

Kosten und Nutzen denkmalgeschützter Objekte

Hinweise zu Steuervergünstigungen

Stadt Goslar

Fachbereich Bauservice

Kosten und Nutzen denkmalgeschützter Objekte

Die Weltkulturerbestadt Goslar hat eine besondere Verantwortung für die Erhaltung und Pflege des baulichen Erbes. Die gesamte Altstadt Goslars und die Bebauung des Rammelsberges stehen komplett unter Denkmalschutz, davon sind ca. 1500 Gebäude (ohne Nebengebäude) betroffen. Hinzu kommen denkmalgeschützte Objekte außerhalb des Welterbegebietes – etwa in den Goslarer Villengebieten (z.B. am Steinberg) und in den Ortsteilen Oker, Jerstedt, Hahndorf und Hahnenklee-Bockswiese. Insgesamt unterliegen in der Stadt Goslar 2051 bauliche Objekte dem Denkmalschutz.

Die bauliche Unterhaltung der denkmalgeschützten Objekte bedeutet für die Hausbesitzer häufig erhöhte Kosten, da denkmalgerechte Materialien und handwerkliche Sonderanfertigen teurer als Massenware aus dem Baumarkt sind. Um diesen denkmalpflegerischen Mehraufwand abzumildern, gewährt das bundesweit einheitliche Einkommensteuergesetz besondere Steuervergünstigungen für Baudenkmale. Die von der Denkmalschutzbehörde anerkannten Kosten für die Erhaltung und Instandsetzung von Baudenkmalen können wie Sonderausgaben von dem zu versteuerten Einkommen abgesetzt werden. Unter welchen Voraussetzungen diese über verschiedene Jahre verteilt werden, regeln die §§ 7 i, 10 f, 11 b des Einkommenssteuergesetz (EStG), je nachdem ob es sich um ein vom Eigentümer selbst genutztes oder vermietetes Baudenkmal handelt.

Dabei ist die denkmalgeschützte Immobilie derzeit eine der wenigen lukrativen Möglichkeiten, Steuern zu sparen und in eigenes Vermögen umzuwandeln. Durch die hohen Abschreibungsmöglichkeiten ergeben sich beträchtliche Werbungskosten, die das zu versteuernde Einkommen drastisch reduzieren und zu hohen Steuerrückerstattungen führen.

Die Modernisierungskosten eines unter Denkmalschutz befindlichen Gebäudes schreiben Kapitalanleger acht Jahre lang mit jeweils 9% und vier weitere Jahre lang mit jeweils 7% steuerlich ab. Eine komplette Abschreibung erfolgt also innerhalb von 12 Jahren. Eigennutzer schreiben zehn Jahre lang jeweils 9% ab. Neben den Modernisierungskosten können Kapitalanleger zusätzlich für den Restanteil des Gebäudes die Standard-Afa von der Steuer absetzen.

Hinweise zu den Möglichkeiten und der Höhe der Steuerersparnis je nach Einkommen findet man zum Beispiel auf der Internetseite <http://ratgeber.immowelt.de/anlage/steuern-sparen/artikel/artikel/beispielrechnung-fuer-abschreibung-denkmal-afa.html>

Voraussetzungen

für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen

- Das Gebäude muss in der Denkmalliste eingetragen sein (zu erfragen bei der Denkmalschutzbehörde der Stadt Goslar: Tel.: 05321/704-394)
- Die Bescheinigung über Eintragung des Denkmals in der Denkmalliste ist dem Finanzamt vorzulegen
- Baumaßnahmen dürfen nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden
- Bei Einzeldenkmälern dürfen die Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, insgesamt steuerlich abgesetzt werden
- Bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist (sog. Gruppendenkmal), sind Baumaßnahmen begünstigt, die zur Erhaltung seines schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes erforderlich sind. Aber auch innere Baumaßnahmen dürfen dann erfasst werden, wenn sie notwendig sind, um den Abbruch des Gebäudes und damit den vollständigen Verlust seiner städtebaulichen Wirkung abzuwenden.
- Handelt es sich um ein selbst genutztes Baudenkmal, so sind die Vergünstigungen nur bei einem Baudenkmal möglich. Ehegatten können Abzugsbeträge bei insgesamt zwei eigen genutzten Baudenkmalern geltend machen. Bei vermieteten Objekten gibt es keine Beschränkung der Anzahl der Gebäude.
- Direkte Zuschüsse, z.B. im Rahmen von separaten Denkmalförderprogrammen, sind von der bescheinigten Summe der Aufwendungen abzuziehen.

► Über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7 i, 10 f, 11 b, 52 Abs. 21 Satz 7 des Einkommensteuergesetzes (EStG), §§ 82 1 und 82 k der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) berät die zuständige Denkmalschutzbehörde der Stadt Goslar.

► Die tatsächlichen Steuererleichterungen berechnet – je nach individuellem Fall – der Steuerberater.

Hinweise

zur Anwendung der §§ 7 i, 10 f, 11 b, 52 Abs. 21 Satz 7 des Einkommensteuergesetzes (EStG), §§ 82 1 und 82 k der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV)

Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen nach §§ 7 i, 10 f Abs. 1, 52 Abs. 21 Satz 7 EStG und § 82 i EStDV sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen nach §§ 10 f Abs. 2, 11 b EStG und § 82 k EStDV setzen voraus, dass der Steuerpflichtige durch eine Bescheinigung der zuständigen Denkmalbehörde nachweist, dass die vorgenommenen Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und in Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind.

Die Bescheinigung darf nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Das Gebäude oder der Gebäudeteil muss nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes ein Baudenkmal (sog. Einzeldenkmal) oder Teil einer geschützten Gesamtanlage oder Gebäudegruppe (sog. Gruppendenkmal) sein.
- Die Aufwendungen müssen nach Art und Umfang dazu erforderlich sein, das Gebäude oder den Gebäudeteil als Baudenkmal zu erhalten oder sinnvoll zu nutzen. Für bestehende Gebäude innerhalb einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage (Gruppendenkmale) müssen die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sein. Gebäude in der engeren Umgebung eines Baudenkmal, jedoch außerhalb eines denkmalgeschützten Bereichs, erfüllen diese Voraussetzungen nicht.
- Die Baumaßnahmen müssen vor Beginn Ihrer Ausführungen mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sein. Die Abstimmung kann innerhalb eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens oder eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Wird den Bedenken der Bescheinigungsbehörde gegen die beabsichtigten Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nicht Rechnung getragen, kann dies dazu führen, dass keine Bescheinigung erteilt werden darf.
- Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor, auch wenn die Denkmaleigenschaft nach Abschluss der Baumaßnahmen noch vorhanden ist. Die fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung oder einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- Wird erst im Verlauf der Baumaßnahmen erkennbar, dass ein Baudenkmal vorliegt, können die Aufwendungen bescheinigt werden, die ab dem Zeitpunkt entstehen, ab dem das Baudenkmal den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen, und die Baumaßnahmen betreffen, die vor ihrem Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind.

Bescheinigungsfähigkeit einzelner Aufwendungen bei Baudenkmalern

- Bei Einzeldenkmalen sind alle Maßnahmen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. Hierzu gehören in erster Linie sämtliche Instandsetzungs- und Sicherungsmaßnahmen an der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz (Außen- und Innenbereich). Erforderliche Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung können aber auch Ausbauten sein, die das Gebäude an heutige Wohnverhältnisse anpassen (z.B. Einbau von Bädern oder einer Zentralheizung). Der Ausbau darf jedoch nicht über den normalen Standard hinausgehen.
- Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, können nur bescheinigt werden, wenn die Anlagen und Einrichtungen zu den denkmalbegründenden Merkmalen zählen. Dazu gehören nicht Schwimmbecken innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Sauna, Bar, Kegelbahn, Alarmanlagen, sowie offener Kamin oder Kachelofen, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist. Nicht bescheinigungsfähig sind Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände, z.B. Ausstellungsvitrinen

und ähnliches, Lautsprecher und Rundfunkanlagen (z. B. für Cafés Gaststätten usw.), Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden - sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind -, Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind, Einbaumöbel.

- Aufwendungen für Zierstücke, Wappen, Stukkierungen, Balustraden, Freitreppen, Befestigungen, Mauern usw. sind bescheinigungsfähig, sofern sie zum historischen Bestand des Gebäudes gehören.

- Nicht begünstigt sind Aufwendungen für Außenanlagen wie z. B. Hofbefestigungen, Rasenanlagen, Blumen, Ziersträucher und Bäume, auch wenn diesen Außenanlagen Baudenkmalqualität zukommt. Etwas anderes kommt nur in Betracht, wenn die Aufwendungen für die Anlagen zu den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder zum Erhaltungsaufwand des Gebäudes gehören. Diese Prüfung obliegt den Finanzbehörden.

- Erschließungskosten wie z. B. Aufwendungen für den Anschluss des Gebäudes an das Stromversorgungsnetz, das Gasnetz, die Wasser- und Warmwasserversorgung und die Abwasserleitungen gehören zu den im Grundsatz begünstigten Herstellungskosten des Gebäudes. Andere Erschließungskosten wie z. B. Straßenanliegerbeiträge i. S. der §§ 127 bis 135 BauGB, Beiträge für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach den Kommunalabgabegesetzen, Kanal- oder Siedelbeiträge gehören zu den nicht begünstigten nachträglichen Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

- Aufwendungen für die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes unter Verwendung von verbliebenen Gebäudeteilen sind grundsätzlich bescheinigungsfähig, wenn die maßgeblichen denkmalbegründenden Merkmale des Gebäudes, z. B. die Außenmauern, weitgehend erhalten sind und bleiben. Ist nur ein Teil eines Gebäudes ein unter Schutz stehendes Baudenkmal (z. B. Fassaden, Decken, Dachreiter, Kellergewölbe), sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung dieses Bauteils als Baudenkmal erforderlich sind.

- Die Aufwendungen für den Wiederaufbau eines verloren gegangenen oder beseitigten Baudenkmal sind nicht bescheinigungsfähig.

- Wird ein Baudenkmal entkernt und dabei schützenswerte Substanz im Inneren des Gebäudes entfernt und durch neue Einbauten ersetzt und ist der verbleibende Gebäuderest weiterhin ein Baudenkmal, können nur die Aufwendungen bescheinigt werden, die zur Erhaltung dieses Restes, z. B. der Außenmauern, erforderlich waren.

- Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, z. B. Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine denkmalgemäße Nutzung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten, z. B. des Dachgeschosses, zur Erweiterung der Nutzfläche.

- Aufwendungen für die Errichtung neuer Stellplätze und Garagen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen an einem Baudenkmal sind nicht bescheinigungsfähig, es sei denn, die Errichtung eines Stellplatzes oder einer Garage ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Baudenkmal nicht vertretbar und aus baurechtlichen Gründen für die beabsichtigte sinnvolle Nutzung des Baudenkmal erforderlich. Auch in diesen Fällen kommt eine Vergünstigung für solche Aufwendungen nur in Betracht, wenn sie steuerrechtlich zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten des Baudenkmal gehören.

- Aufwendungen für bestehende Gebäude innerhalb einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage (Gruppendenkmale) können bescheinigt werden, wenn bauliche Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind.

- Nicht bescheinigungsfähig sind Aufwendungen für Neubauten innerhalb des Bereichs der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage. Aufwendungen für Baumaßnahmen an einem die Gebäudegruppe oder Gesamtanlage störenden Gebäude sind dann bescheinigungsfähig, wenn dieses Gebäude denkmalschutzrechtlichen Auflagen unterliegt und solche Auflagen durch die Baumaßnahme erfüllt werden.

- Insgesamt gilt: Nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. Dazu gehört nicht der Wertansatz für die eigene Arbeitsleistung des Denkmaleigentümers oder für unentgeltlich Beschäftigte, weil ersparte Kosten steuerrechtlich nicht berücksichtigt werden können. Ebenfalls nicht bescheinigungsfähig ist der Wertverlust durch Entfernen von Altbausubstanz. Nicht entscheidend ist ob die Aufwendungen nach DIN-Normen zu den Baukosten gehören. Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten.