

Hinweisblatt

Übersicht wichtiger Steuervergünstigungen bei Berliner Denkmälern

Stand: Juni 2020

A Einkommenssteuer

Die Bundesrepublik gewährt Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümern Steuervergünstigungen u. a. nach §§ 7 i, 10 f, 11 b und 10 g des Einkommenssteuergesetzes (EStG), um das Engagement zur Erhaltung von Denkmälern und bestimmten anderen Kulturgütern zu würdigen und zu erleichtern. Die Begünstigung betrifft von Eigentümerinnen und Eigentümern durchgeführte Baumaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden oder sonstige Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Kulturgütern, die keine Gebäude sind.

Hinweis:

Die Steuervergünstigungen nach §§ 7 i, 10 f, 11 b bzw. 10 g EStG haben im Wesentlichen drei Voraussetzungen:

Denkmal- oder Kulturguteigenschaft

Grundlegende Voraussetzung für die steuerliche Vergünstigung ist die Denkmaleigenschaft des Gebäudes nach § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln). Dies gilt auch für Gebäude oder Nebenanlagen, die selbst kein Denkmal, aber Teil eines geschützten Ensembles (§ 2 Abs. 3 DSchG Bln) sind. § 10 g EStG nennt außerdem gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind (§ 2 Abs. 4 DSchG Bln) und nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften unter Schutz gestellt sind sowie andere Kulturgüter, etwa historisches Mobiliar oder Kunstgegenstände, deren Erhaltung steuerlich ebenfalls begünstigt sein kann.

Erforderlichkeit

*Begünstigt sind bei Baudenkmalen nur Aufwendungen, die für die Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder seine sinnvolle Nutzung erforderlich sind. Bei Gebäuden im Ensemble, die selbst kein Baudenkmal sind, gilt dies nur für die Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles. „Erforderlich“ meint in diesem Zusammenhang, dass die Maßnahmen zur Erhaltung oder für eine sinnvolle Nutzung nicht nur aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, sie müssen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten auch **notwendig** sein.*

Abstimmung der Maßnahmen vor ihrem Beginn mit dem Landesdenkmalamt

Die Maßnahmen müssen hinsichtlich aller Maßnahmen, die steuerlich geltend gemacht werden sollen, zuvor mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt worden sein. Die denkmalrechtliche Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde ersetzt diese Abstimmung nicht. Zur steuerlichen Geltendmachung nach Abschluss der Maßnahmen muss dem Finanzamt eine Bescheinigung vorgelegt werden. Diese stellt das Landesdenkmalamt auf Antrag aus.

Vermietete, verpachtete, eigengewerblich genutzte Gebäude und Wohnungen:

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 EStG steuermindernd abgesetzt werden. Die Absetzung für Abnutzung (AfA) beträgt bei Wohngebäuden regelmäßig 2 % (Gebäudefertigstellung nach dem 31. Dezember 1924) bzw. 2,5 % (Gebäudefertigstellung vor dem 01. Januar 1925) jährlich (lineare AfA).
2. Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu 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 Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage als Einheit geschützt ist, können die erhöhten Abschreibungen für Baumaßnahmen beansprucht werden, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren 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. Liegt ein Denkmal in einem festgelegten Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) oder in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, können - alternativ zu § 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 für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, z.B. Mängelbeseitigung, erhöht abgesetzt werden (§ 7 h EStG). Voraussetzung für die erhöhte Abschreibungsanspruchnahme nach §§ 7 i oder 7 h EStG ist die Erzielung von Einnahmen aus der Nutzung der Gebäude, z.B. durch Weitervermietung oder eigengewerbliche Nutzung.

Selbstbewohnte Gebäude/Wohnungen:

1. 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 wurde oder als Betriebsausgaben oder Werbungskosten zu berücksichtigen sind (z.B. Arbeitszimmer).
2. Voraussetzung für die Steuervergünstigung ist, dass der Eigentümer oder die Eigentümerin das Gebäude oder die Wohnung selbst bewohnt. Sie ist auch dann selbst bewohnt, wenn der Eigentümer die Wohnung seinen Kindern überlässt, solange diese auch einkommenssteuerlich als Kinder zu berücksichtigen sind. Die unentgeltliche Überlassung einzelner Räume an andere Personen ist dabei unschädlich.
3. Die Steuervergünstigung unterliegt dabei einer Objektbeschränkung: Jeder Steuerpflichtige kann sie nur für ein Objekt (Ehegatten für insgesamt zwei Objekte) in seinem Leben nutzen (§ 10 f Abs. 3 EStG).

Nicht-wirtschaftliche genutzte Gebäude/Wohnungen, Park- und Gartenanlagen:

Bei schutzwürdigen Kulturgütern, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (z.B. denkmalgeschützte Gärten und ihre Ausstattung), können Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen, soweit sie öffentliche oder private Zuwendungen oder etwaige aus diesen Kulturgütern erzielte Einnahmen übersteigen, nach § 10 g EStG im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahmen und in den folgenden neun Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Als Voraussetzung für die Steuererleichterung gilt die Besonderheit, dass die begünstigten Kulturgüter in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang öffentlich oder für Forschungszwecke zugänglich sind.

Sonstiges:

Spenden zur Förderung der Denkmalpflege (Erhaltung und Wiederherstellung von Denkmälern im Sinn des Denkmalschutzgesetzes) können im Rahmen der Höchstbeträge nach § 10 b EStG als Sonderausgaben bei der Einkommens- und Lohnsteuer wie auch bei der Körperschaftsteuer (§ 9 KStG) abgezogen werden, wenn sie einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, einer öffentlichen Dienststelle, einer steuerbefreiten Körperschaft oder Personenvereinigung (eingetragener Verein) zugewendet werden.

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 für Denkmale geltend gemacht werden sollen, können sie nur in Anspruch genommen werden, wenn das Landesdenkmalamt vorher die Begünstigungsvoraussetzungen sowie 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.¹

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 (gleichlautender Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 21.10.1985 - Bundessteuerblatt [BStBl.] I S. 648). Diese Regelung gilt gemäß gleichlautendem Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen vom 15.06.1998 auch im Beitrittsgebiet Berlins.

Der Abschlag beträgt ohne weiteren Nachweis 5 % des Grundstückswertes. Wird nachgewiesen oder glaubhaft gemacht, dass der Wiederveräußerungswert des Grundstückes durch die Denkmaleigenschaft „in ungewöhnlichem Maße“ gemindert ist, wird ein Abschlag von 10 % gewährt. Erstreckt sich die Denkmaleigenschaft nur auf einen Teil der auf einem Grundstück stehenden Gebäude, wird der Abschlag entsprechend gemindert.

¹ Auf die Bescheinigungsrichtlinien zu §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG vom 01.01.2016 [Amtsblatt für Berlin 2016, S. 634] sowie die Bescheinigungsrichtlinien zu § 10 g EStG vom 01.01.2016 [Amtsblatt für Berlin 2016, S. 646] (<https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/service/rechtsvorschriften/>) wird hingewiesen.

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 Finanzämter 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 Gartenbaukunst“ 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 werden nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) nur mit 15 % ihres Wertes angesetzt, wenn ihre Erhaltung wegen ihrer Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt, die jährlichen Kosten i.d.R. die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmale in einem angemessenen Umfang der Forschung oder Volksbildung zur Verfügung stehen. Eine vollständige Steuerbefreiung wird gewährt, wenn die Steuerpflichtigen ihr Denkmal den Bestimmungen der Denkmalpflege unterstellen und es sich mindestens seit 20 Jahren im Familienbesitz befindet.

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 Denkmälern 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 wird bei Denkmälern erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen (§ 32 Abs. 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz [GrStG]). Dass die Kosten regelmäßig höher als die erzielten Einnahmen sind, muss mittels einer Kosten-Nutzen-Rechnung nachgewiesen werden. Von Regelmäßigkeit ist nach Abschnitt 35 Grundsteuerrichtlinien auszugehen, wenn drei Jahre hintereinander ein Minus ausgewiesen wird. 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). Ein solcher Zusammenhang kann u.a. dann gegeben sein, wenn die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber einem normalen Gebäude deutlich höher sind oder, wenn Teile des Gebäudes gar nicht wirtschaftlich genutzt werden können. Der Erlass der Grundsteuer erfolgt nur auf Antrag; dieser ist nach § 34 Abs. 2 GrStG bis zum 31.03. des Folgejahres beim Finanzamt einzureichen.

Weiterführende Hinweise zu Steuererleichterungen finden sich auf der Internetseite des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz unter:

http://www.dnk.de/uploads/media/2075_10_DNK-Denkmaeler-Privateigentum-Bd-59.pdf