

Merkblatt
zum Bescheinigungsverfahren
für Steuerbescheinigung nach §§ 7 i, 10 f, 11 b Einkommensteuergesetz (EStG)

Erhöhte steuerliche Abschreibungen gem. §§ 7i, 10f und 11b EStG können gewährt werden, wenn neben dem Vorliegen der steuerrechtlichen Voraussetzungen auch die folgenden denkmalrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind:

→ **Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal gem. §§ 2, 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) oder gem. § 19 DSchG Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage.**

Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz (z. B. Fassade, Dachreiter) sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung dieses Bauteils als Baudenkmal erforderlich sind.

→ **Die Baumaßnahmen wurden vor der Ausführung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) abgestimmt**

Die Vergünstigungen gem. §§ 7i, 10f und 11b EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Baumaßnahmen rechtzeitig **vor ihrem Beginn** mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mühlacker **im Einzelnen**, d. h. nach Art, Umfang, fachgerechter Ausführung auf Grundlage einer vom Antragsteller vorgelegten Maßnahmenbeschreibung mit Bestandsfotos, abgestimmt wurden. Sie müssen entsprechend dieser Abstimmung sowie der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung/Baugenehmigung und der darin enthaltenen Auflagen ausgeführt worden sein.

Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor.

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

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde) die Arbeiten besichtigen und prüfen, ob sie entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden.

→ **Die Baumaßnahmen, die den entstandenen Aufwendungen zugrunde liegen, waren zur Erhaltung des Gebäudes oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich**

Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist. Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbare wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu optimieren.

Eine derartige Optimierung wäre beispielsweise in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung, der Anbau einer Aufzugsanlage oder der Anbau einer neuen Balkonanlage.

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 selbstständig nicht nutzungsfähig (z.B. Fassade, Dachreiter), können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

Ist das Gebäude Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage sind nur die Aufwendungen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage erforderlich sind.

→ Wer stellt die Bescheinigung aus?

Die erforderliche Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt wird in Baden-Württemberg von der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde), hier der Stadtverwaltung Mühlacker – Planungs- und Baurechtsamt, ausgestellt. Diese Bescheinigung kann erst nach Abschluss der Maßnahme – in den Fällen der §§ 10f Abs. 2, 11b EStG auch für einzelne abgeschlossene Jahresabschnitte – ausgestellt werden.

→ Was kann bescheinigt werden?

Art der Aufwendungen	Vermietet oder betrieblich genutzt	Zu eigenen Wohnzwecken genutzt
Herstellungsaufwendungen	§§ 7i EStG: Abschreibung über 12 Jahre: 8 Jahre 9 Prozent, danach 4 Jahre 7 Prozent	§ 10f EStG: 10 Jahre lang Abzug von 9 Prozent wie Sonderausgaben
Erhaltungsaufwendungen: Instandhaltungskosten, z.B. Reparatur/Erneuerung	§ 11b EStG: Verteilung auf zwei bis 5 Jahre möglich	§ 10f EStG: 10 Jahre lang Abzug von 9 Prozent wie Sonderausgaben

→ Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

Folgende Aufwendungen sind im Rahmen der Vergünstigungen gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG grundsätzlich nicht bescheinigungsfähig (keine abschließende Aufzählung):

- Anschaffungskosten für das Baudenkmal (soweit sie nicht auf Baumaßnahmen entfallen, die nach dem Abschluss des Kaufvertrags entstanden sind) und für das Grundstück einschließlich der Nebenkosten (z.B. Notargebühren, Kosten für Eintragungen in das Grundbuch usw.);
- Finanzierungskosten;
- Kosten für Entkernungen;
- Kosten für Neubauteile, die als Folge von Entkernungen oder im Anschluss oder Umgriff des Baudenkmal (z.B. Aufstockung und Anbau) entstehen;
- Kosten für Ausbauten, soweit sie den üblichen mittleren Standard überschreiten, es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Baudenkmal;
- Kosten für Einrichtungsgegenstände;
- Kosten für Außenanlagen, es sei denn, diese sind wesentliche Teile des historischen Bestands;
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z.B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe).

→ Welche Unterlagen benötigt die UDB?

Das Antragsformular finden Sie im Internet unter:

<https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/denkmalschutz.php>

Die Angaben im Antrag machen Sie bitte so detailliert wie möglich (z. B. genaue Bezeichnung sowie Dauer der durchgeführten Baumaßnahme). Erfolgt der Eigentumserwerb im Verlauf der Baumaßnahme, ist der Zeitpunkt des Eigentumserwerbs nachzuweisen.

• Vollmacht (Antragstellung über Vertreter)

Wird der Antrag nicht vom Eigentümer, sondern von einem Vertreter gestellt, fügen Sie dem Antrag den Nachweis der vom Eigentümer erteilten Vollmacht bei. Im Falle des Miteigentums mehrerer Wohnungseigentümer sind mehrere Vollmachten mit den Anschriften der Eigentümer sowie ein verbindlicher Aufteilungsschlüssel erforderlich; dies dient dazu, dass die Gesamtaufwendungen den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet werden können. Die Antragstellung erfolgt hier über die Hausverwaltung.

Einzelbescheinigungen werden nach der Prüfung direkt an die Eigentümer zugestellt, der Antragsteller erhält lediglich eine Benachrichtigung sowie die Originalrechnungen zurück. Im Falle einer Gesamtbescheinigung erhält der Antragsteller die Bescheinigung sowie entsprechende Kopien in Anzahl der Miteigentümer.

• Vollständige Originalschlussrechnungen

Erforderlich ist die Vorlage aller Schlussrechnungen sortiert nach Gewerken und Firmen. Die Rechnungen werden mit der Bescheinigung wieder an Sie zurückgegeben.

Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnungen.

Kassenzettel (z. B. von Baumärkten) müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig ausweisen.

Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Originalangebot beigelegt ist.

Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann von der Unteren Denkmalschutzbehörde die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden. Bei umfangreichen Maßnahmen senden wir Ihnen auf Anfrage eine Excel-Tabelle zu, in der Sie Ihre Rechnungen digital eintragen können (im Antrag ist dann die Angabe des Gesamtbetrages mit dem Hinweis auf diese Aufstellung ausreichend). Bitte stellen Sie uns diese Rechnungsaufstellung auch in elektronischer Form zur Verfügung. Zugangsdaten zur Cloud der Stadt Mühlacker erhalten Sie auf Anfrage.

• Fotodokumentation

Zudem bitten wir, sofern noch nicht geschehen, um die Vorlage einer digitalen Fotodokumentation (Zustand vor und nach der Ausführung. Bei Innenaufnahmen geben Sie bitte den Aufnahmestandort in einem Grundrissplan an.)

Bei Nutzungserweiterungen ist die Flächenerweiterung anhand von Plänen mit Angaben der Erweiterungsfläche (in Quadratmetern) auszuweisen.

→ **Allgemeine Hinweise**

Sollte ein Besichtigungstermin erforderlich sein wird dieser stattfinden, nachdem uns der Antrag und die Rechnungen vorliegen (der Termin wird rechtzeitig im Voraus vereinbart).

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

Bei Bauherren oder Erwerbern, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben sowie in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger o. ä. sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütung für dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann von der Unteren Denkmalschutzbehörde die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Es wird empfohlen, mit einer vertraglichen Regelung zwischen Generalunternehmer und Bauherr/Erwerber die Vorlage der erforderlichen Unterlagen durch den Generalunternehmer bei der Bescheinigungsbehörde sicherzustellen.

→ **Gebühren**

Die Gebühr für die Bescheinigung richtet sich nach der aktuellen Verwaltungsgebührensatzung der
Stadt Mühlacker