

Merkblatt

Steuererleichterung gem. §§ 7i, 10f, 10g und 11b Einkommensteuergesetz (EStG) bei Baumaßnahmen an Kulturdenkmalen

I. Voraussetzungen

Vor Beginn der Maßnahmen sind folgende Schritte erforderlich:

1. **Klärung der Baudenkmal-Eigenschaft** gemäß § 2 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale von Schleswig-Holstein (DSchG) vom 30. Dezember 2014 (gültig ab 30. Januar 2015) und
2. **detaillierte Abstimmung der Baumaßnahmen** mit dem Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Wall 47/51, 24103 Kiel.

1. Eigengenutztes Baudenkmal

§ 10f Abs. 1 EStG ermöglicht die Verteilung von Aufwendungen für eine Baumaßnahme (Herstellungskosten¹ oder nachträgliche Anschaffungskosten²) auf einen Zeitraum von 10 Jahren zu jeweils 9 v. H. der Aufwendungen.

10f Abs. 2 EStG ermöglicht auch die Verteilung von Erhaltungsaufwand³ auf einen Zeitraum von 10 Jahren.

¹ Herstellungskosten liegen zum Beispiel vor, wenn das Gebäude durch die Baumaßnahmen wesentlich in seiner Substanz vermehrt oder über seinen bisherigen Zustand hinaus deutlich verbessert wird.

² Nachträgliche Anschaffungskosten sind Aufwendungen, die nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsaktes durchgeführt werden, um das Gebäude in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

³ Es handelt sich um Aufwendungen für die laufende Instandsetzung des Gebäudes sowie für die Erneuerung von bereits in den Herstellungskosten enthaltenen Teilen (z.B. Fenster), Einrichtungen und Anlagen.

2. Erzielung von Einkünften dienendes Baudenkmal

Gemäß **§ 7i EStG** können Herstellungskosten / nachträgliche Anschaffungskosten bis zu 9 v. H. in den ersten 8 Jahren und 7 v. H. in den darauf folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.

Es muss sich um eine Baumaßnahme handeln, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich ist.

Nach **§ 11b EStG** i.V.m. § 4 Abs. 8 EStG ist auch die Verteilung von Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre zulässig.

3. Kulturgüter, die weder eigen genutzt sind noch der Erzielung von Einkünften dienen

§ 10g EStG ermöglicht die Verteilung von Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen an eigenen schutzwürdigen Kulturgütern auf 10 Jahre ab dem Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme zu jeweils 9 v. H. der Aufwendungen.

Kulturgüter im Sinne dieser Vorschrift können Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind, oder auch Mobiliar, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken sowie Archive sein. Die Voraussetzungen für diese Vergünstigung werden im § 10g EStG erläutert. Im Zweifelsfall erkundigen Sie sich danach bei dem für Sie zuständigen Finanzamt.

Sofern die erforderliche, rechtzeitige Abstimmung erfolgt ist, erteilt das Landesamt für Denkmalpflege nach Abschluss und Prüfung der Baumaßnahme eine Bescheinigung über die durchgeführten Maßnahmen.

Erkundigen Sie sich bitte rechtzeitig bei Ihrem steuerlichen Berater bzw. beim zuständigen Finanzamt, mit welchen Steuervorteilen Sie in Ihrem Falle rechnen können.

II. Nachweis der entstandenen Herstellungskosten bzw. des Erhaltungsaufwandes

Der Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Leistungen an ihn erbracht worden sind und welches Entgelt er dafür leisten musste. Für die Ausstellung der Bescheinigung gem. §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG benötigt das Landesamt für Denkmalpflege prüfbare Unterlagen. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

1. Es ist das beigefügte Antragsformular zu verwenden.
2. Die vollständigen Originalrechnungen sind (möglichst alphabetisch) nach Firmen zu ordnen. Mehrere Einzelrechnungen von Firmen sind außerdem noch nach Datum zu ordnen. Die Rechnungen sind fortlaufend durchnummerieren (die Originalbelege werden nach Prüfung zurückgegeben). Es ist eine Aufstellung der Rechnungen nach dem Muster der Ziffer 5 (S.2) des Antragsformulars beizufügen, in der die lfd. Nummer, Firma und Kurzbezeichnung von Leistung und Gegenstand, Rechnungsdatum, Rechnungsbetrag in EURO und Raum für den Vermerk des Prüfers enthalten sein muss.
3. Jede Einzelrechnung ist in der Liste aufzuführen. "Rechnungs-Pakete", in denen mehrere Rechnungen, Kassenzettel o. ä. zusammengefasst sind, können nicht anerkannt werden.
4. Die Rechnungsbeträge sind entweder stets als Nettobeträge (ohne) oder stets als Bruttobeträge (mit Mehrwertsteuer) aufzuführen. Die erteilte Bescheinigung wird dann einen Hinweis enthalten, ob es sich um Netto- oder Bruttobeträge handelt.
5. Ist **vor Maßnahmenbeginn** festgelegt worden, dass nur für Teile der Baumaßnahme die Voraussetzung für die Absetzbarkeit nach den §§ 7i, 10f und 11b, 10g EStG gegeben sind, kann auf die Aufstellung für die nicht absetzbaren Teile verzichtet werden. Im Einzelfall ist auch eine andere Art der Aufteilung der Kostenanteile (z. B. über m³ umbauten Raum, Nutzflächenanteile o. a.) in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege möglich.
6. Abschlagsrechnungen können ohne die zugehörigen Schlussrechnungen mit genauer Auflistung der erbrachten Leistungen nicht anerkannt werden, weil eine Prüfung der Einzelleistungen nicht möglich ist. Sie brauchen deshalb auch nicht in der Liste aufgeführt zu werden.
7. Es dürfen nur die Beträge eingesetzt werden, die auch tatsächlich angefallen sind. In Anspruch genommene Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge sind kostenmindernd zu berücksichtigen.
8. Genehmigungs- und Prüfgebühren werden den jeweiligen Kosten zugeschlagen. Abweichend von Ziffer 2 können hier Fotokopien der Baugenehmigung bzw. der Bescheide zur Einsichtnahme vorgelegt werden.

9. Kostenvoranschläge, auch wenn darauf schon Zahlungen geleistet worden sind, können nicht anerkannt werden. Hier wird in jedem Fall die Schlussrechnung benötigt.
10. Kassenzettel, z.B. von Bau- und Verbrauchermärkten, können nur anerkannt werden, wenn Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennbar sind.
11. Hat der Bauherr eine pauschale Vergütung geleistet (z.B. an einen Generalübernehmer), muss er diese in nachprüfbarer Weise auf die jeweiligen Leistungen aufteilen. Das kann so geschehen, dass der Bauherr den Generalübernehmer o. ä. veranlasst, die Originalrechnungen der Lieferanten und Subunternehmer gem. Ziffer 2 vorzulegen und aufzulisten. Ein angemessener Zuschlag für Wagnis und Gewinn des Generalübernehmers kann ebenfalls anerkannt werden. Soweit der Generalübernehmer Leistungen selbst ausgeführt hat, ist hierfür eine Aufstellung mit den Massen, der Leistungsbeschreibung, den Einheitspreisen und sich daraus ergebenden Gesamtkosten für die von ihm ausgeführten Leistungen vorzulegen. Die Einheitspreise dürfen jedoch keinen Anteil enthalten, sofern dieser bereits in der Aufstellung der Einzelrechnungen von Lieferanten enthalten ist. Es kann auch eine Einsicht in die Originalkalkulation erforderlich werden.
12. Für Pauschalrechnungen (häufig z. B. bei Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten üblich) ist das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zu Grunde liegt, zu Einsichtnahme vorzulegen. Auch hier kann die Einsichtnahme in die Originalkalkulation erforderlich werden.
13. Sofern Funktionsträgergebühren zu den getätigten Aufwendungen gehören, ist nur der Anteil begünstigt; der nach den Feststellungen der Finanzbehörden (Abschnitt 160 Abs. 3 Nr. (2) Einkommensteuer-Richtlinien) zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Abs.1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.
14. Unter Ziffer 6 des Antrages (Seite 4) sind alle Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln (kommunale Mittel, Landes- oder Bundesmittel), die der Bauherr erhalten hat, aufzulisten. Die Summe dieser Mittel ist von der Summe der Rechnungen abzuziehen.
Hierzu gehören **alle verlorenen Zuwendungen**. Rückzahlbare, zinslose oder zinsgünstige Darlehen brauchen nicht aufgeführt zu werden.

III. Nicht anrechenbare Aufwendungen

Vorsorglich weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen keine Herstellungskosten sind und daher **nicht** im Rahmen der Vergünstigungen gem. §§ 7i, 10f und 11b EStG berücksichtigt werden (keine abschließende Aufzählung):

1. Kaufpreis für das Baudenkmal und Grundstück einschl. der Nebenkosten (z.B. Notargebühren für die Eintragung in das Grundbuch); Vermessungskosten, Anwalts- und Notarkosten;
2. Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren;
3. Zinsen, Damnum;
4. Ablösung von Einstellplätzen
5. Kanalanschlussgebühren und Beiträge für sonstige Anlagen außerhalb des Grundstücks, wie Strom, Gas, Wärme und Wasser;
6. Sauna, Bar, Schwimmbecken u. ä.;
7. Aufwendungen für den Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens sofern bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist;
8. Empfangsanlagen für Radio/TV, Telefon und Internet, soweit sie über die Grundausstattung hinausgehen;

9. Sicherheitsanlagen, soweit sie nicht aufgrund des besonderen denkmalpflegerischen Wertes der wandfesten Ausstattung unverzichtbar sind;
10. Kosten für bewegliche Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Regale, aber auch Leuchten, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden, Waschmaschinen etc.);
11. Einbaumöbel; hierzu gehören auch Küchenmöbel mit Ausnahme eines Herdes und einer Spüle einschl. Unterschrank in Standardausführung (Pauschale € 3.000,-). Sonderausstattung wie Mikrowellenherde usw. können nicht anerkannt werden;
12. Anschaffungskosten für Geräte, Maschinen, Leitern, Werkzeug usw.;
13. Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden (z.B. Bauwesenversicherung);
14. Aufwendungen für Außenanlagen wie z.B. Hofbefestigungen, Rasenanlagen, Blumen, Ziersträucher und Bäume, auch wenn diesen Außenanlagen Baudenkmalqualität zukommt. Etwas anderes kommt nur in Betracht, wenn die Aufwendungen für die Anlagen zu den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder zum Erhaltungsaufwand des Gebäudes gehören. Diese Prüfung obliegt den Finanzbehörden.
15. Anteilige Umsatzsteuer der nicht anerkannten Aufwendungen, sofern gem. III. Ziffer 4;
16. Wert der eigenen Arbeitsleistung;
17. Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, z. B. Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine denkmalgemäße Nutzung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten, z.B. des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.

Die Aufwendungen zu Ziffer III, die im Rahmen der Vergünstigungen gem. §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG nicht berücksichtigt werden dürfen, können teilweise anderweitig steuerlich geltend gemacht werden. Lassen Sie sich von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt entsprechend beraten. Im beschränkten Umfang sind Abschreibungsvergünstigungen auch für Anschaffungskosten zulässig (§ 7i Abs. 1 Satz 5 EStG - "Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsaktes").

IV. Gebühren

Das Bescheinigungsverfahren ist gem. „Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren“ vom 11. November 2002 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVöBl.) Schleswig-Holstein Nr. 13/2002) gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr beträgt 0,25 % der Bescheinigungssumme, mindestens jedoch € 25,00 je Bescheinigung. Die Gebührenpflicht entsteht mit dem Antragseingang. Der Gebührenbescheid wird mit der Bescheinigung zugestellt.