

## Landesdenkmalamt

### Dienstgebäude / Postanschrift:

Am Bergwerk Reden 11  
66578 Schiffweiler

### Kontakt:

Telefon: 0681/501-2443  
Durchwahl: 0681/501- App. Nr. 2479  
Telefax: 0681/501-2478  
e-mail: [poststelle@denkmal.saarland.de](mailto:poststelle@denkmal.saarland.de)  
Internet: [www.denkmal.saarland.de](http://www.denkmal.saarland.de)

## Merkblatt zur steuerlichen Abschreibung bei Baudenkmalern

### Bescheinigungsverfahren

- nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b Einkommensteuergesetz (EStG) und
- den Richtlinien für die Erteilung von Bescheinigungen vom 23. Juli 2007 (Amtsblatt des Saarlandes vom 9.8.2007, Seite 1611)

## 1. In welchen Fällen kommt die erhöhte Abschreibung überhaupt in Frage?

Bei einem Gebäude, das für sich genommen ein Baudenkmal gemäß § 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) ist, kann der Steuerpflichtige

„Innerhalb einer Einkunftsart“ (also z.B. Vermietung eines Renditeobjektes) nach §§ 7i und 11b EStG

Ausgaben zum Erhalt eines Denkmals (**Herstellungskosten**) 8 Jahre lang mit 9 % und 4 Jahre lang mit 7 % abschreiben,

Aufwendungen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung (**Erhaltungsaufwand**) auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt abschreiben.

Nutzt der Steuerpflichtige das Baudenkmal zu eigenen Wohnzwecken (Privatgut) nach §§ 10f EStG, können

Aufwendungen zum Erhalt des Denkmals (**Herstellungskosten**) und Aufwendungen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung (**Erhaltungsaufwand**) 10 Jahre lang zu 9 % wie Sonderausgaben abgezogen werden.

## Voraussetzungen:

Es muss sich um Herstellungskosten für Baumaßnahmen handeln, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind.

Die Aufwendungen können dann im Jahr der Herstellung und in den Folgejahren abgesetzt werden. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist.

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbare wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmales zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmales zu optimieren.

Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Eigentümers beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden. Hierzu gehört beispielsweise in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung. Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz und sind diese Gebäudeteile selbständig nicht nutzungsfähig (z.B. Fassade, Dachreiter), können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

Bei einem Gebäude, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die als Einheit geschützt ist (Ensemble), kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles erforderlich sind.

## 2. Bescheinigungsbehörde

Die erforderliche Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt wird im Saarland vom Landesdenkmalamt ausgestellt. Diese Bescheinigung kann erst nach Abschluss der Maßnahme – in den Fällen der §§ 10f Abs. 2, 11b EStG (Erhaltungsaufwand) auch für einzelne abgeschlossene Jahresabschnitte – ausgestellt werden.

## 3. Verfahren

- Die Baumaßnahme bedarf eines **Bauscheins** – bzw. wenn sie nach der Landesbauordnung des Saarlandes von einer Baugenehmigung bzw. Bauanzeige freigestellt ist - nach § 8 SDschG der **denkmalrechtlichen Genehmigung** durch das Landesdenkmalamt. Bei **genehmigungsfreien Maßnahmen** ist die vorherige Abstimmung der Maßnahme mit dem Landesdenkmalamt zwingend.
- Die Baumaßnahme muss in jedem Falle - unabhängig vom Bauschein bzw. der denkmalrechtlichen Genehmigung - **in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt** und im Sinne dieser Abstimmung durchgeführt werden/worden sein. Setzen Sie sich daher bitte unbedingt vor Beginn der Baumaßnahme

mit dem Landesdenkmalamt in Verbindung und beantragen Sie (formlos) die steuerliche Vorabstimmung.

- Für die gesetzlich vorgeschriebene Vorabstimmung benötige ich eine **Maßnahmebeschreibung** (Auflistung der Gewerke bzw. Teilmaßnahmen mit Ausführungsbeschreibung) für die Sanierung des Objektes. Bitte senden Sie diese innerhalb von 4 Wochen nach der Kontaktaufnahme dem Landesdenkmalamt zu.
- Die Baumaßnahme muss nach Art und Umfang zur Erhaltung des Objekts als Kulturdenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sein.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind alle die Baumaßnahme betreffenden Originalrechnungen nach Gewerken geordnet und innerhalb der Gewerke chronologisch geordnet aufzulisten (vorzugsweise als Exel-Tabelle). Jede Rechnung ist in der Liste mit einer laufenden Nummer zu versehen, die laufende Nummer ist auf der Rechnung zu vermerken. Skonti sind in Abzug zu bringen! Beispiel:

Lfd. Nr.	Gewerk	Firma	Rechnung vom	Gez. Betrag
----------	--------	-------	--------------	-------------

- Ebenfalls vorzulegen ist eine Dokumentation der Maßnahme mit einem Sachbericht (kurze textliche Beschreibung der Arbeiten) und Fotos (Vorzustand, wichtige Zwischenzustände, Endzustand)
- Angabe aller von einer kommunalen oder staatlichen Stelle erhaltenen bzw. beantragten Zuschüsse zu den Kosten der Sanierung.

Nach Vorliegen dieser Unterlagen und nach erfolgter denkmal- und steuerrechtlicher Prüfung wird die Bescheinigung der abschreibungsfähigen Kosten nach §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG ausgestellt.

**Werden die Forderungen im Bauschein (Bedingungen und Auflagen) bzw. in der denkmalrechtlichen Genehmigung oder Absprachen mit dem Landesdenkmalamt missachtet, kann dies dazu führen, dass diese Aufwendungen nicht berücksichtigt werden!**

**Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor!**

Es können nur Originalschlussrechnungen berücksichtigt werden. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. **Nicht förderfähige Positionen auf Kassenzetteln müssen vom Antragsteller herausgerechnet werden.**

Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigelegt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

## 4. Weitere Voraussetzungen

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

## 5. Abweichungen von der ursprünglichen Ausführungsplanung

Bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt erforderlich. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das Landesdenkmalamt die Arbeiten besichtigen und prüfen, ob sie entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden. Dieses Abstimmungsverfahren, das Genehmigungsverfahren nach § 8 SDschG und das Genehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung haben unterschiedliche Prüfungsinhalte und können sich nicht gegenseitig ersetzen.

## 6. Besonderheiten für Bauträger/Baubetreuer

Bei Bauherren oder Erwerberrn, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben, und in vergleichbaren Fällen, ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmen und Lieferanten an den Bauträger vorlegt.

Zu den begünstigten Aufwendungen gehören auch die sog. Funktionsträgergebühren. Das ist die Vergütung für dessen eigene Leistungen. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde (BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003 BStBl I S. 546, s. Punkt 2.3 der Bescheinigungsrichtlinien - Denkmalschutz) zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen. In jedem Falle hat der Bauträger einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für dessen eigene Leistungen vorzulegen.

Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Soll die Steuervergünstigung mehreren Teileigentümern zugute kommen, so erfolgt die Aufteilung der bescheinigten Gesamtsumme entsprechend dem Miteigentumsanteil auf die Teileigentümer. Entstehen Aufwendungen nur für einzelne Wohneinheiten, werden die Kosten auf diese Einheiten aufgeteilt.

Das Landesdenkmalamt empfiehlt, die Vorlage der o.g. Unterlagen durch entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Bauträger sicherzustellen!

Aufwendungen einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nach dem BGB (GbR) können nicht nach den §§ 7i ff EStG anerkannt werden. Ob eine Abschreibung nach anderen Vorschriften möglich ist, entscheidet das Finanzamt.

## 7. Berücksichtigungsfähige Aufwendungen für die erhöhte Abschreibung (Beispiele):

### HERSTELLUNGSKOSTEN (Baukosten, die sich auf die Baumaßnahme beziehen)

- Klassische denkmalpflegerische Erhaltungsmaßnahmen,
- Vertretung des Bauherrn gegenüber Behörden, Architekten, bauausführenden Unternehmen,
- Aufstellung eines Baufristenplanes,
- die Aufstellung eines Geldbedarf- und Zahlungsplans in Koordination mit dem Baufristenplan,
- Führung eines Baugeld-Sonderkontos für den Bauherrn,
- gesamter das Bauobjekt betreffende Zahlungsverkehr,
- laufende Unterrichtung des Treuhänders,
- Übersendung von Auszügen des Baukontos,
- Erstellung der Schlussrechnung,
- sachliche, zeitliche Koordination aller für die Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Leistungen,
- Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Herstellungsvorgangs für den Bauherrn.
  
- Funktionsträgergebühren (Baubetreuungskosten):
  - Honorare der Architekten und Makler,
  - Baugenehmigungs- und Erlaubnisgebühren (z.B. für Gerüstbau im öffentl. Verkehrsraum),
  - Bauleiterhonorar,
  - Kosten für restauratorischen Befund,
  - Trittschallgutachten.
  
- Geringfügige Beschäftigungsverhältnisse (sog. 400 €-Jobs)
  
- Anschlusskosten
  - Elektroversorgung,
  - Stromversorgung,
  - Wasser-, Abwasserversorgung,
  - Bauwasser, -strom
  
- Heizung,
- Sanitär (keine Luxusausstattung),
- Teppiche (Auslegeware, fest verbunden mit Untergrund),
- Einbau von Garagen in das Baudenkmal.
  
- Fahrtkosten für Handwerker,
- Be- und Entwässerung, auch im Außenbereich,
- Strom und Gas, wenn Wohnungen leer stehen,
- Ablösung von Stellplätzen.

## 8. Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen für die erhöhte Abschreibung (Beispiele):

- Leistungen und Arbeiten, die ohne vorherige Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt wurden.
- Kosten für Maßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn das Gebäude Bestandteil eines denkmalgeschützten **Ensembles, nicht jedoch ein Einzeldenkmal** ist,
- Kaufpreis für Baudenkmal einschließlich Nebenkosten (z.B. Notar, Grundbuch),
- Darlehenszinsen des Erwerbers (Bauträgergesellschaft) bis zum Verkauf,
- Finanzierungskosten, Geldbeschaffungskosten, Bereitstellungsgebühren, Teilungsgebühren (Wohnungseigentum), Provisionen (Verkaufs-, Vermittlungsprovisionen), Vermessungs-, Anwalts-, Steuerberaterkosten,
- Kreditbearbeitungsgebühren, Kontoführungsgebühren (Ausn.: Baugeldsonderkonto),
- Verkaufsprospekte, Werbung,
- Handy- und Telefonkosten, Telefonanschlusskosten,
- Bauherrenversicherung, Bauwesenversicherung
- Abstandszahlung bei Mietaufhebungsverträgen,
- Grundsteuer/Abfall-/Straßenreinigungsgebühren.
- Grunderwerbsteuer,
- Abgeschlossenheitsbescheinigung,
- Umzugskosten, Entrümpelung,
- Kosten für Außenanlagen, soweit kein wesentlicher Teil historischen Bestandes,
- sog. "Schicki-Micki-Architektur" (z.B. Luxusausstattung wie vergoldete Wasserhähne, Whirlpool),
- Nicht zum Gebäude gehörende selbständige Wirtschaftsgüter, also: Einrichtungsgegenstände (Keine Gebäudebestandteile),
  - Küche, Einbauschränke, Raumteiler,
  - Hof- und Parkplatzbefestigungen, Wege, Rasenanlagen, Kinderspielplätze,
- Bewegliche und unbewegliche Einrichtungsgegenstände: Lampen (Kronleuchter), Gardinen, -bretter, Einbauschränke,
- Fliesenschilder (Ausnahme: Ersatz fehlender bei vorhandenen Fliesen),
- Markisen,
- Fahrzeuge, Maschinen (Bohr- und Schleifmaschine) – wieder benutzbar,
- kleine Baumaschinen,
- Werkzeug, auch Spaten, Schubkarre über 50 Euro Anschaffungswert,
- Schornsteinummantelung,
- Dachgeschossausbau von Kasernen und Villen (wenn nicht schon vorher ausgebaut - da diese sich über Vermietung finanzieren),
- Soweit vor der Sanierung nicht bereits vorhanden:
  - Fliesendekor, Stuck, Fensterumrahmung,
- Kosten für Entkernungen,
- Neubau von Garagen (Ausn.: Einbau in Denkmal),
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z.B. Wert der eigenen Arbeitsleistung, Nachbarschaftshilfe),
- Aufwendungen für neue Gebäudeteile (Ausnahme: wenn zur sinnvollen Nutzung unerlässlich und ohne sie eine denkmalgemäße Nutzung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist).

**Empfehlung:**

Fragen nach der Anerkennung einzelner Positionen sollten **bei der Vorabstimmung** (siehe Ziffer 3., Satz 2) **mit dem Landesdenkmalamt erörtert** werden, um Diskussionen über die Anerkennung nach Abschluss der Maßnahme zu vermeiden!

**9. Sonstige steuerrechtliche Regelungen:****Grundsteuer****§ 32 GrStG**

Nach § 32 des Grundsteuergesetzes vom 7.8.1973 (BGBl. I 965) ist die Grundsteuer zu erlassen

1. für Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt, wenn die erzielten Einnahmen und die sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Bei Park- und Gartenanlagen von geschichtlichem Wert ist der Erlass von der weiteren Voraussetzung abhängig, dass sie in dem billigerweise zu fordernden Umfang der Öffentlichkeit zugänglich gemacht sind;
2. für öffentliche Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, wenn die jährlichen Kosten in der Regel den Rohertrag übersteigen.

**Erbschaft- und Schenkungsteuer****§ 13 ErbSchStG**

**Nach § 13 Abs. 1 des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes vom 17. April 1974 (BGBl I 1974, 933) in der heute gültigen Fassung bleiben u.a. steuerfrei:** Grundbesitz oder Teile von Grundbesitz, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken und Archive

- mit 60 vom Hundert ihres Werts, wenn die Erhaltung dieser Gegenstände wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt, die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Gegenstände in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang den Zwecken der Forschung oder der Volksbildung nutzbar gemacht sind oder werden,
- in vollem Umfang, wenn die Voraussetzungen des Buchstabens a erfüllt sind und ferner,
- der Steuerpflichtige bereit ist, die Gegenstände den geltenden Bestimmungen der Denkmalpflege zu unterstellen,
- die Gegenstände sich seit mindestens zwanzig Jahren im Besitz der Familie befinden oder in dem Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder national wertvoller Archive nach dem Gesetz zum Schutz deutschen Kulturgutes gegen Abwanderung eingetragen sind. Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn die Gegenstände innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraums entfallen.