienökonomin und Kunsthistorikerin Nicola Halder-Hass, dem Universitätsprofessor Wolfgang Maennig sowie dem Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Gregor Kunz, welche die Erstellung des Gutachtens ermöglicht haben. Weiterer Dank gebührt den Mitgliedern des BFW-Arbeitskreises Denkmalschutz, die das Projekt engagiert begleitet und mit entscheidenden Beiträgen stets vorangetrieben haben.

Der Gesetzgeber fördert mit den §§ 7h/i und § 10f EStG durch erhöhte Abschreibungen die Investitionen in Denkmale. Die erhöhten Abschreibungen sind keine Subvention, sondern ein Äquivalent für die finanzielle Mehrbelastung durch den denkmalpflegerischen Zusatzaufwand.

Prof. Dr. Maennig untersucht im vorliegenden Beitrag die angedachten und bereits zum Teil umgesetzten Änderungen des

Einkommensteuergesetzes auf gesamtwirtschaftlicher Ebene. Demnach profitiert die deutsche Volkswirtschaft von der steuerlichen Förderung von Investitionen in Baudenkmale. Jährlichen Steuerausfällen in Höhe von 119 Millionen Euro stehen insgesamt 1,3 Milliarden Euro gegenüber, die durch die Förderung an zusätzlichem Einkommen entstehen. Die damit verbundenen Beschäftigungseffekte sind immens; rund 30.000 Arbeitsplätze werden gesichert. Auch der Fiskus profitiert, denn den Steuerausfällen stehen rund 260 Millionen Euro an Mehreinnahmen gegenüber.

WP/StB Gregor Kunz untersucht die Wirkungen der Steuergesetzänderungen auf die für Immobilieninvestitionen entscheidenden Renditen. Insbesondere von den Renditeerwartungen geht ein wichtiger Impuls für die Investition privaten Kapitals in den Denkmalschutz aus. In den von Kunz durchgeführten Beispielrechnungen wird gezeigt, dass eine Abschaffung der §§ 7 h/i, die Einführung des § 15 b EStG sowie eine verschärfte Veräußerungsgewinnbesteuerung nach § 23 EStG eine deutliche Renditeverringerung nach Steuern zur Folge hat. Privates Kapital wird demnach nicht mehr für die Erhaltung von Baudenkmalen gewonnen, denn die Renditen entsprächen in etwa denen von Anlagen in Bundesschatzbriefe, d. h. absolut mündelsicheren Anlagen.

Immobilienökonomin und Kunsthistorikerin Nicola Halder-Hass untersuchte die "weichen" Standorteffekte des Denkmalschutzes und kommt zu dem Ergebnis, dass Baudenkmale Orientierungspunkte für die Bürger darstellen, mit denen sie sich identifizieren. Gut erhaltene Baudenkmale sind ein Instrument des Stadtmarketings. Nicht nur das Restaurationshandwerk, sondern auch die Tourismusindustrie profitiert vom Denkmalschutz. Zudem dient die Erhaltung von Denkmalen der Ressourcenschonung und sichert den weltweiten Marktvorsprung deutscher Spezialisten in diesem Bereich. Denkmalerhaltung ist daher nicht nur ein unerlässlicher kultureller und sozialer Faktor, sondern gibt auch entscheidenden

de Impulse für Wirtschaft und Beschäftigung. Der BFW-Arbeitskreis Denkmalschutz fordert mit diesem Gutachten, steuerliche Belastungen, die Investitionen in Baudenkmale zum Erliegen bringen und das Aussterben des Restaurierungshandwerks in Deutschland begünstigen, zu verhindern. Auch die angedachte pauschale Besteuerung von Veräußerungsgewinnen über eine Verschärfung des § 23 EStG, mit der die Steuerfreiheit von Veräußerungsgewinnen außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist aufgehoben würde, stellt neben der Grunderwerbsteuer eine zusätzliche Belastung dar. Was den Denkmalschutz angeht, muss die Frage der steuerlichen Bemessungsgrundlage geklärt werden. Die Differenz zwischen Veräußerungspreis und Buchwert ist nicht akzeptabel. Abschreibungsvergünstigungen führen dazu, dass der Buchwert von Baudenkmalen nach Auslaufen der auf zwölf Jahre begrenzten Abschreibungsperiode regelmäßig gegen Null tendiert. Beim Verkauf eines denkmalgeschützten Gebäudes wäre die Steuerbelastung damit außerordentlich hoch. Kapital für den Erhalt von Baudenkmalen könnte unter dieser Voraussetzung kaum noch gewonnen werden. Der BFW hat hierfür Vorschläge unterbreitet, damit die §§ 7h/i nicht ins Leere laufen.

Neue steuerliche Belastungen, die Investitionen in Baudenkmäler zum Erliegen bringen, begünstigen das Aussterben des Bau- und Restaurierungshandwerks und der Wegfall zahlreicher Ausbildungsmöglichkeiten wäre unwiderruflich. Denn nur mit Referenzobjekten lässt sich das Denkmalpflege-Know-How deutscher Fachkräfte innerhalb Europas und Richtung Asien exportieren. Eine paradoxe Situation könnte entstehen: Während vor Ort ein Teil von Deutschland verfällt, würde verstärkt deutsches Kapital in den steuerlich geförderten Denkmalerhalt im Ausland fließen. Daher ist die nachhaltige Instandhaltung von Denkmalen keine verlorene Kultursubvention, sondern Standortmarketing im besten Sinne. Wer Schinkels Erbe wahren will, muss mit der steuerlichen Förderung von Denkmalinvestitionen auch in der Zukunft ein Stück Heimat bewahren. Wir fordern die Politik auf, die Ergebnisse des Gut-

achtens ernst zu nehmen und trotz notwendiger Haushaltskonsolidierung bei Deutschlands Denkmalen das Kind nicht mit dem Bade auszuschütten.

Berlin, im April 2006

Dipl.-Vw. Ralf Krabbes, MIBA (USA)
Bundesgeschäftsführer
Ass. Jur. Alexander Rychter, M.A.

**Denkmalinvestitionen und
angedachte Änderungen
der §§ 7h/i, 10f, 15b, 23 EStG:**

**Analyse der gesamtwirtschaftlichen
Effekte**

**Gutachten im Auftrag des Arbeitskreises
Denkmalschutz des BFW**

Prof. Dr. Wolfgang Maennig
Universität Hamburg
Department Wirtschaftswissenschaften
Lehrstuhl für Wirtschaftspolitik
von Melle Park 5
20146 Hamburg
Tel.: 040 42838 4622
Fax.: 040 42838 6251
maennig@econ.uni-hamburg.de

Hamburg, im März 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Einleitung
2. Denkmale in Deutschland: Anzahl, Veränderungen und regionale Verteilung
3. Staatliche Maßnahmen für Denkmale
 - 3.1. Steuerliche Förderungen von Denkmalen
 - 3.2. Staatliche direkte Ausgaben für Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. Gesamtwirtschaftliche Einkommens-, Beschäftigungs- sowie Steuereinnahmewirkungen (des Wegfalls) der bisherigen steuerlichen Förderungen
 - 4.1. Bedrohte primäre Einkommensimpulse
 - 4.2. Einkommens- und Beschäftigungseffekte sowie Steuermindereinnahmen
5. Ausgesuchte weitere gesamtwirtschaftliche Implikationen von Denkmalen
 - 5.1 Regionale Attraktivitätssteigerungen, Rehabilitation und Stadtentwicklung sowie Tourismus
 - 5.2. Internationale, Export- und Wettbewerbsimplikationen
6. Zusammenfassung
Literatur

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 3.2-1: Staatliche Ausgaben für Denkmalschutz und Denkmalpflege nach Ländern in 2001 - je Einwohner, in €

Abb. 5.2-1: Deutscher Ingenieur- und sonstiger technischer Dienstleistungsverkehr mit dem Ausland, in Mio. €

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 2-1: Denkmale in Deutschland

Tab. 3.2-1: Entwicklung der Ausgaben des Bundes für Kultur 1975 bis 2003 (Grundmittel, in Mio. €)

Tab. 3.2-2: Verteilung der öffentlichen Ausgaben für Kultur auf die verschiedenen Kulturbereiche in 2001 (Grundmittel, in Mio. €)

Tab. 4.1-1: Steuerausfälle der §§ 7h,i und 10f sowie dahinter stehende primäre Einkommensimpulse

Tab. 4.1-2: Beispielhafte maßgebliche Werte bei Denkmalsanierungen

Tab. 4.2-1: Umsätze in verschiedenen Tätigkeitsbereichen des Grundstücks- und Wohnungswesens

Tab. 4.2-2: Beschäftigungseffekte (Vollzeitäquivalente) eines ersatzlosen Wegfalls der §§ 7h, i und 10f EStG

Tab. 4.2-3: Steuermindereinnahmen aufgrund der Einkommens- und Beschäftigungswirkungen eines Wegfalls der §§ 7h,i und 10f EStG (in Mio. €)

1. Aufgabenstellung und Einleitung

Die vorliegende Untersuchung wurde am 15.2.2006 beauftragt und hat zum Ziel, die Frage zu beantworten, welche volkswirtschaftlichen Konsequenzen aus einem Wegfall der bisherigen steuerlichen Förderungen von Denkmälern nach den §§7h/i und 10f EStG oder durch die Übertragung von Regeln wie dem §15b und/oder §23 EStG auf Denkmalinvestitionen resultieren. Es sind auch die Wirkungen zu untersuchen, die resultieren, wenn die drei genannten Paragraphen unverändert bleiben sollten, ihre Wirkung jedoch beispielsweise durch Änderungen der §§15b und/oder 23 EStG bzw. deren Übertragungen auf Denkmäle (und die entsprechenden Investitionen bzw. erhöhten Absetzungen) konterkariert wird. Es ist nicht die Aufgabe dieser Begutachtung, die volkswirtschaftliche Bedeutung des Denkmalschutzes insgesamt zu eruieren. Zwar wird zur Relativierung bzw. Spiegelung der abgeleiteten Aussagen zur Bedeutung der durch §§7h/i und 10f EStG induzierten Einkommenseffekte an einigen Stellen auch Bezug zu anderen Denkmalaktivitäten genommen. Zu einer systematischen Berechnung aller denkmalbezogenen Aktivitäten können die vorliegenden Berechnungen jedoch nur einen Teil zuliefern. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass §7h EStG keinen direkten Denkmalbezug hat, sondern sich auf Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich bezieht (vgl. Abschnitt 3.1). Allerdings wird zum Einen bei Denkmälern, die in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegen, häufig vorzugsweise der §7h verwendet, da hier der Anteil der bescheinigten Kosten in der Regel höher liegt (vgl. Abschnitt 4.1). Zum anderen geht in den politischen Entscheidungsprozess zur Festlegung der Sanierungsgebiete oder städtebaulichen Entwicklungsbereiche neben zahlreichen sozialen und städtebaulichen Argumenten auch die Wertigkeit der Substanz der einzelnen Gebäude ein. Selbst wenn kein formaler Denkmalschutz besteht, ist es insbesondere im Hinblick auf die in Abschnitt 5 skizzierten, in Halder-Hass (2006) ausführlicher

dargestellten gesellschaftlichen Wirkungen von historischer Bausubstanz für die Stadtentwicklung folgerichtig, den §7h EStG in die folgende Untersuchung einzu beziehen. Die vorliegende Studie ist mit gewissen Unsicherheiten behaftet, wobei diese allerdings gleichgewichtig sowohl in Richtung möglicher Weise größerer als auch möglicher Weise kleinerer gesamtwirtschaftlicher Effekte der Denkmalinvestitionen gelten. Zu den Unsicherheiten der vorliegenden Untersuchungen gehören insbesondere:

1. Die tatsächlich durchgeführten steuerlichen Änderungen in der Förderung von Denkmälern durch die öffentliche Hand sind zurzeit nicht absehbar. Auch wenn es unwahrscheinlich ist, dass die bisherigen Förderungen über die §§7h/i und 10f EStG ersatzlos gestrichen werden oder aber durch die Anwendung der §§ 15b und 23 EStG konterkariert werden, ohne dass es andere öffentliche Förderung gibt, wären Analysen, welche die Ist-Situation mit denkbaren zukünftigen Förderungsszenarien vergleichen, rein spekulativ. Aus diesem Grunde berechnet die vorliegende Untersuchung die volkswirtschaftlichen Wirkungen der bestehenden steuerlichen Förderungen im Vergleich zur ersatzlosen Streichung der Fördermaßnahmen.

2. Die Vermögensanlage in Denkmäle oder Denkmal-Fonds stand und steht in einem Wettbewerb mit alternativen Anlageformen. Zu diesen alternativen Anlageformen gehören andere Fonds wie beispielsweise im allgemeinen Immobilien-, Medien- und Energiebereich, aber auch direkte Investments in Aktien, Immobilien oder festverzinsliche Anlagen. Zu wichtigen Entscheidungsparametern der Wirtschaftssubjekte über die Zusammensetzung ihrer Portfolios gehören (Nachsteuer-) Renditen, Risiken, Fragen der Risikostreuung sowie die Aufwändigkeit der Anlageform. Wenn sich nunmehr durch die angedachten steuerlichen Änderungen die Nachsteuerrenditen von Denkmalinvestitionen ändern, kann auf die Folgen für Denkmäle nur ceteris paribus, d.h. unter Annahme der Konstanz der Entscheidungsparameter in den anderen Anlagealternativen geschlossen werden.

3. Das zukünftige Engagement Privater für Denkmäle in Deutschland wird neben den

steuerlichen Rahmenbedingungen von weiteren exogenen Faktoren wie der allgemeinen Konjunktur, der demografischen Entwicklung in Deutschland¹ sowie den konjunkturellen, steuerlichen etc. Entwicklungen in anderen Ländern beeinflusst. Deutlich wird dies beispielsweise an der in den letzten Monaten gestiegenen ausländischen Nachfrage nach deutschen Immobilien, die unter anderem damit erklärt wird, dass in anderen europäischen Ländern steuerliche Regeln eingeführt wurden, nach denen Anlagen zur Altersvorsorge auch im Immobilienbereich steuerlich absetzbar sind.

Die Auftraggeber dürften bei der Auftragsvergabe das Ziel gehabt haben, Argumentationsmaterial zu erhalten, mit welchem bei den politischen Entscheidungsträgern für den Erhalt der steuerlichen Förderung von Denkmalen interveniert werden kann. Angesichts der Unsicherheiten, unter denen die Analysen vorgenommen werden müssen, kann dieses Ziel aus Sicht des Autors nur dann erreicht werden, wenn bewusst kaufmännisch vorsichtig gerechnet wird. In einer Reihe von Fällen wird die Analyse auf die Bandbreite der möglichen Annahmen hinweisen, dann jedoch mit der konservativsten Variante weiter arbeiten. Mit dieser Festlegung wird tendenziell „gegen“ Denkmale gerechnet; die Ergebnisse sind als Untergrenze der (positiven) volkswirtschaftlichen Wirkungen der durch die §§ 7h, i und 10f EStG induzierten Denkmalinvestitionen anzusehen. Die vorliegenden Berechnungen sind nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt.

Nach Bemerkungen zum Bestand an Denkmalen in Abschnitt 2 sowie zu den finanziellen Umfängen staatlicher Maßnahmen der Denkmalförderung in Abschnitt 3 werden in Abschnitt 4 die gesamtwirtschaftlichen Einkommens-, Beschäftigungs- und Steuereinnahmeeffekte berechnet. Zur Ableitung der durch die §§7h/ i und 10f EStG induzierten volkswirtschaftlichen Effekte sind hierzu zunächst die mit den steuerlichen Förderungen induzierten

Denkmalinvestitionsvolumina aufzuzeigen. Die Investitionsvolumina lassen sich sodann in Beschäftigungswirkungen umrechnen. Ferner können die Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte berechnet werden. Allerdings kann eine gesamtwirtschaftliche Studie nicht bei diesen Effekten Halt machen; vielmehr ist auf weitere Effekte wie z.B. Tourismusströme, Stadtentwicklung etc. zumindest einzugehen, wobei dieser Bereich auftragsgemäß nur kurz angerissen werden kann. Die vorliegende Untersuchung konnte termingerecht beendet werden, weil den Autoren von Seiten einer Vielzahl von Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Verwaltung unbürokratisch, schnell und in hoher Qualität zugearbeitet wurde, wofür ihnen der Dank an dieser Stelle gebührt. Von besonderer Hilfe waren die Gelegenheiten, mit den Mitgliedern des Arbeitskreises Denkmalschutz beim BFW intensiv zu diskutieren. Die Mitarbeit der genannten Persönlichkeiten an der Untersuchung oder deren intensive Mitarbeit bei der Diskussion von Vorentwürfen des vorliegenden Gutachtens bedeutet nicht zwangsläufig, dass alle Vertreter mit allen Teilen des Gutachtens voll einverstanden sind. Verbleibende Fehler gehen allein zu Lasten des Autors.

¹ Zum Einfluss der demografischen Entwicklung auf die Immobilienwirtschaft vgl. Maennig/ Mayer (2006).

2. Denkmale in Deutschland: Anzahl, Veränderungen und regionale Verteilung

Angaben über die Zahl der Denkmäler sind mit methodischen Schwierigkeiten behaftet. In denkmalpflegerischen Kreisen wird von rd. 880.000 Denkmalen ausgegangen.² Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz geht gar von ca. 1,2 Millionen Denkmalen aus. Je nachdem, welche Zahl zugrunde gelegt wird, entspricht dies rd. 5,1 % bzw. 6,9 % der gesamten Bauten in Deutschland.

Bereits an diesem Beispiel wird deutlich, dass die Datenlage bei Denkmalstudien problematisch ist, weil Denkmalen in den traditionellen bundesdeutschen Statistiken, beispielsweise im Bereich der Baustatistiken, kein eigener Raum zugesprochen wird und die Aktualität der Daten in einigen Bereichen unbefriedigend ist. Die Zahlen divergieren zum einen, weil die Bundesländer unterschiedliche Klassifizierung vornehmen (beispielsweise Einzeldenkmal, Denkmalbereich, Ensembles, Teil eines Ensembles, Teil eines Denkmalbereichs etc.). In einigen Bundesländern werden sie lediglich als eine Position gewertet (Halder-Hass, 2002). Zudem sind nicht alle als Kulturdenkmal identifizierten Objekte auch bereits eingetragene Positionen, was von den Eintragsverfahren der einzelnen Bundesländer abhängt.³ Vielfach sind Baudenkmäler bereits erkannt, aber noch nicht eingetragen. Dies gilt insbesondere für die Bauten der 50er, 60er und 70er Jahre.

Die ungefähre regionale Verteilung der Denkmale – in der Annäherung durch Ifo (2005) – ist in Tab. 2-1 dargestellt. Auffällig sind zum Einen der hohe Anteil der Denkmale in Sachsen und zum Anderen die geringen Anteile im Saarland sowie in Brandenburg und Bremen.

Es ist ferner auffällig, dass es zwischen 1993 und 2003 in einigen Ländern zu Steigerungen, in anderen zu erheblichen Verringerungen der Zahl der registrierten denkmalgeschützten Bauten kommt. Besonders auffällig ist die relativ starke Verringerung der Zahl der Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern, im Saarland und in Sachsen-Anhalt. Auch in Baden-Württemberg, Berlin, Niedersachsen kommt es zur Verringerung der Zahl der Denkmale. Diese Veränderungen können unter anderem mit Novellierungen der Denkmalschutzgesetze und – teilweise länderbezogenen – Änderungen der Denkmal-kategorien erklärt werden.⁴

In Frankreich existieren rd. 40.000, in den USA rd. 70.000 und in Großbritannien rd. 500.000 Baudenkmäler (Benhamou, 2004, S. 188 und 197). Werden in den USA zu den gelisteten auch die Gebäude hinzugezählt, die in gelisteten Distrikten liegen, belief sich die Zahl bereits Ende 1997 auf knapp eine Million, wobei jährlich rd. 30.000 hinzukommen. Unter Berücksichtigung auch der lokalen Denkmallisten betrug die Zahl bereits Ende der 90er Jahre rd. drei Millionen (Listokin, Listokin, Lahr, 1998, S. 435). Der Anstieg der Zahl der Baudenkmale ist in diesen Ländern in den letzten Jahrzehnten deutlich größer als in Deutschland (Benhamou 2004, S. 188f), wenngleich die Ausgangswerte teilweise geringer sind.⁵ Beim internationalen Vergleich der Daten ist erneut zu beachten, dass die Kategorisierung nicht einheitlich gehandhabt wird.

Angesichts der – im Vergleich zu Deutschland – augenfällig umfangreicheren historischen Bausubstanz in Ländern wie Frankreich und Großbritannien ist die vergleichsweise hohe Zahl von Denkmalen in Deutschland zunächst erstaunlich. Neben

² Tel. Frau Halder-Hass mit stv. Landeskonservator Hamburg Herrn Konerding vom 2.3.06. IFO (2005, S. 97) geht von rd. 850.000 Baudenkmalen aus.

³ Beispielsweise gibt es in Hamburg 1.500 eingetragene, aber 12.000 erkannte Kulturdenkmale, tel. Auskunft von Frau Halder-Hass vom 20.3.2006.

⁴ Vgl. email von Frau Halder-Hass vom 26.2.2006.

⁵ In Großbritannien wird der Anteil der Denkmale an der Gesamtzahl der Gebäude auf rd. 2% geschätzt, vgl. Creigh-Tyte, 2000, S. 217.

Erklärungsansätzen aus der (neuen) politischen Ökonomie (Rizzo, 1998) bietet die aufgrund der Zerstörungen des II. Weltkrieges stark dezimierte deutsche Bausubstanz einen denkbaren Erklärungsansatz: Gerade weil die historische Bausubstanz so

weitgehend zerstört ist, erfahren die – relativ wenigen – verbleibenden historisch wertvollen Gebäude in Deutschland eine besondere (Be-)Achtung, einen ausgiebigen Schutz und (bislang) eine wohlwollende Förderung.

Tab. 2-1: Denkmale in Deutschland

Bundesländer	Anzahl der Baudenkmäler 1993	Anzahl der Baudenkmäler 2003	Anteil der Denkmale am Gebäudebestand 2003 (1)
Baden-Württemberg	90.000	83.000	3,7
Bayern	109.000	120.000	4,3
Berlin	20.000	15.000	5,0
Brandenburg	k.A.	10.814	1,9
Bremen	2.500	k.A.	1,9
Hamburg	15.000	k.A.	6,5
Hessen	60.000	60.000	4,7
Mecklenburg-Vorpommern	40.000	24.000	6,8
Niedersachsen	102.000	80.000	4,0
Nordrhein-Westfalen	59116	76407	2,2
Rheinland-Pfalz	70.000	k.A.	6,5
Saarland	8.000	5.000	1,7
Sachsen	96.000	100.000	13,0
Sachsen-Anhalt	80.000	29.500	5,3
Schleswig-Holstein	k.A.	k.A.	k.A.
Thüringen	9.950	30.000	5,9
(gewichtete) Summe	761.566	633.721	5,1

Quelle: IFO (2005), S. 97

Anmerkung: (1) Falls für ein Land für 2003 keine Zahl der Denkmale genannt wurde, wird diejenige von 1993 verwendet

3. Staatliche Maßnahmen für Denkmale⁶

Denkmalgeschützte Gebäude können den Besitzern bzw. Nutzern „tangiblen“ kommerziellen⁷ und/oder intangiblen Nutzen (Repräsentativität, besondere Architektur, Arbeitsatmosphäre, Image, Seriosität etc.) stiften.⁸ Die durch die Eigentümer wahrgenommenen Nutzen von Baudenkmalern sind oft so hoch, dass sie den Marktwert ihrer Immobilien überschätzen (Benhamou, 2004, S. 190).

Andererseits ist der Unterhalt von denkmalgeschützten Gebäuden in der Regel mit erhöhten Instandhaltungs- bzw. -setzungskosten sowie erhöhten Kosten bei der Vornahme von (denkmalschutzgerechten) Ergänzungen oder Veränderungen der Bausubstanz verbunden, weil Restaurierungen arbeitsintensiv sind und die benötigten qualifizierten Arbeitskräfte sowie die verwendeten Materialien teurer sind. Zudem entstehen Opportunitätskosten, weil denkmalgeschützte Bauten die direkt zugehörigen Bodenflächen für andere produktive Verwendungen, welche beispielsweise Gebäude mit modernen Flächengestaltungen, Lichtverhältnissen, Kommunikationskanälen, Lagerflächen etc. benötigen, unter Umständen blockieren können. Aus theoretischer Sicht stehen somit Wirkungen, welche tendenziell zu vergleichsweise höheren Preisen für denkmalgeschützte Gebäude führen, anderen Wirkungen mit negativen Effekten gegenüber.

Für Deutschland existieren nach Kenntnis des Autors keine Untersuchungen, welche etwaige Preisunterschiede zwischen Denkmälern und anderen Gebäuden systematisch und valide quantifizieren. Für angelsächsische Länder lässt sich festhalten, dass bis auf einige wenige Ausnahmen⁹ keine

negativen Preiseffekte für denkmalgeschützte Bauten fest zu stellen sind.¹⁰ Diese Erkenntnisse sind allerdings unter anderem deshalb nicht unmittelbar auf Deutschland übertragbar, weil die Zahl der denkmalgeschützten Gebäude in Deutschland höher liegt als in anderen Ländern (vgl. Abschnitt 2). Da auch für Baudenkmale das 2. Goswensche Gesetz des abnehmenden Grenznutzens gelten dürfte – und gleichzeitig die Grenzkosten der Instandhaltung mit der Zahl der Baudenkmale steigen dürften –, könnte der Effekt auf die Preise von denkmalgeschützten Bauten tendenziell weniger positiv sein als in den genannten Ländern.

Für die hier in Frage stehende öffentliche Unterstützung denkmalbezogener Investitionen sind die Erkenntnisse, inwieweit sich die erhöhten direkten Nutzen und Kosten von denkmalgeschützten Gebäuden auf deren Preis niederschlagen, nur von begrenztem Wert. Eine Legitimation öffentlicher Unterstützungen bilden regelmäßig ausschließlich externe Nutzen (und Kosten), welche den Besitzern denkmalgeschützter Bauten nicht über die Mieten und/oder Verkaufspreise zugerechnet werden. Zu den Nutznießern solcher externen Effekte gehören Personen, welche die Gebäude betrachten, aber auch diejenigen, welche dies nicht oder nicht vorsätzlich tun (Baumol and Bowen, 1966, S. 382f), ja sogar diejenigen Personen, welche denkmalgeschützte Gebäude nicht verstehen und/oder schätzen (Peacock, 1969). So sind erhaltene denkmalgeschützte Gebäude Identität stiftend, verbessern das Verständnis für ältere und/oder vorangegangene Generationen, sichern einen Teil des kulturellen Erbes auch für künftige Generationen, erhöhen (insbesondere wenn sie durch Ausländer betrachtet werden) die internationale Toleranz, stellen zumeist einen ästhetischen Genuss dar, welcher die

⁶ Zu einer tabellarischen Beschreibung der (steuerlichen Änderungen der) Förderungen von Denkmälern in den USA – und einer Beschreibung der Änderungen in den baulichen Aktivitäten vgl. Listokin, Listokin, Lahr (1998) S. 436ff sowie 445ff.

⁷ Ein Beispiel wären Gaststätten in Denkmälern, die größere Umsätze erzielen.

⁸ Vgl. Landesdenkmalamt Berlin et al. (2002).

⁹ Vgl. Scaeffter und Millerick, 1991 sowie Benhamou, 2004, S. 192. Zu nur temporär bzw. dekadenweise schlechteren Wertentwicklungen von Denkmälern im Vergleich zu anderen Gebäuden vgl. Creig-Tyte, 2000, S. 223ff.

¹⁰ Vgl. Deodhar (2004, 5f) für einen Literaturüberblick.

Lebensqualität erhöht (Coleman 1990) und regen die Kreativität an.¹¹ Sie erhalten schließlich spezifisches Fachwissen und handwerkliche Fähigkeiten.

Zu einem Versagen eines freien „laissez faire“-Marktes – und somit der Effizienz eines staatlichen Eingriffes – kommt es, weil private Eigentümer zwar besondere Rechteeinschränkungen erleiden¹² und die vollen Kosten der Pflege und Erhaltung haben, ihr wirtschaftlicher Nutzen jedoch nur einen Teil des gesellschaftlichen Gesamtnutzens beträgt (Tiepelmann 1992, S. 5) und sie die externen Nutzen in ihre Entscheidung über den Umfang der Investitionen in ihr Denkmal nicht einfließen lassen. Dies führt – gemessen am sozialen Optimum – zu einer zu geringen Nachfrage, zu einem zu geringen Preis¹³ und einer entsprechenden Unterversorgung der Gesellschaft. Eine angemessene öffentliche Förderung von denkmalbezogenen Investitionen, welche die externen Effekte internalisiert und die durch den freien Markt induzierte Unterversorgung mit denkmalgeschützten Gebäuden beseitigt, erhöht die gesellschaftliche Wohlfahrt (Fullerton, 1992, S. 80). In einer alternativen Argumentation wird auf das Konzept der „meritorischen Güter“ zur Legitimation öffentlicher Unterstützung von Denkmalinvestitionen zurückgegriffen (vgl. Rizzo, 1998, S. 56).

Die bekanntesten Maßnahmen zur Förderung von Denkmalschutz und Denkmalpflege sind die Regelungen der §§ 7i,h und 10f EStG, mit denen private Investitionen in denkmalgeschützte Gebäude angeregt werden sollen, sowie die direkten Ausgaben der öffentlichen Körperschaften. Hinzu kommen Arbeitsförderungsmaßnahmen in Stadterneuerung und Denkmalschutz, wel-

che allerdings von rückläufiger Bedeutung sind.¹⁴

Die hier im Zentrum der Aufmerksamkeit stehenden Regelungen der §§ 7i,h und 10f (sowie §§ 15b und 23) EStG sind ausführlich in Kunz (2006) beschrieben. Im Folgenden wird auf diese Regelungen nur in dem Umfang eingegangen, wie dies für die folgende Argumentation notwendig ist. Auf den Umfang der direkten staatlichen Ausgaben wird in der Folge eingegangen, um die Bedeutung der durch die §§ 7i,h und 10f EStG induzierten Investitionen quantitativ besser einordnen zu können.

3.1. Steuerliche Förderungen von Denkmalen

Zurzeit existieren steuerliche Förderungen von Baudenkmalen in drei wesentlichen¹⁵ Formen:

- Nach § 7i EStG sind erhöhte Absetzungen bei vermieteten inländischen Baudenkmalen für die ersten 8 Jahre in Höhe von jährlich 9 %, sodann für vier Jahre von 7 % absetzbar. Bis 31.12.2003 waren Absetzungen von 10 v.H. der begünstigten Aufwendungen über 10 Jahre möglich.
- Nach § 7h EStG kann der Steuerpflichtige bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB absetzen. Entsprechendes gilt für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines entsprechenden Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder

¹¹ Vgl. zu – teilweise nur analogen Argumenten – ausführlicher „The First World Culture Report (1998) of UNESCO, Part one“ sowie Pethig und Cheng (2002), 446.

¹² Zur exemplarischen Aufzählung der – von Bundesland zu Bundesland unterschiedlichen – Einschränkungen der Eigentumsrechte vgl. Tiepelmann, 1992, S. 24f.

¹³ Zum Versuch, den sozial angemessenen Preis einer denkmalgeschützten Immobilie mit Hilfe der Contingent Valuation Method abzuschätzen vgl. Chambers und Whitehead (1998).

¹⁴ Vgl. zur Beschreibung der Maßnahmen und der Entwicklung der entsprechenden Volumina Fraaz (2001).

¹⁵ Hinzu kommen weniger bedeutsame Förderungen wie z.B. Begünstigungen bei der Berechnung der Grundsteuer.

städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Bis 31.12.2003 waren Absetzungen von 10 v.H. der begünstigten Aufwendungen über 10 Jahre möglich.

– Nach § 10f EStG können für selbst genutzte Baudenkmale ebenfalls Steuerbegünstigungen in Höhe der Sätze von §§ 7h und i abgesetzt werden. Bis 31.12.2003 waren ebenfalls Absetzungen von 10 v.H. der begünstigten Aufwendungen möglich.

Das Volumen der durch § 7i EStG ausgelösten Steuereinnahmeverluste ist mehr als dreimal so groß wie beim § 10f EStG, mit anderen Worten: Die geförderten fremd genutzten Denkmale spielen eine wesentlich größere Rolle bei den Steuereinnahmeverlusten. Insgesamt sind die Steuereinnahmeverluste mit 119 Mio. € recht gering; bezogen auf die gesamten Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften im Jahre 2004 beliefen sie sich auf die vernachlässigbare Größenordnung von rd. 0,027 % (!).

3.2. Staatliche direkte Ausgaben für Denkmalschutz und Denkmalpflege

Zur Einordnung und Relativierung der Größenordnungen der mit §§ 7i, h und 10f EStG verbundenen volkswirtschaftlichen Wirkungen und finanziellen Lasten der öffentlichen Hand soll zunächst auf die Ausgaben des Bundes für Denkmalschutz und Denkmalpflege eingegangen werden.¹⁶ Tab 3.2-1 veranschaulicht, dass sich die Ausgaben des Bundes in der letzten Dekade zwar positiv entwickelt haben, jedoch mit 72,4 Mio. € – das entspricht rd. 7,1% seiner Gesamtausgaben für Kultur in 2003 – relativ gering bleiben. Tab. 3.2-2 schlüsselt die Ausgaben der Länder für das Jahr 2001 auf und verdeutlicht, dass die Länder mit

insgesamt rd. 328,9 Mio. € – oder gut 80% der gesamten staatlichen Ausgaben für Denkmalschutz – deutlich mehr für Denkmalschutz und Denkmalpflege ausgeben. Abb. 3.2-1 verdeutlicht, dass die Anteile an den Kulturbudgets länderweise stark schwanken. Diese Aussage gilt auch in Bezug auf die länderweisen Kulturbudgets: Der Denkmalschutzanteil war in Sachsen mit rd. 12,4% am höchsten und in Bremen (0,5%) und Hamburg (0,9%) am geringsten (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2004, S. 52).

Insgesamt beliefen sich die Ausgaben der öffentlichen Körperschaften für Denkmalschutz und Denkmalpflege in 2001 auf rd. 404,3 Mio. €. In 2003 ist die Ausgaben-summe auf 347,4 Mio. € zurückgegangen.¹⁷ Insgesamt entfielen 2001 0,08% der öffentlichen Ausgaben auf den Aufgabebereich Denkmalschutz; dieser Anteil ist in den Folgejahren zurückgegangen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2004, S. 72f).

¹⁶ Zu einem – sicherlich problematischen – Vergleich: Das öffentliche Engagement des britischen Staates wird – einschließlich direkte Zahlungen und Steuerausfälle – auf rd. 300 Mio. € geschätzt, vgl. Creigh-Tyte (2000, S. 227).

¹⁷ Vgl. digitaler Tabellenanhang zum Kulturfinanzbericht 2003.

Tab. 3.2-1: Entwicklung der Ausgaben des Bundes für Kultur 1975 bis 2003 (Grundmittel, in Mio. €)

	Theater und Musik	Bibliotheken	Museen, Sammlungen und Ausstellungen	Denkmalschutz und Denkmalpflege	Kulturelle Angelegenheiten im Ausland	Kunsthochschulen	Sonstige Kulturpflege	Verwaltung für kulturelle Angelegenheiten	Kulturausgaben insgesamt
1975.....	5,4	70,0	0,4	1,5	238,3	1,6	21,1	0,0	338,2
1980.....	7,5	120,5	13,1	8,2	217,8	2,9	28,8	0,0	398,8
1985.....	9,5	138,8	11,3	3,4	216,8	9,7	30,7	0,0	420,1
1990.....	12,1	143,9	31,3	5,8	285,8	11,8	50,2	0,0	540,8
1995.....	0,0	179,7	5,9	0,1	354,3	21,2	404,7	0,0	966,0
1997.....	0,0	306,0	0,0	0,1	332,9	9,6	214,8	0,0	863,4
1999.....	0,0	308,5	0,4	0,1	319,0	24,0	390,4	0,0	1042,4
2000.....	0,0	323,1	0,4	0,2	306,4	29,7	350,9	0,0	1010,7
2001 ¹⁾	20,0	341,7	108,9	75,7	306,0	34,6	151,6	0,0	1038,5
2002 (vorl. Ist)	20,0	347,1	110,1	88,0	317,6	0,0	166,1	0,0	1048,8
2003 (Soll).....	22,2	351,3	99,7	72,4	295,4	0,0	171,8	0,0	1012,9

1) Bis 2001 verbuchte der Bund den Großteil seiner Kulturausgaben als Sonstige Kulturausgaben. Seit der Umstellung auf die neue Haushalts-systematik werden die Ausgaben differenzierter ausgewiesen.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2004), S. 49

Die Feststellung eines Rückganges der staatlichen Ausgaben für den Denkmalschutz impliziert für die Öffentliche Hand die Notwendigkeit, durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass durch Andere (Private und/oder Dritter Sektor) die Bemühungen um die Erhaltung der Denkmale erhöht werden, wenn die historische Bausubstanz insgesamt erhalten bleiben soll.

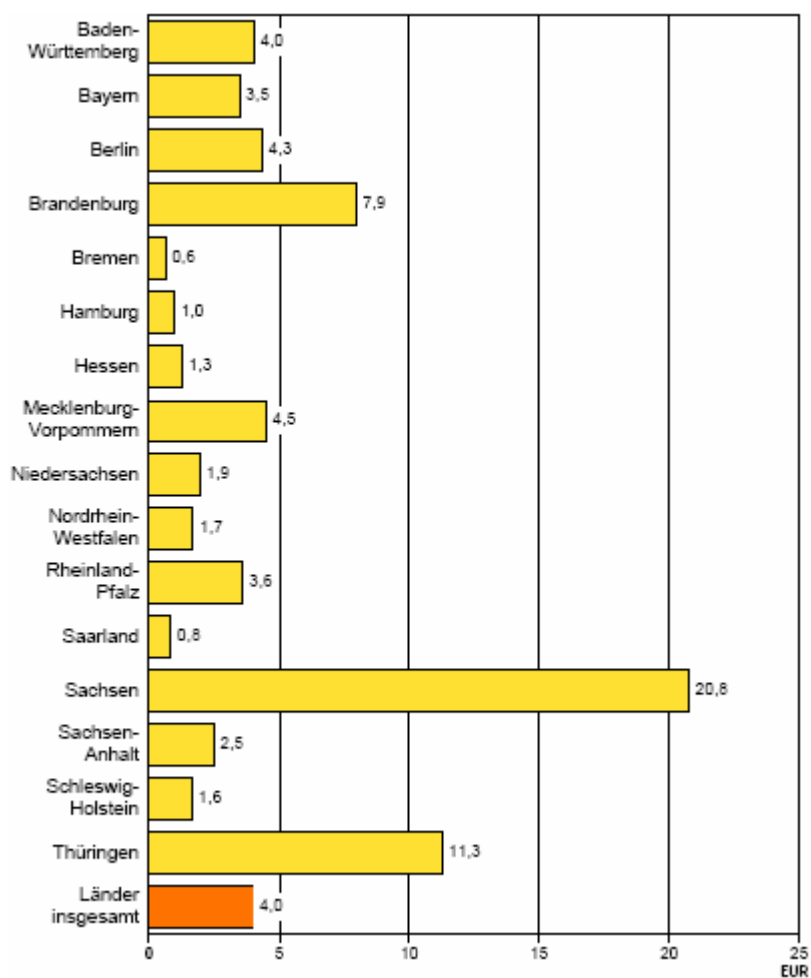
Tab. 3.2-2: Verteilung der öffentlichen Ausgaben für Kultur auf die verschiedenen Kulturbereiche in 2001 (Grundmittel, in Mio. €)

	Theater und Musik	Bibliotheken	Museen, Sammlungen, Ausstellungen	Denkmalschutz und Denkmalpflege ¹⁾	Kulturelle Angelegenheiten im Ausland	Kunsthochschulen	Sonstige Kulturpflege	Verwaltung für kulturelle Angelegenheiten	Kulturausgaben insgesamt
nach Ländern (einschl. Gemeinden/Zweckverbände)									
Baden-Württemberg	390,3	144,6	154,2	42,5	3,7	53,2	76,4	57,1	922,0
Bayern.....	434,7	149,1	214,8	42,5	0,0	44,4	144,2	68,8	1 099,6
Berlin.....	282,3	73,3	121,1	14,7	0,8	65,8	57,8	11,6	627,2
Brandenburg.....	51,7	27,3	23,3	20,6	0,0	9,1	57,7	20,4	210,2
Bremen.....	43,2	10,7	13,7	0,4	0,0	8,6	6,8	0,7	84,1
Hamburg.....	100,0	28,8	18,7	1,6	1,2	20,7	15,7	2,5	189,3
Hessen.....	187,1	56,0	84,8	7,7	0,0	10,4	21,7	58,9	426,6
Mecklenburg-Vorpommern.....	68,9	22,7	26,4	8,0	0,6	5,5	16,7	19,4	169,2
Niedersachsen.....	190,5	100,0	63,0	16,3	0,7	30,4	78,6	14,0	492,5
Nordrhein-Westfalen.....	590,3	181,4	275,8	30,3	0,2	68,1	82,5	130,0	1 358,6
Rheinland-Pfalz.....	110,0	36,0	38,7	14,5	0,2	0,0	14,1	11,5	225,0
Saarland.....	32,4	5,9	4,9	0,9	0,1	6,9	10,7	7,9	69,8
Sachsen.....	256,6	102,9	108,1	91,4	0,0	41,2	114,7	21,6	736,5
Sachsen-Anhalt.....	122,4	31,7	53,8	6,4	0,0	11,4	24,8	17,9	269,4
Schleswig-Holstein.....	69,2	33,1	21,9	4,6	1,4	4,8	14,5	10,0	159,4
Thüringen.....	129,9	26,5	44,4	27,3	0,1	20,7	10,2	20,6	279,6
Länder einschl. Stadtstaaten.....	3 068,8	1 080,0	1 287,5	328,8	8,1	401,1	747,0	473,1	7 316,0
nach Körperschaftsgruppen									
Bund.....	20,0	341,7	108,9	75,7	306,0	34,6	151,6	0,0	1 038,5
Länder.....	1 286,9	409,7	553,0	328,6	9,1	401,1	471,6	132,7	3 592,8
Gemeinden/Zweckverbände.....	1 772,7	620,3	714,5	0,0	0,0	0,0	275,4	340,4	3 723,2
Insgesamt.....	3 079,6	1 371,7	1 376,4	404,3	316,1	435,7	888,6	473,1	8 364,6

1) Die Ausgaben auf Gemeindeebene sind der Sonstigen Kulturpflege zugewiesen worden

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2004), S. 52

Abb. 3.2-1: Staatliche Ausgaben für Denkmalschutz und Denkmalpflege nach Ländern in 2001
- je Einwohner, in € -



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2004), S. 74

4. Gesamtwirtschaftliche Einkommens-, Beschäftigungs- sowie Steuereinnahmewirkungen (des Wegfalls) der bisherigen steuerlichen Förderungen

Bei der Instandsetzung und -haltung von denkmalgeschützten Gebäuden entstehen Einkommens- und Beschäftigungseffekte. Für Deutschland schätzt das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz (2005) die Einkommenseffekte auf 818 Mio. € pro Jahr. Es existieren weitere Angaben und Abschätzungen für die Bundesrepublik Deutschland (vgl. Halder-Hass, 2006), deren Ergebnisse teilweise relativ weit auseinander liegen und deren Berechnungsgrundlagen dem Autor nicht bekannt sind. Für die USA schätzen Listokin, Listokin und Lahr (1998) ein Volumen von 2,2 Mrd. US-\$ für 1994, was übrigens rd. 5% des US-Instandsetzungs- und Modernisierungsvolumens ausmachte.

Ökonometrische ex-post-Untersuchungen sind noch seltener zu finden. Für Denkmale besonderer Qualität (Elemente der UNESCO-Liste zum Weltkulturerbe) weisen Faria und León-Ledesma (2003) für 78 Länder nach, dass eine einprozentige Erhöhung des nationalen Anteils an der Zahl der weltweiten Weltkulturerbe-Elemente zu einer knapp 0,2% höheren Wachstumsrate führt, was einen vergleichsweise sehr hohen Impuls bedeutet. Vor diesem Hintergrund wird verständlich, dass Deutschland derzeit weltweit die längste Bewerbungsliste zur Aufnahme in die Liste des Weltkulturerbes aufweist.

4.1. Bedrohte primäre Einkommensimpulse

Als Basis zur Berechnung der primären Einkommensimpulse, die aus den §§ 7h,i und 10f EStG resultieren, eignen sich die Subventionsberichte der Bundesregierung und die dort berichteten Steuereinnahmeausfälle aufgrund der §§ 7h,i und 10f EStG. Der 20. Subventionsbericht der Bundesregierung wurde wenige Tage vor Redaktionsschluss vorläufig im Internet veröffentlicht.¹⁸

Der 20. Subventionsbericht revidiert die entsprechenden Angaben für die §§ 7i und 10f gegenüber dem 19. Subventionsbericht:

– Die Steuereinnahmeausfälle aus dem § 7h EStG betragen nach dem 19. Subventionsbericht für die Jahre 2001 bis 2004 konstant 21 Mio. € p.a., davon 8 Mio. € für den Bund. Der 20. Subventionsbericht konstatiert für die Jahre 2003 bis 2006 p.a. rd. 40 Mio. €, darunter 17 Mio. € für den Bund.¹⁹
– Die Steuereinnahmeausfälle aus dem § 7i EStG betragen nach dem 19. Subventionsbericht für die Jahre 2001 bis 2004 konstant 42 Mio. € p.a., davon 18 Mio. € für den Bund. Der 20. Subventionsbericht konstatiert für die Jahre 2003 bis 2006 p.a. rd. 61 bis 63 Mio. €, darunter 26 Mio. € für den Bund.²⁰

– Für den § 10f EStG berichtet der 19. Subventionsbericht Steuereinnahmeverluste von rd. 12 Mio. € p.a. in den Jahren 2001 bis 2004, darunter 5 Mio. € für den Bund. Im 20. Subventionsbericht werden diese Angaben für die Jahre 2003 bis 2006 auf 17 Mio. € (2006: 16 Mio. €), davon 7 Mio. € für den Bund, geändert.²¹

¹⁸ Als Bundestagsdrucksache ist der Bericht noch nicht verfügbar; das Titelblatt der Internet-Veröffentlichung (das Datum des Beschlusses der Bundesregierung wird offen gelassen) spricht für eine gewisse „Halb“-Amtlichkeit.

¹⁹ Vgl. Bundesregierung (2006), Anhang 2, S. 23 und Neunzehnter Subventionsbericht, S. 102. In 1995 wurden 7.239 Fälle erhöhter Absetzungen von der Einkommensteuer und 143 Fälle bei der Körperschaftsteuer registriert (Deutscher Bundestag, 2003, S. 256).

²⁰ Vgl. Bundesregierung (2006), Anhang 2, S. 23 und Neunzehnter Subventionsbericht, S. 102. In 1995 wurden 7.239 Fälle erhöhter Absetzungen von der Einkommensteuer und 143 Fälle bei der Körperschaftsteuer registriert (Deutscher Bundestag, 2003, S. 256).

²¹ Vgl. Bundesregierung (2006), Anhang 2, S. 24 und Neunzehnter Subventionsbericht, S. 103. 1998 – 2001 betrug die Steuermindereinnahmen 15, 12 und 13 Mio. €, vgl. Boss und Rosenschon, 2006, S. 17.

Für den § 10f EStG bleibt die Revision im Rahmen des Üblichen. Die deutliche Erhöhung des Ansatzes bei den §§ 7h, i dürfte mit dem in den letzten Jahren gestiegenen Volumen an Bescheinigungen für Denkmale bzw. Gebäude in Sanierungsgebieten zusammenhängen. Das Volumen der durch § 7i EStG ausgelösten Steuereinnahmeverluste ist mehr als dreimal so groß wie beim § 10f EStG, mit anderen Worten: Die geförderten fremd genutzten Denkmale spielen eine wesentlich größere Rolle bei den Steuereinnahmeverlusten. Selbst bei Verwendung der erhöhten Angaben. Insgesamt sind die Steuereinnahmeverluste aus den drei §§ 7h, i und 10f EStG mit 119 Mio. € recht gering; bezogen auf die gesamten Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften im Jahre 2004 beliefen sie sich auf die vernachlässigbare Größenordnung von rd. 0,027% (!).

Die Entwicklung der bescheinigten Denkmalinvestitionen ist ansteigend.²² Da sich die oben genannten Steuerausfälle aus Bescheinigungen ergeben, die – in den oben genannten Jahren 2001 bis 2006 – bis zu 9 Jahre zurückliegen, würde eine unkorrigierte Hochrechnung der Einkommensimpulse aus Denkmalinvestitionen beispielsweise des Jahres 2004 aus den Steuereinnahmeverlusten des Jahres 2004 Verzerrungen nach unten implizieren.

In Ermangelung der Werte umfassender Daten zu den bundesweiten Denkmal-Bescheinigungen seit den Jahren 1995 wurden die Entwicklungen Hamburgs (als Proxy-Variable für die Alten Bundesländer) und Berlins (als Proxy-Variable für die Neuen Bundesländer) herangezogen. Die

teilweise fehlenden Werte Hamburgs wurden linear trendbestimmt.²³ Aus der jahres-scheibengenauen Abgleichung der in den einzelnen Jahren aufgrund des laufenden Jahres sowie der neun vorangegangenen Jahre geltend machbaren Absetzungen mit den laufenden Bescheinigungen ergibt sich für Hamburg in 2004 ein Faktor von rd. 1,8. Für Berlin ist die Entwicklung noch dynamischer; hier beträgt der Faktor rd. 3,4.

Werden diese Faktoren jeweils mit den Anteilen der Neuen bzw. Alten Länder an der Gesamtzahl der Denkmale in Deutschland in Höhe von rd. 12,4% bzw. rd. 87,6% gewichtet, ergibt sich ein bundesweiter Korrekturfaktor von rd. 2,0.

²² Nach entsprechenden Befragungen haben die § 7i, 10f EStG in den Neunziger Jahren eine nur untergeordnete Rolle für Denkmalschutzinvestitionen gespielt. So hielt beispielsweise im Jahr 2001 nur eine Minderheit der (Berliner) Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden die Abschreibung gemäß § 7i EStG für steuerlich maßgebend bei einer Investition in denkmalgeschützte Immobilien (Landesdenkmal Berlin et al, 2002, Tab. 32 und 53). Für einen Großteil der Befragten (Städtische, Landes- und Bundesgesellschaften, die knapp 27 % der antwortenden Eigentümer repräsentieren) ist § 7i EStG zudem irrelevant. Zum anderen erfolgten die entsprechenden Befragungen zu einem Zeitpunkt, zu dem mit der Sonder-Afa zumindest eine noch attraktivere steuerliche Förderung nachwirkte. Seit deren Wegfall hat der § 7i EStG als eine der wenigen verbliebenen Förderungen im immobilienwirtschaftlichen Sektor eine deutliche wachsende Rolle erfahren.

²³ Datenquelle: Landesdenkmalämter Berlin und Hamburg, dankenswerter Weise bereitgestellt durch Frau Halder-Hass. Die Daten für die Jahre 1995 bis 1997 können vom Landesdenkmalamt Hamburg zurzeit nicht geliefert werden, tel. Auskunft von Herrn Konerding vom 20.3.2006. Lineare Trendbestimmung ohne Verwendung einer Konstanten, weil sich sonst teilweise negative Bescheinigungswerte ergeben hätten.

Tab. 4.1-1: Steuerausfälle der §§ 7h,i und 10f sowie dahinter stehende primäre Einkommensimpulse

	§ 7h	§ 7i	§ 10f	Summe
Steuerausfälle in Mio. €, p.a.	40	62	17	119
Anteil der begünstigten Baukosten an den Gesamt-Baukosten	90%	86%	86%	
Angenommene durchschnittliche Steuerersparnis der Anleger	40%	40%	40%	
Verbundene primäre Einkommensimpulse in Mio. €	276,1	428,0	117,4	821,5

Datenquelle: s. Text

Quelle: Eigene Berechnungen

Die Berechnung der hinter den Steuerausfällen steckenden denkmalbezogenen wertschöpfenden Aktivitäten ist auch problematisch, weil die zuständigen Finanzbehörden unter Beachtung der Verkehrswerte des Grund und Bodens für jeden Einzelfall Berechnungen vornehmen, durch welche

die abzugsfähige Grundlage teilweise deutlich reduziert wird.²⁴ Vereinfachend soll im Folgenden die von Basty/Beck/Haaß (2004, S. 23) beispielhaft dargestellte Aufteilung der maßgeblichen Werte für Projekte im Rahmen des § 7i EStG verwendet werden, welche in Tab. 4.1-2 reproduziert ist.

Tab. 4.1-2: Beispielhafte maßgebliche Werte bei Denkmalsanierungen

Verkehrswert Grund und Boden	57.500
Verkehrswert Altgebäude	100.000
Bescheinigte Baukosten	315.000
Nichtbesch. Baukosten	52.500
Verkaufspreis	600.000
Anschaffungsnebenkosten	48.000

Quelle: Basty/ Beck/ Haaß (2004, S. 23)

²⁴ Tel. Auskunft Hr. Gregor Kunz vom 11.3.2006.

Die begünstigten bzw. bescheinigten Aufwendungen stellen regelmäßig nur einen Teil der im Zuge einer Sanierung eines Baudenkmales bzw. einer Immobilie in Sanierungsgebieten vorgenommenen Arbeiten bzw. Aufwände dar. Für § 7i und 10f EStG soll nach entsprechenden Rückfragen²⁵ und in Übereinstimmung mit Basty/Beck/Haaß (2004, S. 23) davon ausgegangen werden, dass rd. 86% der Gesamtaufwendungen als begünstigte Aufwendungen bescheinigt werden. Für § 7h EStG wird dieser Satz nach entsprechenden Rücksprachen²⁶ mit durchschnittlich 90% angenommen. Was die durchschnittliche Quote der ersparten Steuern betrifft, so dürfte bei den typischen Zeichnern von Denkmal-Fonds ein Anreiz zur Zeichnung in einem Umfang bestehen, der das zu versteuernde Einkommen – häufig ausgehend vom Spitzensteuersatz – soweit reduziert, dass ein Grenzsteuersatz von rd. 35% resultiert; die durchschnittliche Steuerersparnis kann mit 40% angenommen werden.²⁷

Schließlich muss darauf hingewiesen werden, dass ein Teil der Arbeiten an Denkmälern von ausländischen Unternehmen bzw. Arbeitnehmern vorgenommen wird. Diese Anteile werden beim primären Einkommensimpuls nicht wirksam und sind deshalb herauszurechnen. Offizielle Statistiken zum ausländischen Anteil sind nicht bekannt.²⁸ Zwar dürften die Anteile – je nach regionaler Nähe zu „Billiglohnländern“ – und je nach Art des Gewerkes teilweise recht hoch sein. Für Abbrucharbeiten, welche allerdings bei Denkmälern naturgemäß nur zum kleinen Teil in die Kostenrechnung eingehen, werden beispielsweise in Fachkreisen teilweise über 50% genannt. Allerdings dürfte der Anteil über alle Gewerke gerechnet deutlich geringer ausfallen. Gründe hierfür sind – dass zum Erhalt der Bescheinigungen nach §§ 7i und 10f eine enge Abstimmung der Behörden mit den Fachfirmen notwendig ist, – dass in einigen Gewerken noch immer

verlangt wird, dass die ausführenden Betriebe in die Handwerksrolle eingetragen sind, obwohl dies zunehmend in Konflikt mit den Dienstleistungsrichtlinien der EU gerät,

– dass in einigen, besonders teuren Gewerken wie z.B. der Elektro- und Sanitärtechnik hochqualifizierte Fachleute notwendig sind, welche auch in den „Billiglohnländern“ knapp und relativ kostspielig sind, und
– dass eine Gewährleistung, bei welcher Mängel auch nach der Bauabnahme in kürzester Frist behoben werden, aufgrund der größeren Entfernung der Billiglohnländer nur bedingt möglich ist.

Im Folgenden wird aufgrund dieser Erwägungen davon ausgegangen, dass im bundesdeutschen Durchschnitt rd. 10% der Denkmalarbeiten von ausländischen Wirtschaftssubjekten ausgeführt werden.

Auf dieser Basis ergeben sich primäre Einkommensimpulse von rd. 276,1 Mio. € (§ 7h EStG), rd. 428,0 Mio. € (§ 7i EStG) und 117,4 Mio. € (§ 10f EStG) – insgesamt rd. 821,5 Mio. € p.a.

In diesen primären Einkommensimpuls gehen nicht ausschließlich Bauleistungen ein; vielmehr sind auch die Dienstleistungen der Fondsinitiatoren, der Vertriebsgesellschaften, der rechtsberatenden Berufe etc. zu berücksichtigen, welche auf der Grundlage der beispielhaften Berechnungen von Basty/Beck/Haaß (2004, S. 23) bei rd. 25% des primären Einkommensimpulses liegen. Das hinter den genannten rd. 821,5 Mio. € steckende Bauvolumen beläuft sich auf rd. 615 Mio. €.

Für eine Absicherung dieses Wertes sei darauf hingewiesen, dass sich die veranschlagten Kosten der fertig gestellten Bauvorhaben im Hochbau 2004 einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden auf rd. 67,0 Mrd. € belaufen, von denen 55,9 Mrd. auf Neubauten entfielen.²⁹ Für Baumaßnahmen an

²⁵ Sitzung des AK Denkmalschutz des BFW am 7.3.06 in Berlin.

²⁶ Vgl. ebenda.

²⁷ Vgl. ebenda.

²⁸ Vgl., auch im Folgenden AK Denkmalschutz des BFW vom 17.3.2006.

Bestandsbauten in der Bundesrepublik Deutschland in 2004 verblieben somit rd. 11,2 Mrd. € und somit rd. 16,6% des gesamten Wohn- und Geschäftsbauvolumens.³⁰ Ausgehend vom in Abschnitt 2 genannten Anteil der denkmalgeschützten Gebäude in Deutschland i.H.v. rd. 5,1% bis 6,9% an der Gesamtzahl der Bauten in der Bundesrepublik, sowie unter der Annahme, dass die Denkmale aufgrund der (noch) vorhanden steuerlichen Attraktivität von Denkmalinvestitionen, des tendenziell höheren Alters und der erhöhten spezifischen Sanierungsaufwendungen rd. 10% des so erfassten Sanierungs- und Modernisierungsbauvolumens an bestehenden Gebäuden verursachen, ergeben sich rd. 1.115,5 Mio. € p.a. an Bauinvestitionen an denkmalgeschützten Bauten. Bereits dieser Wert liegt angemessen weit oberhalb der zuvor abgeleiteten primären Bauimpulse von insgesamt rd. 615 Mio. € p.a. aus den §§ 7h, i und 10f EStG, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass

- ein großer Teil der Sanierungsaufwendungen bei Denkmälern, die mehr als 3 Jahre im Eigentum sind, im Allgemeinen sofort und in vollem Umfang absetzbar sind,
- Denkmalinvestitionen auch von Institutionen vorgenommen werden, welche die fraglichen steuerlichen Förderungen nicht in Anspruch nehmen können und
- Denkmalinvestitionen auch durch andere Maßnahmen gefördert bzw. induziert werden (vgl. Abschnitt 3, insb. 3.2).

Zu dieser „Spiegelung“ ist anzumerken, dass die Daten des Statistischen Bundesamtes lediglich die genehmigungspflichtigen oder ihnen gleichgestellte Baumaßnahmen erfasst – was allerdings den Charakter von denkmalbezogenen Investitionen zumindest teilweise treffen

dürfte. Werden die Bauvolumen-Daten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (2006) herangezogen, welche auch nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen, auch Reparaturen und Instandsetzungen sowie den Straßen- und sonstigen Tiefbau beinhalten, so erhöht sich das reale Bauvolumen 2004 auf insgesamt rd. 231,1 Mrd. €. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier der Anteil der Arbeiten an bestehenden Bauten deutlich höher ist als bei den genehmigungspflichtigen Bauarbeiten. Der „Raum“ für Denkmalinvestitionen außerhalb der §§ 7h,i und 10f vergrößert sich hierdurch nochmals sehr deutlich.

Auch Spiegelungen, die den Wert und/oder die Flächen der Immobilien in Deutschland und übliche Erfahrungswerte zu Instandhaltungsaufwänden verwenden, kommen zu dem Ergebnis, dass der hinter den Steuerausfällen aus den §§ 7h,i und 10f steckende geschätzte Einkommensimpuls hinreichend konservativ gerechnet ist.³¹

Im Zusammenhang mit den in Abschnitt 3 aufgezeigten Ausgaben des Staates für Denkmalpflege zwischen 2001 und 2003 von rd. 404,3 bis rd. 347,4 Mio. € p.a. wird im Übrigen die relativ hohe Bedeutung der privaten Aufwendungen für Denkmale deutlich.³²

Nach Kunz (2006) kann geschlussfolgert werden, dass bei einem ersatzlosen Wegfall der §§ 7h, i und 10f EStG (und/oder der angedachten Änderungen der §§ 15b und 23 EStG) die primären Einkommensimpulse an Denkmälern um die genannten rd. 821,5 Mio. € p.a. schrumpfen würden. Wenngleich dies somit nicht bedeuten würde, dass es zu keinerlei Denkmalinvestitionen in Deutschland mehr kommen

²⁹ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5 / Reihe 1, Bautätigkeit und Wohnungen, 2004, Tab. 3.1.1 und 3.2.1, erschienen am 26. September 2005.

³⁰ In den USA beträgt das Sanierungs- und Modernisierungsbauvolumen bei den gewerblichen Bauten rd. 40%, bei den Wohnbauten rd. 10%, vgl. Listokin, Listokin, Lahr (1998) S. 440. Insgesamt werden 5 bis 10% der gesamten Wohn- und Gewerbebaumaßnahmen den Denkmälern zugerechnet, vgl. Listokin, Listokin, Lahr (1998) S. 442.

³¹ Einzelheiten der Berechnungen sind auf Anfrage vom Autor erhältlich.

³² Auch für einzelne Länder besteht eine entsprechende Evidenz der hohen Bedeutung der privaten Investitionen. Für die denkmalgeschützten Bauten Niedersachsens standen in den Jahren 1992 bis 1998 durchschnittlich knapp 11 Mio. DM für direkte Förderungen zur Verfügung, während durchschnittlich 108 Mio. DM p.a. steuermindernd als Absetzungen für denkmalbezogene Renovierungskosten geltend gemacht wurden (Buhl und Hinrichs, 2001, S. 1018).

würde, bedarf der hier postulierte 100%ige Fortfall eines Geschäftsmodelles angesichts von Mitnahmeeffekten, die im Bereich der allgemeinen Wirtschaftspolitik häufig auf rd. 50% geschätzt werden,³³ der zusammenfassenden Wiederholung der Argumentation von Kunz (2006): Denkmalinvestitionen befinden sich im Wettbewerb mit anderen Anlageformen. Bei den ange-dachten Verschlechterungen der steuerlichen Förderungen der Denkmale ergeben sich Renditen, die angesichts des verbleibenden Risikos bei Denkmalinvestitionen nicht mit alternativen Anlageformen bestehen können. Für eine relativ hohe Bedeutung der Steuerersparnisse spricht im Übrigen auch, dass regelmäßig 60% der Anteile von Immobilienfonds in den Monaten November und Dezember gezeichnet werden.³⁴

4.2. Einkommens- und Beschäftigungseffekte sowie Steuermindereinnahmen

Die im vorangegangenen Abschnitt geschätzten, durch die §§ 7h,i und 10f EStG induzierten primären Einkommensimpulse sind auf der anderen Seite (zumindest teilweise) Einnahmen von deutschen Wirtschaftssubjekten, die jene verwenden, um damit ihrerseits Ausgaben zu tätigen. Hieraus entsteht ein multiplikativer Ausgabeneffekt, dessen Höhe allerdings durchaus umstritten ist. Unstrittig ist nur, dass kleinere Volks- und Regionalwirtschaften aufgrund der bei jeder Wiederverausgabung der zusätzlichen

Einkommen größeren Abflüsse in andere Regionen tendenziell kleinere Multiplikatoren aufweisen. Ansonsten ist die Höhe der Multiplikatoren und deren Stabilität im Zeitablauf Gegenstand von ausführlichen Diskussionen in der volkswirtschaftlichen Literatur. Zur Einordnung des im Folgenden gewählten Multiplikators in die Bandbreite der Möglichkeiten sollen einige Orientierungshilfen gegeben werden:

– Für die Olympischen Spiele in Berlin 2000, bei denen der größte Teil der Impulse durch Bauinvestitionen ausgelöst werden sollte, wurde bei der nationalen Betrachtung von einem Multiplikator in Höhe von 2,6 ausgegangen.³⁵ In den USA

wird für Sportgroßveranstaltungen und Sportstättenbauten meist von einem Multiplikator von ca. 2 ausgegangen.³⁶

– Für die Analyse der Fußball-WM 2006 wurden seit relativ kurzer Zeit zur Verfügung stehende, aus einer Input-Output-Analyse gewonnene Multiplikatoren³⁷ verwendet, welche bei Investitionsausgaben zwischen 0,8 und 2, bei Tourismusausgaben zwischen 2 und 2,45 liegen.

– RWI (2000) verwendet zur Berechnung der Wirkungen der Einschränkung von Verlustverrechnungsmöglichkeiten im Rahmen des § 2b EStG Multiplikatoren zwischen 0,93 (Wertschöpfung) und 1,95 (Güteraufkommen).

– Listokin, Listokin und Lahr (1998, S. 456) kommen mithilfe eines regionalisierten Input-Output-Modells zu dem Ergebnis, dass in den USA Baumaßnahmen im Denkmalbereich mit einem Multiplikator in Höhe von rd. 1,1 bezüglich des Ein-

³³ Laferrère und le Blanc (2004) sowie Hujer und Caliendo (2003) schätzen die Mitnahmeeffekte bei Wohnbeihilfen für Studierende bzw. bei Lohnsubventionen in Deutschland jeweils auf rd. 50%. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung et al (2003) kommen in ihren Analysen der Wirtschaftsförderung in den Neuen Bundesländern zum Ergebnis, dass erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten nur bei 33% der Unternehmen Investitionen in größerem Umfang erst ermöglicht haben. Über alle Arten von Investitionsförderung gerechnet lag dieser Anteil bei rd. 58%, auf die allerdings in den Jahren 2000 bis 2002 immerhin 73 bis 76% der Investitionszuschüsse und Zulagen entfallen sind. Insgesamt ergibt sich ein Mitnahmeeffekt für Investitionszuschüsse und -zulagen von rd. 10% (ebenda, S. 201 und 205). Diese Ergebnisse basieren allerdings auf Befragungen der Unternehmen, die wussten, dass die Befragungen im Auftrag der Bundesregierung vorgenommen wurden. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass die Unternehmen interessegeleitet nach unten verzerrte Antworten gaben. Die genannten Werte zu den Investitionsimpulsen sollten deshalb als Ober-, diejenigen zu den Mitnahmeeffekten als Untergrenze angesehen werden (ebenda, S. 200).

³⁴ Vgl. Zitelmann (1999, S. 523) sowie Buhl und Hinrichs (2001), S. 1018.

³⁵ Vgl. Senat von Berlin, a. a. O., ohne Seitenzahl bzw. Schaubild 164.

³⁶ Vgl. Davidson (1995), zitiert nach Kesenne (1997, 6).

³⁷ Vgl. RWI, zitiert nach Rahmann et al. (1997), S. 64

kommens und von rd. 1,5 bezüglich des Bruttosozialproduktes behaftet sind.
– In einer besonders kritischen Sicht, die insbesondere im US-Amerikanischen Raum zur Frage der (öffentlichen Förderung von) Sportbauten Raum gegriffen hat, wird argumentiert, dass per se kaum zusätzlich Impulse durch öffentliche Förderungen für bestimmte privatwirtschaftliche (Bau-) Aktivitäten zu erwarten sind: Eine öffentliche Förderung für bestimmte Aktivitäten verringert aufgrund der staatlichen Budgetrestriktionen die Möglichkeiten, in gleicher finanzieller Höhe anderweitig zu fördern – mit der Folge, dass dort entsprechende Impulse verloren gehen. Es müsste nachgewiesen werden, dass durch Denkmalinvestitionen höhere (multiplikative) Einkommenseffekte ausgelöst werden als beispielsweise durch die Förderung von Kindergärten etc.

Was das hinter dem letzten Absatz steckende Postulat eines Einkommenseffektes von Null bei staatlichen Förder- bzw. Budgetumschichtungen betrifft, so ist die implizite Forderung, sämtliche staatliche Maßnahmen (hier: steuerliche Förderung von Denkmalinvestitionen) zunächst mit allen anderen (auch nur potentiellen) Großprojekten wie beispielsweise Weltausstellungen, aber auch kleineren Projekten wie Bundesgartenschauen bis hin zur Errichtung neuer Kindergärten zu vergleichen, praktisch nicht umsetzbar. In der Bundesrepublik Deutschland wird diese Problematik im volkswirtschaftlich bedeutsamen Bereich der Verkehrswegeinvestitionen gelöst, indem für jede Maßnahme, welche in die Prioritätsstufe 1 des Bundesverkehrswegeplanes gelangen soll (in der Regel werden zurzeit ausschließlich derartige Maßnahmen umgesetzt), ein Nutzen-Kosten-Mindestverhältnis von 3:1 verlangt wird. Auch wenn mit einem solchen Mindestverhältnis nicht ausgeschlossen werden

kann, dass es – beispielsweise in anderen Bereichen der staatlichen Aufgaben andere Projekte mit noch höherer volkswirtschaftlicher Effizienz gibt, erscheinen die Anforderungen hinreichend hoch.

Im Folgenden wird, ausgehend von – einer bundesdeutschen Konsumquote von 89,5%,³⁸ – einer Quote der direkten Lohn- und Einkommensteuern und Sozialabgaben im bundesweiten Durchschnitt – von 34,2%,
– einer durchschnittlichen Belastung mit indirekten Steuern von 6,2% und
– einer Importquote vom 33,1% mit einem Einkommensmultiplikator in Höhe von rd. 1,6 gerechnet.³⁹ Eine genauere, stärker auf Denkmalinvestitionen ausgerichtete Multiplikatoranalyse wäre mit Hilfe einer Input-Output-Analyse möglich, von der allenfalls leicht höhere, jedoch nicht wesentlich andere, sondern nur womöglich genauer fundierte Werte zu erwarten sind.⁴⁰ Angesichts dieses begrenzten Nutzens und aus kaufmännischer Vorsicht soll im Rahmen dieser Arbeit darauf verzichtet werden. Auf der Grundlage dieses Multiplikators und der in Abschnitt 4.1 berechneten entfallenen primären Einkommensimpulse im Denkmalbereich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen steuerlichen Förderungen ergibt sich eine bundesdeutsche Einkommensverringerung in Höhe von rd. 1.303 Mio. €.

Bei der Umrechnung dieser Einkommenseffekte in Beschäftigungseffekte⁴¹ bietet es sich an, die Effekte in diejenigen des primären und des sekundären Einkommenseffekts zu untergliedern.

Der primäre Einkommensimpuls fällt in den beiden Bereichen Bauwirtschaft sowie insbesondere Grundstücks- und Wohnungswesen an. Auf der Grundlage der oben geschilderten, beispielhaften Darstellung

³⁸ Alle Werte beziehen sich auf 2004. Datengrundlage, auch im Folgenden vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2006, insb. Tab. VII.5, IX.1 und IX.8.

³⁹ Zur theoretischen Ableitung des Multiplikators vgl. beispielsweise Armstrong und Taylor (2000).

⁴⁰ Zu höheren Multiplikatorwerten, die sich bei Input-Output-Analysen aufgrund des hohen Anteils der handwerklichen Dienstleistungen ergeben, vgl. für die USA Listokin, Listokin, Lahr (1998), S. 457ff.

⁴¹ Die Beschäftigungseffekte sind kein zusätzlicher indirekter Effekt; sie sind eine andere Darstellung der genannten Einkommenseffekte.

der maßgeblichen Werte ergab sich ein Anteil der Bauwirtschaft von rd. 75% am primären Einkommensimpuls. Unter Zugrundelegung der Bruttowertschöpfung pro Beschäftigten in diesem Sektor von rd. 36.700 € (vgl. Tab. 4.2-2, Spalte 3) ergibt sich in der Bauwirtschaft eine Minderbeschäftigung in Höhe von rd. 16.800 Personen.

Was den Dienstleistungsbereich des Grundstücks- und Wohnungswesens betrifft, so untergliedert das Statistische Bundesamt in die Bereiche Erschließung, Kauf und Verkauf, Vermietung und Verpachtung, Vermittlung und Verwaltung. Die drei Bereiche weisen erhebliche Unterschiede im Pro-Kopf-Umsatz auf (vgl. Tab. 4.2-1). Wenngleich die typische Tätigkeit der Fondsanbieter durch den erstgenannten Bereich dominiert werden dürfte, sollen im Folgenden mangels Daten über die relative Bedeutung der drei Tätigkeitsbereiche bei den Denkmalinitiatoren die aggregierten Daten für den Sektor „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“ herangezogen werden. In diesem

Sektor ist die rechnerische Produktivität, die sich aus der Division der Bruttowertschöpfung und der Zahl der Beschäftigten ergäbe, nach oben verzerrt (IfO, 2005, S. 76ff). Ersatzweise werden deshalb die Pro-Kopf-Bruttolöhne und Gehälter des Sektors „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“, bereinigt um das Verhältnis zwischen Bruttowertschöpfung und Bruttolöhnen und Gehältern für die Gesamtwirtschaft, herangezogen. Die so abgeschätzte Bruttowertschöpfung des Sektors „Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen“ beläuft sich auf rd. 52.200 €. Es ergibt sich eine primäre Minderbeschäftigung in diesem Bereich von rd. 3.900 Personen. Der guten Ordnung halber soll darauf hingewiesen werden, dass die primären Beschäftigungseffekte kleiner ausfallen, wenn die personelle Zusammensetzung der Denkmalanbieter im Vergleich zu den Tätigkeiten des allgemeinen Grundstücks- und Wohnungswesens stärker durch den erstgenannten Bereich zu beschreiben sein sollte und die Pro-Kopf-Bruttowertschöpfung des Sektors somit größer sein sollte.

Tab. 4.2-1: Umsätze in verschiedenen Tätigkeitsbereichen des Grundstücks- und Wohnungswesens

Dienstleistungsstatistik 2002					Tätige Personen am 30. September 2002				
NACE	Bezeichnung	Betriebe		Umsatz (in 1 000 Euro)		insgesamt		darunter Lohn- und Gehalts- empfänger	
70	Grundstücks- und Wohnungswesen	165 576	%	98 152 591	%	389 729	%	235 994	%
70.1	Erschließung, Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	9 710	5,9	22 714 225	23,1	43 718	11,2	37 701	16,0
70.2	Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	125 476	76,8	60 425 926	61,6	235 517	60,4	113 852	48,2
70.3	Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	30 390	18,4	15 012 440	15,3	110 494	28,4	84 350	35,7

Quelle: Statistisches Bundesamt (2004 g – Dienstleistungsstatistik).

Entnommen aus: Ifo (2005), S. 70

Tab. 4.2-2: Beschäftigungseffekte (Vollzeitäquivalente) eines ersatzlosen Wegfalls der §§ 7h, i und 10f EStG

Wirtschaftszweig	Einkommensimpuls bei Wegfall §§7i und 10f EStG (in Mio. €)	Bruttwert-schöpfung pro Beschäftigtem (€, 2004)	Beschäftigungseffekt
a) direkte Beschäftigungseffekte			
Bauwirtschaft	-615	36.726	-16.758
Finanzierung, Vermietung und unternehmensnahe Dienstleistungen	-206	52.212	-3.945
b) induzierte Beschäftigungseffekte	-482	51.538	-9.344
Gesamteffekt nach Multiplikatoreffekt	-1.303		-30.048

Datenquellen: Statistisches Bundesamt,
<http://www.destatis.de/basis/d/vgr/vgrtab8.php>;
<http://www.destatis.de/basis/d/vgr/vgrtab14>;
<http://www.destatis.de/basis/d/vgr/vgrtab3.php>,
 gezogen am 6.3.2006

Was die sekundären bzw. multiplikativen Beschäftigungswirkungen betrifft, so ergibt sich unter Zugrundlegungen des durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommens der Beschäftigten in der Bundesrepublik von rd. 51.500 € ein Beschäftigungsverlust von rd. 9.300 Personen. Der gesamte volkswirtschaftliche Beschäftigungsverlust nach Abschluss der Multiplikatoreffekte bei einem ersatzlosen Fortfall der §§ 7h,i 10f EStG beläuft sich auf rd. 1.303 Mio. € bzw. rd. 30.000 Personen (Vollbeschäftigungsäquivalente). Beim Vergleich dieses Wertes mit der Angabe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz (2005), wonach durch Denkmalinvestitionen Einkommenseffekte i.H.v. 818 Mio. € pro Jahr ausgelöst werden, ist unter anderem zu beachten, dass die dortigen Angaben noch auf den Angaben des 19. Subventionsberichtes – und dort allerdings wohl ausschließlich auf den §§ 7i und 10f EStG – basieren. Unklar bleibt ferner, ob in der dortigen Schätzung Multiplikatoreffekte berücksichtigt wurden.

Einkommenszuwächse bzw. Mehrbeschäftigung induzieren Steuermehreinnahmen, deren Abschätzung jedoch ebenfalls mit Problemen behaftet ist. Zunächst sei darauf verwiesen, dass die Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden rd. 20,0% des Bruttoinlandsproduktes in 2004 betragen.⁴² Auf dieser Basis würden sich die Steuermindereinnahmen aller Gebietskörperschaften in Deutschland, ausgehend von dem in Abschnitt 4.2 erläuterten negativen Einkommensimpuls für Deutschland aus dem ersatzlosen Wegfall der §§ 7h, i und 10f EStG auf rd. 260 Mio. € belaufen, wobei allein auf die Lohn- und Einkommensteuer rd. 82 Mio. € und auf die Umsatzsteuer rd. 81 Mio. € entfallen (vgl. Tab. 4-2).

Allerdings sind derartige, auf Durchschnittswerten beruhende Analysen mit Unsicherheiten behaftet. Erhebliche Teile des Bruttoinlandsproduktes sind umsatzsteuerbefreit oder mit nur verringertem Steuersatz behaftet (z.B. Wohnraumvermietung, Lebensmittel, die meisten öffentlichen Dienstleistungen, Arzneimittel, Bücher), weshalb die

Umsatzsteuerquote zum BIP bei lediglich rd. 6,2% liegt. Die mit den Denkmalinvestitionen verbundenen wirtschaftlichen Aktivitäten im Rahmen des Primärimpulses sind hingegen vollständig der vollen Umsatzsteuer unterliegend. Erst die induzierten bzw. multiplikativen Einkommen dürften durchschnittlich einer Umsatzsteuer in Höhe des genannten Satzes unterliegen. Insofern dürften die genannten Umsatzsteuerverluste von rd. 81 Mio. € nach unten verzerrt sein. Um die mögliche Unterschätzung näherungsweise zu verdeutlichen, bietet es sich an, eine unter Berücksichtigung der Größen des primären und sekundären Einkommensimpulses in Höhe von rd. 821 bzw. 482 Mio. € berechnete gewichtete Umsatzsteuerquote von 7,3% zu verwenden. Dies würde zu einem – bezogen auf den Einkommensverlust bei Wegfall der §§ 7h,i und 10f EStG – Verlust von Umsatzsteuereinnahmen von rd. 96 Mio. € führen, also einem um rd. 18% erhöhten Ansatz gegenüber der Durchschnittsanalyse. Auch bei anderen Steuerarten wie z.B. der Lohn- und Einkommensteuer könnten sich bei einer bundesweiten Marginalanalyse höhere Werte ergeben („Steuerprogression“). Diese Angaben sollen ausschließlich dazu dienen, zu verdeutlichen, dass eine Durchschnittsanalyse der Steuermehreinnahmen auf Bundesebene zu nach unten verzerrten Schätzungen führen kann. Aus kaufmännischer Vorsicht soll im Folgenden mit dem Wert aus der Durchschnittsanalyse weiter argumentiert werden.

Beim Vergleich der aufgrund der Einkommens- und Beschäftigungsverluste entstehenden Steuermindereinnahmen in Höhe von mindestens rd. 260 Mio. € mit den Steuereinnahmeverlusten aus der bisherigen Regelung der §§ 7h,i und 10f EStG von rd. 119 Mio. € (vgl. Tab. 4.1-1) wird deutlich, dass die Streichung der denkmalbezogenen Steuervergünstigung für die bundesdeutschen Haushalte fiskalisch kontraproduktiv wäre.

⁴² Errechnet aus: Deutsche Bundesbank (2003), Tab. VIII.5 und IX.1.

**Tab. 4.2-3: Steuermindereinnahmen
aufgrund der Einkommens- und
Beschäftigungswirkungen eines
Wegfalls der §§ 7h,i und 10f EStG
(in Mio. €)**

	Veraenderung der Steuereinnahmen, Durchschnittswertbetrachtung	Deutschland, marginale Betrachtung
Steuerart		
Summe	-260,4	
<i>darunter</i>		
<i>Umsatzsteuer</i>		-95,7
<i>Lohn- und Einkommenssteuer</i>	-81,3	
<i>Gewerbesteuer (vom Ertrag)</i>	-82,2	
	-3,4	

Quelle: Eigene Berechnungen sowie Statistisches Bundesamt (Datengrundlagen)

5. Ausgesuchte weitere gesamtwirtschaftliche Implikationen von Denkmälern

5.1. Regionale Attraktivitätssteigerungen, Rehabilitation und Stadtentwicklung sowie Tourismus

Denkmalgeschützte Gebäude lenken aufgrund der von ihnen kreierten allgemein geschätzten Atmosphäre Städte- und Kulturtourismus in die betroffene Gegend und führen damit zu Einkommen schaffenden Impulsen für die Region.⁴³ Dabei ist zu bedenken, dass der Tourismus bereits heute über 11% des Weltsozialproduktes ausmacht und die wichtigste Industrie ist (Travel and Tourism Survey 1998, Roche 2001, S. 565 sowie Russo, 2002, S. 11). Für die kommenden zehn Jahre wird erwartet, dass die Umsätze der Branche jährlich um 4,2% wachsen und jährlich rd. 5,5 Mio. neue Jobs geschaffen werden (o.V. 2006, Russo, 2002, S. 11). Der Tourismus ist selbst in den USA einer der wachstumsstärksten Sektoren, wobei bereits Ende der 90er Jahre mehr als zwei Drittel des inländischen (!) Tourismus auf den Freizeittourismus entfiel, während die Geschäftsreisen lediglich gut 30% ausmachten. Die Hauptquelle künftigen Wachstums wird in den Freizeitreisen gesehen, wobei insbesondere dem Kurzurlaub bzw. dem Städtetourismus besonders gute Wachstumsaussichten eingeräumt werden (Listokin, Listokin, Lahr 1998, S. 451 sowie Steinecke und Wachowiak, 1996). Unter den Faktoren, welche Städte für diese Tourismusform attraktiv machen, befinden sich Museen, Kunstgalerien, Theater, Sport- und andere Events, zuvorderst jedoch historische Bauten.⁴⁴ „Heritage tourism has thus become a tourism marketing and development „bandwagon“ in Europe in recent

years“ (Richards, 1996, S. 265f.). Hinzuzufügen bleibt, dass diese Strategie längst auch in den USA, Australien, Osteuropa und Asien erkannt worden ist.⁴⁵

Das besonders spektakuläre Wachstum des Segmentes des „heritage“-Tourismus lässt sich auf den Wunsch nach kulturellen Erlebnissgewinnen, mit dem günstigen Preis-Leistungsverhältnis und edukativen Motiven begründen (Schiller, 1996, S. 14). In den USA unternahm bereits 1996 ein Viertel aller Erwachsenen mindestens eine Reise, die eine „historic component“ enthielt; die durchschnittlichen Ausgaben für diese Reise beliefen sich auf 615 US-\$. Für ausgewählte US-Staaten liegen Daten vor, nach denen die jährlichen Einnahmen durch Heritage-Tourismus um ein Vielfaches über den jährlichen Heritage-Investitionen liegen (Listokin, Listokin, Lahr 1998, S. 452f).

Mit historisch interessanter Stadtarchitektur gelingt es, insbesondere junge, gebildete Personen mit relativ hohem Einkommen, „Professionals“, Familien und Gruppen anzuziehen (Nuryanti, 1996, 254 sowie Steinecke und Wachowiak, 1996). Die Bedeutung des Kultur- und „heritage“-Städtetourismus ist inzwischen von praktisch allen politischen Entscheidungsträgern erkannt worden; seit 1992 ist er eine tragende Säule der Tourismusstrategie der Europäischen Kommission (Richards, 1996, S. 261).

Die hohe – insbesondere zukünftige – Bedeutung des Heritage-Tourismus für die deutschen Kommunen wird von vielen Entscheidungsträgern richtig erkannt. Erkannt wird dabei häufig auch, dass es ein besonders wichtiges Ziel der strategischen Nutzung von Denkmälern sein sollte, ausländische Gäste anzuziehen, wobei die

⁴³ Für frühe Studien zu Deutschland vgl. insbesondere Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (1994) und Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Verkehr (1988) und Kowalski (1993). Für internationale Studien vgl. die Literaturhinweise in Nuryanti (1996, S. 249f).

⁴⁴ Vgl. Jansen-Verbeke (1988) und Koncul (2005) sowie zum – Boom der Anzahl der Museen, der sich unter anderem als Konsequenz dieser Erkenntnis ergibt, Richards (1996, S. 274) für den Fall Großbritanniens und der Niederlande.

⁴⁵ Vgl. Nuryanti (1996) sowie beispielsweise Hajek (2002) für die Tschechische Republik. Zur internationalen Diskussion vgl. beispielsweise Wall und Nuryanti (1996), zur deutschen Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Verkehr (1988) sowie Steinecke und Wachowiak (1996).

Initiative „Historic Highlights in Germany“⁴⁶ besonders erwähnenswert ist.⁴⁷ Obwohl auch das (internationale) Reiseverhalten der Deutschen signifikant positiv von der Zahl der Unesco-Welterbestätten im Zielland abhängt (Hamilton, 2003), ist in anderen Ländern das Interesse der Reisenden an Kultur-Tourismus teilweise deutlich größer als in Deutschland (Kowalski, 1993, 73). Die sich tendenziell verringernden Flug- und Reisekosten sowie das Wachstum insbesondere der mittleren Einkommenschichten in einer Reihe von Ländern, insbesondere auch China⁴⁸ und Indien dürfte somit erhebliche Steigerungen der internationalen Nachfrage nach touristischen Destinationen und Dienstleistungen mit sich führen (Richards, 1996, S. 278 und Netzer, 1998, 137). Die bisherige Erfahrung zeigt, dass von internationalen Besucherströmen insbesondere Städte mit „klassischen historischen Besichtigungszielen“ profitieren.⁴⁹

Zwar ist die Beziehung zwischen „built heritage“ und Tourismus komplex⁵⁰ und in der Literatur bislang relativ wenig bearbeitet (Garrod und Fyall, 2000), sodass eine gezielte Instrumentalisierung von Denkmälern zur Tourismusförderung mit Schwierigkeiten behaftet ist.⁵¹ Insbesondere sollte bei der Instrumentalisierung von Denkmälern für die strategische Stadtentwicklung verhindert werden, dass die Orte von Touristen überfüllt, banalisiert und von den Einheimischen aufgegeben werden sowie für einen Teil des Tourismusmarktes unattraktiv werden (Russo, 2002, S. 7). Als entsprechende problematische Beispiele werden teilweise Venedig und Salzburg (ebenda, S. 43), aber auch Rothenburg o.d. Tauber genannt.

Auch ist festzuhalten, dass – als Folge der Entdeckung des „built heritage“ als Tourismus- und Entwicklungsstrategie das internationale Angebot an „heritage attractions“ aufgrund entsprechender kommunaler Anstrengungen gestiegen ist – und zwar stärker als die Nachfrage (Richards, 1996, S. 269f). Hieraus den Schluss zu ziehen, dass sich entsprechende Anstrengungen nicht lohnen würden, wäre allerdings fatal. Bei wachsender Nachfrage kommt es auf funktionierenden Märkten regelmäßig zu Angebotsausweitungen; eine nationale Abstinenz von Bemühungen um eine Angebotsausweitung würde schlicht zu stark verringerten Marktanteilen führen.

Weiterhin ist eine historisch interessante Stadtarchitektur kein „Selbstgänger“ bei der Ankurbelung des lokalen Tourismus. Die strategische Positionierung der regionalen historischen Stadtarchitektur muss in der Regel aktiv betrieben werden, wobei diese Arbeiten in der Regel durch staatliche Institutionen oder Institutionen in Public-Private-Ownership verrichtet werden müssen (Nuryanti, 1996, 255).

Trotz dieser Einschränkungen dürften die Denkmal-Auswirkungen auf den Tourismus bzw. das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe von erheblicher, untersuchungswürdiger Bedeutung sein (vgl. hierzu auch IFO, 2005, S. 98). Auftragsbezogen werden sie jedoch nicht weiter berechnet.

Schließlich soll darauf hingewiesen werden, dass es in Ländern wie den USA inzwischen mit lokal konzentrierten „heritage“-orientierten Sanierungsmaßnahmen abgängige Stadtviertel und darüber hinaus gehende

⁴⁶ *Zusammenschluss der Städte Augsburg, Bonn, Bremen, Freiburg, Heidelberg, Lübeck, Münster, Potsdam, Regensburg, Rostock, Trier und Würzburg, vgl. zur touristischen Bewertung Wolber (1999). Zur zentralen Rolle des „Heritage“ vgl. auch die Positionierung auf der zentralen deutschen Öffentlichkeits-Plattform für Tourismus, www.deutschland-tourismus.de.*

⁴⁷ *Aus ökonomischer Sicht dürfen in eine gesamtwirtschaftliche Nutzen-Kosten-Betrachtung ohnehin ausschließlich auswärtige Besucher eingehen. Für inländische Besucher ist anzunehmen, dass sie – falls sie keine „heritage“-Reise unternommen hätten, andere, gleichermaßen volkswirtschaftlich relevante Aktivitäten entfaltet hätten.*

⁴⁸ *Chinesische Touristen in Deutschland geben rd. 3000 € pro Reise aus, vgl. o.V. (2004).*

⁴⁹ *Vgl. Steinecke und Wachowiak (1996, S. 70) sowie zur Empirie der Tourismusströme für einige ausgewählte „heritage“-Städte van der Borg, Costa und Gotti (1996).*

⁵⁰ *Vgl. Nuryanti (1996) und die dort genannte Literatur.*

⁵¹ *Zur Schilderung von „heritage“-bezogenen Entwicklungsstrategien am Beispiel von Alcudia und Prabang vgl. Peterson (2000).*

Gebiete systematisch revitalisiert werden („Katalysator“-Effekt bzw. „Main Street strategy“).⁵² Die geschätzte Atmosphäre führt im Übrigen regelmäßig auch dazu, dass die betroffenen Gegenden attraktiv werden für die Ansiedlung von Haushalten mit höherem Einkommen – und teilweise sogar die Preise für die nicht denkmalgeschützten, aber in der Umgebung liegenden Immobilien steigen.⁵³

5.2. Internationale, Export- und Wettbewerbsimplikationen

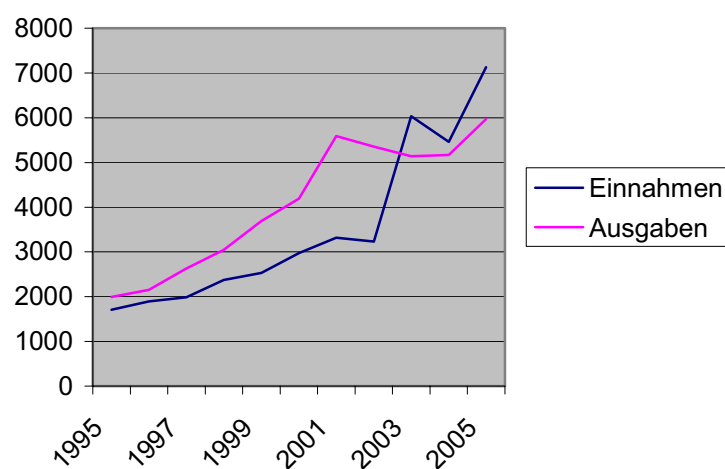
Mit dem im vorangegangenen Abschnitt geschilderten Wettbewerb um internationale Touristenströme, in welchem weltweit Denkmale eine strategische Rolle spielen, wurde bereits eine internationale Dimension angesprochen. Es bietet sich an, mindestens zwei weitere Dimensionen anzusprechen.

– Teilweise wird angenommen, dass Deutschland im Denkmalschutz international einen „Kompetenzvorsprung“ und sich die „Denkmalpflege als Exportartikel“ (beide Zitate Halder-Hass, 2006, S. 16) etabliert habe. Spezifische statistische Daten hierzu liegen nach Wissen des Autors nicht vor. Immerhin kann jedoch darauf verwiesen werden, dass sich in den letzten 3 Jahren ein deutscher Aktivsaldo beim deutschen Auslands-Verkehr an „Ingenieur- und sonstigen technischen Dienstleistungen“ ergab (vgl. hierzu auch Abb. 5.2-1). Sofern die deutschen Experten zur Denkmalpflege international nicht weniger wettbewerbsfähig sind als die anderen Ingenieure und sonstigen technischen Dienstleister, spricht tatsächlich Einiges dafür, dass die planerischen Denkmalleistungen zur Aktivierung der bundesdeutschen Leistungsbilanz beitragen. Für den Bereich „Bauleistungen,

Montagen, Ausbesserungen“ kann diese Argumentation nicht übertragen werden. Hier ist der Saldo in den letzten 11 Jahren stets negativ.

– In anderen Ländern werden Denkmalinvestitionen auch weiterhin steuerlich begünstigt bleiben, sodass dort weiterhin relativ hohe Nachsteuerrenditen erzielt werden können. Wie bereits Eingangs betont, werden Anlagen in Deutschland nach den angedachten steuerlichen Änderungen im Vergleich zu Anlagen im Ausland Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Es könnte somit eine paradoxe Situation entstehen: Mit deutschem Kapital werden aufgrund von dortigen Steuervorteilen Denkmäler im Ausland erhalten und saniert – während Denkmäler in Deutschland Substanzverluste erleiden.

Abb. 5.2-1: Deutscher Ingenieur- und sonstiger technischer Dienstleistungsverkehr mit dem Ausland, in Mio. €



Datenquelle: Deutsche Bundesbank, Zahlungsbilanzstatistik Februar 2006, Tab. I.4a

⁵² Vgl., auch zu Literaturhinweisen Listokin, Listokin, Lahr (1998), S. 432, 443 sowie 454f.

⁵³ Vgl. Benhamou (2004, 192) bejahend für Paris und verneinend für London, sowie Brueckner et al (1999), S. 103, welche die historischen Bauten als Grund dafür sehen, dass die europäischen Stadtzentren als Wohnort auch für besser Verdienende geschätzt werden, während US-amerikanische Stadtzentren teilweise verwahrlosen. Sie verweisen auch auf Brüssel, wo die historischen Gebäude zugunsten von Bürogebäuden vielfach abgerissen wurden und – relativ untypisch für europäische Städte – die Haushalte mit höherem Einkommen in den suburbs wohnen. Zu Beispielen von Städten, welche mit gezielten Subventionen von historischen Bauten ihre Innenstädte revitalisiert und für Haushalte mit höherem Einkommen attraktiv gemacht haben, vgl. die Literaturhinweise von ebenda, S. 104. Zu Maßnahmen gegen den „Displacement“-Effekt weniger bevorteilter Bevölkerungsgruppen vgl. Listokin, Listokin, Lahr (1998), S. 464.

6. Zusammenfassung

1. Analysegegenstand der vorliegenden Arbeit war es, aufzuzeigen, welche volkswirtschaftlichen Implikationen die ange-dachten Änderungen in der steuerlichen Förderung von Denkmalinvestitionen haben würden, die über die §§ 7i und 10f EStG bestehen und teilweise auch über den § 7h EStG wahrgenommen werden. Die Berechnungen sind mit datenbezogenen Unsicherheiten behaftet, welchen dadurch Rechnung getragen wurde, dass stets konservativ, d.h. zulasten der (positiven) gesellschaftlichen Wirkungen von Denkmalinvestitionen gerechnet wurde.

2. Die Steuereinnahmeausfälle aus den §§ 7h,i und 10f EStG fallen relativ gering aus: Sie betragen lt. 20. Subventionsbericht in den Jahren 2003 bis 2006 für – den § 7h EStG p.a. rd. 40 Mio. €, darunter 17 Mio. € für den Bund, – den § 7h EStG p.a. 61 bis 63 Mio. €, darunter 26 Mio. € für den Bund und – den § 10f EStG p.a. 17 Mio. €, darunter 7 Mio. € für den Bund. Insgesamt sind die jährlichen Steuereinnahmeverluste aus den §§ 7h,i und 10f EStG mit 119 Mio. € somit begrenzt. Bezogen auf die gesamten Steuereinnahmen der Gebietskörperschaften im Jahre 2004 beliefen sie sich auf die vernachlässigbare Größenordnung von rd. 0,027% (!).

3. Die primären Einkommensimpulse belaufen sich auf rd. 276,1 Mio. € für den § 7i EStG, rd. 428,0 Mio. € für den § 7h EStG und rd. 117,4 Mio. € für den § 10f EStG – insgesamt rd. 821,5 Mio. € p.a. In diesen primären Einkommensimpuls gehen nicht ausschließlich Bauleistungen ein. Vielmehr sind auch die Dienstleistungen der Fondsinstitute, der Vertriebsgesellschaften, der Notare etc. zu berücksichtigen, welche bei rd. 25% des primären Einkommensimpulses liegen. Der primäre Bauvolumen-Impuls beläuft sich auf rd. 615 Mio. €. Damit sind die über die genannten Steuerparagraphen ausgelösten Denkmalinvestitionen deutlich größer als die direkten staatlichen Leistungen.

4. Unter Berücksichtigung des multiplikativen Ausgabeneffektes ergibt sich ein jährlicher Gesamteinkommenseffekt von rd. 1.303 Mio. €, der einer Beschäftigung von rd. 30.000 Personen (Vollzeitäquivalente) entspricht.

5. Die induzierten Steuermehreinnahmen belaufen sich nach kaufmännisch vorsichtiger Berechnung und selbst ohne Berücksichtigung von Steuerprogressionseffekten etc. auf mindestens rd. 260 Mio. € p.a. Diese Steuermehreinnahmen übersteigen die Steuereinnahmeverluste aus der bisherigen Regelung der §§ 7h,i und 10f EStG von rd. 119 Mio. € deutlich. Die Streichung der denkmalbezogenen Steuervergünstigung wäre für die bundesdeutschen Haushalte fiskalisch kontraproduktiv.

6. Von erheblicher Bedeutung für die langfristige wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland dürfte der Denkmaleffekt auf die Standortattraktivität für die Inländer, insbesondere aber für die Anziehung ausländischer Touristen sein. Dieser Bereich war nicht Gegenstand der Beauftragung; es wurde jedoch deutlich, dass der Tourismussektor einer der weltweit größten und wachstumsstärksten Sektoren ist und Denkmale im strategischen Entwicklungskonzept der Kommunen inzwischen weltweit eine erhebliche Bedeutung erlangt haben.

7. In anderen Ländern werden Denkmalinvestitionen auch weiterhin steuerlich begünstigt bleiben. Es droht eine paradoxe Situation: Mit deutschem Kapital könnten künftig Denkmäler im Ausland erhalten und saniert werden – während Denkmäler in Deutschland Substanzverluste erleiden. Dies könnte Deutschland übrigens im Wettbewerb um die internationalen Touristenströme (weiter) zurück werfen.

8. Änderungen an den steuerlichen Förderungen über die §§ 7h,i und 10f EStG sollten allenfalls mit großer Behutsamkeit angegangen werden. Die fiskalische Inzidenz und die Einkommens- und Beschäftigungseffekte sprechen gegen einen wesentlichen Reformbedarf.

Literatur

Albrecht, G. und W. (2003):

Schlösser, Herrensitze und Gutshäuser in Vorpommerns Festlandkreisen: siedlungsstrukturelle Relikte und/oder touristische Ressourcen? in Forum für Regional-, Freizeit- und Tourismusforschung, Greifswald, S. 70-102.

Amt für Amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften (2003):

Entwicklung eines nachhaltigen Tourismus durch Nutzung des Natur- und Kulturerbes an nicht traditionellen Reisezielen, Europäische Kommission, Generaldirektion Unternehmen, Referat Tourismus, Luxemburg, VI.

Armstrong, H., J. Taylor (2000):

Regional Economics and Policy, Oxford.

Baumol, W.J., W.G. Bowen (1966):

Performing arts – the economic dilemma. Cambridge, Mass.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Verkehr (1988):

Umweltschutz, Fremdenverkehr und Denkmalpflege, in Reihe Tagungsberichte, 4, München.

Basty, G., H.J. Beck, B. Haaß (2004):

Rechtshandbuch Denkmalschutz und Sanierung, Berlin

Benhamou, F. (2004):

Who owns cultural goods? The case of built heritage, in: Economics of art and culture: invited papers at the 12th international conference of the Association of Cultural Economics International, Amsterdam, S. 187-202.

BFW-Arbeitskreis Denkmalschutz (2006):

Denkmalschutz in Deutschland, Entwurf einer Presseerklärung, email vom 1.3.2006

Brueckner, J. K., Thisse, J.-F., and Zenou, Y. (1999):

Why is central Paris rich and downtown Detroit poor?: An amenity-based theory, in: European economic review, Amsterdam, Bd. 43, 1, S. 91-107.

Buhl, H.U., und Hinrichs, J.-W. (2001):

Vorteilhafte Finanzierung der Renovierungsaufwendungen eigengenutzter Baudenkmale, in: Zeitschrift für Betriebswirtschaft, Wiesbaden, Bd. 71, 9, S. 1017-1042.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006):

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft, http://www.bbr.bund.de/bauwesen/download/Bericht_zur_Lage_der_Bauwirtschaft.pdf vom 14.3.2006

Bundesregierung (2006):

Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen für die Jahre 2003 bis 2006, http://www.bundesfinanzministerium.de/lang_de/DE/Service/Downloads/Abt__I/0603151a1002,templated=raw,property=publicationFile.pdf vom 21.3.2006

Chambers, C.M. and P.E., and Whitehead, J.C. (1998):

Contingent valuation of quasi-public goods: validity, reliability, and application to valuing a historic site, in: Public finance review, 2, S. 137-154.

Clausen, S. (1997):

Regionalwirtschaftliche Implikationen öffentlicher Kulturförderung, in: Europäische Hochschulschriften: Reihe 5, Volks- und Betriebswirtschaft.

Coleman, J. (1990):

Foundations of Social Theory, Cambridge

Creigh-Tyte, St. W. (2000):

The built heritage: some British experience, in: Recherches économiques de Louvain, Bruxelles, Bd. 66, 2, S. 213-229.

Deodhar, V. (2004):

Does the housing market value heritage?: Some empirical evidence, Macquarie economics research papers, 31 S., 3/2004, http://www.econ.mq.edu.au/research/2004/Deodhar_Mar04.pdf

Deutscher Bundestag (2003):

Bericht der Bundesregierung über die Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen, Drucksache 15/1635 vom 1.10.2003
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Institut für Weltwirtschaft Kiel, Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (2003), Zweiter Fortschrittsbericht wirtschaftswissenschaftlicher Institute über die wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland, Halle

Deutsches Seminar für Fremdenverkehr (2001):

Schlösser und Burgen: Geschichte lebendig vermarkten: Dokumentation [DSF Seminar 00/125 vom 24. – 26. Mai 2000 in Ludwigsburg] Berlin.

Douglas, S.N. (2003):

Contingent valuation and cultural resources: a meta-analytic review of the literature, in: Journal of cultural economics, Dordrecht, Bd. 27, 3/4, S. 159-176.

Erdmann, C. (2003):

Tourismus der Industriekultur in der Euregio Maas-Rhein, in: Tourismuswirtschaft quo vadis?: Aspekte des Wandels, Aachen, S. 47-74.

Faria, J.R., und León-Ledesma, M.A. (2003):

Cultural heritage and growth, in: Discussion paper, University of Kent, Department of Economics, 03.03.

Fox, J. und R. (2000):

Croatia and cultural tourism: a social and economic imperative, in: Revue de tourisme = Zeitschrift für Fremdenverkehr: organe official de l'Association Internationale d'Experts Scientifiques du Tourisme, Bern, Bd. 55 1, S. 14-18.

Fraaz, K. (2001):

Arbeitsförderungsmaßnahmen in Stadterneuerung und Denkmalschutz, in: Informationen zur Raumentwicklung: Selbstverl. des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 9/10, S. 551-564.

Francois, P., und Van Ypersele, T. (2002):

On the protection of cultural goods, in: Journal of international economics, Amsterdam, Bd. 56, 2, S. 359-369.

Frey, B.S. (1997):

The evaluation of cultural heritage: some critical issues, in: Economic perspectives on cultural heritage, Basingstoke, S. 31-49.

Fullerton, D. (1992):

On justifications for public support of the arts, in: Journal of Cultural Economics, 16, S.67-82

Garrod, D., A. Fyall (2000):

Managing Heritage Tourism, in: Annals of Tourism Research, 27, S. 682-706

Grefe, X. (2003):

La valorisation économique du patrimoine, in: Questions de culture, Paris.

Hajek, T. (2002):

Countryside, tourism development and national heritage revitalisation in: Agricultural economics, Prag, Bd. 48, 6, S. 259-262.

Halder-Hass, N. (2002):

Denkmalprojekte, in: Schulte, Karl-Werner: Handbuch der Immobilien-Projektentwicklung, Köln 2002

Halder-Hass, N. (2006):

BFW Gutachten: Denkmalsubvention oder Wirtschaftsförderung?, Berlin

Hamilton, J.M. (2003):

Climate and the destination choice of german tourists, DINAS-Coast Working Paper Number 2, Hamburg

Heinze, T., und Hantschmann, K. (1999):

Kulturtourismus: Grundlagen, Trend und Fallstudien, München.

Hujer, R. M. Caliendo (2003):

Lohnsubventionen in Deutschland. Wie sieht eine optimale Evaluierungsstrategie aus?, Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 72(1), S. 109-123

- Hutter, M. (1986):**
Kunst als Quelle wirtschaftlichen Wachstums, *Zeitschrift für Ästhetik und allgemeine Kunstwissenschaft*, 3, S. 231-45
- Hutter, M., und Rizzo, I. (1997):**
Economic perspectives on cultural heritage, *Basingstoke*.
- IFO (2005):**
Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, in: *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, Sonderausgabe 2005.
- International Bank for Reconstruction and Development (2001):**
Cultural heritage and development: a framework for action in the Middle East and North Africa, World Bank, Middle East and North Africa Region, in: *Orientations in development series*, Washington, DC.
- Jansen-Verbeke, M. (1988):**
Leisure, Recreation, Tourists in Inner Cities. Amsterdam
- Koncul, N. (2005):**
Evolution of city tourism, in: *Zagreb international review of economics & business*, Zagreb, 1. S. 101-108.
- Kowalski, H.-G. (1993):**
Tourismus, Denkmalpflege und kulturelles Erbe, in: *Erfolg im Osten II: Vorträge und Diskussionen*, Baden-Baden, S. 73-81.
- Kunz, G. (2006):**
Typische einzelwirtschaftliche Entscheidungskalküle bei Denkmalschutzinvestitionen – und die Folgen von Änderungen der bestehenden steuerlichen Fördermaßnahmen. Berlin
- Laferrère, A., D. le Blanc (2004):**
Gone with the windfall: how do housing allowances affect student co-residence? *CESifo economic studies* 50 (3), S. 451-477
- Landesdenkmalamt Berlin, Jones Lang LaSalle, Halder-Hass Denkmalprojekte (2002):**
Denkmalschutzstudie Berlin
- Listokin, D. und B., Lahr, M.L. (1998):**
The contributions of historic preservation to housing and economic development, in: *Housing policy debate*, Washington, 9, 3, S. 431-478.
- Maennig, W., A. Mayer (2006):**
Demografische Entwicklungen und die Immobilienwirtschaft, erscheint demnächst in: K.-W. Schulte, *Immobilienökonomie, Volkswirtschaftliche Grundlagen*, Band IV, Oldenburg
- Mazzanti, M. (2002):**
Cultural heritage as multi-dimensional, multi-value and multi-attribute economic good: toward a new framework for economic analysis and valuation, in: *The journal of socioeconomics*, North-Holland, Bd. 31, 5, S. 529-558.
- Netzer, D. (1998):**
International aspects of heritage policies, in: Peacock (1998) (ed.), S. 135-154
- o.V. (1992):** European Convention on the Protection of the Archeological Heritage: Valletta, 16.1.1992 = Convention Européenne pour la Protection du Patrimoine Archéologique [Council of Europe], *European treaty series*; in: *Conseil de l'Europe, Service de l'Éd.*, Strasbourg.
- o.V. (1993):**
Le tourisme culturel en Europe, Groupement d'Etude et d'Assistance pour l'Aménagement du Territoire, le Tourisme et l'Environnement, *Etudes*, Commission des Communautés Européennes, Direction Générale XXIII, in *Off. des Publ. Officielles des Communautés Europ.*, Luxembourg, 1993.
- o.V. (2004):**
Ausländer reisen wieder mehr nach Deutschland, in: *Frankfurter Allgemeine Zeitung* vom 14.9.2004, S. 11
- o.V. (2006):**
Tourismus trotz Terror und Katastrophen, in: *Frankfurter Allgemeine Zeitung* vom 7.3.2006, S. 12

- Peacock, A. (1994):**
Welfare Economics and Public Subsidies to the Art, *Journal of Cultural Economics*, 18, S. 151-161
- Peacock, A.T. (1997):**
Towards a workable heritage policy, in: *Economic perspectives on cultural heritage*, Basingstoke, S. 225-235.
- Peacock, A.T. (1998):**
(ed.): Does the past have a future?: The political economy of heritage, in *IEA readings*; 47, London.
- Perridon, L., M. Steiner (2002):**
Finanzwirtschaft der Unternehmung, 11. Auflage München 2002.
- Peterson, C.A. (2000):**
Locational Enhancements of cultural tourism destinations, in: *Revue de Tourisme*, 4, S. 14-20
- Pethig, R., und S.-W. Cheng (2002):**
Cultural capital and the consumption of cultural services, in: *Schmollers Jahrbuch: Zeitschrift für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften*, Berlin, Bd. 122, 3, S. 445-468, http://www.gbi.de/cgi-bin/volltext?SJB_200207022_O&GW=zbw
- Richards, G. (1996):**
Production and consumption of European cultural tourism, in: *Annals of Tourism Research*, 23 (2), S. 261-283
- Rizzo, I. (1998):**
Heritage regulation: a political economy approach, in: Peacock (1998), (ed), S. 55-74
- Roche, M. (2001):**
Mega-events and micro-modernization: on the sociology of the new urban tourism, in: *British Journal of Sociology*, 43, 4, S. 563-600
- Russo, A. (2002):**
The sustainable development of heritage cities and their regions: analysis, policy, governance. Tinbergen Institute research series; 304, Erasmus University, Amsterdam.
- RWI (2000):**
Produktions-, Beschäftigungs-, und fiskalische Effekte der Einschränkung von Verlustverrechnungsmöglichkeiten im Rahmen des Paragraphen 23 EStG. Essen
- Scaeffler, P.V., C.A. Millerick (1991):**
The impact of historic designation on property values: an empirical examination, in: *Economic Development Quarterly*, 5 (4), 301-312
- Schneider, U. (1993):**
Stadtmarketing und Großveranstaltungen, in *Beiträge zur angewandten Wirtschaftsforschung*, Berlin, 26.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2004):**
Kulturfinanzbericht 2003. Wiesbaden.
- Schiller, T. (1996):**
The travel Market in the United States and the Third District, in: *Business Review*, 9/10, S. 11-21.
- Steinecke, A., Wachowiak, H. (1996):**
Städte als touristische Ziele: Analyse des Nachfragepotentials im deutschen Städte-tourismus, in *Stadt und Wirtschaftsraum – Berliner geographische Studien*; 44, S. 67-80.
- Tiepelmann, K. (1992):**
Ökonomische Denkansätze zur Denkmalpflege, in: *Homo Oeconomicus, Sonderheft „Kunst und Ökonomik“*, 1. Jg., Duisburg.
- Throsby, Ch. D. (2003):**
Determining the value of cultural goods: how much (or how little) does contingent valuation tell us?, in: *Journal of cultural economics*, Dordrecht, Bd. 27, 3/4, S. 275-285.
- Travel and Tourism Survey (1998):**
Special insert in *Economist* 346 (8050), S. 1-16
- UNESCO (1998):**
The First World Culture Report, Part one, Paris

United States General Accounting Office (1998):

Tax policy: federal estate tax on historic properties; report to the honorable Paul S. Trible, US Senate, Washington, DC.

Van der Borg, J., P. Costa, G. Gotti (1996):

Tourism in European heritage cities, in: Annals of Tourism Research, 23 (2), S. 306-321

Wall, G., Nuryanti, W. (1996):

Heritage and tourism. Special issue of: Annals of tourism research, 23, 2, S. 249-492.

Wolber, Th. (1999):

Die touristische Inwertsetzung des kulturellen Erbes in größeren Städten – Historic

Highlights in Germany, in: Th. Heinze (Hg.), Kulturtourismus, München, S. 105-145

World Tourism Organization (2001):

Cultural heritage and tourism development: a report on the International Conference on Cultural Tourism, in: World Tourism Organization conference proceedings, Madrid.

Zitelmann, R. (1999):

Unklare Rechtslage zum Verlustausgleich – Risiken bei der Immobilienfinanzierung, in: Die Bank, 8, S. 521-525

**Denkmalschutzinvestitionen und
Änderungen der §§ 7i/h, 15b und
23 EStG**

**Modellhafte einzelwirtschaftliche
Betrachtung der Wirkungen von
Änderungen der bestehenden
steuerlichen Fördermaßnahmen**

Gutachten

Gregor Kunz
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

06. April 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Steuerrechtliche Grundlagen
 - 1.1. § 7h EStG
 - 1.1.1 Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich des § 7h EStG
 - 1.1.2 Gesetzesentwicklung
 - 1.2. § 7i EStG
 - 1.2.1 Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich des § 7i EStG
 - 1.2.2 Gesetzesentwicklung
 - 1.3 § 15b EStG
 - 1.3.1 Gesetzeslage
 - 1.3.2 Anwendbarkeit
 - 1.3.3 Gesetzesbegründung
 - 1.4 Auswirkungen des § 15b EStG auf Denkmalschutzinvestitionen
 - 1.5 Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG
 2. Berechnung der Wirkungen von steuerlichen Änderungen
 3. Zusammenfassung
- Anlagen

Modellhafte einzelwirtschaftliche Betrachtung der Wirkungen von Änderungen der bestehenden steuerlichen Fördermaßnahmen

1. Steuerrechtliche Grundlagen

1.1 § 7h EStG

1.1.1 Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich des § 7h EStG

Abweichend von der üblichen Abschreibung von Gebäuden, die nach § 7 Abs. 4 und 5 EStG über eine Laufzeit von 50 Jahren gestreckt ist, können nach § 7h EStG erhöhte Absetzungen geltend gemacht werden. Nach dieser Vorschrift können innerhalb von 12 Jahren die Herstellungskosten abgeschrieben werden (§ 7h Abs. 1 S. 1 EStG). Zusätzlich sind auch bestimmte Anschaffungskosten begünstigt (§ 7h Abs. 1 S. 3 EStG).

Der Steuerpflichtige kann nach § 7h Abs. 1 S. 1 EStG bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils neun vom Hundert und in den folgenden 4 Jahren jeweils sieben vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB absetzen. Entsprechendes gilt für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im vorgenannten Sinne dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat (§ 7h Abs. 1 S. 2 EStG).

Begünstigte Wirtschaftsgüter sind ausschließlich Gebäude, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegen sind (§ 7h Abs. 1 S. 1 EStG). Gleichgestellt sind Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, ferner Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume (§ 7h Abs. 3 EStG). Der Abriss und Neubau eines Gebäudes ist nicht begünstigt¹. Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinde eine nach § 7h Abs. 2 S. 1 EStG erforderliche Sanierungsbescheinigung ausgestellt hat².

Der persönliche Anwendungsbereich (Abschreibungs berechtigung) umfasst natürliche Personen und der Körperschaftsteuer unterliegende Steuerpflichtige. Bei Personen (handels-) gesellschaften ist der einzelne Gesellschafter abschreibungs berechtigt. Scheidet ein Gesellschafter nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen aus der Gesellschaft aus und überträgt seinen Anteil entgeltlich auf einen verbleibenden Gesellschafter, steht diesem insoweit keine erhöhte Abschreibung zu³.

Von der erhöhten Abschreibung nach § 7h EStG kann nur insoweit Gebrauch gemacht werden, als die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmit teln gedeckt werden (§ 7h Abs. 1 S. 4 EStG). Andere öffentliche Zuschüsse mindern den abschreibungs begünstigten Aufwand nicht zwingend⁴.

1.1.2 Gesetzesentwicklung

Die Vorschrift des § 7h EStG ersetzte den § 82g EStDV für die nach dem 31.12.1990 durchgeführten Herstellungsmaßnahmen⁵. Die Vorschrift wurde durch das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus

¹ BFH, Urteil vom 18.09.2003 – X R 183/96, BStBl. II 2003, 238.

² FG Saarland, Urteil vom 13.11.2003 – 2 k 217/99, EFG 2004, 1201; Revision IX R 13/04.

³ Stuhmann in Bordewin/Brandt, EStG, Band 3, Stand August 2004, § 7h Rd. 4.

⁴ Stuhmann in Bordewin/Brandt, EStG, Band 3, Stand August 2004, § 7h Rd. 21.

⁵ Dreneck in Schmidt, EStG, 24. Auflage 2005, § 7h Rd. 1.

(WoBauFG) in das EStG eingefügt⁶. Sie ist ohne Vorbehalt und ohne zeitliche Befristung aufgenommen worden. Im Rahmen des HBeglG 2004 vom 29.12.2003 wurde der Zeitraum bis zur Vollabschreibung von 10 Jahren, der durch einen einheitlichen Abschreibungssatz von zehn vom Hundert je Jahr erreicht wurde, auf 12 Jahre verlängert⁷. Der verlängerte Abschreibungszeitraum ist erstmals für Baumaßnahmen maßgebend, mit denen nach dem 31.12.2003 begonnen worden ist (§ 52 Abs. 23b EStG).

1.2 § 7i EStG

1.2.1 Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich des § 7i EStG

Nach § 7i EStG sind für ein nach den landesrechtlichen Vorschriften als Baudenkmal anerkanntes Gebäude die Anschaffungs- und Herstellungskosten in einem Zeitraum von 12 Jahren begünstigt (§ 7i Abs. 1 EStG). Absetzbar sind dabei die Kosten, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind (§ 7i Abs. 1 S. 1 EStG).

Sinnvoll ist eine Nutzung, wenn sie eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet, also denkmalpflegerisch vertretbar und wünschenswert ist. Es bedeutet aber auch, dass das Baudenkmal den heutigen Lebens- und Arbeitsstandards angepasst werden muss, um überhaupt sinnvoll auf Dauer nutzbar zu sein.

Bei einem Gebäude oder einem Gebäudeteil, der kein Baudenkmal, aber Teil einer denkmalgeschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage (Ensemble) ist, sind nur Baumaßnahmen begünstigt, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes erforderlich sind, nicht aber Aufwendungen für eine sinnvolle Nutzung.

Der Steuerpflichtige kann nach § 7i Abs. 1 S. 1 EStG bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben vom Hundert der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Nach § 7i Abs. 1 S. 5 EStG sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Anschaffungskosten begünstigt.

Die Vorschrift ist hinsichtlich des persönlichen Anwendungsbereichs auf natürliche Personen und den der Körperschaftsteuer unterliegenden Steuerpflichtigen anzuwenden. Bei Personen(handels-)gesellschaften ist der einzelne Gesellschafter abschreibungsberechtigt⁸.

Erhöhte Absetzungen können allerdings nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- und Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind (§ 7i Abs. 1 S. 7 EStG).

Die Maßnahmen müssen vor Beginn mit der zuständigen Denkmalbehörde (in manchen Bundesländern Untere Denkmal-schutzbehörde, in anderen Landesdenkmalamt) abgestimmt sein. Wird das Abstimmungsverfahren vor Baubeginn nicht durchgeführt, können keine Vergünstigungen in Anspruch genommen werden.

Im Abstimmungsverfahren wird von der zuständigen Behörde darüber entschieden, ob das Gebäude oder der Gebäudeteil Baudenkmal oder Teil einer Gesamtanlage ist, ob die geplanten Maßnahmen und später durchgeführten Arbeiten denkmalpflegerisch erforderlich sind und die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet.

In der Praxis hat es sich bewährt, für das Abstimmungsverfahren so genannte Maß-

⁶ GBl. I 1989, 2408.

⁷ BGBl. I 2004, 3076

⁸ Stuhmann in Bordewin/Brandt, EStG, Band 3, Stand August 2004, § 7i Rd. 4.

nahmenkataloge zu erstellen, in denen die geplanten Maßnahmen festgehalten werden und in denen sich die zuständige Denkmalbehörde auf die zu begünstigten Maßnahmen festlegt. Sie sind in der Regel nach der DIN 276 oder nach Gewerken geordnet. Diese Vorgehensweise schafft für den Investor und die Denkmalbehörde Planungssicherheit.

Nach der Baufertigstellung werden die Nachweise vom Eigentümer in den Maßnahmenkatalog eingeordnet und der zuständigen Denkmalbehörde zur Prüfung vorgelegt.

Wurde der Bau wie geplant durchgeführt, erteilt die zuständige Denkmalbehörde eine Bescheinigung, an die das Finanzamt hinsichtlich der denkmalrechtlichen Angaben gebunden ist. Die Finanzverwaltung hat ein Remonstrationsrecht. Sie kann im Einzelfall z. B. die Arbeiten als „Herstellen“ oder „Erhalten“ im steuerrechtlichen Sinn ansehen und entscheiden, bei welcher Einkunftsart und ab wann die erhöhten Ansetzungen erfolgen können.

1.2.2 Gesetzesentwicklung

Der Gesetzgeber hat erstmals im Jahr 1977 mit dem Gesetz zur Erhaltung und Modernisierung kulturhistorisch und städtebaulich wertvoller Gebäude Abschreibungsvergünstigungen für Baudenkmäler eingeführt⁹. Umgesetzt wurden diese Vorgaben in § 82i EStDV. Die Norm des § 82i EStDV ist auf Herstellungskosten von Baumaßnahmen anzuwenden, die vor dem 01.01.1991 abgeschlossen wurden. Eingefügt wurde § 7i EStG durch das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus (WoBauFG)¹⁰. Im Rahmen des HBeglG 2004 ist der Zeitraum bis zur Vollabschreibung von zehn Jahren, der durch feste Abschreibungssätze von zehn vom Hundert je Jahr erreicht wurde, auf zwölf Jahre verlängert worden. Die Neuregelung ist ab dem 01.01.2004 anzuwenden.

⁹ BGBl. I 1977, 3107.

¹⁰ BGBl. I 1989, 2408

1.3. § 15b EStG

1.3.1 Gesetzeslage

Der Gesetzgeber hat einen neuen § 15b in das EStG aufgenommen. Im Wesentlichen hat er nunmehr festgelegt, dass ein Anleger eines so genannten Steuerstundungsmodells seine daraus resultierenden Verluste nur noch mit Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnen darf (§ 15b Abs. 1 S. 2 EStG).

Betroffen von der neuen Rechtslage sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen (soweit sie noch Verluste vermitteln), New Energy Fonds, Leasingfonds, Wertpapierhandelsfonds und Videogamefonds. Demgegenüber sind nicht betroffen Private Equity und Venture Capital Fonds, da diese den Anlegern konzeptionell keine Verluste zuweisen. Betroffen sind jedoch auch Einzelinvestitionen, wenn diese modellhaft gestaltet sind.

Ein Steuerstundungsmodell liegt nach § 15b Abs. 2 S. 1 EStG vor, wenn auf Grund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen auf Grund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen (§ 15b Abs. 2 S. 2 EStG).

Die Norm kommt allerdings nach § 15b Abs. 3 EStG erst dann zu Anwendung, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestoren des eingesetzten Eigenkapitals 10 vom Hundert übersteigt.

Für die Modellhaftigkeit nach § 15b Abs. 2 S. 1 EStG soll ein vorgefertigtes Konzept sprechen, das auf die Erzielung steuerlicher Vorteile aufgrund negativer Einkünfte aus-

gerichtet ist. Typischerweise, wenn auch nicht zwingend, wird ein solches Konzept mittels eines Anlageprospekts oder in vergleichbarer Form (z. B. Katalog, Verkaufsunterlagen, Beratungsbögen usw.) vermarktet. Charakteristisch für eine modellhafte Gestaltung ist zudem eine Bündelung von Verträgen und/oder Leistungen durch den Initiator.¹¹

Unter „Anfangsphase“ nach § 15b Abs. 2 S. 3 EStG versteht der Gesetzgeber den Zeitraum, bis zu dem nach dem Konzept keine nachhaltigen positiven Einkünfte erzielt werden.

1.3.2 Anwendbarkeit

Nach § 33a S. 1 EStG ist § 15b EStG nur auf Verluste von so genannten Steuerstundungsmodellen anzuwenden, denen der Steuerpflichtige nach dem 10.11.2005 beigetreten ist oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde. Dem Beginn des Außenbetriebs stehen der Beschluss von Kapitalerhöhungen und die Reinvestition von Erlösen in neue Projekte gleich (§ 33a S. 3 EStG).

1.3.3 Gesetzesbegründung

Der Gesetzgeber führt zur Begründung der Einführung des § 15b EStG an, dass die so genannten Steuerstundungsmodelle bisher zu erheblichen Steuerausfällen geführt haben. Darüber hinaus handele es sich in diesen Fällen um betriebswirtschaftlich wenig sinnvolle Investitionen, die ohne die damit verbundenen steuerlichen Vorteile nicht getätigt worden wären.

Der Gesetzgeber stellt in der Gesetzesbegründung ausdrücklich klar, dass die Neuregelung auch modellhafte Anlage- und Investitionstätigkeiten einzelner Steuerpflichtiger außerhalb einer Gesellschaft oder Gemeinschaft betrifft. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, dass mehrere Steuer-

pflichtige im Hinblick auf die Einkünfteerzielung im weitesten Sinne gemeinsam tätig werden.

1.4. Auswirkungen des § 15b EStG auf Denkmalschutzinvestitionen

Von der Regelung des § 15b EStG sind unzweifelhaft auch diejenigen modellhaften Gestaltungen betroffen, die den Erhalt von Baudenkmalern oder die Modernisierung im Sanierungsgebiet zum Ziel haben. Eine entsprechende Stellungnahme des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 8.2.2006 liegt vor. Danach kommt eine generelle Ausklammerung von § 7i EStG und § 7h EStG aus dem Anwendungsbereich des § 15b EStG nicht in Betracht.

Diese Investitionen sind allerdings aus mehreren Gründen erwünscht. Daher hat der Gesetzgeber die §§ 7h und 7i EStG im Rahmen der zurückliegenden Gesetzesänderungen im Wesentlichen unberührt gelassen. So liegt die Wertschöpfung dieser Investitionen ganz überwiegend in Deutschland. Darüber hinaus werden inländische Kulturgüter modernisiert und somit für die Nachwelt erhalten. Dementsprechend handelt es sich bei den §§ 7h und 7i EStG auch nicht um „Steuerschlupflöcher“. Vielmehr sollen mit dem erhöhten Abschreibungspotential die höheren Modernisierungskosten und der erhöhte Verwaltungsaufwand im Rahmen des Denkmalschutzes kompensiert werden. Dieses weiterhin bestehende gesetzgeberische Ziel könnte allerdings in weiten Teilen durch § 15b EStG zunichte gemacht werden. Dies dürfte insbesondere bei größeren und kapitalintensiven Großprojekten der Fall sein, da bei diesem auf Basis eines Verkaufsprospektes mehrere Anleger geworben werden, so dass eine modellhafte Gestaltung im Sinne des § 15b EStG vorliegt.

Seit der Einführung des § 15b EStG besteht ein gesetzgeberisches Paradoxon: Der Erhalt von Baudenkmalern ist politisch ge-

¹¹ vgl. BMF, Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen, zu Nr. 4, S. 8

wollt und durch die bestehenden Abschreibungsregeln des § 7i EStG gefördert. Im selben Gesetz wird dieser politische Wille konterkariert, da § 15b EStG die steuerlichen Begünstigungen neutralisiert¹². Nicht modellhaft – und damit auch nicht von § 15b EStG erfasst – ist aber nach einem Schreiben vom BMF an den Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien Herrn Bernd Neumann vom 17.1.2006 die gängige Abwicklung denkmalgeschützter Objekte, wenn nämlich projektierte noch zu sanierende denkmalgeschützte Eigentumswohnungen an Einzelerwerber verkauft werden, die nach dem Erwerb die erhöhten Abschreibungen in Anspruch nehmen können.

1.5. Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG

Der Gesetzgeber plant eine weitere Änderung, die § 23 EStG betrifft. Danach sollen künftig auch private Veräußerungsgeschäfte vollständig besteuert werden. Bisher können unter anderem Grundstücke, die im Privatvermögen gehalten werden, zehn Jahre nach der Anschaffung steuerfrei nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG veräußert werden. Entsprechendes gilt bei einer Haltedauer von über einem Jahr bei Wertpapieren (§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG). Die Bundesregierung plant nunmehr eine allgemeine Besteuerung. Bisher ist allerdings noch offen, wie sich die Bemessungsgrundlage berechnet. Sollte Bemessungsgrundlage, wie es bisher in § 23 EStG der Fall ist, die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und dem Buchwert der Immobilie sein, wären hiervon denkmalgeschützte Gebäude besonders betroffen. Aufgrund der besonderen Abschreibung des § 7i EStG sinkt der Buchwert des Gebäudes nach Auslaufen der auf zwölf Jahre begrenzten Abschreibungsperiode regelmäßig auf einen Erinnerungswert in Höhe von EUR 1,00. Dies führt bei einem Verkauf der Immobilie aufgrund der Aufdeckung der stillen Reserven zu einer

sehr hohen Steuerbelastung.

Offen ist auch, ob bei Anwendung des § 15b EStG aufgrund des § 15b bestehende Verlustvorträge mit Gewinnen gemäß § 23 verrechnet werden können. Gegen eine Verrechnung spricht, dass nach bisherigem Verständnis die Verlustvorträge gemäß § 15b in einer anderen Einkunftsart (§ 21 EStG) entstanden sind als der Gewinn gemäß § 23 EStG.

Offen ist weiter die Höhe des Steuersatzes (im Gespräch ist ein begünstigter Steuersatz in Höhe von 20%, aber auch die volle Besteuerung) und die Ausgestaltung der Übergangsregelung unter Berücksichtigung des Vertrauensschutzes.

¹² vgl. Kunz in FAZ v. 9.12.2005 Immobilienbrief: Gefährliche Finanzierungen

2. Berechnung der Wirkungen von steuerlichen Änderungen

Zur Verdeutlichung der Auswirkungen der Einführung der §§ 15b, 23 und einer etwaigen Abschaffung der §§ 7i und 7h EStG sollen nachfolgend im Einzelnen aufgeführte Beispielrechnungen dienen. Basis der Beispielberechnungen ist ein standardisiertes Projekt, der Verkauf einer noch zu sanierenden Eigentumswohnung, die sich in einem Objekt befindet, das als Baudenkmal eingestuft ist.

Der Investitionsplan sieht in Anlehnung an Basty/Beck/Haaß (2004, S. 23)¹³ standardisiert wie folgt aus:

Standardisierte Daten:

Grund und Boden	10.950,00 €
Altbau	19.050,00 €
bescheinigte Baukosten	60.000,00 €
nicht bescheinigte Baukosten	<u>10.000,00 €</u>
Gesamtaufwand	<u>100.000,00 €</u>

Objekte, auf denen das Standardmodell aufbaut, rentieren sich mit ca. 3,6 % brutto. Nach Abzug von Kosten (Wohngeld, nicht umlagefähige Betriebskosten, etc.) beträgt die Nettorendite 3 % (= € 3.000,00 p. a.)¹⁴. Aus den Standarddaten wurden für die Musterberechnung Planzahlen generiert. Unterstellt wird ein Planungshorizont von 12 Jahren (2006 bis 2017). Die Miete wurde mit 1 % p. a. indexiert. Der Verkauf der Immobilie am Ende des Planjahres 2017 erfolgt hier vereinfachend zu den in den Standarddaten aufgeführten historischen Anschaffungskosten (= € 100.000,00).

Aus Vereinfachungsgründen wird davon ausgegangen, dass das Investment zu 100 % mit Eigenmitteln finanziert ist. Diese Annahme erlaubt einen direkten Vergleich mit risikolosen Anlagen (z. B. in Bundesschatzbriefen).

In der Musterberechnung wird unterstellt,

dass sämtliche liquiden Überschüsse von den Wohnungskäufern mit einem Zinssatz von 3,0 % p. a. angelegt werden.

Sofern der Investor negative Ergebnisse erzielt, wird in dem Modell unterstellt, dass diese mit einem angenommenen Teilsteuersatz in Höhe von 40 % besteuert werden (der Höchststeuersatz liegt derzeit inkl. Solidaritätszuschlag bei 44,31 %).

Zur Begutachtung, welche Auswirkungen die Gesetzesänderungen aus Sicht eines Investors haben, haben wir die nachfolgend im Einzelnen in der Tabelle aufgeführten Berechnungsvarianten ermittelt.

Varianten

Renditen	
Qualifizierte	interner
Zinssuss-	Zinssuss
methode	

Basisvariante:
mit 7i-Abschreibung /
ohne Anwendung § 15b EStG /
Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns
in t_n (Anlage 1)

3,72%	4,15%
-------	-------

Variante 2:
ohne 7i-Abschreibung /
ohne Anwendung § 15b EStG /
Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns
in t_n (Anlage 2)

2,51%	2,61%
-------	-------

Variante 3:
mit 7i-Abschreibung /
mit Anwendung § 15b EStG /
Steuerfreiheit des Veräußerungsgewinns
in t_n (Anlage 3)

2,96%	3,16%
-------	-------

Variante 4:
mit 7i-Abschreibung /
ohne Anwendung § 15b EStG /
(volle) Steuerpflicht des Veräußerungs-
gewinns in t_n (Anlage 4)

2,09%	2,16%
-------	-------

¹³ Basty/Beck/Haaß, *Rechtshandbuch Denkmalschutz und Sanierung*, 2004, S. 23

¹⁴ Auskunft der Teilnehmer des Arbeitskreises Denkmalschutz des BFW am 17.03.2006 in Berlin

Variante 5:
mit 7i-Abschreibung /
ohne Anwendung § 15b EStG /
(pauschale) Steuerpflicht des Veräußerungs-
gewinns in t_n (Anlage5)

2,94% 3,21%

Die Ermittlung der einzelnen Renditen haben wir mit Hilfe der Qualifizierten Zinsfußmethode (Excel-Formel QIKV) durchgeführt. Alternativ haben wir – wie in Fondsprospekten üblich – jeweils den internen Zinsfuß (Excel-Formel IKV) der Anlagen ermittelt. Wir weisen allerdings an dieser Stelle darauf hin, dass die Ermittlung interner Zinsfüße durchaus umstritten ist (vgl. Perri-don/ Steiner; Finanzwirtschaft der Unternehmung, 11. Auflage München 2002, 67).

Die Renditeberechnung mit Hilfe des QIKV erlaubt es bei der Wiederanlage der einem Gesellschafter zufließenden Cashflows, unterschiedlich hohe Zinssätze anzunehmen. Bei den hier unterstellten Cashflows wurden Zinssätze in Höhe von 3,0 % p. a. vor Steuern für Reinvestitionen angesetzt (entspricht 1,8 % p. a. nach Steuern bei einem Spitzenteilsteuersatz von 40 %) und ebenfalls ein Zinssatz von 3 % p. a. für Investitionen. Die sich für jede Variante ergebenden Übersichtsblätter zur Ermittlung der QIKV und IKV sind jeweils als **Anlage 1-5** beigelegt.

Vergleicht man die unterschiedlichen Renditen (ausschließlich QIKV), so zeigt sich, dass sich bei der Basisvariante gemäß **Anlage 1** (entspricht grundsätzlich der heutigen Rechtslage ohne Anwendung des § 15b EStG) eine Rendite von 3,72 % nach Steuern ergibt. Damit ist schon heute das Investment in den Denkmalschutz aufgrund der hohen Sanierungskosten sehr niedrig rentierlich.

Anlage 2 zeigt eine Berechnungsvariante, bei der angenommen wird, dass § 7i EStG (das gleiche gilt für § 7h EStG) abgeschafft wird. Hier ist ersichtlich, dass sich die Nachsteuerrendite auf 2,51 % vermindert.

Anlage 3 zeigt die Renditen, wenn zwar § 7i EStG erhalten bleibt, aber – entgegen der Auffassung von Frau Hendricks in dem oben genannten Schreiben an Herrn Neu-

mann – § 15b EStG Anwendung findet. Dies wäre z. B. auch dann der Fall, wenn der Verkäufer der noch zu sanierenden Eigentumswohnung eine weitere Dienstleistung (z. B. Erstvermietung) anbietet. In diesem Fall sinkt die Rendite auf 2,96 %.

Anlage 4 zeigt, wie sich die Rahmenbedingungen verändern, wenn zwar § 7i EStG erhalten bleibt, § 15b EStG keine Anwendung findet, jedoch eine allgemeine Besteuerung von Veräußerungsgewinnen zum vollen Steuersatz eingeführt wird (geplante Änderung des § 23 EStG). In diesem Fall verringert sich die Rendite auf 2,09 %.

Anlage 5 bildet die steuerlichen Rahmenbedingungen entsprechend Anlage 4 ab, mit dem einzigen Unterschied, dass hier keine volle Steuerpflicht des Veräußerungsgewinns sondern eine pauschale 20%ige Steuerpflicht unterstellt wird. In diesem Fall sinkt die Rendite auf 2,94 %.

Die Berechnungen zeigen, dass es bei Abschaffung des § 7i EStG und einer Anwendung des § 15b EStG auf Denkmalinvestitionen zu einem Absinken der Renditen kommt, das dazu führt, dass die ohnehin schon sehr niedrig rentierlichen Investitionen in Baudenkmäler unmöglich gemacht werden. Die Renditen entsprächen dann in etwa denen von Anlagen in Bundesschatzbriefe, d. h. absolut mündelsicheren Anlagen.

Auch die Einführung einer allgemeinen Besteuerung von Veräußerungsgewinnen würde zu einer erheblichen Renditeverschlechterung führen. Die Bundesregierung plant noch in der laufenden Legislaturperiode, diese allgemeine Besteuerung zu einem noch unbestimmten Steuersatz einzuführen. Erfolgt die Besteuerung zum vollen Steuersatz, würde dies dazu führen, dass die Renditen von Investitionen in Baudenkmäler unter denen von Bundesschatzbriefen lägen. Zu fordern ist daher, dass die allgemeine Besteuerung von Veräußerungsgewinnen, wenn sie denn überhaupt eingeführt wird, zu einem reduzierten Steuersatz erfolgt und gleichzeitig eine großzügige Übergangsregel für Altfälle geschaffen wird.

3. Zusammenfassung

§ 7i EStG fördert die Investitionen in Baudenkmäler. Die Begünstigungen der §§ 7i und 7h EStG stellen eine Kompensation für die erhöhten Modernisierungs- und Verwaltungskosten dar. Es handelt sich somit nicht um sog. „Steuerschlupflöcher“, sondern um notwendige Maßnahmen, privates Kapital für die gesellschaftspolitisch erwünschte Erhaltung von Baudenkmälern zu gewinnen. Die von uns durchgeführten Beispielberechnungen zeigen, dass die Abschaffung der §§ 7i und 7h EStG zu einer Verringerung der nach der qualifizierten Zinsfußmethode berechneten Rendite von 3,72 % auf 2,51 % nach Steuern führen würde. Privates Kapital kann bei einer solchen geringen Rendite für die Erhaltung von Baudenkmälern nicht gewonnen werden.

Gemäß dem seit 11.11.2005 geltenden § 15b EStG dürfen Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsquellen verrechnet werden. Aufgrund der unklaren Gesetzesformulierung besteht die Gefahr, dass auch Investitionen in Baudenkmäler von § 15b EStG betroffen sind, wenn Investoren noch zu modernisierende Baudenkmäler erwerben. Hier bedarf es einer Klärung des Gesetzestextes, da ansonsten privates Kapital für die Erhaltung von Baudenkmälern nicht gewonnen werden kann. Unsere Beispielrechnungen zeigen, dass sich die Rendite bei Anwendung des § 15b EStG von 3,72 % auf 2,96 % verschlechtert.

Der Gesetzgeber plant die Einführung einer allgemeinen Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen. Sowohl die Festlegung der Bemessungsgrundlage als auch der Steuersatz sind derzeit unklar. Von der allgemeinen Veräußerungsgewinnbesteuerung wären Baudenkmäler besonders betroffen, wenn sich der Veräußerungsgewinn aus der Differenz von Veräußerungspreis zu Buchwert ermitteln sollte, da der Buchwert nach 12 Jahren (Zeitraum der § 7i-EStG-Abschreibung) gegen 0 tendiert. Unsere Berechnungen zeigen, dass eine volle Besteuerung des Veräußerungsgewinns zu einer Senkung der Rendite auf 2,09 % führen würde. Damit wären Investitionen

in Baudenkmäler niedriger verzinslich als Bundesanleihen und damit quasi unverkäuflich.

Ich erstatte dieses Gutachten nach bestem Wissen und unter Einbeziehung der als Anlage 6 beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002“.

Gregor Kunz
Wirtschaftsprüfer

Anlage 1

	31.12.2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	01.01.2018	Summe AfA
Objektebene															
Mietetrag netto	3.000	3.030	3.060	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347		
AfA Altbau/nicht bescheinigte K	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581		-6.972
DenkmalAfA	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-4.200	-4.200	-4.200		-60000
Veräußerungsgewinn															
z.v. Einkommen	-2.981	-2.951	-2.921	-2.921	-2.890	-2.859	-2.828	-2.796	-2.765	-1.532	-1.500	-1.467	-1.434	66.972	-66.972
Investorebene															
Kauf/Verkauf I															100.000
Mietetrag netto	3.000	3.030	3.060	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347		
Steuern (40%) Veräußerungsgew	1.192	1.180	1.168	1.168	1.156	1.144	1.131	1.119	1.106	613	600	587	574		-13.394
Nettozufluss An	4.192	4.210	4.229	4.229	4.247	4.265	4.284	4.303	4.322	3.862	3.881	3.901	3.921		86.606
Renditeberechnung															
relevante Zahlungsströme															
... vor Steuern	-100.000	3.030	3.060	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347		
... nach Steuern	-100.000	4.210	4.229	4.229	4.247	4.265	4.284	4.303	4.322	3.862	3.881	3.901	3.921		
QIKV															
IKV															

bei Wiederanlagezins (vor Steuern) von: 3,00% p.a.
 bei Wiederanlagezins (nach Steuern) von: 1,80% p.a.

Steuersatz: 40,00%

Anlage 2

	31.12.2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	01.01.2018
Objektebene														
Mietertrag netto		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
Ata Altbau/nicht bescheinigte		-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	
DenkmalAFA		-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-4.200	-4.200	-4.200	-4.200	
z.v.Einkommen		-2.981	-2.951	-2.921	-2.890	-2.859	-2.828	-2.796	-2.765	-1.532	-1.500	-1.467	-1.434	
Investorebene														
Kauf/Verkauf	-100.000													100.000
Mietertrag netto		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
Steuern (40%)		1.192	1.180	1.168	1.156	1.144	1.131	1.119	1.106	613	600	587	574	
Nettozufluss A	-100.000	4.192	4.210	4.229	4.247	4.265	4.284	4.303	4.322	3.862	3.881	3.901	3.921	100.000
Renditeberechnung														
relevante Zahlungsströme														
... vor Steuern		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
... nach Steuern		4.192	4.210	4.229	4.247	4.265	4.284	4.303	4.322	3.862	3.881	3.901	3.921	
		vor	nach											
QIKV		Steuern	Steuern											
		3,13533%	3,71588%											
IKV		3,15897%	4,15086%											
								3,00% p.a.						
								1,80% p.a.						
														Steuersatz: 40,00%

Anlage 3

	31.12.2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	01.01.2018
Objektebene														
Mietertrag netto		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
Afa Altbau/nicht bescheinigte		-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	
Afa auf bescheinigte Kosten		-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	
Z.v.Einkommen		1.219	1.249	1.279	1.310	1.341	1.372	1.404	1.435	1.468	1.500	1.533	1.566	
Investorebene														
Kauf/Verkauf	-100.000													100.000
Mietertrag netto		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
Steuern (40%)		-488	-500	-512	-524	-536	-549	-561	-574	-587	-600	-613	-626	
Nettozufluss A	-100.000	2.512	2.530	2.549	2.567	2.585	2.604	2.623	2.642	2.662	2.681	2.701	2.721	100.000
Renditeberechnung														
relevante Zahlungsströme														
... vor Steuern		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
... nach Steuer		-100.000	2.530	2.549	2.567	2.585	2.604	2.623	2.642	2.662	2.681	2.701	2.721	
		vor	nach											
Steuern														
Steuern														
QIKV		3,13533%	2,50861%					3,00% p.a.						
IKV		3,15897%	2,60898%					1,80% p.a.						
														Steuersatz: 40,00%

Anlage 4

	31.12.2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	01.01.2018
Objektebene														
Mietertrag netto		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
Afa Altbau/nicht bescheinigt		-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	
DenkmalAFA		-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-4.200	-4.200	-4.200	-4.200	
z.v.Einkommen		-2.981	-2.951	-2.921	-2.890	-2.859	-2.828	-2.796	-2.765	-1.532	-1.500	-1.467	-1.434	
Investorebene														
Kauf/Verkauf	-100.000													100.000
Mietertrag netto		3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
Steuern (40%)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nettozufluss f	-100.000	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	100.000
Renditeberechnung														
relevante Zahlungsströme														
... vor Steuern	-100.000	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	
... nach Steuer	-100.000	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	103.347
														103.347
QIKV		Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	Steuern	
		3,13533%	2,96289%					3,00% p.a.						
								1,80% p.a.						
IKV		3,15897%	3,15897%											
														Steuersatz: 40,00%

Anlage 5

	31.12.2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	01.01.2018	Summe AfA
Objektebene															
Mietertrag netto	3.000	3.060	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347		
Afa Altbau/nicht bescheinigt	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581	-581		-6.972
Denkmal/AfA	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-5.400	-4.200	-4.200	-4.200	-4.200		-60000
Veräußerungsgewinn															
z.v.Einkommen	-2.981	-2.921	-2.951	-2.921	-2.890	-2.859	-2.828	-2.796	-2.765	-1.532	-1.500	-1.467	-1.434	66.972	-66.972
Investorebene															
Kauf/Verkauf	-100.000													100.000	
Mietertrag netto	3.000	3.060	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347		
Steuern (40%)	1.192	1.168	1.180	1.168	1.156	1.144	1.131	1.119	1.106	613	600	587	574	-26.789	
Nettozufluss f	4.192	4.229	4.210	4.229	4.247	4.265	4.284	4.303	4.322	3.862	3.881	3.901	3.921	73.211	
Renditeberechnung															
relevante Zahlungsströme															
... vor Steuer	-100.000	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122	3.153	3.185	3.216	3.249	3.281	3.314	3.347	103.347	
... nach Steuer	-100.000	4.192	4.210	4.229	4.247	4.265	4.284	4.303	4.322	3.862	3.881	3.901	3.921	77.132	
Steuern vor															
Steuern nach															
QIKV	3,135333%	2,08803%	bei Wiederanlagezins (vor Steuern) von:												
IKV	3,15897%	2,16449%	bei Wiederanlagezins (nach Steuern) von:												
			Steuersatz: 40,00%												
			3,00% p.a.												
			1,80% p.a.												

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte.

Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufteilungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt. Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlichrechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden.

Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die

Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit; Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen.

Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel sieben Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Denkmalinvestitionen und Änderungen der §§ 7 i/h, 15 b und 23 EStG

Denkmalsubvention oder Wirtschaftsförderung?

Gutachten im Auftrag des Arbeits- kreises Denkmalschutz des BFW

Aus Sicht der Projektentwicklung im Denkmalbereich

Denkmal Anders
Bestand entwickeln
Konzepte bewahren

Nicola Halder-Hass
Immobilienökonom ebs Kunsthistorikerin M.A.
Denkmalprojekte
Amselstraße 5a
14195 Berlin
Tel.: 030 – 28 04 77 – 99
Fax: 030 – 28 04 77 – 98
E.mail: halder-hass@denkmalschutzberatung.de

Berlin, im April 2006

Inhaltverzeichnis

1. Einführung
 - 1.1 Forschungsstand
 - 1.2 Studien zu Denkmalimmobilien
2. Status quo: Geschichtliche und rechtliche Einordnung
 - 2.1 Geschichte der Denkmalschutzgesetze
 - 2.2 Heutige Denkmalschutzgesetze
3. Denkmalerhaltung löst vielfältigste Impulse auf die deutsche Wirtschaft aus
 - 3.1 Baudenkmale sind bei richtigen Rahmenbedingungen marktfähig
 - 3.2 Denkmalerhaltung fördert die Identifikation der Bürger
 - 3.3 Denkmalerhaltung schafft Standortqualität
 - 3.3.1 Denkmalerhaltung: Stärkung der Stadt statt Zersiedelung durch die Bebauung auf der „grünen Wiese“
 - 3.3.2 Denkmalerhaltung ist ein Instrument des Stadtmarketings
 - 3.3.3 Denkmalerhaltung fördert Unternehmensansiedelungen
 - 3.3.4 Denkmalerhaltung unterstützt den Tourismus
 - 3.4 Denkmalpflege fördert die mittelständische Wirtschaft
 - 3.4.1 Denkmalpflege schafft Arbeitsplätze
 - 3.4.2 Denkmalfachwissen als Exportartikel
 - 3.5 Denkmalerhaltung dient der Ressourcenschonung
 - 3.6 Fazit: Der einzelne Bürger wie auch weite Teile der deutschen Wirtschaft profitieren von der Denkmalerhaltung
4. Investitionskriterien für Baudenkmale
 - 4.1 Darstellung der klassischen Investitionskriterien
 - 4.1.1 Wertermittlung und Kaufpreis
 - 4.1.2 Herstellungs- und Erhaltungskosten
 - 4.1.3 Steuerliche Vergünstigungen
 - 4.1.4 Zuschüsse und Förderprogramme
 - 4.1.5 Langfristige Renditen
 - 4.1.6 Anlagemöglichkeit
5. Fördermöglichkeiten von Baudenkmalen
 - 5.1 Förderprogramme
 - 5.2 Fördermöglichkeiten im städtebaulichen Denkmalschutz
 - 5.3 Abschreibungsvolumina am Beispiel der Städte Düsseldorf, Berlin und Hamburg
 - 5.4 Steuerliche Anreize als Ausgleich für den denkmalpflegerischen Mehraufwand
 - 5.5 Anreiz für den privaten Eigentümer: Steuerliche Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.6 Anreize für den Staat: Steuerliche Ausgleichsmaßnahmen sind Wirtschaftsförderung
6. Auswirkungen bei Reduzierung oder Wegfall der steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen
7. Empfehlung: Erhaltung der steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen für den denkmalpflegerischen Mehraufwand
8. Weiterführende Literatur

1. Einführung

Denkmalsubvention oder Wirtschaftsförderung? Diesen Fragen soll in der denkmalpflegerischen und projekentwicklerischen Betrachtung des vom AK Denkmalschutz des BFW beauftragten Gutachtens ebenso nachgegangen werden wie in den Bereichen der Autoren Maennig und Kunz.

Die denkmalpflegerische und projekentwicklerische Betrachtung beschäftigt sich zunächst mit der geschichtlichen und rechtlichen Einordnung von Kulturdenkmälern in Deutschland. Dabei wird die tiefe Verwurzelung von Denkmalschutz und Denkmalpflege in der deutschen Geschichte beschrieben. Danach werden die vielfältigen Impulse in anderen Wirtschaftsbereichen durch Denkmalerhaltung aufgezeigt. Im dritten Teil werden die Investitionskriterien von Baudenkmalen beschrieben. Der vierte Teil beschäftigt sich mit den Fördermöglichkeiten von Baudenkmalen. Im Mittelpunkt stehen steuerliche Anreize als Ausgleich für den denkmalpflegerischen Mehraufwand. Den Schluß bildet eine Zusammenfassung aller Ergebnisse und die daraus resultierende Empfehlung.

1.1 Forschungsstand

Bei der Materialsammlung mussten die Autoren feststellen, dass es kaum immobilienökonomische Datenerhebungen und -analysen zu Baudenkmalen gibt, wie z.B. Marktberichte über Vermietungsstände, Investmentangaben oder Herstellungskosten. Veröffentlichungen zur Spezialimmobilie Baudenkmal sind rar. Daten über die Zusammenhänge von Steuervergünstigungen und Investitionen in Baudenkmal oder die Wechselwirkungen zwischen den Förderprogrammen der Städtebaulichen Denkmalpflege und den Steuervergünstigungen sind (fast) nicht vorhanden oder nicht aktuell. Immobilienresearch zum Thema Baudenkmal findet bisher kaum statt.

Denkmalschutz und -pflege sowie Projektentwicklung von Baudenkmalen finden erst allmählich Eingang in die immobilienwirtschaftliche Forschung. An der European Business School, der führenden Hochschule für Immobilienwirtschaft, wird im Kontaktstudium Immobilienökonomie das Fach Denkmalschutz seit ein paar Jahren gelehrt. Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) e.V. hat 2000 den ersten Arbeitskreis „Denkmalschutz“ gegründet, und seit 2005 existiert im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ein „Arbeitskreis Denkmalschutz“.

In der Denkmalpflege stehen seit Jahren Verbände und Organisationen in stetigem Diskurs zueinander. Jedoch findet ihr Austausch (nahezu) ohne Beteiligung der Immobilienökonomie statt. Stellvertretend sollen hier die Vereinigung der Landesdenkmalpfleger der Bundesrepublik Deutschland und das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz¹ sowie die Arbeitsgruppe Kommunale Denkmalpflege des Deutschen Städtetages und ICOMOS, einer Unterorganisation der UNESCO, genannt werden.

Prognosen zur zukünftigen Bautätigkeit sagen voraus, dass im Jahr 2020 zu 85% im Bestand und nur zu 15% neu gebaut wird. Es ist daher unerlässlich, mehr Transparenz in dieses Tätigkeitsfeld zu bringen und interdisziplinär zusammenzuarbeiten, um Synergien für einen langfristigen Erhalt von Baudenkmalen zu stiften.

Die Ergebnisse basieren deshalb auf den zum Teil älteren Beiträgen der Literatur und Erfahrungswerten von Experten. Um aber die anstehenden Aufgaben zielgerichtet lösen zu können, wäre eine systematische Datenerhebung als unerlässliche Grundlagenarbeit empfehlenswert, die anhand erfasster Werte eine zuverlässige Marktübersicht geben und Potentiale aufzeigen könnte.

¹ Das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz ist eine Geschäftsstelle bei dem Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien. Dem Komitee gehören als Mitglieder Vertreter der Politik, der Wirtschaft, der Kirchen, der kommunalen Spitzenverbände, der Medien und der Vereinigungen und Organisationen an, die mit Denkmalschutz und Denkmalpflege im weitesten Sinne befasst sind. Das DNK arbeitet unabhängig und erforscht, fördert, analysiert und kommentiert die aktuellen Themen von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

1.2 Studien zu Denkmalimmobilien

Vor dem beschriebenen Hintergrund zur Forschungssituation bekommen interdisziplinäre Forschungs- und Kooperationsprojekte privatwirtschaftlich agierender Unternehmen mit staatlichen oder kommunalen Denkmalbehörden eine besondere Bedeutung. Zwei Studien² wählen diesen interdisziplinären Ansatz für ihre systematische Erhebung. Sie wurden von dem weltweit tätigen Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle GmbH, der Autorin und dem Denkmalschutzamt Hamburg sowie dem Landesdenkmalamt Berlin verfasst. Sie haben aus immobilienwirtschaftlicher und denkmalpflegerischer Sicht u. a. die Marktsituation von Baudenkmalen, die Akzeptanz in der Gesellschaft und die Bedeutung für den Tourismus und die Arbeit in diesem Tätigkeitsfeld analysiert.

Beispiel: Berliner Denkmalstudie

In Hamburg wie Berlin wurden in einer systematischen Untersuchung Baudenkmale in allen Stadtteilen betrachtet. Die Grundlage der Berliner Studie bilden zwei Befragungsdurchgänge. Nutzer wurden mit Hilfe eines zwanzig Fragen umfassenden, Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude mit Hilfe eines siebzehn Fragen umfassenden Fragebogens interviewt. Der Fokus lag auf gewerblich genutzten und denkmalgeschützten Gebäuden, die bereits zum Zeitpunkt ihrer Entstehung unter gewerblicher Nutzung standen.

Die wichtigsten Ergebnisse der Nutzerbefragung sehen folgendermaßen aus:

- Rund 70% der Befragten haben angegeben, ihre denkmalgeschützte Fläche als Büro bzw. Praxis zu nutzen. Jeweils 16% nutzen die Fläche für die Produktion und als Lager.
- Am häufigsten ist mit nahezu 30% die Gruppe der unternehmensbezogenen Dienstleistungen unter den Nutzern denkmalgeschützter Gebäude vertreten. Dahin-

ter folgen die Branchen des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes, die zusammen 25,9% der Nutzer stellen.

- Die durchschnittliche Verweildauer in einem denkmalgeschützten Gebäude liegt bei 6 Jahren.
- Rund 21% der Nutzer verrichten ihre Tätigkeit innerhalb Berlins, 22% im Großraum Berlins, 24% bundesweit und rund 33% sind international orientiert.
- Mehr als 50% beurteilen die überregionale Verkehrsanbindung als sehr gut oder gut.
- Bei der Frage nach den Restaurations-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten beurteilen Nutzer ihren jeweiligen Standort in etwa jeweils zur Hälfte als hervorragend bis gut (50,9%) bzw. mittelmäßig und ungenügend (49,1%).
- Der Ausstattungstandard in denkmalgeschützten Gebäuden wird insgesamt als gut angesehen.
- 53% der befragten Nutzer führen an, dass sie bauaufsichtliche Einschränkungen, zum Beispiel bei der Werbung, dem Brandschutz, der Farbgebung etc., hinnehmen müssen.
- Rund 80% der befragten Nutzer geben an, dass ihnen die Frage nach dem Standort sehr wichtig oder wichtig ist. Weitere Entscheidungskriterien für den Einzug in ein denkmalgeschütztes Gebäude sind die Repräsentativität der Adresse (40,2 %) und die Architektur des Gebäudes (37%).
- Rund 25% der Befragten sind der Ansicht, dass sich die Arbeitsatmosphäre in ihrem Unternehmen durch den Umzug in ein denkmalgeschütztes Gebäude verbessert hat.
- Gut die Hälfte der befragten Nutzer geben an, dass sich Mitarbeiter in denkmalgeschützten Gebäuden wohler als in einem Standardgebäude fühlen (47,5%).
- Rund 60% der in denkmalgeschützten Gebäuden ansässigen Unternehmen sind Unternehmen mit viel Kundenverkehr.
- 64% der befragten Unternehmen geben an, dass ihre Kunden positiv auf das denkmalgeschützte Gebäude reagieren.

² Halder-Hass, Nicola, Haspel, Jörg; Lorenz, Gert (Hrsg.): *Das Denkmal als Immobilie, Denkmalstudie Berlin, Wiesbaden 2002* und Jones Lang LaSalle GmbH (damals Jones Lang Wootton), Kulturbehörde Hamburg / Denkmalschutzamt (Hrsg.): *Studie zu gewerblich genutzten und gesetzlich geschützten Baudenkmalen in Hamburg, Hamburg 1996*

Die wichtigsten Ergebnisse der Eigentümerbefragung sehen folgendermaßen aus:

- Der höchste durchschnittliche Vermietungsstand (inkl. Eigennutzung) wird bei Lagerflächen sowie Büro- und Praxisflächen erreicht. Diese beiden Flächenarten sind in mehr als 50% der Fälle voll vermietet.
- Bei einer Neuvermietung setzen Eigentümer die höchsten durchschnittlichen Mietpreise mit DM 41,60 pro m²/Monat bei Ladenflächen an. Büro- und Praxisflächen folgen mit DM 27,71 pro m²/Monat (Spanne: DM 12,-- bis DM 60,--pro m²/Monat).
- Die Fördermaßnahmen wurden in Anspruch genommen und waren ein wichtiger Bestandteil der Investitionsberechnungen.
- Bei einem Drittel (32,8%) wurden die Kosten und die Dauer der Sanierung von den Eigentümern unterschätzt.
- Mehr als die Hälfte der Eigentümer (59,7%) bewerten die Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden als hervorragend oder gut.
- Mit 60% würde die Mehrheit der Eigentümer abermals in ein denkmalgeschütztes Gebäude investieren.

Insgesamt betrachtet belegen die Eigentümer- und Nutzerkriterien, dass Baudenkmale für eine Anpassung an moderne Standards bestens geeignet sind. Auf jeden Fall erfordert jede Baugattung auf der Suche nach einem für sie passenden Nutzungskonzept ein individuelles Procedere. Die vielen in Berlin bereits sanierten bzw. umgenutzten Wirtschaftsbauten belegen eindrucksvoll, wie flexibel nutzbar Baudenkmale sind.

Aus den gesammelten Daten konnten folgende Ergebnisse formuliert werden:

1. Denkmal: Standortvorteil
2. Denkmal: Hochwertige Ausstattung
3. Denkmal: Mehr Bürofläche pro Mitarbeiter
4. Denkmal: Flexible und doch kontinuierliche Nutzung
5. Denkmal: Eine Immobilie zum Wohlfühlen
6. Denkmal: Attraktives Investitionsobjekt
7. Denkmal: Fördermaßnahmen werden in Anspruch genommen
8. Denkmal: Gute Zusammenarbeit mit den Behörden
9. Ihre Darstellung fließt in die folgenden Kapitel ein.

2. Status quo: Geschichtliche und rechtliche Einordnung

2.1 Geschichte der Denkmalschutzgesetze

Die Geschichte der Denkmalpflege ist so alt wie ihre Bauwerke. Seit jeher gibt es das starke Bedürfnis, historische Bauten zu schützen. Bereits im antiken Rom setzte man sich für ihre Erhaltung ein, nachdem viele dieser, wie z. B. das Colosseum, zu Steinbrüchen geworden waren. Ging es zunächst nur um das Konservieren der Altertümer, regten sich im Laufe der Jahrhunderte immer mehr Stimmen, die eine professionelle staatlich organisierte Denkmalpflege und vor allem einen Denkmalschutz forderten.

In Preußen begannen verstärkte Bemühungen um Denkmalpflege nach den Befreiungskriegen, die vor allem im Bewusstsein der erfolgten gewaltigen Zerstörungen namentlich von dem großen Baumeister Karl Friedrich Schinkel und Sulpiz Boisserée getragen wurden. Karl Friedrich Schinkel forderte in einer großen Eingabe an die preußische Baudeputation die systematische Organisation einer staatlichen Denkmalpflege. Daraufhin wurden Veränderungen an öffentlichen Gebäuden und Baudenkmalen unter verstärkter Aufsicht des Staates gestellt. Die anderen deutschen Königreiche folgten Preußen und erließen ihrerseits Verordnungen zum Schutze und zur Pflege von Denkmalen.

1902 wurde dann das erste Denkmalschutzgesetz im heutigen Sinne in Darmstadt im Königreich Hessen verabschiedet.

Die ersten beiden Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts brachten der Denkmalpflege einen wesentlichen Aufschwung, was sich u. a. in der Verifizierung der Gesetzgebung, in einer starken inhaltlichen Erweiterung der Inventarisierung und in institutionellen Verbesserungen ausdrückte.

Der Erste Weltkrieg und mit ihm das Verschwinden der Monarchien in Deutschland bedeutete auch für die aufblühende Denkmalpflege einen tiefgreifenden Umbruch.

Immerhin kannte die Weimarer Verfassung in ihrem Artikel 150 den Schutz für Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur an.

In der Nachfolge der ehemals königlichen oder großherzoglichen Konservatorenämter entstanden allmählich die heutigen Landesdenkmalämter.

Nach dem Zweiten Weltkrieg mit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland erhielt nach und nach jedes Bundesland sein Denkmalschutzgesetz und sein Denkmalamt. In den 50er und 60er Jahren besaß die Denkmalpflege nur eine sehr schwache Stimme. Zu stark waren die städtebaulichen Visionen z. B. der autogerechten und modernen Stadt.

Die Wende kam mit dem europäischen Denkmalschutzjahr 1975. Mit dieser Proklamation wurden nicht nur die Baudenkmäler wieder in ein öffentliches Bewusstsein gehoben, erhielten wieder einen Stellenwert, auch wurden die Gesetze modifiziert und der Denkmalbegriff ausgeweitet. Standen bisher vornehmlich „klassische“ Baudenkmale wie Schlösser, Burgen, Rathäuser, Herrenhäuser und Villen unter Schutz, so wurden nun auch Industriebauten, Brücken, Gärten etc. als schutzwürdig angesehen.

Die nächste große Novellierungswelle der Denkmalschutzgesetze setzte nach der Wiedervereinigung ein. In der Debatte, welche Denkmalschutzgesetze sich in den alten Bundesländern am erfolgreichsten bewährt hatten, um auf die neuen Bundesländer übertragen zu werden, novellierten viele alte Bundesländer ihre Gesetze und die neuen erhielten ihre ersten eigenen.

2.2 Heutige Denkmalschutzgesetze

Veränderungen an einem Denkmal bedürfen zuvor erteilten Erlaubnis oder Genehmigung. Der Ablauf der Verfahren wird jeweils in den einzelnen Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer festgesetzt. Gemäß der Kulturhoheit der Bundesländer hat jedes einzelne Bundesland ein eigenes Denk-

malschutzgesetz, das sich mehr oder weniger von dem eines anderen unterscheidet. Daraus ergibt sich, dass u. a. auch die Bezeichnungen der Behörden und ihre Zuständigkeiten unterschiedlich sind. Die Zuweisung der aus den Gesetzen sich ergebenden Aufgaben (z. B. Unterschutzstellung, Erlaubniserteilung, Durchführung des Verfahrens zur Erlangung der Steuervergünstigungen) ist ebenfalls unterschiedlich geregelt und sollte individuell bei den zuständigen Denkmalämtern erfragt werden.

Nach den Denkmalschutzgesetzen der Länder gilt ein Objekt dann als schutzwürdig, wenn es aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen besteht und deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung von öffentlichem Interesse ist. Danach kann ein Gebäude z. B. wegen der Unternehmensgeschichte, Stadtgeschichte, des Stils und der Ausprägung der Architektur oder wegen seiner stadt-bildprägenden Funktion schützenswert sein. Wenn das Gebäude wegen einer oder mehrerer dieser Bedeutungen unter Schutz steht, steht nicht nur das äußere Erscheinungsbild unter Schutz, sondern auch das innere.

Die Festlegung der äußeren und inneren Denkmaleigenschaften (z. B. Fassade, Treppenhaus, Konstruktion) werden wissenschaftlich von den zuständigen Denkmalbehörden ermittelt. Die Konstruktion, die Grundrisslösung, die Ausstattung und die Außenanlagen einschließlich der Einfriedung können konstituierende Bestandteile des Denkmalschutzes sein, also den Denkmalwert begründen.

Eine der wichtigsten Aufgaben von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist die Erfassung der Denkmale, denn nur die bekannten und in ihrem Wert bewusstgemachten Zeugnisse der Vergangenheit erwecken das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung und Pflege. Die Erforschung der Denkmale in der Bundesrepublik Deutschland wird per-

manent fortgeschrieben. Sie ist eingebettet in das prozesshafte Handeln von Raumplanung, Landesplanung und Stadtplanung. Denkmalpflege arbeitet also an den Entscheidungen der Gesellschaft über den Umgang mit ihrer gebauten Umwelt mit. „Sie ist dabei gleichsam der Anwalt der Denkmale, die unserer Generation nur kurzzeitig überantwortet sind und die wir an kommende Generationen möglichst ungeschmälert weiterzugeben verpflichtet sind. Auch in Zeiten, in denen die Wertsetzungen der Gesellschaft für die Bewahrung von geschichtlichen und kunstgeschichtlichen Zeugnissen nicht günstig sind, ist es für die Denkmale wichtig, einen solchen Anwalt und Fürsprecher zu haben.“³

Ist das Objekt als Baudenkmal geschützt und sind die konstituierenden Bestandteile des Denkmalwertes benannt, gilt es, sie denkmalgerecht zu erhalten. Der denkmalgerechte Umgang ist in der Praxis für Investoren schwer greifbar. Bezieht er sich nur auf die Fassade oder auch auf das Innere? Wann dürfen z. B. Grundrissveränderungen vorgenommen werden und wann nicht? Wenn schadhafte Stellen ausgebessert werden sollen, werden sie dann rekonstruiert, restauriert oder konserviert?

Die Herangehensweise hängt vom Gebäude selber und den das Baudenkmal beeinflussenden Faktoren ab wie z. B. Baugattung, zukünftige Nutzung, Erhaltungszustand, Denkmaltheorie und Umgebung der Baudenkmale. Sie ist jeweils eine Einzelentscheidung des zuständigen Denkmalpflegers, der an Gesetze und Richtlinien gebunden ist.

³ Fischer, Manfred F., Kleeberg, Rudolf, Viebrock, Jan N.: Kursbuch Denkmalschutz, Band 50, Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, 5. Auflage 2004, S.9

3. Denkmalerhaltung löst vielfältigste Impulse auf die deutsche Wirtschaft aus

Denkmalpflege ist schon lange nicht mehr nur Schutz und Erhaltung historischer Bausubstanz, sondern Regenerierung, Entwicklung, kreative Nutzung, Interpretation, Hebel für Stadt- und Landesentwicklung und vieles mehr. Im Folgenden werden daher die Impulse, die durch Denkmalerhaltung entstehen näher beleuchtet.

3.1 Baudenkmale sind bei richtigen Rahmenbedingungen marktfähig

Im Zuge einer sich immer weiter individualisierenden Gesellschaft stellen Baudenkmale für eine bestimmte Nutzergruppe ein spannendes Marktsegment dar. Einzelne Punkte, die neben der Wirtschaftlichkeit⁴ die Marktfähigkeit begründen, werden hier aufgezählt:

Historische Architektur als Qualitätsmerkmal

Die Denkmalstudien⁵ haben belegt, dass die Gestaltung von denkmalgeschützten Fassaden und Innenräumen als repräsentativ angesehen werden und dieses imagefördernd auf Unternehmen mit Kundenkontakt wirkt. Sie wird als gestalterisches Mittel genutzt, die Corporate Identity vom Unternehmen „nach außen“ darzustellen.

Die konservierte historische Bausubstanz in den Innenräumen sorgt für Individualität. Der freigelegte Backstein als ästhetisierende „Tapete“, die hohen stuckverzierten Wände und Decken, die alten Türen, eine stillgelegte Kranwinde in einem Industriedenkmal als zierendes Ausstattungstück sind die

Materialien, die von bestimmten Branchen geschätzt werden.

Vergleichbar ist der Wohnungsmarkt. Auch hier ist es die historische Fassade und sind es die hohen Räume und Ausstattungsmaterialien wie z. B. Parkettfußboden und die umweltfreundlichen Baumaterialien, die Nutzer bewegen, sich für den Kauf oder die Anmietung von Baudenkmalen zum Wohnen zu entscheiden.

Nutzungsflexibilität

In beiden Städten konnte in den Studien⁶ für die einzelnen Baugattungen nachgewiesen werden, dass sie unterschiedlich genutzt werden können. Ehemalige Fabriken sind am vielseitigsten nutzbar. Sie können nach wie vor für das produzierende Gewerbe als auch für kreative Bereiche (Restauratorenwerkstätten, Kino, Filmproduktionen) und Büros genutzt werden. Verwaltungs- und Geschäftshäuser eignen sich besonders gut für Praxen und Büros sowie Einzelhandel im Erdgeschoß.

Die Nutzungsflexibilität hängt von der Baugattung und den Nutzungsanforderungen ab. Nicht jede Nutzung passt in jedes Baudenkmal. Entscheidend ist, dass der Denkmalwert nach der Umnutzung immer noch ablesbar ist. Die vielen bereits sanierten Mietshäuser und Villen belegen, dass Baudenkmale auch für moderne Wohnnutzungsanforderungen angepasst werden können.

Insgesamt betrachtet können Baudenkmale jedoch nur dann marktfähig sein, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stimmen. Sie setzen sich u.a. aus dem Kaufpreis⁷, den Herstellungskosten⁸, dem denkmalpflegerischen Mehraufwand⁹ und dessen steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen zusammen.

⁴ vgl.: 4.1 Klassische Investitionskriterien

⁵ Halder-Hass, Nicola, Haspel, Jörg; Lorenz, Gert (Hrsg.): *Das Denkmal als Immobilie, Denkmalstudie Berlin, Wiesbaden 2002, S. 65-66*

⁶ Halder-Hass, Nicola, Haspel, Jörg; Lorenz, Gert (Hrsg.): *Das Denkmal als Immobilie, Denkmalstudie Berlin, Wiesbaden 2002, S. 67*

⁷ vgl. hierzu 4.1.1 Wertermittlung und Kaufpreis

⁸ vgl. hierzu 4.1.2 Herstellungs- und Erhaltungskosten – Wertschöpfung und Leistungsbilanz

⁹ vgl. hierzu 5.6 Steuerliche Ausgleichsmaßnahmen für den denkmalpflegerischen Mehraufwand

Steht die Sanierung in einem wirtschaftlich darstellbaren Rahmen und wird die Investitionsentscheidung getroffen, entstehen vielfältige Impulse nicht nur für den Eigentümer:

- Denkmalerhaltung fördert die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt
- Denkmalerhaltung schafft Standortqualität
- Denkmalpflege fördert die mittelständische Wirtschaft
- Denkmalpflege als Exportartikel
- Denkmalerhaltung dient der Ressourcenschonung

Diese Punkte werden nachfolgend dargestellt und analysiert.

3.2 Denkmalerhaltung fördert die Identifikation der Bürger

Die Zusammenhänge zwischen gesellschaftlichen Strukturen und Baudenkmalen aufzuzeigen bedeutet, den ideellen Wert der Baudenkmale zu begreifen und zu beschreiben. Im Vergleich zu den materiellen Werten in Form von Baumaterialien, Grundstückspreisen und Instandhaltungskosten sind die ideellen Werte schwer messbar und individuell unterschiedlich.

Baudenkmale werden täglich wahrgenommen – bewusst und unbewusst. Sie prägen das menschliche Verhalten und die Gewissheit, an einem historisch bestimmbar Ort zu leben. Die große Geschichte ist die Abfolge von Generationen. Die eigene Geschichte aber, die einer Generation, geschieht oft im Leben mit dem Baudenkmal. Es verbindet beides und macht Geschichte persönlich lesbar, als Vermittler zwischen den Generationen. Die gebaute Umgebung des Menschen erzählt Geschichten und erhält optisch ablesbare Erinnerungen. An einem Baudenkmal bestehen also emotionale Bindungen: bei den Bewohnern, den Erben und den Erwerbern. Denkmalerhaltung gibt im besten Sinne Heimat. Für junge Leute ist ein Baudenkmal ein höchst indivi-

dueller Erlebnisraum, für die Älteren oft ein „ruhiger Ankerplatz“.

Ein Ergebnis der beiden Denkmalstudien aus Hamburg und Berlin ist, dass die Verweildauer der Mieter gewerblich genutzter Baudenkmale im Durchschnitt höher ist als vergleichsweise in neu gebauten Bürohäusern. Als Antwort gaben viele Nutzer an, dass sie sich in den Gebäuden „wohl fühlen“.¹⁰ Diese Aussage deckt sich mit den Erfahrungswerten der Fachleute: „Wer ein Haus restauriert, der bleibt.“

Die große Anzahl an denkmalbezogenen Verbänden, Vereinen, Stiftungen und Spendern, die sich für die Rettung und Erhaltung von Kulturdenkmalen einsetzen, ist in Deutschland beachtlich und demonstriert eindrucksvoll das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen. Das ehrenamtliche Engagement zahlt sich inzwischen aus. Einigen Stiftungen und Vereinen (z. B. Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V.) wird inzwischen politisches Gehör geschenkt. Ihre ehrenamtliche Arbeit ist nicht zu unterschätzen und zeigt die Wichtigkeit, Denkmalpflege in Deutschland auf ein gesundes und funktionierendes Fundament zu stellen. Ihr Engagement kann aufgrund der Strukturen jedoch nur eine die Denkmalpflege flankierende Tätigkeit sein im Vergleich zum National Trust in England.

Das öffentliche Interesse an der Denkmalerhaltung lässt sich auch am seit 1992 jährlich stattfindenden European Heritage Day ablesen, der von Jahr zu Jahr in der Bevölkerung und in den Medien größeren Zuspruch findet. Die Besucherstatistik zum jährlichen „Tag des offenen Denkmals“, der federführend von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz koordiniert wird, belegt dies eindrucksvoll.¹¹

¹⁰ Halder-Hass, Nicola, Haspel, Jörg; Lorenz, Gert (Hrsg.): *Das Denkmal als Immobilie, Denkmalstudie Berlin, Wiesbaden 2002, S. 51 ff.*

¹¹ Veröffentlichung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Presseinformation 2006

1984 Jack Lang ruft in Frankreich die "Journées Portes ouvertes monuments historiques" ins Leben. Aufgrund der großen Resonanz in der Bevölkerung folgen in den nächsten Jahren weitere Länder dem Beispiel.

1991 Der Europarat greift die Idee auf und ruft offiziell die European Heritage Days aus.

1993 In Deutschland öffnen am 1. bundesweiten Tag des offenen Denkmals 1.200 Kommunen 3.500 Denkmale, 2 Millionen Besucher werden bundesweit gezählt. In 21 europäischen Ländern sind es insgesamt 10 Millionen Besucher.

1996 1.600 Kommunen öffnen rund 5.000 Denkmale in Deutschland, bei bundesweit 3 Millionen Besuchern. 40 Länder öffnen europaweit 30.000 Kulturdenkmale, 15 Millionen Besucher sind dabei.

1999 2.100 Kommunen nehmen mit bundesweit über 5.500 Denkmalen teil, 3,2 Millionen Besucher werden gezählt. 46 Länder öffnen europaweit 30.000 Denkmale. Die Zahl steigt auf 19,4 Millionen Besucher.

2003 Alle 48 europäischen Länder beteiligen sich an den European Heritage Days. In Deutschland nehmen über 2.500 Kommunen mit rund 6.700 Denkmalen teil. Es werden bundesweit 4 Millionen Besucher gezählt.

2004 Das Thema "Wasser" lockt wieder mehr als 4 Millionen interessierte Besucher in die bundesweit über 6.700 gezeigten Kulturdenkmale. 50.000 Menschen kommen allein zur bundesweiten Eröffnungsfeier in Weimar.

2005 Der Denkmaltag ist weiter auf Rekordkurs: Über 7.000 geöffnete Objekte ziehen landauf landab rund 4,4 Millionen Menschen an. Kulturstaatsministerin Christina Weiss spricht zur Bundeseröffnung in Dresden. Die Ausführungen zeigen, dass es eine tiefe

Verwurzelung in der Gesellschaft mit Baudenkmalen gibt und dass das öffentliche Interesse und Engagement an ihrer Erhaltung in Deutschland groß ist.

3.3 Denkmalerhaltung schafft Standortqualität

Die zahlreichen öffentlichen und privaten Baudenkmale, Museen, Parks und verwandte Einrichtungen bestimmen den kulturellen Wert eines Standortes und erhöhen das kulturelle Angebot auf die Allgemeinheit. Denkmalqualitäten – gepflegte und gut erhaltene Baudenkmale, prominente Denkmaladressen und Straßenbilder – prägen das Image einer Region oder einer Stadt mit und zählen deshalb zu den weichen Standortfaktoren. Ihre Erhaltung und Neunutzung erhält eine immer größere Bedeutung bei der Steigerung der örtlichen Lebensqualität, dem Stadtmarketing, Entscheidungen bei Unternehmensansiedelungen und beim Tourismus.

3.3.1 Denkmalerhaltung: Stärkung der Stadt statt Zersiedelung durch die Bebauung auf der „grünen Wiese“

In beiden Denkmalstudien¹² wurden Baudenkmale aus allen Stadtteilen untersucht. Diese Bauten besitzen Standortvorteile, weil sie in das städtische Verkehrsnetz infrastrukturell gut eingebunden sind und die verkehrliche Erreichbarkeit der Immobilien damit generiert werden kann. Dies war eines der entscheidenden Kriterien für den Kauf bzw. die Anmietung der Baudenkmale. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es einleuchtend, denn in beiden Städten stehen viele der untersuchten Gebäude in historischen Stadtkernen der einzelnen Bezirke bzw. den Stadterweiterungsgebieten des 19. Jahrhunderts, die heute zu den Arbeitsstandorten zählen. Die Studien belegen eindrucksvoll, dass Baudenkmale ein wichtiger und integrativer Bestandteil der gewachsenen Stadt sind und zu ihrer Stärkung beitragen

¹² Halder-Hass, Nicola, Haspel, Jörg; Lorenz, Gert (Hrsg.): *Das Denkmal als Immobilie, Denkmalstudie Berlin, Wiesbaden 2002, S. 65, 73*

können im Gegensatz zu den Zersiedelungstendenzen durch die Bebauung der „grünen Wiese“.

3.3.2 Denkmalerhaltung ist ein Instrument des Stadtmarketings

Jede erfolgreiche Stadtwerbung beginnt mit der Darlegung der Geschichte der Baudenkmale und der geschichtlich geprägten Individualität eines Ortes. Dies ist die simple Konsequenz aus der Realität, dass Städte nicht „Waren von der Stange“ sind, sondern individuelle Gebilde. Dieser Umstand wird bewusst genutzt und als Instrument für Stadtmarketing eingesetzt. Gepflegt gebaute Geschichte als städtischer Qualitätsgarant trägt damit auch zur Stärkung der Kaufkraft bei, denn ein Ziel des Stadtmarketing ist, die ortsansässige Wirtschaft zu fördern, Unternehmen an die Stadt zu binden und den Tourismus zu stärken.

3.3.3 Denkmalerhaltung fördert Unternehmensansiedelungen

Der Denkmal- und Altbaubestand gilt zunehmend als wichtiger Imagewert für Standortentscheidungen der Wirtschaft im internationalen Wettbewerb und in der Konkurrenz der Städte. Regionale Studien von Industrie- und Handelskammer¹³ oder dem Allensbacher Institut¹⁴ zeigen, dass vor allem bei Unternehmen mit hochqualifiziertem Personalbedarf und Zukunftsbranchen neben konventionellen Kriterien (Arbeitskräfteangebot, Verkehrsanbindungen, lokale Steuern etc.) Imagequalitäten die Standortentscheidungen mitbestimmen. Sie setzen auf den Erlebnisraum Stadt und seine Denkmalkultur als Wohn- und Freizeitangebot. So ist die historische Altstadt nicht nur die „City“ der Touristen, auch wenn 30 % aller Touristen Städtetouristen sind, sondern auch die „City“ der Bürger, die in ihr leben, arbeiten und wohnen.

Diese Entwicklung zeigt: Die Kultur folgt heute weniger der Wirtschaft, sondern Un-

ternehmen mit Köpfen setzen auf den Erlebnisraum Stadt und seine Denkmalkultur als Wohn- und Freizeitangebot. Die wirtschaftliche Förderung der Innenstädte haben viele Parteien in ihre Programme aufgenommen. Steuerliche Förderung privater Eigentümer von historischer Bausubstanz kann dabei helfen, solche Programme zu verwirklichen.

3.4 Denkmalpflege fördert die mittelständische Wirtschaft

Auf die Effekte von Denkmalerhaltung auf die ortansässige Wirtschaft und den Tourismus wurde bereits eingegangen. Daneben entstehen besonders für die Handwerksbranche durch die Denkmalpflege positive Effekte.

Die 1998 von der Europäischen Union des Handwerks und der Klein- und Mittelbetriebe (UEAPME) mit Unterstützung der Europäischen Kommission vorgelegten Ergebnisse einer internationalen Pilotstudie (Deutschland, Italien, Österreich, Spanien) zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Qualifizierung des Restauratorenhandwerks in der Denkmalpflege stellte fest, dass die Beschäftigungswirkung im Bereich der Altbausanierung und der Denkmalpflege mindestens doppelt so hoch einzuschätzen ist wie im Neubaugeschehen.¹⁵ Nach einer aktuellen Schätzung des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks (ZDH) werden 80 – 90% des Bauvolumens für die Herstellungskosten benötigt. Hauptauftragnehmer sind die Handwerksbetriebe, die die Arbeiten durchführen. Die übrigen 10 – 20% entfallen auf die Baunebenkosten. Der ZDH schätzt weiter, dass sich 90% der Herstellungskosten in rund 60 – 70% für Personal- und 20 – 30% für Materialkosten aufteilen. Im Vergleich dazu geht die deutsche Bauwirtschaft bei Neubauten im Durchschnitt von einem Verhältnis von 50% Personalkosten und 50% Materialkosten aus. Nach Hochrechnungen des ZDH werden jährlich für Handwerksarbeiten in der Denkmalpflege 20.000 – 25.000 Arbeitsplätze benötigt.

¹³ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Denkmalpflege und Beschäftigung*, 1999, 122

¹⁴ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Denkmalpflege und Beschäftigung*, 1999, 122

¹⁵ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Denkmalpflege und Beschäftigung*, 1999, 122 ff.

Denkmalinvestitionen fließen in hohem Maße in die einheimische Bauwirtschaft und den regionalen Arbeitsmarkt. Dies geht aus einer Analyse des Landesdenkmalamtes Berlin hervor, die es in den Jahren 1995 und 1996 durchgeführt hat. Die Analyse zeigt, dass rund 90% (jeweils knapp 70 Mio. DM) der Rechnungen für denkmalpflegerische Zuwendungen von Handwerksbetrieben, Baufirmen und freiberuflich tätigen Architekten oder Ingenieuren aus der Region Berlin-Brandenburg stammten. Staatliche Denkmalpflege kommt also nicht nur Kulturgütern, sondern auch der regionalen Wirtschaft zu Gute.¹⁶

3.4.1 Denkmalpflege schafft Arbeitsplätze

Die zunehmende Bedeutung von Denkmalpflege für den Arbeitsmarkt spiegelt sich in einer Reihe von zweisprachigen und interdisziplinären Fortbildungsangeboten oder grenzüberschreitenden Hochschulpartnerschaften wider. Masterstudiengänge z. B. an der Europa-Universität Viadrina in Frankfurt/Oder oder der TU Dresden, Fortbildungszentren wie die Propstei Johannisberg in Fulda oder die Villa Salzburg in Dresden belegen, dass auch auf der Ebene der hochqualifizierten Fachleute Ausbildungsmöglichkeiten geschaffen wurden, um Spezialisten für Spitzentechnologien und deren Umsetzung in der Denkmalpflege zu generieren.

Qualitätssicherung und Qualitätssiegel sind ein sehr wichtiges Thema, das der ZDH vorantreibt, um Standards im Handwerk in der Denkmalpflege garantieren zu können. Solange diese noch nicht verabschiedet sind, zeigt der enorme Zuspruch durch Bewerbungen von Handwerksbetrieben für den jährlich ausgewiesenen Bundespreis für „Handwerk in der Denkmalpflege“ die große Aktualität und das Bestreben der Handwerksbetriebe nach Elitenbildung.

Baudenkmale sind für alle am Bau Tätigen ein wichtiges Erfahrungspotential, das aus

seiner Geschichtlichkeit Langzeiterkenntnis über Baumaterialien und Technologien einbringt. Daher braucht das Bauwesen diese Erfahrungen aus der Denkmalpflege. Sie ist ein wichtiger Informant, auch für die eigenen Technologien in der Zukunft. Dieses wussten bisher viele in Deutschland tätigen Handwerksbetriebe, Fachfirmen, Spezialisten und Forschungseinrichtungen zu nutzen, so dass sie heute einen Wissens- und Erfahrungsvorsprung durch die stetige praktische Anwendung im Vergleich zu anderen Ländern haben.

3.4.2 Denkmalfachwissen als Exportartikel

Die zunehmende Bedeutung von Denkmalpflege zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen aus dem Ausland und internationalen Kooperationsangeboten zwischen Denkmalbehörden, Fachfirmen und Experten. Bisher konnte der Kompetenzvorsprung genutzt werden.

Ein Beispiel: Der UNESCO-Konvention zum Weltkulturerbe sind inzwischen mehr als 150 Staaten der Erde beigetreten. Viele dieser Staaten mobilisieren zusätzlich Fachleute zur Denkmalerhaltung und suchen gezielt Kontakte und Partnerschaften. In der internationalen Wahrnehmung gilt Europa im allgemeinen und Deutschland im speziellen als gelungenes Beispiel für die Verknüpfung der Pflege von geistig-kulturellen Werten mit wissenschaftlich-technischem Leistungsvermögen, von dessen Erfahrungen andere profitieren wollen. Deutsche Technologien und Fachleute werden deshalb nicht ohne Grund weltweit geschätzt, wenn es gilt, Baudenkmale und ganz besonders die der UNESCO zu restaurieren.

Der Markt bestimmt das Handwerk. Solange es einen Denkmalmarkt gibt, können die bestehenden Handwerksbetriebe ihr Fachwissen täglich anwenden und an künftige Generationen weitertragen. Bricht der Markt ein, verschwinden nicht nur unwiederbringlich viele Baudenkmale, sondern

¹⁶ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Denkmalpflege und Beschäftigung*, 1999, 193

auch das Wissen um ihre Erhaltung, und es gehen Arbeitsplätze verloren. Dieses Wissen ist Teil deutscher Identität, die es zu wahren gilt. Deutschland sucht Eliten. Auf dem Gebiet der Denkmalerhaltung gehören deutsche Spezialisten zu den weltweit Führenden, jedoch nur solange sie ihr Wissen tagtäglich anwenden und damit weiterentwickeln können – und das hoffentlich in Zukunft nicht nur im Ausland.

3.5 Denkmalerhaltung dient der Ressourcenschonung

Baudenkmale werden auf internationaler Ebene der nachhaltigen Stadt- und Regionalplanung im Grundsatz nicht als Entwicklungshindernis oder Wirtschaftshemmnis, sondern als kultureller Wert mit wichtigen materiellen und energetischen Ressourcen betrachtet. Die Gegenüberstellung der Gesamtkalkulation aus Herstellung, Nutzung, Unterhaltung, Beseitigung und Entsorgung von Denkmalen einerseits und Bestandserhaltung, Nutzungskontinuität und Flächenrecycling bebauter Gebiete andererseits fällt zum Nachteil des ständigen Substanztausches aus. Rund 60 % des gesamten Sondermüllaufkommens in Deutschland stammen aus Bauabfällen. Auf jede Tonne Bauabfall kommen gegenwärtig rund sieben Tonnen Neubaumassen, deren Entsorgung (Abriss, Transport, Bauschuttvernichtung) zyklisch mit der nächsten Abbruch- und Neubauwelle anfallen kann.

Aus ökologischer Sicht könnte man die Denkmalpflege als „Kunst des kleinstmöglichen Eingriffs“ bezeichnen und ihr somit eine Vorbildfunktion für eine substanzschonende und nachhaltige Entwicklung zuweisen. Das Konzept der Nachhaltigkeit setzt auf eine ausbalancierte Wertschöpfung im Bestand.

Auch unter bauökologischen Gesichtspunkten sollte das Augenmerk deshalb weiterhin auf die Altbaureparatur und Pflege des Baudenkmalbestandes gerichtet sein.

3.6 Fazit: Der einzelne Bürger wie auch weite Teile der deutschen Wirtschaft profitieren von der Denkmalerhaltung

Baudenkmale sind Orientierungspunkte für Bürger. Sie identifizieren sich mit ihnen und damit mit der Stadt, in der sie leben. Die Stadt nutzt die gut erhaltenen Baudenkmale als Instrument für Stadtmarketing und die Förderung der ortsansässigen Wirtschaft, denn in gepflegte Innenstädte kommen Unternehmen sowie Touristen und Bürger und erhöhen nicht zuletzt die Kaufkraft.

Der Erhalt der Baudenkmale dient der Ressourcenschonung, ihre Sanierung sorgt für eine gute Beschäftigung der Handwerksbranche und nutzt den Spezialisten dieser Branche, ihren weltweiten Marktvorsprung auszubauen.

Denkmalerhaltung ist also nicht nur ein unerlässlicher kultureller und sozialer Faktor, sondern auch ein Wirtschafts- und ein wichtiger Beschäftigungsfaktor. Der private Eigentümer trägt damit auch ganz entscheidend zu einem der wichtigsten stadtplanerischen, kommunalen und landespolitischen Ziele bei: Die Stärkung und Belebung der Städte!

4. Investitionskriterien für Baudenkmale

Neben der rein volkswirtschaftlichen kommt den Baudenkmalen auch eine marktwirtschaftliche Bedeutung zu. Die Bemessungsparameter für die materielle Bewertung festzulegen, ist schwierig. Es fehlen Studien, die fundierte und allgemeingültige Richtwerte zur Wirtschaftlichkeit von Baudenkmalen liefern.

Für die einen prädestiniert sich das Baudenkmal als Produkt, das wegen seines Alters und der damit verbundenen Baufähigkeit für hohe Unterhaltungskosten verbunden mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten seinen ökonomischen Wert praktisch vollständig verloren hat und somit, wenn überhaupt, nur mehr einen ideellen Wert besitzt, während für die anderen gerade dieser ideelle Wert – die „Originalität“, die „Authentizität“ und die „Singularität“ des Produktes Denkmal – das eigentliche Kapital für eine Investitionsentscheidung darstellt.

Wichtig ist, dass in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Baudenkmalen nicht ausschließlich materielle Werte, sondern auch immaterielle Anteile identifiziert werden, denn auch bei Neubauten bemisst sich die Bedeutung eines Wirtschaftsfaktors nicht allein nach seinen unmittelbaren Erträgen. So ist der Wirtschaftsfaktor Denkmalpflege nicht die Summe der örtlichen Umsätze des Baugewerbes, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in und an Baudenkmalen entstehen, sondern das Ergebnis aller unmittelbar oder mittelbar aus der substanzschonenden Erhaltung und Nutzung von Baudenkmalen erzielten Beiträge für das Bruttoinlandsprodukt.

Bauwerke sind nicht mehr wie in früheren Jahrhunderten eine einmalige Investition à fonds perdu bzw. ein ideeller Vermögenswert, sondern sie müssen wie jedes andere Produktionsmittel gleichmäßig amortisierbar und kalkulierbar sein. Und dennoch zeigt

die Geschichte auch der modernen Architektur, dass auch heute, nicht nur im Denkmalsbereich, sondern auch bei Neubauten in der Architektur immaterielle Werte bestehen und in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen impliziert werden. Sie sind ein Instrument für eine generelle Vermietung, eine höhere Miete oder einen besseren Verkaufspreis.

Da die Jahre, in denen der Investor ein Gebäude für den unbekanntem Nutzer bauen konnte, vorbei sind, führen die hohen Leerstandsquoten vielerorts dazu, dass in der Vermarktung und Nutzungskonzeption neue Wege gegangen werden müssen. Zum einen werden innovative Nutzungskonzepte für die tatsächlich noch vorhandenen Bedarfe in der Gesellschaft entwickelt und zum anderen werden für die traditionellen Nutzungen – gewerbliche Nutzung oder Wohnungen – marketingfördernde Maßnahmen ergriffen. Markenbildung und Alleinstellungscharakter sind nur zwei der Merkmale, die Immobilien heute erfüllen müssen, um sich auf dem Markt behaupten zu können. Baudenkmale sind für beide Vorgehensweisen geradezu prädestiniert.

4.1 Darstellung der klassischen Investitionskriterien

Aus Investorensicht geht es zumeist darum, Flächeneffizienz und Ausstattung einer Immobilie bei möglichst geringen Kosten zu optimieren und die Attraktivität eines Bauwerks zur Mietsteigerung zu kanalisieren. Kurz gesagt: Investitionen müssen sich lohnen! Die Tatsache, dass es sich bei einem Objekt um ein Baudenkmal handelt, spielt dabei für den Investor eine andere Rolle als für den Denkmalpfleger. Für Ersteren ergibt sich der Wert eines Baudenkmalen in der Hauptsache aus:¹⁷

1. der Wertermittlung und dem Kaufpreis
2. den Herstellungs- und Erhaltungskosten, Wertschöpfung, Leistungsbilanz
3. den steuerlichen Vergünstigungen

¹⁷ Halder-Hass, Nicola,; Leisner, Georg: Investitionskriterien, in: Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (Hrsg.): Investition Denkmal, 2005, S.37-38

4. den Zuschüssen sowie weiteren Förderprogrammen
5. der Marktakzeptanz und Vermietbarkeit
6. der Projektentwicklung
7. der langfristigen Rendite
8. der Anlagemöglichkeit

Werden diese Faktoren nicht richtig in Ansatz gebracht, kann die Investitionsbereitschaft in Baudenkmale erschwert werden, die Erhaltung von Baudenkmalen in Frage gestellt sein, Planungsunsicherheiten, Kostenexplosionen, Leerstände und vieles mehr entstehen. Im Folgenden wird auf einige dieser Punkte näher eingegangen:

4.1.1 Wertermittlung und Kaufpreis

Die Praxis zeigt, dass Baudenkmale nicht selten nach den gleichen Kriterien bewertet werden wie Altbauten. Die Bewertung von Baudenkmalen ist eine viel komplexere Aufgabe, da bei der Wertermittlung der Bodenwert und das darauf stehende Baudenkmal anders zu beurteilen sind. Bei Altbauten wird der Bodenwert als Bemessungsgrundlage angenommen, ohne das Gebäude berücksichtigen zu müssen. In der Regel führt dies zu einer höheren Bewertung und einem erhöhten Kaufpreis. Diese Bemessungsgrundlage ist für die Bewertung von Baudenkmalen unzulänglich, denn Boden und Baudenkmal sind als Einheit zu sehen, da das Gesetz den Erhalt dieses Gebäudes theoretisch auf ewig schützt. Dies mindert den Bodenwert, weil das Grundstück nicht mehr uneingeschränkt bebaubar ist. Wird dieser Umstand nicht berücksichtigt, so kann es passieren, dass Baudenkmale zu Kaufpreisen angeboten werden, welche eine wirtschaftlich realistische Wiederherstellung unmöglich machen.

4.1.2 Herstellungs- und Erhaltungskosten

Aussagen zu den Herstellungskosten zu treffen ist schwer, da die einzelnen Projektentwicklungen von Baudenkmalen zu individuell sind. Es lässt sich allgemein nur so viel konstatieren: Befindet sich die Tragkonstruktion im Mauerwerk in einem guten

Erhaltungszustand und liegt kein Altlastenproblem vor, gilt für Baudenkmale, dass die Herstellungskosten unter den Kosten für Abriss und Neubau liegen können. Insbesondere dann, wenn für Neubauten aufwendige Maßnahmen für die Baufreiheit (Abrissarbeiten, Grundstücksenttrümmerung, Sicherung des Nachbargeländes bei Grenzbebauung, Grundwasserabsenkungen etc.) notwendig werden. Hinzu kommt, dass der Flächenertrag für einen Neubau an gleicher Stelle meist niedriger ausfällt.

4.1.3 Steuerliche Vergünstigungen

Im deutschen Einkommensteuergesetz (EStG) werden in verschiedenen Paragraphen die steuerlichen Vergünstigungen für den denkmalpflegerischen Mehraufwand geregelt. § 7 i EStG regelt u. a., unter welchen Voraussetzungen und nach welchem Verfahren abgeschrieben werden darf. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage denkmalrechtlicher Abschreibungsmöglichkeiten. In dem Kapitel „Denkmalförderung“ findet eine Darstellung statt.

4.1.4 Zuschüsse und Förderprogramme

Ein weiteres Investitionskriterium liefert potenziellen Investoren das für solche Vorhaben vorhandene staatliche oder parastaatliche Zuschuss- und Förderwesen. Auch hierzu wird ein kurzer Abriss der Förderprogramme im Kapitel „Denkmalförderung“ gegeben.

4.1.5 Langfristige Renditen

Die Betrachtung zur Rentabilität kann vielschichtig sein: Bezieht sie sich u. a. auf den vollständigen Zinsfuß, vollständigen Finanzplan, und soll sie vor oder nach Steuern beurteilt werden? Die Rentabilität von Baudenkmalen im allgemeinen lässt sich am eindrucksvollsten anhand der nachhaltigen Einnahmen und der langfristigen Werthaltigkeit sowie -erhöhung beschreiben: Mieteinnahmen durch Alleinstellungsmerk-

male, hohe Verweildauer durch Wohlfühl-
effekte, Schutzwürdigkeit als Qualitätsmerk-
mal für architektonische Leistung, Weiter-
verwendung wertvoller Baumaterialien und
Nutzung von steuerlichen Vergünstigungen.

4.1.6 Anlagemöglichkeit

Das Baudenkmal kann durch die Verbindung
aus wirtschaftlicher Rentabilität, ästhetischer
Attraktivität und geschichtlicher Veranke-
rung durchaus „sexy“ sowohl für Einzelin-
vestoren oder Investorengemeinschaften als
auch für Fondsanleger sein. Entscheidend
sind dafür die im Vorangegangenen be-
schriebenen weichen Faktoren, vermietete
Gebäude und die Inanspruchnahme von
steuerlichen Vergünstigungen.

5. Fördermöglichkeiten von Baudenkmalen

Die Abschreibungsmodalitäten (Abschreibungsmöglichkeiten, Abschreibungsvoraussetzungen, Abschreibungsumfang und Bescheinigungsverfahren) werden im Gutachten von Kunz (2006) ausführlich beschrieben, so dass auf sie in diesem Teil nicht näher eingegangen wird. Es werden in diesem Kapitel stattdessen andere Förderprogramme und Fördermöglichkeiten im Bereich des städtebaulichen Denkmalschutzes kurz skizziert. Danach werden die Abschreibungsvolumina der Städte Berlin, Hamburg und Düsseldorf dargestellt. Da keine statistischen Erhebungen vorliegen, sollen sie einen Eindruck über den Umfang in deutschen Großstädten geben. In Punkt 5.4 wird die Entstehungsgeschichte der Einkommensteuer-Gesetzgebung für Kulturdenkmale nachvollzogen. Die Idee des Gesetzgebers war es, mit den steuerlichen Anreizen für Kulturdenkmale den denkmalpflegerischen Mehraufwand zu lindern. In Kapitel 5.5 wird erläutert, was sich hinter diesem Begriff verbirgt. In den beiden letzten Punkten des Kapitels werden Anreize für Eigentümer und den Staat beschrieben.

5.1 Förderprogramme

Ein weiteres Investitionskriterium liefert potenziellen Investoren das für solche Vorhaben vorhandene staatliche oder parastaatliche Zuschuss- und Förderwesen: Denn auch die öffentliche Hand hat großes Interesse an privatem Engagement zugunsten nationaler Monumente, deren Erhaltungslast sie sonst träge oder die sonst in privater Hand verfallen würden. Neben steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen für Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen stellen die landesstaatlichen Stellen sowie Stiftungen Förderung in Form von Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen zur Verfügung, deren späterer Erlass in vereinzelt Fällen aus Zumutbarkeitserwägungen nicht ausgeschlossen ist. Die Existenz derartiger verschiedener, kumulierbarer Förderungen ist manchem Investor nicht bekannt und Gegenstand einzuholender Beratung. Anfänglich kalkulierte, aber im Bau erhöhte Kosten

können so oft auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

5.2 Fördermöglichkeiten im städtebaulichen Denkmalschutz

Die Städtebauförderung mit den Anstoßeffekten und Leistungen für die städtebauliche Denkmalpflege findet eine hohe kommunale Akzeptanz. Viele historische Stadtkerne und Innenstädte konnten seit der Wiedervereinigung gerettet werden. Die Hauptaufgaben waren und werden es auch weiterhin sein, die auf die Innenentwicklung gerichtete Stadterneuerung, die wirtschaftliche, soziale, baukulturelle und ökologische Werte schafft, auch zu fördern.

Städtebauförderung ist durch die Bündelung verschiedenster stadtentwicklungspolitisch zusammenwirkender Teilmaßnahmen und Programme zum wegweisenden Instrument nachhaltiger stadtreionaler Entwicklung geworden. In vielen Ansätzen ist bereits heute erkennbar, dass die angestrebte qualitätsvolle Funktions- und Nutzungsmischung in den historischen Stadtzentren den Bürgern Identität und Zukunftsperspektiven geben. Stadterneuerung leistet vielerorts einen wichtigen Beitrag für die städtebauliche Denkmalpflege, indem sie nicht nur als kulturschöpferische Arbeit zur Bewahrung des denkmalwerten baulichen Erbes angesehen werden kann, sondern vor allem auch als wertschöpfende Kraft für das Wirtschaftsleben und den Arbeitsmarkt mit hoher regionaler und lokaler Standortqualität. Die Studien z. B. des Leibniz-Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) in Erkner belegen eindrucksvoll, dass die Förderungen zur Stadterneuerung und dem städtebaulichen Denkmalschutz nicht nur zum Erhalt vieler historischer Stadtviertel führten, sondern zusammen mit den steuerlichen Vergünstigungen Anreize für private Investoren darstellten, in diese Gebiete zu investieren. Die wirtschaftlichen und strukturellen Wirkungen der städtebaulichen Denkmalpflege bzw. der Stadterneuerungsprogramme und des Förderprogramms „Städtebauliche Denkmalpflege“ der deutschen Bundes- und Landesbauministerien bestätigten nämlich

eindrucksvoll die vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Effekte der Bestandspflege in unseren historischen Stadtkernen und Altbauquartieren. Leider gibt es bisher noch keine systematisch erhobene Untersuchung über das Zusammenspiel von Stadterneuerungsprogrammen und städtebaulichem Denkmalschutz einerseits und den Vergünstigungen für private Investoren andererseits. Fachleute sind sich jedoch einig, dass mit Hilfe des Investitionsanreizes der Steuervergünstigungen die Impulse, die durch die Förderprogramme aus der Stadterneuerung und städtebaulichem Denkmalschutz ausgingen, weitergeführt und multipliziert werden konnten.

5.3 Abschreibungsvolumina am Beispiel der Städte Düsseldorf, Berlin und Hamburg

Da keine repräsentativen Statistiken über die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen bei Baudenkmalen vorliegen, die Auskunft geben über die Gesamtinvestitionen im Verhältnis zu den bescheinigten Maßnahmen, können keine allgemeingültigen Aussagen hierzu getroffen werden. Aber dennoch wird der Versuch unternommen, mit Hilfe von Stichproben Anhaltspunkte zu geben.

Zur Erklärung der Statistiken muss darauf hingewiesen werden, dass die Objekte im Jahr der ausgestellten Bescheinigung gewertet werden und diese in der Regel im zeitlichen Verzug zur Baufertigstellung steht.

Düsseldorf

Düsseldorf verfügt über 1.544 Objekte in der Denkmalliste, die sich nach Angaben der kommunalen Denkmalpflege in einem guten Erhaltungszustand befinden.

Der kommunalen Denkmalpflege, die in Düsseldorf für die Anerkennung und das Bescheinigungsverfahren für steuerliche Vergünstigungen zuständig ist, liegen exakte

Zahlen über Investitionen in Baudenkmale für Düsseldorf derzeit nicht vor. Allgemeine Angaben zur gesamten Bescheinigungshöhe der einzelnen Jahre in Korrelation zur Objektanzahl konnte jedoch gegeben werden. Danach sehen die steuerlichen Bescheinigungssummen der Jahre 2003 – 2005 wie folgt aus:

Zeitraum	Bescheinigungen Anzahl	Bescheinigungssumme in €
2003	67	6.569.242,58
2004	67	8.645.113,14
2005	51	12.522.045,27

Berlin

In Berlin sind 8.000 Positionen in die Denkmalliste eingetragen. Die Übersicht der bescheinigten Maßnahmen des Landesdenkmalamtes in Berlin sieht wie folgt aus:

Zeitraum	Bescheinigungen Anzahl	Bescheinigungssumme in €
1998	147	15.750.000
1999	220	13.270.000
2000	151	20.980.000
2001	251	46.720.000
2002	259	71.760.000
2003	359	91.310.000
2004	470	131.410.000

Hamburg

In Hamburg stammen die Angaben vom dortigen Denkmalschutzamt. In der Hansestadt sind rund 1.500 Positionen in die Denkmalliste eingetragen. Als denkmalwert eingestuft und bei möglichen Veränderungen auch sofort als Denkmal ausgewiesen sind rund 12.000 Kulturdenkmale.¹⁸

¹⁸Die Divergenz zwischen eingetragenen und als denkmalwert eingestuften Kulturdenkmalen ergibt sich aus dem konstitutiven Eintragungsverfahren in Hamburg im Gegensatz zum Ipsa-lege-Prinzip in Berlin.

Zeitraum	Bescheinigungen Anzahl	Bescheinigungssumme in €
1998	49	30.219.305,21
1999	51	27.288.217,97
2000	59	16.612.709,17
2001	41	16.387.229,05
2002	60	60.801.352,33
2003	64	68.661.555,62
2004	64	50.451.276,91
2005	66	21.029.568,15

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Investitionen um ein wesentliches höher waren, da hier nur die bescheinigten Summen ausgewiesen wurden.¹⁹ Es lässt sich jedoch daran das tatsächliche Investitionsvolumen erahnen und somit Rückschlüsse auf das Verhältnis von Steuerausfällen durch die Ausgleichsmaßnahmen des § 7 i EStG ff und Steuerermehreinnahmen durch die Effekte, die Denkmalinvestitionen auslösen, ziehen.²⁰

Die Betrachtungen von Düsseldorf und Hamburg stehen beispielhaft für Investitionen in Baudenkmale in den alten Bundesländern und von Berlin für die neuen Bundesländer. Mit dem Wegfall der Sonder-Afa in den neuen Bundesländern steigen auch mit zeitlichem Verzug die Bescheinigungsanzahlen und -Summen. Dieser Sprung wird 2001 sehr deutlich.

Mit Hilfe von Stichproben der Städte Düsseldorf, Berlin und Hamburg soll die Aussage des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz gestärkt werden²¹, dass in vielen Fällen für kleine und mittlere Sanierungsvorhaben und in wenigen Fällen für große Sanierungsvorhaben die steuerlichen

Ausgleichsmaßnahmen nach § 7 i EStG in Anspruch genommen wurden. Sie dienen also sowohl dem „kleinen Häuslebauer“ wie dem „großen Investor“ und sind genauso wichtig für den Erhalt der Scheune, des Ein- und Mehrfamilienhauses wie für die Umnutzung der brachgefallenen Fabrikanlage oder die Revitalisierung großer innerstädtischer Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. Sie werden sowohl von den Personen in Anspruch genommen, die eine Wohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude kaufen wie von großen Immobilienunternehmen, die damit einen wichtigen Beitrag leisten, die großen innerstädtischen Branchen wieder zu revitalisieren.

5.4 Steuerliche Anreize als Ausgleich für den denkmalpflegerischen Mehraufwand

Mit Inkraftsetzung der Denkmalschutzgesetze ist die öffentlich-rechtliche Erhaltungslast, die Bundes- und Landesgesetze ausschließlich dem Eigentümer von Baudenkmalen und historischen Bauten in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten auferlegen, aktiviert worden. Zu dieser Erhaltungslast zählt auch der denkmalpflegerische Mehraufwand, den Eigentümer zu leisten haben.

Die von der Denkmalpflege erteilten Auflagen umfassen in der Regel den denkmalpflegerischen Mehraufwand, der die fachgerechte Erhaltung garantieren soll. Denkmalschutz und Denkmalpflege können nämlich heute nur dann sinnvoll und qualitativ betrieben werden, wenn die Baudenkmale denkmalgerecht erhalten werden.

Der denkmalpflegerische Mehraufwand für eine Instandsetzung, Herstellung oder auch Umnutzung bedeutet z.B.:

- Erhalt der historischen Konstruktion, Restaurierung oder Austausch der Holzkonstruktion statt Einbau einer Stahlkonstruktion

¹⁹ Vgl. hierzu die Ausführungen zu bescheinigungsfähigen Kosten in Maennig (2006)

²⁰ Vgl.: 5. 8 Anreize für den Staat: Steuerliche Ausgleichsmaßnahmen sind Wirtschaftsförderung

²¹ DNK: Eine gesicherte Zukunft für unser Kulturerbe, Bonn 1998, Seite 38

- Holz- statt Kunststofffenster, Einzelanfertigungen von passgenauen Holzfenstern nach Bemusterung durch den zuständigen Denkmalpfleger
- Dem Original angepasste Dachziegel
- Freilegung von Wandmalereien
- Putz-, Stein- und Holzrestaurierungen

Diese Auflagen stellen neben der finanziellen Mehrbelastung für den Investor auch erhöhte Planungszeit, Planungsanforderungen und Planungsrisiken dar. Sie müssen z. B. den anderen genehmigungspflichtigen Bereichen wie z. B. vorbeugendem Brandschutz, Wärmeschutz usw. angepasst werden; und sie müssen sowohl denkmalgerecht als auch bautechnisch und wirtschaftlich umsetzbar sein. Außerdem muss jeder Eigentümer, der ein Baudenkmal saniert, unvorhergesehene Schäden und Folgekosten einkalkulieren. Die Anamnese, die bautechnischen und restauratorischen Voruntersuchungen können noch so gründlich sein, manchmal zeigt sich erst in der Bauphase, dass z. B. die Konstruktion doch nicht mehr tragfähig ist.

Für diese Mehrkosten und Mehrarbeit wurden auch die Steuervergünstigungen geschaffen. Die Entstehungsgeschichte der Einkommensteuergesetze §§ 7i ff.²² belegt eindrucksvoll, dass es mit Inkrafttreten der Steuergesetze für Baudenkmale dem Gesetzgeber nicht nur wichtig war, den Erhalt von Baudenkmalen durch zeitgemäße und somit auch zukunftsfähige Nutzungen zu sichern, sondern auch einen steuerlichen Ausgleich für den denkmalpflegerischen Mehraufwand von Baudenkmalen und die daraus resultierenden Mehrkosten zu schaffen.

Fallen die Steuervergünstigungen weg oder werden sie durch neue Gesetze möglicherweise konterkariert, kann der Denkmalpfleger für seine Auflagen keinen Ausgleich schaffen, denn die dann notwendigen Ausgleichszahlungen können vom Staat

derzeit nicht finanziert werden. Die Entwicklung in allen Bundesländern zeigt, dass die staatlichen Fördermittel sukzessive immer weiter zurückgefahren werden. Derzeit können die Fördermittel nur noch an bereits gebundene Projekte, also bestehende Verpflichtungen vergeben werden. Neue Projekte können kaum noch gefördert werden, da die staatlichen Fördertöpfe leer sind.²³

Kann der denkmalpflegerische Mehraufwand durch staatliche Anreize nicht mehr ausgeglichen werden, könnten drei mögliche Szenarien entstehen:

1. Zumutbarkeitsprüfungen

Investoren werden eine Zumutbarkeitsprüfung beantragen, um feststellen zu lassen, ob die Auflagen tragfähig sind oder nicht. Das Denkmalrecht ist weitgehend vom Prinzip der Zumutbarkeit als Grenze vieler denkmalrechtlicher Pflichten gekennzeichnet. Das bezieht sich auf den Bereich der denkmalrechtlichen Erhaltungspflichten, die Genehmigungsfähigkeit sowie die Gewährung von Zuwendungen und Ausgleichsansprüchen. Die Pflicht zur Erhaltung gilt daher nur soweit die Zumutbarkeit reicht. Fehlt sie und lässt sie sich im Einzelfall auch nicht herbeiführen, entfällt die Erhaltungspflicht insoweit, ggf. auch partiell.

Bei der Prüfung wird die Investition in den denkmalpflegerischen Mehraufwand geprüft. Laufende Instandhaltungskosten gehören zu den Pflichten des Eigentümers, nicht aber der denkmalpflegerische Mehraufwand. Das Ausmaß der Zumutbarkeit findet seine Grenze im Grundgesetz. Letztlich können vom privaten Eigentümer nur Maßnahmen verlangt werden, die die grundgesetzlich verankerte Sozialbindung des Eigentums nicht überschreiten. Wenn die Zumutbarkeit nicht mehr gegeben ist, würde dies bedeuten, dass Teile des Bau-

²² Vgl.: Gutachten Kunz (2006): Gesetzesentwicklung § 7 h und 7i EStG sowie Leisner, Walter Georg: Denkmalgerechte Nutzung, Berlin 2002, S. 133 ff und Kleeberg, Rudolf; Eberl, Wolfgang: Kulturgüter in Privatbesitz, 2. vollständig neubearbeitete Auflage, Heidelberg 2001, S. 268-269

²³ Vgl: Gutachten Maennig (2006)

denkmals oder das gesamte Baudenkmal nicht mehr denkmalgerecht saniert werden könnten und in letzter Konsequenz aus dem Denkmalschutz entlassen werden müssten.

Experten schätzen, dass diese Variante wohl seltener zur Anwendung kommt, da bei einer Zumutbarkeitsprüfung auch die Finanzierung des Projektes und damit die generierten Gewinne offengelegt werden müssen.

2. Erhöhte Rechtstreitigkeiten

Sehr viel häufiger werden nach Expertenmeinung die Gerichte angerufen werden. Auf juristischem Weg werden dann viele Eigentümer prüfen lassen, ob die denkmalpflegerischen Auflagen gerechtfertigt sind. Dies führt zu einem nicht planbaren Zeitverzug und Kostenaufwand. Außerdem wird es zukünftige Investoren noch mehr abschrecken.

3. Investitionsstop

Fallen die Anreize als ausgleichendes Mittel weg, ist es fraglich, ob aufgrund des denkmalpflegerischen Mehraufwandes, der Mehrkosten und auch des unternehmerischen Risikos überhaupt in Baudenkmalen investiert wird.

Die Auswirkungen auf Denkmalschutz und Denkmalpflege sind immens. Selbst wenn Investoren Baudenkmalen kaufen möchten, können sie in den meisten Fällen ihre Wirtschaftlichkeit nur generieren, indem sie Kosten einsparen und somit die denkmalpflegerischen Auflagen nicht umsetzen. Doch bevor sie mit dem Bau beginnen können, steht ihnen ein langer nicht einschätzbarer Rechtsstreit oder eine Zumutbarkeitsprüfung bevor, die nicht kalkulierbare Zusatzkosten mit ungewissem Ende hervorrufen. Die Folgeeffekte auf solche Szenarien sind vorprogrammiert: z. B. die Banken, die ohnehin restriktiv gegenüber Finanzierungen von Baudenkmalen eingestellt sind, werden dann noch genauer

prüfen, ob eine solche Finanzierung für sie überhaupt tragfähig ist. Im Rahmen der aktuellen Auflagen durch die Basel-2-Richtlinien ist zudem zusätzlich von deutlich höheren Kapitalkosten speziell für die Risikoklasse „Baudenkmal“ auszugehen. Die stärker risikoadjustierte Finanzierung der Objekte wird hierbei vor allem durch zwei Teilaspekte verteuert: Erstens durch höhere geforderte Eigenkapitalquoten bzw. Tilgungsraten und zweitens durch Risikozuschläge bei der Fremdkapitalverzinsung.

Die beschriebenen Szenarien verdeutlichen einmal mehr, dass, wenn überhaupt noch investiert wird, die Denkmalqualität sinken wird und somit unsere Stadtansichten an Glanz verlieren werden oder gar nicht mehr investiert wird, weil das Wertpapier als Anlagemöglichkeit sicherer ist und die gleiche Rendite bringt.²⁴ Dann muss sich die Denkmalpflege mit dem geordneten Verfall auseinandersetzen und mit Stadtplanung, die auf ein „immer zahnloseres Gebiss“ aufbauen muss.

5.5 Anreiz für den privaten Eigentümer: Steuerliche Ausgleichsmaßnahmen

Ziel der steuerlichen Ausgleichsmaßnahme ist es, dass sie zu einer günstigeren und vor allem verbesserten Finanzierung der erforderlichen Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen führt.

Dabei basiert die Finanzierung auf drei Säulen:

- Leistungen der Eigentümer
- Direkte Förderungen der öffentlichen Hand und gemeinnütziger Institutionen
- Steuerliche Förderung, insbesondere im Einkommensteuerrecht

Es kann auf keine dieser Finanzierungsquellen verzichtet werden, weil nur in ihrem Zusammenspiel eine qualitätvolle Denkmalpflege gewährleistet werden kann. Die Eigentümer beispielsweise sind vielfach nicht in der Lage, die Erhaltung wenig ertragrei-

²⁴ Vgl.: Gutachten Kunz (2006)

cher oder defizitärer Kulturdenkmale allein zu finanzieren.

Wie bereits beschrieben, helfen die steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen, den denkmalpflegerischen Mehraufwand, die erhöhten Planungsanforderungen und das unternehmerische Risiko zu lindern, so dass Denkmalerhaltung keine Liebhaberei ist, sondern wichtige Notwendigkeit.

5.6 Anreize für den Staat: Steuerliche Ausgleichsmaßnahmen sind Wirtschaftsförderung

Einschlägige Wirtschaftsunternehmen haben in den 90er Jahren überregional den Nachweis erbracht²⁵, dass staatliche Mittel zur Denkmalförderung in Deutschland einen hohen wirtschaftlichen Multiplikatoreffekt haben. Jeder öffentliche Zuschuss, den Bund, Länder oder Kommunen in Deutschland als direkte Finanzhilfe für Maßnahmen privater Denkmaleigentümer bewilligten, löste ein höheres Investitionsvolumen aus. Fünf Beispiele sollen diese Aussage veranschaulichen und bekräftigen. Sie dienen als Anhaltspunkte für das Verhältnis von Steuervergünstigungen und Investitionen:

1. Beispiel von 1992

Nach einer Erhebung des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz (DNK) sind folgende Investitionen in 1992 in Baudenkmale geflossen:²⁶

- Ausgaben der staatlichen Denkmalämter für denkmalpflegerische Mehraufwendungen = 473 Mio. DM
- Private Eigentümer zahlten für Herstellung und Erhaltung = 2,4 Mrd. DM
- Als indirekte Förderung kommt der

Betrag aus den Steuererleichterungen von = 60 Mio. DM

- Länder gaben für die Sicherung und Instandsetzung von Baudenkmalen in Landesbesitz = rund 395 Mio. DM aus

2. Beispiel von 1996

Das DNK bringt ein weiteres Beispiel: Im Bericht heißt es, dass die Bundesregierung in ihrem Subventionsbericht den Steuerausfall aus den Steuererleichterungen nach dem Einkommensteuergesetz für 1996 auf 175 Mio. DM schätzt. Vom DNK befragte Experten prognostizierten für das Jahr durch die Steuerentlastungen ausgelöste private Investitionen in bis zu achtzehnfacher Höhe (3.150 Mio. DM). Das DNK schreibt weiter: „Vorsichtiger Schätzungen veranschlagen die Summe privater Investitionen auf das neun bis zehnfache der Steuererleichterung.“²⁷

3. Beispiel von 1997

Ein Jahr später schreibt der ehemalige Landeskonservator von Hamburg, Prof. Dr. Manfred F. Fischer, dazu: „Es ist nachgewiesen, dass jede vom Staat bei der Denkmalpflege investierte Mark mehr als das Zehnfache an Privatinvestitionen freisetzt.“²⁸

4. Beispiel von 1999

Das Deutsche Zentrum für Handwerk und Denkmalpflege in Fulda schließt sich den Aussagen der vorangegangenen Beispiele an und ermittelte, dass die Steuerausfälle „durch die infolge des gesteigerten Investitionsvolumens bedingten Steuermehreinnahmen an anderer Stelle (wie z. B. durch Lohnsteuer, Gewerbesteuer, Einkommensteuer, Umsatzsteuer, etc.) weit übertroffen“ werden.²⁹

5. Beispiel von 2005

Eine aktuelle Analyse des Deutschen Natio-

²⁵ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Denkmalpflege und Beschäftigung*, 1999, S. 195

²⁶ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Eine gesicherte Zukunft für unser Kulturerbe*, 1998, S. 15

²⁷ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Eine gesicherte Zukunft für unser Kulturerbe*, 1998, S. 15

²⁸ Fischer, Manfred F., Kleeberg, Rudolf, Viebrock, Jan N. (Hrsg.): *Kursbuch Denkmalschutz*, Band 50, Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, 1. Auflage 1997, S.30

²⁹ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Denkmalpflege und Beschäftigung*, 1999

³⁰ Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Denkmalschutz Information, Wirtschaftskraft Denkmalpflege, Ergebnisse einer 2005 durchgeführten Untersuchung des DNK in Zusammenarbeit mit dem Zentralverband des Deutschen Handwerks erstellt durch die Firma Denkmalschutzplattform, März 2006*

nalkomitees für Denkmalschutz (2005)³⁰ bestätigte die Hochrechnungen der 90er Jahre nicht nur, sondern stellte fest, dass inzwischen auf 1 Euro Steuermindereinnahmen 15 Euro Folgeinvestitionen kommen. Grundlage der Analyse war eine Erhebung sowie der Subventionsbericht 2004.

Die in den Beispielen dargestellten höheren Investitionen, die durch die Steuererleichterungen ausgelöst werden, führen zu folgenden Mehreinnahmen bzw. Kosteneinsparungen der öffentlichen Hand:

- Der Staat erhält jeweils sofort die 16%ige Mehrwertsteuer für die getätigten Umsätze.
- Der Staat erhält jeweils sofort die Lohnsteuer der mit der Ausführung der Arbeiten beschäftigten, in Handwerksbetrieben tätigen nichtselbständigen Personen.
- Der Staat erhält die Gewerbesteuer der Unternehmer.

- Der Staat erhält die Einkommen- und Körperschaftsteuer der Unternehmer.
- Durch die Aktivierung von Privatkapital können erheblich höhere Mittel eingespart werden, die sonst als Subventionen aufgebracht werden müssten.
- Durch die Erhaltung und Modernisierung der alten Bausubstanz können diese Objekte häufig wieder einem wirtschaftlichen Ertrag zugeführt werden. Sie können somit ihrerseits wieder Steuererträge erbringen.
- Die Aktivierung innerstädtischer Bereiche ermöglicht es, weitergehende Kosten für Infrastrukturmaßnahmen in anderen Bereichen zu ersparen oder zu vermindern.

Insgesamt lässt sich festhalten, auch wenn die Angaben zu den Investitionssummen im Verhältnis zu den Steuereinnahmen divergieren, dass die Steuermehreinnahmen die Steuerausgaben übersteigen.

6. Auswirkungen bei Reduzierung oder Wegfall der steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Impulse auf die deutsche Wirtschaft geraten in Gefahr oder fallen weg:

1. Baudenkmale sind bei richtigen Rahmenbedingungen marktfähig

Die richtigen Rahmenbedingungen sind dann nicht mehr gegeben,

- wenn die steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr Bestandteil der Wirtschaftlichkeit sein können.

2. Denkmalerhaltung fördert die Identifikation der Bürger

Ein Wegfall der steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen heißt:

- sich gegen Denkmalschutz und Denkmalpflege zu stellen. Vor knapp 200 Jahren nahm sie ihren Ursprung und vor rund 100 Jahren wurde sie gesetzlich legitimiert. Mit dem Wegfall geht auch ein Stück deutscher Geschichte verloren, denn Baudenkmale sind bedeutende Zeugen ihrer Zeit und das gebaute Erbe der Gesellschaft.
- Bürger und Bürgerinnen identifizieren sich mit den Baudenkmalen. Sie geben ihnen die Gewissheit, an einem historisch bestimmbar Ort zu leben, und sie geben ihnen ein Stück Heimat. Verfällt die Heimat, da nicht mehr genügend in die Erhaltung der Baudenkmale investiert werden kann, bedeutet dies auch eine erhebliche Einbuße der Lebensqualität für Bürger.
- Bürger und Bürgerinnen gehen in ihrer Freizeit gern durch ihre Stadt, trinken einen Wein oder Kaffee und genießen das städtische Flair; geht dieses verloren, bleiben auch die Bürger und mit ihnen die Kaufkraft weg.

3. Denkmalförderung ist keine verlorene Kultursubvention

Ein Wegfall der steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen bedeutet in diesem Fall:

- Anders als Theater, Opern oder Musicals, die zeitweilige und vor allem kurzweilige Kulturangebote sind, bedeuten Investitionen in Baudenkmale Nachhaltigkeit und Langfristigkeit. Eine Theaterauffüh-

rung kann jederzeit wieder auf den Spielplan gerufen werden, ein Baudenkmal, das verfallen ist, ist unwiederbringlich verloren.

4. Denkmalerhaltung schafft Standortvorteile

Die Argumente der Standortvorteile durch erhaltene Baudenkmale zeigen die enge Verzahnung zwischen Denkmalpflege und Wirtschaft. Bröckeln unsere Stadtbilder,

- verlieren die Städte einen Teil ihrer Visitenkarte, denn gepflegte Stadtansichten dienen nicht nur dem Stadtmarketing, sondern sie sind auch ein Gradmesser des Wohlstandes der Gesellschaft.
- ist es für Unternehmen ein Grund mehr, sich im Ausland anzusiedeln.
- wird es auch Umsatzeinbußen im Tourismus geben.

5. Denkmalerhaltung bedeutet Stärkung der Stadt statt Zersiedelung durch Bebauung auf der „grünen Wiese“.

Die Denkmalstudien belegen eindrucksvoll, dass Baudenkmale ein wichtiger und integrativer Bestandteil der gewachsenen Stadt sind und zu ihrer Stärkung beitragen.

Können sie nicht mehr erhalten werden,

- werden die Zersiedelungstendenzen durch die Bebauung auf der „grünen Wiese“ wieder stärker greifen.
- muss das städtebauliche und politische Ziel, die Städte und insbesondere die Innenstädte zu stärken, weitestgehend aufgegeben werden.

6. Denkmalpflege-Aufträge fördern die mittelständische Wirtschaft und insbesondere das Bau- und Restaurierungshandwerk

Wird nicht mehr soviel in Baudenkmale investiert, dann

- muss das mittelständische Bau- und Handwerksgewerbe erhebliche Einschnitte hinnehmen.
- und auch die anderen von der Denkmalerhaltung profitierenden Wirtschaftsbereiche (z. B. Fremdenverkehr, Unternehmen) werden große Einbußen erleiden.

7. Denkmalförderung sorgt für Beschäftigung im Baubereich und im Bauneben-gewerbe und erhält hochqualifizierte Fachkräfte in Spezialberufen

Die Denkmalpflege ist ein personenintensiver Bereich, da ihre Kosten weit über denen der Materialkosten liegen. Bricht der Denkmalmarkt weg,

- gehen viele Arbeitsplätze verloren,
- haben die zahlreichen Ausbildungsmöglichkeiten für dieses Fachgebiet – streng genommen – keine Legitimation mehr, da praktische Erfahrungen fast nur noch im Ausland gesammelt werden können;
- gehen wertvolle Erfahrungen im Umgang mit historischer Bausubstanz verloren;
- sterben Spezialberufe unwiederbringlich aus.

8. Denkmalpflege-Erfahrungen und -Technologien erweisen sich zunehmend als eine Art Exportartikel innerhalb Europas und in Richtung Asien

Noch haben deutsche Fachkräfte und Spezialisten einen weltweiten Technologie- und Wissensvorsprung, wenn aber die Denkmalpflege nur noch auf Minimalerhaltung gebracht wird,

- geht der Vorsprung verloren,
- können nicht mehr so viele deutsche Baudenkmale als Referenzobjekte genannt werden.

9. Denkmalerhaltung dient der Ressourcenschonung

Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sind inzwischen wichtige Themen der Gesellschaft und Politik geworden. Wenn immer mehr Baudenkmale brach fallen,

- müssen sie über kurz oder lang abgerissen werden,
- wird unser Sondermüllaufkommen noch weiter ansteigen,
- werden die daraus entstehenden Kosten noch weiter in die Höhe schnellen.

10. Steuerliche Anreize sind ein adäquater Ausgleich für den denkmalpflegerischen Mehraufwand und wirken sich wirtschaftsfördernd aus

Werden sie eingeschränkt oder abgeschafft und bietet der Staat kein anderes Regulierungsmittel, um den denkmalpflegerischen Mehraufwand auszugleichen,

- werden Eigentümer die Zumutbarkeitsprüfung beantragen, in deren Folge Baudenkmale möglicherweise nicht mehr denkmalgerecht instandgesetzt werden können.
- werden Gerichte über die Durchsetzbarkeit von denkmalpflegerischen Auflagen entscheiden, die zu nicht planbarem Zeitverzug und nicht planbaren Kosten führen können.
- werden viele Investoren vor einer Kaufentscheidung und der damit verbundenen Erhaltung zurückschrecken, weil der denkmalpflegerische Mehraufwand in der Regel nicht mehr aufgefangen werden kann.
- wird Denkmalerhaltung zur Liebhaberei und auf wenige ausgewählte Baudenkmale beschränkt sein.
- Dann könnten auch für die deutsche Geschichte bedeutende Baudenkmale eventuell nicht mehr erhalten werden, weil sie aus rein ökonomischer Sicht nicht sanierungsfähig sind.

7. Empfehlung: Erhaltung der steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen für den denkmalpflegerischen Mehraufwand

Die fatalen Auswirkungen bei der weiteren Reduzierung oder gar dem Wegfall der steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen für Baudenkmale zeigt, dass hier nicht nur eine ganze Branche bedroht ist, sondern es auch große Auswirkungen auf weitere Teile der deutschen Wirtschaft haben wird.

Prof. Dr. Rudolf Kleeberg, einer der Begründer der Einkommensteuergesetze für Baudenkmale schreibt hierzu: „Für die über eine Million Baudenkmale in der Bundesrepublik Deutschland, die sich überwiegend in privater Hand befinden, haben sich die Vorschriften seit 1978 außerordentlich positiv entwickelt. Der finanzielle Bedarf zur Rettung von Baudenkmalen und denkmalgeschützten Ensembles hat sich mit der deutschen Einheit enorm erhöht. Sollen uns und unseren Nachkommen die Zeugnisse auch in Zukunft erhalten bleiben, so brauchen wir weiterhin die Steuererleichterungen als Dauerregelung.“³¹

Erhaltung, Pflege und behutsame Erneuerung von Baudenkmalen bedürfen der täglichen Argumentation auf allen Ebenen – auch in der Politik –, im Grundsätzlichen wie in den Einzelentscheidungen vor Ort, denn sie sind unserer Generation nur auf Zeit überantwortet. Daraus erwächst eine große Verpflichtung gegenüber künftigen Generationen, die unser heutiges Handeln kritisch befragen werden. Denn bei Denkmalschutz und Denkmalpflege zeigen sich die Folgen von aktiver Pflege, aber auch die fatalen Konsequenzen von Vernachlässigung und Behinderung sofort. Es sei jedem klar: Eine Fehlentscheidung gilt auf diesem Gebiet für immer. Sie ist nie widerrufbar oder heilbar. Ein Ausweichen oder Ablenken gibt es nicht. Und sogenannte „Ausgleichsmaßnahmen“ wie beim Natur- oder Umweltschutz gibt es nicht. Was einmal zerstört ist, kann niemand wiederherstellen, und sei es mit noch soviel Geld.

Bestes Beispiel ist in diesem Zusammenhang das Berliner Stadtschloss. Der Fehler der DDR, das Stadtschloss abzureißen, hat heute fatale Folgen. Die teilweise Rekonstruktion des historischen Erscheinungsbildes mit zeitgemäßen Nutzungen im Inneren hat für weite Teile der Bevölkerung eine große Bedeutung. Ob diese Bedeutung von einer so breiten Bevölkerungsgruppe getragen wird wie seinerzeit der Beschluss zum Wiederaufbau der Dresdner Frauenkirche mag dahingestellt sein, zeigt aber die Wertschätzung der Gesellschaft für historische Erscheinungsformen im Stadtbild. Nicht zuletzt wegen des großen Engagements des Fördervereins Berliner Stadtschloß e. V. und seines ersten Vorsitzenden, Wilhelm von Boddien, hat der Bundestag diesem öffentlichen Interesse entsprochen und den Wiederaufbau des Berliner Stadtschlusses beschlossen. Diese politische Legitimation ist der tiefe Ausdruck für das gestalterische, städtebauliche, gesellschaftliche Bedürfnis nach geschichtlichen „Leuchttürmen“ im Stadtbild.

Können die steuerlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr in einem darstellbaren Rahmen verwendet werden, können nicht nur die vielen Baudenkmale, die die deutschen Stadtbilder prägen in Gefahr geraten, sondern auch solche von nationaler Bedeutung und das in Zeiten, in denen sich die Gesellschaft für den Erhalt von Baudenkmalen am Beispiel des Wiederaufbaus des Berliner Stadtschlusses ausspricht. Der Fehler des Abrisses des Berliner Stadtschlusses, dessen Wiederaufbau den deutschen Steuerzahler Millionen kostet bzw. kosten wird, sollte mehr als nachdenklich stimmen. Also gilt es, das zu bewahren, was vorhanden ist, solange es durch seine Existenz auf sich aufmerksam macht. So muss es jede Generation immer wieder von neuem lernen, dass die Vergangenheit und ihre Zeugnisse eine Dimension der Gegenwart und ein Prüfstein für die Zukunft sind. „Das architektonische Erbe ist ein unersetzlicher Ausdruck des Reichtums und der Vielfalt der europäischen Kultur, es ist das

³¹ Kleeberg / Eberl: *Kulturgüter in Privatbesitz, Handbuch für das Denkmal- und Steuerrecht*, 2. Aufl., Heidelberg 2001, S. 267-268

gemeinsame Erbe aller Völker. Alle Staaten Europas müssen in seiner Erhaltung zusam-

menstehen“ (Europäische Denkmalschutz-Charta, 26. September 1975).

8. Weiterführende Literatur

Basty, Georg; Beck, Hans Joachim, Haaß, Bernhard (Hrsg.):
Rechtshandbuch Denkmalschutz und Sanierung, Berlin 2004

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.):
Denkmalpflege und Beschäftigung, Bonn 1999

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.):
Eine gesicherte Zukunft für unser Kulturerbe, Bonn 1998

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (Hrsg.):
Investition Denkmal, Bonn 2005

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.):
Denkmalschutz Information, Wirtschaftskraft Denkmalpflege, Ergebnisse einer 2005 durchgeführten Untersuchung des DNK in Zusammenarbeit mit dem Zentralverband des Deutschen Handwerks, erstellt durch die Firma Denkmalschutzplattform, März 2006

Fischer, Manfred F., Kleeberg, Rudolf, Viebrock, Jan N. (Hrsg.):
Kursbuch Denkmalschutz, Band 50, Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, 5. Auflage 2004

Halder-Hass, Nicola; Viebrock, Jan Nikolaus:
Städtebauliche Denkmalpflege – Städtebaulicher Denkmalschutz, in: Prof. Dr. Karl-Werner Schulte (Hrsg.): Immobilienökonomie, stadtplanerische Grundlagen, München 2005

Halder-Hass, Nicola, Haspel, Jörg; Lorenz, Gert (Hrsg.):
Das Denkmal als Immobilie, Denkmalstudie Berlin, Wiesbaden 2002

Halder-Hass, Nicola: Denkmalschutzprojekte, in: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.):
Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 2. erw. Auflage, Köln 2002

Haß, Nicola: Handlungsoptionen für die Denkmalpflege zur Stärkung der Investitionsbereitschaft in Baudenkmale, Workshop des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz auf der „denkmal“ 2000 Messe in Leipzig, Bonn 2001

Jones Lang LaSalle GmbH (damals Jones Lang Wootton), Kulturbehörde Hamburg/Denkmalschutzamt (Hrsg.):
Studie zu gewerblich genutzten und gesetzlich geschützten Baudenkmalen in Hamburg, Hamburg 1996

Kleeberg, Rudolf; Eberl, Wolfgang:
Kulturgüter in Privatbesitz, 2. vollständig neubearbeitete Auflage, Heidelberg 2001

Leisner, Walter Georg:
Denkmalgerechte Nutzung, Berlin 2002

Schalburg, Robert von, Kleeberg, Rudolf:
Steuerliche Behandlung von Kulturgütern, 1. Aufl. 1968, 2. Aufl. 1976, mit einem Nachtrag von Kleeberg, Rudolf 1982

Ringel, Johannes; Bohn, Thomas; Harlfinger, Thomas:
Objektentwicklung im Bestand – aktive Stadtentwicklung und Potenziale für die Immobilienwirtschaft?! in: Zeitschrift für Immobilienökonomie 1 /2004, S. 44 - 56