

61.03.04.17.02.01-F

Bescheinigungsrichtlinie zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes

(Bescheinigungsrichtlinie §§ 7h, 10f, 11a EStG – EStGBeschR §§ 7h, 10f, 11a)

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und für Heimat und für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 30. September 2025, Az. 32-S 2198a-1/4

(BayMBI. Nr. 423)

Zitievorschlag: Bescheinigungsrichtlinie §§ 7h, 10f, 11a EStG (EStGBeschR §§ 7h, 10f, 11a) vom 30. September 2025 (BayMBI. Nr. 423)

¹Für das Bescheinigungsverfahren zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG) in Bayern erlassen die Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und für Heimat und für Wohnen, Bau und Verkehr:

²Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung durch die zuständige Gemeinde voraus.

³Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

1. Bescheinigungsverfahren

1.1 Beantragung der Bescheinigung

¹Die Bescheinigung ist objektbezogen zu beantragen. ²Für Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume sind grundsätzlich jeweils eigenständige Bescheinigungen auszustellen. ³Mehrere 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).

⁴In 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. ⁵Ist eine Gesamtbescheinigung nach Satz 4 erteilt worden, dürfen für Erwerberinnen bzw. Erwerber oder Eigentümer keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden. ⁶Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vergleiche Nr. 5.

⁷Die 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. ⁸An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliegt.

1.2 Umfang des Bescheinigungsverfahrens

¹Das 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).

²Bei 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). ³Ist 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. ⁴Die Gemeinde ist verpflichtet, der Finanzbehörde die Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung mitzuteilen (§ 4 der Mitteilungsverordnung – MV). ⁵Bescheinigungen, die nach dem 31. Dezember 2020 erteilt wurden und offensichtlich rechtswidrig sind, binden die Finanzbehörden nicht; eines Remonstrationsverfahrens bedarf es insoweit nicht.

⁶Eine 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. ⁷Von 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).

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

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

¹⁰In 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.“.

¹¹Um 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. ¹⁴Die dabei zugrunde gelegten Voraussetzungen sind eindeutig darzustellen.

¹³Die 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.

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

¹⁶Eine 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.

2. Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich

¹Das Gebäude muss in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen sein (vergleiche auch Nr. 4). ²Aufwendungen für Maßnahmen an Gebäuden in anderen Gebieten (zum Beispiel Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen im Rahmen von Landesprogrammen ohne Anwendung des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches – BauGB – oder Maßnahmen im Sinne der §§ 171a bis 171e BauGB) sind nicht begünstigt.

3. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 Satz 2 EStG

¹Die Gemeinde bescheinigt, dass

- a) Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (vergleiche Nr. 3.1) oder
- b) Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat und die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (vergleiche Nr. 3.2),

durchgeführt worden sind und die Maßnahmen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 BauGB) oder Entwicklung (§ 165 BauGB) entsprechen.

²Aufwendungen, die zu einem Neubau im bautechnischen Sinne führen, sind nicht begünstigungsfähig (§ 7h Abs. 1a EStG). ³Ein Neubau im bautechnischen Sinne liegt vor, wenn die eingefügten Neubauteile dem Gesamtgebäude das Gepräge geben. ⁴Das ist dann der Fall, wenn die tragenden Gebäudeteile (zum Beispiel Fundamente, tragende Außen- und Innenwände, Geschossdecken und die Dachkonstruktion) in überwiegendem Umfang ersetzt werden.

3.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (§ 7h Abs. 1 Satz 1 EStG)

¹Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen im Sinne des § 177 BauGB sind Maßnahmen, die eine Gemeinde zur Beseitigung von Missständen durch ein Modernisierungsgebot und zur Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsgebot anordnet (vergleiche auch Nr. 4). ²Die Beseitigung von Missständen und die Behebung von Mängeln sind Maßnahmen, die den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung dienen.

³Bescheinigungsfähig sind auch Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die anstelle eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots auf Grundlage eines vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen schriftlichen städtebaulichen Vertrags (Art. 54 BayVwVfG, § 11 BauGB) zwischen Eigentümer und der Gemeinde durchgeführt worden sind. ⁴Bei der Vereinbarung kann sich die Gemeinde der Antragsunterlagen zur Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB bedienen. ⁵Die

fehlende Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach § 145 BauGB ersetzt werden.

⁶Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 EStG beziehen sich auf im Inland belegene Gebäude. ⁷Dies setzt ein bereits bestehendes Gebäude voraus. ⁸Wegen der Verweisung in § 7h Abs. 3 EStG auf Abs. 1 wird bei Eigentumswohnungen ein bereits bestehendes Objekt „Eigentumswohnung“ vorausgesetzt. ⁹In Fällen, in denen innerhalb eines bestehenden Gebäudes oder auf einem bestehenden Gebäude Wohnraum neu geschaffen und dabei Wohnungseigentum nach dem Wohneigentumsgesetz begründet wird, können sich Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 7h EStG auf ein solches bereits bestehendes Objekt Eigentumswohnung beziehen, wenn sie den Maßgaben des § 7h Abs. 1 Satz 1 und 2 EStG entsprechen und insbesondere nicht zu einem Neubau im Sinne von § 7 Abs. 1a EStG führen (vergleiche Nr. 3).

3.1.1 Modernisierung

¹Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Abs. 2 BauGB insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. ²Die Obergrenze für bauliche Anforderungen bilden die Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nr. 3 BauGB) oder Entwicklung (§ 165 Abs. 3 BauGB), die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Mindestanforderungen an die Bauausführung und die Gebäudeausstattung.

³Nicht jedes Zurückbleiben hinter den heutigen Anforderungen begründet dabei einen Missstand.

⁴Den Maßstab für den bescheinigungsfähigen erforderlichen Umfang der Modernisierung bilden die von der Gemeinde der Gesamtmaßnahme zugrunde gelegten Ziele und Zwecke der Sanierung oder Entwicklung, zum Beispiel die Sicherung und Stärkung der vorhandenen Wohnfunktion in einem Stadtgebiet durch Erhaltung von preiswertem Wohnraum oder durch notwendige Ergänzung vorhandener Wohnungen (soweit dies aus anderen Gründen nicht ausgeschlossen werden muss).

⁵Dagegen können Maßnahmen in der Regel nicht gänzlich bescheinigt werden, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über diesen Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung liegt. ⁶Beispielsweise werden Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (zum Beispiel so genannte Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, von der Gemeinde nur insoweit bescheinigt, als dass sie der Verpflichtung gegenüber der Gemeinde entsprechen.

3.1.2 Instandsetzung

¹Durch Instandsetzung zu behebende Mängel im Sinne § 177 Abs. 3 BauGB liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (zum Beispiel durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere

- a) die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- b) das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- c) das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. ²Dafür ist nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 oder 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) handelt.

²Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, die auf die Wiederherstellung des baulichen Zustandes gerichtet sind, der ursprünglich vorhanden war (vergleiche aber Nr. 3.3). ³Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt.

3.2 Andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7h Abs. 1 Satz 2 EStG)

¹Die Gemeinde muss neben der Belegenheit des Gebäudes in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich bescheinigen, dass es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswertes Gebäude handelt. ²Diese bescheinigungsfähigen Aufwendungen für Herstellungskosten von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, gehen über die Aufwendungen nach § 7h Abs. 1 Satz 1 EStG (vergleiche Nr. 3.1) hinaus. ³Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 oder 3 DSchG sein. ⁴Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, ist auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalen nach § 7i EStG hinzuweisen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

⁵In Betracht kommen Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der berechtigten Person notwendig sind. ⁶Zu solchen Maßnahmen zählen beispielsweise

- a) der Erhalt und die Erneuerung eines Gebäudes (oder Gebäudeteiles), das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Marktplatzes von besonderer Bedeutung ist,
- b) die Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes (zum Beispiel im Rahmen einer Konversion) oder Gebäudeteiles (zum Beispiel im Erd- oder Dachgeschoss), zum Beispiel wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist oder wenn das Gebäude nach den Zielen und Zwecken der Sanierung oder Entwicklung eine andere Funktion erhalten soll,
- c) Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderungen für Modernisierung im Sinne des § 177 BauGB (vergleiche Nr. 3.1.1) hinaus. ²Dazu gehört jedoch zum Beispiel nicht der Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar etc.

⁷Maßnahmen zur Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes können nur bescheinigt werden, wenn sie zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind.

⁸Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. ⁹Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nr. 3 BauGB) oder Entwicklung (§ 165 BauGB) objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der berechtigten Person ausgeschlossen ist.

¹⁰Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.

¹¹Bei Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ist auch der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu bescheinigen und zu begründen, dass die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der berechtigten Person ausgeschlossen ist.

¹²Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Gebäude errichtete Tiefgarage oder Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen), sind die Aufwendungen grundsätzlich nicht nach § 7h EStG begünstigt. ¹³Die Prüfung, ob ein selbständiges Wirtschaftsgut entstanden ist, obliegt den Finanzbehörden (vergleiche Nr. 7).

¹⁴Die Kosten für die Anschaffung und Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt, weil sie nach geltender Verwaltungsauffassung – anders als Solarthermieanlagen – ertragsteuerlich keine Gebäudebestandteile, sondern selbstständige Wirtschaftsgüter darstellen. ¹⁵Das gilt auch für dachintegrierte Photovoltaikanlagen (zum Beispiel in Form von Solardachziegeln) in Bezug auf die auf das Photovoltaikmodul entfallenden Kosten; die auf die Dachkonstruktion entfallenden Kosten sind hingegen begünstigungsfähig.

¹⁶Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, zu deren Durchführung sich die Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet haben (zum Zeitpunkt der Verpflichtung vergleiche auch Nr. 4).

3.3 Wiedererrichtung eines Gebäudes

¹Der Abbau und die anschließende Wiedererrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile (zum Beispiel Teile der Fachwerktragkonstruktion und Dachdeckung) ist nur dann eine bescheinigungsfähige Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 177 BauGB in Verbindung mit § 7h EStG, wenn diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist.

²Die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils (zum Beispiel in einer Baulücke) sind keine bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7h EStG.

4. Festlegung des Sanierungsgebiets oder städtebaulichen Entwicklungsbereichs und Modernisierungs- oder Instandsetzungsverpflichtung vor Beginn der Baumaßnahme

¹Vor Beginn der Baumaßnahme muss

- a) das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich förmlich festgelegt sein,
- b) das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen oder die Vereinbarung abgeschlossen worden sein (Nr. 3.1).

²Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor den oben genannten Voraussetzungen durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. ³Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus.

⁴Werden das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich oder die Verpflichtung im Verlaufe einer Baumaßnahme festgelegt, können nur die nach diesem Zeitpunkt durchgeföhrten Maßnahmen bescheinigt werden.

⁵Wird die dem Objekt zugrunde liegende Sanierungssatzung während der Durchführung der Baumaßnahme oder danach aufgehoben, ist dies für die Begünstigung der bereits entstandenen oder noch entstehenden Aufwendungen ohne Bedeutung. ⁶Ausschlaggebend ist alleine die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet oder städtebaulicher Entwicklungsbereich im Zeitpunkt des Beginns der Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahme.

⁷Die Gemeinde hat bereits bei Anordnung des Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots oder im Rahmen der Vereinbarung (vergleiche Nr. 3.1) hinzuweisen auf

- a) die Bedeutung für die Erteilung einer Bescheinigung,
- b) das eigenständige Prüfungsrecht der Finanzbehörden (vergleiche Nr. 7).

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.¹⁰ In 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, beigefügt 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 beigefügt 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, Sanitärrinstallationen). 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 Bauherrinnen, 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 abgeführt Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. ⁴⁰Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b UStG geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

¹In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln (in der Regel Städtebauförderung) bewilligt wurden. ²Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmittel sind Mittel des Bundes, der Länder, der Gemeinden oder der Gemeindeverbände, die zur Förderung der Entwicklung oder Sanierung bestimmt sind (§§ 164a und 164b BauGB). ³Etwasige Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen brauchen nicht bescheinigt zu werden.

⁴Werden Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, ist diese entsprechend zu ändern (§ 7h Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 EStG) und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon zu machen (§ 4 MV).

7. Prüfungsrecht der Finanzbehörden

Die Finanzbehörden prüfen,

- a) ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Gemeinde ausgestellt worden ist,
- b) ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich dem Gebäude zuzuordnen sind,
- c) ob durch die Baumaßnahmen ein bautechnischer Neubau entstanden ist (vergleiche Nr. 3),

- d) ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten (an einem bereits bestehenden Gebäude) oder den nach § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,
- e) ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,
- f) ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können,
- g) in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können,
- h) in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten angefallen sind und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen.

8. Gebührenpflicht

¹Für die Erteilung der Bescheinigung werden Kosten (Gebühren und Auslagen) nach Maßgabe des Kostengesetzes (KG) und des Kostenverzeichnisses (KVz) erhoben.

²Die für die Erteilung der Bescheinigung erhobenen Kosten gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

³Diese Kosten sind, sofern das Objekt zur Einkunftszielung genutzt wird, als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abziehbar.

9. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

¹Diese Bekanntmachung tritt am 16. Oktober 2025 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 15. Oktober 2030 außer Kraft. ²Mit Ablauf des 15. Oktober 2025 tritt die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und des Innern, für Bau und Verkehr über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7h, 10f und 11a) vom 22. Februar 2017 (FMBI. S. 261) außer Kraft.

Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

Dr. Thomas Gruber	Harald Hübner
Ministerialdirektor	Ministerialdirektor

Anlagen

Anlage 1: Muster für einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Anlage 2: Muster für die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)