



**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**

Weiherhausstr. 8b  
64646 Heppenheim

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

[www.reibold-guthier.de](http://www.reibold-guthier.de)

Kanzleistandort Weinheim :  
Thaddenstr. 14a  
69469 Weinheim  
Telefon: 06201/3797176  
Fax: 06201/3797199

## 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
- Maßnahmen müssen vor Beginn der Maßnahmen mit der Behörde abgestimmt werden.
- Landesdenkmalschutzbehörde
- Bescheinigung durch Behörde

## Abschreibungsbefugnis

- 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

## Höhe nach Zeitraum § 7i EStG für Herstellungskosten (ab 01.01.2004)

- Bemessungsgrundlage bescheinigter Aufwand
- 1-8 Jahr je 9% (72%)
- 9-12 Jahr je 7% (28%)

## Selbstgenutzte Wohnung im Baudenkmal (§ 10 f EStG)

- Abzug als Sonderausgabe
- Bemessungsgrundlage bescheinigter Aufwand
- 1-10 Jahr je 9% (max. 90%)

## 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 stellt Innenfinanzierungsmittel dar
- Investitions-Finanzierungsplan sowie Bewirtschaftungsplanung ist vor Investitionsentscheidung zu empfehlen