

5. Erstellung der Bescheinigung

5.1 Anerkannte Aufwendungen

¹Nach Prüfung bescheinigt die Bescheinigungsbehörde den Gesamtbetrag der Aufwendungen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind beziehungsweise die nach Art und Umfang zur Erhaltung des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles erforderlich sind und die in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt worden sind.

²Die anerkannten Aufwendungen sind in der von der bzw. dem Antragstellenden zu erstellenden Rechnungstabelle zu kennzeichnen.

5.2 Inhalt der Bescheinigung

¹Die Bescheinigung ist objektbezogen. ²Sie muss die genaue Bezeichnung des Baudenkmals oder des Teils des Ensembles sowie den Namen und die Adresse des Gebäudeeigentümers oder der Bauherrin bzw. des Bauherrn und die auf sie bzw. ihn entfallenden Aufwendungen enthalten (vergleiche Nr. 7.1). ³Bei einer Vertreterin bzw. einem Vertreter ist deren bzw. dessen wirksame Vertretungsbefugnis zu prüfen, bevor die Bescheinigung für die vertretene Person ausgestellt wird.

⁴Bei Umnutzungen (vergleiche Nr. 3.4) und Nutzungserweiterungen (vergleiche Nr. 3.8) ist der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu erläutern.

⁵Betreffen Baumaßnahmen mehrere Einzelobjekte, für die jeweils selbstständige Bescheinigungen auszustellen sind (beispielsweise mehrere Eigentumswohnungen in einem Gesamtobjekt) – vergleiche Nr. 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. ⁶Andernfalls sind die Gesamtaufwendungen nach den folgenden Grundsätzen auf die Einzelobjekte aufzuteilen:

a) Die das Gesamtgebäude (= Gemeinschaftseigentum, zum Beispiel 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 (zum Beispiel vergleichbare Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen). ²Weichen die Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel aufgrund von Sonderwünschen der Eigentümer) voneinander ab oder betreffen Baumaßnahmen nur eine Wohnung (zum Beispiel im Falle eines Dachgeschossausbaus), ist eine direkte Zuordnung zum Einzelobjekt vorzunehmen.

⁷In Fällen, in denen die Bauträgerin bzw. der Bauträger die einzelnen Eigentumseinheiten zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen veräußert, kann eine abweichende Aufteilung in Betracht kommen.

⁸Gesamtaufwendungen sind die der Bauträgerin bzw. dem Bauträger in Rechnung gestellten und an die Erwerberin bzw. den Erwerber weitergegebenen Kosten für Baumaßnahmen.

⁹Bei mehrjährigen Baumaßnahmen sind der Beginn und das Ende der Baumaßnahmen in die Bescheinigung aufzunehmen.

¹⁰Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehört auch die in den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer. ¹¹Soweit die Umsatzsteuer als Vorsteuer abzugsfähig ist, kann die Bescheinigung auf Begehren der bzw. des Antragstellenden auf die Nettorechnungsbeträge beschränkt werden. ¹²Schuldet 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. ¹³Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b UStG geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

¹⁴In die Bescheinigung ist folgender Hinweis aufzunehmen:

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

5.3 Zuschüsse

¹In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden der Empfängerin bzw. dem Empfänger der Bescheinigung aus öffentlichen Mitteln gewährt hat. ²Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, ist diese entsprechend zu ändern (§ 7i Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 EStG) und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon zu machen (§ 4 der Mitteilungsverordnung – MV).

³Die Empfängerin bzw. der Empfänger bleibt verpflichtet, für die Baumaßnahmen vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Kassen in ihrer bzw. seiner Steuererklärung anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führen.