

sonstige Besoldungs- oder Entgeltbestandteile dürfen nur gezahlt werden, soweit dies gesetzlich oder tarifvertraglich vorgesehen ist. Die Aufzählung in Ziff. 4.1 der Verwaltungsvorschrift ist nicht abschließend.

### Zu Nummer 5 – Inkrafttreten und Veröffentlichung

Die Hinweise werden zusammen mit den Drittmittelrichtlinien im Gemeinsamen Amtsblatt des Landes Baden-Württemberg veröffentlicht.

## MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

### Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und des Finanzministeriums für die Erteilung von Bescheinigungen nach den §§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz (Bescheinigungsrichtlinien – Denkmalschutz)

Vom 12. Dezember 2016 – Az.: 2-2550.1-2/7 –

#### INHALTSÜBERSICHT

- 1 **Beantragung der Bescheinigung**
- 2 **Voraussetzungen einer Bescheinigung nach §§ 7i, 10f, 11b EStG**
  - 2.1 Denkmaleigenschaft
  - 2.2 Erforderlichkeit der Aufwendungen
    - 2.2.1 Merkmal »zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich«
    - 2.2.2 Merkmal »zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich«
    - 2.2.3 Merkmal »Erforderlichkeit« und wirtschaftliche Nutzung
  - 2.3 Vorherige Abstimmung
    - 2.3.1 Fehlende vorherige Abstimmung
    - 2.3.2 Abstimmungsverfahren
    - 2.3.3 Schriftliche Zusicherung nach § 38 VwVfG
- 3 **Bescheinigungsfähigkeit einzelner Aufwendungen**
  - 3.1 Zuständigkeit für die steuerrechtliche Abgrenzung
  - 3.2 Tatsächlich angefallene Aufwendungen
  - 3.3 Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weitere Anschaffungsnebenkosten
  - 3.4 Sinnvolle Umnutzung
  - 3.5 Wiederherstellung
  - 3.6 Wiederaufbau und völlige Neuerrichtung
  - 3.7 Denkmalrest
  - 3.8 Neue Gebäudeteile
  - 3.9 Neue Stellplätze und Garagen
  - 3.10 Nicht übliche Anlagen, Einrichtungen und bewegliche Einrichtungsgegenstände
  - 3.11 Historische Ausstattung, Außenanlagen sowie Erschließungskosten
  - 3.12 Translozierung
  - 3.13 Fotovoltaikanlagen
- 4 **Gebäude, das allein kein Baudenkmal, aber Teil eines Denkmalsbereichs/ einer geschützten Gesamtanlage ist (§ 7i Abs. 1 Satz 4, § 11b Abs. 1 Satz 2 EStG)**
- 5 **Erstellung der Bescheinigung**
  - 5.1 Anerkannte Aufwendungen
  - 5.2 Inhalt der Bescheinigung
  - 5.3 Zuschüsse
- 6 **Bindungswirkung der Bescheinigung**
  - 6.1 Prüfungsumfang der Bescheinigungsbehörde
  - 6.2 Prüfungsumfang der Finanzbehörden

- 7 **Nachweis der entstandenen Aufwendungen**
  - 7.1 Rechnungsbelege und Gebühren
  - 7.2 Nachweis bei Durchführung durch Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer
- 8 **Gebührenpflicht**
- 9 **Schlussvorschriften**

Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen nach §§ 7i und 10f Absatz 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen nach §§ 10f Absatz 2 und 11b EStG setzen voraus, dass der oder die Steuerpflichtige durch eine Bescheinigung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde) nachweist, dass die vorgenommenen Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und nach vorheriger Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind.

#### 1 **Beantragung einer Bescheinigung**

Die Bescheinigung ist objektbezogen zu beantragen. Für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume sind grundsätzlich jeweils eigenständige Bescheinigungen auszustellen.

In Fällen von Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften kann stattdessen auch eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Teilobjekte ausgestellt werden, soweit die Antragstellerin beziehungsweise der Antragsteller wirksam von den jeweiligen Erwerbern oder Eigentümern bevollmächtigt wurde. In Fällen von Bauträger- oder Erwerbermodellen ist grundsätzlich eine Gesamtbescheinigung auszustellen, soweit eine wirksame Bevollmächtigung vorliegt. Ist eine Gesamtbescheinigung erteilt worden, dürfen für diese Erwerber keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden.

Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vergleiche Nummer 5.2.

Die Bescheinigung muss schriftlich von den Eigentümern beziehungsweise einem wirksam Bevollmächtigten beantragt werden (Anlage 1). An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliegt.

#### 2 **Voraussetzungen einer Bescheinigung nach §§ 7i, 10f und 11b EStG**

Die Bescheinigung darf nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

Anlage 1

## 2.1 Denkmaleigenschaft

Das Gebäude oder der Gebäudeteil muss vor Beginn der Bauarbeiten gemäß §§ 2, 12 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) als Kulturdenkmal (Einzeldenkmal, Teil einer Sachgesamtheit) dem Denkmalschutz unterliegen oder gemäß § 19 DSchG Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage sein. Entfällt die öffentlich-rechtliche Bindung durch die Denkmalschutzvorschriften für das Baudenkmal oder die Gesamtanlage innerhalb des zwölfjährigen Begünstigungszeitraumes der §§ 7i und 10f EStG, entfällt die steuerliche Begünstigung ab dem Jahr, das dem Wegfall der Denkmaleigenschaft folgt.

Der Wegfall der Denkmaleigenschaft ist der zuständigen Finanzbehörde von der Bescheinigungsbehörde mitzuteilen.

## 2.2 Erforderlichkeit der Aufwendungen

Die Aufwendungen müssen nach Art und Umfang dazu erforderlich sein, das Gebäude oder den Gebäudeteil als Baudenkmal zu erhalten oder sinnvoll zu nutzen. Für bestehende Gebäude innerhalb einer Gesamtanlage, die keinen eigenen Denkmalwert aufweisen, müssen die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage erforderlich sein. Gebäude in der engeren Umgebung eines Baudenkmal, jedoch außerhalb einer Gesamtanlage, erfüllen diese Voraussetzungen auch dann nicht, wenn sie im Umgebungsschutzbereich eines im Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (§§ 12, 15 Absatz 3 DSchG) liegen.

### 2.2.1 Merkmal »zur Erhaltung des Baudenkmal erforderlich«

Das Merkmal »zur Erhaltung des Baudenkmal erforderlich« bedeutet, dass es sich um Aufwendungen für die Substanz des Baudenkmal handeln muss, die nach Art und Umfang erforderlich sind, um die Merkmale zu erhalten, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen. Ist diese Voraussetzung erfüllt, muss nicht geprüft werden, ob die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmal erforderlich waren.

Wegen des Tatbestandsmerkmals der »Erforderlichkeit« ist ein strenger Maßstab an die Aufwendungen zu legen. Es reicht nicht aus, dass die Aufwendungen aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, sie müssen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig sein. Auch die Tatsache, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt wurde, weil die Voraussetzungen hierfür vorlagen, entbindet nicht von der Prüfung, ob die Aufwendungen erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen muss sich aus dem Zustand des Baudenkmal vor Beginn der Baumaßnahmen und dem denkmalpflegerisch sinnvoll erstrebenswerten Zustand ergeben. Aufwendungen, die nicht der Eigenart des Baudenkmal entsprechen, sind danach nicht bescheinigungsfähig. Dies gilt zum Beispiel für Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen, deren

Vorhandensein in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich ist, zum Beispiel Whirlpool, Sauna, Schwimmbad. Die Prüfung der Erforderlichkeit schließt jedoch keine Angebots- und Preiskontrolle ein.

### 2.2.2 Merkmal »zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich«

Das Merkmal »zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich« erweitert den Umfang der bescheinigungsfähigen Kosten. Das Merkmal ist erfüllt, wenn die Aufwendungen die Denkmaleigenschaft nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen und erforderlich sind, um eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Baudenkmal zu erhalten, wiederherzustellen oder zu ermöglichen, und geeignet erscheinen, die Erhaltung des Baudenkmal auf Dauer sicherzustellen. Zur sinnvollen Nutzung gehören deshalb Maßnahmen zur Anpassung eines Baudenkmal an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. Dazu können im Einzelfall je nach Art der Nutzung Aufwendungen für eine Heizungsanlage, Toiletten, Badezimmer, Herd und Spüle, Aufzugsanlage, sofern eine solche erforderlich ist, zählen.

### 2.2.3 Merkmal »Erforderlichkeit« und wirtschaftliche Nutzung

Zum Merkmal der »Erforderlichkeit« gelten die Ausführungen unter Nummer 2.2.1 entsprechend. Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessene wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmal zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmal zu optimieren. Hierzu zwei Beispiele:

- a) Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist ohne Umgestaltung nutzbar, trägt sich aber bei dieser Nutzung wirtschaftlich nicht. Hier von kann ausgegangen werden, wenn die Grundsteuer nach § 32 Absatz 1 Nummer 1 des Grundsteuergesetzes erlassen wird. In diesem Fall sind die Aufwendungen bescheinigungsfähig, die erforderlich sind, um das Gebäude so umzugestalten, dass es wirtschaftlich nutzbar ist, wenn die Umgestaltung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht angemessen ist.
- b) Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohne Umgestaltung nutzbar. Eine Umgestaltung in 6 Wohnungen ist aus denkmalpflegerischer Sicht zwar angemessen. In diesem Fall sind die Aufwendungen zu dieser Umgestaltung des Gebäudes jedoch nicht zur sinnvollen Nutzung erforderlich im Sinne der §§ 7i, 10f und 11b EStG.

Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Eigentümers beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden. Hierzu gehört beispielsweise in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung. Stehen nur Teile eines Gebäudes

unter Denkmalschutz und sind diese Gebäudeteile selbständig nicht nutzungsfähig (zum Beispiel Fassade, Dachreiter), können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

Die laufende Unterhaltung eines Baudenkmals ist keine Baumaßnahme. Laufende (jährlich) wiederkehrende Unterhaltungskosten wie Wartungskosten für Heizungsanlagen oder Reinigungskosten für Teppichböden und Ähnliches sind nicht bescheinigungsfähig. Besondere denkmalbedingte Pflege- und Unterhaltungskosten wie die restauratorische Wartung oder restauratorische Reinigung von Skulpturen oder einer Innendekoration sind bescheinigungsfähig. Gleiches gilt für die Renovierung einer Stuckdecke.

### 2.3 Vorherige Abstimmung

Die Baumaßnahmen müssen vor Beginn ihrer Ausführung mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sein. Die Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde (d. h. deren Zustimmung) kann innerhalb eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Ist ein bau- oder denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nicht erforderlich, kann die Bescheinigungsbehörde auf Antrag vor der Ausführung einzelner konkret zu bezeichnender Maßnahmen schriftlich deren Unbedenklichkeit feststellen mit der Wirkung, dass für die Durchführung dieser Maßnahmen das Abstimmungserfordernis erfüllt ist und bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen die Bescheinigung zu erteilen ist. Auf die Pflicht zur Unterrichtung der Bescheinigungsbehörde bei unvorhergesehenen Bauabläufen ist entsprechend § 38 Absatz 3 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG) hinzuweisen.

Wird den Bedenken der Bescheinigungsbehörde gegen die beabsichtigten Baumaßnahmen in einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren nicht Rechnung getragen, kann dies dazu führen, dass keine Bescheinigung erteilt werden darf.

#### 2.3.1 Fehlende vorherige Abstimmung

Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor. Die fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung oder einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Wird erst im Verlauf der Baumaßnahmen erkennbar, dass ein Baudenkmal vorliegt, können die Aufwendungen bescheinigt werden, die ab dem Zeitpunkt entstehen, ab dem das Baudenkmal den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt, und die Baumaßnahmen betreffen, die vor ihrem Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind.

Werden in diesem Zusammenhang auch Baumaßnahmen durchgeführt, die nicht den mit der Bescheini-

gungsbehörde nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen beziehungsweise des Denkmalpflegeplans erfolgten Abstimmungen entsprechen, sind diese insoweit nicht bescheinigungsfähig. Sollten derartige Baumaßnahmen von den denkmalpflegerischen Zielsetzungen beziehungsweise dem Denkmalpflegeplan im Ergebnis wesentlich abweichen, kann dies im Einzelfall dazu führen, dass auch die im Vorfeld nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen beziehungsweise des Denkmalpflegeplans durchgeführten Baumaßnahmen nicht mehr bescheinigungsfähig sind.

#### 2.3.2 Abstimmungsverfahren

Die Abstimmung zwischen den Beteiligten ist mit allen erheblichen Daten schriftlich festzuhalten.

Um die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend der Abstimmung und die Abwicklung des Bescheinigungsverfahrens zu erleichtern, wird empfohlen, bei der schriftlichen Abstimmung die vorgelegten Unterlagen in Bezug zu nehmen, die Bauherrin beziehungsweise den Bauherrn darauf hinzuweisen, dass nur die abgestimmten Maßnahmen durchgeführt werden dürfen und dass jede Änderung einer erneuten vorherigen Abstimmung bedarf, sowie zu bestimmen, dass bei der Endabrechnung der Maßnahme die zu bescheinigenden Kosten nach Gewerken aufzulisten und die Belege einschließlich der detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen der Handwerker vorzulegen sind.

Erfüllen nicht alle vorgesehenen Baumaßnahmen die Voraussetzungen für eine Bescheinigung, ist die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr von der Behörde im Rahmen der Abstimmung darauf ausdrücklich hinzuweisen.

Es wird empfohlen, die Bauherrin beziehungsweise den Bauherrn schriftlich darauf hinzuweisen, dass bei erheblichen Abweichungen der durchgeführten Baumaßnahmen von dem Ergebnis der Abstimmung keine Bescheinigung nach §§ 7i, 10f und 11 b EstG erteilt wird.

#### 2.3.3 Schriftliche Zusicherung nach § 38 LVwVfG

Um der Bauherrin beziehungsweise dem Bauherrn frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kommt die schriftliche Zusicherung nach § 38 LVwVfG (vorläufige Bescheinigung – Anlage 3) in Betracht. Die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr hat die Tatbestände, für die sie oder er die Bescheinigung begehrt, genau anzugeben, beispielsweise nach Gewerken oder Bauteilen. Unter Hinweis auf § 38 LVwVfG ist die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr zu verpflichten, bei unvorhergesehenen Bauabläufen unverzüglich die Bescheinigungsbehörde zu benachrichtigen.

Die schriftliche Zusicherung hat den Hinweis an die Bauherrin beziehungsweise den Bauherrn zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7i, 10f

und 11 b EStG oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten vorliegen.

Eine verbindliche Auskunft über die zu erwartende Bemessungsgrundlage für die Steuervergünstigung kann nur die zuständige Finanzbehörde bei Vorliegen einer schriftlichen Zusicherung der Bescheinigungsbehörde über den zu erwartenden Inhalt der Bescheinigung unter den allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzbehörden geben.

Die Zusicherung ist keine Bescheinigung im Sinne des § 7i Absatz 2 EStG. Sie ist nicht zur Vorlage geeignet, um die erhöhten Absetzungen in Anspruch zu nehmen.

### 3 Bescheinigungsfähigkeit einzelner Aufwendungen

#### 3.1 Zuständigkeit für die steuerrechtliche Abgrenzung

Die steuerrechtliche Abgrenzung nach Herstellungskosten, Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwand sowie nach begünstigten und nicht begünstigten Anschaffungskosten unter dem zeitlichen Gesichtspunkt des Abschlusses eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG sowie die Zurechnung dieser Aufwendungen (vergleiche Nummern 3.3, 3.9) nimmt die Finanzbehörde vor.

#### 3.2 Tatsächlich angefallene Aufwendungen

Nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. Dazu gehört nicht die eigene Arbeitsleistung des Denkmaleigentümers oder die Arbeitsleistung unentgeltlich Beschäftigter, weil ersparte Kosten steuerrechtlich nicht berücksichtigt werden können. Ebenfalls nicht bescheinigungsfähig ist der Wertverlust durch Entfernen von Altbausubstanz. Nicht entscheidend ist, ob die Aufwendungen nach DIN-Normen zu den Baukosten gehören. Die Kosten für Architektenleistungen sind bescheinigungsfähig, soweit sie einer begünstigten Maßnahme zuzurechnen sind. Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

#### 3.3 Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weitere Anschaffungsnebenkosten

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören grundsätzlich auch die Gemeinkosten. In Bauträgerfällen gehören zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch die sogenannten Funktionsträgergebühren (zum Beispiel Treuhandgebühren, Baubetreuungskosten; vergleiche im Einzelnen Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 20. Oktober 2003, BStBl. I S. 546) sowie der Gewinnaufschlag des Bauträgers. Außerdem gehören die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Die Entscheidung, ob diese Aufwendungen zum Beispiel den Herstellung- oder Anschaffungskosten oder den so-

fort abziehbaren Werbungskosten zuzurechnen sind, obliegt den Finanzbehörden. In diesen Fällen ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

»Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.«

Werden Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer oder weitere Anschaffungsnebenkosten nicht bescheinigt, ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

»Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.«

Zur hieraus folgenden Prüfverpflichtung der Finanzbehörde siehe Nummer 6.2.

#### 3.4 Sinnvolle Umnutzung

Aufwendungen für die sinnvolle Umnutzung eines Gebäudes, dessen ursprünglicher oder früherer Verwendungszweck nicht mehr zeitgemäß oder nicht mehr realisierbar ist (zum Beispiel infolge des Strukturwandels in Gewerbe, Landwirtschaft oder Industrie), sind ausnahmsweise bescheinigungsfähig, wenn die historische Substanz und die denkmalbegründenden Eigenschaften erhalten werden, die Aufwendungen für die Umnutzung erforderlich (vergleiche Nummer 2.2.3) und die Umnutzung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessen ist. Das setzt voraus, dass

- a) die Umnutzungsplanung im Detail denkmalfachlich abgestimmt wurde;
- b) die vorhandene statische Konstruktion erhalten bleibt, zum Beispiel das tragende Mauerwerk, die Ständer und die Balkenlagen;
- c) die nutzungsbedingten Einbauten leicht reversibel ausgeführt werden, um eine spätere Rückführung auf den originalen Zustand zu ermöglichen; in der Regel liegt dies nicht vor, zum Beispiel beim Ersatz einer Holzdecke durch eine Betondecke, die beim Einbau und beim Entfernen erhebliche Eingriffe in die Denkmalsubstanz erfordert und auch eine Änderung der Statik bewirkt, wenn der Ersatz nicht aus statischen Gründen erforderlich ist;
- d) die nutzungsbedingten Eingriffe in das Baudenkmal, zum Beispiel Fensteröffnungen, Türöffnungen, unter Ausnutzung von baurechtlichen Aus-

nahmen und Befreiungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden;

- e) die neue Nutzung sinnvoll ist, das heißt die Ausnutzung des Baukörpers, der Räume und Flächen sich der Denkmaleigenschaft des Gebäudes unterordnet;
- f) die Denkmaleigenschaft nicht wesentlich berührt wird.

Führen solche Aufwendungen zu einem Neubau im bautechnischen Sinne, können sie dennoch bescheinigt werden. Ein Neubau im bautechnischen Sinne liegt vor, wenn die eingefügten Neubauteile dem Gesamtgebäude das Gepräge geben. Das ist dann der Fall, wenn die tragenden Gebäudeteile (zum Beispiel Fundamente, tragende Außen- und Innenwände, Geschossdecken und die Dachkonstruktion) in überwiegendem Umfang ersetzt werden.

Aufwendungen für die sinnvolle Umnutzung können nur bescheinigt werden, wenn dies entsprechend begründet wird (siehe Nummer 5.2).

### 3.5 Wiederherstellung

Aufwendungen für die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes unter Verwendung von verbliebenen Gebäudeteilen sind grundsätzlich bescheinigungsfähig, wenn die maßgeblichen denkmalbegründenden Merkmale des Gebäudes, zum Beispiel die Außenmauern, weitgehend erhalten sind und bleiben, also die Denkmaleigenschaft nicht in Frage gestellt wird.

Ist nur ein Teil eines Gebäudes ein unter Schutz stehendes Baudenkmal (zum Beispiel Fassaden, Decken, Dachreiter, Kellergewölbe), sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung dieses Bauteils als Baudenkmal erforderlich sind. Sind diese Bauteile allein nicht wirtschaftlich nutzbar, kann der Umfang der bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch nicht unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung ausgeweitet werden.

Ist zum Beispiel nur die Fassade als Teil einer baulichen Anlage ein Baudenkmal, sind deshalb die Aufwendungen für den Abbruch und die Wiedererrichtung des hinter der Fassade liegenden Gebäudes nicht begünstigt. Bescheinigungsfähig sind die Aufwendungen für die Instandsetzung der Fassade sowie für die erschwerte Baustelleneinrichtung, die erschwerten Bauabläufe oder besondere bautechnische Vorkehrungen.

### 3.6 Wiederaufbau und völlige Neuerrichtung

Die Aufwendungen für den Wiederaufbau eines verlorengegangenen oder beseitigten Baudenkmals sowie eine völlige Neuerrichtung eines Denkmals sind nicht bescheinigungsfähig.

### 3.7 Denkmalrest

Wird ein Baudenkmal entkernt und dabei schützenswerte Substanz im Innern des Gebäudes entfernt und

durch neue Einbauten ersetzt, und ist der verbleibende Gebäuderest weiterhin ein Baudenkmal, können nur die Aufwendungen bescheinigt werden, die zur Erhaltung dieses Restes, zum Beispiel der Außenmauern, erforderlich waren. Die Aufwendungen für die Entkernung – Zerstörung der Denkmalsubstanz – und die neuen Inneneinbauten können regelmäßig nicht bescheinigt werden. Eine Ausnahme gilt für Aufwendungen für die Inneneinbauten, die zur Erhaltung der Außenmauern (Denkmalrest mit Baudenkmalqualität) wesentlich waren, zum Beispiel auf statische Erfordernisse zurückgehende Decken und Wände.

### 3.8 Neue Gebäudeteile

Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten oder Erweiterungen wie etwa neu errichtete Balkone, Terrassen und Wintergärten, können nicht bescheinigt werden, es sei denn, die Aufwendungen sind zur sinnvollen Nutzung unerlässlich. Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.

### 3.9 Neue Stellplätze und Garagen

Aufwendungen für die Errichtung neuer Stellplätze und Garagen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen an einem Baudenkmal sind nicht bescheinigungsfähig, es sei denn, die Errichtung eines Stellplatzes oder einer Garage ist aus denkmalpflegerischen Gründen innerhalb des Baudenkmals nicht angemessen und aus baurechtlichen Gründen für die beabsichtigte sinnvolle Nutzung unerlässlich und zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich. Auch in diesen Fällen kommt eine Vergünstigung für solche Aufwendungen nur in Betracht, wenn sie steuerrechtlich zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten des Baudenkmals gehören. Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Baudenkmal errichtete Tiefgarage, sind die Aufwendungen nicht nach §§ 7i und 10f EStG begünstigt. Diese Prüfung der steuerrechtlichen Zuordnung der Aufwendungen obliegt den Finanzbehörden.

Entsprechendes gilt für Zahlungen zur Ablösung einer Stellplatzverpflichtung. Werden Garagen oder Stellplätze in einem Baudenkmal eingerichtet, zum Beispiel in einer ehemaligen Remise, sind die Aufwendungen bescheinigungsfähig, wenn sie zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Baudenkmals unerlässlich sind.

### 3.10 Nicht übliche Anlagen und Einrichtungen und bewegliche Einrichtungsgegenstände

Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, können nur bescheinigt werden, wenn die Anlagen und Einrichtungen zu den denkmalbegründenden Merkmalen zählen. Dazu gehören nicht Schwimmbecken

- innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Sauna, Bar, Kegelbahn, Alarmanlagen sowie offener Kamin oder Kachelofen, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist; anderes gilt, wenn es sich hierbei um eine historische Ausstattung im Sinne der Nummer 3.11 handelt. Nicht bescheinigungsfähig sind in der Regel Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände, zum Beispiel Ausstellungsvitrinen und Ähnliches, Lautsprecher und Rundfunkanlagen (zum Beispiel für Cafés, Gaststätten usw.), Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden – sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind –, Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind, und Einbaumöbel.
- 3.11 Historische Ausstattung, Außenanlagen sowie Erschließungskosten**  
Aufwendungen für Zierstücke, Wappen, Stuckierungen, Balustraden, Freitreppen, Befestigungen, Mauern usw. sind bescheinigungsfähig, sofern sie zum historischen Bestand des Gebäudes gehören. Nicht bescheinigungsfähig sind jedoch Aufwendungen für Außenanlagen wie zum Beispiel Hofbefestigungen, Rasenanlagen, Blumen, Ziersträucher und Bäume, auch wenn diesen Außenanlagen Baudenkmalqualität zukommt. Etwas anderes kommt nur in Betracht, wenn die Aufwendungen für die Anlagen zu den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder zum Erhaltungsaufwand des Gebäudes gehören. Diese Prüfung obliegt den Finanzbehörden. § 10 g EStG bleibt unberührt.  
Erschließungskosten wie zum Beispiel Aufwendungen für den Anschluss des Gebäudes an das Stromversorgungsnetz, das Gasnetz, die Wasser- und Warmwasserversorgung und die Abwasserleitungen sowie die Gebühren für die Herstellung des Kanalan schlusses gehören zu den im Grundsatz bescheinigungsfähigen Herstellungskosten des Gebäudes. Bescheinigungsfähig ist auch der Anschluss des Gebäudes an das Breitbandkabelnetz. Andere Erschließungskosten wie zum Beispiel Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 bis 135 BauGB, Beiträge für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz, Kanal- und Siedelbeiträge gehören zu den nicht bescheinigungsfähigen nachträglichen Anschaffungskosten des Grund und Bodens.
- 3.12 Translozierung**  
Die Aufwendungen für die Verlagerung (Translozierung) eines Baudenkmals können nur bescheinigt werden, wenn die Eigenschaft als Baudenkmal auch nach der Verlagerung erhalten bleibt.
- 3.13 Photovoltaikanlagen**  
Die Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht bescheinigungsfähig.
- 4 Gebäude, die selbst keine Denkmaleigenschaft aufweisen, aber Teil einer geschützten Gesamtanlage sind (§ 7 i Absatz 1 Satz 4, § 11 b Satz 2 EStG)**  
Aufwendungen für bestehende Gebäude innerhalb einer Gesamtanlage, die keinen eigenen Denkmalwert aufweisen, können nur bescheinigt werden, wenn bauliche Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage erforderlich sind. Ist nur der öffentliche Straßenraum als Erscheinungsbild geschützt, können Aufwendungen für Baumaßnahmen an der Rückseite oder innerhalb des Gebäudes, zum Beispiel der Einbau eines Bades, nicht bescheinigt werden, auch dann nicht, wenn sie einer sinnvollen Nutzung dienen. Aufwendungen für Baumaßnahmen an einem innerhalb der Gesamtanlage störenden Gebäude sind dann bescheinigungsfähig, wenn dieses Gebäude denkmalschutzrechtlichen Auflagen unterliegt und solche Auflagen durch die Baumaßnahme erfüllt werden. Hinsichtlich der Neubauten innerhalb des Bereichs der Gesamtanlage gelten die Ausführungen zu Nummer 3 sinngemäß.
- 5 Erstellung der Bescheinigung**
- 5.1 Anerkannte Aufwendungen**  
Nach Prüfung bescheinigt die Bescheinigungsbehörde den Gesamtbetrag der Aufwendungen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind oder die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage erforderlich sind und die in Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde durchgeführt wurden (Anlage 2). Die anerkannten Aufwendungen sind in dem von der Antragstellerin beziehungsweise dem Antragsteller zu erstellenden Verzeichnis der Rechnungen zu kennzeichnen.
- 5.2 Inhalt der Bescheinigung**  
Die Bescheinigung ist objektbezogen. Sie muss die genaue Bezeichnung des Baudenkmals oder des Teils der Gesamtanlage sowie den Namen und die Adresse der Gebäudeeigentümerin beziehungsweise des Gebäudeeigentümers oder der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn und die auf ihn entfallenden Aufwendungen enthalten (vergleiche Nummer 7.1). Bei einer Vertretung beziehungsweise einem Vertreter ist dessen wirksame Vertretungsbefugnis zu prüfen, bevor die Bescheinigung für die Vertretene beziehungsweise den Vertretenen ausgestellt wird.  
Bei Umnutzungen (vergleiche Nummer 3.4) und Nutzungserweiterungen (vergleiche Nummer 3.8) ist der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu erläutern.  
Betreffen Baumaßnahmen mehrere Einzelobjekte, für die grundsätzlich jeweils selbständige Bescheinigungen auszustellen sind (beispielsweise mehrere Eigentumswohnungen in einem Gesamtobjekt – vergleiche Nummer 1) oder für die eine Gesamtbescheinigung auszustellen und die Aufteilung in einer Anlage bei-



zufügen ist, ist die Zuordnung der Gesamtaufwendungen grundsätzlich nach den vorgelegten Aufteilungsschlüsseln vorzunehmen, sofern diese nach rein wirtschaftlichen Kriterien erfolgten. Andernfalls sind die Gesamtaufwendungen nach den folgenden Grundsätzen auf die Einzelobjekte aufzuteilen:

- a) Die das Gesamtgebäude (= Gemeinschaftseigentum, zum Beispiel tragende Elemente, Fassade, Dach, Treppenhaus) betreffenden Kosten sind den eigenständigen Gebäudeteilen jeweils anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen zuzuordnen;
- b) Aufwendungen, die nicht das Gesamtgebäude betreffen, sind ebenfalls im Nutzflächenverhältnis aufzuteilen, soweit die Ausstattung der einzelnen Gebäudeteile identisch ist (zum Beispiel vergleichbare Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen). Weichen die Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel aufgrund von Sonderwünschen der Eigentümer) voneinander ab oder betreffen Baumaßnahmen nur eine Wohnung (zum Beispiel im Falle eines Dachgeschossausbaus), ist eine direkte Zuordnung zum Einzelobjekt vorzunehmen.

In Fällen, in denen der Bauträger die einzelnen Eigentumseinheiten zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen veräußert, kann eine abweichende Aufteilung in Betracht kommen. Gesamtaufwendungen sind die dem Bauträger in Rechnung gestellten und an die Erwerberin beziehungsweise den Erwerber weitergegebenen Kosten für Baumaßnahmen.

Bei mehrjährigen Baumaßnahmen ist Beginn und Ende der Baumaßnahmen in die Bescheinigung aufzunehmen.

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehört auch die in den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer. Soweit die Umsatzsteuer als Vorsteuer abzugsfähig ist, kann die Bescheinigung auf Begehren der Antragstellerin beziehungsweise des Antragstellers auf die Nettorechnungsbeträge beschränkt werden. Schuldet die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr die Umsatzsteuer aus den von ihm bezogenen Leistungen nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes (UStG), kann die von ihm an die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b UStG geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

In die Bescheinigung ist folgender Hinweis auszunehmen:

»Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.«

### 5.3 Zuschüsse

In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden dem Empfänger der Bescheinigung aus öffentlichen Mitteln gewährt hat. Durch geeignete organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Bescheinigung entsprechend § 7i Absatz 2 Satz 2 (2. Halbsatz) EStG geändert werden kann, wenn solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt werden.

## 6 Bindungswirkung der Bescheinigung

### 6.1 Prüfungsumfang der Bescheinigungsbehörde

Bei der Bescheinigung handelt es sich um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheids mit Bindungswirkung für steuerliche Folgebescheide gemäß § 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung (AO). Die Bescheinigung bindet die Finanzbehörden im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Umfangs. Die verbindlichen Feststellungen der Bescheinigung beschränken sich auf Tatbestände des Denkmalrechts; sie erstrecken sich nicht auf die steuerrechtlichen Begriffe wie Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand und die sonstigen steuerrechtlichen Voraussetzungen, die einer abschließenden Prüfung durch die Finanzbehörde vorbehalten sind.

Das Bescheinigungsverfahren umfasst deshalb die Prüfung,

- a) ob das Gebäude oder der Gebäudeteil ein Kulturdenkmal gemäß §§ 2 und 12 DSchG (Einzeldenkmal, Teil einer Sachgesamtheit) ist oder im Geltungsbereich einer Gesamtanlagenschutzverordnung im Sinne des § 19 DSchG liegt und die Voraussetzungen nach Nummer 2.1 erfüllt sind;
- b) ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang
  - aa) zur Erhaltung des Gebäudes oder des Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung,
  - bb) bei einem Gebäude, das Teil einer geschützten Gesamtanlage ist, zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage

erforderlich waren;

- c) ob die Arbeiten vor Beginn und bei Planungsänderungen vor Beginn der geänderten Vorhaben mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt waren;
- d) in welcher Höhe Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind;
- e) ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden gezahlt worden sind;
- f) ob nach dem Ausstellen einer Bescheinigung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden gezahlt werden (vergleiche Nummer 5.3).

Die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die bescheinigten Aufwendungen steuerlich nur berücksichtigt werden können, wenn die zuständige Finanzbehörde die ihr obliegende Prüfung der weiteren, steuerrechtlichen Voraussetzungen durchgeführt hat (vergleiche Nummer 5.2).

Die Bescheinigung unterliegt weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden und Finanzgerichte. Ist jedoch aus Sicht der Finanzbehörde offensichtlich, dass die Bescheinigung für Baumaßnahmen erteilt worden ist, bei denen die Voraussetzungen der Nummer 6.1 Buchstabe a bis c nicht vorliegen, hat die Finanzbehörde ein Remonstrationsrecht, das heißt, sie kann die Bescheinigungsbehörde zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung bitten (beispielsweise bei fehlendem Hinweis auf das Prüfungsrecht der Finanzbehörde).

Soweit diese Richtlinie Beispiele für die Regelung bestimmter Fallgestaltungen vorgibt, handelt es sich um Regelbeispiele, die der Erläuterung von Inhalt, Zweck und Zielsetzung der Richtlinien dienen. Eine im Einzelfall abweichende Sachbehandlung durch die Bescheinigungsbehörde kann durch besondere denkmalbedingte Umstände gerechtfertigt sein.

## 6.2 Prüfungsumfang der Finanzbehörden

Die Finanzbehörden haben zu prüfen,

- a) ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Behörde ausgestellt worden ist;
- b) ob die bescheinigten Aufwendungen steuerlich zu den Herstellungskosten oder den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG des Gebäudes, zu den sofort abziehbaren Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten gehören;
- c) ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gezahlt werden oder worden sind;
- d) ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder – bei eigengenutzten Gebäuden – wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können;
- e) in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können;
- f) in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten angefallen sind und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen.

## 7 Nachweis der entstandenen Aufwendungen

### 7.1 Rechnungsbelege und Gebühren

Die Bescheinigung ist auf einem Formular zu beantragen, das dem Mustervordruck (Anlage 1) entspricht.

Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen sind von der Antragstellerin beziehungsweise dem Antragsteller vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck aufzulisten. Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. Außerdem muss aus den Angaben hervorgehen, inwieweit Rechnungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind.

Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen.

Ist die Vorlage der Schlussrechnungen wegen der Insolvenz des Bauträgers nicht möglich, kann die Bescheinigung nur erteilt werden, wenn die begünstigten Aufwendungen einzeln nach Gewerken durch ein von der Erwerberin beziehungsweise vom Erwerber vorzulegendes Gutachten einer beziehungsweise eines Bausachverständigen nachgewiesen werden und der Erwerber die Insolvenz des Bauträgers glaubhaft macht. Der an den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigelegt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

Die Bescheinigungsbehörde hat zu bescheinigen, ob die dem Bescheinigungsantrag zugrunde liegende Maßnahme durchgeführt wurde und die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachgewiesen wurden.

Die eingereichte Rechnungsaufstellung ist zugleich Bestandteil der Bescheinigung (Pflichtanlage). Die Bescheinigungsbehörde hat darauf die anerkannten Aufwendungen kenntlich zu machen.

### 7.2 Nachweis bei Durchführung durch Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer

Bei Bauherren oder Erwerbern, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahmen beauftragt haben, und in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn die Antragstellerin beziehungsweise der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prü-



fung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

8 **Gebührenpflicht**

Für die Erteilung der Bescheinigung können Gebühren erhoben werden.

Die Gebühren gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Die angefallenen Gebühren

sind, sofern das Objekt zur Einkunftserzielung genutzt wird, als Werbungskosten beziehungsweise als Betriebsausgaben abziehbar.

9 **Inkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. März 2017 in Kraft.

GABl. S.51

Anlage 1  
(zu Nummer 1 und 7.1)

Muster für einen **Antrag auf Ausstellung** einer Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

1. Pläne Bestand
2. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
3. Vereinbarung
4. Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Antragsteller/in

Name, Vorname	Wohnsitzfinanzbehörde
Anschrift	
Telefon	

Eigentümer/in     sonstige/r Bauberechtigte/r     Vertreter/in des Eigentümers oder eines sonstigen Bauberechtigten (Vollmacht ist beigefügt)

1. Maßnahmen

Die Maßnahmen betreffen ein

- Kulturdenkmal gemäß §§ 2, 12 DSchG
- Gebäude als Teil einer geschützten Gesamtanlage (§ 19 DSchG).

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

2. Bezeichnung der Baumaßnahme: \_\_\_\_\_

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	begonnen (Jahr)	beendet (Jahr)

Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen:	Wohnfläche	qm	Nutzfläche	qm
Nach Beendigung der Baumaßnahmen:	Wohnfläche	qm	Nutzfläche	qm

4. Aufstellung der Kosten

Die Originalrechnungen sind beigelegt. Die Kosten bitte nach Gewerken oder Bauteilen ordnen und laufend nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf bitte weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	in Position enthaltene Außenanlagen	Prüfungsvermerk
Übertrag							
Gesamt							

- Wegen Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigelegt).
- Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt.
- An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach § 13b UStG: \_\_\_\_\_ € (Nachweise sind beigelegt).

5. Funktionsträgergebühren im Sinne des BMF-Schreibens vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I 2003 S. 546)

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum
Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung				
Vorauszahlung von Schuldzinsen				
Zinsfreistellungsgebühren				
Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren				
Kosten der Darlehenssicherung				
Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung				
Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung				
Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags				
Abschlussgebühren				
Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren				
Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung				
Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten				
Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungsgarantiegebühren				
Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung				
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Sonstiges				

6. Generalunternehmerverträge

ja  nein

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer/in kauft nur die Sanierungsleistung  
 b) Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung  
 c) Kauf von Eigentumswohnung von einem Bauträger.

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen b) oder c) vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach von der Bescheinigungsbehörde geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes bzw. den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse von einer für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörde gewährt worden sind, bitte hier auflisten.

Zuschussgeber	Baumaßnahme	Datum der Bewilligung	Betrag €	Datum der Auszahlung

Gesamt

Summe der Kosten (Nr. 4)  
 abzüglich Summe der Zuschüsse (Nr. 7)  
Insgesamt


Ort, Datum

| Unterschrift

Muster für die **Ausstellung einer Bescheinigung** gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG)

## Anlagen

Pläne zur Rückgabe

Rechnungsaufstellung

Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte/r

- Sie sind  Eigentümer/in  Vertreter/in des Eigentümers  
 Sonstige/r Bauberechtigte/r  Vertreter/in des sonstigen Bauberechtigten

des Gebäudes/Gebäudeteils (genaue Adresse des Objekts, bei Gebäudeteilen zusätzlich genaue Beschreibung):

---

---

---

(Die Bescheinigungsbehörde) bestätigt, dass das Gebäude/der Gebäudeteil

- ein Kulturdenkmal im Sinne der §§ 2, 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist.  
 Teil einer geschützten Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist.

Die hieran in der Zeit vom .....bis .....durchgeführten Arbeiten .....  
.....(konkrete Bezeichnung/Beschreibung der Baumaßnahme),  
die zu Aufwendungen von Euro .....  einschließlich  ohne Umsatzsteuer geführt haben,  
waren im Sinne der §§ 7i, 10f, 11b EStG nach Art und Umfang zur Erhaltung

- des Gebäudes/Gebäudeteils als Kulturdenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich.  
 des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der geschützten Gesamtanlage (§ 19 DSchG) erforderlich.

Die anerkannten Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der einzelnen Rechnungen, das Bestandteil dieser Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die Kosten sind durch die Originalrechnungen nachgewiesen worden.

Die Bescheinigung ist **nicht** alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

- Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.
- Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigte Baumaßnahmen entfallen.

Die Arbeiten sind vor Beginn und bei Planungsänderungen vor Beginn der geänderten Vorhaben mit (der Bescheinigungsbehörde) abgestimmt.

Für die durchgeführte Baumaßnahme \_\_\_\_\_ (konkrete Baumaßnahme/Beschreibung der Maßnahme) wurden aus öffentlichen Mitteln

Zuschüsse von insgesamt € \_\_\_\_\_ gewährt, davon wurden  
bewilligt € \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_, ausgezahlt € \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_  
bewilligt € \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_, ausgezahlt € \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_

keine Zuschüsse gewährt.

Werden Zuschüsse von einer für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörde nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, wird diese entsprechend geändert und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon gemacht. Im Übrigen bleibt der Empfänger verpflichtet, für die Maßnahme vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlicher Kasse in seiner Steuererklärung der Finanzbehörde anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führen.

Es liegt eine Umnutzung oder Nutzungserweiterung vor.  
Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vergleiche Nummer 3.4. bzw. 3.8 der Bescheinigungsrichtlinien):

---

---

---

---

---

Ergänzende Bemerkungen:

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage bei der Finanzbehörde und ist gebührenpflichtig. Rechnung und Überweisungsformular liegen bei.

-Rechtsbehelfsbelehrung-

Mit freundlichen Grüßen



**Anlage 3  
(zu Nummer 2.3.3)**

Muster für die **Ausstellung einer vorläufigen Bescheinigung** gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG)

Sehr geehrte/r

Sie sind  Eigentümer/in  Vertreter/in des Eigentümers  
 Sonstige/r Bauberechtigte/r  Vertreter/in des sonstigen Bauberechtigten

des Gebäudes/Gebäudeteils (genaue Adresse des Objekts, bei Gebäudeteilen zusätzlich genaue Beschreibung):

(Die Bescheinigungsbehörde) bestätigt, dass das Gebäude/der Gebäudeteil

- ein Kulturdenkmal im Sinne der §§ 2, 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist.  
 Teil einer geschützten Gesamtanlage gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist.

Aus Sicht (der Bescheinigungsbehörde) können die auf Grundlage der baurechtlichen/denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen vom geplanten und in dem anliegenden Verzeichnis gekennzeichneten Baumaßnahmen grundsätzlich nach Art und Umfang

- zur Erhaltung des Gebäudes/Gebäudeteils als Kulturdenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung  
 zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der geschützten Gesamtanlage (§ 19 DSchG)

als erforderlich bezeichnet werden.

Das Verzeichnis ist Bestandteil dieser Bescheinigung.

Dieses Schreiben ist lediglich eine Vorkunft. Die endgültige Bescheinigung kann erst nach Abschluss der Maßnahme - in den Fällen der §§ 10f Absatz 2 und 11b EStG und auch für einzelne abgeschlossene Jahresabschnitte - ausgestellt werden. Dazu benötigt (die Bescheinigungsbehörde) die vollständigen Rechnungsbelege, zusammen mit einem Verzeichnis der einzelnen Rechnungen nach anliegendem Muster innerhalb des Antragsvordrucks. Die Rechnungen und das Verzeichnis sind bitte nach Firmen und Gewerken zu ordnen. Die Belege werden mit der Bescheinigung zurückgegeben. Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Die endgültige Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere, steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Die Vergünstigungen gemäß §§ 7i, 10f und 11b EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn unter anderem die Baumaßnahmen rechtzeitig vor ihrem Beginn mit (der Bescheinigungsbehörde) bis in die Einzelheiten abgestimmt und dann entsprechen dieser Abstimmung und der oben angeführten baurechtlichen/denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durchgeführt werden.

Bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit (der Bescheinigungsbehörde) erforderlich.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird (die Bescheinigungsbehörde) die Arbeiten besichtigen und prüfen, ob sie entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden. Dieses Abstimmungsverfahren, das denkmalschutzrechtliche Genehmigungsverfahren und das Baugenehmigungsverfahren haben unterschiedlichen Prüfungsinhalte und können sich nicht gegenseitig ersetzen.

Vorsorglich weist die Bescheinigungsbehörde darauf hin, dass die folgenden Aufwendungen im Rahmen der Vergünstigungen gemäß §§ 7i, 10f und 11b EStG grundsätzlich nicht berücksichtigt werden können (keine abschließende Aufzählung):

- Kaufpreis für das Kulturdenkmal und Grundstück einschließlich der Nebenkosten (zum Beispiel Notargebühren, Kosten für Eintragung in das Grundbuch usw.);
- Finanzierungskosten;
- Kosten für Entkernungen;
- Kosten für Neubauteile, die als Folge von Entkernungen oder im Anschluss oder Umfang des Kulturdenkmals (zum Beispiel Aufstockungen und Anbau) entstehen;
- Kosten für Ausbauten, soweit sie den üblichen mittleren Standard überschreiten, es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Baudenkmals;
- Kosten für Einrichtungsgegenstände;
- Kosten für Außenanlagen, soweit sie nicht wesentliche Teile des historischen Bestandes sind;
- Kosten für Maßnahmen im Innern von Gebäuden, wenn das Gebäude Bestandteil einer Gesamtanlage ist;
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (zum Beispiel Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe).

Zur Bestätigung von Empfang und Kenntnisnahme erbittet (die Bescheinigungsbehörde) beigefügte Kopie dieses Schreibens von Ihnen unterschrieben zurück.

Unterschrift und Dienstsiegel