



Steuertipp kompakt

STEUERKURZINFORMATION

**Steuerbegünstigungen für Baudenkmäler und Gebäude in
städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten**

Steuerbegünstigungen für Baudenkmäler und Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

1. Was wird steuerlich begünstigt?

Aufwendungen für Baumaßnahmen an Baudenkmälern (§ 7i Einkommensteuergesetz (EStG)) sowie Gebäuden in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten (§ 7h EStG) werden über eine erhöhte Absetzung für Abnutzung (AfA) bei zur Einkunftserzielung verwendeten Gebäuden oder den Abzug von Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (§ 10f EStG) steuerlich begünstigt.

Grundvoraussetzung für eine Begünstigung ist, dass es sich um ein Baudenkmal handelt, an welchem Baumaßnahmen durchgeführt werden oder sich das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich befindet und Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Maßnahmen im Sinne § 7h Abs. 1 Satz 2 EStG durchgeführt werden.

Baudenkmäler sind Gebäude, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Die Baudenkmal-eigenschaft bestimmt sich nach dem brandenburgischen Denkmalschutzgesetz. Ob Ihr Gebäude die Denkmaleigenschaft besitzt teilt Ihnen die regional zuständige Untere Denkmalschutzbehörde mit (siehe auch die Denkmalliste auf der Internetseite des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) unter:

bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste). Die für Ihre Region zuständige Untere Denkmalschutzbehörde finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur unter:

mwfk.brandenburg.de/mwfk/de/kultur/kulturelles-erbe-erinnerungskultur/untere-denkmalschutzbehoerden-des-landes/.

Unter welchen Voraussetzungen Gebiete als städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete festgelegt werden, ist nicht im Steuerrecht, sondern im Städtebaurecht (§§ 136 und 165 BauGB) definiert. Die Gebiete werden durch die jeweilige Gemeinde durch Beschluss in einer Sanierungs- bzw. Entwicklungssatzung förmlich festgelegt. Die Satzung wird ortsüblich bekannt gemacht. Ob Ihr Gebäude in einem solchen Gebiet liegt, erfahren Sie bei Ihrer zuständigen Gemeindeverwaltung.

2. Wie wirkt sich die Begünstigung aus?

Wer ein zu sanierendes Gebäude kauft, das vermietet oder zu eigenen beruflichen oder betrieblichen Zwecken genutzt werden soll, kann die durch die Sanierung entstehenden Baukosten ebenso wie die Anschaffungskosten des Gebäudes normalerweise nur mit dem für das Gebäude geltenden AfA-Satz von 2 Prozent oder 2,5 Prozent jährlich abschreiben. Handelt es sich jedoch um ein begünstigtes Gebäude können für die Baukosten erhöhte Absetzungen in Anspruch genommen werden. Diese betragen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahmen und in den sieben folgenden Jahren jährlich bis zu neun Prozent der Baukosten und in den folgenden vier Jahren jährlich bis zu sieben Prozent der Baukosten. Somit werden die Baukosten bereits nach zwölf Jahren steuerlich voll berücksichtigt, während sie sich ohne Begünstigung erst nach 50 bzw. 40 Jahren steuerlich voll ausgewirkt hätten.

Bei Baumaßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden führt die Begünstigung überhaupt erst zur steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit der Aufwendungen und damit zu einer Minderung der festzusetzenden Steuer. In diesem Fall können im Jahr des Abschlusses einer Baumaßnahme und in den folgenden neun Jahren neun Prozent der Aufwendungen wie Sonderausgaben abgezogen werden. Dies gilt für Aufwendungen, die steuerlich Herstellungskosten (§ 10f Abs. 1 EStG) oder Erhal-

Steuerbegünstigungen für Baudenkmäler und Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

tungsaufwendungen (§ 10f Abs. 2 EStG) darstellen, nicht aber für die Anschaffungskosten des Gebäudes. Somit können 90 Prozent der begünstigten Aufwendungen über einen Zeitraum von zehn Jahren steuerlich berücksichtigt werden.

3. Was brauche ich um die Begünstigung zu erhalten?

Das Finanzamt darf die steuerliche Begünstigung nur gewähren, wenn eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde bzw. der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde vorgelegt wird, aus der hervorgeht, dass es sich um ein Denkmal oder ein Gebäude in einem Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet handelt. Zudem müssen die aus denkmalrechtlicher bzw. sanierungsrechtlicher Sicht durchgeführten Maßnahmen und die dafür entstandenen Aufwendungen bescheinigt werden.

Berücksichtigt werden dabei nur die Aufwendungen, die unbedingt erforderlich sind, um den Erhalt des Gebäudes bzw. die Verbesserung der Gebrauchseigenschaften im Sinne der Sanierungsziele zu sichern. Die bescheinigten Aufwendungen stellen aber nicht die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen dar, sondern bilden nur die Obergrenze. Die Höhe der möglichen Absetzungen wird vielmehr vom zuständigen Finanzamt ermittelt.

Achtung: Um diese Bescheinigung zu erhalten ist es unbedingt erforderlich bereits vor Beginn der Baumaßnahmen die Maßnahmen mit den örtlich zuständigen Stellen zu vereinbaren bzw. abzustimmen. Für nicht vor Beginn der Baumaßnahmen vereinbarte bzw. abgestimmte Maßnahmen darf keine Bescheinigung ausgestellt werden. Eine steuerliche Begünstigung ist dann nicht möglich.

4. Wann entsteht der Anspruch auf die Begünstigung?

Das Verfahren zur Erlangung der Begünstigung ist mehrstufig. Die Denkmalschutzbehörden und Gemeinden prüfen und bescheinigen nur die sanierungs- bzw. denkmalschutzrechtlichen Voraussetzungen. An diese Feststellungen ist das Finanzamt gebunden. Die Bindungswirkung beschränkt sich allerdings nur auf die Tatbestände des Denkmalschutz- bzw. Sanierungsrechts. Es handelt sich insoweit um einen Grundlagenbescheid. Zur Gewährung der Begünstigung müssen aber noch weitere steuerliche Voraussetzungen erfüllt sein, die durch Ihr Finanzamt geprüft werden.

5. Was prüft bzw. bescheinigt die zuständige Denkmalschutzbehörde bzw. Gemeinde?

Im Rahmen der bundeseinheitlich abgestimmten Bescheinigungsrichtlinien zu § 7h EStG vom 02.08.2017 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 34 vom 23.08.2017 S. 736) und zu § 7i EStG vom 22.10.2017 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 48 vom 29.11.2017 S. 1093) prüft und bescheinigt die zuständige Behörde insbesondere

- ob das Gebäude nach brandenburgischem Denkmalschutzrecht ein Denkmal ist bzw. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet liegt,
- ob die Baumaßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich waren (§ 7i EStG) bzw. es sich um Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch handelt oder Maßnahmen sind, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswerten Gebäudes dienen (§ 7h EStG),
- ob die Maßnahmen vor Beginn vereinbart bzw. abgestimmt waren,

Steuerbegünstigungen für Baudenkmäler und Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

- in welcher Höhe Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind, und
 - ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gewährt wurden bzw. werden.
- Fragen dazu, insbesondere zu den begünstigten Aufwendungen oder zum konkreten Verfahrensgang bis zur Erteilung der notwendigen Bescheinigung beantwortet Ihnen Ihre zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. Gemeinde. Die oben genannten Bescheinigungsrichtlinien sind im Internet aufrufbar unter: bravors.brandenburg.de.

6. Was prüft das Finanzamt?

Das Finanzamt prüft aus steuerlicher Sicht, wie Ihre Maßnahmen zu bewerten sind, insbesondere wird geprüft

- ob die Bescheinigung von der zuständigen Behörde ausgestellt wurde,
- ob die Aufwendungen steuerrechtlich dem bestehenden Gebäude zuzurechnen sind,
- ob die bescheinigten Aufwendungen zu den begünstigten Herstellungskosten, begünstigten Anschaffungskosten, sofort abziehbaren Aufwendungen oder den nicht abziehbaren Aufwendungen gehören,
- ob weitere Zuschüsse gezahlt wurden,
- ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder wie Sonderausgaben abgezogen werden,
- in welchem Kalenderjahr die Aufwendungen zu berücksichtigen sind (ab Fertigstellung der Baumaßnahme).

Um diese Prüfung vornehmen zu können, benötigt das Finanzamt neben der Bescheinigung auch die Rechnungsaufstellung über die chronologisch aufgelisteten Einzelgewerke nebst den dazu gehörigen Rechnungen im Original. Das Finanzamt kann von den bescheinigten Aufwendungen abweichen, wenn die Aufwendungen zum Beispiel nicht das Gebäude betreffen, sondern steuerrechtlich als selbständige Wirtschaftsgüter zu behandeln sind (z. B. Außenanlagen, wie Hofbefestigung, Zufahrten, Rasenanlagen, Blumen, Ziersträucher und Bäume).

7. Ist auch die Änderung der bisherigen Nutzung oder die Erweiterung der Nutzfläche steuerlich begünstigt?

Aufwendungen für die Umnutzung (z. B. alte Fabrik- oder Bürogebäude in Wohnungen) oder die Erweiterung von Nutzflächen (z. B. Dachgeschossausbau) sind grundsätzlich steuerlich nicht förderfähig. Ausnahmsweise können diese Maßnahmen bei Baudenkmälern begünstigt sein, wenn diese Aufwendungen dem Erhalt des Gebäudes als Ganzes dienen und die Bescheinigungsbehörde die entsprechende Baumaßnahme als zur Erhaltung des Gebäudes oder zu seiner sinnvollen Nutzung für erforderlich bescheinigt.

Im Rahmen einer Förderung nach § 7h EStG (Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet) kommt eine Begünstigung nur in Frage, wenn die Maßnahmen an einem geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Gebäude durchgeführt wird und dies durch die Bescheinigungsbehörde bestätigt wird.

Steuerbegünstigungen für Baudenkmäler und Gebäude in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

8. Wer bekommt die Steuerbegünstigung?

Begünstigt werden grundsätzlich nur Aufwendungen für Baumaßnahmen, die die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Gebäudes selbst als Bauherrin bzw. Bauherr durchführt. Wer dagegen ein bereits saniertes Gebäude erwirbt, hat steuerlich Anschaffungskosten, die grundsätzlich nicht begünstigt sind. Der Gesetzgeber hat allerdings auch den Fall begünstigt, in dem ein Gebäude mit einer Modernisierungszusage des Verkaufenden erworben wird. Bei diesen Fällen ist aber unbedingt zu beachten, dass nur Aufwendungen hinsichtlich derjenigen Baumaßnahmen begünstigt sind, die nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt werden.

9. Ich habe weitere Fragen.

Neben den in dieser Publikation Broschüre bereits genannten zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörden und Gemeinden steht Ihnen Ihr Finanzamt für Fragen gern zur Verfügung. Zur individuellen Steuerberatung sind die Finanzämter allerdings nicht befugt. Diese ist den steuerberatenden Berufen vorbehalten. Die Öffnungszeiten, Anschrift und Telefonnummer Ihres Finanzamtes finden Sie im Internet unter finanzamt.brandenburg.de.