

DENKMALSCHUTZ IN BERLIN

Steuererleichterungen für Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer



Wann ist eine Steuerbescheinigung sinnvoll?

Eine Bescheinigung über steuerliche Vergünstigungen ist dann sinnvoll, wenn Sie beim Finanzamt die Aufwendungen für Baumaßnahmen an einem Denkmal bei der Einkommenssteuer steuerlich geltend machen möchten. Zuständig für die Erteilung der Steuerbescheinigung ist das Landesdenkmalamt Berlin.



Wer kann steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen?

Wenn Sie Ihr Denkmal in Absprache mit den zuständigen Behörden nutzen und erhalten, besteht ein Anspruch auf die gesetzlich geregelten steuerlichen Erleichterungen. Grundsätzlich betrifft die Begünstigung Baumaßnahmen, die für den Erhalt von Denkmalsubstanz bzw. für eine sinnvolle Nutzung des Gebäudes oder Gebäudeteils notwendig sind. Hierbei sind folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

- Denkmale, die vermietet oder zu gewerblichen Zwecken, also zur Einkunftserzielung, genutzt werden;
- Denkmale, die vom Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden;
- Denkmale, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Dieser Anspruch gilt auch für Teileigentum, welches sich in einem denkmalgeschützten Gebäude befindet. Mit Einschränkungen sind auch Baumaßnahmen an Gebäuden begünstigt, die selbst kein Denkmal sind, aber als Teil eines geschützten Ensembles gelten oder sich innerhalb eines Denkmalbereichs befinden.

Welche Voraussetzungen müssen für die Inanspruchnahme von Steuererleichterungen erfüllt sein?

Das betreffende Gebäude, der Gebäudeteil oder die Freifläche muss als Baudenkmal, als Teil eines Denkmalbereichs oder als Gartendenkmal in der Denkmalliste des Landesdenkmalamtes Berlin eingetragen sein. Die Aufwendungen müssen nach Art und Umfang dazu erforderlich sein, das Gebäude oder den Gebäudeteil als Baudenkmal oder die Freifläche als Gartendenkmal zu erhalten oder sinnvoll zu nutzen.

Es ist notwendig,

- die geplanten Maßnahmen vorab mit dem Landesdenkmalamt **abzustimmen** und
- **vor Beginn der Baumaßnahmen** am Denkmalobjekt eine **denkmalrechtliche Genehmigung** bei der unteren Denkmalschutzbehörde des jeweiligen Berliner Bezirks zu beantragen.



Ist die Ausstellung einer Bescheinigung mit Kosten verbunden?

Die Gebühr ist gemäß des Gebührenverzeichnisses (Anlage zur Verwaltungsgebührenordnung VGebO) wie folgt festgesetzt:

- bis 5.000 € anerkannte Aufwendungen: 10,23 €
- über 5.000 € anerkannte Aufwendungen: 2 v. T. der bescheinigten Summe



Gibt es Unterschiede bei der steuerlichen Absetzbarkeit hinsichtlich der Denkmaleigenschaft?

Die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme der Steuererleichterungen richten sich nach der Denkmaleigenschaft des Objektes. Hier wird zwischen Einzeldenkmälern, Denkmalbereichen (Ensemble, Gesamtanlage) und Gartendenkmälern unterschieden, wobei die Absetzbarkeit hinsichtlich der Art der Baumaßnahmen variiert. So gilt zum Beispiel für Baumaßnahmen bei Ensembleteilen in der Regel nur der Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes als steuerlich begünstigt, wohingegen bei Einzeldenkmälern auch Sanierungsmaßnahmen im Inneren des Gebäudes in Anspruch genommen werden können. Einzelfälle sind gesondert zu prüfen.





Die Steuererleichterungen für Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer sind im Einkommensteuergesetz (EStG) §§ 7i, 10f, 10g und 11b beschrieben.

In der Fassung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2770)

...<https://www.gesetze-im-internet.de/estg/>

Wie erfolgt das Verfahren zur Beantragung einer Bescheinigung für das Finanzamt?

Unter ...<https://service.berlin.de/dienstleistung/329250/> können Sie Ihren Antrag online mit einem digitalen Antragsassistenten einreichen.

Alternativ können Sie Ihren Antrag auch analog einreichen. Für die Beantragung einer Bescheinigung ist eines der folgenden Antragsformulare auszufüllen:

- Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß **§§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz (EStG)**
- Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß **§ 10g Einkommensteuergesetz (EStG)**

Die Formulare finden Sie unter:

...<https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/service/formulare/>



Ein Antrag kann erst nach Beendigung der Baumaßnahmen gestellt werden, da für die Prüfung der Unterlagen die Rechnungen der durchgeführten Baumaßnahmen nötig sind.



Welche Unterlagen benötige ich zum Antragsformular?

- Kopie der denkmalrechtlichen Genehmigung oder Baugenehmigung
- Kopie der Abnahmebestätigung
- Aufstellung der Rechnungen nach Gewerken geordnet, digital als excel-Tabelle
- Rechnungen
- Fotodokumentation (je nach Umfang der Baumaßnahmen am Denkmalobjekt)
- im Vertretungsfall: Vollmacht
- für eine Sammelbescheinigung: Eigentümerliste mit Eigentumsanteilen





Verfahrensschema:

Einholen der denkmalrechtlichen Genehmigung bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde



Absprache mit dem Landesdenkmalamt Berlin, ggf. Antrag auf vorläufige Bescheinigung nach § 7i ff. oder § 10g EStG



Beginn und Durchführung der Baumaßnahmen



Beendigung der Baumaßnahmen und Information an die untere Denkmalschutzbehörde/Abnahme



Beantragung der Steuerbescheinigung beim Landesdenkmalamt Berlin inkl. Einreichung genannter Unterlagen per Online-Verfahren oder Post



Prüfung der Antragsunterlagen durch das Landesdenkmalamt Berlin und Ausfertigung einer Bescheinigung



An wen kann ich mich für eine Antragsstellung wenden?

Für Rückfragen und Absprachen können Sie sich an das für die Steuerbescheinigungen zuständige Personal des Landesdenkmalamtes Berlin wenden, namentlich den Bezirken entsprechend aufgelistet unter:

➤ <https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/service/ueber-uns/bau-und-kunstdenkmalpflege/kontakte/>



Weitere Informationen zum Thema finden Sie hier:

➤ <https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/service/formulare/>

Wo kann ich mich über die rechtlichen Grundlagen informieren?

Die Rechtsgrundlagen über die Steuervergünstigungen sind im Einkommensteuergesetz §§ 7i, 10f, 11b, 10g festgelegt. Auf der Internetseite des Landesdenkmalamtes Berlin, finden Sie ein Hinweisblatt zu Steuererleichterungen sowie die arbeitsweisenden Ausführungsvorschriften über die Erteilung von Bescheinigungen unter:

➤ <https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/service/rechtsvorschriften/>

Einen guten Überblick zur steuerlichen Inanspruchnahme gibt eine Veröffentlichung der Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz „**Band 59: Denkmäler im Privateigentum**“.