

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Untere Denkmalschutzbehörde
Abt. Stadtplanung

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 555-2097

Stand: Januar 2015

MERKBLATT -BAUDENKMALE-

für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung gemäß §§ 7 i, 10 f und 11 b des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Die §§ 7 i, 10 f, 11 b EStG gewähren dem Steuerpflichtigen für bestimmte Maßnahmen bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, das ein Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern ist, steuerliche Vergünstigungen. Voraussetzungen sind, dass die Maßnahmen 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 wurde und eine denkmalrechtliche oder Baugenehmigung vorliegt. Bei § 7 i 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; bei § 10 f EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren bis zu 9 von Hundert.

Erhaltungsmaßnahmen sind Vorgänge, die der Instandhaltung, Erneuerung und der Unterhaltung von bereits bestehenden Kulturgütern dienen.

Nicht alle Erhaltungsmaßnahmen sind 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.

Zur sinnvollen Nutzung gehören notwendige Maßnahmen am Baudenkmal, um eine unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle bzw. wirtschaftlich vertretbare Nutzung zu ermöglichen. Die Erhaltung des Denkmals ist dabei auf Dauer sicherzustellen.

Zur sinnvollen Nutzung gehören auch Maßnahmen, die der Anpassung des Denkmals an zeitgemäße Anforderungen dienen, wie z. B. Einbau von Heizungsanlage, Toiletten oder Badezimmer.

Nicht dazu gehören Aufwendungen, die nur dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu optimieren, d. h. Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen beruhen, können nicht bescheinigt werden.

Hierzu gehört zum Beispiel in der Regel:

- *der Ausbau des bisher ungenutzten 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, z.B. Einrichtungsgegenstände wie:

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

Gleiches gilt für Außenanlagen, die gegenüber dem Gebäude selbständige Wirtschaftsgüter darstellen und nicht Bestandteil des Denkmals sind, wie:

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

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

- *Anschaffungskosten für das Baudenkmal*
- *Anschaffungsnebenkosten, z. B. für Makler, Gutachter, Notar, Grundbucheintrag, Grunderwerbssteuer*
- *Finanzierungskosten*
- *Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände (Lampen, Möbel, Teppiche, Badmöbel etc.),*
- *Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden*
- *(z.B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe)*
- *Telefon-, Alarm- und Gegensprechanlage,*
- *Briefkästen.*

Die steuerliche Abstimmung der Baumaßnahmen kann im Rahmen des denkmal- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen. Der Bauherr soll zuvor gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zum Ausdruck bringen, dass er die erhöhten steuerlichen Absetzungen bei Baudenkmalen in Anspruch nehmen möchte. Auch können bereits vor der Genehmigung Abstimmungen zu steuerlichen Fragen getroffen werden. Es besteht die Möglichkeit, das Ergebnis der Abstimmung in einer so genannten vorläufigen steuerlichen Bescheinigung festzuhalten. Dafür ist ein entsprechender Antrag zu stellen.

Eine fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch die nachträgliche Erteilung einer denkmalrechtlichen oder Baugenehmigung. Wenn die Abstimmung der Maßnahme nicht vor Baubeginn erfolgt ist, kann keine steuerliche Bescheinigung erteilt werden.

Bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die zu einem Abweichen von dem abgestimmten Projekt führen, ist eine erneute Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Sind die Baumaßnahmen abgeschlossen, ist die steuerliche Bescheinigung per Formular zu beantragen. Beizulegen sind die vollständigen Originalrechnungen und Einzahlungsbelege (werden nach der Prüfung zurückgegeben). Die Rechnungen sind nach Firmen und Gewerken zu ordnen und entsprechend der Auflistung fortlaufend zu nummerieren. Anträge, die den formellen Voraussetzungen nicht entsprechen, werden unbearbeitet an den Antragsteller zurückgesandt.

Erforderlich ist die Vorlage aller Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. 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. Soweit erforderlich, sind Bilddokumentationen dem Antrag beizufügen.

Bei Bauherren oder Erwerberrn, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben, ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger o. ä. sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden. Es wird empfohlen, die Vorlage der o. g. Unterlagen durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen.

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.

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.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Grundlage ist die Verordnung über Kosten im Geschäftsbereich des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur (KostVO BM M-V) vom 10.05.2005, geändert durch Verordnung vom 09.12.2010 (GBOBI M-V, S.798).

Gemäß Tarifstelle 3.1 des Allgemeinen Gebührentarifes betragen die Gebühren für die Bescheinigung nach den §§ 7i, 10f, 10g, 11b des Einkommenssteuergesetzes bei beantragten Aufwendungen bis:

2.500 EUR	50 EUR
25.000 EUR	75 EUR
50.000 EUR	100 EUR
250.000 EUR	500 EUR
500.000 EUR	1000 EUR

je weitere 500.000 EUR 500 EUR.

Die Zuständigkeit für die Erteilung der steuerlichen Bescheinigung liegt ausschließlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.