

Merkblatt

zu den wichtigsten Steuervergünstigungen bei Berliner Denkmälern

Stand: März 2006

A Einkommensteuer

Das Einkommensteuerrecht bietet mehrere Möglichkeiten, die Steuerschuld im Zusammenhang mit der Erhaltung von Denkmälern zu mindern.

1. Wie bei allen Gebäuden, die der Erzielung von Einkünften dienen, kann auch bei Baudenkmalen von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten (ohne Kosten für Grund und Boden) der jährliche Wertverlust nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz (EStG) steuermindernd abgesetzt werden. Die Absetzung für Abnutzung (AfA) beträgt bei Wohngebäuden regelmäßig 2 % bzw. 2,5 % jährlich (lineare AfA).
2. Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die zur Erhaltung eines Baudenkmals oder seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, und bestimmte in Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen stehende Anschaffungskosten können - abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 EStG - nach § 7 i EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten erhöht abgesetzt werden.

Bei einem Gebäude (oder einem Gebäudeteil), das für sich allein nicht die Eigenschaft eines Baudenkmals erfüllt, aber als Teil eines Denkmalbereichs geschützt ist, können die erhöhten Abschreibungen für Baumaßnahmen beansprucht werden, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten Erscheinungsbildes erforderlich sind (§ 7 i Abs. 1 S. 4 EStG).

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind.

3. Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalen, die nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind, können - statt der Geltendmachung im Jahr der Zahlung - gem. § 11 b EStG auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Dies gilt sinngemäß auch bei Gebäuden, die lediglich wegen ihrer Zugehörigkeit zu einem Denkmalbereich geschützt sind.
4. Bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmal sind Herstellungs- und Erhaltungsaufwand nach § 10 f EStG wie Sonderausgaben im Jahr des Abschlusses der Maßnahmen und in den folgenden neuen Jahren jeweils bis zu 9 % absetzbar, wenn die Voraussetzungen des § 7 i EStG vorliegen und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage des § 10 e EStG einbezogen wurden oder als Betriebsausgaben oder Werbungskosten zu berücksichtigen sind (z.B. Arbeitszimmer).
5. Bei schutzwürdigen Kulturgütern, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (z.B. Pavillon, Garten), können Herstellungs- und Erhaltungsaufwand nach § 10 g EStG im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahmen und in den folgenden neun Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden.
6. Spenden zur Förderung der Denkmalpflege (Erhaltung und Wiederherstellung von Denkmälern im Sinn des Denkmalschutzgesetzes) können nach § 10 b EStG als Sonderausgaben bei der Einkommens- und Lohnsteuer wie auch bei der Körperschaftsteuer abgezogen werden, wenn sie einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einer öffentlichen Dienststelle zugewendet werden.
7. Nach dem Investitionszulagengesetz können für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Zulagen nach Abschluß der Investitionsmaßnahmen beansprucht werden.

Nähere Auskünfte zu den Regelungen nach dem Investitionszulagengesetz und den Anspruchsvoraussetzungen erhalten Sie von Ihrem zuständigen Finanzamt.

Soweit die vorstehend aufgeführten steuerlichen Vergünstigungen nur für Denkmale gelten (Pkt. 2 - 5), können sie nur in Anspruch genommen werden, wenn das Landesdenkmalamt vorher die Begünstigungsvoraussetzungen sowie in den Fällen der Punkte 2 - 5 und 7 sämtliche hierfür bewilligten Zuschüsse bescheinigt hat. Die Bescheinigung muss als notwendige Tatbestandsvoraussetzungen für die Inanspruchnahme der Vergünstigung insbesondere die Erforderlichkeit der Aufwendungen und die vorherige Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt ausweisen.^{*)}

B Einheitsbewertung des Grundbesitzes

Bei der Einheitsbewertung von Grundbesitz, der unter Denkmalschutz steht, werden die besonderen wertmindernden Auswirkungen des Denkmalschutzes infolge der Erhaltungsverpflichtung (§ 8 DSchG Bln 1995) und des Genehmigungsvorbehalts (§ 11 DSchG Bln 1995) pauschal durch einen Abschlag berücksichtigt (gleich lautender Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 21.10.1985 - Bundessteuerblatt [BStBl.] I S. 648). Diese Regelung gilt gemäß gleich lautendem Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen vom 15.06.1998 auch im Beitrittsgebiet Berlins. Der Abschlag beträgt hiernach z.B. bei der Bewertung im Ertragswertverfahren in der Regel 5 bis 10 % des Grundstückswerts.

C Vermögenssteuer

Vermögenssteuer wird für Zeiträume nach dem 31.12.1996 nicht mehr erhoben. Über Besonderheiten bei der Vermögenssteuer für die Zeiträume bis zum 31.12.1996 erteilen die unter A. Pkt. 7 Abs. 2 genannten Stellen nähere Auskünfte.

D Umsatzsteuer

Nach § 4 Nr. 20 a Umsatzsteuergesetz (UStG) sind die Umsätze des Bundes, der Länder und Gemeinden hinsichtlich der Einrichtungen „Denkmäler der Bau- und Gartenkunst“ umsatzsteuerfrei. Die Steuerfreiheit gilt auch für private Unternehmen, wenn die zuständige Landesbehörde bescheinigt, dass sie die gleichen kulturellen Aufgaben erfüllen wie die Einrichtungen der Gebietskörperschaften.

E Erbschafts- und Schenkungssteuer

Denkmale sind nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) unter ähnlichen Voraussetzungen wie nach § 115 BewG nur mit 60 % ihres Werts oder gar nicht anzusetzen. Die Voraussetzungen müssen bis 10 Jahre nach dem Erbfall oder der Schenkung bestehen bleiben; innerhalb dieser Frist darf das Denkmal nicht veräußert werden. Schulden, die im Zusammenhang mit solchen Denkmalen stehen, können wegen der Steuerbefreiung ganz oder teilweise nicht abgezogen werden. Deshalb könnte sich die Steuerbefreiung im Ergebnis nachteilig auswirken. Um den Vorteil eines Schuldenüberhangs zu erhalten, kann deshalb auf die Steuerbefreiungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ErbStG auch verzichtet werden. (Als Nachweis der Denkmaleigenschaft dienen: die Eintragung in die Denkmalliste oder die entsprechende schriftliche Benachrichtigung des Verfügungsberechtigten.)

F Grundsteuer

Die Grundsteuer ist bei Denkmalen zu erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen (§ 32 Abs. 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz [GrStG]). Bei denkmalgeschützten Park- und Gartenanlagen ist Voraussetzung, dass sie grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass ein Erlass nur möglich ist, wenn die Unrentabilität auf der Denkmaleigenschaft kausal beruht (BVerwG DVBl. 1998, S. 1226).

Der Erlass der Grundsteuer erfolgt nur auf Antrag; dieser ist nach § 34 Abs. 2 GrStG bis zum 31.03. des Folgejahres beim Finanzamt einzureichen.

^{*)} Auf die Bescheinigungsrichtlinien zu §§ 7 I, 10 f und 11 b EStG vom 30.11.1997 (Amtsblatt für Berlin 1998, S. 314 ff.) sowie die Bescheinigungsrichtlinien zu § 10 g EStG vom 30.11.1997 (Amtsblatt für Berlin 1998, S. 324 ff.) wird hingewiesen.