



Denkmal-AfA: Warum Eigentümer vor Baubeginn handeln müssen

Michael Fiedler

Baudenkmale können bei Sanierungen erhebliche steuerliche Vorteile bieten: Begünstigte Aufwendungen lassen sich über zwölf Jahre vollständig abschreiben. Doch eine Baugenehmigung allein genügt nicht. Ein neuer Praxisleitfaden zeigt, welche Abstimmungen bereits vor Beginn der Arbeiten erforderlich sind – und welche Fehler die Steuervergünstigung gefährden können.

Bis zu 100 Prozent über zwölf Jahre abschreiben

Die steuerliche Förderung kann erheblich sein. Bei Baudenkmalen können begünstigte Herstellungskosten nach § 7i EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren mit jeweils bis zu neun Prozent abgeschrieben werden. In den anschließenden vier Jahren sind jeweils bis zu sieben Prozent möglich. Damit lassen sich begünstigte Aufwendungen über einen Zeitraum von zwölf Jahren vollständig abschreiben. Allerdings gilt die erhöhte Abschreibung nicht automatisch für sämtliche Kosten einer Denkmalsanierung. Zu den Voraussetzungen gehört insbesondere, dass die Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Und genau hier liegt eine wichtige praktische Hürde.

Baugenehmigung allein reicht nicht

Das Verfahren für die steuerliche Anerkennung ist vom Baugenehmigungsverfahren zu unterscheiden. Eigentümer sollten deshalb nicht davon ausgehen, dass eine erteilte Baugenehmigung zugleich die spätere steuerliche Begünstigung der Arbeiten absichert. Nach Angaben des BiB muss das Verfahren zur Erlangung der Steuervergünstigungen mit der zuständigen Denkmalbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen eröffnet werden. Versäumte Abstimmungen können dazu führen, dass Aufwendungen später steuerlich nicht anerkannt werden. Das kann auch Maßnahmen betreffen, für die eine Baugenehmigung vorliegt. Änderungen während der Bauausführung bergen ebenfalls Risiken. Weicht die tatsächliche Umsetzung von den zuvor abgestimmten Maßnahmen ab, kann dies Auswirkungen auf die Bescheinigungsfähigkeit der Kosten haben. Damit wird die steuerliche Planung zu einem Bestandteil der Projektplanung: Denkmalbehörde und steuerliche Beratung sollten möglichst frühzeitig eingebunden werden.

Nicht jede Modernisierung schließt die Förderung aus

Denkmalschutz bedeutet dabei nicht zwangsläufig, ein Gebäude technisch auf seinem historischen Stand einzufrieren. Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Maßnahmen steuerlich begünstigt werden, die ein Baudenkmal an zeitgemäße Wohn- oder Arbeitsbedingungen anpassen. Voraussetzung ist nach Angaben des BiB, dass sie der sinnvollen Nutzung dienen, die Denkmaleigenschaft nicht wesentlich beeinträchtigen und sich die neue Nutzung der historischen Gebäudestruktur unterordnet. Gerade bei größeren Sanierungsprojekten stellt sich deshalb die Frage, welche Kosten tatsächlich bescheinigungsfähig sind. Der Leitfaden behandelt unter anderem die Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen sowie den Umgang mit Baunebenkosten, neuen Gebäudeteilen und Außenanlagen. Auch Photovoltaikanlagen, Wohnungseigentümergeinschaften und Baudenkmale in Sanierungsgebieten werden berücksichtigt.

Bescheinigung entscheidet über den Steuervorteil

Die erhöhte Abschreibung setzt letztlich voraus, dass die zuständige Behörde die begünstigten Maßnahmen und die darauf entfallenden Aufwendungen bescheinigt. „Baudenkmale brauchen nicht nur gute Ideen, sondern auch wirtschaftliche Perspektiven. Die Denkmal-AfA kann genau diese ermöglichen, wenn Eigentümer wissen, wie sie richtig genutzt wird“, erklärt Nicola Halder-Hass, Geschäftsführerin der BRICKS&BEYOND GmbH und BiB-Fachbeirätin Denkmalschutz. Der neue Leitfaden führt deshalb von der Planung bis zur Bescheinigung durch das Verfahren. Erarbeitet wurde er von Halder-Hass und Franziska Bouchard von Forvis Mazars, BiB-Fachbeirätin Recht & Steuern, mit Unterstützung von Alina Bär, Steuerberaterin bei Forvis Mazars. Der [„BiB-Leitfaden zur Erlangung von Steuervergünstigungen für Baudenkmale“](#) steht kostenlos beim Verband für Bauen im Bestand zur Verfügung.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951754/Denkmal-AfA-Warum-Eigentuemer-vor-Baubeginn-handeln-muessen/>