

Landkreis Vorpommern-Rügen

untere Denkmalschutzbehörde



Informationsblatt zur Inanspruchnahme steuerlicher Begünstigungen gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG für Baudenkmale

Gemäß §§ 7i, 10f, 11b des Einkommensteuergesetzes (EStG) kann der Steuerpflichtige bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, das ein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) ist, für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und vor ihrer Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde (uDSchB) abgestimmt worden sind, steuerliche Abschreibungen geltend machen.

Bei Gebäuden, die allein kein Baudenkmal sind aber innerhalb eines Denkmalbereiches nach § 2 Abs. 3 DSchG M-V liegen, können Aufwendungen an der Gebäudehülle bescheinigt werden, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereiches erforderlich sind.

In den Fällen des § 7i EStG können im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und den folgenden sieben Jahren bis zu 9 von Hundert und den nochmals folgenden 4 Jahren bis zu 7 von Hundert der bescheinigten Summe abgesetzt werden. In den Fällen des § 10f EStG sind es im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und den folgenden neun Jahren bis zu 9 von Hundert.

Die Anträge werden gemäß der Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes bei Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen für Baudenkmale vom 08. Oktober 2015 (Amtsblatt M-V, S. 665) - nachfolgend Bescheinigungsrichtlinien - bearbeitet.

Inhalt

1. Was kann in der Regel nicht steuerlich begünstigt werden?
2. Voraussetzungen zur Erlangung der Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b
3. Erforderliche Unterlagen
4. Wozu eine vorläufige Bescheinigung zur steuerlichen Begünstigung?
5. Bauträger- und ähnliche Modelle
6. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt
7. Gebühren
8. Hinweis zur Gültigkeit
9. Literaturempfehlung

1. Was kann in der Regel nicht steuerlich begünstigt werden?

Gruppe	Beispiele	Ausnahmen
Anschaffungs-(neben)kosten	Kaufpreis, Makler- und Notargebühren, Gutachten, Grund-bucheintrag, Grunderwerbssteuer	- keine -
Finanzierungskosten	Darlehen, Kredite & deren Zinsen, Gebühren	- keine -
Vermarktungskosten	Inserate, Plakate, geschäftliche Übernachtungen	- keine -
Entkernung		- keine -
Neubauteile	als Folge von Entkernungen oder im Anschluss/Umgangriff des Baudenkmal (z. B. Aufstockung, Anbau)	- keine -
unentgeltliche Leistungen	Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfen	Nur Material, Arbeitsmittel und Schutzbekleidung können ggf. begünstigungsfähig sein
Außenanlagen (die ggf. selbständige Wirtschaftsgüter darstellen)	Einfriedungen, Garagen, Carports, Parkplätze, Wäscheplätze, Müllbehälteranlagen, Zuwegungen, Kinderspielplätze	Wenn sie im Sinne des § 2 Abs. 2 DSchG M-V zum Denkmal gehören und auf der Kreisdenkmalliste eingetragen sind
Außenanlagen	Zuwegungen, Flucht- und Rettungswege	Wenn andere gesetzliche Bestimmung (z.B. Landesbauordnung) solche Ausstattungen zwingend vorschreiben
Inneneinrichtungen (Anschlüsse und Kabelverlegung können ggf. bescheinigt werden)	Fahrstuhl, Sauna, Schwimmbad, Briefkästen, Telefonanlagen, Alarm- und Gegensprechanlagen, HiFi-, TV-, Video- und SAT-Anlagen, Lampen, Spiegel, Handtuchhalter usw.	Wenn andere gesetzliche Bestimmung (z.B. Landesbauordnung) solche Ausstattungen zwingend vorschreiben
historische Inneneinrichtung	Möbel, Spiegel, Beschläge usw.	Wenn sie im Sinne des § 2 Abs. 2 DSchG M-V zum Denkmal gehören und auf der Kreisdenkmalliste eingetragen sind
Rekonstruktion eines verloren gegangenen oder beseitigten Denkmals		- keine -

Gruppe	Beispiele	Ausnahmen
sekundäre Heizungsanlage	Kamine, Öfen u.a. Feuerstätten	Wenn die primäre Heizungsanlage nicht mehr sanierungsfähig oder aus anderen Gründen nicht mehr zumutbar ist

ACHTUNG: Diese Liste ist keine abschließende Aufzählung.

2. Voraussetzungen zur Erlangung der Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b

Ist nur eine der nachstehenden Voraussetzungen nicht erfüllt, kann keine positive Bescheinigung ausgestellt werden:

- Die Maßnahme muss vor Baubeginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen im steuerlichen Sinne abgestimmt worden sein. Diese Abstimmung kann nicht nachgeholt werden, sobald mit der Maßnahme begonnen wurde. Fehlt diese Abstimmung, ist eine steuerliche Begünstigung generell nicht mehr möglich. Wird die Maßnahme während ihrer Durchführung geändert, z.B. aufgrund neuer Erkenntnisse oder Probleme, so ist eine erneute Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erforderlich
- Das Gebäude bzw. die Baulichkeit muss ein Denkmal sein. D.h. es muss die Eigenschaften eines Denkmals gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V erfüllen und auch vor Maßnahmenbeginn bereits erfüllt haben.
- Das Gebäude bzw. die Baulichkeit muss auch danach noch ein Denkmal sein und bleiben (beziehungsweise im Denkmalbereich das Erscheinungsbild desselben nicht nachhaltig stören). Sind nach Abschluss der Baumaßnahme und zeitlich darüber hinaus durch spätere Maßnahmen die Eigenschaften eines Denkmals gemäß § 2 Abs. 2 DSchG M-V nicht mehr gegeben, erfolgt von Amts wegen die Streichung von der Kreisdenkmalliste und das zuständige Finanzamt wird hierüber informiert. Sämtliche denkmalbezogenen Begünstigungen entfallen dann ab dem Folgejahr.
- Das Denkmal muss mit Beginn der Maßnahme im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen. Hierbei gilt das Datum des rechtswirksamen Abschlusses eines obligatorischen Erwerbsvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsakts, z.B. auch der Nachweis einer Erbschaft.
- Alle Rechnungs- und Zahlungsbelege müssen auf den Eigentümer des Baudenkmals ausgestellt sein. Im Falle eines Generalübernehmers müssen nur dessen Rechnungen auf den Eigentümer ausgestellt sein.
- Die Maßnahme muss dem unmittelbaren Erhalt der originalen denkmalgeschützten Bausubstanz dienen ... oder ...
- ... die Maßnahme muss für die sinnvolle Nutzung zwingend erforderlich sein und dadurch zur dauerhaften Erhaltung des Denkmals dienen.
- Die Maßnahme muss vor Baubeginn von der zuständigen Behörde genehmigt worden sein. In der Regel ist dies eine Baugenehmigung oder eine denkmalrechtliche Genehmigung. Nicht alles, was genehmigt worden ist, kann auch steuerlich begünstigt werden.

3. Erforderliche Unterlagen

- Antragsformular
- Abstimmungen mit der UDSchB
- Alle erforderlichen Genehmigungen
- Schlussrechnungen und Kassenbelege im Original und entsprechend der Kostenaufstellung geordnet und beschriftet (Abschlagsrechnungen, Angebote sowie jegliche Kopien werden nicht anerkannt)
- Kostenaufstellung
- Kontoauszüge (ggf. andere Zahlungsnachweise) sind an die jeweilige Schlussrechnung zu heften (fehlen die Zahlungsnachweise werden ausnahmslos alle Skonti, Rabatte und sonstige Nachlässe als gezogen heraus gerechnet)
- Vollmacht des Eigentümers/Bauherrn

Mustervordrucke finden Sie auf unserer Internetseite unter <http://www.lk-vr.de/Kreisportrait/Denkmale/Informationen-Formulare>. Nach erfolgter Prüfung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

4. Wozu eine vorläufige Bescheinigung zur steuerlichen Begünstigung?

Wie der Name schon sagt, ist dies keine endgültige Bescheinigung. Sie müssen nach Abschluss der Baumaßnahme einen Antrag zur endgültigen Prüfung einreichen, wenn sie die steuerlichen Begünstigungen in Anspruch nehmen wollen. Sie müssen zum Antrag nur folgende Unterlagen einreichen:

- Antragsformular
- Alle erforderlichen Genehmigungen. Sofern diese noch nicht vorliegen ist zumindest die Denkmalpflegerische Zielstellung (DZ) mit der Bestätigung durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in Schwerin beizufügen.
- Tabellarische Aufstellung der geplanten Maßnahmen
- Vollmacht des Eigentümers/Bauherrn

Die vorläufige Bescheinigung stellt die umfangreichste Form der vorherigen steuerlichen Abstimmung dar. Sie wird gerne von Bauträgern und Generalübernehmern beantragt. Auch bei größeren und langjährigen Maßnahmen ist sie empfehlenswert. Für kurzfristige und kleine Maßnahmen reicht i.d.R. die einfache Abstimmung in Schriftform.

5. Bauträger- und ähnliche Modelle

Sollten Sie einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben, sind Sie vermutlich nicht im Besitz von Originalrechnungen der bauausführenden Firmen. In diesem Fall können Sie den Bauträger um die Vorlage der o.g. genannten Unterlagen bitten. Sie können auch den Bauträger zur entsprechenden Antragstellung gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG bevollmächtigen. Für den möglichen Fall der Bauträgerinsolvenz empfiehlt es sich, entsprechende Rechte im Vorhinein vertraglich zu vereinbaren.

Zur Prüfung der erbrachten Leistungen sind die Originalrechnungen der beteiligten Handwerker, Subunternehmer oder Lieferanten erforderlich. Diese müssen auf den Bauträger/Generalübernehmer ausgestellt sein. Sobald feststeht, wieviel Prozent der tatsächlich aufgewendeten Gelder bescheinigungsfähig sind, wird diese Prozentzahl auf den in Ihrem Kaufvertrag festgeschriebenen Anteil der geschätzten AfA-fähigen Sanierungskosten übertragen. Jene Anteile Ihres Kaufpreises, die auf den Erwerb von Grund, Boden, Bausubstanz, Stellplatz usw. entfallen, werden generell nicht steuerlich begünstigt.

6. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt

Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 des Einkommensteuergesetzes oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

7. Gebühren

Gemäß den Bescheinigungsrichtlinien, Kapitel 9, ist die Erarbeitung der endgültige Bescheinigung zur steuerlichen Begünstigung gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der zur Bescheinigung beantragten Summe (brutto) mit dem Schema:

beantragte Summe in Euro (brutto) bis...	Gebühr in Euro
2.500	50
25.000	75
50.000	100
250.000	500
500.000	1.000
je weitere 500.000	+ 500

Die vorläufige Bescheinigung beziehungsweise die schriftliche Zusicherung zur vorherigen steuerlichen Abstimmung ist gebührenfrei.

8. Hinweis zur Gültigkeit:

Dieses Informationsblatt gilt nur für den Landkreis Vorpommern-Rügen. Maßgebend ist allein der Inhalt der Bescheinigungsrichtlinien. Für weitere Fragen stehen Ihnen unsere zuständigen Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

9. Literaturempfehlung:

- Dr. Dieter J. Martin, Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Kommentar mit Hinweisen zum Steuerrecht und den Fördermöglichkeiten, Wiesbaden 2007.
- Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Denkmäler im Privateigentum - Hilfe durch Steuererleichterung, Rheinbach 2012.