

Denkmalabschreibung: Chancen bei Sanierungen

Abschreibungen im Denkmalschutz – welche Grundvoraussetzungen müssen erfüllt sein?

Um Baumaßnahmen an einer Immobilie von der Steuer absetzen zu können, müssen einige Bedingungen erfüllt werden. Zunächst einmal muss es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handeln. Die Denkmalbehörde legt fest, welche Gebäude als Baudenkmal geführt werden. Von der Behörde können solche Bescheinigungen auch auf Antrag ausgestellt werden. Dort darf kein Hinweis vorhanden sein, dass die Finanzbehörde die steuerrechtliche Behandlung des Objekts selbst prüfen muss. Wenn diese Eintragung vorhanden ist, ist die Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde für das Finanzamt nicht bindend. Bei Investitionen erfolgt dann eine Einzelprüfung durch das Finanzamt und eine solche Prüfung kann auch negativ ausfallen. Dann sind die entstandenen Sanierungskosten nicht steuerlich abzugsfähig. Eine weitere Grundvoraussetzung ist, dass das Gebäude bereits komplett erworben ist. Erst dann darf mit den Sanierungsarbeiten begonnen werden.

Welche Sanierungskosten können von der Steuer abgesetzt werden?

Weiterhin ist es entscheidend, welche Kosten in der Steuererklärung geltend gemacht werden. Dabei muss es sich um Kosten handeln, die im Zuge der Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie entstanden sind. Primär gilt das also für die Sanierung oder Renovierung. Renovierungsmaßnahmen müssen vor der Ausführung unbedingt mit der Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden. Nur wenn die Behörde den geplanten Restaurierungen zustimmt, wird eine Denkmalbescheinigung ausgestellt. Erst dann können entstandene Kosten steuerlich geltend gemacht werden. Kriterien, nach denen die Denkmalschutzbehörde geplante Sanierungen bewertet, sind:

- Die historische Substanz und die Eigenschaften des Baudenkmals müssen erhalten bleiben.
- Die Investitionen müssen begründet und notwendig zum Erhalt der Immobilie sein.
- Eine etwaige veränderte Nutzung des Gebäudes darf die denkmalrechtlichen Eigenschaften nicht grundsätzlich verändern.

Eigennutzer oder Vermieter – Unterschiede bei den Steuervorteilen

Wenn eine Immobilie, die unter Denkmalschutz steht, vermietet wird, sieht der Gesetzgeber eine Abschreibungszeit von zwölf Jahren vor. In den ersten acht Jahren ist es möglich, neun Prozent der Sanierungskosten pro Jahr von der Einkommensteuer abzusetzen. Über die folgenden vier Jahre sind es schließlich jeweils sieben Prozent. Somit lassen sich im Falle eines vermieteten Objekts 100 Prozent der Sanierungskosten steuerlich geltend machen.

Als Selbstnutzer hingegen verläuft die AfA anders. Wird die Immobilie selbst bewohnt, können laut EStG insgesamt nur 90 Prozent der Kosten abgesetzt werden. In diesem Fall lassen sich die Sanierungskosten linear über zehn Jahre abschreiben. Hierbei können jährlich neun Prozent der Kosten des Sanierungsanteils geltend gemacht werden.

Wenn mehrere Investoren eine denkmalgeschützte Immobilie besitzen, gibt es weitere Regeln zu beachten. Der Grundsatz ist, dass der Eigentumsanteil auch den prozentualen Anteil der absetzbaren Kosten regelt. Dies umfasst auch Mischimmobilien, die aus vermieteten Flächen sowie Eigentumswohnungen bestehen.

Wie läuft eine Abschreibung ab? Ein praktisches Beispiel

Liegen die Sanierungskosten bei 500.000 Euro, unterscheiden sich die Summen, die jährlich für die Einkommensteuererklärung relevant sind. Ausschlaggebend ist hier die Art der Nutzung der Immobilie. Wenn das denkmalgeschützte Gebäude selbst genutzt wird, können bei der Absetzung jährlich 45.000 Euro geltend gemacht werden. Nach zehn Jahren beläuft sich der gesamte von der Steuer absetzbare Betrag auf 450.000 Euro.

Anders ist es hingegen, wenn die Immobilie vermietet wird. Dann dürfen in den ersten acht Jahren ebenfalls 45.000 Euro bei der Einkommensteuererklärung angegeben werden. In den darauffolgenden vier Jahren sind es nochmals 35.000 Euro pro Jahr. Der von der Einkommensteuer absetzbare Betrag beläuft sich somit auf 500.000 Euro. Dies entspricht exakt den ursprünglichen Investitionskosten.

Die Denkmalschutz-Abschreibung als Steuersparmodell – wann ist eine Investition sinnvoll?

Die Steuervorteile lassen sich dann besonders effektiv nutzen, wenn das Einkommen steigt. Das gilt vor allem für die kommenden zehn bis zwölf Jahre. Durch die kontinuierlichen Abschreibungen kann das zu versteuernde Einkommen gesenkt werden. Auf diese Weise lässt sich die Einkommensteuerlast effektiv reduzieren.

Sinnvoll ist es, eine steuerliche Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen. Diese Berechnung kann bereits vor dem Erwerb einer interessanten denkmalgeschützten Immobilie durchgeführt werden. Als Berechnungsgrundlage dienen die zu erwartenden Sanierungskosten sowie das Einkommen des Investors. Auf diese Weise lässt sich sehr präzise feststellen, wie hoch das Einsparpotenzial bei der Einkommensteuer ist.

Denkmalschutz und Steuervorteile in Sonderfällen

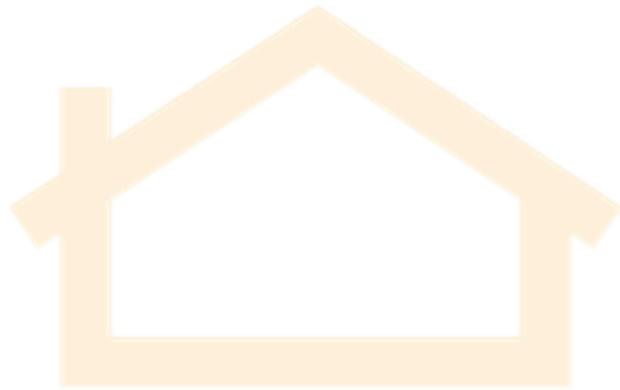
Neben der Sanierung gibt es noch andere Möglichkeiten, von Steuervorteilen zu profitieren. Die Denkmal-AfA kann beispielsweise auch dann aktiviert werden, wenn eine Immobilie ausgebaut wird. Entscheidend ist hier die Bewertung der Denkmalschutzbehörde. Die Behörde muss den Ausbau so bewerten, dass das Gesamtbild des geschützten Bauwerks nicht beeinträchtigt wird. Dann ist eine steuerliche Aktivierung der Ausbaukosten möglich. Es gelten wiederum die bereits genannten Vorschriften und Abschreibungsrichtlinien.

Gleiches gilt, wenn der Nutzungszweck einer denkmalgeschützten Immobilie verändert werden soll. Alte Fabrikgebäude oder Bauernhäuser sind gute Beispiele. Auch hier spielt die Denkmalschutzbehörde eine wichtige Rolle. Im Vorfeld sollten Zweck und Umfang der Umbaumaßnahmen mit der Behörde genau abgesprochen werden. Die Denkmalschutzbehörde entscheidet dann, ob der Umbau zum Erhalt der Immobilie beiträgt. Die denkmalgeschützten Eigenschaften dürfen auch nicht beeinträchtigt werden. Dann steht einer steuerlichen Aktivierung der Kosten nichts mehr im Wege.

Investition in denkmalgeschützte Immobilien sind im Interesse der Allgemeinheit

Der Staat gewährt sehr großzügige Steuervorteile, wenn private Investoren denkmalgeschützte Gebäude sanieren. Der Grund liegt vor allem darin, dass die Immobilien auf diese Weise gepflegt werden. Alte und sehenswerte Gebäude bleiben so für die zukünftigen Generationen erhalten. Gleichzeitig muss der Staat selbst kein Geld investieren, um diese Denkmäler zu schützen.

Wir haben die Investitionsprojekte, die zum persönlichen Profil der Interessenten passen. Und wir haben die Erfahrung im Bereich der denkmalgeschützten Immobilien. So profitieren unsere Kunden von effizienten Steuersparmodellen.



MALLORCA PREMIUM
IMMOBILIEN