

## Steuertips für die Eigentümer von Baudenkmalern

Die Erhaltung unseres reichen baukulturellen Erbes gehört zu den vornehmsten Pflichten der heute lebenden Generation. Neben stolzen Römerbauten, Domen, Schlössern und Burgen prägen zahlreiche Bürger-, Bauern- und Winzerhäuser den Lebensraum der Menschen in ihrer Heimat. Wie ein Blick in unsere Gemeinden zeigt, stehen bereits viele derartige Häuser leer. Ihre Zahl nimmt laufend zu.

Erfreulicherweise setzt sich aber mehr und mehr die Einsicht durch, daß ein stilgerecht restauriertes denkmalwürdiges Haus im Ortskern nach einer Modernisierung eine höhere Wohnqualität bietet als mancher Neubau. Zudem sprechen meist auch Kostengründe für Renovierung und Modernisierung, da hierbei Erschließungs- und Grunderwerbskosten entfallen und vom Ausbauhandwerk heutzutage ausgereifte Techniksysteme für die Haussanierung angeboten werden können. Zumindest bei Vorhandensein einer verwertbaren Rohbausubstanz fällt der Kostenvergleich meist zugunsten der Modernisierungsalternative aus. Manche Bauinteressenten sind überdies von vorneherein nur am Erwerb denkmalwerter Gebäude, etwa als Zweitwohnsitz, interessiert.

Erwerb oder Restaurierung eines denkmalwerten Gebäudes können nicht zuletzt beträchtliche Steuerersparnisse nach sich ziehen. Die Steuererleichterungen sind durch das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus und zur Ergänzung des Steuerreformgesetzes 1990 (Wohnungsbauförderungsgesetz – WoBauFG) insbesondere für die Selbstnutzer von denkmalgeschütztem Wohnraum erheblich erweitert worden.

Die im folgenden dargestellten Hinweise auf die steuerlichen Begünstigungen sollen dazu beitragen, daß mehr Bürger in Stadt und Land zur Erhaltung denkmalwerter Bausubstanz ermutigt werden.

Hinzuweisen ist zunächst darauf, daß von den Denkmalschutz- und -pflegegesetzen der Länder nicht nur Schlösser, Kirchen und vergleichbare Bauten erfaßt werden, sondern auch alle anderen Zeugnisse geistigen, künstlerischen, handwerklichen oder technischen Schaffens und Wirkens, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Dies können auch zu Wohnzwecken genutzte Häuser sein. Wissen sollte man auch, daß die Denkmaleigenschaft kraft Gesetzes auch ohne ausdrückliche Unterschutzstellung eintritt, sobald ein Gebäude die oben aufgeführten Voraussetzungen erfüllt.

Bei Unklarheiten über Fragen der Denkmalpflege geben die Denkmalschutzbehörden (i. d. R. sind die Kreis- oder Stadtverwaltungen die Ansprechpartner) kostenfrei Auskunft.

Diese Behörden sind auch für die förmliche Unterschutzstellung, die die Denkmaleigenschaft für alle – auch für das Finanzamt – bindend feststellt, zuständig. Die Unterschutzstellung ist u. a. insoweit vorteilhaft, als sie Voraussetzung für die später noch zu behandelnden öffentlichen Zuschüsse ist und auch das Erlangen von Steuervorteilen erleichtert.

### A. Die Steuervergünstigungen im einzelnen:

#### I. Einkommensteuer

Hier ergeben sich sowohl beim Erwerb als auch beim Umbau bzw. der Modernisierung des Baudenkmalts Möglichkeiten, die Einkommensteuerschuld erheblich zu mindern.

Beim Erwerb eines Baudenkmalts ist zu unterscheiden zwischen Anschaffungskosten, nachträglichen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand; beim Umbau und der Modernisierung entfallen naturgemäß die Anschaffungskosten für das bebaute Grundstück.

Für diese Aufwendungen gelten, je nachdem, ob das Bauwerk vermietet oder zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, unterschiedliche steuerliche Regelungen.

#### 1. Vermietete oder der Überschußrechnung unterliegende Gebäude und Wohnungen

- a) Die Anschaffungskosten für die Altsubstanz können verteilt auf die Nutzungsdauer des Gebäudes als Absetzung für Abnutzung steuerlich als Werbungskosten geltend gemacht werden. Je nachdem, ob das Gebäude vor oder nach dem 31. 12. 1924 fertiggestellt worden ist, beträgt die jährliche Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) 2,5 bzw. 2% der Anschaffungskosten abzüglich der Kosten für den Grund und Boden.
- b) Nachträgliche Herstellungskosten sind grundsätzlich wie Anschaffungskosten steuerlich zu berücksichtigen, außer sie erfüllen die Voraussetzungen der erhöhten Absetzungen nach § 82 i Einkommensteuerrichtlinienverordnung (EStDV) bzw. § 7 i EStG, für Maßnahmen, die nach dem 31. 12. 1991 abgeschlossen worden sind.

Dann besteht die Möglichkeit, die Baumaßnahme 10 Jahre lang mit bis zu 10 v. H. jährlich abzuschreiben, was zu erheblichen Steuererleichterungen führt, durch die die Baumaßnahme mitfinanziert werden kann.

Beispiel 1: Eigentümer, verheiratet, zu versteuerndes Einkommen 30 000 DM, wendet 50 000 DM an nachträglichen Herstellungskosten auf.

jährliche Abschreibung	jährliche Anzahl der Steuerersparnis*	Jahre
§ 7 (4) 2% = 1000 DM EStG	204 DM	50
§ 81 i 10% = 5000 DM EStDV / § 7i EStG	1028 DM	10

Beispiel 2: Eigentümer, verheiratet, zu versteuerndes Einkommen 50 000 DM, wendet 100 000 DM an nachträglichen Herstellungskosten auf.

jährliche Abschreibung	jährliche Anzahl der Steuerersparnis*	Jahre
§ 7 (4) 2% = 2000 DM EStG	466 DM	50
§ 82 i 10% = 10 000 DM EStDV/§ 7i EStG	2322 DM	10

\* Die jährliche Steuerersparnis bezieht sich auf die ab dem Veranlagungszeitraum 1990 gültige Einkommensteuertabelle.

Die Voraussetzungen für die Begünstigung des § 82 i EStDV und den im wesentlichen inhaltsgleichen § 7 i EStG sind folgende:

- Ein im Inland gelegenes Gebäude oder Gebäudeteil muß modernisiert oder restauriert werden, wobei die schützenswerte Substanz des Gebäudes als solche bestehen bleiben muß; es darf kein neues Gebäude entstehen.
- Bei den Aufwendungen muß es sich um Herstellungskosten handeln. Dies wird in der Regel zu bejahen sein, wenn durch die Baumaßnahme eine Anpassung der Wohnverhältnisse an heutige Bedürfnisse erreicht wird.
- Der Eigentümer muß Bauherr der Baumaßnahme sein, d. h. er muß auf eigene Rechnung und Gefahr ein Gebäude bauen oder bauen lassen und das Baugeschehen beherrschen.
- Vorherige Abstimmung der Baumaßnahme mit den Landesämtern für Denkmalpflege und Vorlage einer Bescheinigung über die Denkmaleigenschaft des Gebäudes und die Höhe der begünstigten Aufwendungen.

Wichtig für Erwerbmodelle:

Durch das Steuerreformgesetz 1990 werden den Herstellungskosten diejenigen Anschaffungskosten für Baumaßnahmen

gleichgestellt, die nach Abschluß eines Kaufvertrages fertiggestellt werden. Damit wird klargestellt – dies war durch die jüngste BFH-Rechtsprechung fraglich geworden –, daß in gemeinsamer Bauträgerschaft vorgenommene Baumaßnahmen an Baudenkmalern steuerlich begünstigt werden. Der Gesetzgeber trägt insoweit der Tatsache Rechnung, daß die Instandsetzung von Schlössern, Burgen etc. zur wohnlichen Nutzung finanziell nicht von Einzelpersonen sondern i. d. R. nur von Erwerbergemeinschaften getragen werden kann.

- c) Erhaltungsaufwand kann im Gegensatz zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sofort im Jahr der Ausgabe in voller Höhe steuermindernd geltend gemacht werden. Die Einordnung von Aufwendungen als Erhaltungsaufwand ist daher steuerlich gesehen in den meisten Fällen am günstigsten. Erhaltungsaufwand ist dadurch gekennzeichnet, daß durch ihn das Gebäude in seiner bestimmungsgemäßen Gebrauchs- und Verwendungsfähigkeit erhalten werden soll. Hierunter fallen also in der Regel alle regelmäßig wiederkehrenden Instandhaltungsmaßnahmen.

Daneben besteht für Erhaltungsaufwand an Baudenkmalern nach § 11 b EStG die Möglichkeit, diesen auf 2 – 5 Jahre gleichmäßig zu verteilen. Dadurch kann im Einzelfall eine insgesamt höhere Steuerersparnis erlangt werden, wenn die Aufwendungen im Verhältnis zum zu versteuernden Einkommen so hoch sind, daß sie nicht mehr in voller Höhe zu einer Steuerminderung führen.

- d) Folgende Besonderheiten für die steuerlich wichtige Abgrenzung von nachträglichen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand sind zu beachten:

- Betragen die Aufwendungen für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als DM 4000 (Rechnungsbetrag ohne Mehrwertsteuer), so berücksichtigt das Finanzamt diese Kosten auf Antrag stets als Erhaltungsaufwand.
- Anschaffungsnaher Aufwand wird – auch wenn er Erhaltungsaufwand ist – steuerlich wie nachträgliche Herstellungskosten behandelt, wenn
  - die Aufwendungen innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung des Gebäudes anfallen,
  - durch die Baumaßnahme das Wesen des Gebäudes verändert, der Nutzungswert erhöht oder die Nutzungsdauer erheblich verlängert wird, und
  - die Kosten 20% des Kaufpreises ohne Grundstückswert übersteigen.

## 2. Selbstgenutzte Wohnungen und Gebäude

Seit dem 1. 1. 1987 werden für den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnraum steuerlich grundsätzlich weder Einnahmen noch Ausgaben berücksichtigt. Obwohl damit die Besteuerung des Nutzungswertes entfallen ist, besteht dennoch in Ausnahmefällen die Möglichkeit, für Aufwendungen in diesem Bereich Steuererleichterungen zu erlangen:

### a) § 10e EStG

Anschaffungskosten und nachträgliche Herstellungskosten für ein Gebäude können in Höhe von 5% der Anschaffungskosten für das Gebäude zuzüglich von 5% der Hälfte der Anschaffungskosten für Grund und Boden – insgesamt aber höchstens von 300 000 DM – jährlich wie Sonderausgaben steuermindernd geltend gemacht werden.

§ 10e EStG hat im wesentlichen die Funktion des bisher gültigen, allgemein bekannten § 7b EStG übernommen, gilt aber nicht mehr für Zweifamilienhäuser.

- b) § 81i EStDV bzw. § 10f in Verbindung mit § 7i EStG (gültig für Baumaßnahmen, die nach dem 31. 12. 1991 abgeschlossen worden sind).

Alternativ zu der Steuerbegünstigung des § 10e EStG besteht für nachträgliche Herstellungskosten an Baudenkmalern auch die Möglichkeit der regelmäßig günstigeren Sonderabschreibung nach § 81i EStDV / § 7i EStG (zu den Voraussetzungen vgl. A I 1b). Diese Variante ist besonders interessant, weil in diesem Fall die Baukosten in voller Höhe (10 Jahre à 10%) steuerlich wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können.

Bei der Regelung des § 10e EStG sind es dagegen maximal 40% der Aufwendungen (8 Jahre à 5%), die zudem auf 300 000 DM begrenzt sind.

Hinzuweisen ist jedoch darauf, daß ab Geltung des § 7i EStG wie bei § 10e EStG eine Objektbeschränkung besteht. Danach hat der Steuerpflichtige die erhöhte Abzugsmöglichkeit nur bei *einem* Gebäude. Ehegatten können die Steuererleichterung bei *zwei* Gebäuden in Anspruch nehmen.

### c) § 10f Abs. 2–5 EStG

Erhaltungsaufwand an Baudenkmalern, der nach dem 31. 12. 1989 angefallen ist, kann ebenso wie die Herstellungskosten 10 Jahre lang mit 10 v. H. steuerlich geltend gemacht werden, sofern die Maßnahme zur Erhaltung des Gebäudes bzw. seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und mit der zuständigen Behörde abgestimmt war.

Diese neu in das EStG aufgenommene Steuererleichterung ist besonders interessant, da ansonsten die Geltendmachung von Erhaltungsaufwand an selbstgenutzten Gebäuden und Wohnungen grundsätzlich ausgeschlossen ist. Außerdem wird die oft schwierige Abgrenzung von Erhaltungs- und Herstellungsaufwand für die Selbstnutzer von Baudenkmalern obsolet, da in diesem Ausnahmefall die steuerlichen Folgen jeweils identisch sind. Allerdings ist auch hier wie in § 7i EStG eine Objektbeschränkung zu beachten.

Beispiel 1: Eigentümer, verheiratet, zu versteuerndes Einkommen 30 000 DM, wendet 50 000 DM an nachträglichen Herstellungskosten auf.

	jährliche Abschreibung	jährliche Steuerersparnis*	Anzahl der Jahre
§ 10e EStG	5% = 2500 DM	520 DM	8
§ 81i EStDV / § 7i EStG	10% = 5000 DM	1028 DM	10

Beispiel 2: Eigentümer, verheiratet, zu versteuerndes Einkommen 50 000 DM, wendet 100 000 DM an nachträglichen Herstellungskosten auf.

	jährliche Abschreibung	jährliche Steuerersparnis*	Anzahl der Jahre
§ 10e EStG	5% = 5 000 DM	1180 DM	8
§ 81i EStDV / § 7i EStG	10% = 10 000 DM	2322 DM	10

\* Die jährliche Steuerersparnis bezieht sich auf die ab dem Veranlagungszeitraum 1990 gültige Einkommensteuertabelle.

- d) Weitere Möglichkeiten Steuern zu sparen bestehen für Selbstnutzer von Wohnraum – unabhängig von der Denkmaleigenschaft des Gebäudes – in folgenden Fällen:

- Aufwendungen für moderne Heizungs- und Warmwasseranlagen nach § 82a EStDV bzw. § 7h für Maßnahmen, die nach dem 31. 12. 1991 abgeschlossen worden sind.
- Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten nach dem Städtebauförderungsgesetz (heute Bau-

gesetzbuch) gem. § 82g EStDV bzw. § 7h EStG für Maßnahmen, die nach dem 31. 12. 1991 abgeschlossen worden sind.

Erhaltungsaufwand ist dagegen bei selbstgenutzten Wohnungen und Einfamilienhäusern – zumindest ab dem Zeitpunkt der Selbstnutzung mit Ausnahme des bereits erläuterten § 10f Abs. 2–5 EStG – nicht mehr steuerlich beachtlich.

Kosten, die vor dem Zeitpunkt der Selbstnutzung angefallen und auch bezahlt worden sind, sind aber ebenfalls wie Sonderausgaben abzugsfähig. Dann besteht sogar die Möglichkeit zur Verteilung von Aufwendungen auf mehrere Jahre nach § 82k EStDV.

Im Einzelfall sollte man sich es daher überlegen, ob ein späterer Einzug in die Wohnräume wegen der Möglichkeit der Steuerersparnis sich nicht letztlich günstiger darstellt. Auch die Qualifizierung von Anschaffungsnahem Erhaltungsaufwand als nachträgliche Herstellungskosten stellt sich bei selbstgenutztem Wohnraum als vorteilhaft heraus, weil diese Aufwendungen dann ausnahmsweise nach § 10e EStG bzw. § 81i EStDV wie Sonderausgaben steuermindernd geltend gemacht werden können.

Für die seltenen Fälle, in denen der Eigentümer des selbstgenutzten Wohnraumes für Zwecke der Besteuerung dieses Wohnhauses die Einnahmen-Überschußrechnung gewählt hat (Übergangsregelung bis 1998), gelten diese Besonderheiten selbstverständlich nicht. Die Möglichkeiten zur Steuerersparnis ergeben sich dann ausschließlich aus der unter A I 1. dargestellten Rechtslage.

## I. Einheitsbewertung

Bei der Feststellung des Einheitswertes von Baudenkmalern können die auf den Denkmalschutz zurückzuführenden Belastungen und Beschränkungen wertmindernd berücksichtigt werden. Die Höhe der Ermäßigung ist von den Verhältnissen im Einzelfall abhängig. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuerarten (Grundsteuer, Erbschaftsteuer, Vermögensteuer etc.) steuermindernd aus.

Daneben bestehen gerade bei diesen Steuerarten weitere Steuererleichterungen, vorausgesetzt das Gebäude wurde förmlich unter Schutz gestellt.

## III. Grundsteuer

Die Grundsteuer für Baudenkmalern kann nach § 32 Grundsteuergesetz ganz oder teilweise erlassen werden, wenn die erzielten Einnahmen aus dem Grundstück in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen.

Zu den Kosten zählen neben den laufenden Instandhaltungskosten u. a. auch die Absetzung für Abnutzung und die Sonderabschreibungen nach dem EStG und der EStDV. Zu beachten ist aber, daß die Grundsteuer nur auf Antrag erlassen wird. Der Antrag ist an die Gemeinde bis zum 31. 3. des auf den Erlaßzeitraum folgenden Jahres zu stellen.

## IV. Vermögensteuer

Bei der Vermögensteuer werden Baudenkmalern gemäß § 115 Abs. 1 i. v. m. Abs. 4 Bewertungsgesetz nur mit 40 v. H. des vermögenssteuerlichen Wertes angesetzt. Voraussetzung hierfür ist, daß die Erhaltung des Gebäudes im öffentlichen Interesse liegt und die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen. In Einzelfällen ist sogar eine völlige Befreiung von der Vermögensteuer möglich.

## V. Erbschafts-/Schenkungssteuer

Auch hier bestehen nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 Erbschaftsteuergesetz für Baudenkmalern Steuerbefreiungen in Höhe von 60 bzw. 100 v. H. ihres Wertes unter im wesentlichen gleichen Voraussetzungen wie bei der Grundsteuer und der Vermögensteuer.

## B: Finanzhilfen der Länder

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, daß in den meisten Bundesländern Maßnahmen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Rahmen der verfügbaren Mittel im Landeshaushalt gefördert werden. Auskünfte über die zuständigen Bewilligungsbehörden geben die jeweils zuständigen Kreis- und Stadtverwaltungen.

Ein Zuschuß für Maßnahmen an Baudenkmalern wird in der Regel gewährt, wenn:

- das Baudenkmal förmlich durch die zuständige Stadt- bzw. Kreisverwaltung unter Schutz gestellt wurde oder die schriftliche Zustimmung des Eigentümers zur Unterschutzstellung vorliegt.
- die Maßnahme nach den fachlichen Angaben der Bewilligungsbehörde durchgeführt wird
- und von der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung genehmigt wurde bzw. bei reinen Instandsetzungsarbeiten dieser angezeigt wurde.

Ein gewährter Zuschuß ist allerdings einkommensteuerlich beachtlich, was dazu führt, daß die Aufwendungen für das Baudenkmal in Höhe des Zuschusses nicht zu Steuererminderungen führen können. Dies ist letztlich aber kein Nachteil, da insoweit auch keine finanziellen Belastungen durch die Maßnahme bestehen.

*Birgit Balzer-Ludes*

## Dr.-Johannes-Romberg-Stiftung für Denkmalpflege

Am 7. November 1989 begründete Dr. J. Romberg, selbst Eigentümer eines Denkmals, des ehemaligen kurmainzischen Schlosses Martinsburg in Lahnstein, aufgrund der ganz persönlichen Erfahrungen mit seinem historischen Besitz die „Dr.-Johannes-Romberg-Stiftung für Denkmalpflege“. Als Dr. Romberg die Martinsburg 1975 vom Land Rheinland-Pfalz erwarb, war die in ihrem Kern aus dem 13. Jahrhundert stammende, bis in das 18. Jahrhundert mehrfach umgebaute und erweiterte Anlage in einem derartigen baulichen Gesamtzustand, daß sie ein Bewohnen nicht zuließ. Dr. Romberg sanierte und restaurierte das Gebäude, nahm mit der Wiederbelebung ehemaliger Nutzungen, wie der Schaffung neuer Zolllamträume sowie einer Fabrikationsstätte von Münzen und Medaillen, alte Traditionen wieder auf. Hiermit und durch den Einbau von etlichen Wohnungen wurde es möglich, das historische Gebäude allein aus den Mieteinnahmen zu erhalten. Durch seine eigenen Erfahrungen motiviert, schuf Romberg, Ehrenmitglied der Deutschen Burgenvereinigung, seine Stiftung für Denkmalpflege, um anderen Eigentümern von Baudenkmalern nach dem Konzept der Martinsburg zu helfen.

Ziel der Stiftung ist daher die Förderung von Wiederherstellungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie wirtschaftlicher Fundierung von denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bauten, wie Schlössern u. a. in der Bundesrepublik Deutschland, schwerpunktmäßig jedoch in Rheinland-Pfalz. Aus den Erträgen des Stiftungskapitals von mehr als 1 000 000 DM soll jährlich ein Förderpreis in Höhe von 50 000 bis 100 000 DM an die Eigentümer von bis zu drei denkmalpflegerisch beispielhaft instandgesetzten und genutzten Baudenkmalern vergeben werden. Damit werden das Objekt ausgezeichnet und der Eigentümer in seiner Arbeit für das Denkmal finanziell unterstützt. Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke und ist selbstlos tätig.