



Steuerliche Abschreibung Denkmalschutz

Denkmalschutz – eine steuerliche Oase?

Unter Denkmalschutz stehende Immobilien bieten sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger einkommensteuerlich interessante Anreize. Die einkommensteuerlichen Vorteile hängen im Wesentlichen davon ab, daß die Modernisierung bzw. die Baumaßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Dies gilt sowohl, wenn die Immobilie in Eigenregie saniert wird, als auch beim Erwerb von einem Bauträger.

Welche Vorteile habe ich als Kapitalanleger?

Bei Vermietung können nach aktueller Regelung die Kosten für die Baumaßnahmen über zwölf Jahre steuerlich abgeschrieben werden:

ab dem Jahr der Fertigstellung und für die folgenden sieben Jahre jeweils 9 %
in den folgenden vier Jahren jeweils 7 %

Diese erhöhte Abschreibung tritt an die Stelle der sonst üblichen, weitaus geringeren linearen Abschreibung von 2 % oder 2,5 %. Der steuerliche Anreiz liegt damit auf der Hand: Durch die erhöhten Abschreibungen in den ersten zwölf Jahren können aus dem Objekt Verluste aus Vermietung und Verpachtung generiert werden, welche sich mit anderen positiven Einkünften, z. B. aus nicht-selbständiger Tätigkeit, verrechnen lassen.

Welche Vorteile habe ich als Selbstnutzer?

Wenn Sie die Immobilie selbst nutzen, können Sie die Kosten für die begünstigten Baumaßnahmen wie Sonderausgaben vom Gesamtbetrag der Einkünfte abziehen. Damit wird Ihr zu versteuerndes Einkommen reduziert. Nach geltender Rechtslage beträgt der Abzug allerdings nur 90 %, im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden Jahren jeweils 9 %.

Welche Baumaßnahmen sind steuerlich begünstigt?

Die Aufwendungen müssen nach Art und Umfang dazu erforderlich sein, das Gebäude oder den Gebäudeteil als Baudenkmal zu erhalten oder sinnvoll zu nutzen. Ob die geplante Baumaßnahme diese Anforderungen erfüllt, entscheidet die Landesdenkmalschutzbehörde. Im Einzelfall können zum Beispiel Aufwendungen für eine Heizungsanlage, Toiletten, Badezimmer oder auch einen Aufzug begünstigt sein. **Nicht** begünstigt wird hingegen der Ausbau eines bisher nicht bewohnten Dachgeschosses. Die Baumaßnahmen müssen unbedingt vor Beginn der Ausführung mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt werden. Wird die vorherige Abstimmung versäumt, kann keine Bescheinigung erteilt werden und die Steuervorteile gehen verloren. Voraussetzung für die steuerlichen Vorteile: Vorherige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Die wichtigste Voraussetzung für die

Inanspruchnahme der steuerlichen Vorteile ist die Bescheinigung der Landesdenkmalschutzbehörde. Gleichzeitig liegt in der praktischen Umsetzung des Modells auch die größte Hürde, die es zu meistern gilt. Grundsätzlich wird die Bescheinigung nur erteilt, wenn die zu fördernde Baumaßnahme vor dem Beginn mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt wird. Nach Abschluß der Baumaßnahme müssen die Aufwendungen zum Zwecke der Bescheinigung gegenüber der Behörde nachgewiesen werden. Daraufhin erteilt die Denkmalschutzbehörde den so genannten Grundlagenbescheid, der als Grundlage für steuerliche Zwecke dient. Ohne diese Bescheinigung gibt es keine Steuervorteile.

Die einzelnen Schritte

Vor Beginn der Bauarbeiten: Abstimmung der Baumaßnahmen mit dem Landesdenkmalamt; Am besten Sie vereinbaren einen persönlichen Termin. Die Landesdenkmalbehörde berät Eigentümer bei Restaurierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Übersicht und Kontaktdaten der Denkmalfachbehörden in den einzelnen Bundesländern Wichtig: Lassen Sie sich die Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt schriftlich bestätigen, dabei sollte auf die vorgelegten Planunterlagen Bezug genommen werden.

Durchführung der Baumaßnahmen: Sie müssen darauf achten, daß nur abgestimmte Baumaßnahmen durchgeführt werden, Änderungen müssen erst wieder genehmigt werden. Treten erhebliche Abweichungen der durchgeführten Baumaßnahmen von dem Ergebnis der vorherigen Abstimmung auf, wird keine denkmalrechtliche Bescheinigung erteilt.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen: Beantragung der Bescheinigung durch Vorlage der Originalrechnungen der Handwerker nach Gewerken und Bauteilen. Weiterhin alle übrigen Rechnungen oder Einzelbelege z. B. für Architekt, Bauwesenversicherung, Gebühren und Baumaterial. Für den Antrag gibt es beim Landesdenkmalamt einen Vordruck. Nicht bescheinigungsfähig ist der Wert der eigenen Arbeitsleistung des Eigentümers.

Besonderheiten beim Erwerb vom Bauträger:

Nicht der gesamte Kaufpreis berechtigt zur Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen.

Der Kaufpreis muß aufgeteilt werden, in die Bestandteile:

Grund und Boden

Altgebäude

Begünstigte Modernisierungskosten

Nicht begünstigte Modernisierungskosten

Dies erfolgt in einem besonderen Steuerbescheid aufgrund von Feststellungen, die bei dem Bauträger getroffen werden. Dieser Steuerbescheid ist für den Erwerber bindend. Hier liegen die Schwierigkeiten in der praktischen Umsetzung oft darin, daß der vom Bauträger versprochene begünstigte Modernisierungsanteil nicht mit dem im Nachhinein von den Behörden festgestellten Aufteilungsschlüssel übereinstimmt. Empfehlung für Erwerber: Lassen Sie sich die „Erfolgsbilanz“ des Bauträgers zeigen. Sprechen Sie die Problematik offen an. Im Zweifel können Sie auch selbst Kontakt zum Landesdenkmalamt aufnehmen.