

# Steuervergünstigung bei Denkmaleigentum

Viele Land- und Forstwirte bewohnen denkmalgeschützte Gebäude auf Ihrem Betrieb. Hier gibt es interessante steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten, die im Folgenden dargestellt werden sollen. Begünstigt werden insbesondere Land- und Forstwirte und ihre Familien, die ein bestimmtes Denkmal bewohnen.



Steuerberater  
**Dr. Marcel Gerds**  
 Geschäftsführer  
 ETL Agrar & Forst GmbH  
 Steuerberatungsgesellschaft

Die denkmalgeschützte Wohnung und der zugehörige Grund und Boden gilt als Betriebsvermögen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Diese Regelung gibt es nur im Bereich der Land- und Forstwirtschaft. In anderen, z.B. gewerblichen Betrieben, kann eine private Wohnung nie Betriebsvermögen sein, sondern ist stets dem Privatvermögen zuzuordnen. Bedingung hierfür ist, dass der Nutzungswert der Wohnung besteuert wird. Auf diesen Punkt gehen wir weiter unten ein.

Die Zuordnung des Wohngebäudes wird sachlich dadurch gerechtfertigt, dass das Gebäude aufgrund seiner Nutzung durch den Betriebsinhaber und dessen Familienangehörige ein notwendiger Bestandteil der geschlossenen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs darstellt. Die Bewohner müssen vom Wohngebäude aus ihre wechselnde Tätigkeit im Betrieb unmittelbar ausüben und diesen ständig überwachen können.



## Steuerlast senken

Die entsprechende Regelung wird gemeinhin als Subventionsnorm angesehen. Land- und Forstwirte mit Schlössern und Herrenhäusern können hierdurch den Erhaltungsaufwand voll als Betriebs-

ausgaben ansetzen und dadurch ihre Steuerlast erheblich senken. Ohne diese Gesetzesregelung wären die entsprechenden Aufwendungen reine Privatausgaben, die sich steuerlich wenig bis gar nicht auswirken.

Private Denkmaleigentümer investieren viel Zeit und Geld in die Pflege historischer Gebäude. Sie erhalten 80 Prozent aller Baudenkmäler in Deutschland.

auf die enge Verbindung zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Es argumentiert, dass der Land- und Forstwirt ein von ihm selbst bewohntes Baudenkmal nicht ohne weiteres zu nicht-betrieblichen Zwecken nutzen kann, zum Beispiel durch Verkauf oder Vermietung. Um die Aufwendungen für das Gebäude als Betriebsausgaben ansetzen zu können, sind gewisse Voraussetzungen zu erfüllen. Zum einen muss die Wohnung einen Bezug zum Betrieb aufweisen. „Wohnung“ umfasst jegliche zur Führung eines selbständigen Haushalts erforderlichen Räume. Eingeschlossen sind dabei Keller- und Abstellräume außerhalb der eigentlichen Wohnung. Neben der Wohnung des Betriebsinhabers ist auch eine eventuelle Altenteilwohnung inkludiert.

Der Bezug der Wohnung zum Betrieb muss derart sein, dass es die Bewirtschaftung des betreffenden Betriebs erforderlich macht, dass der Betriebsinhaber ständig beim Betrieb wohnt, um die laufende Versorgung und Überwachung des Betriebs durch seine Anwesenheit und seine Arbeitsbereitschaft sicherzustellen. Dieser Zusammenhang ist für gewöhnlich bei allen Betrieben, die ihrer Größe nach die Haupterwerbsquelle der Familie des Betriebsinhabers sind, gegeben. Bei Nebenerwerbsbetrieben dient das Wohngebäude dem Betrieb nur dann, wenn der Land- und Forstwirt oder einer der zu seinem

Haushalt gehörenden Familienangehörigen durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit an den Betrieb gebunden ist.

## Betriebsvermögen

Bei einem forstwirtschaftlichen Betrieb ist die Forstfläche ein wichtiges Kriterium. In den 80er Jahren entschied der Bundesfinanzhof, dass das Wohnhaus bei einem aussetzenden Betrieb von 24 ha nicht zum Betriebsvermögen des forstwirtschaftlichen Betriebs zählt. Bei einem Betrieb von nicht mehr als 30 ha Waldfläche trete das Element der fortlaufenden Bearbeitung und Bestandspflege im Betrieb zurück. Es kommt jedoch immer auf den Einzelfall an. Bei Betrieben ab 100 ha Forstfläche gehört das Wohnhaus jedoch immer zum notwendigen Betriebsvermögen.

Interessanterweise ist es nicht notwendig, dass der Land- und Forstwirt tatsächlich übernachtet. Wenn er einen Arbeitnehmer beschäftigt, dann ist der funktionale Zusammenhang bereits dann schon gegeben, wenn er die Wohnung für den Fall vorhält, dass der Arbeitnehmer ausfällt. Die Wohnung des Betriebsinhabers muss sich auch nicht in direkter Nachbarschaft oder auf dem Hauptgrundstück eines mehrere Grundstücke umfassenden Betriebs befinden. Entscheidend ist nur, dass die Lage der Wohnung es dem Betriebsin-



haber ermöglicht, soweit erforderlich, im Betrieb anwesend zu sein, um in den Betriebsablauf eingreifen zu können.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Wohnung die bei Betrieben gleicher Art übliche Größe nicht überschreitet. Diese übliche Größe richtet sich nicht

Überbordende Bürokratie macht vielen Denkmaleigentümern zu schaffen.

nach dem aktuellen Wohnbedarf des Land- und Forstwirts und seiner Familie, sondern ist stets auf den jeweiligen Betrieb bezogen zu beurteilen. Gerade im Bereich der denkmalgeschützten Häuser sind die Wohnungen oft größer als moderne Wohnungen, weil sie neben dem Land- und Forstwirt nebst seiner Familie auch andere, familienfremde Personen aufnehmen mussten, die zum Haushalt gehörten. Ohne Belang ist hingegen die bauliche Gestaltung. Es ist nicht erforderlich, dass es sich um ein typisches landwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, in dem die Räume für Menschen und Tiere unter einem Dach untergebracht sind, handelt. Auch freistehende Wohngebäude in Einfamilienhaus-Bauweise sind in der Landwirtschaft heute üblich.

#### Denkmaleigenschaft

Guts- und Herrenhäuser, Burgen und Schlösser sind keinesfalls ausgeschlossen, wenn sie der betriebsüblichen Größe solcher Güter entsprechen. Nach Entscheidung des Bundesfinanzhofs von 2004 kann selbst bei einem Betrieb mit bspw. 131 ha ein größeres Gutshaus mit einem 42 m<sup>2</sup> großen Saal noch zum Betriebsvermögen zählen. Das Finanzamt ist hier untypischerweise durchaus großzügig. Dies trifft insbesondere zu, wenn es um die Zuordnung des zur Wohnung gehörenden Grund und Bodens geht, zum Beispiel von Parks und Schlossgärten.

Eine weitere Voraussetzung ist die Denkmaleigenschaft des Gebäudes oder Gebäudeteils. Nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften muss für das Gebäude durch die zuständige Denkmalschutzbehörde eine entsprechende

Bescheinigung ausgestellt worden sein. Eine wichtige weitere Voraussetzung: Die Betriebsvermögenseigenschaft der Wohnung muss im Jahr 1986 vorgelegen haben. Damit sollte verhindert werden, dass denkmalgeschützte Wohngebäude nachträglich in das Betriebsvermögen eingelegt wurden.

Wie dargestellt können durch die Zuordnung des Gebäudes zum Betriebsvermögen sämtliche Aufwendungen steuermindernd als Betriebsausgaben angesetzt werden. Dazu gehören insbesondere Finanzierungs- und Erhaltungsaufwendungen.

#### Marktmiete ermitteln

Der Bundesfinanzhof entschied, dass sich dies auch auf die historische Wandmalerei im Inneren eines Hauses erstreckt und

die Restaurationsaufwendungen hierfür in vollem Umfang als Betriebsausgaben abzugsfähig sind. Dieser schöne Effekt hat aber auch einen Preis: Auf der anderen Seite sind nämlich fiktive Einkünfte durch Ansatz eines Nutzungswerts anzusetzen. Trotzdem bleibt hierdurch ein erheblicher Steuervorteil. Der Nutzungswert wird wie folgt ermittelt:

Ist es möglich, für die Wohnung eine Marktmiete nach Lage, Art, Ausstattung und Größe vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln, so ist diese Marktmiete der Besteuerung zugrunde zu legen. Dies ist in den meisten Fällen wohl kaum möglich. Falls doch eine Marktmiete ermittelbar ist, kann ein Abschlag in Frage kommen, wenn die Vergleichsobjekte zwar im ländlichen Raum liegen, aber nicht die Eigenschaft einer Wohnung innerhalb eines land- und forstwirtschaftlichen

Betriebes aufweisen, z.B. Lärm- oder Geruchsbelästigung.

Kann für die Wohnung eine Marktmiete nicht ermittelt werden, so ist grundsätzlich als Nutzungswert der Wohnung die so genannte Kostenmiete anzusetzen. Die Berechnung ist in der 2. Berechnungsverordnung geregelt. An dieser Stelle soll auf die Ermittlung nicht eingegangen werden. Im Internet gibt es entsprechende Rechner.

Trotz des Ansatzes des Nutzungswertes auf der Einnahmenseite bleibt ein erheblicher Steuervorteil, wenn auf der Ausgabenseite alle Erhaltungsaufwendungen für das Baudenkmal angesetzt werden. Sollte zu einem Zeitpunkt der Nutzungswert die Betriebsausgaben für das Baudenkmal übersteigen, kann und sollte auf die Anwendung verzichtet werden.

## Ihr Partner für Windprojekte

Profitieren Sie von unserer Erfahrung: 1.900 Windenergieanlagen hat wpd bereits realisiert. Das ist auch unseren erfolgreichen Partnerschaften mit Gemeinden, Grundstückseigentümern und lokalen Projektentwicklern zu verdanken.

wpd ist Ihr Partner – von der Planung bis zum Betrieb.

Sprechen Sie uns an:  
**wpd onshore GmbH & Co. KG**  
 Bremen, Bietigheim-Bissingen, Düsseldorf  
 Kassel, Potsdam, Rostock, Schleswig

Telefon: 07142 / 77 81-0  
 akquise@wpd.de [www.wpd.de](http://www.wpd.de)