

Denkmal-Abschreibung

Vom Amt für Denkmalschutz wurden die Gebäude in der Heinrich-Mann-Straße und Schillerstraße (exklusive Plattenbau) als Baudenkmal klassifiziert und in der Denkmalliste der Stadt Erfurt registriert. Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Gebäudes stehen und vom Amt für Denkmalschutz genehmigt werden, erkennen die Wohnsitzfinanzämter als Werbungskosten an. Diese nachträglichen Herstellungskosten belaufen sich bei den denkmalgeschützten Gebäudeteilen auf bis zu ca. 80% des Kaufpreises. Die tatsächlich abzugsfähigen Kosten können geringer oder höher sein. Sie werden nach Fertigstellung des Gebäudes in Form einer steuerlichen Bescheinigung der Denkmalbehörde für jede Wohnung ausgewiesen

Die nachträglichen Herstellungskosten sind, erstmalig im Jahr der Fertigstellung, wie folgt abschreibbar: Selbstnutzung (§ 7i, 10f EStG)

90% der nachträglichen Herstellungskosten verteilt auf 10 Jahre (10 Jahre à 9%) Vermietung (§ 7i EStG)

100% der nachträglichen Herstellungskosten verteilt auf 12 Jahre (8 Jahre à 9% und 4 Jahre à 7%). Zusätzlich kann die Altsubstanz (ohne Grundstücksanteil) mit 2,5% pro Jahr abgeschrieben werden.

Um in den Genuss der erhöhten Abschreibung „in voller Höhe“ zu kommen, muss der notarielle Kaufvertrag vor Sanierungsbeginn beurkundet sein.

Ä