

Landratsamt Esslingen

Untere Denkmalschutzbehörde

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

Bei einem Gebäude, das ein Kulturdenkmal gemäß § 2, § 12, § 28 Denkmalschutzgesetz oder gemäß § 19 Denkmalschutz Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage ist, kann der Steuerpflichtige die Kosten für (Bau-)Maßnahmen steuerlich absetzen.

Voraussetzung dafür sind folgende Bedingungen:

Die (Bau-)Maßnahmen sind nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal 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 Baudenkmales zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmales zu optimieren.

Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Eigentümers beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden. Hierzu gehört beispielsweise in der Regel der vollständige 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 Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung 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.

Die Vergünstigungen gemäß §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn u.a. die Baumaßnahmen rechtzeitig vor ihrem Beginn mit dem Landratsamt (untere Denkmalschutzbehörde) bis in die Einzelheiten abgestimmt und dann entsprechend dieser Abstimmung und der baurechtlichen/denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durchgeführt wurde. Wird den Bedenken der Bescheinigungsbehörde gegen die beabsichtigten Maßnahmen in einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren nicht Rechnung getragen, kann dies dazu führen, dass keine Bescheinigung erteilt werden darf.

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 Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird die untere Denkmalschutzbehörde die Arbeiten besichtigen und prüfen, ob sie entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden. Dieses Abstimmungsverfahren, das Genehmigungsverfahren nach §§ 8 bzw. 15 des DSchG und das Genehmigungsverfahren nach §§ 49 ff der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, haben unterschiedliche Prüfungsinhalte und können sich nicht gegenseitig ersetzen.

Die erforderliche Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt wird in Baden-Württemberg von den unteren Denkmalschutzbehörden ausgestellt. Diese Bescheinigung kann erst nach Abschluss der Maßnahme - in den Fällen der §§ 10 f Abs. 2, 11 b EStG auch für einzelne abgeschlossene Jahresabschnitte - ausgestellt werden.

Bescheinigt werden kann folgendes:

Art der Aufwendungen	Vermietet oder betrieblich genutzt	Zu eigenen Wohnzwecken genutzt
<u>Herstellungsaufwendungen:</u> Aufwendungen, die zu einer wesentlichen Verbesserung oder Substanzvermehrung des Gebäudes führen, z. B. grundlegende Sanierung/Modernisierung des Gebäudes	§ 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
<u>Erhaltungsaufwendungen:</u> Instandhaltungskosten, die nicht zu einer wesentlichen Verbesserung oder Substanzvermehrung führen, z. B. Reparatur/Erneuerung vorhandener Fenster, Türen, Treppen, Dacheindeckung etc.	§ 11b EStG: Verteilung auf bis zu 5 Jahre möglich	§ 10f EStG: 10 Jahre lang Abzug von 9 Prozent wie Sonderausgaben

Folgende Unterlagen werden bei der Einreichung benötigt:

Wird der Antrag nicht vom Eigentümer, sondern von einem Vertreter gestellt, ist dem Antrag den Nachweis der vom Eigentümer erteilten **Vollmacht** beizufügen. 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.

Zudem wird der Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung und die vollständigen Originalrechnungsbelege mit einem Verzeichnis der einzelnen Rechnungen nach anliegendem Muster benötigt. Die Rechnungen und das Verzeichnis sind nach Firmen und Gewerken zu ordnen. Die Belege werden mit der Bescheinigung zurückgegeben.

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

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

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 der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger o.ä. sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Das Landratsamt empfiehlt, die Vorlage der o.g. Unterlagen durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen.

Sonstige Hinweise:

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

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

- Kaufpreis für das Baudenkmal und 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, im Anschluss oder beim Umgriff des Baudenkmal (z. B. Aufstockung und Anbau, Balkone) entstehen;
- Kosten für Ausbauten, soweit sie den üblichen mittleren Standard überschreiten, es sein denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Baudenkmal;
- Kosten für Einrichtungsgegenstände;
- Kosten für Außenanlagen, soweit sie nicht wesentliche Teile des historischen Bestandes sind;
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z. B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe).

Für die Erteilung einer Bescheinigung ist nach der Gebührenverordnung des Landkreises Esslingen vom 19.03.2024, Nummer 52.30.03 Ziffer 2 **eine Gebühr zu erheben**. Diese beträgt 18 Euro pro angefangene ¼-Stunde Bearbeitungszeit.

Zuständig für die Erteilung der Bescheinigung ist die untere Denkmalschutzbehörde:

Landratsamt Esslingen
Untere Denkmalschutzbehörde
Lisa Kleinschmidt
73726 Esslingen am Neckar
Tel: 0711/3902-41127
Fax: 0711/39025-51127
E-Mail: denkmalschutz@lra-es.de

Stand: 28.08.2024