

steuerliche Vergünstigungen bei Denkmalgeschützten Immobilien

In Zeiten des Subventionsabbaus und der stets weiter voranschreitenden Verkomplizierung des Steuerrechts, der Erweiterung der steuerlichen Bemessungsgrundlage bspw. bei Kapital- bzw. Wertpapier-spekulationserträgen und der fortschreitenden Unsicherheiten hinsichtlich einer steuerlichen Berücksichtigung von Ergebnissen aus Beteiligungen an Fondsgesellschaften, rückt verstärkt die Suche nach einer sinnvollen Kapitalanlage mit steuerlich günstiger Auswirkung in den Fokus der Planungsüberlegungen der Steuerpflichtigen.

Für den Fall einer langfristigen Investitionsplanung könnte sich dabei die Anschaffung einer denkmalgeschützten Immobilie empfehlen. Diesbezüglich gibt es nach wie vor die Möglichkeit, steuerliche Vergünstigungen in Anspruch zu nehmen, wobei sich die gegebenen Möglichkeiten sowohl auf den Bereich der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, als auch auf die Bereiche der Einkunftserzielung durch betriebliche Eigennutzung oder durch Vermietung beziehen.

Da sich die diesbezüglich gegebenen Möglichkeiten und ggf. zu beachtenden Voraussetzungen als sehr komplex darstellen, kann nachstehend lediglich eine grobe Skizzierung aufgezeigt werden. In jedem Fall empfiehlt es sich vor Realisierung von Tatbeständen mit wirtschaftlicher Auswirkung einen steuerlichen Berater zu kontaktieren.

Förderungsfähig sind dabei stets nur Aufwendungen für Herstellungs- bzw. Sanierungsarbeiten bei Baudenkmalern, die nach Art und Umfang nachweislich zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind und die nach Abstimmung mit der von der Landesregierung bestimmten Stelle durchgeführt wurden. Letztendlich ist dabei neben der Einstufung als Baudenkmal eine Abstimmung der geplanten Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie eine entsprechende Abnahme derselben durch die entsprechend zuständige Denkmalbehörde notwendig. Letztgenannte erteilt schlussendlich eine entsprechende Bestätigung, die auch den Umfang der in Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Immobilie bzw. dem denkmalgeschützten Immobilienteil stehenden Aufwendungen umfasst. Diese Bescheinigung ist schlussendlich Grundlage für die begehrten steuerlichen Vergünstigungen.

Wichtig ist, dass man selbst die Sanierung letztendlich durchführt, d. h. im Zweifel eine unsanierte Immobilie erwirbt, um diese später zu sanieren. Dem gegenüber ist der Erwerb einer bereits sanierten Immobilie – zumindest aus steuerlichen Gesichtspunkten – weniger vorteilhaft.

Die steuerliche Vergünstigungen beziehen sich auf die Möglichkeit, entsprechende Aufwendungen für Baumaßnahmen zur Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes bzw. Gebäudeteils durch erhöhte Abschreibungen steuerlich schneller geltend zu machen und auf diese Art und Weise zu refinanzieren, als dies normal der Fall wäre. Dabei bleiben die üblichen Abschreibungsregelungen für mögliche Anschaffungskosten betreffend die Altsubstanz bzw. Sanierungsmaßnahmen für Objektteile, die nicht denkmalgeschützt sind, unverändert bestehen, indem sie mit einem Wert – je nach Baujahr des Objekts und Zugehörigkeit zur Vermögenssphäre – zwischen 2 % und 3 % angesetzt werden, sofern sie im Rahmen einer Einkunftserzielung (Betrieb oder Vermietung) geltend gemacht werden können.

Die erhöhte Abschreibung für begünstigte Maßnahmen beläuft sich für das Jahr des Abschlusses der entsprechenden Baumaßnahmen und die folgenden 7 Jahre auf jeweils 9 % und die daran anschließenden 4 Jahre auf jeweils 7 % der mit der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz in Zusammenhang stehenden Baukosten. Diese erhöhten Absetzungen sind im Fall der Einkunftserzielung durch betriebliche Gebäudenutzung oder Vermietung des in Rede stehenden Gebäudes als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten steuerlich berücksichtigungsfähig. Für den Fall einer Nutzung des in Rede stehenden Gebäudes zu eigenen Wohnzwecken, können die entsprechenden Abschreibungsbeträge im Rahmen der Einkommensteuererklärung wie Sonderausgaben geltend gemacht werden.

Im Grunde genommen selbstverständlich ist die zusätzlich gegebene Voraussetzung, dass die entsprechenden Aufwendungen in keine andere Bemessungsgrundlage für eine steuerliche Vergünstigung (Eigenheimzulage o. ä.) eingerechnet werden und dem Steuerpflichtigen auch tatsächlich als Aufwand entstanden sind, d. h. eine Refinanzierung durch die Vereinnahmung von Zuschüssen aus öffentlichen Kassen nicht erfolgte.

Da der auf diese Art und Weise verhältnismäßig schnell realisierte steuerliche Vorteil im Fall einer steuerlich irrelevanten Veräußerung nach Ablauf der derzeit 10jährigen Spekulationsfrist (gilt nur für zum Privatvermögen gehörende Immobilien, für die wegen häufiger Veräußerungsfälle kein gewerblicher Grundstückshandel anzunehmen ist; bei zu einem Betriebsvermögen gehörenden Immobilien ist eine steuerliche Verhaftung eines Veräußerungsgewinns stets gegeben) zusätzlich steuerfrei in Kapital umgesetzt werden kann, sollte die vorstehend aufgeführte Möglichkeit durchaus eine Überlegung wert sein.