

Merkblatt zur Steuervergünstigung für Denkmaleigentümer

1. Einkommenssteuer

Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Einkommensbesteuerung die Möglichkeit geschaffen, die Kosten für die Erhaltung von Baudenkmalen steuermindernd gelten zu machen. Für die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen bei der Einkommenssteuer benötigt der Denkmaleigentümer eine Bescheinigung über die anzuerkennenden Kosten zur Vorlage beim Finanzamt. Diese ist nach Abschluss der Maßnahme bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Voraussetzungen dafür sind:

- Das Gebäude ist ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und es liegt eine Bescheinigung über die Denkmaleigenschaft des Objektes vor.
- Für die Arbeiten wurde eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. eine Baugenehmigung erteilt.
- Die Arbeiten wurden in steter Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt.
- Die durchzuführenden 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/Ensembles erforderlich.

Folgende Unterlagen werden benötigt:

- Schriftlicher Antrag (Formular ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erhältlich)
- Die Originalrechnungen. Diese sind im Antrag, geordnet nach den einzelnen Gewerken, vollständig aufzulisten. Die Rechnungen müssen mit einem Quittungs- oder Zahlungsvermerk versehen und durchnummeriert sein. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen.
- Fotokopien sämtlicher Bescheide über bewilligte Zuwendungen aus Mitteln der Denkmalpflege.

Folgende Aufwendungen können nicht berücksichtigt werden (keine abschließende Aufzählung):

- Kaufpreis für das Baudenkmal und das Grundstück einschließlich der Nebenkosten (Notargebühren für die Eintragung in das Grundbuch, Vermessungskosten, Grunderwerbssteuer etc.).
- Finanzierungskosten
- Ausbaukosten, die über den üblichen Standard hinausgehen (z.B. Schwimmbecken, Sauna, Alarmanlage, offener Kamin oder Kachelofen etc.), es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Baudenkmal
- Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände, z.B. Markisen, Ausstellungsvitrinen, Möbel, Regale, Lampen, Spiegel, Teppiche etc.
- Aufwendungen für Außenanlagen wie z. B. Hofbefestigungen, Rasenanlage, Blumen, Sträucher und Bäume.
- Kosten für Arbeitsgerät und Werkzeuge.
- Aufwendungen für die Zerstörung und Beseitigung von Denkmalsubstanz.
- Kosten für Neubauteile, insbesondere Neubauten in einer Gruppe baulicher Anlagen, die gemeinsam unter Denkmalschutz stehen.

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

Für die Ausstellung der Bescheinigung ist nach der Allgemeinen Gebührenordnung eine Gebühr (gestaffelt nach den Bescheinigungskosten 70€ - 410€) zu erheben.

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 7 i, 10g, 10f, 11b, 52 Abs. 21 S. 7 Einkommensteuergesetz (EStG), §§ 82 i und k der Einkommensteuereinführungsvorordnung (EStDV)

2. Grundsteuer

Der Antrag auf Erlass der Grundsteuer kann bei Vorliegen der Voraussetzungen bei der zuständigen Gemeinde gestellt werden. Ein Leitfaden zum Antrag, herausgegeben von der Interessengemeinschaft Bauernhaus e. V. (IGB) kann direkt bei der IGB bezogen werden.

3. Erbschaftssteuer und Umsatzsteuer

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

4. Derzeit sind folgende steuerliche Vergünstigungen möglich:

4.1 Einkommenssteuergesetz (EStG)

- § 7 i EStG (Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen) Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im Jahre 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 und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) Herstellungskosten/Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren bis zu 9 % abgeschrieben werden.
- § 10 g EStG (Steuerbegünstigung für schützenswerte Kulturgüter die weder zur Einkommenserzielung 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.

4.2 Grundsteuergesetz (GrdStG)

- § 32 Abs. 1 GrdStG (Erlass für Kulturgut und Grünanlagen) Steuererlass für Grundbesitz mit Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft, Naturschutz.
- § 32 Abs. 2 GrdStG Steuererlass für Grundbesitz mit Gebäuden dessen Gegenstände von künstlerischer, wissenschaftlicher und geschichtlicher Bedeutung sind.

4.3 Vermögenssteuer

§ 115 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) (Gesamtvermögen) Grundbesitz und sonstigen Vermögensgegenständen sind mit 40 % des Wertes anzusetzen, wenn ihre Erhaltung im öffentlichen Interesse steht.