

Steuertipps für Denkmaleigentümer

Einkommensteuer

Die Kosten zur Erhaltung von Bau- und Kulturdenkmalen können steuerlich im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt werden. Für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen bei der Einkommensteuer benötigt der Denkmaleigentümer eine Bescheinigung über die Höhe der anzuerkennenden Kosten. Diese Bescheinigung ist nach Abschluss der Baumaßnahme beim Landkreis Osnabrück, Untere Denkmalschutzbehörde, zu beantragen und anschließend dem Finanzamt vorzulegen.

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 7i, 10g, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG), § 82i Einkommensteuereinführungsvorordnung (EStDVO)

Voraussetzungen für die Ausstellung der Bescheinigung:

- Das Gebäude ist ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).
- Für die Arbeiten liegt eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. eine Baugenehmigung vor.
- Die durchgeführten Maßnahmen waren nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich.
- Bei Baudenkmalen, die Teil einer Gruppe baulicher Anlagen sind (§ 3 Abs.3 NDSchG), waren die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage erforderlich.
- Die Maßnahmen müssen **vor** Beginn ihrer Ausführung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Auch Änderungen und Abweichungen von der ursprünglichen Abstimmung benötigen **vor** ihrer Ausführung die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Abstimmung kann auch innerhalb eines denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Folgende **Unterlagen** werden benötigt:

Das Formular zur Beantragung der Bescheinigung nach dem Einkommensteuergesetz erhalten Sie im Internet unter www.landkreis-osnabrueck.de/denkmalschutz oder beim Landkreis Osnabrück.

Dieser Vordruck „**Antrag auf Bescheinigung nach dem EStG**“ wird ausgefüllt und unterschrieben zusammen mit den **Originalrechnungen** beim Landkreis Osnabrück, Fachdienst Planen und Bauen, Untere Denkmalschutzbehörde, Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück, eingereicht.

Die Rechnungen sind unter Punkt 5 des Antragsformulars geordnet nach den einzelnen Gewerken vollständig aufzulisten. Die Rechnungen müssen mit einem **Quittungs- oder Zahlungsvermerk bzw. Zahlungsnachweis** versehen und durchnummeriert sein.

Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. Nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig.

Sämtliche **Zuwendungsbescheide** aus Mitteln der Denkmalpflege sind in Kopie einzureichen.

Grundlage für die bescheinigungsfähigen Kosten sind die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, u.a. EStG (Erlass des Nds. Finanzministeriums vom 06.02.1991).

Folgende Kosten sind nicht anrechnungsfähig (keine abschließende Aufzählung):

- Anschaffungs- und Finanzierungskosten, Anschaffungsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Erschließungskosten etc.)
- Gelder für bewegliche Einrichtungsgegenstände und Einbaumöbel (Möbel, Spiegel, Lampen, Batterien, Gardinenleisten, Teppiche, Waschmaschinen, Lautsprecheranlagen, usw.)
- Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen, die über den üblichen Standard hinausgehen und nicht zur historischen Ausstattung des Baudenkmals gehören (Schwimmbecken, Sauna, Bar, Alarmanlagen, u.a.)
- Offener Kamin oder Kachelofen, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist.
- Aufwendungen für die Zerstörung oder Entfernung von Denkmalsubstanz
- Kosten für An- und Erweiterungsbauten, Garagen und Stellplätze
- Kosten für Werkzeug und Arbeitsgeräte über 50,00 €
- Aufwendungen für Garten- bzw. Außenanlagen wie Hofbefestigung, Rasen, Blumen, Sträucher, Bäume

Nicht jede genehmigte Maßnahme ist automatisch in gleichem Umfang als steuerlich begünstigt anzusehen. Die Erhaltung der **originalen Bausubstanz** und die **sinnvolle Nutzung** des Baudenkmals sind hier die entscheidenden Kriterien.

Die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere, steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten i. S. d. § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten. Hierunter fällt auch die Prüfung, ob ein steuerlich begünstigter Neubau vorliegt.

Die Erteilung der Bescheinigung der Unteren Denkmalschutzbehörde ist nach der Allgemeinen Gebührenordnung kostenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach Zeitaufwand der Prüfung, mindestens jedoch werden 100 € erhoben.

Derzeit sind folgende steuerliche Vergünstigungen möglich:

Einkommenssteuergesetz

§ 7 i EStG

Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7% abgeschrieben werden.

§ 11 b EStG

Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen

Erhaltungsaufwendungen verteilen sich gleichmäßig zu 100 % auf 2 - 5 Jahre.

§ 10 f EStG

Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale

Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren bis zu 9% abgeschrieben werden.

§ 10 g EStG

Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden

Im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den 9 folgenden Jahren können jeweils bis zu 9% abgeschrieben werden.

Grundsteuergesetz

§ 32 Abs. 1 und 2 GrdStG

Erlass für Kulturgut und Grünanlagen

Steuererlass für Grundbesitz mit Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft, Naturschutz.

Steuererlass für Grundbesitz mit Gebäuden dessen Gegenstände von künstlerischer, wissenschaftlicher und geschichtlicher Bedeutung sind.

Der Antrag auf Erlass der Grundsteuer kann bei Vorliegen der Voraussetzungen bei der zuständigen Gemeinde gestellt werden. Einen Leitfaden zum Antrag auf Erlass der Grundsteuer gemäß §§ 32 - 34 Grundsteuergesetz (GrStG) können Sie bei der INTERESSENGEMEINSCHAFT BAUERNHAUS e.V. (IGB) erhalten: <http://igbauernhaus.de>

Erbschaftsteuer und Umsatzsteuer

Zu Fragen der Steuervergünstigungen bei der Erbschaft- und Umsatzsteuer wenden Sie sich bitte an Ihr zuständiges Finanzamt oder einen Steuerberater.

Stand: Februar 2020