

**Sprechen Sie uns an,
wir beraten Sie gerne.**

Diplom-Betriebswirt
Hans-Jürgen Reibold*
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)
*) Kein Gesellschafter der GbR

Günther Guthier*
Steuerberater
*) Kein Gesellschafter der GbR

Diplom-Betriebswirt
Oliver Eberle
Steuerberater

Diplom-Betriebswirt
Holger Walter
Steuerberater
Fachberater für Internationales Steuerrecht

Diplom-Betriebswirt
Andreas Guthier
Steuerberater

Diplom-Betriebswirt
Alexander Kilian
Steuerberater



Blaue Stunde: auf dem Marktplatz in Heppenheim.

Reibold, Guthier & Partner GbR

Weierhausstr. 8b
64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0
Fax: 06252/9909-50
Email: zentrale@reibold-guthier.de

www.reibold-guthier.de

Kanzleistandort Weinheim :
Olbrichtstr. 21
69469 Weinheim
Telefon: 06201/3797176



Informationen zur **STEUERLICHEN BEGÜNSTIGUNG DER SANIERUNG VON EINEM BAUDENKMAL**

erteilt Ihnen Hans-Jürgen Reibold,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Fachberater für Unternehmensnachfolge
(DStV e.V.)



Motive für Erwerb

- Erwerb eines Unikats
- Erhaltung eines Kulturgutes
- Man wird Teil der Geschichte
- Langfristiger Vermögensbau in guten Lagen
- Vorstellung über Nutzungskonzept
- steuerliche Förderung/Zuschüsse da Staat durch Bürger sanieren lässt
- Klärung, ob Baudenkmal anerkannt ist (Landesrecht)

Was wird gefördert?

- Sanierungs- und Baumaßnahmen, die der Erhaltung des Gebäudes dienen und zur sinnvollen Nutzung notwendig sind
- Maßnahmen müssen vor Beginn der Maßnahmen mit der Behörde abgestimmt werden.
- Landesdenkmalschutzbehörde
- Bescheinigung durch Behörde

Abschreibungsbefugnis

- Denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- Eigentümer, der die Sanierungs- oder Baukosten tatsächlich getragen hat (Bauherr)
- auch begünstigte Aufwendungen, die nach rechtswirksamen Kaufvertrag vom Erwerber getragen werden
- Zuschüsse sind zu kürzen
- Abgrenzung von Herstellungskosten/Erhaltungsaufwand
- Einkünfteerzielungsabsicht (Vermietung)
- Bescheinigung durch Denkmalschutzbehörde nach Abschluss Maßnahme

Erhöhte Absetzung § 7i EStG für Herstellungskosten

- Bemessungsgrundlage bescheinigter Aufwand
- 1-8 Jahr je 9% (72%)
- 9-12 Jahr je 7% (28%)
- AfA Beginn Jahr nach Abschluss der Maßnahmen

Selbstgenutzte Wohnung im Baudenkmal (§ 10 f EStG)

- Abzug als Sonderausgabe
- Bemessungsgrundlage bescheinigter Aufwand
- 1-10 Jahr je 9% (max. 90%)
- Voraussetzung Selbstnutzung
- nur einmal im Leben jedes Steuerpflichtigen

Höhe und Zeitraum § 11b EStG, § 10 f EStG von Erhaltungsaufwendungen

- keine Herstellkosten
- Bemessungsgrundlage bescheinigter Aufwand
- Sofortaufwand bzw. Option zur Verteilung auf 2-5 Jahre (Vermietungsfall)
- bei Eigennutzung als Sonderausgabe, Jahr 1-10 je 9% (max. 90%)

Betriebswirtschaftl. Aspekte

- erhöhte steuerliche Abschreibung multipliziert mit Steuersatz stellen Innenfinanzierungsmittel dar
- Investitions-Finanzierungsplan sowie Bewirtschaftungsplanung sind vor Investitionsentscheidung zu erstellen