

Az.: 1 A 76/14
7 K 1507/13

Beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:

- Kläger -
- Berufungsbeklagter -

gegen

die
vertreten durch den

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

wegen

Bescheinigung nach §§ 7i, 10f und 11b EStG über Denkmalaufwendungen
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Pastor

am 7. Juli 2015

beschlossen:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 12. Dezember 2013 - 7 K 1507/13 - geändert. Die Klage wird insoweit abgewiesen, als der Kläger die Verpflichtung der Beklagten zur Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f und 11b EStG von weiteren Aufwendungen i. H. v. 7.572,25 € beantragt hat.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens im ersten Rechtszug zu 5/6 und die Beklagte zu 1/6. Die Kosten des Verfahrens im zweiten Rechtszug trägt der Kläger.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 2.524,08 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Kläger begehrt die Ausstellung einer Bescheinigung gem. § 7i EStG unter Berücksichtigung seiner Aufwendungen zur Herstellung von Dachloggien in Höhe von 7.572,25 € an dem denkmalgeschützten Gebäude L..... N1 in D.....
- 2 Der Kläger ist Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. N2, bei der es sich um eine Eigentumswohnung (Wohnfläche: 197,27 m²) mit einem Mansardengeschoss sowie zwei Dachloggien handelt. Neben dem Sondereigentum an der Wohnung hat der Kläger einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum von 310,4/1000.
- 3 Die Sanierung des Gebäudes, das gem. § 10 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG als Villa aus dem späten 19. Jahrhundert im Verzeichnis der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen ist, erfolgte im Jahr 2005 auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 20. Januar 2005 für das Vorhaben „Anbau von Balkonen, Einbringung von Dachterrassen, Grundrissänderungen, Errichtung eines Carports mit

drei Stellplätzen sowie Antrag auf Abweichung von den Vorschriften der SächsBO und der EnEV“.

- 4 Am 22. Dezember 2005 beantragte der Bauträger für die Wohnungseigentümer die Erteilung einer Bescheinigung gem. §§ 7i, 10f, 11b EStG beim damals zuständigen Regierungspräsidium Dresden. Es seien Baukosten in Höhe von 549.675,72 € sowie Projekt- und Baunebenkosten einschließlich Funktionsträgergebühren in Höhe von insgesamt 783.604,80 € entstanden. Für die Wohnung des Klägers wurde ein Betrag von 413.850,27 € geltend gemacht. Die Kosten für die Dachloggien wurden mit insgesamt 7.572,25 € angegeben.
- 5 Mit Bescheid vom 1. Dezember 2010 bescheinigte die Beklagte anteilige Aufwendungen an dem Gebäude für den Kläger in Höhe von 155.357,08 €. Nicht anerkannt wurden die hier streitigen Aufwendungen für die Dachloggien, da diese keinen eigenen Kulturwert (§ 2 SächsDSchG) besäßen. Aufwendungen zur Erweiterung der Nutzfläche könnten nicht bescheinigt werden. Entsprechendes gelte für Anbauten, Balkone, Garagen, freistehende Baulichkeiten auf dem Grundstück. Eine Ausnahme komme nur in Betracht, wenn Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich seien, um eine denkmalgemäße Nutzung objektiv zu ermöglichen. Auch der Tatbestand der sinnvollen Nutzung habe eine spezifisch denkmalpflegerische Zielsetzung.
- 6 Am 30. Dezember 2010 legte der Kläger Widerspruch ein, den die Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 10. April 2012 zurückwies.
- 7 Der Kläger hat am 14. Mai 2012 Klage erhoben und vorgetragen, dass seine anteiligen Aufwendungen für die Dachloggien zu bescheinigen seien.
- 8 Mit Urteil vom 12. Dezember 2013 - 7 K 1507/13 -, zugestellt am 14. Januar 2014, hat das Verwaltungsgericht der Klage stattgegeben. Es hat einen Gebührenbescheid aufgehoben (Nr. 2) und die Beklagte verpflichtet, dem Kläger unter Änderung der im Berufungsverfahren noch streitgegenständlichen Bescheide weitere Aufwendungen in Höhe von 7.572,25 € für die Kosten zur Herstellung der Dachloggien zu bescheinigen (Nr. 1 des Tenors).

- 9 Die Aufwendungen für den Ausbau der Dachloggien erfüllten die Voraussetzungen nach § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG. Das Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“ erweitere den Umfang der bescheinigungsfähigen Kosten um Aufwendungen, die für eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals erforderlich seien. Darunter fielen auch Maßnahmen zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. Für eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals erforderlich könnten Baumaßnahmen sein, die die Bereitschaft förderten, in das Baudenkmal zu investieren, um auf diesem Wege zu seiner Erhaltung beizutragen, etwa bestehende Wohnungen auszustatten, um gehobenen Anforderungen zu genügen. Der Ausbau der Dachloggien sei notwendig gewesen, um eine langfristige Nutzung des Denkmals als Wohngebäude sicherzustellen. Im Vordergrund stehe eine substanzielle Verbesserung der Wohnqualität. Balkone, Terrassen und Dachloggien seien auch in Mietwohnungen inzwischen in einer Weise verbreitet, dass ihr vollständiges Fehlen die dauerhafte Vermietbarkeit oder gar den Verkauf der Wohnung erschwere. Es lasse sich heute nicht mehr sagen, dass der Anbau eines Balkons bzw. der Ausbau von Dachloggien nur der Erfüllung gehobener Ansprüche diene, es handle sich vielmehr um eine Maßnahme zur Anpassung an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. Dies habe das Verwaltungsgericht für Balkonanlagen bereits mit Urteilen vom 22. Oktober 2013 - 7 K 911/12 - und - 7 K 681/13 - entschieden.
- 10 Das Verwaltungsgericht hat hinsichtlich Nr. 1 des Urteilstenors die Berufung zugelassen, die von der Beklagten am 6. Februar 2014 eingelegt und am 14. März 2014 begründet worden ist.
- 11 Die Beklagte trägt vor, dass die Voraussetzungen nach § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG hinsichtlich der Aufwendungen für die Dachloggien nicht erfüllt seien. Dachloggien seien zur Erhaltung eines Gebäudes als Baudenkmal nicht erforderlich. Die Maßnahme sei insbesondere nicht erforderlich, um den aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erstrebenswerten Zustand herstellen zu können. Es könne auch ohne ausgebaute Dachloggien eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals erfolgen. Es sei nichts dafür ersichtlich, dass der streitgegenständliche Ausbau die einzig adäquate Maßnahme gewesen sei, um das denkmalgeschützte Gebäude einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen, welche den Erhalt der weiteren Denkmaleigenschaft

begünstigen könnte. Auf die Steigerung der Attraktivität der Wohnung komme es nicht an.

- 12 Die Beklagte beantragt mit Schriftsatz vom 13. März 2014 sinngemäß,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 12. Dezember 2013 - 7 K 1507/13 - zu ändern und die Klage insoweit abzuweisen, als der Kläger die Verpflichtung der Beklagten zur Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f und 11b EStG von weiteren Aufwendungen i. H. v. 7.572,25 € beantragt hat.
- 13 Der Kläger hat keinen Antrag gestellt und sich nicht schriftsätzlich geäußert.
- 14 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten und den zugrundeliegenden Behördenvorgang (2 Ordner und 3 Heftungen) Bezug genommen.

II.

- 15 Nach erfolgter Anhörung der Beteiligten kann der Senat über die Berufung gemäß § 130a VwGO durch Beschluss entscheiden, weil er sie einstimmig für begründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält. Der Senat hat mit rechtskräftigen Urteilen vom 12. März 2015 - 1 A 788/13 - und - 1 A 77/14 - bereits über vergleichbare Fallkonstellationen, die Balkonanbauten betrafen, entschieden.
- 16 Die zulässige Berufung ist begründet. Die Klage ist insoweit abzuweisen, als die Beklagte mit Bescheid vom 1. Dezember 2010 und Widerspruchsbescheid vom 10. April 2012 die Bescheinigung von Aufwendungen zur Herstellung der Dachloggien in Höhe von 7.572,25 € abgelehnt hat. Dem Kläger stehe ein Anspruch gem. § 7i Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 EStG auf Bescheinigung dieser Aufwendungen nicht zu (§ 113 Abs. 5 VwGO).
- 17 Gemäß § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG kann der Steuerpflichtige bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und

Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Nach § 7i Abs. 1 Satz 6 EStG müssen die Baumaßnahmen ferner in Abstimmung mit der in Absatz 2 der Vorschrift bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Gemäß § 7i Abs. 2 Satz 1 EStG kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 der Vorschrift für das Gebäude oder den Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Diese Vorschriften sind nach § 7h Abs. 3 EStG i. V. m. § 7i Abs. 3 EStG entsprechend auf Eigentumswohnungen anzuwenden (vgl. BFH, Urt. v. 16. September 2014 - X R 29/12 -, juris Rn. 15).

18 Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt, da die Baumaßnahmen für die Dachloggien weder nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal noch zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Zur Erhaltung des sanierten Wohngebäudes, das ein Baudenkmal ist (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG), sind die Aufwendungen für die Dachloggien offensichtlich nicht erforderlich gewesen. Das Gebäude hätte auch ohne diese saniert und als Wohngebäude erhalten werden können, denn ausweislich des Bauantrags vom 28. Oktober 2004 ist es auch vor seiner Sanierung zu Wohnzwecken genutzt worden.

19 Die Dachloggien sind im Weiteren nicht für eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals erforderlich. Mit rechtskräftigem Urteil vom 12. März 2015 - 1 A 77/15 - hat der Senat in Bezug auf Balkonanbauten ausgeführt:

„Die Balkonanbauten sind im Weiteren nicht für eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals erforderlich. Es ist nach dem in der mündlichen Verhandlung festgestellten Sachverhalt unstreitig, dass sanierte Altbauwohnungen für Wohnzwecke auf dem Wohnungsmarkt auch ohne Balkon vermietet werden können. Eine Erforderlichkeit der Balkonanbauten für eine sinnvolle Nutzung folgt auch nicht daraus, dass diese baurechtlich genehmigt worden sind. Die Erteilung der Genehmigungen lässt nur den Schluss zu, dass den Anbauten denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Der Gesichtspunkt, dass von einer Reihe von Mietern oder Käufern Wohnungen mit Balkon bevorzugt werden, rechtfertigt kein anderes Ergebnis, auch wenn in diesen Fällen ein höherer Mietzins oder Kaufpreis erzielt werden kann. Erforderlich sind Baumaßnahmen i. S. v. § 7i Abs. 1 EStG nicht bereits dann, wenn sie zu einer besseren wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes führen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8. Juli 2014 - 4 B 18.14 - Rn. 5, abrufbar unter

www.bverwg.de/entscheidungen). Die Vorschrift erfasst nicht generell Modernisierungs- oder Optimierungsmaßnahmen an einem Denkmal. Erforderlich sind Aufwendungen i. d. S. für den Balkonanbau vielmehr nur dann, wenn sie gemessen am Zustand des Baudenkmals vor Beginn der Baumaßnahmen geboten sind, um den unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erstrebenswerten Zustand herbeiführen zu können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8. Juli 2014 a. a. O.; BayVGH, Urt. v. 23. Januar 2014 - 2 B 13. 2417 - juris Rn. 18; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 11. Juli 2014 - OVG 2 N 80.11 -, juris Rn. 4; BFH, Beschl. v. 8. September 2004 - X B 51/04 - juris Rn. 5; vgl. auch Martin, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 2004, Kapitel H Rn. 196 ff.).“

20 Diese Maßstäbe gelten auch für die hier streitigen Aufwendungen für Dachloggien.

21 Zudem wird dieses bereits im Gesetzwortlaut zum Ausdruck kommende Ergebnis (so BVerwG, Beschl. v. 8. Juli 2014 a. a. O.) auch durch den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2001 (NVwZ-RR 2001, 781) gestützt, in dem das Folgende ausgeführt ist:

„Es wäre systemfremd, die Abschreibungsmöglichkeit des § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG auch auf Anlagen zu erstrecken, die keine denkmalschutzrechtlichen Funktionen erfüllen. Der Zweck der Regelung ist es, Vergünstigungen für Gebäude zu gewähren, die den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzrechts unterliegen. Die Steuerentlastung ist als Teilausgleich für die Opfer gedacht, die der Steuerpflichtige im Interesse des Allgemeinwohls zu erbringen hat (vgl. BTDrucks 11/5680, S. 12).

Diese Konnexität tritt auch in den übrigen Regelungen des § 7i Abs. 1 EStG deutlich zutage. Nach Satz 3 ist Satz 1 bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, entsprechend anzuwenden. Daraus folgt, dass sich die Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen auf den denkmalschutzrechtlich relevanten Gebäudeteil beziehen müssen. Nur unter dieser Voraussetzung kommt eine Steuervergünstigung in Betracht. Baumaßnahmen an den übrigen Gebäudeteilen reichen hierfür nicht aus. Erst recht scheidet die Errichtung von Anlagen aus, die mit dem denkmalgeschützten Gebäude oder Gebäudeteil keine bauliche Einheit bilden. Auch Satz 4 ist Ausdruck des gesetzgeberischen Willens, mit dem Mittel der Steuervergünstigung den spezifischen Belastungen Rechnung zu tragen, die das Denkmalschutzrecht mit sich bringt. 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. Der Gesetzgeber gibt zu erkennen, dass eine Steuervergünstigung für Gebäude oder Gebäudeteile, die für sich allein nicht die Merkmale eines Baudenkmals erfüllen, ausschließlich unter den in dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen in Betracht kommt. In Übereinstimmung mit dem Zweck

des denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutzes, das äußere Erscheinungsbild einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage zu bewahren, werden Baumaßnahmen nur soweit begünstigt, als sie hierzu nach Art und Umfang erforderlich sind. Anders als in den in Satz 1 und Satz 3 geregelten Fällen sind Baumaßnahmen im Inneren des Gebäudes von der Vergünstigung des Satz 4 ausgeschlossen, da sie unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten irrelevant sind. Die Sätze 1, 3 und 4 des § 7i Abs. 1 EStG lassen ein differenziertes, in sich geschlossenes Regelungssystem erkennen, das es verbietet, in den Genuss von Steuervergünstigungen auch Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen kommen zu lassen, die nicht den besonderen Bindungen des Denkmalschutzrechts unterliegen.“

- 22 Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.
- 23 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.
- 24 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Satz 1 GKG. Der Senat hat dabei ebenfalls ein Drittel der Aufwendungen für die Dachloggien in Ansatz gebracht, wie es seiner ständigen Rechtsprechung entspricht.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss den angefochtenen Beschluss bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Sächsischen E-Justizverordnung einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der der Beschluss abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

In Bezug auf die Streitwertfestsetzung ist der Beschluss unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

*Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.*

Bautzen, den

Sächsisches Oberverwaltungsgericht