

## **Baudenkmäler: Neubau als Förderobjekt**

Baumaßnahmen an Baudenkmälern können steuerlich begünstigt sein. Sind die Arbeiten allerdings so umfangreich, dass es sich später um einen Neubau handelt, können Vermieter - nach Ansicht der Finanzverwaltung - keine erhöhten Abschreibungen als Werbungskosten absetzen.

Diese Auffassung wird vom Bundesfinanzhof nun auf den Wiederaufbau oder die völlige Neuerrichtung des Gebäudes beschränkt. Baumaßnahmen, die zu einem Neubau im bautechnischen Sinne führen, schließen die Förderung hingegen nicht aus. Der Zweck der Vorschrift, kulturhistorisch wertvolle Gebäude zu erhalten und zu modernisieren, rechtfertigt es, den Begriff des Neubaus einzuschränken.

Die Steuerförderung ist von der Bescheinigung der zuständigen Denkmalbehörde abhängig. Hierbei handelt es sich um einen Grundlagenbescheid, der für die Finanzverwaltung bindend ist. Sofern der Hinweis enthalten ist, dass steuerrechtliche Fragen allein vom Finanzamt zu prüfen sind, entscheidet dieses über die Voraussetzungen für die Gewährung erhöhter Abschreibungen. Fehlt dieser Vermerk jedoch, ist das Finanzamt an die Feststellungen der Denkmalbehörde gebunden. Andernfalls könnte die denkmalschutzrechtliche Beurteilung durch eine abweichende Entscheidung des Finanzamts unterlaufen werden.

Im Regelfall beurteilt die Denkmalbehörde nicht, ob das Gebäude steuerlich saniert oder neu errichtet wird. In diesen Fällen kann das Finanzamt die Abgrenzung zwischen Sanierung, Neubau, Erhaltungsaufwand und nicht abziehbaren Kosten vornehmen. Bestätigt die Denkmalbehörde hingegen die Förderung der begünstigten Aufwendungen, kann der Vermieter dies nach Treu und Glauben nur so verstehen, dass die Bescheinigung das Finanzamt hinsichtlich des Abzugsbetrags umfassend bindet.

**Hinweis:** Wird ein Baudenkmal zu eigenen Wohnzwecken genutzt, kann der Steuerpflichtige Steuervergünstigungen in Form von Sonderausgaben geltend machen (BFH-Urteil vom 24.6.2009, Az. X R 8/08).