

Landkreis Vorpommern-Greifswald

untere Denkmalschutzbehörde



Informationsblatt zur Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen gemäß §§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz (EStG) für Baudenkmale

Die §§ 7i, 10f und 11b EStG gewähren dem Steuerpflichtigen für bestimmte Maßnahmen bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, das **ein Baudenkmal** gemäß § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist, steuerliche Vergünstigungen. Voraussetzungen sind, dass die Maßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, vor ihrer Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden sind und eine denkmalrechtliche oder Baugenehmigung vorliegt.

In den Fällen des § 7i EStG kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 von Hundert und in den darauf folgenden 4 Jahren bis zu 7 von Hundert abgesetzt werden; in den Fällen des § 10f im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren bis zu 9 von Hundert.

Grundlage für die Entscheidungen bilden die **Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes bei Inanspruchnahme von Steuerbegünstigungen für Baudenkmale des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 08. Oktober 2015 (Amtsblatt M-V 2015, S. 665).**

Erhaltungsmaßnahmen sind Vorgänge, die der Instandhaltung, Erneuerung und der Unterhaltung von Kulturgütern dienen. Es wird etwas bereits Bestehendes instand gesetzt oder instand gehalten.

Nicht alle Unterhaltungsmaßnahmen sind allerdings steuerlich begünstigt, sondern nur diejenigen, die erforderlich sind. Das heißt, es reicht nicht aus, dass die Erhaltungsmaßnahme aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar ist, sie muss auch notwendig sein.

Die steuerliche Begünstigung erstreckt sich neben den erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen auch auf Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals notwendig sind.

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind Baumaßnahmen bzw. Aufwendungen, die die Denkmaleigenschaft des Gebäudes oder Gebäudeteils nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen und notwendig sind, um eine unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten sinnvollen Nutzung des Baudenkmals zu erhalten, wieder herzustellen oder zu ermöglichen und geeignet erscheinen, die Erhaltung des Denkmals auf Dauer sicher zu stellen. Es gehören deshalb auch solche Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung, die der Anpassung des Denkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse dienen. Darunter fallen im Einzelfall und entsprechend der Art der Nutzung des Baudenkmals z. B. Aufwendungen für den Einbau einer Heizungsanlage, Toiletten und Badezimmer.

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Maßnahmen bzw. Aufwendungen die dazu dienen, eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbare wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu ermöglichen.

Nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu optimieren; d.h. Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden.

Hierzu gehört zum Beispiel in der Regel:

- der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung.

Weder für die Erhaltung noch für die sinnvolle Nutzung erforderliche, aber sowohl denkmalrechtlich wie baurechtlich zulässige Baumaßnahmen werden steuerlich nicht gefördert.

Dazu gehören zum Beispiel:

- der Einbau einer Sauna oder eines Schwimmbades.

Nicht begünstigt sind Aufwendungen für nicht zum Gebäude gehörende Wirtschaftsgüter, so Einrichtungsgegenstände wie:

- Einbauschränke,
- Schränke als Raumteiler,
- Einbauküchen und Geräte
- Hifi-, TV-, Video- und SAT- Anlagen.

Gleiches gilt für Außenanlagen, die gegenüber dem Gebäude selbstständige Wirtschaftsgüter darstellen wie:

- Hof und Parkplatzbefestigungen,
- Rasenanlagen,
- Straßenzufahrten und
- Bepflanzungen.

Nachfolgend werden beispielhaft noch weitere Aufwendungen aufgeführt, die nicht steuerlich begünstigt sind:

- Anschaffungskosten für das Baudenkmal einschließlich der Anschaffungsnebenkosten wie Notarkosten, Kosten der Grundbucheintragung, Grunderwerbssteuer, Makler- oder Gutachtergebühren etc.
- Finanzierungskosten
- Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände (Lampen, Möbel, Teppiche, Badmöbel etc.)
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z.B. Eigenleistungen und Nachbarschaftshilfe),
- Telefonanlage, Alarm- und Gegensprechanlage,
- Briefkästen.

Die Abstimmungen der Baumaßnahmen können entweder direkt zwischen den Bauherren und der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen oder im Rahmen des denkmal- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Damit die untere Denkmalschutzbehörde von der Möglichkeit Gebrauch machen kann, eine Abstimmung der Baumaßnahme innerhalb eines der vorgenannten Genehmigungsverfahren vorzunehmen, ist es unerlässlich, dass der Bauherr zuvor gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zum Ausdruck gebracht hat, dass er die erhöhten steuerlichen Absetzungen bei Baudenkmalen in Anspruch nehmen möchte.

Es besteht die Möglichkeit, das Ergebnis der Abstimmung in einer so genannten vorläufigen steuerlichen Bescheinigung festhalten zu lassen. Ein entsprechender Antrag ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu richten.

Ist die vorgenannte Abstimmung der Baumaßnahmen nicht erfolgt ist, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer steuerlichen Bescheinigung nicht vor. Eine fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch die nachträgliche Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung oder Baugenehmigung.

Bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Sind die Baumaßnahmen abgeschlossen, ist die steuerliche Bescheinigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde mit dem entsprechenden Formular zu beantragen. **Mit der Anlage 1 der Bescheinigungsrichtlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 08. Oktober 2015 (Amtsblatt M-V 2015, S. 673) ist das Muster für die Antragstellung vorgegeben. Dieses Muster ist zu verwenden.**

Anträge, die den nachfolgenden formellen Voraussetzungen nicht entsprechen, werden unbearbeitet an den Antragsteller zurückgesandt. Der Versand der Unterlagen erfolgt zu Lasten des Antragstellers.

Erforderliche Unterlagen

- Mit dem Antrag sind die vollständigen **Schlussrechnungen und Zahlungsbelege im Original** einzureichen. Diese müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig und in deutscher Sprache erkennen lassen. Begriffe, wie „Baustoffe“, „Sanitär“ oder „Malerzubehör“ sind keine ausreichende Artikelbezeichnung.
- Die Rechnungen, die Belege und die Aufstellung sind nach Firmen und Gewerken zu ordnen und entsprechend der Rechnungsaufstellung fortlaufend zu nummerieren.
- Erforderlich ist die Vorlage aller Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung.
- Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Originalangebot, welches dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigelegt ist.
- Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.
- Ebenfalls sind die denkmalrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung in Kopie und soweit möglich, Bilddokumentationen dem Antrag beizufügen.

Weitere Hinweise zu den erforderlichen Unterlagen

- Es muss erkennbar sein, wieviel Prozent an Mehrwertsteuer in der Rechnungssumme enthalten sind oder es muss auf die gesetzliche Grundlage verwiesen werden, dass selbige nicht erhoben wurde (z.B. die sogenannte „Kleinunternehmerregelung“ nach § 19 UStG).
- Bescheinigt werden nur die tatsächlichen Aufwendungen; Skonti, Rabatte und sonstige Vergünstigungen mindern den geltend gemachten Rechnungsbetrag.
- In den Fällen, in denen Rechnungen sowohl bescheinigungsfähige als auch nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen enthalten, sind die nicht bescheinigungsfähigen Aufwendungen vom Antragsteller zu streichen und von der Gesamtsumme in Abzug zu bringen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Beweis- und Darlegungslast der entstandenen Aufwendungen beim Antragsteller liegt.
- Nach erfolgter Prüfung erhalten Sie die Originalrechnungen und anderen Belege zurück.

Bauträger- und ähnliche Modelle

- Es besteht die Möglichkeit einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahmen zu beauftragen. In diesem Fall sind Sie vermutlich nicht im Besitz von Originalrechnungen der bauausführenden Firmen und können den Bauträger um die Vorlage der o.g. Unterlagen bitten. Alternativ besteht die Möglichkeit, den Bauträger zur entsprechenden Antragstellung zu bevollmächtigen. Es wird empfohlen, die Vorlage der o.g. Unterlagen durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen (z.B. bei Bauträgerinsolvenz).
- Für die Prüfung der erbrachten Leistungen sind die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten erforderlich. Diese müssen auf den Bauträger ausgestellt sein. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.
- Nachforderungen und Anhörungen werden direkt mit dem Bauträger geführt. Die abschließende Bescheinigung ergeht an den Eigentümer.
- Die Höhe der zu bescheinigenden Summe ergibt sich aus dem Prozentsatz an dem in Ihrem Kaufvertrag festgeschriebenen Anteil der geschätzten Sanierungskosten. Dieser Prozentsatz wiederum ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen den bescheinigungsfähigen und nicht bescheinigungsfähigen Originalrechnungen, die vom Bauträger vorgelegt werden.
- Jene Anteile des Kaufpreises, die auf den Erwerb von Grund, Boden, Bausubstanz, Stellplatz usw. entfallen, werden generell nicht steuerlich begünstigt. Die o.g. Bestimmungen zur steuerlichen Begünstigung gelten gleichermaßen.

Vorläufige Bescheinigung zur steuerlichen Begünstigung

Die vorläufige Bescheinigung ist keine endgültige Bescheinigung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist ein Antrag auf endgültige Prüfung einzureichen, wenn steuerrechtliche Begünstigungen in Anspruch genommen werden sollen. Die vorläufige Bescheinigung hat trotzdem einige Vorteile:

- Sie ist wesentlich schneller zu prüfen, da sämtliche Kosten außen vor bleiben und ausschließlich über die denkmalfachlichen Inhalte entschieden wird.
- Sie kann bereits vor Beginn der Maßnahmen beantragt und bescheinigt werden.
- Sie gibt dem Bauherren Planungssicherheit, da bezüglich der denkmalfachlichen Beurteilung eine Bindungswirkung für den endgültigen Bescheid gilt.
- Unterscheiden sich jedoch die durchgeführten Maßnahmen oder die verwendeten Materialien von denen, die zur vorläufigen Bescheinigung vorgelegt worden sind, ist die untere Denkmalschutzbehörde nicht mehr an ihren vorläufigen Bescheid gebunden.

Vorlage der Bescheinigungen beim Finanzamt

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde überprüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten i.S. des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Gebühren

Die vorläufige Bescheinigung ist gebührenfrei.

Die Erteilung der beantragten endgültigen steuerrechtlichen Bescheinigung ist **gebührenpflichtig**.

Für die steuerlichen Bescheinigungen nach den §§ 7i, 10f und 11b EStG gilt die Kostenverordnung des Kultusministeriums.

Gemäß § 1 Tarifstelle 3.1 der Verordnung über Kosten im Geschäftsbereich des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur (Kostenverordnung Bildungsministerium KostVO BM M-V) vom 10.05.2005 (GVOBL. M-V S. 242) betragen die Gebühren für beantragte Aufwendungen:

bis	2.500,00 EURO	eine Gebühr in Höhe von	50,00 EURO
	25.000,00 EURO		75,00 EURO
	50.000,00 EURO		100,00 EURO
	250.000,00 EURO		500,00 EURO
	500.000,00 EURO		1.000,00 EURO
je weitere	500.000,00 EURO		500,00 EURO.

Die Zuständigkeit für die Erteilung der steuerrechtlichen Bescheinigungen liegt ausschließlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.