

5. Höhe der Aufwendungen und Inhalt der Bescheinigung

5.1 Höhe der zu bescheinigenden Aufwendungen

¹Die Gemeinde hat nur tatsächlich angefallene Aufwendungen zu bescheinigen. ²Dazu gehört nicht die eigene Arbeitsleistung der Eigentümer oder die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung. ³Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören aber die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmer, Material- und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte. ⁴Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme. ⁵Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten. ⁶Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.

⁷Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören grundsätzlich auch die Gemeinkosten. ⁸In Baurägerfällen gehören zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch die sogenannten Funktionsträgergebühren (zum Beispiel Kosten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers oder von Beauftragten im Sinne der §§ 157 und 167 BauGB, Baubetreuungskosten; vergleiche im Einzelnen BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003, BStBl. I S. 546), der Gewinnaufschlag des Baurägers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. ⁹Die Entscheidung, ob diese Aufwendungen zum Beispiel den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder den sofort abziehbaren Werbungskosten zuzurechnen sind, obliegt den Finanzbehörden. ¹⁰In diesen Fällen ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

„Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Baurägers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

¹¹Werden Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Baurägers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten nicht bescheinigt, ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

„Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Baurägers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

¹²Zur hieraus folgenden Prüfverpflichtung der Finanzbehörden siehe Nr. 7 Buchst. g.

¹³Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehört auch die in den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer. ¹⁴Soweit die Umsatzsteuer als Vorsteuer abzugsfähig ist, kann die Bescheinigung auf Begehren des Antragstellers auf die Nettorechnungsbeträge beschränkt werden. ¹⁵Schuldet 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. ¹⁶Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b UStG geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

5.2 Nachweis der Aufwendungen

¹Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen sind vom Antragsteller vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck aufzulisten. ²Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen, sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. ³Außerdem muss daraus hervorgehen, welche der Rechnungen und in welcher Höhe Aufwendungen aus zusammengefassten Rechnungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind. ⁴Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. ⁵Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. ⁶Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen.

⁷Ist 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 vom Erwerber vorzulegendes Gutachten eines Bausachverständigen nachgewiesen werden und er die Insolvenz des Bauträgers glaubhaft macht. ⁸Der an den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen. ⁹Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Original-Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. ¹⁰Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Original-Kalkulation verlangt werden. ¹¹Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

¹²Bei Bauherren oder Erwerberrn, 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 oder Ähnliche sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für dessen eigene Leistungen vorlegt. ¹³Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Original-Kalkulation verlangt werden.

5.3 Inhalt der Bescheinigung

¹Die Gemeinde hat unter Beachtung von Nr. 5.1 und 5.2 zu bescheinigen, ob die dem Bescheinigungsantrag zugrunde liegende Maßnahme durchgeführt wurde und die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachgewiesen wurden.

²Die eingereichte Rechnungsaufstellung ist zugleich Bestandteil der Bescheinigung (Pflichtanlage). ³Die Gemeinde hat darauf die anerkannten Aufwendungen kenntlich zu machen.

⁴Betreffen Baumaßnahmen mehrere Sanierungs- oder Entwicklungsobjekte, für die jeweils selbständige Bescheinigungen auszustellen sind – beispielsweise mehrere Eigentumswohnungen in einem Gesamtobjekt, vergleiche Nr. 1.1 – oder für die eine Gesamtbescheinigung ausgestellt wird und die Aufteilung in einer Anlage beigefügt ist, ist die Zuordnung der Gesamtaufwendungen grundsätzlich nach den vorgelegten Aufteilungsschlüsseln vorzunehmen, sofern diese nach rein wirtschaftlichen Kriterien erfolgten. ⁵Andernfalls sind die Gesamtaufwendungen nach den folgenden Grundsätzen auf die Einzelobjekte aufzuteilen:

– ¹Die das Gesamtgebäude betreffenden Kosten sind den eigenständigen Gebäudeteilen jeweils anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen zuzuordnen. ²Gesamtgebäude in diesem Sinne ist Gemeinschaftseigentum wie zum Beispiel tragende Elemente, Fassade, Dach, Treppenhaus.

– ¹Aufwendungen, die nicht das Gesamtgebäude betreffen, sind ebenfalls im Nutzflächenverhältnis aufzuteilen, soweit die Ausstattung der einzelnen Gebäudeteile identisch ist (beispielsweise vergleichbare Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen). ²Weichen die Ausstattungsmerkmale – etwa aufgrund von Sonderwünschen der Eigentümer – voneinander ab oder betreffen Baumaßnahmen nur eine Wohnung, ist eine direkte Zuordnung zum Einzelobjekt vorzunehmen.

⁶In Fällen, in denen der Bauträger die einzelnen Eigentumseinheiten zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen veräußert, kann eine abweichende Aufteilung in Betracht kommen.

⁷Gesamtaufwendungen sind die dem Bauträger in Rechnung gestellten und an den Erwerber weitergegebenen Kosten für Baumaßnahmen.

⁸Bei mehrjährigen Baumaßnahmen sind der Beginn und das Ende der Baumaßnahmen in die Bescheinigung aufzunehmen.