

# DAS QUARTAL

MAGAZIN FÜR STEUERN, WIRTSCHAFT & FINANZEN

# 4.05



## Mittelstandsberatung als Mannschaftsspiel

Weniger erfolgreiche Unternehmer arbeiten im Unternehmen – die erfolgreichen am Unternehmen. Doch häufig bleiben die Bemühungen etwas zu verändern im Alltagsgeschäft stecken. Erst wenn es brenzlig wird, wird kurzfristig und nicht selten falsch reagiert.

Schwerpunktthema Mittelstandsberatung • ab Seite 22

### DER LOHN DER ANGST

Automation und Fortschritt, Wissensarbeit und Kapitalismus vernichten Arbeitsplätze. Das ist gut so. Es geht nämlich auch anders.

Essay • Seite 12

### NEUES VOM RATING

Die Umsetzung der drei Hauptvorschriften für die Kreditvergabe hat die Beziehung zwischen Bank und Unternehmer verändert.

Thema Aktuell • Seite 44

### DENKMALSCHUTZ

Richtig gestaltet gehören Denkmalschutzinvestments zu den interessantesten steueroptimierten Geldanlagen.

Thema Steueroptimierte Investments • Seite 46



# HENNIGES, SCHULZ & PARTNER

Steuerberatungsgesellschaft · [www.hsp-steuer.de](http://www.hsp-steuer.de)

Gehägestraße 20 Q · 30655 Hannover  
Tel.: 0511 / 399 64 - 0 · Fax: 0511 / 399 64 - 25  
eMail: [kanzlei@hsp-steuer.de](mailto:kanzlei@hsp-steuer.de)

## Geschäftsführende Partner, Steuerberater

Dipl.-Kaufrau **Silke Henniges**, Steuerberaterin  
Tel.: 0511 / 399 64 - 0 · eMail: [s.henniges@hsp-steuer.de](mailto:s.henniges@hsp-steuer.de)

**Carsten Schulz**, Steuerberater  
Tel.: 0511 / 399 64 - 0 · eMail: [c.schulz@hsp-steuer.de](mailto:c.schulz@hsp-steuer.de)

Dipl.-Finanzwirtin (FH) **Ina Ansorge**, Steuerberaterin  
Tel.: 0511 / 399 64 - 0 · eMail: [i.ansorge@hsp-steuer.de](mailto:i.ansorge@hsp-steuer.de)

## Steuerberater

**Melanie Weber**, Steuerberaterin  
Tel.: 0511 / 399 64 - 0 · eMail: [m.weber@hsp-steuer.de](mailto:m.weber@hsp-steuer.de)

## Rechtsanwälte

**Stefan Heine**, Rechtsanwalt  
Tel.: 0511 / 399 64 - 0 · eMail: [s.heine@hsp-steuer.de](mailto:s.heine@hsp-steuer.de)

## Sachbearbeitung Jahresabschluss, Steuern

**Eileen Bandau**, Steuerfachangestellte  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 14 · eMail: [e.bandau@hsp-steuer.de](mailto:e.bandau@hsp-steuer.de)

**Alexander Fuers**, Steuerfachangestellter, Steuerfachwirt, Bilanzbuchhalter  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 16 · eMail: [a.fuers@hsp-steuer.de](mailto:a.fuers@hsp-steuer.de)

**Cornelia Grewe**, Steuerfachangestellte, Steuerfachwirtin  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 23 · eMail: [c.grewe@hsp-steuer.de](mailto:c.grewe@hsp-steuer.de)

**René Neumann**, Steuerfachangestellter  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 17 · eMail: [r.neumann@hsp-steuer.de](mailto:r.neumann@hsp-steuer.de)

**Sylvia Röstel**, Steuerfachangestellte, Steuerfachwirtin  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 24 · eMail: [s.roestel@hsp-steuer.de](mailto:s.roestel@hsp-steuer.de)

**Axel Squarra**, Steuerfachangestellter, Bilanzbuchhalter  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 15 · eMail: [a.squarra@hsp-steuer.de](mailto:a.squarra@hsp-steuer.de)

## Sachbearbeitung Finanzbuchhaltung

**Kerstin Becker**, Steuerfachangestellte  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 22 · eMail: [k.becker@hsp-steuer.de](mailto:k.becker@hsp-steuer.de)

**Susan Hülscher**, Steuerfachangestellte  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 32 · eMail: [s.huelscher@hsp-steuer.de](mailto:s.huelscher@hsp-steuer.de)

## Sachbearbeitung Lohn und Gehalt

**Renate Pusch**, Steuerfachangestellte  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 20 · eMail: [r.pusch@hsp-steuer.de](mailto:r.pusch@hsp-steuer.de)

## Sekretariat

**Ursula Cocinelli**  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 11 · eMail: [u.cocinelli@hsp-steuer.de](mailto:u.cocinelli@hsp-steuer.de)

## Ausbildung

**Sandra Fritzsich**, Auszubildende Kauffrau für Bürokommunikation  
Durchwahl: 0511 / 399 64 - 11 · eMail: [s.fritzsich@hsp-steuer.de](mailto:s.fritzsich@hsp-steuer.de)

## BRÜCKEN IN DIE ZUKUNFT AKTIVE FINANZGESTALTUNG FÜR IHREN **ERFOLG**

Brücken verbinden Ufer und führen zuverlässig über unsicheres Gelände. Sie sind Sinnbild für das Selbstverständnis unserer Arbeit als Steuerberater.

Wir verbinden die Ufer zwischen unternehmerischen oder privaten Interessen der Finanzgestaltung mit den fiskalischen Anforderungen und geleiten sicher über die Unwägbarkeiten des Steuerrechts.

Neben der kompetenten Leistung deklaratorischer Aufgaben sehen wir unsere Aufgabe vor Allem darin, unseren Mandanten bei der Sicherung Ihrer finanziellen Zukunft zu helfen. Deshalb beraten wir umfassend und zukunftsorientiert.

Die Wurzeln unserer Kanzlei reichen mittlerweile 75 Jahre zurück. Die Geschäftsbeziehungen zu unseren Mandanten gehen dabei vielfach über mehrere Generationen hinweg.

Seit unserem Bestehen ist Innovation unsere selbstauferlegte Verpflichtung. Auf dieser Grundlage vermeiden wir den Entwicklungsstillstand und optimieren fortlaufend unsere Arbeits- und Beratungsprozesse zum Vorteil unserer Mandanten.

Durch den Einsatz aktueller Hard- und Softwaretechnologien sind wir derzeit im Bereich moderner Büroorganisation Referenzkanzlei der DATEV, der datenverarbeitenden Organisation der steuerberatenden Berufe mit ca. 39.000 Mitgliedern.

Seit Januar 2005 liegt unser Standort im neu sanierten Henrietteviertel. Hier belegen wir mit unseren Büroräumen und unserem Schulungszentrum eine Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup>. Das Gelände ist verkehrstechnisch optimal angebunden und bietet unseren Besuchern ausreichend Parkplätze.

Mit 12 Mitarbeitern, einem Hund und 4 Steuerberatern stehen wir für unsere Mandanten bereit.

Mitglied der



[www.hsp-steuer.de](http://www.hsp-steuer.de)



## Liebe Mandanten & Geschäftspartner,

Sie halten bereits die zweite Ausgabe unseres Magazins DAS QUARTAL in den Händen. Wir haben überwältigende Rückmeldungen zu unserer ersten Ausgabe erhalten. Dies hat uns sehr gefreut und darin bestätigt, dass wir mit DAS QUARTAL den richtigen Nerv getroffen und für Sie einen schönen Mehrwert geschaffen haben. Deshalb gibt es in der zweiten Ausgabe gleich 20 Seiten mehr Inhalt.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an unserer Umfrage und dem positiven Zuspruch in Ihren Leserbriefen. Bereits in dieser Ausgabe konnten wir Anregungen hieraus umsetzen. Wir hoffen, dass Sie auch bei der Umfrage dieses Heftes mitmachen.

Der Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt in der Mittelstandsberatung. Wir bedanken uns herzlich bei der DATEV e.G. für die Zusammenarbeit bei der Zusammenstellung des Themenbereiches.

Viel Vergnügen mit DAS QUARTAL.

Dipl.-Kauffrau  
Silke Henniges, Steuerberaterin

Carsten Schulz, Steuerberater

Dipl.-Finanzwirtin (FH)  
Ina Ansorge  
Steuerberaterin

# Inhalt

<b>Rückmeldeservice / Umfrage mit Gewinnspiel</b>	<b>6</b>
<b>Leserbriefe / Gewinnbenachrichtigung / Impressum</b>	<b>7</b>
<hr/>	
<b>Wahlkommentar</b>	
<b>Raus aus der Falle!</b>	<b>8</b>
<hr/>	
<b>Im Gespräch</b>	
<b>Eine Frage der Führung • Interview mit Ernst L. Meyer</b>	<b>10</b>
<hr/>	
<b>Essay</b>	
<b>Der Lohn der Angst</b>	<b>12</b>
<hr/>	
<b>Schwerpunktthema Mittelstandsberatung</b>	
Weniger erfolgreiche Unternehmer arbeiten im Unternehmen – die erfolgreichen am Unternehmen. Doch häufig bleiben die Bemühungen etwas zu verändern im Alltagsgeschäft stecken. Erst wenn es brenzlich wird, wird kurzfristig und nicht selten falsch reagiert.	
<b>Beratung als Mannschaftsspiel</b>	<b>22</b>
<b>Strategisches Management für Praktiker</b>	<b>24</b>
<b>Risikomanagement in der Praxis</b>	<b>27</b>
<b>Professionelle Konfliktlösung in Unternehmen</b>	<b>30</b>
<b>Effektives Kostenmanagement</b>	<b>33</b>
<b>Unternehmensnachfolge im Mittelstand</b>	<b>35</b>
<b>Personalentwicklung speziell für den Mittelstand</b>	<b>38</b>
<b>Die Qual der Wahl • Softwareauswahl im Mittelstand</b>	<b>40</b>
<b>Branchenfokus Gesundheitswesen</b>	<b>42</b>
<hr/>	
<b>Aktuell</b>	
<b>Alle Jahre wieder – Post von der Bank! • Neues vom Rating</b>	<b>44</b>
<hr/>	
<b>Steueroptimierte Investments</b>	
<b>Vermögensaufbau durch Denkmalschutz-Investments</b>	<b>46</b>
<hr/>	
<b>HSP Intern</b>	
<b>DATEV Kongress 2005, Betriebsausflug</b>	<b>61</b>
<b>Kirmes Galerie</b>	<b>61</b>
<b>ISO Zertifizierung</b>	<b>62</b>
<b>Veranstaltungen</b>	<b>62</b>
<b>Fundstücke</b>	<b>63</b>
<b>Personalien</b>	<b>63</b>
<hr/>	
<b>Newsdienst</b>	<b>65</b>
<hr/>	



## Steuertermine 4. Quartal 2005

### Oktober

Kapitalertragsteuer • Lohn- und Kirchensteuer • Umsatzsteuer – Monatszahler und ¼-Jahres-Zahler ohne Dauerfristverlängerung

Tag der Fälligkeit: **10.10.**

### November

Kapitalertragsteuer • Lohn- und Kirchensteuer • Umsatzsteuer – Monatszahler und ¼-Jahres-Zahler mit Dauerfristverlängerung • GewSt/Grundsteuer 15./20.

Tag der Fälligkeit: **10.11.**

### Dezember

Einkommensteuer-VZ • Kapitalertragsteuer • Körperschaftsteuer-VZ • Lohn- und Kirchensteuer • Umsatzsteuer – Monatszahler

Tag der Fälligkeit: **10.12.**

Verschobener Abgabetermin: **12.12.**



## Denkmalschutz – Steuer- und Vermögensoptimierung durch Immobilieninvestition

Für unter Denkmalschutz stehende Wirtschaftsgüter, insbesondere Gebäude, kommen verschiedene einkommensteuerrechtliche Vergünstigungen in Betracht. Diese kann man sich als steuerlich attraktive Geldanlage zunutze machen. Aber nicht nur aus rein steuerlichen Erwägungen erscheint eine Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie sinnvoll. Mit folgendem Artikel zeigen wir Ihnen die steuerlichen Grundsätze, aber auch Möglichkeiten der Finanzierung auf.

Text:

**Carsten Schulz**, Steuerberater  
Henniges, Schulz & Partner Steuerberatungsgesellschaft

### Steuerliche Rahmendaten

Dient das Baudenkmal der Einkünfteerzielung, vor allem aus Vermietung und Verpachtung, sind erhöhte Abschreibungen auf die Dauer von 12 Jahren für **Herstellungskosten** für bestimmte Baumaßnahmen vorgesehen (§ 7i EStG). **Erhaltungsaufwendungen**, die an sich sofort als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar sind, können auf 2-5 Jahre gleichmäßig verteilt werden (§ 11b EStG). Bei **Selbstnutzung** des Baudenkmalts zu Wohnzwecken sind 90 % bestimmter Herstellungskosten für Baumaßnahmen sowie von Erhaltungsaufwand auf 10 Jahre verteilt wie Sonderausgaben abziehbar (§ 10f EStG).

Auch wenn das Baudenkmal oder ein anderes schutzwürdiges Kulturgut weder zur Einkünfteerzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, können 90 % der Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen trotzdem über 10 Jahre verteilt wie Sonderausgaben begünstigt sein (§ 10g EStG).

In der praktischen Durchführung hängt die Gewährung jeder dieser einkommensteuerlichen Vergünstigungen entscheidend davon ab, dass die Baumaßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen **Denkmalschutzbehörde** des Bundeslandes getroffen werden, in dem sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude bzw. sonstige Kulturgut befindet. Diese Behörde hat eine **Bescheinigung** über die Denkmaleigenschaft und die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen zu erteilen, die grundsätzlich für das Finanzamt bindend ist, ihm vom Steuerbürger aber auch vorgelegt werden muss.

### Einkommensteuer – Erhöhte Absetzungen – Grundsatz

Anstelle der linearen und degressiven Abschreibungen auf das Gebäude (§ 7 Abs. 4 und 5 EStG) können unter bestimmten Voraussetzungen bei einem im Inland stehenden Gebäude, das nach geltendem Landesrecht ein Baudenkmal ist und der Einkünfteerzielung dient, Herstellungskosten für Baumaßnahmen in 12 Jahren (bis 31.12.2003: 10 Jahre) abgesetzt werden. Die Baumaßnahmen müssen nach Art und Umfang

- zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder
- zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sein (§ 7i Abs. 1 Sätze 1 bis 3 EStG)
- und mit der zuständigen Landesdenkmalschutzbehörde abgestimmt sein (§ 7i Abs. 1 Satz 6, Abs. 2 EStG).

### Einkommensteuer – Erhöhte Absetzungen – Abschreibungsbefugnis

Die erhöhten Absetzungen kann „der Steuerpflichtige“ in Anspruch nehmen (§ 7i Abs. 1 Satz 1 EStG). Das ist regelmäßig der bürgerlich-rechtliche, mindestens aber wirtschaftliche Eigentümer. Entscheidend kommt es darauf an, dass Herstellungskosten für den Denkmalschutz getragen wurden. Der Miteigentümer darf daher auch die Herstellungskosten auf das Gebäude abschreiben, die er über seinen Anteil hinaus getragen hat. Das gilt auch für erhöhte Denkmalschutzaufwendungen, z. B. für die bei einem Eheleuten je zur Hälfte gehörenden Baudenkmal vom Ehemann allein auf seine dortige Arztpraxis aufgewandten Herstellungskosten.

Da diese erhöhte AfA personenbezogen ist, sind bei einem Denkmalschutzfonds nur die Gesellschafter, nicht der Fonds, absetzungsbefugt; infolgedessen kann mit der Denkmalschutz-AfA erst begonnen werden, wenn alle Anteile platziert sind!

### Einkommensteuer – Erhöhte Absetzungen – Begünstigte Objekte

Die Baumaßnahmen müssen an einem inländischen Gebäude vorgenommen sein, das bereits nach Landesrecht unter Denkmalschutz steht (§ 7i Abs. 1 Satz 1 EStG). Dasselbe gilt für den unter Denkmalschutz stehenden Teil eines Gebäudes (§ 7i Abs. 1 Satz 3 EStG), z. B. dessen Fassade, und selbstständige Gebäudeteile sowie Eigentumswohnungen (§ 7i Abs. 3 EStG i. V. m. § 7h Abs. 3 EStG). Grundsätzlich nicht begünstigt ist der historisierende Wiederaufbau von Gebäuden, eine Ausnahme gilt für den Fall, dass die Denkmalschutzbehörde bestandskräftig anderes bescheinigt hat.





Eine neu errichtete **Garage** wird grundsätzlich bei Einbau in das Baudenkmal als begünstigt angesehen, in anderen Fällen nur ganz ausnahmsweise. Die Errichtung frei stehender Garagen oder einer vom Baudenkmal getrennten Tiefgarage ist nicht begünstigt; anders ist es bei einer zum Gebäude gehörenden Tiefgarage. Sonstige Außenanlagen sind nicht begünstigt.

Ausnahmsweise kommt die Begünstigung auch für ein als solches nicht unter Denkmalschutz stehendes Objekt im Rahmen sog. **Ensembleschutzes** des äußeren Erscheinungsbilds in Betracht, wenn es zu einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage gehört, die nach Landesrecht als Einheit geschützt ist, z. B. die gesamte Ortschaft um das Kloster Bebenhausen bei Tübingen. Die Denkmalschutzgemeinschaft ergibt sich in einem Teil der Bundesländer (Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) allein aus der Eintragung in das Denkmalsbuch oder die Denkmalliste. In den anderen Bundesländern gilt das Gesetzesprinzip, wonach es nur darauf ankommt, ob das Gebäude die Voraussetzungen des Denkmalschutzes erfüllt.

Das Gebäude bzw. der Gebäudeteil **muss** im Rahmen der **Einkünfteerzielung** eingesetzt sein. Leer stehende Gebäude oder Gebäudeteile sind nicht begünstigt. Für unter Schutz stehende gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind, kann die Sonderausgaben-Begünstigung für Kulturgüter (§ 10g Abs. 1 Satz 3 EStG) in Anspruch genommen werden.

#### **Einkommensteuer – Erhöhte Absetzungen – Begünstigte Aufwendungen**

Grundsätzlich sind nur **Herstellungskosten** für Baumaßnahmen begünstigt. Hierher gehören nach der bisherigen Praxis, die mit Wirkung für ab 2004 begonnene Baumaßnahmen gesetzlich (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG, § 9 Abs. 5 Satz

2 EStG, § 52 Abs. 16, 23a EStG) abgesichert wurde - auch die sog. anschaffungsnahen Aufwendungen. Dadurch ist die neuere BFH-Rechtsprechung, wonach in Erwerbsfällen, außer Anschaffungs(neben)kosten für die Betriebsbereitschaft (§ 255 Abs. 1 HGB), Herstellungskosten - abgesehen von Erweiterungen des Gebäudes - nur noch in Betracht kommen, wenn sich durch die Baumaßnahmen der Wohnstandard des Gebäudes tatsächlich wesentlich erhöht hat, auf einen Übergangszeitraum beschränkt; die Verwaltung wendet sie weitgehend - mit einem gewissen Wahlrecht - bis 2003 an. Diese Rechtsprechung gilt auch für die erhöhten Denkmalschutzabsetzungen. Andererseits kann bei Personengesellschaften die Aktivierung der gesamten Baukosten sogar günstiger sein, wenn die Investoren erst nach Fertigstellung des Objekts beitreten wollen. Soweit nach der geänderten Rechtsprechung außer Schönheitsreparaturen übliche Modernisierungen an im Wesentlichen funktionsfähigen Gebäudeanlagen sofort als Erhaltungsaufwand abziehbar sind, bleibt dieser beim Baudenkmal nach § 11a EStG abzugsfähig.

Im Übrigen sind **Anschaffungskosten** für Baumaßnahmen begünstigt, die nach dem rechtswirksamen Abschluss eines Kaufvertrags durchgeführt wurden (§ 7i Abs. 1 Satz 5 EStG). Mit Letzteren sind Aufwendungen im Rahmen sog. Bauherren-Modelle gemeint, die nach der neueren BFH-Rechtsprechung im Allgemeinen Anschaffungskosten bilden. Hier sollte man sich also nach der Devise richten: „Erst kaufen, dann sanieren!“. Begünstigt sind jedoch nur Aufwendungen, die eindeutig den bescheinigten Baumaßnahmen zuzuordnen sind. Dazu ist der Gesamtaufwand u. U. aufzuteilen, soweit er auf den Grund und Boden, die Altsubstanz des Gebäudes, begünstigte Maßnahmen, übrige Maßnahmen und sofort abziehbare Werbungskosten entfällt. Ist ein Erwerber dem Modell erst nach Baubeginn beigetreten, sind nur die Aufwendungen für die anschließend durchgeführten Baumaßnahmen begünstigt.

Begünstigte Modernisierungsmaßnahmen sind z. B. der Einbau von Bädern und Toiletten, einer Zentralheizung und Warmwasserversorgung, eines Fahrstuhls oder einer Garage, nicht dagegen einer Sauna oder eines Hallenbads sowie von Einbaumöbeln. Mit Zustimmung der Denkmalbehörde können auch der Abbruch und die anschließende Wiedererrichtung (sog. Translozierung) des Baudenkmals begünstigt sein.

Begünstigt sind nur Aufwendungen, soweit sie nicht durch **Zuschüsse** aus öffentlichen Kassen gedeckt sind (§ 7i Abs. 1 Satz 7 EStG). Diese mindern nach Auffassung des BFH die Herstellungskosten des Gebäudes, sind also nicht als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu behan-

deln. Wird nachträglich ein Zuschuss bewilligt, vermindert sich die Bemessungsgrundlage entsprechend, jedoch nicht rückwirkend (§ 7a Abs. 1 Satz 3 EStG).

Neben der Denkmalschutz-AfA kann nicht auch noch die **Investitionszulage** für dieselbe Baumaßnahme beansprucht werden; jedoch ist es möglich, die Denkmalschutz-AfA z. B. für die Sanierung der Fassade und die Investitionszulage für die Neueindeckung des Dachs in Anspruch zu nehmen (§ 3 Abs. 1 Satz 2 InvZulG 1999).

#### **Einkommensteuer – Erhöhte Absetzungen – Höhe und Zeitraum der Absetzungen**

Für Baumaßnahmen, die vor dem 1.1.2004 begonnen wurden, können 10-mal jährlich bis zu 10 % der begünstigten Aufwendungen anstatt der normalen Gebäude-AfA abgesetzt werden. Werden weniger als 10 % - mindestens aber die normale Gebäude-AfA - in Anspruch genommen, kann der Unterschiedsbetrag nicht in einem späteren Veranlagungszeitraum nachgeholt werden. Für Baumaßnahmen, mit denen nach dem 31.12.2003 begonnen wurde, wurden durch den Gesetzgeber Höhe und Zeitraum der erhöhten AfA wie folgt geändert: **9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren; 7 % in den folgenden 4 Jahren.** Als Beginn der Baumaßnahme gilt der Tag der Einreichung des Bauantrags, i. Ü. der Bauunterlagen (§ 52 Abs. 23b EStG).

Maßgebend für den Beginn der erhöhten Absetzungen ist das Jahr der **Fertigstellung**, und zwar schon der einzelnen Baumaßnahme, wenn sie von der Gesamtbaumaßnahme sachlich abgrenzbar und abgeschlossen ist; verneinendenfalls wird auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes abgestellt. Es kommt nicht auf den Zeitpunkt der Rechnungserteilung und den der Bezahlung der Aufwendungen an. Wird das Baudenkmal veräußert, sind die erhöhten Absetzungen auch im Jahr der Veräußerung voll zu gewähren.

#### **Einkommensteuer – Erhöhte Absetzungen – Nachweis**

Die Denkmaleigenschaft sowie die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmal sind durch eine entsprechende **Bescheinigung** der zuständigen Landesdenkmalschutzbehörde nachzuweisen (§ 7i Abs. 2 Satz 1 EStG).

Die Bescheinigung wird entsprechend den länderspezifischen Verwaltungsrichtlinien grundsätzlich nur erteilt, wenn die zu fördernde Baumaßnahme **vor ihrem Beginn** mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde; dies sollte tunlichst schriftlich dokumentiert sein. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Aufwendungen der Behörde entsprechend den Bescheinigungsrichtlinien nachzuweisen. Ohne diese Bescheinigung, die einen steuerrecht-

lichen Grundlagenbescheid (§ 171 Abs. 10 AO 1977) darstellt, gibt es keine Steuervergünstigung.

An diese Bescheinigung ist das Finanzamt andererseits insoweit gebunden, als es um die Denkmaleigenschaft des Gebäudes oder Gebäudeteils, die Frage der „Modernisierung“ und „Instandsetzung“ sowie darum geht, ob die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes (Gebäudeteils) als Baudenkmal und zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Die Bindungswirkung erstreckt sich auch auf die Höhe der bescheinigten Aufwendungen. Keine Bindungswirkung besteht hinsichtlich Herstellungskosten für Außenanlagen, wie z. B. einen Parkplatz, oder eine neben dem Baudenkmal gesondert errichtete Tiefgarage. Auch für die persönliche Abzugsberechtigung ist die Bescheinigung nicht maßgebend.

Bei Zweifeln an der Richtigkeit der Bescheinigung kann das Finanzamt nur deren Änderung bei der Denkmalschutzbehörde veranlassen. Das Finanzamt entscheidet in eigener Zuständigkeit, ob

- die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Behörde stammt,
- die bescheinigten Aufwendungen Herstellungskosten oder Anschaffungskosten sind,
- die Einkünfterzielungsabsicht vorliegt,
- die Baumaßnahme abgeschlossen ist.

Lehnt die Denkmalschutzbehörde die Erteilung einer Bescheinigung - dem Grund oder der Höhe nach - ab, ist dagegen der Verwaltungsrechtsweg gegeben, also Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht möglich.

#### **Einkommensteuer – Erhaltungsaufwand**

Unter denselben Voraussetzungen wie Herstellungskosten erhöht abschreibbar sind, können auch **größere Erhaltungsaufwendungen** an einem Baudenkmal auf **2-5 Jahre verteilt** als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden (§ 11b EStG). Gehört das Baudenkmal zum Betriebsvermögen und wird bilanziert, also der Gewinn durch Bestandsvergleich (§ 4 Abs. 1 EStG, § 5 EStG) ermittelt, gilt die Begünstigung entsprechend (§ 4 Abs. 8 EStG). Dann wird ein Posten der Rechnungsabgrenzung zu bilden sein. Bei einem Erwerbmodell wird dieser Erhaltungsaufwand gesondert und einheitlich festgestellt. Erhält der Eigentümer für die Erhaltung des Baudenkmal öffentliche Zuschüsse, mindern diese den einkommensteuerlich abziehbaren Erhaltungsaufwand (§ 7i Abs. 1 Satz 7 EStG). Nachträgliche, nach Abzug als Erhaltungsaufwand gezahlte Zuschüsse sind Betriebseinnahmen oder Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.



Wurde das Wahlrecht zur Verteilung größeren Erhaltungsaufwands im ersten Jahr nicht ausgeübt, kann dies im nächsten noch offenen Jahr nachgeholt werden, allerdings nicht für den auf das 1. Jahr entfallenden Anteil. Wird während der Verteilung größeren Erhaltungsaufwands das Baudenkmal veräußert oder entfällt die Denkmaleigenschaft, kann der restliche Erhaltungsaufwand auf einmal abgesetzt werden (§ 11b Satz 3 i. V. m. § 11a Abs. 2 EStG).

#### **Einkommensteuer – Selbstgenutzte Wohnung im Baudenkmal – Abzug wie Sonderausgaben**

Wie Sonderausgaben können Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen abgezogen werden, wenn sie zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sind (§ 10f EStG). Insoweit gelten dieselben Anforderungen wie zu erhöhten Absetzungen (s.o.).

Die Höhe der Abzugsbeträge betrug bis 2003 jährlich 10 % der Aufwendungen. Ab 2004 wurde der Prozentsatz auf 9 % ermäßigt; nun sind also in **10 Jahren 90 %** abgezogen, der Restbetrag von 10 % ist nicht mehr abzugsfähig. Diese Neuerung gilt für Baumaßnahmen, die nach dem 31.12.2003 begonnen wurden; bei Herstellungskosten ist auf den Tag der Einreichung des Bauantrags bzw. der Bauunterlagen als Stichtag abgestellt, bei Erhaltungsaufwand kommt es auf dessen Entstehung nach dem 31.12.2003 an (§ 52 Abs. 27 EStG).

Die Steuervergünstigung kann nur für 1 Objekt - bei zusammen veranlagten Ehegatten 2 Objekte - in Anspruch genommen werden (§ 10f Abs. 3 EStG).

Das Objekt muss vom Eigentümer im jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Das ist auch

dann noch der Fall, wenn ein Teil der im Übrigen selbstgenutzten Wohnung anderen unentgeltlich überlassen wird (§ 10f Abs. 1 Satz 4 EStG). Für ein und dieselbe Wohnung kann daneben die Eigenheimzulage in Anspruch genommen werden, freilich nicht für dieselben Aufwendungen (§ 10f Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 2 EStG).

Außerdem bestehen für den Eigentümer verschiedene Wahlmöglichkeiten, zwischen denen er sorgfältig abwägen sollte. Hat der Steuerpflichtige die begünstigte Wohnung zunächst selbstgenutzt und sodann vermietet, kann er größeren Erhaltungsaufwand, der noch nicht als Sonderausgabe berücksichtigt ist, im Jahr des Übergangs zur Vermietung abziehen (§ 10f Abs. 2 Satz 3 EStG). Deshalb kann es sich empfehlen, das bisher bewohnte Baudenkmal im letzten Jahr des Verteilungszeitraums zu vermieten. Wird das Baudenkmal veräußert, gibt es die vorstehende Nachholungsmöglichkeit nicht. Ob eine - etwa gar kurzfristige - Vermietung vor der Veräußerung hilft, ist zweifelhaft und denn auch streitig.

#### **Finanzierung – Öffentliche Mittel nutzen – Zinsgünstige Darlehen**

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau bietet im Zusammenhang mit der Sanierung von denkmalgeschützten Immobilien einige Förderprogramme an, die zum Teil sehr sinnvoll in eine Investition einbezogen werden können. Im Einzelnen sind folgende Programme derzeit integrierbar:

- **KfW-Wohneigentumsprogramm** für den Bau oder Kauf von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- **Wohnraum Modernisieren** für Modernisierungs- und CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen an Wohngebäuden im gesamten Bundesgebiet sowie den Rückbau von leer stehenden Mietwohngebäuden in den neuen Ländern und Berlin (Ost)
- **KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm** für umfangreiche energetische Sanierungen an Wohngebäuden, die im Jahr 1978 oder vorher fertig gestellt wurden und den Austausch alter Heizungen
- **Solarstrom Erzeugen** für die Errichtung, die Erweiterung und den Erwerb von kleineren Photovoltaik-Anlagen

Die Zinsen werden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau subventioniert. Daher sind die Zinssätze in einzelnen Programmen deutlich unter Marktniveau ausgestaltet. So beträgt der aktuelle Zinssatz für das KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm derzeit bei 20-jähriger Laufzeit und 10-jähriger Zinsfestschreibung lediglich 1,85% p.a. nominal. ➔



### Finanzierung – Öffentliche Mittel nutzen – Zuschüsse

Aufgrund des denkmalbedingten Mehraufwands bei der Sanierung besteht in einigen Bundesländern sowie Städten und Gemeinden die Möglichkeit, **Zuschüsse** zu beantragen. Dabei wird die „Unwirtschaftlichkeit“ des Objekts bezuschusst. Hierzu gibt es sehr unterschiedliche Berechnungsmethoden und auch nicht überall sind die hierfür vorgesehenen Mittel in adäquatem Umfang ausgestattet. In den östlichen Bundesländern besteht in aller Regel jedoch eine gute Chance darauf, Zuschüsse zu erhalten, da durch die wirtschaftliche Gesamtsituation kaum saniert wird und die „Töpfe“ daher gut gefüllt sind.

### Empfehlung – Zusammenfassung

Im Ergebnis kommt es bei der Investition in denkmalgeschützte Immobilien auf die Einhaltung einiger Rahmenbedingungen an, die Garant für ein erfolgreiches Engagement sind. Folgende Prüffelder sind immer abzuarbeiten:

1. **Standort (nur 1a oder 1b-Lage)**
2. **Zustand des Gebäudes (maximale Höhe der Sanierungskosten EURO 1.500,00 je qm Wohnfläche)**
3. **Vermietungsmöglichkeit (mindestens EURO 5,00 nachhaltig je qm Wohnfläche)**
4. **Höhe der Sanierungskosten (s. 2.), Festpreis mit solventem Generalunternehmer mit Vertragsstrafe bei nicht rechtzeitiger Fertigstellung, maximal 12 Monate Sanierungszeitraum**
5. **Rechtzeitige und verbindliche Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde**
6. **Prüfung auf Zuschussfähigkeit**
7. **„Ehrliche“ Ertragsprognose durch Steuerberater erstellen lassen**
8. **Prüfung der Inanspruchnahme öffentlicher Finanzierungsmittel**

Aus unserer Erfahrung ist die Investition in eine denkmalgeschützte **Eigentumswohnung** nicht sinnvoll. Dies deshalb, da das Vermietungsrisiko alleine zu tragen ist und im Vorfeld nicht abgeschätzt werden kann.

Vielmehr empfehlen wir, ein gesamtes Objekt zu sanieren, um hinsichtlich des Vermietungsrisikos einzelner Einheiten unabhängiger zu sein. Soweit das Gesamtvolumen die finanziellen Möglichkeiten des Investors übersteigt, ist eine Möglichkeit, das Gebäude gemeinsam mit anderen Interessenten im Rahmen einer **Personengesellschaft** zu erwerben und zu sanieren. Hier hat sich aus unserer Sicht die Limited & Co. KG als derzeit optimale Rechtsform heraus-

gestellt. Dies deshalb, da – im Gegensatz zur GmbH & Co. KG – bei der Komplementärin (also der Limited bzw. der GmbH) kein nennenswertes Kapital gebunden wird, aber dennoch eine **Haftungsbeschränkung** implementiert werden kann. Eine Ausgestaltung als GbR empfehlen wir wegen der unbeschränkten Haftung jedes Einzelnen im Außenverhältnis nicht.

Zur Finanzierung kann festgestellt werden, dass die Kreditinstitute mittlerweile ein **Eigenkapital von mindestens 20%** fordern. Dies halten wir auch für sinnvoll, damit das Objekt mit möglichst geringer laufender Liquiditätsbelastung ausgestaltet ist. Ohnehin ist das Vermietungsrisiko mit zu kalkulieren und hierfür sind entsprechende Reserven in der Betrachtung erforderlich.

Da der Zinsaufwand bei einem fremdvermieteten Objekt in vollem Umfang steuerlich abziehbar ist, kann zur Optimierung des steuerlichen Ergebnisses das Eigenkapital in eine alternative Sparform – wie auch die Tilgungsanteile – eingebracht werden. Hier wird regelmäßig mit dem finanzierenden Institut eine **Anlagestrategie** entwickelt, die dem Risikobewusstsein der Anleger gerecht wird. Dem Anleger muss in diesem Zusammenhang jedoch klar sein, dass er zwar bei ansteigenden Kapitalmärkten doppelt gewinnt, bei schwachen Märkten aber doppelt verliert. Wir halten das Risiko jedoch für überschaubar und empfehlen daher das System Tilgungsaussetzung und Ansparen der Tilgung in alternativer Form.

Der steuerliche „Kick“ ergibt sich im Wesentlichen dadurch, dass die steuerlich abzugsfähigen Zinsen hoch gehalten werden, die Denkmalschutzabschreibung zu einer positiven Nach-Steuer-Liquidität führt und der spätere Verkauf des Objekts nach mindestens 10 Jahren in vollem Umfang steuerfrei ist. So lassen sich **Renditen** auf das eingezahlte Kapital des Anlegers von **mehr als 10%**, im Einzelfall bis zu 15% erzielen. Dies bietet kaum eine vergleichbar substanziale Anlage.

Der Gesetzgeber hat dies auch erkannt und in 1998 durch Einführung des § 2b EStG versucht, die Möglichkeiten der Nutzung der Steuervorteile einzuschränken. Im Verlauf dieses Jahres war zudem ein erneuter Versuch unternommen worden, die Nutzung der Steuervorteile durch Einführung eines weiteren Paragraphen einzuschränken. Diese Einschränkungen treffen in aller Regel zunächst größere Fondskonstruktionen. Dies ist vom Gesetzgeber auch so gewollt, da nicht gefördert werden soll, wenn sich eine Vielzahl von Anlegern anonym durch Vermittler zusammenfinden um eine steuerliche Investition durchzuführen, ohne jemals mit dem Investitionsobjekt näher in Berührung ge-

kommen zu sein, keinerlei Finanzierungsangelegenheiten geklärt zu haben (und sich darum auch nicht kümmern mussten), an der Frage der Auswahl des Objekts sowie der Sanierungsmöglichkeit etc. nicht beteiligt gewesen zu sein. Der Gesetzgeber spricht daher in diesem Zusammenhang immer von „modellhaften Konstruktionen, die nicht mehr begünstigt sein sollen. Dies gilt es unbedingt zu vermeiden. Der Autor hat in den letzten Jahren allerdings schon an einer Vielzahl von Projekten mitgewirkt und keines davon ist vom Finanzamt als modellhaft eingestuft worden.

## Anwendungsbeispiel

Das nachstehende Beispiel soll aufzeigen, wie sich eine Investition auswirken kann, ohne modellhaft zu sein. Folgende Rahmendaten liegen dem Beispiel zugrunde:

- Eine Anlegergruppe von **5 Personen** erwirbt in der Rechtsform einer Limited & Co. KG ein Gebäude zum Kaufpreis für die Altsubstanz von EURO 52.000,00. Davon entfallen EURO 10.000,00 auf den Grund und Boden sowie EURO 42.000,00 auf die Altsubstanz des Gebäudes.
  - Die **Sanierungskosten** für das Gebäude betragen gemäß Festpreisangebot des Generalunternehmers EURO 390.000,00, mithin EURO 1.300,00 je qm Wohnfläche. Die **Wohnfläche** beträgt 300qm, das Grundstück ist 250qm groß (klein). Die **Nebenkosten**, einschließlich eines 5%-igen Disagios betragen EURO 54.213,00. Die **Bauzeit** soll 12 Monate betragen.
  - Das **Eigenkapital** in Höhe von EURO 100.000,00 (20,2%) wird zu Tilgungszwecken in Aktienfonds mit einer Renditeerwartung von 6% p.a. eingebracht. Darüber hinaus wird in diese Fonds laufend in Höhe von 1% des Investitionsvolumens getilgt. Es wird ein **Disagio** in Höhe von 5% vereinbart. Die vollständige Tilgung der Darlehen soll nach Ablauf des 20. Vermietungsjahres erreicht sein.
  - Die **Miete** soll je qm Wohnfläche rd. EURO 6,40 monatlich betragen. Die Wohnungen sind jeweils kleiner als 50qm, so dass die Mietannahme gerechtfertigt erscheint. Der **Zinssatz** auf die Fremdfinanzierung beträgt 4,2% für 10 Jahre fest. Danach wird mit einem Zinssatz von 6% gerechnet. Die Miete soll alle 5 Jahre um 5% gesteigert werden können. Ebenso sämtliche Aufwendungen, die nicht durch die Mieter gedeckt sind. Für die Erstvermietung wird ein **Makler** eingeschaltet.
- Der **Steuersatz** der Anleger beträgt 42%
  - **Wertsteigerungen** der Immobilie sind aus Vorsichtsgründen nicht vorgesehen.

Auf den folgenden drei Seiten sind **Beispielberechnungen** für die angenommene Konstellation abgebildet. Die Ergebnisse aus Investitions- & Finanzierungsplan und Ertragsprognose können wie folgt kommentiert werden:

1. **Verzinsung** des eingezahlten Kapitals nach Steuern: bei Abverkauf nach 10 Jahren 18,3% p.a., nach 15 Jahren 14,9% p.a., nach 20 Jahren 12,4% p.a.
2. **Verlustzuweisung**: im ersten Jahr 80%, in den ersten drei Jahren insgesamt 154%, in den ersten 10 Jahren insgesamt 441%
3. **Rückfluss** des eingesetzten Kapitals innerhalb der ersten 8 Jahre
4. Tatsächlicher **Eigenkapitaleinsatz** bei einem Eigenkapitalanteil von EURO 50.000,00 nach einem Jahr durch Steuerersparnis nur EURO 33.210,00
5. **Liquiditätsüberschuss** nach Steuern bei einem Eigenkapitalanteil von EURO 50.000,00 rd. EURO 5.000,00 p.a. während der Denkmalschutzabschreibungszeit
6. **Vermögenszuwachs** nach 10 Jahren bei einem Eigenkapital von EURO 50.000,00 rd. EURO 128.713,00, also Verdoppelung nach rd. 8,5 Jahren
7. nach 13 Jahren, also dem Auslaufen der Abschreibung für die Denkmalschutzabschreibungen und dem vermuteten Ansteigen der Zinsen wegen Auslaufen der Zinsfestschreibung ist eine **Liquiditätsbelastung** nach Steuern festzustellen
8. aus einem Eigenkapitalanteil von EURO 50.000,00 werden innerhalb von 30 Jahren rd. EURO 373.253,00, dies entspricht einer **Rendite von 10,5% nach Steuern sowie 4,0% vor Steuern**

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass bei Einhaltung der skizzierten Rahmendaten die Investition in eine entsprechende Immobilie erhebliche Chancen bei überschaubaren Risiken bietet.



Herr **Carsten Schulz** ist Steuerberater und Geschäftsführender Partner der Henniges, Schulz & Partner Steuerberatungsgesellschaft.