

5. Höhe der Aufwendungen und Inhalt der Bescheinigung

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 Arbeitnehmerinnen bzw. 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 Bauträgerfällen 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 der Bauträgerin bzw. des Bauträgers, 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 Bauträgerunternehmens, 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 Bauträgerunternehmens, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten nicht bescheinigt, ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

„Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgerunternehmens, 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. h.

¹³Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Rechnungen sind von der antragstellenden Person vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck oder der entsprechenden Maske im Antragsdienst des Online-Portals aufzulisten. ¹⁴Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen, sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. ¹⁵Außerdem muss daraus hervorgehen, welche der Rechnungen und in welcher Höhe Aufwendungen aus zusammengefassten Rechnungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind. ¹⁶Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. ¹⁷Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. ¹⁸Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. ¹⁹Der Gemeinde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen und weiteren Unterlagen (zum Beispiel Werkvertrag, Überweisungs- oder Zahlungsbeleg), die die Echtheit der Herkunft und die Unversehrtheit des Inhalts der Rechnungen nachweisen, vorbehalten.

²⁰Ist die Vorlage der Schlussrechnungen wegen der Insolvenz des Bauträgerunternehmens nicht möglich, kann die Bescheinigung nur erteilt werden, wenn die begünstigten Aufwendungen einzeln nach Gewerken durch ein von der Erwerberin bzw. dem Erwerber vorzulegendes Gutachten einer bzw. eines Bausachverständigen nachgewiesen werden und sie bzw. er die Insolvenz des Bauträgerunternehmens glaubhaft macht. ²¹Der an das Bauträgerunternehmen gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der

bescheinigungsfähigen Aufwendungen. ²²Pauschalrechnungen von Handwerksbetrieben können nur berücksichtigt werden, wenn das Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigelegt ist. ²³Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Kalkulation verlangt werden. ²⁴Der Gemeinde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen, Original-Angebot und Original-Kalkulation vorbehalten. ²⁵Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

²⁶Die Gemeinde bescheinigt, ob die dem Bescheinigungsantrag zugrunde liegende Maßnahme durchgeführt wurde und die Kosten durch Vorlage der Rechnungen nachgewiesen wurden.

²⁷Die eingereichte Rechnungsaufstellung ist zugleich Bestandteil der Bescheinigung (Pflichtanlage). ²⁸Die Gemeinde hat darauf die anerkannten Aufwendungen kenntlich zu machen.

²⁹Betreffen 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 beigelegt ist, ist die Zuordnung der Gesamtaufwendungen grundsätzlich nach den vorgelegten Aufteilungsschlüsseln vorzunehmen, sofern diese nach rein wirtschaftlichen Kriterien erfolgten. ³⁰Andernfalls sind die Gesamtaufwendungen nach den folgenden Grundsätzen auf die Einzelobjekte aufzuteilen:

a) Die das Gesamtgebäude (= Gemeinschaftseigentum, beispielsweise tragende Elemente, Fassade, Dach, Treppenhaus) betreffenden Kosten sind den eigenständigen Gebäudeteilen jeweils anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen zuzuordnen.

b) 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.

³¹In Fällen, in denen das Bauträgerunternehmen die einzelnen Eigentumseinheiten zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen veräußert, kann eine abweichende Aufteilung in Betracht kommen.

³²Gesamtaufwendungen sind die dem Bauträgerunternehmen in Rechnung gestellten und an die Erwerberin bzw. den Erwerber weitergegebenen Kosten für Baumaßnahmen.

³³Bei Bauherinnen, Bauherren, Erwerberinnen und Erwerbern, die ein Bauträgerunternehmen, eine Baubetreuung oder ein Generalunternehmen mit der Durchführung der Maßnahmen beauftragt haben und in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn die bzw. der Antragstellende die spezifizierten Rechnungen des Handwerksbetriebs, der Subunternehmerinnen bzw. Subunternehmer und der Lieferantinnen bzw. Lieferanten an das Bauträgerunternehmen oder Ähnliche sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für deren bzw. dessen eigene Leistungen vorlegt. ³⁴Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Kalkulation verlangt werden. ³⁵Der Bescheinigungsbehörde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen und Original-Kalkulation vorbehalten.

³⁶Bei mehrjährigen Baumaßnahmen sind der Beginn und das Ende der Baumaßnahmen in die Bescheinigung aufzunehmen.

³⁷Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehört auch die in den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer. ³⁸Soweit die Umsatzsteuer als Vorsteuer abzugsfähig ist, kann die Bescheinigung auf Begehren der bzw. des Antragstellenden auf die Nettorechnungsbeträge beschränkt werden. ³⁹Schuldet die Bauherrin bzw. der Bauherr die Umsatzsteuer aus den von ihr bzw. ihm bezogenen Leistungen nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes (UStG), kann die von ihr bzw. ihm an die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. ⁴⁰Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b UStG geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.