

Vorschlag:

Steuerliche Behandlung von privatem denkmalpflegerischen Aufwand

Wien, 2025

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:
Bundesdenkmalamt, Hofburg, Säulenstiege, 1010 Wien
service@bda.gv.at
Stand: August 2025

Copyright und Haftung: Bundesdenkmalamt

Auszugsweiser Abdruck ist nur mit Quellenangabe gestattet, alle sonstigen Rechte sind ohne schriftliche Zustimmung des Medieninhabers unzulässig.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Publikation trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Bundesdenkmalamtes und der Autorin/des Autors ausgeschlossen ist. Rechtausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autorin/des Autors dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgreifen.

Ausgangslage und Zielsetzung

Rund ein Drittel der denkmalgeschützten Gebäude Österreichs steht im Eigentum von Privatpersonen. Private Eigentümer:innen tragen daher zu einem wesentlichen Teil die Erhaltung unseres baukulturellen Erbes. Stadt- und Ortszentren, aber auch zahlreiche Kulturlandschaften sind von historischen Bauten geprägt.

Zwei vom Bundesdenkmalamt beim WIFO in Auftrag gegebene Studien¹ zeigen, dass Investitionen in Denkmale zur positiven Entwicklung im Bereich des Baugewerbes, des Bau- und Nebengewerbes sowie im Tourismus beitragen. Die angestoßenen Projekte sind für den Arbeitsmarkt wirksam, stärken die Standorte nachhaltig, vermeiden Leerstände und tragen zur Lebensqualität bei.

Investitionen in denkmalgeschützte Gebäude liegen daher mehrfach im öffentlichen Interesse. Beispiele anderer europäischer Staaten, wie etwa Deutschland, zeigen, dass private Investitionen in denkmalgeschützte Gebäude vor allem durch steuerliche Begünstigungen ausgelöst werden. So bestehen in Deutschland² neben der direkten Denkmalförderung auch Steuervergünstigungen für Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen zur Bewahrung des baulichen kulturellen Erbes.³

56 Park- und Gartenanlagen wurden im Jahr 1999 durch eine eigene Verfassungsbestimmung in die Bundeskompetenz Denkmalschutz übertragen. Wenn diese nicht im Eigentum der öffentlichen Hand sind, steht ihre Unterschutzstellung jedoch unter der Voraussetzung der Zustimmung der privaten Eigentümer:innen, die mangels verlässlicher Fördermöglichkeiten nur in Einzelfällen gegeben wird.

Der Aufwand, den private Eigentümer:innen in die Erhaltung von denkmalgeschützten Gebäuden oder Park- und Gartenanlagen investieren, soll daher als Sonderausgabentatbestand im Einkommensteuergesetz berücksichtigt werden.

¹Abrufbar auf der Website des Bundesdenkmalamtes: <https://www.bda.gv.at/themen/aktuelles/2024-12-11-studie-wifo-denkmale-als-standortfaktor.html>

²Vgl. z.B. die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: <https://www.blfd.bayern.de/information-service/foerderung/steuer/index.html>

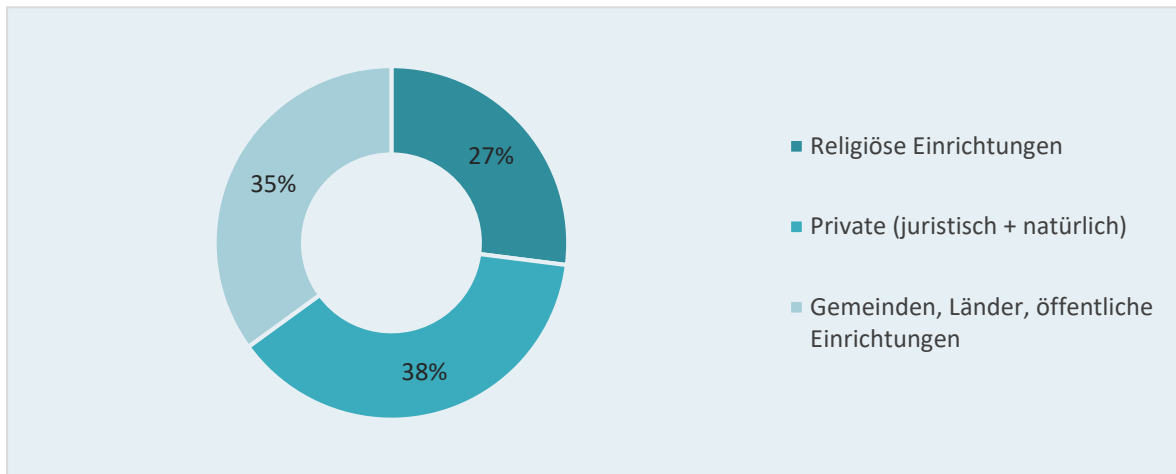
³ §§ 7i, 10f und 10g des deutschen Einkommensteuergesetzes

Zahlen | Daten | Fakten

Rund 40.000 Gebäude stehen unter Denkmalschutz, das sind 1,8% des gesamten Gebäudebestandes. Davon befindet sich circa je ein Drittel in privatem, öffentlichem und kirchlichem Eigentum.

Eine Studie aus dem Jahr 2019 geht von einer Investitionssumme bei Baudenkmalern von mindestens € 160 Mio. pro Jahr aus, die – um eine anzustrebende Sanierungsquote von 3 % zu erreichen – auf € 480 Mio. pro Jahr zu steigern wäre.⁴

Abb. 1: Anteil der Eigentumsverhältnisse am Denkmalbestand 2020



⁴ Sanierungsbedarf bei den gesetzlichen Regelungen für Baudenkmalern, Kovar & Partners, Wien 2019, abrufbar: <https://www.kovarpartners.com/erhoehung-der-sanierungsrate-fuer-b>

Vorschlag

Private Eigentümer:innen, die einen Beitrag zur Erhaltung des baukulturellen Erbes leisten, sollen bei Investitionen steuerlich bessergestellt werden. Eine steuerliche Berücksichtigung der Ausgaben für die Sanierung und Restaurierung, wäre eine deutliche Verbesserung. In Deutschland können derartige Ausgaben über zehn Jahre als Sonderausgabe geltend gemacht werden.⁵

Da nicht gewerblich genutzte denkmalgeschützte Gebäude oder Park- und Gartenanlagen in der Regel keinen Gewinn erbringen, sollen Investitionen in die Erhaltung als Sonderausgabentatbestand (§ 18 EStG) berücksichtigt werden und folgende positive Auswirkungen mit sich bringen:

- Rechtssicherheit, Transparenz und Vorhersehbarkeit für Eigentümer:innen
- Kein Förderansuchen, sondern Teil des Jahresausgleichs („Arbeitnehmerveranlagung“)
- Entfall bürokratischen Aufwands in der Förderadministration
- Steigerung der Investitionen und somit positive wirtschaftliche Auswirkungen auf Standort und Arbeitsmarkt

Entwurf zum „Sonderausgabentatbestand“

Einkommensteuergesetz

§ 18 (1) EStG Folgende Ausgaben sind bei der Ermittlung des Einkommens als Sonderausgaben abzuziehen, soweit sie nicht Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind:

(...)

Z 10. Aufwendungen, die für die Gebäude oder Park- und Gartenanlagen, deren Erhaltung gemäß dem Denkmalschutzgesetz im öffentlichen Interesse gelegen ist, getätigt werden, soweit das Bundesdenkmalamt bescheinigt, dass die Arbeiten der denkmalgerechten Erhaltung dienen; ein Herstellungsaufwand ist gleichmäßig auf zehn Jahre zu verteilen.

⁵ §§ 10f und 10g dtEStG; weiterführend dazu z.B.: Denkmal im Privateigentum – Hilfe durch Steuererleichterungen, Band 59 der Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz

Literatur (Auswahl)

- Sanierungsbedarf bei den gesetzlichen Regelungen für Baudenkmäler, Kovar & Partners, August 2019
- Denkmale als Standortfaktor, Zusammenhänge zwischen Denkmalschutzobjekten, Tourismus und regionaler Wirtschaft in Österreich, WIFO (Gerhard Streicher, Anna Burton) Dezember 2024
- Die regionalwirtschaftlichen Verflechtungen der vom Bundesdenkmalamt geförderten Denkmalschutz-Projekte in Österreich, Eine Analyse der Jahre 2020 bis 2022, WIFO (Gerhard Streicher, Anna Burton), Jänner 2024
- Denkmäler im Privateigentum – Hilfe durch Steuererleichterungen, Band 59 der Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, 3. Auflage, 2018

Notizen

Bundesdenkmalamt

Hofburg, Säulensiege, 1010 Wien

+43 1 534 15-0

service@bda.gv.at

bda.gv.at