

## 1. Bescheinigungsverfahren

### 1.1 Beantragung der Bescheinigung

<sup>1</sup>Die Bescheinigung ist objektbezogen zu beantragen. <sup>2</sup>Für Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume sind grundsätzlich jeweils eigenständige Bescheinigungen auszustellen. <sup>3</sup>Mehrere selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter nach Satz 2 liegen vor, wenn ein Gebäude in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen steht (zum Beispiel Nutzung teilweise zu eigenen Wohnzwecken und teilweise zu fremden Wohnzwecken).

<sup>4</sup>In Fällen von Bauträger- oder Erwerbermodellen und Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften kann stattdessen eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Teilobjekte ausgestellt werden, soweit die bzw. der Antragstellende wirksam von den jeweiligen Erwerberinnen bzw. Erwerbern oder Eigentümern bevollmächtigt wurde. <sup>5</sup>Ist eine Gesamtbescheinigung nach Satz 4 erteilt worden, dürfen für Erwerberinnen bzw. Erwerber oder Eigentümer keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden. <sup>6</sup>Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vergleiche Nr. 5.

<sup>7</sup>Die Bescheinigung muss in Textform per Formular (Anlage 1) oder elektronisch über den hierfür vorgesehenen Dienst im von einer Gemeinde bereitgestellten Online-Portal von den Eigentümern oder einer wirksam bevollmächtigten Person beantragt werden. <sup>8</sup>An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliegt.

### 1.2 Umfang des Bescheinigungsverfahrens

<sup>1</sup>Das Bescheinigungsverfahren umfasst nach R 7h Abs. 4 der Einkommensteuer-Richtlinien (EStR) die Prüfung,

- a) ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist (Nr. 2 und 4),
- b) ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 2 EStG durchgeführt worden sind (Nr. 3),
- c) in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nr. 2 erfüllen, angefallen sind (Nr. 5),
- d) inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden (vergleiche Nr. 6).

<sup>2</sup>Bei der Bescheinigung handelt sich um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheides, an den die Finanzbehörden im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Umfangs gebunden sind (§ 171 Abs. 10 in Verbindung mit § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Abgabenordnung – AO). <sup>3</sup>Ist die Bescheinigung aus Sicht der Finanzbehörde für Maßnahmen erteilt worden ist, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, hat die Finanzbehörde ein Remonstrationsrecht, das heißt, sie kann die Gemeinde zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der der antragstellenden Person erteilten Bescheinigung innerhalb der Jahresfrist (Art. 48 Abs. 4 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes – BayVwVfG) nach Maßgabe des Art. 48 Abs. 1 BayVwVfG bitten. <sup>4</sup>Die Gemeinde ist verpflichtet, der Finanzbehörde die Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung mitzuteilen (§ 4 der Mitteilungsverordnung – MV). <sup>5</sup>Bescheinigungen, die nach dem 31. Dezember 2020 erteilt wurden und offensichtlich rechtswidrig sind, binden die Finanzbehörden nicht; eines Remonstrationsverfahrens bedarf es insoweit nicht.

<sup>6</sup>Eine Bescheinigung ist offensichtlich rechtswidrig, wenn an dem Verstoß der streitigen Maßnahme oder Bescheinigung gegen formelles oder materielles Recht vernünftigerweise kein Zweifel besteht und sich deshalb die Rechtswidrigkeit aufdrängt; ein besonders schwerwiegender Fehler ist – anders als bei Art. 44

BayVwVfG – nicht erforderlich. <sup>7</sup>Von einer offensichtlichen Rechtswidrigkeit ist insbesondere auszugehen, wenn

- a) offensichtlich eine Rechtsgrundlage für die Erteilung der Bescheinigung fehlt oder
- b) die bzw. der Begünstigte die Bescheinigung durch Angaben erwirkt hat, die in wesentlicher Hinsicht unrichtig oder unvollständig waren (zum Beispiel Bescheinigung von Baumaßnahmen, die ohne vorherige Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt worden sind).

<sup>8</sup>Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch die zuständige Finanzbehörde geprüft werden, vorliegen (vergleiche Nr. 7).

<sup>9</sup>Die Bindungswirkung der ausgestellten Bescheinigung erstreckt sich daher nicht auf diese Punkte, die einer abschließenden Prüfung durch die Finanzbehörde vorbehalten sind.

<sup>10</sup>In die Bescheinigung ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere ob durch die Baumaßnahmen ein bautechnischer Neubau entstanden ist, die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.“.

<sup>11</sup>Um den Eigentümern frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann die Gemeinde bereits eine schriftliche Zusicherung nach Art. 38 BayVwVfG über die zu erwartende Bescheinigung geben. <sup>14</sup>Die dabei zugrunde gelegten Voraussetzungen sind eindeutig darzustellen.

<sup>13</sup>Die schriftliche Zusicherung hat den Hinweis zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a EStG oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten vorliegen.

<sup>14</sup>Die schriftliche Zusicherung ist keine Bescheinigung im Sinne des § 7h Abs. 2 EStG. <sup>15</sup>Sie ist nicht zur Vorlage geeignet, um die erhöhten Absetzungen in Anspruch zu nehmen.

<sup>16</sup>Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Bemessungsgrundlage der Steuervergünstigung kann nur die zuständige Finanzbehörde bei Vorliegen einer schriftlichen Zusicherung der Gemeinde unter den allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzbehörden (§ 89 Abs. 2 ff. AO in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Steuer-Auskunftsverordnung – StAuskV) geben.