

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

Artikeldienst 11/2024

## Erhöhung der Gebäude-AfA – Voraussetzungen beachten

**Alte Gebäude oder Baudenkmäler - in vielen Fällen können aufgrund von Sanierungsmaßnahmen erhöhte Beträge abgesetzt werden. Der Nachweis der Voraussetzungen gestaltet sich jedoch schwierig.**

Der Gesetzgeber räumt Steuerzahlern über spezielle einkommensteuerrechtliche Vorschriften die Möglichkeit ein, für Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Rahmen sanierungsbedürftiger Gebäude oder Baudenkmäler beträchtlich höhere Abschreibungssätze von neun bzw. sieben Prozent im Laufe von zwölf Jahren anzuwenden. In diesem Kontext ist es maßgeblich, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu dessen sinnvollen Nutzung dienen. „Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Gebäudesubstanz auf die Dauer gewährleistet ist“, erklärt Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler.

Für die erhöhte Absetzung brauchen Steuerzahler eine Bescheinigung von der zuständigen Stelle in ihrem Bundesland. In der Bescheinigung muss nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder der Gebäudeteil bestimmte Voraussetzungen erfüllt und die Aufwendungen erforderlich sind. In den Fällen von Baudenkmalern erhalten Steuerzahler die entsprechende Bescheinigung meist von einer für den Denkmalschutz oder die Denkmalpflege zuständigen Behörde. Sofern dem Steuerzahler zusätzliche Zuschüsse gewährt werden, sind die Höhe sowie der Zeitpunkt der Gewährung in der Bescheinigung anzugeben. Im Falle einer nachträglichen Gewährung von Zuschüssen ist die Bescheinigung entsprechend zu ändern. Für Zuschüsse gibt es jedoch keine höheren Abschreibungen.

„In der Praxis manifestierte sich das Problem in der langwierigen Bearbeitungszeit der Denkmal- oder Baubehörden“, informiert Daniela Karbe-Geßler. Bereits in der Vergangenheit stand die Frage nach der Vorläufigkeit der Steuerbescheide im Raum. Ohne Vorliegen der Bescheinigung werden die höheren AfA-Sätze meist nicht berücksichtigt, was zu erheblichen Liquiditätsnachteilen der Steuerzahler führt. Der BFH hatte in seiner Rechtsprechung vom 14. Mai 2014, Az. X R 7/12, deutlich gemacht, dass Finanzbehörden eine Ermessensentscheidung treffen müssen, ob sie auch ohne den Grundlagenbescheid der Denkmalschutzbehörde den Steuerbescheid unter Berücksichtigung der höheren Abschreibung erlassen. Die Oberfinanzdirektion NRW hat am 17. Februar 2015 - ESt Nr. 05/2015 - klargestellt, dass die Finanzverwaltung nur in Einzelfällen die besondere AfA ohne Nachweis der Denkmalbehörden anerkennt. Das gilt, wenn die Unterlagen Informationen über die Kosten der einzelnen Baumaßnahmen bereithalten.

Des Weiteren ist darzulegen, ob die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes (geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung) dienen oder ob es sich um Herstellungskosten für Baumaßnahmen handelt, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Zudem ist anzugeben, ob die Arbeiten vor Beginn bzw. bei Planungsänderungen vor Beginn des geänderten Vorhabens mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind. Mitglieder vom Bund der Steuerzahler weisen uns immer wieder darauf hin, dass die Bescheinigungen durch die Baudenkmalämter erst Jahre später ausgestellt werden und die Finanzbehörden die Besteuerungsgrundlagen schätzen. Dabei ergehen die Steuerbescheide meist nicht vorläufig unter Berücksichtigung der höheren AfA. Das konterkariert den Ansatz, sanierungsbedürftige Gebäude mit einem hohen Investitionsbedarf zu fördern, und geht zu Lasten der investitionsbereiten Steuerzahler.

Informationen zur Gebäudeabschreibung enthält unser Ratgeber Nr. 28 – Die Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden. Diese und weitere Materialien sind für Mitglieder online unter <https://steuerzahler.de/ratgeber/> abrufbar oder können telefonisch unter **089 126008-98** bestellt werden.

Verantwortlich: Klaus Grieshaber  
München, 19.11.2024

Nymphenburger Str. 118  
80636 München

[www.steuerzahler-bayern.de](http://www.steuerzahler-bayern.de)  
Tel. (089) 126008-0  
Fax (089) 126008-27