Vortrag am 23.10.2007
Großer Markt 6 Heppenheim

Dipl.-Betriebswirt

Hans-Jürgen Reibold

Vereidigter Buchprüfer

Steuerberater

Heppenheim

Steuerberater
Vereidigter Buchprüfer
REIBOLD
GUTHIER
& PARTNER

Gliederung

- Motive für den Erwerb eines Baudenkmals
- Ausgangssituation Stadt Heppenheim
- Allgemeine steuerliche Vorschriften zum Denkmalschutz
- Abgrenzung Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand
- Bescheinigungsverfahren
- Betriebswirtschaftliche Aspekte

Motive für den Erwerb eines Baudenkmals und Ausgangslage

- Ausgangslage Stadt Heppenheim
- Erwerb eines Unikats
- Erhaltung eines Kulturgutes
- Man wird Teil der Stadtgeschichte
- Langfristiger Vermögensaufbau
- i.d.R. gute Lagen z.B. Großer Markt
- Benötigt eine Vorstellung über Nutzung
- Steuerliche Förderung/Zuschüsse

Steuerliche Vorschriften durch erhöhte Abschreibungen

- Grundsätze § 7 i EStG
- Baudenkmal/Landesrecht
- Einkünfteerzielung
- Baumaßnahmen -dienen der Erhaltung des Gebäudes -zur sinnvollen Nutzung notwendig –sind mit Landesbehörde abzustimmen

Abschreibungsbefugniss

- Eigentümer, der die Kosten tatsächlich getragen hat
- Begünstigte Aufwendungen Herstellungskosten ggf. Anschaffungskosten für nach rechtswirksamen Kaufvertrag durchgeführt wurden
- Zuschüsse sind zu kürzen

Höhe u. Zeitraum der Abschreibungen § 7 i EStG

- Ab 1.1.2004 begonen
- 1-8 Jahr je 9% (Summe 72%)
- 9-12 Jahr je 7% (Summe 28%)
- Vor 1.1.2004
- 1-10 Jahr je 10%

Selbstgenutze Wohnung im Baudenkmal § 10 f EStG

- Keine Einkünfteerzielung durch Selbstnutzung
- Abzug als Sonderausgaben
- Nachweiserforderniss Denkmalschutzbehörde
- Höhe u. Zeitraum wie bei §7 i EStG für Herstellungskosten/Anschaffungskosten

Abgrenzung Herstellungskosten(HK) zum Erhaltungsaufwand(EA)

- An –oder Umbauten i.d.R. HK
- Ins Gewicht fallende Verbesserungen sind i.d.R. HK
- Ersetzen von bisher bereits Vorhandenem auch unter Berücksichtigung von technischem Fortschritt stellt i.d.R EA dar

Abschreibung von Erhaltungsaufwand

- Verteilung aus 2 – 5 Jahre wahlweise gemäß § 11 b EStG
- Bei Eigennutzung als Sonderausgaben gemäß § 10 f EStG

Bescheinigungsverfahren

- Landesdenkmalschutzbehörde
- Abstimmung vor Baubeginn
- Schriftlich dokumentieren
- Bindungswirkung für das Finanzamt
- Neue Rechtsprechung BFH für Neubauten
- Bescheinigungsrichtlinie 20.11.2001

Betriebswirtschaftliche Aspekte

- Erhöhte Abschreibung stellt ein Innenfinanzierungsmittel dar
- Normalabschreibung 2,5%/Erhöhte Abschreibung 9%= Vorteil 6,5% p.a. Jahr 1-8/Vorteil 4,5% p.a. Jahr 9-12
- Steuerquote davon max. 45%

Blaue Stunde auf dem Marktplatz in Heppenheim.

Blaue Stunde am Marktplatz in Heppenheim