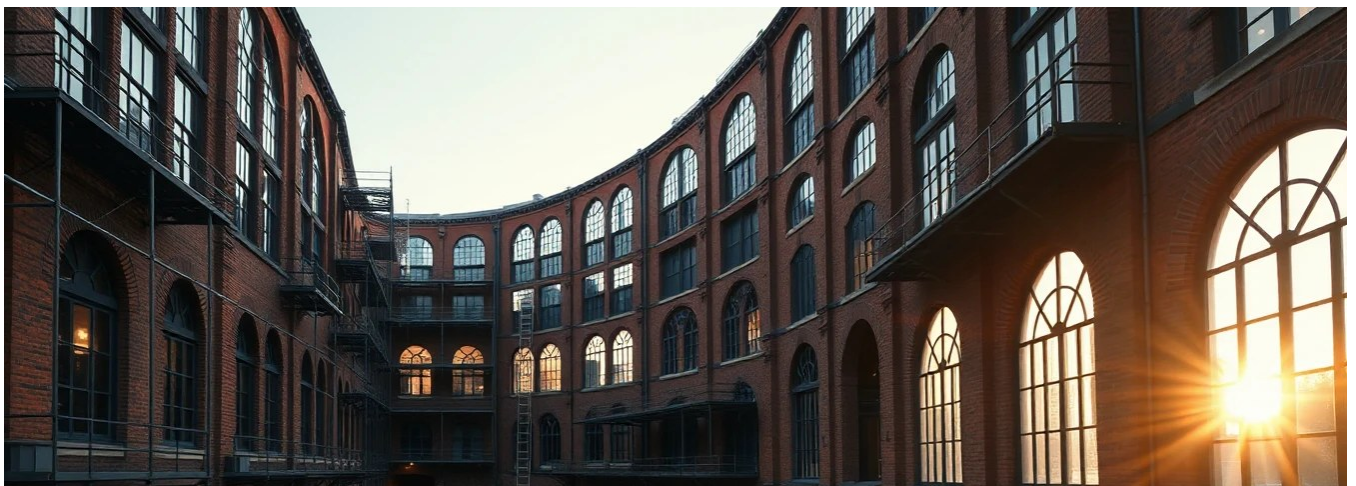


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Denkmalwohnung mit großem Steuerversprechen: Maßnahmen, Abstimmung und Bescheinigung vor der Finanzierung verbinden

Welche Nachweise brauche ich, bevor ich erhöhte Denkmal-Absetzungen in die persönliche Finanzierungsrechnung übernehme?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Verkaufsangebot für eine Denkmalwohnung verspricht eine erhebliche Steuerentlastung. In der Finanzierungsrechnung verringert sie bereits die laufende Eigenbelastung. Bevor du dieses Argument übernimmst, muss klar sein, welche konkreten Maßnahmen und Nachweise es überhaupt trägt. Die Denkmalbezeichnung allein erklärt die individuelle Steuerwirkung nicht.

Das Versprechen auf konkrete Positionen zurückführen

Frage, welcher Teil des Kaufpreises beziehungsweise welcher Aufwand nach welcher Grundlage begünstigt sein soll. Lege Erwerbsvertrag, Leistungsbeschreibung, zeitlichen Ablauf und vorhandene Unterlagen der zuständigen Stelle zusammen. Eine allgemeine Beispielrechnung für eine andere Wohnung wird nicht als persönliche Steuerberechnung behandelt.

§ 7i EStG regelt erhöhte Absetzungen für bestimmte Maßnahmen an Baudenkmalen beziehungsweise bezeichneten geschützten Zusammenhängen. Die Norm enthält Anforderungen an Erforderlichkeit, Abstimmung mit der zuständigen Stelle und den Nachweis durch Bescheinigung. [\[ESTG7I\]](#) Die konkrete Anwendung auf deine Kosten wird hier nicht entschieden.

Den Maßnahmenzeitraum wirklich zuordnen

Die Vorschrift unterscheidet unter anderem einen besonderen Anschaffungskostenfall bei Maßnahmen nach dem rechtswirksamen Erwerbsvertrag. Sie begrenzt die Begünstigung außerdem, soweit Kosten durch öffentliche Zuschüsse gedeckt sind. [\[ESTG71\]](#) Die tatsächliche Aufteilung und Reihenfolge müssen deshalb aus passenden Unterlagen hervorgehen.

Erstelle für die Beratung eine eigene Übersicht mit Maßnahme, Durchführung, Vertragsdatum, Kostenposition und vorhandener Bestätigung. Fehlende Zuordnungen bleiben offen. Ein insgesamt renoviertes Gebäude beweist nicht, dass sämtliche im Angebot enthaltenen Beträge derselben steuerlichen Behandlung folgen.

Eine Bescheinigung und eine Steuerersparnis sind verschiedene Größen

Lass fachlich erklären, welche tatsächliche Bescheinigung bereits vorliegt, worauf sie sich erstreckt und welche weitere steuerliche Prüfung nötig ist. Ein erwartetes späteres Dokument ist nicht dasselbe wie ein bereits erteilter Nachweis. Der Beitrag liefert kein Bescheinigungsmuster und keine Aussage zur Wirksamkeit eines konkreten Dokuments.

Auch eine bestätigte begünstigte Bemessungsgrundlage ist keine unmittelbar ausgezahlte Entlastung in dieser Höhe. Für die persönliche Steuerwirkung sind die eigene Situation und der vollständige Fall relevant. Eine große Absetzungsanzahl wird deshalb nicht als gleich großer Kaufzuschuss in die Geldquellenliste eingetragen.

Den Kauf ohne das unbestätigte Werbeargument prüfen

Im fiktiven Fall soll die Wohnung nach der Verkäuferrechnung nur wegen einer angenommenen Steuerwirkung tragbar sein. Der Haushalt legt daneben einen Zahlungsplan ohne diese unbestätigte Wirkung. Er lässt vor einer Bindung Kostenbasis und persönliche Steuerbehandlung unabhängig prüfen.

Die Entscheidung kann sich durch das Ergebnis verändern. Ziel ist nicht, eine bestimmte Denkmalanlage pauschal abzuwerten oder zu empfehlen. Ziel ist ein belegbarer Zusammenhang zwischen tatsächlicher Maßnahme, geeigneter Bestätigung, individueller Steuerrechnung und wirklich verfügbarer Liquidität. Erst dieser Zusammenhang macht aus einem attraktiven Verkaufsargument eine überprüfbare Finanzierungsannahme.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Angebot und Verkäufer

Trag Objekt, Verkäufer, Kaufpreis und Datum des Angebots ein.

02 / Versprochene Steuerwirkung

Notiere, welche Entlastung das Angebot nennt und auf welche Kosten sie sich stützen soll.

03 / Maßnahmen und Zeitraum

Liste je Maßnahme Beschreibung, Durchführungszeit und Kostenposition auf.

04 / Datum des Kaufvertrags

Trag das Datum des Erwerbsvertrags ein, um Maßnahmen davor und danach zuzuordnen.

05 / Abstimmung und Bescheinigung

Notiere, welche Abstimmung mit der zuständigen Stelle und welche Bescheinigung bereits vorliegt.

06 / Öffentliche Zuschüsse

Trag ein, ob und welche Zuschüsse für die Maßnahmen gezahlt werden.

07 / Plan ohne Steuerwirkung

Notiere, ob die Finanzierung auch ohne die versprochene Entlastung tragbar ist, mit monatlicher Belastung.

08 / Unabhängige Prüfung

Trag ein, wer Kostenbasis und persönliche Steuerwirkung prüft, mit Termin, vor einer Bindung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG7I] EStG § 7i – Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0060-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.