

## Steuervergünstigungen bei Denkmalschutzobjekten

Als Besitzer eines denkmalgeschützten Bauwerkes, das Sie sanieren und restaurieren möchten, werden Sie nicht allein gelassen. Neben der Beantragung von Fördermitteln können Sie auch Steuervergünstigungen in Anspruch nehmen.

Viele alte Gebäude sind es aufgrund verschiedener Faktoren wert erhalten zu bleiben. Die Anforderungen, die das jeweilige Bauwerk erfüllen muss, um als Denkmal eingestuft werden zu können, sind sehr hoch und werden streng geprüft. Wurde die Einstufung als Denkmal vorgenommen, setzt sich das Denkmalschutzamt für deren Erhalt ein.

Für Bauwerke, die unter Denkmalschutz stehen, können die Sanierungskosten über mehrere Jahre hinweg als Werbungskosten abgesetzt werden. So wird aus einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie zugleich eine rentable Kapitalanlage.

Die Abschreibung stellt eine personenbezogene Vergünstigung dar und gilt auch, wenn das Bauwerk zu eigenen Zwecken genutzt wird oder werden soll. Damit ist sie auch für Eigentümer höchst interessant. Personengesellschaften sind nicht zur Abschreibung berechtigt.

Die Kosten müssen zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sein. Dazu zählen beispielsweise die Anpassung des Bauwerkes an zeitgemäße oder vertretbare wirtschaftliche Nutzungsverhältnisse durch Einbau von Badezimmern, einer Heizungsanlage oder eines Aufzugs, nicht jedoch Außenanlagen.

Mit einer Baumaßnahme darf erst nach Abschluss des Kaufvertrages begonnen werden (vgl. §7i, Abs. 1, S. 5, EStG) und sie muss in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde realisiert werden. Die entsprechende Bescheinigung des zuständigen Denkmalschutzamts ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme von AfA-Vergünstigungen.

Handelt es sich bei dem Bauwerk um kein Einzelgebäude, sondern um den Teil eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes, können wenigstens die Baukosten abgesetzt werden,

wenn diese dem Erhalt des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes in der Gebäudegruppe oder in der Gesamtanlage dienen.

Ob die Baumaßnahme durch §7i EStG gefördert wird, entscheidet das zuständige Finanzamt letztendlich selbst. Bei einem Baudenkmal können dann in den ersten acht Jahren bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren bis zu sieben Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen abgesetzt werden (vgl. §7i, Abs. 1, S. 1, EStG).

---

Bei vorliegendem Text handelt es sich um eine Informationsschrift. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Keine Rechts- oder Steuerberatung. Bei Rückfragen zu Ihrem denkmalgeschützten Bauwerk wenden Sie sich bitte an das dafür zuständige Denkmalschutzamt. Um Ihre individuelle steuerliche Situation zu besprechen, ist Ihr/e Steuerberater(in) der/die richtige Ansprechpartner(in).