

Denkmalschutz rechnet sich!
- Mögliche Steuerersparnis durch Denkmalschutz

Der Staat belohnt InhaberInnen von Gebäuden in einem Denkmalbereich mit Steuervorteilen. So werden steuerpflichtige EigentümerInnen, die über Renovierung und Restaurierung zur Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes beitragen, steuerlich gemäß 10f EstG über zehn Jahre steuerlich entlastet. Nicht absetzbar sind hingegen Kosten beispielsweise für neue Gebäudeteile oder Einrichtungsgegenstände.

Dieses Vorgehen und die damit verbundene mögliche Steuerersparnis illustriert das folgende Beispiel einer Fenstererneuerung aus der Werksiedlung Obersdorf in Dortmund.

1. Vergleich von ersparter Einkommensteuer am Beispiel einer Fenstererneuerung

(Stand 2016, Est-Tarif 2017, Splittingtarif ohne Kinder mit Kirchensteuer NRW)

EigennutzerInnen	A - Altbau liegt nicht Denkmalbereich	B - Altbau liegt im Denkmalbereich
Zu versteuerndes Jahreseinkommen (zvE) und darauf zu zahlende Einkommenssteuer (zvE)	zvE: 45.000€ Est: 6.404,00€ SolZuSch: 352,22€ <u>KiST: 576,36€</u> Gesamt: 7.332,58€	zvE: 45.000€ Est: 6.404,00€ SolZuSch: 352,22€ <u>KiST: 576,36€</u> Gesamt: 7.332,58€
Gesamtkosten für 13 Holzfenster mit Isolierglas, Anstrich, Montage und Mwst. (ohne Putzarbeiten und Ausbau/Entsorgung der alten Fenster)	Material: 15.321€ Lohn: 3.095€ Gesamt: 18.415€	Material: 15.321€ Lohn: 3.095€ Gesamt: 18.415€
Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen (20% der Lohnkosten) im Jahr der Steuererklärung (nach §35a EStG)	708,76 €	entfällt
Steuerbegünstigung (9% der Gesamtkosten der Handwerkerrechnung über Sonderausgabenabzug) im Jahr der Einkommensteuererklärung nach §10f, (2) S.1 EStG (10 Jahre)	entfällt	524,41€
Steuervorteile innerhalb von 10 Jahren (insgesamt 90% der Gesamtkosten der Handwerkerrechnung im Rahmen des Sonderausgabenabzugs § 10f EstG)	entfällt	5.244,10€
Steuervorteil in 10 Jahren	708,76€	5.244,10€

Tabelle 1: Vergleich von ersparter Einkommenssteuer am Beispiel einer Fenstererneuerung

Fazit: Vergleich von ersparter Einkommenssteuer zwischen

- A) **EigennutzerInnen** Altbau **nicht im** Denkmalbereich Steuerersparnis im Jahr der Einkommensteuererklärung (in folgenden Jahren keine weiteren Abzüge möglich): **einmalig 708,76€**
- B) **EigennutzerInnen** Altbau **im** Denkmalbereich: Steuerersparnis im Jahr der Einkommensteuererklärung: 524,41€, aber durch den Sonderabgabenabzug (Denkmalbereich) darf in den folgenden 9 Jahren bei der Einkommensteuererklärung die zu versteuernden Einnahmen um den gleichen Betrag wie im ersten Jahr reduziert werden. Daraus ergibt sich insgesamt eine Ersparnis von **5.244,10€ in 10 Jahren**.

2. Erläuterung der Beispielrechnung

Voraussetzungen für diese Beispielrechnung sind unter anderem folgende Aspekte:

- Die Steuergesetzgebung von 2017.
- Das zu versteuernde Einkommen bleibt gleich.
- Der Denkmalschutz bleibt bestehen.

2.1 Ausgangslage

Die beiden EigennutzerInnen möchten an ihrem Altbau neue Fenster aus Holz einbauen lassen. Die Häuser der EigennutzerInnen sind identisch, jedoch steht das Haus von EigennutzerInnen A. nicht in einem Denkmalbereich, das Haus von EigennutzerInnen B. steht hingegen in einem Denkmalbereich. Beide EigennutzerInnen wählen sinnvollerweise gleiche Fenstertypen.

EigennutzerInnen A sollten ihr Renovierungsvorhaben lediglich dem Bauordnungsamt anzeigen, um Ärger zu vermeiden.

EigennutzerInnen B müssen hingegen diese Maßnahme mit der unteren Denkmalbehörde abprechen und eine Genehmigung einholen, um nach Beendigung der Baumaßnahme eine Bescheinigung nach §40 Denkmalschutzgesetz zu erhalten. Diese Bescheinigung muss dem Finanzamt mit der Einkommensteuererklärung vorgelegt werden, um den Sonderausgabenabzug geltend zu machen. Sie kann nur ausgestellt werden für durch die Denkmalbehörde im Vorfeld genehmigte Maßnahmen, die denkmalgerecht ausgeführt wurden. Genehmigte, aber den Denkmalwert nicht steigernde Maßnahmen werden nicht bescheinigt.

Diese Bescheinigung ermöglicht einen **Sonderabgabenabzug** der Gesamtherstellungskosten der Fenster.

Beide EigennutzerInnen erhalten von den jeweiligen Handwerksbetrieben identische Rechnungen. So zum Beispiel (Preise sind von 2016 bei Haustyp C, Werkssiedlung Oberdorstfeld):

- | | |
|---|---------------------------|
| – 13 Stück Holzfenster einschließlich Isolierglas, Anstrich | incl. Mwst. 15.321€ |
| – <u>13 Stück vorgenannte Fenster, montieren</u> | <u>incl. Mwst. 3.094€</u> |

Gesamtkosten incl. Mwst 18.415€

2.2 Vergleich der ersparten Einkommensteuer der beiden EigennutzerInnen

Beide **EigennutzerInnen** haben ohne die Fensteranschaffung eine Gesamtsteuerbelastung in Höhe von 7.332,58€ (siehe Tabelle 1).

A) EigennutzerInnen Altbau **nicht im** Denkmalbereich:

Durch die Investition (Fenster) ändert sich einmalig der Einkommensteuerbetrag. Er vermindert sich um 20% der Lohnkosten aus der Handwerkerrechnung, im Beispiel 20% von 3.094€ = 619€

Daraus ergibt sich die neue Einkommensteuer von 5.785€, also 6.404€ abzüglich 619€. Kirchensteuer und Soli-Zuschlag reduzieren sich aufgrund der damit niedrigeren Einkommenssteuer auf 520,65€ bzw. 318,17€. Damit beträgt die gesamte Steuerbelastung 6.623,82€
Daraus ergibt sich die einmalige Ersparnis von **708,76€** (7.332,58€ - 6.623,82€)

B) EigennutzerInnen Altbau **im** Denkmalbereich

Aufgrund des Sonderabgabenabzugs (Restaurierung und Instandhaltung eines Gebäudes im Denkmalbereich) ändert sich hier das zu versteuernde Einkommen. In den nächsten 10 Jahren vermindert sich die steuerliche Abschreibung um 9% des Fensterrechnungsbetrages in Höhe von 18.415€.

Neues zu versteuerndes Einkommen ist also 45.000€ abzüglich 1.658€ (entspricht 9% von 18.415€) = 43342€

Daraus ergibt sich die folgende gesamte Steuerbelastung: Einkommensteuer 5946,00€, Kirchensteuer 535,14€, Solidaritätszuschlag 327,03€, Gesamt 6.808,17€

Im Jahr der Einkommensteuererklärung ist eine Ersparnis in Höhe von 7.332,58€ abzüglich 6.808,17€ = **524,41€** zu erwarten.

In den nächsten 9 Jahren sind weitere 4.752€ ersparte Steuern möglich. Damit würden in 10 Jahren insgesamt Steuern in Höhe von **5.244,10€** erspart.

3. Relevante Gesetze

- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
- Einkommenssteuergesetz (EstG), § 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in einem Denkmalbereich.

4. Hinweise

- 1) Dieses Beispiel dient lediglich der Illustration der steuerlichen Vorteile bei der Instandhaltung und Renovierung eines selbstgenutzten Gebäudes in einem Denkmalsbereich. In jedem Fall sollten eine individuelle **steuerrechtliche Beratung** sowie eine **Beratung durch das Denkmalamt** erfolgen.
- 2) Geldbeschaffungskosten (z.B. Kreditzinsen) zur Finanzierung der Maßnahme können EinnahmegernerInnen (B) ebenfalls steuermindernd absetzen.
- 3) Zum äußeren Erscheinungsbild zählen beispielsweise:
 - Dächer (z.B. Dachaufbauten, Dacheindeckung, Schornsteine, Dachentwässerung)
 - Fassaden (z.B. Wandflächen, Putz und Anstrich, Fassadenschmuck, Fenster, Fensterbänke, Fensterläden, Haustüren, Vordächer)
 - Vorgärten