

## Abstimmungserfordernis OVG NW Beschluß vom 9.3.1992 7 A 2132/89, EzD 6.1.2 Nr. 6

### Zum Abstimmungserfordernis bei Baumaßnahmen, die mit Steuervergünstigungen subventioniert werden sollen.

#### Aus den Gründen

Der Senat macht von § 130a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) Gebrauch und weist die Berufung nach Anhörung der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung durch Beschluß zurück, weil er sie einstimmig für unbegründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält. Das Verwaltungsgericht hat die Klage, mit der der Kläger die Erteilung einer Bescheinigung nach § 40 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) begehrt, zu Recht abgewiesen.

Der Senat kann es offen lassen, ob - wie das Verwaltungsgericht angenommen hat - die Klage schon deshalb keinen Erfolg haben kann, weil nach § 40 Satz 2 DSchG NW Bescheinigungen für die Erlangung von Steuervergünstigungen nur erteilt werden dürfen, wenn das betreffende Denkmal in die „Denkmalliste eingetragen“ ist „oder gem. § 4 Abs. 1 und 2 DSchG NW als vorläufig eingetragen gilt“, oder ob der Auffassung des 11. Senats des beschließenden Gerichts (vgl. das U. v. 26.5.1988, 11 A 844/87) zu folgen ist, wonach eine Bescheinigung trotz späterer Löschung der Eintragung erteilt werden kann, wenn Steuervergünstigungen nach § 82i der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) in Anspruch genommen werden sollen und im Zeitpunkt der Aufwendung von Herstellungskosten im Sinne dieser Vorschrift die Denkmaleigenschaft gegeben war. Deshalb ist auch eine Auseinandersetzung mit der in der Berufungsbegründung vorgetragene Rechtsansicht entbehrlich, wonach die unter dem 26.1.1981 verfügte vorläufige Unterschutzstellung des Gebäudes ungeachtet der in § 4 Abs. 2 Satz 2 DSchG NW getroffenen Regelung bis heute fortwirke, weil der Kläger bereits im Juli 1980 einen Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste gestellt habe. Es fehlt jedenfalls an weiteren Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um eine Bescheinigung der hier interessierenden Art zu erteilen.

Ausweislich seines in der mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts (...) formulierten Klageantrags erstrebt der Kläger die Bescheinigung nach § 40 DSchG NW einmal deshalb, weil er von der Grunderwerbsteuer befreit werden möchte. Außerdem will er Kosten, die ihm im Zuge der Renovierung des Hauses entstanden sind, als einkommensteuermindernd geltend machen. Unter welchen Voraussetzungen Herstellungskosten oder Aufwendungen zur Erhaltung eines Gebäudes wegen der Denkmaleigenschaft des Objekts bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden können, ist in den §§ 82i und 82k EStDV näher geregelt. Hiernach muß es sich um „Herstellungskosten für Baumaßnahmen“ (§ 82i EStDV) oder um „größere Aufwendungen zur Erhaltung eines Gebäudes“ (§ 82k EStDV) handeln, die „nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich“ sind und die „nach Abstimmung“ mit der in § 82i Abs. 2 EStDV genannten Stelle, nämlich der Unteren Denkmalbehörde, vorgenommen worden sind. Die vom Kläger geltend gemachten Aufwendungen erfüllen unabhängig von der Frage, ob sie überhaupt für die Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich waren, die genannten Voraussetzungen schon deshalb nicht, weil der Durchbau des Hauses in allen Geschossen nicht zuvor mit dem Beklagten als Denkmalbehörde abgestimmt worden ist.

Das in den §§ 82i und 82k EStDV vorgeschriebene Abstimmungserfordernis soll gewährleisten, daß bei Baumaßnahmen, die mit Steuervergünstigungen subventioniert werden, vor Beginn der Arbeiten ein frühzeitiger Einfluß der Denkmalbehörde und damit eine denkmalgerechte Ausführung gewährleistet werden. Um eine fachlich fundierte Stellungnahme dazu abgeben zu können, welche Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung eines Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sind im Sinne der einschlägigen steuerrechtlichen Vorschriften, ist die genaue Kenntnis des Ursprungszustandes einschließlich baulicher Details im Innern des Denkmals erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten, die steuerrechtlich berücksichtigt werden sollen, müssen die Denkmalbehörden in die Lage versetzt werden, Art, Umfang, Notwendigkeit und fachgerechte Ausführung von Einzelmaßnahmen mit dem Bauherrn abzustimmen (vgl. das bereits zitierte U. des 11. Senats des beschließenden Gerichts v. 26.5.1988 sowie das U. des Senats v. 9.7.1990, 7 A 1548/89; vgl. ferner Memmesheimer/Upmeyer/Schönstein, Denkmalrecht, Nordrhein-Westfalen, 2. Aufl., 1989, § 40 Rn. 25).

Im vorliegenden Fall ist eine solche Abstimmung bezüglich der einzelnen an dem Gebäude vorgenommenen Umbau- bzw. Renovierungsarbeiten nicht erfolgt. Zwar hat im Zuge der Bearbeitung der vom Architekten des Klägers so bezeichneten „Bauanzeige“ eine Beteiligung des für den Denkmalschutz zuständigen Fachamtes des Beklagten stattgefunden, bei der aus denkmalpflegerischer Sicht Bedenken gegen die zunächst beabsichtigte Gestaltung der Schaufenster und der geplanten Werbeanlage geäußert wurden. Anschließend (...) fand auch eine Besprechung in den Räumen des Beklagten statt, über die sich ein Vermerk des Architekten verhält. Eine „Abstimmung“, die sich nach den vorstehenden Ausführungen mit konkreten Einzelheiten der in Aussicht genommenen baulichen Ausgestaltung befassen mußte, konnte indessen nur solche Baumaßnahmen zum Gegenstand haben, die der Kläger im Herbst 1980 auch bereits hinreichend konkretisiert hatte. Diesem Erfordernis konnte der Kläger seinerzeit nicht entsprechen; denn nach der „Bauanzeige“ des Klägers war eine vollständige Renovierung des Objekts gar nicht beabsichtigt. Sowohl im Antragsformular selbst als auch in den Bauvorlagen ist allein von einem Umbau des im Erdgeschoß gelegenen Ladens und gerade nicht von einem vollständigen Durchbau des Hauses die Rede. Ausgehend von diesen Unterlagen bestand für die Bediensteten der Unteren Denkmalbehörde keine Veranlassung, über die Änderungswünsche betreffend die Schaufensteranordnung und die Gestaltung der Werbung hinaus die beabsichtigten baulichen Änderungen einer weiteren Überprüfung unter den Aspekten des Denkmalschutzes zu unterziehen und hierüber mit dem Kläger eine Abstimmung anzustreben. Als vor Beginn der Maßnahme mit der Denkmalbehörde abgestimmt könnten deshalb - wenn überhaupt - allenfalls die unmittelbar dem Umbau des Ladenlokals dienenden Arbeiten und aus diesem Komplex wiederum nur diejenigen Teile angesehen werden, die auf die Fassadengestaltung entfallen. In den vom Kläger beim Beklagten eingereichten Unterlagen werden indessen diese Aufwendungen an keiner Stelle spezifiziert; vielmehr hat der Kläger mehrere Rechnungen über die Gesamtbaumaßnahme vorgelegt, aus denen sich Einzelbeiträge, die nach den §§ 82i, 82k EStDV steuerlich gefördert werden könnten, gar nicht herausrechnen lassen und deren „Erforderlichkeit“ deshalb auch nicht nach § 40 DSchG NW in Verbindung mit § 82i EStDV bescheinigt werden kann.

Eine Konkretisierung der über den Ladenumbau im Erdgeschoß hinausgehenden Bauabsichten, die notwendige Voraussetzung für die Annahme einer über die einzelnen Baumaßnahmen erfolgten Abstimmung mit dem Beklagten gewesen wäre, ergibt sich auch nicht aus der von dem Architekten erstellten Baubeschreibung (...). Denn dort heißt es lediglich, daß „in den weiteren Etagen (...) Renovierungsarbeiten“ durchgeführt werden sollten; zugleich wurde mitgeteilt, es handele sich „um ein Gebäude in baulich gutem Zustand“. Welche einzelnen Arbeiten der Kläger insoweit ausführen wollte, hat er dem Beklagten indessen nicht offenbart. Die ausdrückliche Bezugnahme auf den guten Zustand des Gebäudes in den Obergeschossen mußte beim Beklagten vielmehr den Eindruck erwecken, es seien lediglich kleinere Ausbesserungen erforderlich, die unterhalb der Schwelle zur Baugenehmigungspflicht bleiben und auch denkmalrechtlich ohne Belang sein würden. Für den Beklagten bestand daher keine Veranlassung, von sich aus die Überlegungen des Klägers betreffend die Renovierung der oberen Geschosse zu erforschen, um im Interesse des Denkmalschutzes einzelne Maßnahmen mit dem Bauherrn abzustimmen.

Die für die Erteilung der Bescheinigung nach § 40 DSchG NW in Verbindung mit §§ 82i, 82k EStDV erforderliche Abstimmung der Baumaßnahme mit der Unteren Denkmalbehörde hat auch nicht im Rahmen der Besprechung mit Bediensteten des Beklagten stattgefunden. Über dieses Gespräch verhält sich der Vermerk des Architekten, in dem es auszugsweise heißt: (wird ausgeführt).

Auch nach dieser mehrere Jahre nach der Baumaßnahme aus der Erinnerung aufgezeichneten Darstellung hat die für eine Steuervergünstigung nach den §§ 82i, 82k EStDV zwingend erforderliche Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde über Einzelheiten hinsichtlich der denkmalgerechten Ausführung der Baumaßnahme gerade **nicht** stattgefunden. Vielmehr wurden dem Kläger nach seinem eigenen Vortrag hinsichtlich der Art und Weise der Renovierung des Gebäudes - bis auf die Fassadengestaltung - denkmalrechtlich Maßstäbe nicht auferlegt.

Das weitere Begehren des Klägers, eine Bescheinigung nach § 40 DSchG NW zum Zwecke der Befreiung von der Grunderwerbsteuer zu erhalten, hat ebenfalls keinen Erfolg. Insoweit ist der Antrag des Klägers auslegungsbedürftig. (...)

Sollte das Begehren des Klägers dahin zu verstehen sein, daß er eine Bescheinigung beantrage, wonach in seinem Falle die Voraussetzungen für eine Grundsteuerbefreiung nach dem ministeriellen Erlaß vom 9.10.1980 erfüllt seien, gilt folgendes: Nach Nr. 2. dieses Erlasses kann, worauf bereits das Verwaltungsgericht zutreffend hingewiesen hat, von einer Widmung des Grundstücks zur Denkmalpflege nur ausgegangen werden, wenn der Erwerber im Jahre des Erwerbs und in den folgenden drei Jahren erhebliche Beträge aufwendet, die unter die §§ 82i, 82k EStDV fallen. Im vorliegenden Fall dürften zwar die Beträge, die der Kläger nach dem Erwerb des Objekts (...) investiert hat, „erheblich“ in diesem Sinne sein. Es handelte sich indessen nicht um Aufwendungen, die den vorzitierten Vorschriften unterliegen, weil sie nicht vorher mit dem Beklagten als Denkmalbehörde abgestimmt worden waren; dies wurde bereits dargelegt, so daß Wiederholungen an dieser Stelle entbehrlich sind.

Der Kläger kann jedoch auch dann, wenn der Erlaß unberücksichtigt bleibt, keine Bescheinigung des Inhalts verlangen, der Erwerb des Grundstücks sei erfolgt, um es der Denkmalpflege zu widmen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG. Denn hierfür genügt es nicht, daß ein geschütztes oder schützenswertes Baudenkmal erworben wird. Vielmehr muß das Vorliegen der Absicht der Widmung zur Denkmalpflege durch äußerlich erkennbare Handlungen manifestiert und bestätigt werden; die Widmungsabsicht, die bereits im Erwerbszeitpunkt vorliegen muß, ist planmäßig in die Tat umzusetzen (vgl. Bundesfinanzhof [BFH], U. v. 2.8.1989, II R 136/86).

Im vorliegenden Fall hat der Kläger eine ernsthafte Widmungsabsicht zu keinem Zeitpunkt zu erkennen gegeben. Vielmehr deutet alles darauf hin, daß er das Gebäude lediglich erworben hat, um dort - nach einem zweckmäßigen Umbau - ein Brillenfachgeschäft einzurichten. Zwar heißt es in § 8 Nr. 1 Satz 2 des Kaufvertrages, der Käufer beantrage Befreiung von der Grunderwerbsteuer, „da er das Kaufobjekt für den Denkmalschutz widmen will“. In dem an den Beklagten gerichteten Antrag (...) wird unter der hier allein interessierenden Nr. 1 sodann ausgeführt, es werde eine Bescheinigung „zur Vorlage beim Finanzamt“ benötigt, wonach „das erworbene Grundstück der Denkmalpflege gewidmet ist“. Der Kläger teilt jedoch an keiner Stelle mit, durch welche konkreten Maßnahmen diese Widmung, die nach der dargestellten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes nicht schon durch den bloßen Erwerb des Gebäudes dokumentiert wird, erfolgt sein soll. Die Umbauarbeiten als solche kommen hierzu nach dem eigenen Vorbringen des Klägers nicht in Betracht, weil sie ausweislich des bereits zitierten Vermerks des Architekten keineswegs dazu dienen, denkmalwerte Bausubstanz im Gebäudeinnern zu erhalten. Auch bei der Fassadengestaltung hatte sich der Kläger nicht von Belangen des Denkmalschutzes leiten lassen, sondern sich allein an wirtschaftlichen Erwägungen orientiert. Denn andernfalls hätte er nicht zunächst eine Schaufenstergestaltung vorgesehen, die zwar einen unter den beschränkten räumlichen Verhältnissen optimalen „Kontakt zum Publikum“ ermöglichte, jedoch nicht denkmalgerecht war, weil sie - wie es in einem Vermerk des Amtes 61.01 (Untere Denkmalbehörde) des Beklagten heißt - das „Öffnen des gesamten Erdgeschosses ohne Zwischenstützen“ zum Gegenstand hatte und auf diese Weise nicht mit der Gliederung des Gebäudes in seinen Obergeschossen harmonierte. Die Änderung der Fassadengestaltung entsprang auch nicht etwa einer nachträglich gefaßten Widmungsabsicht, sondern sie beruhte auf einer entsprechenden Forderung des Beklagten, ohne deren Erfüllung der Bauschein voraussichtlich nicht erteilt worden wäre. Ein nach außen erkennbar gewordener Wille, das Gebäude im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG der Denkmalpflege zu widmen, hat nach alledem weder beim Erwerb noch bei dem anschließenden Umbau des Objekts vorgelegen, sondern der Kläger war - durchaus vernünftig - bestrebt, mögliche Steuervorteile „mitzunehmen“.