

## Absetzbarkeit So rechnet der Fiskus

Welche Besonderheiten Investoren bei Sanierungsprojekten beachten müssen

**Selbstnutzer** Steuerzahler, die denkmalgeschützte Immobilien modernisieren, erhalten erhebliche Kickbacks vom

**Fiskus** – je nach Nutzungsart zehn bis zwölf Jahre lang. Wer ein Baudenkmal – oder eine Wohnung darin – selbst nutzt, kann zehn Jahre lang jeweils neun Prozent der Sanierungskosten absetzen, insgesamt also 90 Prozent (siehe Beispielrechnung). Wichtig: Das Finanzamt behandelt die Kosten wie Sonderausgaben. Dadurch können keine Verluste angehäuft und in spätere Jahre übertragen werden. Angestellte, die fürchten, phasenweise arbeitslos zu werden, oder Selbstständige mit Einkommensschwankungen sollten das bedenken. Denn in Jahren mit niedrigem Einkommen haben die Kosten eine deutlich geringere steuerliche Auswirkung. Unser Tipp: Arbeitnehmer können die Kosten als Lohnsteuerfreibeträge beim Fiskus registrieren lassen – je nach Höhe gibt es das Gehalt dann schon mal brutto für netto.

**Kapitalanleger** Investoren, die ein Baudenkmal sanieren und es dann vermieten, können sogar 100 Prozent der Modernisierungskosten im Rahmen der Denkmalabschreibung steuerlich geltend machen. Sie müssen die Kosten allerdings auf zwölf Jahre verteilen: In den ersten acht Jahren erkennt der Fiskus jeweils neun Prozent an, in den vier Jahren danach nochmals jährlich sieben Prozent (unteres Rechenbeispiel). Bei Vermietern sind die Ausgaben Werbungskosten – ihnen bleiben die Aufwendungen daher als Verlustvorträge auch in schwachen Einnahmejahren erhalten.

**Wechsler** Ein Wechsel von der Selbstnutzung zur Vermietung und umgekehrt ist problemlos möglich. Für den Fiskus ist dabei die dominierende Nutzung innerhalb eines Steuerjahrs ausschlaggebend. Die Prozentzahl hängt von der vergangenen Zeit seit dem sogenannten Jahr der Herstellung ab, also dem Sanierungsende. Von diesem Moment an werden die Jahre gezählt und die Prozentsätze für die jeweilige Nutzung im entsprechenden Jahr angewandt.

**Denkmalbescheinigung** Das Finanzamt erkennt nur Baukosten an, die vom Denkmalschutzamt abgesegnet worden sind. Um einen ablehnenden Bescheid der Finanzverwaltung zu vermeiden, sollten bereits die Pläne für eine Sanierung eng mit den Denkmalpflegern abgestimmt werden. Nach den Bauarbeiten prüfen diese alle Rechnungen und vergleichen sie mit den abgesprochenen Maßnahmen. Erst danach stellen die Experten die Bescheinigung für den Fiskus aus.

**Aufteilung** Vermieter können nicht nur die Ausgaben für die Modernisierung eines Baudenkmals abschreiben, sondern auch den Kaufpreis für das Gebäude selbst: Für vor 1925 errichtete Immobilien beträgt der Satz jährlich 2,5 Prozent der Anschaffungskosten, für jüngere Häuser zwei Prozent. Die Ausgaben fürs Grundstück können nicht abgeschrieben werden, sie müssen von den Anschaffungskosten einer denkmalgeschützten Immobilie abgezogen werden, um die jährliche Abschreibung zu berechnen. Als Faustformel kalkulieren Experten für Denkmalprojekte mit folgender Aufteilung der Investitionssumme: 15 bis 20 Prozent für das Grundstück, zehn bis 20 Prozent für das Gebäude selbst und der Rest für die steuerlich absetzbaren Modernisierungskosten.

Denkmalrendite	in Euro
<b>Rechenbeispiel für Selbstnutzer</b>	
Genehmigte Sanierungskosten	300 000
Jährliche Abschreibung (9 %)	27 000
Jährliche Steuerersparnis*	11 340
Gesamte Steuerersparnis* nach zehn Jahren	113 400
<b>Rechenbeispiel für Vermieter</b>	
Genehmigte Sanierungskosten	300 000
Jahresabschreibung in den Jahren eins bis acht (9 %)	27 000
Jährliche Steuerersparnis* in den Jahren eins bis acht	11 340
Jahresabschreibung in den Jahren neun bis zwölf (7 %)	21 000
Jährliche Steuerersparnis* in den Jahren neun bis zwölf	8 820
Gesamte Steuerersparnis* nach zwölf Jahren	126 000

\* bei einem Steuersatz von 42 Prozent ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer