

Steuer-privilegien für Denkmalschutz-Immobilien

Text: Wirtschaftsprüfer Roland Chmiel, München

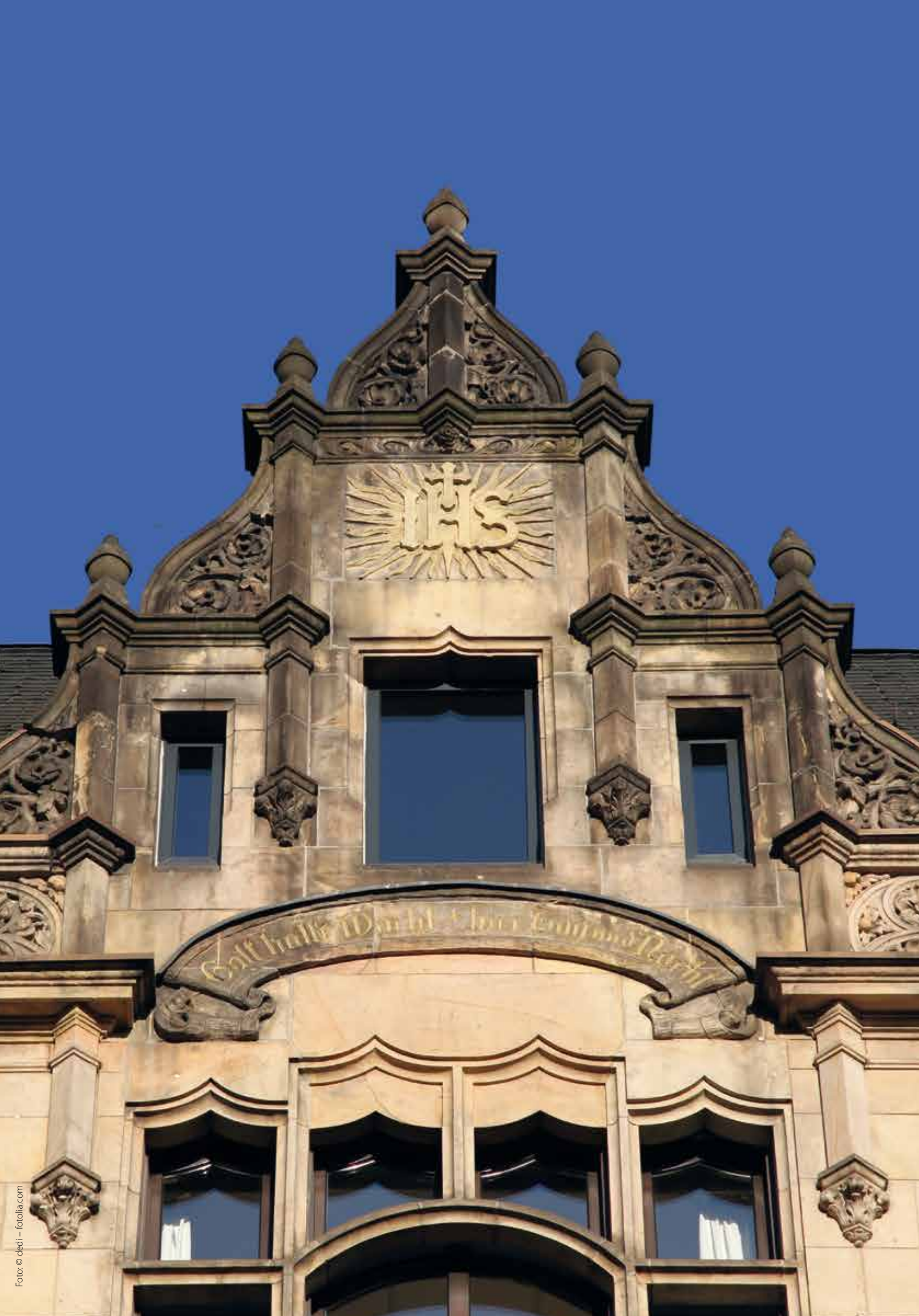
Die steuerliche Förderung von Immobilien wurde in Deutschland in der Vergangenheit stark eingeschränkt: die Eigenheimzulage ist weggefallen, die degressive Abschreibung für vermietete Wohnungsneubauten wurde gestrichen. Nach wie vor unterstützt wird jedoch der Erhalt von Denkmalschutzobjekten. Die steuerliche Förderung solcher Objekte erfolgt insbesondere in einkommensteuerlicher Hinsicht, aber auch im Rahmen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer.



Roland Chmiel

VORAUSSETZUNGEN DER EINKOMMENSTEUERLICHEN FÖRDERUNG

Begünstigt sind Bau- und Sanierungsmaßnahmen bei im Bestand befindlichen und bei neu erworbenen Objekten. Für die Förderung ist Grundvoraussetzung, dass das Objekt nach den landesrechtlichen Vorschriften als Denkmal gilt oder einem geschützten Gebäudeensemble angehört. Ferner sind die Maßnahmen ab Planungsbeginn mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Förderungsfähig sind nur zum Erhalt des Baudenkmals oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderliche Maßnahmen, nicht dagegen z.B. Aufwendungen für Außenanlagen oder Gebäudeerweiterungen. Die Denkmalschutzbehörde prüft die Förderungsvoraussetzungen sowie die Höhe der erforderlichen Aufwendungen unter Abzug eventueller Zuschüsse und stellt darüber – als Grundlage für die Gewährung der Steuervergünstigungen – eine Bescheinigung aus. Im Erwerbsfall ist die Förderung beim Käufer auf den nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführten Teil der Baumaßnahmen beschränkt.



ERHÖHTE ABSCHREIBUNGEN BEI VERMIETETEN ODER EIGENGEWERBLICH GENUTZTEN BAUDENKMÄLERN

Bei vermieteten oder eigengewerblich genutzten Baudenkmalern können die bescheinigten Kosten für Baumaßnahmen über 12 Jahre vollständig abgeschrieben werden, nämlich in den ersten 8 Jahren mit jeweils 9% und in den 4 folgenden Jahren mit jeweils 7%. Nicht bescheinigte Baukosten und der Kaufpreis für die ursprüngliche Bausubstanz (ohne Grund und Boden) sind wie bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden mit jährlich 2% (bzw. 2,5% bei Baujahren vor 1925) abzuschreiben. Instandhaltungsaufwand (z.B. für eine Dachreparatur) kann im Jahr der Zahlung voll oder wahlweise auf zwei bis fünf Jahre verteilt steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt mit gewissen Einschränkungen auch in Erwerbsfällen.

SONDERAUSGABENABZUG BEI SELBSTGENUTZTEN WOHNIMMOBILIEN

Sogar selbst oder durch Angehörige bewohnte Denkmalschutzimmobilien – einschließlich Zweitwohnsitzen und Ferienhäusern – werden einkommensteuerlich gefördert. Die bescheinigten Kosten für Baumaßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen können insgesamt in Höhe von 90% (über 10 Jahre jährlich zu 9%) wie Sonderausgaben abgesetzt werden. Der Sonderausgabenabzug steht jedem Steuerpflichtigen einmal (Ehegatten zweimal) im Leben zu. Angesichts der Tatsache, dass selbstgenutzte Immobilien normalerweise nicht förderungsfähig sind, stellt der vorgenannte Sonderausgabenabzug einen großen Vorteil der Denkmalschutzobjekte dar.

BEFREIUNGEN VON DER ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Interessant ist auch die steuerliche Förderung von Baudenkmalern im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Denkmalschutzobjekte bleiben bei der Erbschaft- oder Schenkungsteuer nämlich mit 85% ihres Wertes unberücksichtigt, sofern die Kosten für ihren Erhalt regelmäßig die Einnahmen aus dem Objekt übersteigen und sie interessierten Kreisen von Zeit zu Zeit zugänglich gemacht werden. Sofern sich solche Gebäude zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung seit mindestens 20 Jahren in Familienbesitz befinden, bleiben sie sogar vollständig steuerbefreit.

FAZIT

Angesichts der steuerlichen Vergünstigungen kann der Erwerb eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes hochinteressant sein. Hinzu kommt, dass solche Objekte auch durch Zuschüsse der Denkmalschutzbehörde oder von Stiftungen gefördert werden. Vor einer Kaufentscheidung ist allerdings eine Beratung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde und von steuerlicher Seite dringend zu empfehlen.

Angesichts der steuerlichen Vergünstigungen kann der Erwerb eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes hochinteressant sein.

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Steuerberater • Wirtschaftsprüfer
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 29 07 19 29
Fax: +49 (0)89 29 07 19 17
E-Mail: info@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.