

Mögliche steuerliche Vergünstigung für Denkmaleigentümer ¹	
<u>Beispiel 2</u> Die Denkmaleigentümer sind ein zusammen veranlagtes Ehepaar mit einem gemeinsam zu versteuernden Jahreseinkommen von 85.000 €. Sie haben ihr Vermietetes denkmalgeschütztes Einfamilienhaus für 175.000 € (bescheinigte Kosten) instand gesetzt. Der Sonderausgabenabzug nach § 7i EStG beträgt	15.750,00 €
Zu versteuerndes Jahreseinkommen (Ehepaar) Vermietetes Denkmal: Vergünstigung nach § 7i EStG Begünstigte Herstellungs-/ Erhaltungskosten Jährlicher Sonder AfA, Phase I: 8 Jahre 9% von 175.000 € Jährlicher Sonder AfA, Phase II: 4 Jahre 7% von 175.000 € normale AfA für Altbauten: 40 Jahre 2,5% von 175.000 €	85.000,00 € 175.000,00 € 15.750,00 € 12.250,00 € 4.375,00 €
Die jährliche Einkommenssteuer inkl. Solidaritätszuschlag ² auf Jahreseinkommen von 85.000 € beträgt: nach Abzug der normalen AfA (4.375 €) nach Abzug der Sonder-AfA, Phase I (15.750 €) nach Abzug der Sonder-AfA, Phase II (12.250 €)	20.410,03 € 18.732,58 € 14.584,32 € 15.827,11 €
Steuerersparnis Phase I gegenüber Anrechnung Normal-AfA beträgt 8 Jahre (9%) Steuerersparnis Phase II gegenüber Anrechnung Normal-AfA beträgt 4 Jahre (7%) Steuerersparnis (Sonderabschreibung) Gesamt	4.148,26 € 2.905,47 € 44.807,96 €
Ausgehend von einem gleichbleibenden zu versteuernden Einkommen und gleich bleibenden Steuersätzen über den Zeitraum der Sonderabschreibung von 12 Jahren, errechnet sich damit eine Summe (inkl. Solidaritätszuschlag) von Ausgehend von einem Zinssatz von 5,5 Prozent (nach Bewertungsgesetz), beträgt der Kapitalwert nach Ablauf der 12 Jahre Das entspricht rund 19 Prozent der bescheinigten Summe.	44.807,96 € 33.820,00 €
¹ Schriftenreihe des deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz ² Interaktiver Abgabenrechner: www.abgabenrechner.de/ekst . ³ Ebenda	