

# STEUERSPARMODELL DENKMALIMMOBILIE

SO RECHNET SICH DIE SANIERUNG VON BAUDENKMALEN



*Jugendstil und Historismus in der Konstanzer Seestraße*

Filmproduktionen, Containerschiffe, Windkraftanlagen: Viele Jahre lang gab es unterschiedlichste Anlageformen, mit denen einkommensstarke Bürger ihre Steuerlast ganz legal drücken konnten. Immer gab es irgendwelche Verluste, an denen man das Finanzamt beteiligen konnte. Damit ist seit Herbst 2005 Schluss, seit die Große Koalition die Verlustverrechnungsmöglichkeiten der Steuersparfonds drastisch einschränkte. Gut so, war es doch kaum zu vermitteln, dass mit Unterstützung deutscher Finanzämter z. B. Hollywood-Produktionen möglich gemacht wurden, deren Erträge ausschließlich in die USA flossen.

Baudenkmale sind da eine ganz andere und im Wortsinne solide Anlageform – gleichzeitig stellen Denkmalimmobilien (zusammen mit den ähnlich definierten kommunalen „Sanierungsgebieten“) das letzte Steuersparmodell Deutschlands dar. Anders als bei den früheren Steuersparfonds nutzen Denkmalimmobilien kein Steuerschlupfloch geschickt aus. Deshalb muss auch nicht damit gerechnet werden, dass der Finanzminister früher oder später mit den Steuersparmöglichkeiten aufräumt. Vielmehr hat der Gesetzgeber die Abschreibungsmöglichkeiten bei Baudenkmalen selbst definiert und im Einkommensteuergesetz explizit festgehalten.

## DER STAAT LÄSST SANIEREN

Dass der Bund die Besitzer von Denkmalimmobilien aktiv unterstützt, indem er mit Steuervorteilen lockt, hat natürlich einen simplen Grund: Rund eine Dreiviertel Million Gebäude in Deutschland unterliegen als Baudenkmale einem besonderen Schutz. Wer sie erhält, dient der Gesellschaft. Dafür und dafür, dass die Eigentümer zahlreiche Auflagen bei der Sanierung berücksichtigen, bedankt sich Vater Staat mit üppigen Steuervorteilen. Um es im Ökonomendeutsch auszudrücken: Hier handelt es sich um ein hervorragend gestaltetes Private-

Public-Partnership, das zu einer echten Win-Win-Situation führt.

Der Staat verzichtet auf einige Steuermillionen und überlässt im Gegenzug die hoheitliche Aufgabe des Denkmalerhalts ganz wesentlich privaten Investoren – mit faszinierendem Ergebnis: Deutschlands Innenstädte, historische Wohngebiete oder einst lärmende Industriezonen werden vorbildlich saniert. Es entsteht hochwertiger Wohnraum in einem Ambiente mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Manch abgewirtschaftete Altstadt glänzt und strahlt mit einem Charme, den sie in den Jahrhunderten zuvor zu keiner Zeit besaß. Die Attraktivität und der touristische Wert der Städte steigen; davon profitieren auch der Einzelhandel und das Gewerbe, die Bauindustrie ohnehin und somit zuletzt auch die öffentliche Hand. So wird eine einfache, Steuersubvention zu einer lohnenden Investition in Deutschlands Lebensqualität und trägt damit zur Sicherung von Steuerquellen bei. Wie attraktiv die Denkmalabschreibung auch für den Fiskus ist, zeigen ein paar Zahlen: Aktuell fallen bei Bund, Ländern und Gemeinden gemeinsam jährlich rund 70 Millionen EUR Steuermindereinnahmen durch Denkmalabschreibung an, weitere 16 Millionen EUR für die Förderung selbst genutzter Denkmalimmobilien – eine erkleckliche Summe. Andererseits: Allein das Land Baden-Württemberg verzeichnet Ausgaben in Höhe von rund 17 Millionen EUR jährlich bei ihrer Organisation „Staatliche Schlösser und Gärten“, in der 59 große Denkmalobjekte, überwiegend Schlösser, verwaltet werden. Die Höhe des Etats bei Bund und Ländern wäre gigantisch, müsste die öffentliche Hand für den Erhalt der rund 750 000 deutschen Baudenkmale alleine aufkommen.

Die staatliche Förderung macht also Sinn. Ihre Funktionsweise und die Voraussetzungen, um in den Genuss von Steuervorteilen zu gelangen, sollen im Folgenden betrachtet werden.

### VORAUSETZUNG DENKMALLISTE

Damit die Sanierung eines Altbaus mit den Abzügen durch Denkmalabschreibungen attraktiv wird, bedarf es einer einzigen, zentralen Voraussetzung. Das Haus muss als Baudenkmal definiert sein, was bedeutet, dass die Erhaltung des Gebäudes im öffentlichen Interesse liegt. Zum Denkmal erklärt ist das Haus mit Eintragung in die Denkmalliste, wodurch das Gebäude vorläufig unter Schutz gestellt ist. Die Denkmalliste (je nach Bundesland auch ergänzend oder synonym „Denkmalbuch“, „Denkmalverzeichnis“ oder „Denkmalkataster“ genannt) wird in der Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ verwaltet. Wichtig ist, dass die Denkmaleigenschaft unbedingt vor Beginn der Baumaßnahme festgestellt wird. Welche Häuser in der Denkmalliste eingetragen sind, erfährt man bei der Gemeinde. Viele Listen sind auch im Internet unter [www.denkmalliste.org](http://www.denkmalliste.org) einsehbar. Über die Eintragung in die Denkmalliste wird von der Gemeinde ein Bescheid ausgestellt, der dem Finanzamt vorgelegt und von diesem akzeptiert werden muss. Verliert das Gebäude während des steuerlich begünstigten Zeitraums seinen Schutz, wird das Finanzamt direkt von der Unteren Denkmalbehörde darüber informiert.

### STEUERLICHE VORAUSETZUNGEN

Eine steuerliche Förderung wird nur Baudenkmalen gewährt, die nach steuerlichen Grundsätzen ein Gebäude oder Teil eines Gebäudes sind. Eine denkmalgeschützten Mauer an den Außenanlagen oder ein historischer Pavillon im angrenzenden Garten sind grundsätzlich nicht Teil des Gebäudes. Die Rolle des Investors entscheidet auch darüber, welche Art der Subvention dem Eigentümer zusteht: Bei Kapitalanlage mit Fremdvermietung kann von der Absicht ausgegangen werden, dass der Investor langfristig durch Mieteinnahmen Überschüsse erzielen will. Dann ist er zum Abzug von Abschreibungen nach § 7i des Einkommensteuergesetzes berechtigt. Nutzt der Eigentümer das Gebäude selbst zu Wohnzwecken, kommt ein Sonderausgabenabzug nach § 10g EStG in Betracht.

### DENKMALRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN

Zentrale denkmalrechtliche Voraussetzung zur steuerlichen Begünstigung ist die Abstimmung aller Baumaßnahmen mit der Denkmalbehörde. Nur dann bekommt der Bauherr die Bescheinigung, in der ausgewiesen ist, dass alle geplanten Baumaßnahmen denkmalgerecht sind. Im Abstimmungsprozess prüft die Gemeinde auch, welche Baumaßnahmen und Gewerke überhaupt für eine erhöhte Abschreibung bescheinigt werden können. Dabei sind nicht nur Maßnahmen begünstigt, die dem Erhalt der Bausubstanz dienen. Der Gesetzgeber erlaubt ausdrücklich auch Aufwendungen, die einen zeitgemäßen Nutzungsstandard sichern sollen. Nicht gefördert werden allerdings Ausbauten, die ganz offensichtlich Luxuscharakter haben. Zeitgemäße Haustechnik oder auch – sofern denkmalpflegerisch in Ordnung – nachträglich angebrachte Balkone werden also steuerlich begünstigt.

Teure Beleuchtungskörper oder Einbaumöbel werden hingegen nicht als erforderliche Maßnahmen angesehen. Der Gesetzgeber will somit die künftige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes sehr wohl ermöglichen und unterstützen und sieht ein, dass es dazu einer modernen Heizung und möglicherweise eines Aufzugs bedarf. Es ist aber nicht Aufgabe des Fiskus, die Optimierung des wirtschaftlichen Nutzens durch besonders hochwertige Ausstattung zu fördern.

Wichtig ist aber in jedem Fall die vorherige Klärung mit dem Amt. Versäumt der Investor die Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde, kann die Sanierung nicht mehr steuerlich gefördert werden; selbst dann nicht, wenn alle Maßnahmen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten hervorragend ausgeführt wurden.

In diesem Zusammenhang wird auch klar, dass Steuervorteile nur gewährt werden, wenn die Baumaßnahmen dem Erhalt des Gebäudes als Denkmal dienen. Eine Abstimmung mit der Gemeinde muss sich also auch in der Umsetzung 1:1 niederschlagen: Rot gestrichene Fensterläden sind keine Bagatelle, wenn Flaschengrün vereinbart war.

### EINKOMMENSTEUER-VORTEILE FÜR KAPITALANLEGER

Bei verschiedenen Steuerarten kann der Investor von einer Denkmalsanierung profitieren. Weitaus am interessantesten aber ist die Sanierung einer Denkmalimmobilie mit Blick auf die Einkommensteuer. Die wichtigsten Regelungen des Einkommensteuergesetzes sollen kurz erläutert werden.

#### *Abschreibung der Altbausubstanz:*

Unabhängig davon, ob es sich bei der Altbausubstanz um ein Baudenkmal handelt oder nicht, kommen Kapitalanleger mit Gewinnerzielungsabsicht (also Bauherren, die das Gebäude zur späteren Vermietung erwerben und möglicherweise sanieren) in den Genuss von Steuervorteilen. Sie handeln wie Unternehmer und das Gebäude wird entsprechend wie Betriebsvermögen betrachtet, das über den Nutzungszeitraum abgeschrieben wird. Kapitalanleger können lineare (gleichbleibende) Abschreibungen vornehmen – bei „normalen“, vor dem 31. März 1985 fertiggestellten Gebäuden wie auch bei Denkmalimmobilien auf den Wert der erworbenen Altbausubstanz:

- jährlich 2 % der Anschaffungskosten bei Gebäuden, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden
- jährlich 2,5 % der Anschaffungskosten bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1925 fertiggestellt wurden

Für die Altbausubstanz gibt es auch bei Baudenkmalen keine erhöhte Abschreibung. Hier werden alle Immobilien gleich behandelt. Zu den Anschaffungskosten gehören übrigens auch das Grundstück und Anschaffungsnebenkosten wie notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrags sowie die Kosten der Inbetriebnahme des Grundstücks.

Die Abschreibungsdauer beträgt maximal 50 Jahre. Wenn das Gebäude also nicht vorher verkauft (oder zerstört) wird, kann der Kaufpreis innerhalb von 50 Jahren zu 100 % abgeschrieben werden.