

Denkmalschutz

Sie haben ein Objekt das unter Denkmalschutz steht und planen Sanierungsarbeiten?

Viele alte Gebäude sind es Wert, erhalten und saniert zu werden. Vor allem in Städten, die zu Kriegszeiten schwere Beschädigungen erleiden mussten, sind dies zumeist prachtvolle Bauten. Das Amt für Denkmalschutz setzt sich für die Erhaltung solcher Häuser ein.

Die Kriterien, die das jeweilige Gebäude erfüllen muss, um als Denkmal eingestuft werden zu können, sind streng. Jedoch bietet eine solche Immobilie nach ihrer Klassifizierung durch das jeweilige Denkmalamt viele steuerliche Vorteile. Für Bauten, die unter Denkmalschutz stehen, können die kompletten Sanierungskosten über mehrere Jahre hinweg vollständig als Werbungskosten abgesetzt werden. So wird aus einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie eine rentable Kapitalanlage.

Bei einem Baudenkmal kann der Steuerpflichtige in den ersten 8 Jahren bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen absetzen (§ 7 i Abs. 1 S. 1 Einkommenssteuergesetz, EStG). Die Kosten müssen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sein. Bei Anschaffungsvorgängen darf mit der Baumaßnahme erst nach Abschluss des Kaufvertrages begonnen werden (§ 7 i Abs. (1) S. 5 EStG). Die Denkmalschutzabschreibung stellt eine personenbezogene Vergünstigung dar. Deshalb sind Personengesellschaften nicht selbst anspruchsberechtigt. Ein frühzeitiger Baubeginn nach Ankauf des Baudenkmal durch eine Personengesellschaft und der spätere Beitritt von Neugesellschaftern (so genannte "Fondslösung") ist daher ungünstig.

Die Steuerbegünstigung gilt auch bei eigener Nutzung des Baudenkmal durch den Steuerpflichtigen (§ 10 f EStG). Denkmalschutz ist unter steuerrechtlichen Gesichtspunkten also auch für den Eigennutzer höchst interessant. Eine späteres Absetzen der Steuer ist nicht möglich. Ist das Gebäude kein Einzelbaudenkmal, jedoch in eine Gebäudegruppe mit Ensembleschutz integriert, können zumindest die Baukosten abgesetzt werden. Diese müssen der Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes in der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage dienen.

Begünstigt werden Maßnahmen, die zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Dazu zählt das Anpassen des Baudenkmal an zeitgemäße oder vertretbare wirtschaftliche Nutzungsverhältnisse durch den Einbau einer Heizungsanlage, von Toiletten, Badezimmer oder Aufzugsanlagen. Ausgenommen davon sind Tiefgarage oder Außenanlagen. Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde realisiert werden. Die entsprechende Bescheinigung der zuständigen Landesbehörde (z.B. Erzgebirgskreis-Untere Denkmalschutzbehörde) ist materielle Voraussetzung für die AfA-Vergünstigungen. Der Grundlagenbescheid ist für die Art und den Umfang der Gebäudeerhaltung erforderlich. Entscheidend ist dabei die Denkmaleigenschaft und die sinnvolle Nutzung des Baudenkmal. Ob die Maßnahme durch § 7 i EStG gefördert wird, entscheidet das Finanzamt in eigener Kompetenz.

Denkmalschutz-AfA und Investitionszulage für dieselbe Baumaßnahme schließen sich durch das Kumulationsverbot aus. Bei denkmalgeschützten Gebäuden werden meist nur 70 bis 80 Prozent der Maßnahmen von der Denkmalschutzbehörde als begünstigt bescheinigt. Für die restlichen 20 Prozent der Maßnahmen kann dann die Investitionszulage nach dem Investitionszulagen Gesetz (InvZulG) beantragt werden.