

Hinweisblatt für Steuervergünstigungen für Baudenkmale - Stand 04/2018

- §7i EStG**
- gilt für Gebäude, Denkmalbereiche
 - Nachweis nur für den Eigentümer
 - Abschreibung der **Herstellungskosten** in den ersten 8 Jahren mit 9% in den folgenden 4 Jahren mit 7% möglich
- § 10f EStG**
- für Gebäudeeigentümer die nicht vermieten oder eine Gewerbliche Nutzung im Gebäude haben
 - Abschreibung der **Herstellungskosten** und **Erhaltungskosten** als Sonderausgabe mit 9% pro Jahr über 10 Jahre
- § 11 b EStG**
- Aufwendungen die nicht zu Herstellungskosten führen, z.B. **Erhaltungskosten** wie Dachdeckung, Fassadenanstrich
 - Abschreibung zu 100% im Jahr wo sie entstanden sind (ohne Bescheinigung)
 - Abschreibung mit Bescheinigung über 2- 5 Jahre verteilbar
- Allgemein**
- Bescheinigungen werden objektbezogen ausgestellt
 - im Steuerrecht ist ein Objekt ein Wirtschaftsgut, z.B. Eigentumswohnungen sind jede für sich ein Objekt (Bearbeitung eines Antrags mit allen Wohnungen möglich, bedarf jedoch einer Aufteilungsliste der Kosten)

Voraussetzung für Bescheinigung:

Es muss sich um Herstellungskosten für Baumaßnahmen handeln, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.

Die Aufwendungen können dann im Jahr der Herstellung und in den Folgejahren abgesetzt werden. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist.

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbare wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmales zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmales zu optimieren.

Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Eigentümers beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden. Hierzu gehört beispielsweise in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung. Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz und sind diese Gebäudeteile selbständig nicht nutzungsfähig (z.B. Fassade, Dachreiter), können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

Bei einem Gebäude, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die als Einheit geschützt ist (Ensemble), kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles erforderlich sind.

Verfahren:

Die Baumaßnahme bedarf einer Baugenehmigung – bzw. wenn sie nach der Landesbauordnung des Landes Sachsen-Anhalt von einer Baugenehmigung bzw. Bauanzeige freigestellt ist - nach §14 DschG der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei genehmigungsfreien Maßnahmen ist die vorherige Abstimmung der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend. Die Baumaßnahme muss in jedem Falle - unabhängig von der Baugenehmigung bzw. der denkmalrechtlichen Genehmigung - in Abstimmung mit dem der Unteren Denkmalschutzbehörde und im Sinne dieser Abstimmung durchgeführt werden/worden sein. Setzen

Sie sich daher bitte unbedingt vor Beginn der Baumaßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung und beantragen Sie (formlos) die steuerliche Vorabstimmung.

Für die gesetzlich vorgeschriebene Vorabstimmung wird eine Maßnahme Beschreibung (Auflistung der Gewerke bzw. Teilmaßnahmen mit Ausführungsbeschreibung) für die Sanierung des Objektes benötigt und ist vor Ausführung vom Bauherrn und der Unteren Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen zu unterzeichnen.

Die Baumaßnahme muss nach Art und Umfang zur Erhaltung des Objekts als Kulturdenkmal dienen oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sein.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind alle die Baumaßnahme betreffenden Originalrechnungen nach Gewerken geordnet und innerhalb der Gewerke chronologisch geordnet aufzulisten (z.B. als Excel-Tabelle). Jede Rechnung ist in der Liste mit einer laufenden Nummer zu versehen, die laufende Nummer ist auf der Rechnung zu vermerken. Skonti sind in Abzug zu bringen!

Zur Kontrolle der Arbeiten kann eine Dokumentation der Maßnahme mit einem Sachbericht (kurze textliche Beschreibung der Arbeiten) und Fotos (Vorzustand, wichtige Zwischenzustände, Endzustand) durch die Untere Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

Angabe aller von einer kommunalen oder staatlichen Stelle erhaltenen bzw. beantragten Zuschüsse zu den Kosten der Sanierung sind anzugeben.

Nach Vorliegen dieser Unterlagen und nach erfolgter denkmal- und steuerrechtlicher Prüfung wird die Bescheinigung der abschreibungsfähigen Kosten nach §§ 7i, 10f und 11b EStG ausgestellt.

Werden die Forderungen in der Baugenehmigung (Bedingungen und Auflagen) bzw. in der denkmalrechtlichen Genehmigung oder Absprachen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde missachtet, kann dies dazu führen, dass diese Aufwendungen nicht berücksichtigt werden dürfen! Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor!

Es können nur Originalschlussrechnungen berücksichtigt werden. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. Nicht förderfähige Positionen auf Kassenzetteln müssen vom Antragsteller herausgerechnet werden. Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigelegt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Weitere Voraussetzungen

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere, steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten i.S. des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Abweichungen von der ursprünglichen Ausführungsplanung

Bei neu auftretenden Fragestellungen, Unwägbarkeiten und notwendigen Änderungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird die Untere Denkmalschutzbehörde die Arbeiten besichtigen und prüfen, ob sie entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden. Dieses Abstimmungsverfahren, das Genehmigungsverfahren nach § 14 DschG und das Genehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung haben unterschiedliche Prüfungsinhalte und können sich nicht gegenseitig ersetzen.

Besonderheiten für Bauträger/Baubetreuer

Bei Bauherren oder Erwerbern, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben, und in vergleichbaren Fällen, ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmen und Lieferanten an den Bauträger vorlegt.

Zu den begünstigten Aufwendungen gehören auch die sog. Funktionsträgergebühren. Das ist die Vergütung für dessen eigene Leistungen. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen. In jedem Falle hat der Bauträger einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für dessen eigene Leistungen vorzulegen. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Soll die Steuervergünstigung mehreren Teileigentümern zugutekommen, so erfolgt die Aufteilung der bescheinigten Gesamtsumme entsprechend dem Miteigentumsanteil auf die Teileigentümer. Entstehen Aufwendungen nur für einzelne Wohneinheiten, werden die Kosten auf diese Einheiten aufgeteilt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde empfiehlt, die Vorlage der o.g. Unterlagen durch entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Bauträger sicherzustellen! Aufwendungen einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nach dem BGB (GbR) können nicht nach den §§ 7i ff EStG anerkannt werden. Ob eine Abschreibung nach anderen Vorschriften möglich ist, entscheidet das Finanzamt.

Berücksichtigungsfähige Aufwendungen für die erhöhte Abschreibung (Beispiele)

HERSTELLUNGSKOSTEN (Baukosten, die sich auf die Baumaßnahme beziehen)

- Klassische denkmalpflegerische Erhaltungsmaßnahmen,
- Vertretung des Bauherrn gegenüber Behörden, Architekten, bauausführenden Unternehmen,
- Aufstellung eines Baufristenplanes,
- die Aufstellung eines Geldbedarf- und Zahlungsplans in Koordination mit dem Baufristenplan,
- Führung eines Baugeld-Sonderkontos für den Bauherrn,
- Gesamter das Bauobjekt betreffende Zahlungsverkehr,
- laufende Unterrichtung des Treuhänders,
- Übersendung von Auszügen des Baukontos,
- Erstellung der Schlussrechnung,
- sachliche, zeitliche Koordination aller für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Leistungen,
- Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Herstellungsvorgangs für den Bauherrn.
- Funktionsträgergebühren (Baubetreuungskosten):
 - Honorare der Architekten und Makler,
 - Baugenehmigungs- und Erlaubnisgebühren (z.B. für Gerüstbau im öffentl. Verkehrsraum),
 - Bauleiterhonorar, Kosten für restauratorischen Befund, Trittschallgutachten
- Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse (sog. 400 €-Jobs)
- Anschlusskosten
 - Elektroversorgung, Stromversorgung, Wasser-, Abwasserversorgung,

- Bauwasser, -strom

- Heizung,
- Sanitär (keine Luxusausstattung!),
- Teppiche (Auslegeware, fest verbunden mit Untergrund!),
- Einbau von Garagen in das Baudenkmal
- Fahrtkosten für Handwerker,
- Be- und Entwässerung, auch im Außenbereich,
- Strom und Gas, wenn Wohnungen leer stehen,
- Ablösung von Stellplätzen

Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen für die erhöhte Abschreibung (Beispiele):

- Leistungen und Arbeiten, die ohne vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt wurden.
- Kosten für Maßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn das Gebäude Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles, nicht jedoch ein Einzeldenkmal ist,
- Kaufpreis für Baudenkmal einschließlich Nebenkosten (z.B. Notar, Grundbuch),
- Darlehenszinsen des Erwerbers (Bauträgergesellschaft) bis zum Verkauf,
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Teilungsgebühren (Wohnungseigentum), Provisionen (Verkaufs-, Vermittlungsprovisionen), Vermessungs-, Anwalts-, Steuerberaterkosten,
- Kreditbearbeitungsgebühren, Kontoführungsgebühren (Ausn.: Baugeldsonderkonto),
- Verkaufsprospekte, Werbung,
- Handy- und Telefonkosten, Telefonanschlusskosten,
- Bauherrenversicherung, Bauwesenversicherung
- Abstandszahlung bei Mietaufhebungsverträgen,
- Grundsteuer/Abfall-/Straßenreinigungsgebühren.
- Grunderwerbsteuer,
- Abgeschlossenheitsbescheinigung,
- Umzugskosten, Entrümpelung,
- Kosten für Außenanlagen, soweit kein wesentlicher Teil des historischen Bestandes,
- sog. "Schicki-Micki-Architektur" (z.B. Luxusausstattung wie vergoldete Wasserhähne, Whirlpool),
- Nicht zum Gebäude gehörende selbständige Wirtschaftsgüter, also: Einrichtungsgegenstände (Keine Gebäudebestandteile),
 - Küche, Einbauschränke, Raumteiler,
 - Hof- und Parkplatzbefestigungen, Wege, Rasenanlagen, Kinderspielplätze,
- Bewegliche und unbewegliche Einrichtungsgegenstände: Lampen (Kronleuchter), Gardinen, -bretter, Einbauschränke,
- Fliesenschilder (Ausnahme: Ersatz fehlender bei vorhandenen Fliesen),

- Markisen,
- Photovoltaikanlagen
- Fahrzeuge, Maschinen (Bohr- und Schleifmaschine) – wieder benutzbar,
- kleine Baumaschinen,
- Werkzeug, auch Spaten, Schubkarre über 50 Euro Anschaffungswert,
- Schornsteinummantelung,
- Dachgeschossausbau von Kasernen und Villen (wenn nicht schon vorher ausgebaut - da diese sich über Vermietung finanzieren),
- Soweit vor der Sanierung nicht bereits vorhanden:
 - Fliesendekor, Stuck, Fensterumrahmung,
- Kosten für Entkernungen,
- Neubau von Garagen (Ausn.: Einbau in Denkmal),
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z.B. Wert der eigenen Arbeitsleistung, Nachbarschaftshilfe),
- Aufwendungen für neue Gebäudeteile (Ausnahme: wenn zur sinnvollen Nutzung unerlässlich und ohne sie eine denkmalgemäße Nutzung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist.

Empfehlung:

Fragen nach der Anerkennung einzelner Positionen sollten bei der Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erörtert werden, um Diskussionen über die Anerkennung nach Abschluss der Maßnahme zu vermeiden!