

**Keine Bescheinigung nach § 7i Abs. 2 EStG für Doppelgarage an  
denkmalgeschütztem Hauptgebäude**

**Leitsatz**

**1. Der Bauherr kann für erhöhte Aufwendungen infolge einer stilgerechten Anpassung einer neu errichteten Doppelgarage an ein als Einzeldenkmal unter Schutz gestelltes Hauptgebäude auf demselben Grundstück keine Bescheinigung nach § 7 i Abs. 2 EStG erhalten.[\(Rn.16\)](#)**

**2. § 7 i Abs. 1 Satz 4 EStG setzt voraus, dass bereits eine denkmalrechtlich geschützte Einheit (Denkmalzone) vorhanden ist, deren Erscheinungsbild erhalten wird.[\(Rn.20\)](#)**

**Tenor**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Kläger.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

1

Die Kläger begehren im Zusammenhang mit Baumaßnahmen auf ihrem Eckgrundstück ... (Flurstück-Nr. ...) eine Bescheinigung nach § 7 i des Einkommensteuergesetzes.

2

Auf dem Grundstück steht ein mehrgeschossiges Gebäude, das 1896 errichtet wurde. Dieses wurde mit Bescheid der Unteren **Denkmalschutzbehörde** der Stadt A. vom 4. Mai 1990 als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt. In der Folgezeit renovierten die Kläger das Gebäude und bauten es teilweise um. Im ersten Obergeschoss wurde eine Arztpraxis eingerichtet. Die auf dem Grundstück vorhandenen alten Fertiggaragen wurden beseitigt. Gegenstand der dafür erteilten Baugenehmigung vom 5. November 1990 war auch die Neuerrichtung einer Doppelgarage, die die Kläger dann aber zurückstellten und erst 2004 wieder in Angriff nahmen. Hierfür erhielten sie am 30. März 2004 eine Baugenehmigung, in der in Ziffer 3 der Auflagen auf die Unterschützstellung des „Anwesens ...“ hingewiesen und auf die – beigefügte – „diesbezügliche“ **denkmalschutz**-rechtliche Genehmigung vom 25. März 2004 verwiesen wurde. Dieser denkmalrechtliche Bescheid lautet: „...zum vorgelegten Bauantrag über die Errichtung einer Doppelgarage mit Geräteraum auf der Parzelle des Anwesens A., ..., einem geschützten Kulturdenkmal gem. §§ 3 und 8 DSchPflG, erhalten Sie hiermit die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 DSchPflG“.

3

Nach Fertigstellung der Doppelgarage, die äußerlich weitgehend dem Stil des Haupthauses angepasst ist, beantragten die Kläger am 27. November 2009 bei der beklagten Generaldirektion Kulturelles Erbe eine Bescheinigung nach § 7 i Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes, um die Aufwendungen für die Errichtung der Garage steuerlich geltend machen zu können. Dies wurde mit Bescheid vom 4. Februar 2010 abgelehnt mit der Begründung, die Neuerrichtung eines Garagengebäudes erfülle die Voraussetzungen der §§ 7 i EStG nicht.

4

Den Widerspruch der Kläger, in dem geltend gemacht wurde, es handle sich bei dem Ensemble von Hauptgebäude und ihm angepasster Doppelgarage um eine Denkmalzone, auf die die Vorschriften des § 7 i EStG Anwendung fänden, wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 28. April 2010 zurück. Dort wird darauf hingewiesen, § 7 i Abs. 1 Satz 4 EStG betreffe nur „präexistente“ Gebäude innerhalb einer schon bestehenden Denkmalzone, nicht Neubauten neben oder bei einem Einzeldenkmal. Überhaupt seien die Vorschriften in § 7 i EStG nicht auf Neubauten anwendbar. Nach Landesrecht gebe es zwar eine Mitwirkungsbefugnis der Denkmalbehörde auch bei Baumaßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, die auch vorliegend ausgeübt worden sei. Dafür sei jedoch nach den bundesrechtlichen Steuervorschriften keine steuerliche Privilegierung vorgesehen. Auch der BFH erkenne Neubauten in diesem Rahmen nie als privilegiert an.

5

Zur Begründung ihrer am 19. Mai 2010 erhobenen Klage tragen die Kläger im Wesentlichen Folgendes vor: Auch wenn die Garage ein Neubau sei, hätten sie Anspruch auf die begehrte Bescheinigung. Das Hauptgebäude sei unstrittig ein Kulturdenkmal. Dessen besonderer städtebaulicher Bedeutung habe man auch bei der Gestaltung der Garage Rechnung getragen – übrigens bei der ursprünglichen Planung in enger Abstimmung mit den **Denkmalschutzbehörden**. Haus und Garage bildeten einen Gesamtkomplex, der insgesamt als Denkmalzone zu qualifizieren sei. § 7 i EStG lasse auch erhöhte Absetzungen bei einem Gebäude oder Gebäudeteil zu, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfülle, aber Teil einer nach landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage sei. Die Erforderlichkeit der erhöhten Aufwendungen sei bereits durch den engen Abstimmungsprozess mit der Fachbehörde nachgewiesen. Die 1990 beantragten Sanierungsmaßnahmen seien als Gesamtmaßnahme angesehen worden. Es sei im Bauschein damals ausdrücklich vorgesehen worden, dass das Anwesen ... ein Kulturdenkmal sei und daher sämtliche Bauarbeiten auch an den Nebengebäuden mit der Denkmalfachbehörde abzusprechen seien. In der Baubeschreibung habe man dem auch Rechnung getragen, u.a. indem man für die Garagen ein Dach in Naturschiefer und einen Sandsteinsockel vorsah. Das habe deutlich höhere Kosten verursacht. Aus den im Jahr 1990 genehmigten Plänen werde deutlich, dass durch einheitliche Gestaltung ein Gesamtkomplex mit einem einheitlichen Erscheinungsbild habe geschaffen werden sollen. Bei der Bewilligung des Zuschusses 1991 seien z.B. auch Arbeiten an der Toreinfahrt anerkannt worden. Die jetzige Argumentation leuchte

daher nicht ein. Auch sei 2004 erneut eine **denkmalschutzrechtliche** Genehmigung für den Garagenbau erteilt worden, demnach sei er auch denkmalrechtlich als Teil des Anwesens ... von Bedeutung.

6

Die Kläger beantragen,

7

den Bescheid der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz vom 4. Februar 2010 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 28. April 2010 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, den Klägern die zur erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten für den Umbau und die Renovierung des Garagengebäudes ... in A. gemäß dem Antrag vom 27. November 2009 erforderliche Bescheinigung im Sinne des § 7 i Abs. 2 EStG zu erteilen.

8

Der Beklagte beantragt,

9

die Klage abzuweisen.

10

Dazu wird ausgeführt, die Voraussetzungen von § 7 i Abs. 1 Satz 1, 1. und 2. Alternative EStG seien nicht erfüllt. Eine Denkmalzone sei bis zum Bau der Garage nicht vorhanden gewesen und durch den Anbau des Garagentrakts nicht entstanden. § 7 i Abs. 1 Satz 4 EStG sei daher ebenfalls nicht anwendbar. Auch die formale denkmalrechtliche Genehmigung einer Gesamtanierung aus dem Jahr 1990 unter Einschluss der neuen Garage impliziere nicht ohne weiteres eine deckungsgleiche Bescheinigungsfähigkeit zur Nutzung der steuerlichen Vorteile. Aufwendungen für Neubaumaßnahmen – hier das Garagengebäude – seien nicht bescheinigungsfähig. Dies entspreche auch der ständigen Rechtsprechung des BFH. Hier seien auch keine **denkmalschutzrechtlichen** Auflagen verfügt worden, der Bauherr habe die Mehraufwendungen von sich aus unternommen. Herr Dr. M. als damaliger Gebietsreferent des Landesamtes für Denkmalpflege habe das Gesamtvorhaben seinerzeit fachlich begleitet, aber sicherlich mit Schwerpunkt auf dem Hauptgebäude, das allein Kulturdenkmal sei.

11

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze und der vorgelegten Verwaltungs- und Genehmigungsakten Bezug genommen, der Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen ist.

## Entscheidungsgründe

12

Die zulässige Verpflichtungsklage bleibt in der Sache ohne Erfolg. Der Beklagte hat den Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 7 i Abs. 2 EStG zum Zwecke des Geltendmachens von erhöhten Absetzungen bei Baudenkmalen zu Recht abgelehnt, denn die Voraussetzungen hierfür liegen nicht vor.

13

Gemäß § 7 i Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes - EStG - kann der Steuerpflichtige bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Nach Satz 3 gilt dies entsprechend für ein im Inland belegenes Gebäudeteil, das nach den landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist.

14

§ 7 i Abs. 1 Satz 4, auf den sich die Kläger für ihren Anspruch primär stützen, lautet: „Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind.“

15

Für jede der genannten Alternativen gilt gem. § 7 i Abs. 2 Satz 1 EStG, dass der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen kann, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist.

16

Eine solche Bescheinigung kann den Klägern hinsichtlich der erhöhten Aufwendungen für die bauliche Anpassung der zwischen 2004 und 2009 errichteten Doppelgarage an das Hauptgebäude auf dem Grundstück ... in A. nicht erteilt werden.

17

Unstreitig ist das Garagengebäude selbst kein Kulturdenkmal. Es ist aber auch kein Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, wie es in § 7i Abs. 1 Satz 4 EStG vorausgesetzt wird.

18

Zunächst unterliegt es angesichts des Wortlauts des Unterschutzstellungsbescheids vom 4. Mai 1990 keinem Zweifel, dass dieser ausschließlich das vorhandene Wohn- und Bürogebäude vom Ende des 19. Jahrhunderts betraf, das dort näher beschrieben wird. Soweit dort, im Bauschein vom November 1990 und dann auch in der Baugenehmigung und der denkmalrechtlichen Genehmigung von 2004, die Garage betreffend, die Formulierung „Anwesen ...“ gebraucht wird, ist ersichtlich ebenfalls nur das Hauptgebäude gemeint. Maßgebend wäre aber ohnehin allein der eindeutige Unterschutzstellungsbescheid. Nicht erheblich ist daher, ob bei der Zuschussvergabe für die Arbeiten in den 90er Jahren möglicherweise auch Kosten für die Toranlage anerkannt worden sind.

19

Seit Errichtung der Doppelgarage befindet sich auf dem Grundstück zwar eine Gebäudegruppe, bestehend aus einem geschützten Einzeldenkmal und einem im Stil angepassten neuen Garagengebäude. Damit ist jedoch keine nach landesrechtlichen Vorschriften denkmalrechtlich geschützte Einheit entstanden. § 5 des alten rheinland-pfälzischen **Denkmalschutz-** und **-pflegegesetzes –DSchPflG-** vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159) und ebenso § 5 des neuen **Denkmalschutzgesetzes** vom 26. November 2008 – DSchG - (GVBl. S. 301) verwenden für solche geschützten Einheiten den Begriff der Denkmalzone und definieren deren Merkmale. Die bloße Kombination eines geschützten Einzeldenkmals mit einem weiteren, neuen Gebäude auf demselben Grundstück erfüllt diese Merkmale nicht. Bis zum In-Kraft-Treten des neuen **Denkmalschutzgesetzes** war zur Entstehung einer Denkmalzone außerdem ein konstitutiver Akt, nämlich die förmliche Ausweisung durch Rechtsverordnung notwendig (§ 8 Abs. 1, 2. Halbsatz und § 9 DSchPflG). Auch wenn es nach neuer Rechtslage eines solchen Aktes nicht mehr zwingend bedarf (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 DSchG), spricht weiterhin nichts dafür, dass das „Ensemble“ von Hauptgebäude und Garage auf dem Grundstück der Kläger jetzt als Denkmalzone anzusehen wäre. Das muss aber nicht vertieft werden, weil es für den Ausgang des Rechtsstreits unerheblich ist.

20

Die erhöhte Absetzungsmöglichkeit von Herstellungskosten nach § 7i Abs. 1 Satz 4 EStG setzt nämlich weiter voraus, dass diese Kosten aus Baumaßnahmen resultieren, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. Daran fehlt es hier deshalb, weil nur erhalten werden kann, was bereits vorhanden ist. Bei Durchführung der Baumaßnahmen zur Errichtung des Garagengebäudes war nur das Hauptgebäude selbst vorhanden, jedoch keine Gebäudegruppe oder Gesamtanlage als „geschützte Einheit“ im Sinne von der Vorschrift. Im Widerspruchsbescheid hat der

Beklagte deshalb zu Recht ausgeführt, von der Regelung des § 7 i Abs. 1 Satz 4 EStG würden nur „präexistente Gebäude innerhalb einer bestehenden Denkmalzone“ erfasst. Dem stimmt die Kammer angesichts des klaren Wortlauts des Gesetzes, der hier keinen Spielraum lässt, uneingeschränkt zu.

21

Schließlich hat der Beklagte ebenfalls zutreffend darauf hingewiesen, dass das Steuerrecht erhöhte Absetzungsmöglichkeiten nicht für alle Konstellationen ermöglicht, in denen nach dem Landesrecht eine Mitsprachemöglichkeit der Denkmalbehörden besteht. Namentlich gilt das auch für die Fälle, in denen das **Denkmalschutzgesetz** (in alter und neuer Fassung) eine **denkmalschutzrechtliche** Genehmigungspflicht auch schon für bauliche Maßnahmen vorsieht, die lediglich in der Umgebung eines geschützten Kulturdenkmals stattfinden sollen (§ 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG bzw. § 13 Abs. 2 Satz 2 DSchPflG). Eine solche Genehmigung hat die Stadt A. unter dem Datum 25. März 2004 den Klägern - zusammen mit der Baugenehmigung vom 30. März 2004 – erteilt.

22

Die Kammer verkennt nicht, dass auch durch dieses Genehmigungserfordernis einem Bauherrn erhöhte Aufwendungen entstehen können, denn seinem Bauvorhaben, welcher Art es auch ist, dürfen denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 DSchG). Diese Aufwendungen entstehen zwar dann auch wegen des benachbarten Kulturdenkmals, jedoch nicht für Baumaßnahmen an ihm oder innerhalb seines Geltungsbereichs (im Falle einer Denkmalzone). Diesen Fall erfasst § 7 i EStG, der sich nur auf Maßnahmen der letztgenannten Art bezieht, also ebenfalls nicht.

23

Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 704 Nr. 11, 711 ZPO.

24

### **Beschluss**

25

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 5.000,- € festgesetzt (§§ 52 Abs. 2, 63 Abs. 2 GKG).