Denkmalsanierung: steuerliche Vorteile für Eigentümer in Baden-Württemberg

Zum Sanierungsvorhaben Hauptstraße 3, 5 und 7 in Neuenstadt am Kocher: Welche steuerlichen Möglichkeiten das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg beschreibt und welche Voraussetzungen Eigentümer beachten müssen.

Dieser Beitrag gibt die Informationen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg in redaktionell zusammengefasster Form wieder. Quellenstand ist Februar 2010. Die steuerlichen Aussagen und Verfahrenshinweise werden als Inhalt dieser historischen Veröffentlichung dargestellt, nicht als Prüfung der heutigen Rechtslage.

Denkmal und Steuern: §§ 7i, 10f, 11b und 10g EStG

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg nennt vier Vorschriften des Einkommensteuergesetzes zur Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen:

§ 7i EStG: Erhöhte Absetzung von Herstellungskosten bei Baudenkmalen, die der Einkunftserzielung dienen, beispielsweise durch Vermietung, Verpachtung oder gewerbliche Nutzung.

§ 10f EStG: Steuerbegünstigung für Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen an selbst bewohnten Kulturdenkmalen.

§ 11b EStG: Besondere steuerliche Behandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen, die zu Einkünften führen.

§ 10g EStG: Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können auch gärtnerische und bauliche Anlagen, Mobiliar, Kunstgegenstände, Sammlungen und Archive im Privatbesitz einbezogen sein.

Denkmal selbst bewohnen: Steuerbegünstigung nach § 10f EStG

Für selbst bewohnte Kulturdenkmale nennt die Veröffentlichung folgendes Beispiel: Im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Jahren können jeweils bis zu 9 Prozent der begünstigten Sanierungsaufwendungen am Gebäude wie Sonderausgaben abgezogen werden. Weitere Abschreibungssätze führt die zugrunde liegende Veröffentlichung nicht aus. Höhe und Dauer richten sich nach der jeweils einschlägigen Vorschrift.

Denkmalsanierung und Steuerförderung: Voraussetzungen

Denkmalschutz und Abstimmung vor Sanierungsbeginn

Das Gebäude oder der betreffende Gebäudeteil muss nach den Angaben des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg bereits vor Beginn der Bauarbeiten als Kulturdenkmal nach §§ 2 oder 12 des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sein oder zu einer nach § 19 geschützten Gesamtanlage gehören. Genannt werden Einzeldenkmale und Teile einer Sachgesamtheit.

Die geplante Maßnahme muss vor ihrem Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt werden. Treten während der Ausführung neue Fragen auf oder wird von der ursprünglichen Planung abgewichen, ist ebenfalls eine Abstimmung erforderlich. Die Behörde beurteilt grundsätzlich, ob die Arbeiten zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Kulturdenkmals erforderlich sind.

Welche Sanierungskosten am Denkmal sind steuerlich begünstigt?

Nach den Informationen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg kommen grundsätzlich Aufwendungen für Arbeiten in Betracht, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Kulturdenkmals erforderlich sind. Welche Ausgaben konkret begünstigt sind, ist im Einzelfall zu beurteilen.

Die Veröffentlichung unterscheidet Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand: Eine wesentliche Verbesserung über den bisherigen Zustand hinaus oder eine Erweiterung nach dem Erwerb wird als Herstellungskostenfall beschrieben. Laufende Instandsetzungen werden dem Erhaltungsaufwand zugeordnet. Die steuerliche Einordnung und die Entscheidung über einen sofortigen oder über mehrere Jahre verteilten Abzug liegen beim Finanzamt.

Bescheinigungsfähig sind nach der Broschüre nur tatsächlich angefallene Ausgaben. Eigenleistungen, unentgeltliche Fremdleistungen und Wertverluste werden nicht anerkannt.

Steuerbescheinigung für denkmalgeschützte Immobilien

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg nennt als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Vergünstigungen eine Bescheinigung zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt. Als Bescheinigungsstellen für §§ 7i, 10f und 11b nennt es die unteren Denkmalschutzbehörden; für § 10g die jeweiligen Regierungspräsidien. Diese Zuständigkeitsangaben entsprechen dem Veröffentlichungsstand 2010 und sind vor einer Antragstellung aktuell zu klären.

Denkmalimmobilie kaufen und sanieren: Kosten und Nachweise

Denkmalimmobilie kaufen: Sanierungskosten und Altbausubstanz

Nach den Informationen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg sind Anschaffungskosten nur insoweit im beschriebenen Sinn steuerlich begünstigt, als sie auf Sanierungsmaßnahmen entfallen, die nach Abschluss des Kaufvertrags durchgeführt werden. Der Erwerb der vorhandenen Altbausubstanz ist von dieser Sanierungsbegünstigung ausgenommen.

Dachausbau und Umnutzung im Denkmal: steuerliche Grenzen

Dachgeschossausbauten, Anbauten und andere Nutzungserweiterungen können nach Angaben des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg in der Regel nicht bescheinigt werden. Ausnahmen werden für Aufwendungen beschrieben, die für eine sinnvolle Nutzung unerlässlich sind und ohne die eine denkmalgemäße Nutzung objektiv ausgeschlossen wäre.

Für die Umnutzung eines nicht mehr genutzten Fabrikgebäudes oder landwirtschaftlichen Gebäudes nennt das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg folgende Voraussetzungen: Historische Substanz und denkmalbegründende Eigenschaften bleiben erhalten; die Ausnutzung von Baukörper, Räumen und Flächen ordnet sich der Denkmaleigenschaft unter. Bei geplanten Erweiterungen oder Umnutzungen empfiehlt es, das Finanzamt frühzeitig in die Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde einzubeziehen.

Rechnungen und Kostennachweise für die Denkmal-Steuerförderung

Wer einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer beauftragt, muss laut Broschüre die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an diesen Auftragnehmer vorlegen, damit die Einzelleistungen geprüft werden können. Für die Vergütung eigener Leistungen des Bauträgers oder Unternehmers ist ein detaillierter Einzelnachweis erforderlich.

Besonders hervorgehoben wird die Vorlage detaillierter Schlussrechnungen bei der Bescheinigungsbehörde. Pauschalrechnungen, Abschlagszahlungen und Kostenvoranschläge werden in der Veröffentlichung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg als nicht anerkennungsfähig bezeichnet.

Steuerliche Beratung und Bescheinigungsrichtlinien

Die Broschüre verweist auf die Bescheinigungsrichtlinien vom 2. Dezember 2005 und die damaligen Antragsformulare. Über weitere steuerliche Vergünstigungen, etwa bei Erbschaft- und Schenkungsteuer oder Grundsteuer, informieren nach ihren Angaben die Finanzbehörden. Für Auskünfte zur persönlichen steuerlichen Behandlung nennt sie außerdem die steuerberatenden Berufe.

Denkmalsanierung in Neuenstadt am Kocher: Hauptstraße 3, 5 und 7

Der Bezug dieses Beitrags ist das Sanierungsvorhaben Hauptstraße 3, 5 und 7 in Neuenstadt am Kocher der Reverentia KG. Die Veröffentlichung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg enthält keine Angaben zu diesem Projekt und bestätigt weder dessen steuerliche Förderfähigkeit noch eine bestimmte Höhe begünstigter Kosten.

Aus den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg ergeben sich für die Projektvorbereitung folgende Fragen: Welche Maßnahmen dienen der Erhaltung und sinnvollen Nutzung? Welche Arbeiten sind bereits mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt? Wie werden Erhaltung, Erweiterung und Umnutzung voneinander abgegrenzt? Sind die tatsächlich angefallenen Kosten durch detaillierte Einzelnachweise und Schlussrechnungen belegt?

Denkmalrechner für die Sanierungsplanung

Der Denkmalrechner auf www.sloothy.online ergänzt die Informationen des Wirtschaftsministeriums. Am 22. November 2026 wurden die Eingaben, die Ergebnisdarstellung auf Desktop und Mobilgeräten sowie die unten beschriebene Beispielberechnung im veröffentlichten Rechner getestet. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde mit den Jahresüberschüssen der Detailtabelle abgeglichen. Die Prüfung ist ein Funktions- und Plausibilitätstest dieser Beispielrechnung, keine vollständige steuerliche Prüfung. Der Rechner verwendet eigene Modellannahmen (unter anderem Einkommensteuertarif 2025) und ist kein Bestandteil der Ministeriumsinformationen.

Reverentia KG: Sanierer denkmalgeschützter Bauwerke

Sanierer denkmalgeschützter Bauwerke
Wilhelmstrasse 47, 71638 Ludwigsburg
www.reverentia-kg.de
buero@reverentia-kg.de
+49 7141 6496307
+49 151 18462204

Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Steuerliche Inhalte: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, „Kulturdenkmale - Steuerliche Vorteile“, Stand Februar 2010. Inhaltlich zusammengefasst, keine wörtliche Vollabschrift. Die historischen Behördenanschriften und Telefonnummern werden nicht als aktuelle Kontaktangaben übernommen.

Projektbezeichnung: Baubeschreibung „arch-334-Baubeschreibung.docx“ aus der Projektablage Neuenstadt. Kontaktdaten und Rechnerlink: Angaben des Auftraggebers. Diese Ergänzungen stammen nicht aus den Ministeriumsinformationen.

Redaktionelle Bearbeitung: 22. November 2026. Fachlicher Quellenstand der steuerlichen Darstellung: Februar 2010. Vor Entscheidungen sind die heute geltenden Voraussetzungen und die persönliche steuerliche Situation zu prüfen.

Denkmalförderung: Steuererleichterungen und Zuschüsse

Die folgenden weiterführenden Links ergänzen die Informationen des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg mit Quellenstand Februar 2010.

Denkmalförderung durch Steuererleichterungen in Baden-Württemberg

Weiterführende Informationen des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zur steuerlichen Denkmalförderung.

Ministerium: Denkmalförderung durch Steuererleichterungen

Denkmalförderung durch Zuschüsse: Informationen der Architektenkammer

Ergänzend zu den steuerlichen Möglichkeiten bietet die Architektenkammer Baden-Württemberg Informationen zur Denkmalförderung durch Zuschüsse.

Architektenkammer Baden-Württemberg: Denkmalförderung durch Zuschüsse

GEPRÜFTE BEISPIELRECHNUNG · 22. NOVEMBER 2026

Denkmalrechner: getestete Beispielberechnung mit 400.000 Euro Kaufpreis

Die folgenden Beispielwerte dienen der Veranschaulichung und sind keine Kalkulation des Bauvorhabens Hauptstraße 3, 5 und 7 in Neuenstadt am Kocher. Getestet wurde eine vollständig vermietete Wohnung mit 120 m² und zusammen veranlagten Käufern mit 120.000 Euro zu versteuerndem Jahreseinkommen ohne Kirchensteuer.

Kaufpreis: 400.000 Euro; davon 15 % Grund und Boden (60.000 Euro), 60 % Sanierung (240.000 Euro, im Modell vollständig bescheinigungsfähig) und 25 % Altbausubstanz (100.000 Euro). Eigenkapital: 100.000 Euro; Sollzins: 3,5 %; anfängliche Tilgung: 2 % pro Jahr.

Monatliche Kaltmiete: 1.800 Euro; Leerstand: 3 %; Mietsteigerung: 1,5 % pro Jahr; nicht umlagefähige Kosten: 120 Euro monatlich; Instandhaltung: 9 Euro je m² und Jahr. Die übrigen Einstellungen blieben auf den Vorgabewerten. Der Rechner berücksichtigt dabei 42.280 Euro Kaufnebenkosten.

Ergebnisse der getesteten Modellrechnung: Gesamtinvestition 442.280 Euro, Darlehen 342.280 Euro und monatliche Kreditrate rund 1.569 Euro. Nach Miete, laufenden Kosten, Finanzierung und modelliertem Steuereffekt ergibt sich im ersten Jahr ein Überschuss von rund 525 Euro pro Monat.

Der durchschnittliche Monatsüberschuss über die Jahre 1–10 beträgt rund 530 Euro (ungerundet etwa 529,67 Euro). Dafür werden die ungerundeten Jahresüberschüsse nach Steuern der ersten zehn Jahre addiert und durch 120 Monate geteilt. Erst die Anzeige wird gerundet. Dieser Durchschnitt ist vom Monatswert des ersten Jahres zu unterscheiden.

Die Ergebnisse hängen von den Eingaben und Modellannahmen ab. Die Beispielrechnung ersetzt weder eine individuelle Steuerberatung noch die erforderliche behördliche Bescheinigung der begünstigten Aufwendungen.