

### Steuererleichterungen: Stand 2004

#### 1. Erleichterungen bei der Einkommenssteuer

##### 1.1 Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

Bei einem inländischen Baudenkmal kann der Eigentümer nach § 7 i EStG von den Herstellungskosten unter folgenden Voraussetzungen ab Beendigung der Maßnahme erhöhte Absetzungen vornehmen:

- das Baudenkmal muss selbst eine Einkunftsquelle oder Teil einer solchen sein, aus der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständiger Arbeit, nichtselbständiger Arbeit oder Vermietung und Verpachtung fließen;
- die Baumaßnahmen müssen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sein;
- die Maßnahmen müssen vor Beginn mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt sein, die nach Durchführung und Prüfung der vom Eigentümer vorzulegenden Nachweise eine Bescheinigung erteilt, an die das Finanzamt hinsichtlich der denkmalrechtlichen Angaben gebunden ist.

Herstellungskosten liegen vor, wenn ein Gebäude in seiner Substanz vermehrt oder seine nutzbare Fläche vergrößert wird oder wenn nachträglich bisher nicht vorhandene Bestandteile eingebaut werden.

Anschaffungskosten für ein Baudenkmal sind nicht begünstigt, wohl aber die nach Abschluss des Kaufvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsakts als Herstellungskosten zu behandelnden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen.

Sinnvoll ist eine Nutzung, wenn sie eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet, also denkmalpflegerisch vertretbar und wünschenswert ist. Luxusaufwendungen, die nicht durch die Eigenart des Baudenkmal zwingend gefordert sind, werden nicht anerkannt. Bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, der kein Baudenkmal, aber Teil einer denkmalgeschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage (Ensemble) ist, sind nur Baumaßnahmen begünstigt, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes erforderlich sind, nicht aber Aufwendungen für eine sinnvolle Nutzung. Die „Bescheinigungsbehörde“ hat darüber zu entscheiden, ob das Gebäude oder der Gebäudeteil Baudenkmal oder Teil einer Gesamtanlage ist, ob die beabsichtigten und durchgeführten Arbeiten denkmalpflegerisch erforderlich waren und die Nutzung der Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleisten. Die Finanzverwaltung entscheidet, ob im Einzelfall die Arbeiten als „Herstellen“ oder „Erhalten“ im steuerrechtlichen Sinn anzusehen sind und bei welcher Einkunftsart und ab wann die erhöhten Absetzungen erfolgen können. Zuschüsse mindern die begünstigten Aufwendungen.

Die erhöhten Absetzungen betragen – statt einer normalen AfA von 2,5 v. H. –

- jährlich 10 v. H., wenn die Maßnahme vor dem 31. 12. 2003 begonnen wurde,
- im Jahr der Beendigung der Baumaßnahme und in den folgenden 7 Jahren 9 v. H. und in den folgenden 4 Jahren jeweils 7 v. H. der Herstellungskosten, wenn mit der Maßnahme nach dem 31. 12. 2003 begonnen wurde.

Die erhöhten Absetzungen stellen eine wertvolle Finanzierungshilfe für den Eigentümer dar. Die Begünstigung von nach Erwerb des Baudenkmal getätigten Aufwendungen erweist sich bei einem

## Tipps und Ratschläge

in schlechtem Zustand befindlichen Baudenkmal als besonders vorteilhaft.

### 1.2 Zeitliche Verteilung von Erhaltungsaufwand

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die – unabhängig von ihrer Höhe – Erhaltungsaufwand darstellen, können nach § 11 b EStG – unter denselben Voraussetzungen, die für die Begünstigung von Herstellungskosten nach § 7 i EStG gelten – gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Wegen der Einkommensteuerprogression kann ein solches Wahlrecht vor allem bei schwankender Einkommenshöhe vorteilhaft sein.

### 1.3 Das eigenbewohnte Baudenkmal

Erforderliche Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen für die eigene Wohnung in einem Baudenkmal oder in einem zu einer geschützten Gebäudegruppe gehörenden Gebäude, welche die Voraussetzungen der §§ 7 i bzw. 11 b EStG erfüllen, können nach § 10 f EStG wie Sonderausgaben abgezogen werden, und zwar Herstellungskosten mit

- 10 v. H. des begünstigten Aufwands jährlich, wenn mit der Baumaßnahme vor dem 31. 12. 2003 begonnen wurde,
- 9 v. H. des begünstigten Aufwands jährlich, wenn mit der Maßnahme nach dem 31. 12. 2003 begonnen wurde.

Bei Erhaltungsaufwendungen hängt die Höhe des Abzugsbetrags davon ab, ob sie vor oder nach dem 31. 12. 2003 verursacht wurden, also entstanden sind.

Es gilt jedoch eine Begrenzung auf ein Objekt je Steuerpflichtigen, bzw. zwei bei Ehegatten.

Selbstgenutzte Eigentümer- oder Altenteilerwohnungen in einem Baudenkmal, das bereits im

## Tipps und Ratschläge

Jahr 1986 zu einem land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehörte, können über den 31. 12. 1998 hinaus im Betriebsvermögen verbleiben und mit ihrem Nutzungswert (Bruttomietverfahren) besteuert werden, solange der Eigentümer nicht unwiderruflich für die Privatgutlösung optiert. Auf solche Wohnungen im Betriebsvermögen sind die §§ 7 i und 11 b EStG anwendbar. Ein bisher nach § 13 a EStG besteuert Landwirt muss jedoch zur Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 1 oder Abs. 3 EStG übergehen.

### 1.4 Schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Seit 1. 1. 1992 ermöglicht § 10 g EStG für Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen einen Abzug wie Sonderausgaben für folgende, zum Privatvermögen und zu keiner Einkunftsart gehörenden Kulturgüter:

- Baudenkmale bzw. Gebäude einer geschützten Gebäudegruppe
- gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen (z. B. historische Gärten und Parks, Brücken, Befestigungen, Ruinen, Bodendenkmäler u. a.)
- Mobilien, Kunstgegenstände, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken und Archive,

wenn sie mindestens in zwanzigjährigem Familienbesitz oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturguts bzw. national wertvoller Archive eingetragen sind. Weitere Voraussetzungen sind

- die Zugänglichkeit für die wissenschaftliche Forschung oder die Öffentlichkeit im zumutbaren Umfang
- die Unterschutzstellung vor Beginn der Maßnahmen
- die Erforderlichkeit der Maßnahmen

## Tipps und Ratschläge

- die vorherige Abstimmung mit der zuständigen Bescheinigungsbehörde
- die Einholung einer Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt.

Zuschüsse mindern den begünstigten Aufwand.

Die Abzugsbeträge belaufen sich bei Herstellungskosten auf jährlich 10 bzw. 9 v.H. der begünstigten Aufwendungen, je nach dem Beginn der Maßnahme vor oder nach dem 31. 12. 2003 bzw. der Entstehung der Erhaltungsaufwendungen vor oder nach dem 31. 12. 2003.

Für die einzelnen Gruppen von Kulturgütern können verschiedene Behörden bescheinigungsberechtigt sein.

(Zum Thema Steuervorteile wird auch verwiesen auf das Buch von Rudolf Kleeberg/Wolfgang Eberl: „Kulturgüter in Privatbesitz“, Verlag Recht und Wirtschaft GmbH, Heidelberg, 2. Auflage, 2001)

### 2. Berücksichtigung bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes vom 27. 2. 1997 (Bundesgesetzblatt I, S. 378) bleiben steuerfrei:

Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken und Archive

- a) mit 60 v.H. ihres Wertes, wenn die Erhaltung dieser Gegenstände wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt, die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Gegenstände in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang den Zwecken der Forschung oder der Volksbildung nutzbar gemacht sind oder werden,

## Tipps und Ratschläge

- b) in vollem Umfang, wenn die Voraussetzungen des Buchstabens a) erfüllt sind und ferner
  - aa) der Steuerpflichtige bereit ist, die Gegenstände den geltenden Bestimmungen der Denkmalpflege zu unterstellen,
  - bb) die Gegenstände sich seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie befinden oder in dem Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder national wertvoller Archive nach dem Gesetz zum Schutz deutschen Kulturgutes gegen Abwanderung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 224-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel II Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 4 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 914), eingetragen sind.

Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn die Gegenstände innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraums entfallen.

Verbindlichkeiten im wirtschaftlichen Zusammenhang mit ganz oder teilweise steuerfreien Vermögenswerten sind nicht bzw. nur teilweise abzugsfähig. Es besteht jedoch ein Wahlrecht, auf die Steuerfreiheit zu verzichten und den vollen Schuldabzug geltend zu machen (§ 13 Abs. 3 ErbStG).

### 3. Erlass der Grundsteuer

Nach § 32 des Grundsteuergesetzes vom 7. 8. 1973 (Bundesgesetzblatt I, S. 965) ist die Grundsteuer zu erlassen:

1. für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für

## Tipps und Ratschläge

- Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Bei Park- oder Gartenanlagen von geschichtlichem Wert ist der Erlass von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass sie in dem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich gemacht sind;
2. für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen.

Ist der Rohertrag für Grundbesitz, in dessen Gebäude Gegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung, insbesondere Sammlungen oder Bibliotheken, dem Zweck der Forschung oder Volksbildung nutzbar gemacht sind, so ist von der Grundsteuer der Hundertsatz zu erlassen, um den der Rohertrag gemindert ist. Das gilt nur, wenn die wissenschaftliche, künstlerische oder geschichtliche Bedeutung der untergebrachten Gegenstände durch die Landesregierung oder die von ihr beauftragte Stelle anerkannt ist.

Die Grundsteuer wird nur auf Antrag erlassen, der bis spätestens 31. März des folgenden Jahres mit Nachweisen bei der zuständigen Gemeindeverwaltung einzureichen ist (§ 34 GrStG).

### Aus:

Kursbuch Denkmalschutz.

Hrsg. vom Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz.

Bühl/Baden (5. Auflage) 2004, S.40-46.