

Denkmalschutz

In 10 Jahren schreiben Sie 90 % steuerlich ab!

Die Unterhaltung von denkmalgeschützten Wohngebäuden ist teuer. Doch der Fiskus hilft dabei. Über die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten informiert Steuerberater Dr. Richard Moser, Göttingen.

Der Schreck saß Landwirt Werner Müller (Namen geändert) noch in den Gliedern. Mit einem Architekten hatte er soeben das alte Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert inspiziert. Ergebnis: Der tragende Balken ist morsch, die eine Seite des Hauses droht abzusacken. Der Architekt veranschlagt die Sanierungskosten mit mindestens 30 000 €.

Lange aufschieben kann Müller die Sanierung nicht mehr. Einen Teil der Summe wird er über Kredit finanzieren müssen. Wenn sich die Sanierung wenigstens noch steuerlich auszahlen würde, denkt er. Doch in diesem Punkt sieht der Landwirt eher schwarz.

Denn bis spätestens Ende 1998 mussten alle landwirtschaftlichen Wohnhäuser (Betriebsleiter- und Altenteilerhäuser) ins Privatvermögen überführt werden. Seither sind Reparatur- und Unterhaltungskosten für die Wohnhäuser nicht mehr als Betriebsausgaben steuerlich absetzbar.

Zwar gibt es eine Ausnahme für Häuser, die unter Denkmalschutz stehen. Hier hatten bzw. haben die Besitzer das Wahlrecht, diese ebenfalls zu „privatisieren“ oder sie weiterhin im Betriebsvermögen zu belassen. Sind sie im Betriebsvermögen geblieben, können auch heute noch alle anfallenden Kosten des Hauses als Betriebsausgaben steuerlich abgesetzt werden.

Kräftig an der Kostenmiete „gedreht“

Im Gegenzug muss der Besitzer dann aber den so genannten Nutzungswert seines denkmalgeschützten Hauses versteuern. Dieser wird aus Vergleichsmieten abgeleitet. Es wird für das Haus also eine fiktive Miete angesetzt, im Gegenzug können alle Kosten des Hauses abgezogen werden.

Für viele landwirtschaftliche Wohnhäuser gibt es jedoch keine „passenden“ Vergleichsmieten. Dann ermittelt der Fiskus den zu versteuernden Nutzungswert anhand einer so genannten Kostenmiete. Und die hat es in sich. Denn deren Ansätze wurden in den letzten Jahren immer weiter verschärft, so dass sich heute nicht selten Mietwerte zwischen 3 und 5 €/m² ergeben.

Da traditionelle Bauernhäuser meist recht große Wohnflächen haben, führt dies zu nicht unerheblichen Mietwerten. Häufig sind diese deutlich höher als die abzusetzenden laufenden Kosten. Viele Besitzer denkmalgeschützter Wohnhäuser haben deshalb inzwischen ihr Wahlrecht genutzt und die für sie unvorteilhafte Nutzungswertbesteuerung abgewählt. So war es auch bei Landwirt Müller, der nun befürchtet, auf den Sanierungskosten von 30 000 € weitgehend allein sitzen zu bleiben.

Ein Gespräch mit seinem Steuerberater belehrt ihn jedoch eines Besseren. Denn auch ohne die Nutzungswertbesteuerung

gibt es Möglichkeiten, Unterhaltsaufwendungen für selbstgenutzte Baudenkmäler steuerlich abzusetzen. Geregelt sind diese in § 10 f des Einkommensteuergesetzes (EStG). Danach können Aufwendungen am eigenen Wohnhaus 10 Jahre lang mit jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abgesetzt werden. Die steuerliche Begünstigung hängt von folgenden Voraussetzungen ab:

- Es muss sich um ein Baudenkmal handeln.
- Die Baumaßnahme muss nach Art und

Schön, aber aufwändig. Der Fiskus beteiligt sich ...

Fotos: Rauscher



Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sein.

■ Und die Baumaßnahme muss in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt worden sein.

Welche Kosten steuerlich absetzbar sind, hängt davon ab, wie Ihr selbstgenutztes Wohnhaus in Sachen Denkmalschutz eingestuft ist:

■ Entweder als so genanntes „Einzelbaudenkmal“.

■ Oder lediglich als Teil einer schützenswerten Gesamtanlage, man spricht dann vom so genannten „Ensemble-Schutz“.

Welche Aufwendungen steuerlich begünstigt sind

Bei Wohnhäusern, die in die Denkmalliste aufgenommen wurden (Einzelbaudenkmal), muss praktisch jede Veränderung durch die Denkmalbehörde genehmigt werden. Entsprechend umfangreich ist hier auch der Katalog der steuerlich begünstigten Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen. Bei einem Einzelbaudenkmal sind nämlich alle Aufwendungen begünstigt, die zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Damit fallen neben den reinen Erhaltungsmaßnahmen auch bauliche Verbesserungen unter die Begünstigungsvorschrift, die eine Anpassung des Baudenkmals an zeitgemäße

Nutzungsverhältnisse ermöglichen. Hierzu gehören z.B. Aufwendungen für eine Heizungsanlage, Toiletten und Badezimmer. Nur wenn ein denkmalgeschütztes Wohnhaus mit solchen – heute allgemein üblichen – Ausstattungsmerkmalen versehen ist, ist eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals möglich.

Bei Wohnhäusern, die lediglich unter „Ensemble-Schutz“ stehen, geht es in erster Linie um den Schutz des äußeren Erscheinungsbildes. Hier sind vor allem solche Veränderungen genehmigungspflichtig, die äußerlich sichtbar sind und das Erscheinungsbild des Ensembles beeinflussen. Dazu gehören allerdings auch Maßnahmen wie z.B. das Entkernen und Umnutzen von Gebäuden, wenn dadurch Auswirkungen auf das gesamte Ensemble entstehen. Dennoch ist die Schutzwirkung niedriger als bei einem Wohnhaus, das als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist.

Bei Wohnhäusern, die unter Ensemble-Schutz stehen, sind deshalb nur solche Baumaßnahmen steuerlich begünstigt, die zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind.

Beispiel: Das Fachwerkhaus von Landwirt Müller liegt unmittelbar an der Dorfstraße. Die Dorfstraße ist insgesamt als Ensemble dem Denkmalschutz unterworfen. Das Wohnhaus selbst steht jedoch nicht als Einzelbaudenkmal in der Denkmalliste. Steuerbegünstigt sind in diesem Fall lediglich die Baumaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage betreffen. So wäre z.B. der Ersatz der alten Fenster durch neue Holzsprossenfenster oder auch die Erneuerung des Daches mit traditionellen Tonziegeln steuerlich begünstigt, während die Kosten für Baumaßnahmen im inneren Teil des Gebäudes steuerlich nicht abzugsfähig sind.

Ohne Bescheinigung geht nichts!

Steuerlich hängt also viel davon ab, ob die Denkmalbehörde bestimmte Baumaßnahmen als „notwendig“ bescheinigt oder nicht. Hier gibt es in der Praxis einige Spielräume. So wird der eine Denkmalpfleger die Sanierung des Bades noch als eine zur sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich Baumaßnahme ansehen, während ein anderer darin vielleicht schon eine reine Luxusinvestition sieht und die Bescheinigung versagt.

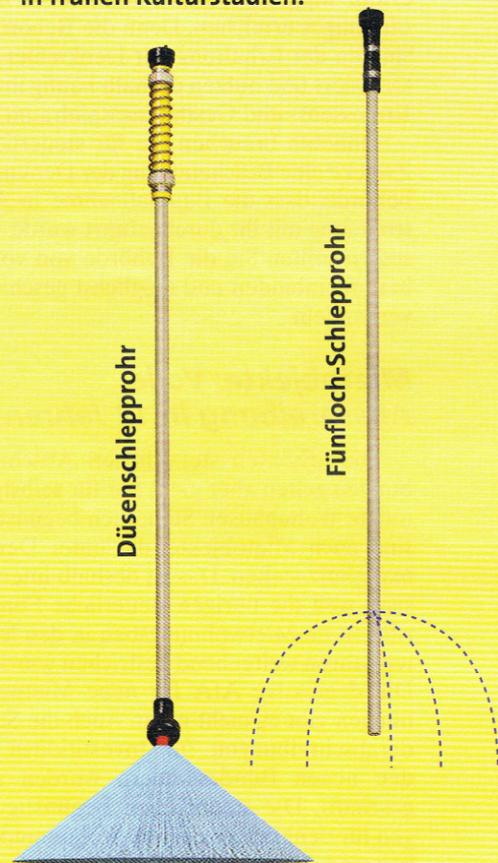
Empfehlung deshalb: Suchen Sie unbedingt schon vor Beginn der Baumaßnahmen den Kontakt mit der Denkmalbehörde. Besprechen Sie vor Ort, welche Baumaßnahmen durchgeführt werden, und ob hierfür eine entsprechende Bescheinigung

Düsen für Flüssigdüngung

Für optimale Ausbringung!



Dreiloch-EXA-Düsen und Sechsloch-ESI-Düsen verringern die Verätzungsgefahr durch große, weiche Tropfen in frühen Kulturstadien.



Bei der Spätdüngung gewährleistet der Einsatz von Schlepprohren eine gute Verteilung und Durchdringung im Bestand und verhindert so Verätzungsschäden.

Informationen im Internet
www.agrotop.com

agrotop
Spray Technology

Tel 094 53/9938-0 · Fax 094 53/9938 45
Internet www.agrotop.com



Steuervorteil bei denkmalgeschütztem Mietobjekt

Position	Denkmalschutz	
	mit	ohne
Mieteinnahmen (220 m ² x 6 €/m ²)	15 840 €	15 840 €
Laufende Kosten (nicht umlagefähig)	-1 200 €	-1 200 €
5 % Zinsen für 200 000 €-Kredit	-10 000 €	-10 000 €
AfA 9 % bzw. 2 % von 250 000 € ¹⁾	-22 500 €	-5 000 €
AfA 2 % von 20 000 € ²⁾	-400 €	-400 €
Steuerlicher Verlust	-18 260 €	-760 €
Steuerersparnis bei 40 % Steuersatz ³⁾	7 304 €	304 €
Liquiditätsüberschuss nach Steuern	11 944 €	4 944 €

¹⁾ Sanierungskosten ²⁾ Anschaffungskosten der Immobilie
³⁾ entspricht einem zu versteuernden Einkommen von ca. 75 000 €

erteilt wird. Im Vorfeld können Sie hier oft einiges erreichen. Denn die Behörden sind an der Erhaltung der Denkmäler interessiert und nutzen deshalb häufig ihren Ermessens- und Gestaltungsspielraum.

Ohnehin brauchen Sie für steuerliche Zwecke eine Bescheinigung der Denkmalbehörde, dass die Baumaßnahme in Abstimmung mit ihr durchgeführt wurde. Insofern sollten Sie die Behörde von vornherein einbinden und möglichst geschickt verhandeln.

Mietobjekte: Volle Abschreibung in 12 Jahren

Die erhöhten steuerlichen Abschreibungen gelten aber nicht nur für selbstgenutzte Wohnhäuser. Steuerlich begünstigt sind auch Mietobjekte, die unter Denkmalschutz stehen. Das ist deshalb interessant, weil die übrigen steuerliche Förderungen im Mietwohnungsbau in den letzten Jahren weitgehend gestrichen wurden. Die degressive AfA für neue Mietwohnungen gibt es nicht mehr. Auch die Sonderabschreibungen für Investitionen in den neuen Bundesländern wurden abgeschafft. Die steuerlichen Begünstigungen für denkmalgeschützte Wohnimmobilien sind dagegen weitgehend erhalten geblieben.

Zwar können Sie bei einem vermieteten Wohnhaus im Prinzip alle Reparatur- oder Erhaltungskosten ohnehin als Werbungskosten steuerlich absetzen. In bestimmten Fällen schieben Fiskus und Gesetzgeber dem jedoch einen Riegel vor. So sind z.B. Reparaturkosten für Mietimmobilien in den ersten drei Jahren nach dem Erwerb steuerlich nur absetzbar, wenn diese insgesamt netto weniger als 15 % der Anschaffungskosten für das Gebäude ausmachen. Sind sie höher, werden sie steuerlich als so genannte „anschaffungsnahe Herstellungskosten“ behandelt. Die Folge: Die Reparaturaufwendungen

müssen mit dem Gebäude auf 50 Jahre abgeschrieben werden, das heißt, sie wirken sich nur mit 2 % pro Jahr steuermindernd aus.

Dasselbe gilt für Erhaltungsaufwendungen, die bei einem Mietobjekt in mehreren Bereichen zu einer Hebung des Wohnstandards führen. Beispiel: Sie erwerben ein altes, völlig abgewohntes Mietobjekt, das erst durch größere Sanierungsaufwendungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt wird. Dann werden die

se Aufwendungen steuerlich u.U. als Herstellungsaufwand gewertet, mit der Folge, dass Sie diese ebenfalls nur mit 2 % pro Jahr steuerlich abschreiben können.

In diesen Fällen können Sie jedoch auf § 7 i EStG zurückgreifen. Dieser gilt speziell für zu Wohnzwecken vermietete Baudenkmäler. Statt die Herstellungsaufwendungen mit nur 2 % abzuschreiben, können Sie in diesem Fall acht Jahre lang

jeweils 9 % und weitere vier Jahre jeweils 7 % steuerlich geltend machen. Im Ergebnis werden die entstandenen Kosten innerhalb von 12 Jahren vollständig steuerlich abgesetzt.

Auch hierzu ein Beispiel: Landwirt Josef Kerner (verheiratet, 2 Kinder) möchte auch für den weichenden Erben ein Immobilienvermögen schaffen. Dabei ist er auf das Angebot eines Bauunternehmers gestoßen. In der nächsten größeren Stadt ist ein sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus zu erwerben. Das Haus, das sich in einem desolaten Zustand befindet und praktisch nicht mehr bewohnbar ist, steht unter Denkmalschutz.

Der geforderte Verkaufspreis orientiert sich im wesentlichen am Bodenrichtwert und beträgt 50 000 € für den Grund und Boden, das Gebäude gibt es für 20 000 € praktisch dazu. Der Bauunternehmer bietet dem Landwirt an, die Immobilie für 250 000 € grundlegend zu sanieren. Die Denkmalschutzbehörde hat zugesagt, über den Sanierungsaufwand eine Bescheinigung nach § 7 i EStG auszustellen.

Wenn Landwirt Kerner das Projekt realisiert, müsste er also insgesamt 320 000 € aufwenden. Ihm stehen etwa 120 000 € Eigenkapital zur Verfügung. Für

Steuervorteile für kulturelle Baudenkmale

Auf manchen Höfen findet man Kulturgüter, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen, wie z.B. eine alte Kapelle oder eine historische Garteneinfriedung. Es handelt sich also um Objekte, die weder eigenen Wohnzwecken noch der Einkommenserzielung dienen. Aufwendungen für solche Objekte werden grundsätzlich als Privatausgaben behandelt, es sei denn, Sie können die steuerlichen Vergünstigungen des Denkmalschutzes nutzen. Auch hierzu wieder ein Beispiel:

Bauer Josef Maier bewirtschaftet im Allgäu einen Einödhof, der insgesamt unter Denkmalschutz steht. Das Wohnhaus ist als Einzelbaudenkmal eingestuft, sämtliche Wirtschaftsgebäude sowie die Einfriedung stehen unter Ensemble-Schutz. Maier hat auf Anraten seines Steuerberaters vor einigen Jahren auf die Nutzungswertbesteuerung für das Wohnhaus verzichtet.

Im Garten des Wohnhauses steht ein wunderschöner Taubenschlag, der ebenfalls dem Hof das Gepräge gibt und deshalb unter Denkmalschutz steht. Der Taubenschlag befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Nach Einholung ei-

nes Kostenvoranschlages für die Sanierung, der sich auf fast 20 000 € beläuft, trägt sich Landwirt Maier mit dem Gedanken, den Taubenschlag weiter verfallen zu lassen. In einem Gespräch mit dem Denkmalpfleger sichert dieser ihm jedoch zu, ihm eine Bescheinigung nach § 10 g EStG auszustellen.

Diese Vorschrift begünstigt Kulturgüter, die weder eigenen Wohnzwecken dienen noch zur Einkommenserzielung genutzt werden. Danach können Aufwendungen zur Erhaltung von eigenen, schutzwürdigen Kulturgütern 10 Jahre lang mit 9 % pro Jahr als Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es muss sich bei dem Kulturgut um ein eingetragenes Baudenkmal handeln,
- das außerdem in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden muss.

Ansonsten gelten steuerlich die gleichen Voraussetzungen wie bei selbstgenutzten Wohnhäusern, die unter Denkmalschutz stehen. Der einzige Unterschied besteht darin, dass das Kulturgut der Öffentlichkeit zugänglich gemacht



Auch eine historische Einfriedung kann unter Denkmalschutz stehen.

den Restbetrag benötigt er ein Bankdarlehen über 200 000 €.

Die steuerlichen Auswirkungen mit und ohne Denkmalschutz zeigt unsere Übersicht. Nach der Sanierung rechnet Landwirt Kerner mit einer monatlichen Miete von 6 €/m². Das ergibt Mieteinnahmen von 15 840 €/Jahr. Davon abgezogen werden die laufenden Kosten in Höhe von 1 200 €/Jahr, die nicht auf den Mieter um-

werden muss, wenn die steuerlichen Vergünstigungen genutzt werden sollen.

In unserem Beispiel ist dies für den historischen Taubenschlag völlig unproblematisch, da dieser ohnehin von der Straße aus vor dem Wohnhaus zu sehen ist und den Gesamteindruck der Anlage wesentlich prägt.

Unter die steuerliche Förderung des § 10 g EStG fallen alle Baudenkmale, die weder eigenen Wohnzwecken noch der Einkommenserzielung dienen. Es kann sich dabei z. B. um Garteneinfriedungen, Gartenhäuser, Brückenbauwerke, Wehrtürme oder z. B. ein Mausoleum handeln.

Auch Parkanlagen und historische Gärten sowie Mobiliar und Kunstsammlungen stehen zum Teil unter Denkmalschutz. Die Aufwendungen zur Erhaltung dieser Kulturgüter können dann nach § 10 g steuerlich begünstigt werden. Allerdings müssen auch diese dann in einem entsprechenden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In der Praxis wird dies ebenfalls am besten mit dem Denkmalpfleger abgesprochen. So reicht z. B. für eine steuerlich begünstigte Parkanlage eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit auf Anfrage oder anlässlich des jährlich stattfindenden Denkmaltages häufig aus.

gelegt werden können. Die Zinsen von 5 % für das aufgenommene Darlehen schlagen mit 10 000 €/Jahr zu Buche.

Aufgrund der Denkmalbescheinigung nach § 7 i EStG kann Kerner die Sanierungskosten für das Zweifamilienhaus in den ersten acht Jahren mit 9 % jährlich absetzen. Es ergibt sich also ein Abschreibungsbetrag von 22 500 € pro Jahr. Dazu kommt die Abschreibung in Höhe von 2 %

auf die Anschaffungskosten des Gebäudes (2 % von 20 000 € = 400 €/Jahr).

Unter Berücksichtigung der erhöhten Abschreibung ergibt sich ein steuerlicher Verlust in Höhe von 18 260 €. Bei einem persönlichen Steuersatz von 40 % resultiert daraus eine Steuerersparnis von immerhin rund 7 300 € (Einkommensteuer einschließlich Kirchensteuer und Soli). Ohne die Bescheinigung könnte Landwirt Kerner dagegen auch die Sanierungsaufwendungen in Höhe von 250 000 € nur mit 2 % pro Jahr abschreiben. Die Abschreibung wäre um 17 500 € niedriger, die Steuerersparnis würde um 7 000 € schrumpfen und wäre praktisch nicht mehr der Rede wert.

Zwar verringern sich die steuerlichen Effekte in den Folgejahren, wenn Kerner das Bankdarlehen zunehmend tilgt und deshalb weniger Zinsen bezahlen muss. Trotzdem ist der steuerliche Effekt der Denkmalschutz-Förderung enorm. Der Landwirt hätte in den ersten Jahren einen Liquiditätsüberschuss von mehr als 10 000 € pro Jahr zur Verfügung, den er z. B. für eine beschleunigte Tilgung der Kredite nutzen könnte.

Wir halten fest

Für viele landwirtschaftliche Wohnhäuser, die unter Denkmalschutz stehen, haben die Besitzer inzwischen die so genannte Nutzungswertbesteuerung abgewählt. Trotzdem gibt es für diese Häuser steuerliche Vergünstigungen, die Sie vor allem bei größeren Sanierungsmaßnahmen nutzen können. Sofern eine entsprechende Bescheinigung der Denkmalbehörde vorliegt, können Sie Aufwendungen für ein selbstgenutztes Wohnhaus mit bis zu 9 % pro Jahr wie Sonderausgaben steuerlich geltend machen, und das 10 Jahre lang. Auch für Mietobjekte, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es interessante steuerliche Erleichterungen.

Fliegl
AGRARTECHNIK

Power für Profis!

Volle Kontrolle!



NEU!



Fliegl-Streuwerk-System »Vario 2009«

- Automatisch geregeltes Streuwerk-System für Dungstreuer mit Abschiebeteknik
- Drehmoment wird elektronisch an der Antriebswelle gemessen
- Serienmäßig umschaltbar auf Load-Sensing und Konstant-Ölstrom
- Beleuchtete Visualisierung mit 5,8" (14,5 cm) Display.

Telefon +49 (0) 86 31/307-190
Telefax +49 (0) 86 31/307-555
E-Mail: toeing@fliegl.com

www.fliegl.com

Fliegl Agrartechnik GmbH
Söderbergstraße 5, D-84513 Töging