61.03.04.17.02.01-F

Bescheinigungsrichtlinie zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes (Bescheinigungsrichtlinie §§ 7i, 10f, 11b EStG – EStGBeschR §§ 7i, 10f, 11b)

Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und für Heimat und für Wissenschaft und Kunst vom 30. September 2025, Az. 32-S 2198b-1/1

(BayMBl. Nr. 424)

Zitiervorschlag: Bescheinigungsrichtlinie §§ 7i, 10f, 11b EStG (EStGBeschR §§ 7i, 10f, 11b) vom 30. September 2025 (BayMBl. Nr. 424)

---

[1]Für das Bescheinigungsverfahren zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes (EStG) in Bayern erlassen die Bayerischen Staatsministerien der Finanzen und für Heimat und für Wissenschaft und Kunst:

[2]Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen nach den §§ 7i und 10f Abs. 1 EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen nach § 10f Abs. 2 und § 11b EStG setzen voraus, dass die steuerpflichtige Person durch eine Bescheinigung des Landesamts für Denkmalpflege – Bescheinigungsbehörde – (vergleiche Art. 23 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes – BayDSchG) nachweist, dass die vorgenommenen Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt worden sind.

1. Beantragung einer Bescheinigung

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

[4]In Fällen von Bauträger- oder Erwerbermodellen und Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften kann stattdessen auch 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. [5]Ist eine Gesamtbescheinigung nach Satz 4 erteilt worden, dürfen für Erwerberinnen bzw. Erwerber keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden.

[6]Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vergleiche Nr. 5.2.

[7]Die Bescheinigung muss in Textform per Formular (Anlage 1) oder elektronisch über das dazu bestimmte Online-Verfahren im BayernPortal von den Eigentümern oder einer wirksam bevollmächtigten Person beantragt werden. [8]An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliegt.

2. Voraussetzungen einer Bescheinigung nach den §§ 7i, 10f, 11b EStG

Die Bescheinigung darf nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

2.1 Denkmaleigenschaft

[1]Das Gebäude oder der Gebäudeteil muss nach Art. 1 BayDSchG ein Baudenkmal (Art. 1 Abs. 1, 2 BayDSchG) oder Teil einer Mehrheit von baulichen Anlagen, das heißt eines Ensembles (Art. 1 Abs. 1, 3 BayDSchG) sein. [2]Das Gebäude, der Gebäudeteil oder das Ensemble (Baudenkmal) müssen jeweils bereits vor Beginn der Bauarbeiten den öffentlich-rechtlichen Bedingungen des Denkmalschutzes in der näheren Ausgestaltung durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz unterliegen. [3]Entfällt die öffentlich-rechtliche Bindung durch die Denkmalschutzvorschriften für das Gebäude innerhalb des zwölfjährigen Begünstigungszeitraums der §§ 7i und 10f EStG, entfällt die steuerliche Begünstigung ab dem Kalenderjahr, das dem Zeitpunkt des Wegfalls der Denkmaleigenschaft folgt.

[4]Der Wegfall der Denkmaleigenschaft ist der zuständigen Finanzbehörde vom Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

2.2 Erforderlichkeit der Aufwendungen

[1]Die Aufwendungen müssen nach Art und Umfang dazu erforderlich sein, das Gebäude oder den Gebäudeteil als Baudenkmal oder Teil eines Ensembles zu erhalten oder sinnvoll zu nutzen. [2]Für bestehende Gebäude innerhalb eines Ensembles, die keinen eigenen Denkmalwert haben, müssen die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles erforderlich sein. [3]Ausnahmsweise sind hierbei auch Maßnahmen im Inneren eines Gebäudes berücksichtigungsfähig, wenn sie unmittelbaren Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und in der Folge auf das Erscheinungsbild des Ensembles haben. [4]Maßnahmen im Inneren des Gebäudes haben dann unmittelbaren Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild, wenn sie der Abwehr einer dem äußeren Erscheinungsbild akut drohenden Gefahr dienen und zwingend erforderlich sind, um das Gebäude in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten oder einer wesentlichen Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes entgegenzuwirken. [5]Dies kann beispielsweise bei Maßnahmen zur Stabilisierung des Baukörpers der Fall sein, wenn der Baukörper andernfalls einzustürzen droht. [6]Gebäude ohne eigenen Denkmalwert in der engeren Umgebung eines Baudenkmals und außerhalb eines Ensembles, erfüllen die Voraussetzungen des § 7i Abs. 1 Satz 4 EStG nicht.

2.2.1 Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“

[1]Das Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“ bedeutet, dass es sich um Aufwendungen für die Substanz des Baudenkmals handeln muss, die nach Art und Umfang erforderlich sind, um die Merkmale zu erhalten, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen. [2]Ist diese Voraussetzung erfüllt, muss nicht geprüft werden, ob die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich waren.

[3]Wegen des Tatbestandsmerkmals der „Erforderlichkeit“ ist ein strenger Maßstab an die Aufwendungen zu legen. [4]Es reicht nicht aus, dass die Aufwendungen aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, sie müssen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig sein. [5]Die Tatsache, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt wurde, weil die Voraussetzungen hierfür vorlagen, entbindet nicht von der Prüfung, ob die Aufwendungen erforderlich sind. [6]Die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen muss sich aus dem Zustand des Baudenkmals vor Beginn der Baumaßnahmen und dem denkmalpflegerisch sinnvoll erstrebenswerten Zustand ergeben. [7]Aufwendungen, die nicht der Eigenart des Baudenkmals entsprechen, sind danach nicht bescheinigungsfähig. [8]Dies gilt zum Beispiel für Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen, deren Vorhandensein in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, zum Beispiel Whirlpool, Sauna, Schwimmbad.

[9]Die Prüfung der Erforderlichkeit schließt jedoch keine Angebots- und Preiskontrolle ein.

2.2.2 Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“

[1]Das Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“ erweitert den Umfang der bescheinigungsfähigen Kosten. [2]Das Merkmal ist erfüllt, wenn die Aufwendungen die Denkmaleigenschaft nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen und erforderlich sind, um eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Baudenkmals zu erhalten, wieder herzustellen oder zu ermöglichen, und geeignet erscheinen, die Erhaltung des Baudenkmals auf Dauer sicherzustellen. [3]Zur sinnvollen Nutzung gehören deshalb Maßnahmen zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. [4]Dazu

können im Einzelfall je nach Art der Nutzung Aufwendungen für eine Heizungsanlage, Toiletten und Badezimmer, zählen. [5]Eine Aufzugsanlage kann ausnahmsweise erforderlich sein, wenn das denkmalverträglichste Nutzungskonzept eine solche objektiv erfordert (zum Beispiel Krankenhaus, medizinische Praxis, Altenwohnen); sozial-individuelle Bedürfnisse sind unter den Gesichtspunkten der §§ 7i, 10f und 11b EStG nicht zu berücksichtigen. [6]Aufwendungen können auch dann berücksichtigt werden, wenn hierdurch ein Abbruch verhindert und die Denkmaleigenschaft erhalten wird.

2.2.3 Merkmal „Erforderlichkeit“ und wirtschaftliche Nutzung

[1]Zum Merkmal der „Erforderlichkeit“ gelten die Ausführungen unter Nr. 2.2.1 entsprechend.

[2]Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessene wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu optimieren. [3]Hierzu zwei Beispiele:

a) [1]Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist ohne Umgestaltung nutzbar, trägt sich aber bei dieser Nutzung wirtschaftlich nicht. [2]Hiervon kann beispielsweise ausgegangen werden, wenn Grundsteuer nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 des Grundsteuergesetzes (GrStG) erlassen wird. [3]In diesem Fall sind die Aufwendungen bescheinigungsfähig, die erforderlich sind, um das Gebäude so umzugestalten, dass es wirtschaftlich nutzbar ist, wenn die Umgestaltung aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar ist.

b) [1]Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist aus wirtschaftlicher Sicht auch ohne Umgestaltung weiterhin nutzbar. [2]Eine Umgestaltung in sechs Wohnungen wäre aus denkmalpflegerischer Sicht zwar vertretbar. [3]In diesem Fall sind die hierfür entstehenden Aufwendungen jedoch nicht zur sinnvollen Nutzung im Sinne der §§ 7i, 10f und 11b EStG erforderlich.

[4]Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Eigentümers beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden. [5]Hierzu gehört beispielsweise in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung. [6]Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz und sind diese Gebäudeteile selbstständig nicht nutzungsfähig (zum Beispiel Fassade, Dachreiter), können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

[7]Die laufende Unterhaltung eines Baudenkmals ist keine Baumaßnahme.

[8]Laufende (jährlich) wiederkehrende Unterhaltungskosten wie Wartungskosten für Heizungsanlagen oder Reinigungskosten für Teppichböden und Ähnliches sind nicht bescheinigungsfähig. [9]Besondere denkmalbedingte Pflege- und Unterhaltungskosten wie die restauratorische Wartung, Reinigung von Skulpturen, einer Innendekoration oder Renovierung einer Stuckdecke sind bescheinigungsfähig.

2.3 Vorherige Abstimmung

[1]Die Baumaßnahmen müssen vor Beginn ihrer Ausführungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sein. [2]Die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege kann über das dazu bestimmte Online-Verfahren im BayernPortal oder innerhalb eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens oder eines das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren ersetzenden sonstigen Genehmigungsverfahrens (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) erfolgen, sofern das Landesamt für Denkmalpflege unter ausdrücklicher Ansprache der einkommensteuerlichen Fragestellungen eingebunden ist.

[3]Wird den Bedenken des Landesamts für Denkmalpflege im denkmalrechtlichen Erlaubnis-, Baugenehmigungs- oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Gestattungsverfahren nicht Rechnung getragen, fehlt es diesbezüglich auch an der steuerlichen Abstimmung. [4]Daher ist bereits im jeweiligen Bescheid auf die sich daraus ergebenden negativen Rechtsfolgen, nämlich die mangels Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege nicht mögliche steuerliche Bescheinigung, hinzuweisen.

[5]Die Abstimmung kann auf die sich aus einem denkmalrechtlichen oder diese ersetzenden sonstigen Erlaubnis ergebenden Anforderungen verweisen.

[6]Eine etwaige Verfahrensfreistellung (Baugenehmigung oder denkmalrechtliche Erlaubnis) entbindet nicht von einer Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

[7]Etwas anderes kann gelten, wenn eine umfassende Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege für wiederkehrende Maßnahmen (Fassadenanstrich, Reinigung, Standards im Innern wie zum Beispiel Parkett und Stuck, auch bei stufenweiser Sanierung mehrerer Wohnungen) erfolgt ist und diese Maßnahmen unverändert auch über mehrere Jahre umgesetzt werden.

2.3.1 Fehlende vorherige Abstimmung

[1]Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor. [2]Die fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung oder einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

[3]Wird erst im Verlauf der Baumaßnahmen erkennbar, dass ein Baudenkmal vorliegt, können die Aufwendungen bescheinigt werden, die nach dem Zeitpunkt entstanden sind oder entstehen, ab dem das Gebäude als Baudenkmal anerkannt wurde und die Baumaßnahmen betreffen, die vor ihrem Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind.

[4]Werden in diesem Zusammenhang auch Baumaßnahmen durchgeführt, die nicht den mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen erfolgten Abstimmungen entsprechen, sind diese (insoweit) nicht bescheinigungsfähig. [5]Sollten derartige Baumaßnahmen die denkmalpflegerischen Zielsetzungen im Ergebnis konterkarieren (so dass zum Beispiel die Denkmaleigenschaft als solche verloren geht), können sie im Einzelfall dazu führen, dass selbst die Durchführung der im Vorfeld nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen durchgeführten Baumaßnahmen nicht mehr bescheinigungsfähig sind. [6]Wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen, ist die Bescheinigungsbehörde befugt, die Bescheinigung gemäß Art. 48 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) zurückzunehmen oder gemäß Art. 49 BayVwVfG zu widerrufen.

2.3.2 Abstimmungsverfahren

[1]Die Abstimmung zwischen den Beteiligten **ist mit allen erheblichen Daten** in Textform festzuhalten.

[2]Um die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend der Abstimmung und die Abwicklung des Bescheinigungsverfahrens zu erleichtern, empfiehlt es sich, bei der Abstimmung die vorgelegten Unterlagen in Bezug zu nehmen, die Bauherrin bzw. den Bauherren darauf hinzuweisen, dass nur die abgestimmten Baumaßnahmen durchgeführt werden dürfen und dass jede Änderung einer erneuten vorherigen Abstimmung bedarf, sowie zu bestimmen, dass bei der Endabrechnung der Maßnahme die zu bescheinigenden Kosten nach Gewerken aufzulisten und die Belege einschließlich der detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Rechnungen der Handwerksbetriebe vorzulegen sind. [3]Der Bescheinigungsbehörde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen vorbehalten.

[4]Erfüllen nicht alle vorgesehenen Baumaßnahmen die Voraussetzungen für eine Bescheinigung, soll die Bauherrin bzw. der Bauherr von der Bescheinigungsbehörde im Rahmen der Abstimmung darauf ausdrücklich hingewiesen werden.

[5]Es ist empfehlenswert, die Bauherrin bzw. den Bauherrn in Textform darauf hinzuweisen, dass bei erheblichen Abweichungen der durchgeführten Baumaßnahmen von dem Ergebnis der Abstimmung keine Bescheinigung gemäß § 7i EStG erteilt wird.

2.3.3 Zusicherung nach § 38 VwVfG

[1]Um der Bauherrin bzw. dem Bauherrn frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kommt über das Online-Verfahren zur Abstimmung im Bayern-Portal hinaus im Einzelfall die Zusicherung nach Art. 38 BayVwVfG in Betracht. [2]Die Bauherrin bzw. der Bauherr hat die Tatbestände, für die sie bzw. er die Bescheinigung begehrt, genau anzugeben, beispielsweise nach Gewerken oder Bauteilen. [3]Unter Hinweis auf Art. 38 BayVwVfG ist die Bauherrin bzw. der Bauherr zu verpflichten, bei unvorhergesehenen Bauabläufen unverzüglich die Bescheinigungsbehörde zu benachrichtigen. [4]Die Zusicherung hat den Hinweis an die Bauherrin bzw. den Bauherrn zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder

Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7i, 10f und 11b EStG oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten vorliegen. [5]Eine verbindliche Auskunft über die zu erwartende Bemessungsgrundlage für die Steuervergünstigung kann nur die zuständige Finanzbehörde bei Vorliegen einer Zusicherung der Bescheinigungsbehörde über den zu erwartenden Inhalt der Bescheinigung unter den allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzbehörden geben (§ 89 Abs. 2 ff. der Abgabenordnung – AO in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Steuer-Auskunftsverordnung – StAuskV).

[6]Die Zusicherung ist keine Bescheinigung im Sinne des § 7i Abs. 2 EStG. [7]Sie ist nicht zur Vorlage geeignet, um die erhöhten Absetzungen in Anspruch zu nehmen.

3. Bescheinigungsfähigkeit einzelner Aufwendungen

3.1 Zuständigkeit für die steuerrechtliche Abgrenzung

Die steuerrechtliche Abgrenzung nach Herstellungskosten, Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwand sowie nach begünstigten und nicht begünstigten Anschaffungskosten unter dem zeitlichen Gesichtspunkt des Abschlusses eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts im Sinne des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG sowie die Zurechnung dieser Aufwendungen (vergleiche Nrn. 3.3 und 3.9) nimmt die Finanzbehörde vor.

3.2 Tatsächlich angefallene Aufwendungen

[1]Nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. [2]Dazu gehört nicht die eigene Arbeitsleistung der Denkmaleigentümerin bzw. des Denkmaleigentümers oder die Arbeitsleistung unentgeltlich beschäftigter Personen, weil ersparte Kosten steuerrechtlich nicht berücksichtigt werden können. [3]Ebenfalls nicht bescheinigungsfähig ist der Wertverlust durch Entfernen von Altbausubstanz. [4]Nicht entscheidend ist, ob die Aufwendungen nach DIN-Normen zu den Baukosten gehören. [5]Die Kosten für Architekturleistungen sind bescheinigungsfähig, soweit sie einer begünstigten Maßnahme zuzurechnen sind. [6]Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten.

3.3 Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weitere Anschaffungsnebenkosten

[1]Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören grundsätzlich auch die Gemeinkosten. [2]In Bauträgerfällen gehören zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch die sogenannten Funktionsträgergebühren [zum Beispiel Treuhandgebühren, Baubetreuungskosten; vergleiche im Einzelnen BMF-Schreiben über die Einkommensteuerrechtliche Behandlung von Gesamtobjekten, von vergleichbaren Modellen mit nur einem Kapitalanleger und von gesellschafts- sowie gemeinschaftsrechtlich verbundenen Personenzusammenschlüssen (geschlossene Fonds) vom 20. Oktober 2003, BStBl. I S. 546] sowie der Gewinnaufschlag des Bauträgers. [3]Außerdem gehören die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen. [4]Die Entscheidung, ob diese Aufwendungen zum Beispiel den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder den sofort abziehbaren Werbungskosten zuzurechnen sind, obliegt den Finanzbehörden. [5]In diesen Fällen ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

„Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

[6]Werden Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer oder weitere Anschaffungsnebenkosten nicht bescheinigt, ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

„Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge der Bauträgerin bzw. des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen der

Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen."

[7]Zur hieraus folgenden Prüfverpflichtung der Finanzbehörde siehe Nr. 6.2.

3.4 Sinnvolle Nutzung

[1]Aufwendungen für die sinnvolle Umnutzung eines Gebäudes, dessen ursprünglicher oder früherer Verwendungszweck nicht mehr zeitgemäß oder nicht mehr realisierbar ist (zum Beispiel infolge des Strukturwandels in Gewerbe, Landwirtschaft oder Industrie), sind ausnahmsweise bescheinigungsfähig, wenn die historische Substanz und die denkmalbegründenden Eigenschaften grundsätzlich erhalten werden, die Aufwendungen für die Umnutzung erforderlich (vergleiche Nr. 2.2.3) und die Umnutzung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessen ist.

[2]Das setzt in der Regel voraus, dass

a) die Umnutzungsplanung im Detail denkmalfachlich abgestimmt wurde,

b) die vorhandene statische Konstruktion erhalten bleibt, zum Beispiel das tragende Mauerwerk, die Ständer und die Balkenlagen,

c) die nutzungsbedingten Einbauten leicht reversibel ausgeführt werden, um eine spätere Rückführung auf den originalen Zustand zu ermöglichen; in der Regel liegt dies nicht vor zum Beispiel beim Ersatz einer Holzdecke durch eine Betondecke, die beim Einbau und beim Entfernen erhebliche Eingriffe in die Denkmalsubstanz erfordert und auch eine Änderung der Statik bewirkt, wenn der Ersatz nicht aus statischen Gründen erforderlich ist,

d) die nutzungsbedingten Eingriffe in das Baudenkmal, zum Beispiel Fensteröffnungen, Türöffnungen, unter Ausnutzung von baurechtlichen Ausnahmen und Befreiungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden,

e) die neue Nutzung sinnvoll ist, das heißt die Ausnutzung des Baukörpers, der Räume und Flächen sich der Denkmaleigenschaft des Gebäudes unterordnet,

f) die Denkmaleigenschaft nicht wesentlich berührt wird.

[3]Führen Aufwendungen nach den Sätzen 1 und 2 steuerrechtlich zu einem Neubau im bautechnischen Sinne, ist die Bescheinigung insoweit dennoch bindend für die Finanzbehörde (vergleiche Nr. 6.1). [4]Ein Neubau im bautechnischen Sinne liegt vor, wenn die eingefügten Neubauteile dem Gesamtgebäude das Gepräge geben. [5]Das ist dann der Fall, wenn die tragenden Gebäudeteile (zum Beispiel Fundamente, tragende Außen- und Innenwände, Geschossdecken und die Dachkonstruktion) in überwiegendem Umfang ersetzt werden.

[6]Aufwendungen für die sinnvolle Umnutzung können nur bescheinigt werden, wenn dies entsprechend begründet wird (siehe Nr. 5.2).

3.5 Wiederherstellung

[1]Aufwendungen für die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes unter Verwendung von verbliebenen Gebäudeteilen sind grundsätzlich bescheinigungsfähig, wenn die maßgeblichen denkmalbegründenden Merkmale des Gebäudes, zum Beispiel die Außenmauern, weitgehend erhalten sind und bleiben, also die Denkmaleigenschaft nicht in Frage gestellt wird.

[2]Ist nur ein Teil eines Gebäudes ein unter Schutz stehendes Baudenkmal (zum Beispiel Fassaden, Decken, Dachreiter, Kellergewölbe), sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung dieses Bauteils als Baudenkmal erforderlich sind. [3]Sind diese Bauteile allein nicht wirtschaftlich nutzbar, kann der Umfang der bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch nicht unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung ausgeweitet werden.

[4]Ist zum Beispiel nur die Fassade als Teil einer baulichen Anlage ein Baudenkmal, sind deshalb die Aufwendungen für den Abbruch und die Wiedererrichtung des hinter der Fassade liegenden Gebäudes nicht begünstigt. [5]Bescheinigungsfähig sind die Aufwendungen für die Instandsetzung der Fassade sowie für die erschwerte Baustelleneinrichtung, die erschwerten Bauabläufe oder besondere bautechnische Vorkehrungen.

3.6 Wiederaufbau und völlige Neuerrichtung

Die Aufwendungen für den Wiederaufbau eines verlorengegangenen oder beseitigten Baudenkmals sowie eine völlige Neuerrichtung eines Denkmals sind nicht bescheinigungsfähig.

3.7 Denkmalrest

[1]Wird ein Baudenkmal entkernt, dabei schützenswerte Substanz im Inneren des Gebäudes entfernt und durch neue Einbauten ersetzt, und ist nur der verbleibende Gebäuderest weiterhin ein Baudenkmal, können nur die Aufwendungen bescheinigt werden, die zur Erhaltung dieses Restes, zum Beispiel der Außenmauern, erforderlich waren. [2]Die Aufwendungen für die Entkernung – Zerstörung der Denkmalsubstanz – und die neuen Inneneinbauten können regelmäßig nicht bescheinigt werden. [3]Eine Ausnahme gilt bei Aufwendungen für die Inneneinbauten, die zur Erhaltung der Außenmauern (Denkmalrest mit Baudenkmalqualität) wesentlich waren, zum Beispiel auf statische Erfordernisse zurückgehende Decken und Wände.

3.8 Neue Gebäudeteile

[1]Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. [2]Hierunter fallen zum Beispiel neuerrichtete Balkone, Terrassen und Wintergärten.

[3]Ausnahmen sind nur denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind. [4]Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.

[5]Aufwendungen für Nutzungserweiterungen können nur bescheinigt werden, wenn dies entsprechend begründet wird (vergleiche Nr. 5.2). [6]Entsteht durch die Baumaßnahme ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel ein getrennt vom Baudenkmal errichtetes Gebäude, sind die Aufwendungen nicht nach den §§ 7i, 10f oder 11b EStG begünstigt. [7]Diese Prüfung der steuerrechtlichen Zuordnung der Aufwendungen obliegt der Finanzbehörde.

3.9 Neue Stellplätze und Garagen

[1]Aufwendungen für die Errichtung neuer Stellplätze und Garagen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen an einem Baudenkmal sind nicht bescheinigungsfähig, es sei denn, die Errichtung eines Stellplatzes oder einer Garage ist aus denkmalpflegerischen Gründen innerhalb des Baudenkmals nicht angemessen, aus baurechtlichen Gründen für die beabsichtigte sinnvolle Nutzung unerlässlich und zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich. [2]Auch in diesen Fällen kommt eine Vergünstigung für solche Aufwendungen nur in Betracht, wenn sie steuerrechtlich zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten des Baudenkmals gehören. [3]Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Baudenkmal errichtete Tiefgarage, sind die Aufwendungen nicht nach §§ 7i und 10f EStG begünstigt. [4]Diese Prüfung der steuerrechtlichen Zuordnung der Aufwendungen obliegt den Finanzbehörden.

[5]Entsprechendes gilt für Zahlungen zur Ablösung einer Stellplatzverpflichtung.

[6]Werden Garagen oder Stellplätze in einem Baudenkmal eingerichtet, zum Beispiel in einer ehemaligen Remise, sind die Aufwendungen bescheinigungsfähig, wenn sie zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Baudenkmals unerlässlich sind.

3.10 Nicht übliche Anlagen, Einrichtungen und bewegliche Einrichtungsgegenstände

[1]Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, können nur bescheinigt werden, wenn die Anlagen und Einrichtungen zu den denkmalbegründenden Merkmalen

zählen. [2]Dazu gehören in aller Regel nicht Schwimmbecken innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Sauna, Bar, Kegelbahn, Alarmanlagen sowie offener Kamin oder Kachelofen, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist. [3]Nicht bescheinigungsfähig sind in der Regel auch Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände, zum Beispiel Ausstellungsvitrinen und Ähnliches, Lautsprecher und Rundfunkanlagen (zum Beispiel für Cafés, Gaststätten), Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden – sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind –, Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind und Einbaumöbel.

3.11 Historische Ausstattung, Außenanlagen sowie Erschließungskosten

[1]Aufwendungen für Zierstücke, Wappen, Stuckierungen, Balustraden, Freitreppen, Befestigungen, Mauern und so weiter sind bescheinigungsfähig, sofern sie zum historischen Bestand des Gebäudes gehören.

[2]Nicht begünstigt sind jedoch Aufwendungen für Außenanlagen wie zum Beispiel Hofbefestigungen, Rasenanlagen, Blumen, Ziersträucher und Bäume, auch wenn diesen Außenanlagen Baudenkmalqualität zukommt. [3]Etwas anderes kommt nur in Betracht, wenn die Aufwendungen für die Anlagen zu den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder zum Erhaltungsaufwand des Gebäudes gehören. [4]Diese Prüfung obliegt den Finanzbehörden. [5]§ 10g EStG bleibt unberührt.

[6]Erschließungskosten wie zum Beispiel Aufwendungen für den Anschluss des Gebäudes an das Stromversorgungsnetz, das Gasnetz, die Wasser- und Warmwasserversorgung und die Abwasserleitungen sowie die Gebühren für die Herstellung des Kanalanschlusses gehören zu den im Grundsatz begünstigten Herstellungskosten des Gebäudes. [7]Andere Erschließungskosten, wie zum Beispiel Straßenanliegerbeiträge im Sinne der §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuchs (BauGB), Beiträge für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach dem Kommunalabgabegesetz (KAG), Kanal- und Sielbaubeiträge, gehören zu den nicht begünstigten nachträglichen Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

3.12 Translozierung

Die Aufwendungen für die Translozierung eines Baudenkmals können nur bescheinigt werden, wenn die Eigenschaft als Baudenkmal auch nach der Translozierung erhalten bleibt.

3.13 Photovoltaikanlagen

[1]Die 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. [2]Das gilt auch für dachintergierte 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, sofern die Maßnahmen an der Dachkonstruktion zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich waren.

Beispiel:

[1]Nach jahrelangem Leerstand erwägt der Eigentümer in ein dem Denkmalschutz unterliegendes Wohn- und Geschäftshaus den Einbau einer Wärmepumpe, welche er durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach energetisch betreiben möchte. [2]In diesem Fall sind die Aufwendungen für den Einbau der Wärmepumpe bescheinigungsfähig, weil Aufwendungen für eine Heizungsanlage zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind (vergleiche Nr. 2.2.2) und diese kein selbstständiges Wirtschaftsgut, sondern einen unselbstständigen Gebäudebestandteil darstellt; die Aufwendungen für die Photovoltaikanlage sind hingegen nicht bescheinigungsfähig.

4. Gebäude, das allein kein Baudenkmal, aber Teil eines Denkmalbereichs/einer geschützten Gesamtanlage ist (§ 7i Abs. 1 Satz 4, § 11b Satz 2 EStG)

[1]Aufwendungen für bestehende Gebäude innerhalb eines Ensembles, die keinen eigenen Denkmalwert haben, können nur bescheinigt werden, wenn bauliche Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles erforderlich sind. [2]Ist

nur der öffentliche Straßenraum als Erscheinungsbild geschützt, können Aufwendungen für Baumaßnahmen an der Rückseite oder innerhalb des Gebäudes, zum Beispiel der Einbau eines Bades, nicht bescheinigt werden, auch dann nicht, wenn sie einer sinnvollen Nutzung dienen. [3]Bescheinigungsfähig sind allerdings Aufwendungen für Baumaßnahmen, die für die Standsicherheit des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes erforderlich sind. [4]Aufwendungen für Baumaßnahmen an einem das Ensemble störenden Gebäude sind dann bescheinigungsfähig, wenn dieses Gebäude denkmalschutzrechtlichen Auflagen unterliegt, die Maßnahmen diese Auflagen erfüllen und zu Mehraufwendungen im Vergleich zum Fall ohne die denkmalschutzrechtlichen Auflagen führen. [5]Die Aufwendungen für den Wiederaufbau eines verlorengegangenen oder beseitigten Denkmals sowie eine völlige Neuerrichtung eines Denkmals als Wiedergutmachung sind nicht bescheinigungsfähig.

5. Erstellung der Bescheinigung

5.1 Anerkannte Aufwendungen

[1]Nach 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.

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

5.2 Inhalt der Bescheinigung

[1]Die Bescheinigung ist objektbezogen. [2]Sie 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). [3]Bei einer Vertreterin bzw. einem Vertreter ist deren bzw. dessen wirksame Vertretungsbefugnis zu prüfen, bevor die Bescheinigung für die vertretene Person ausgestellt wird.

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

[5]Betreffen 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. [6]Andernfalls 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) [1]Aufwendungen, die nicht das Gesamtgebäude betreffen, sind ebenfalls im Nutzflächenverhältnis aufzuteilen, soweit die Ausstattung der einzelnen Gebäudeteile identisch ist (zum Beispiel vergleichbare Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen). [2]Weichen 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.

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

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

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

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

[14]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 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

[1]In 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. [2]Werden 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).

[3]Die 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.

6. Bindungswirkung der Bescheinigung

6.1 Prüfungsumfang der Bescheinigungsbehörde

[1]Bei der Bescheinigung handelt es sich um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheids mit Bindungswirkung für steuerliche Folgebescheide gemäß § 171 Abs. 10 in Verbindung mit § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO. [2]Die Bescheinigungen binden die Finanzbehörden im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Umfangs. [3]Die verbindlichen Feststellungen der Bescheinigung beschränken sich auf Tatbestände des Denkmalrechts; sie erstrecken sich nicht auf die steuerrechtlichen Begriffe wie Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwand und die sonstigen steuerrechtlichen Voraussetzungen, die einer abschließenden Prüfung durch die Finanzbehörde vorbehalten sind.

[4]Das Bescheinigungsverfahren umfasst deshalb die Prüfung:

a) ob das Gebäude oder der Gebäudeteil nach den landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist und die Voraussetzungen nach Nr. 2.1 erfüllt sind,

b) ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang

aa) zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung,

bb) bei einem Gebäude, das Teil eines Ensembles ist, zur Erhaltung des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles

erforderlich waren,

c) ob die Arbeiten vor Beginn und bei Planungsänderungen vor Beginn der geänderten Vorhaben mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt waren,

d) in welcher Höhe Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,

e) ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden gezahlt worden sind,

f) ob nach dem Ausstellen einer Bescheinigung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden gezahlt werden (vergleiche Nr. 5.3).

[5]Die Bauherrin bzw. der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die bescheinigten Aufwendungen steuerlich nur berücksichtigt werden können, wenn die zuständige Finanzbehörde die ihr obliegende Prüfung der weiteren, steuerrechtlichen Voraussetzungen durchgeführt hat (vergleiche Nr. 5.2).

[6]Ist die Bescheinigung aus Sicht der Finanzbehörde für Baumaßnahmen erteilt worden, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, hat die Finanzbehörde ein Remonstrationsrecht, das heißt, sie kann die Bescheinigungsbehörde zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung bitten (beispielsweise bei fehlendem Hinweis auf das Prüfungsrecht des Finanzamtes). [7]Die Bescheinigungsbehörde ist verpflichtet, der Finanzbehörde die Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung mitzuteilen (§ 4 MV). [8]Bescheinigungen, die nach dem 31. Dezember 2020 erteilt wurden und offensichtlich rechtswidrig sind, binden die Finanzbehörden nicht; eines Remonstrationsverfahrens bedarf es insoweit nicht. [9]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 § 44 VwVfG – nicht erforderlich. [10]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 Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind).

[11]Soweit diese Richtlinie Beispiele für die Regelung bestimmter Fallgestaltungen vorgibt, handelt es sich um Regelbeispiele, die der Erläuterung von Inhalt, Zweck und Zielsetzung der Richtlinien dienen. [12]Eine im Einzelfall abweichende Sachbehandlung durch die Bescheinigungsbehörde kann durch besondere denkmalbedingte Umstände gerechtfertigt sein.

6.2 Prüfungsumfang der Finanzbehörden

Die Finanzbehörden haben zu prüfen,

a) ob die vorgelegte Bescheinigung vom Landesamt für Denkmalpflege ausgestellt worden ist,

b) ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich zu den Herstellungskosten oder den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG des Gebäudes, zu den sofort abziehbaren Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten gehören,

c) ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gezahlt werden oder worden sind,

d) ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder – bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden – wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können,

e) in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können,

f) in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten angefallen sind und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen.

7. Nachweis der entstandenen Aufwendungen

7.1 Rechnungsbelege und Gebühren

[1]Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Rechnungen sind von der bzw. des Antragstellenden vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck (Anlage 1) aufzulisten. [2]Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. [3]Außerdem muss aus den Angaben hervorgehen, welche der Rechnungen und in welcher Höhe Aufwendungen aus zusammengefassten Rechnungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind.

[4]Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. [5]Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. [6]Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. [7]Der Bescheinigungsbehörde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen und weiteren Unterlagen (zum Beispiel Werkvertrag, Überweisungs- oder Zahlungsbeleg) vorbehalten, die die Echtheit der Herkunft und die Unversehrtheit des Inhalts der Rechnungen nachweisen.

[8]Ist die Vorlage der Schlussrechnungen wegen der Insolvenz der Bauträgerin bzw. des Bauträgers 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 die Erwerberin bzw. der Erwerber die Insolvenz der Bauträgerin bzw. des Bauträgers glaubhaft macht. [9]Der an die Bauträgerin bzw. den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen. [10]Pauschalrechnungen von Handwerksbetrieben können nur berücksichtigt werden, wenn das Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. [11]Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Kalkulation verlangt werden. [12]Der Bescheinigungsbehörde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen, Original-Angebot und Original-Kalkulation vorbehalten. [13]Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

[14]Die Bescheinigungsbehörde hat zu bescheinigen, ob die dem Bescheinigungsantrag zugrunde liegende Maßnahme durchgeführt wurde und die Kosten durch Vorlage der Rechnungen nachgewiesen wurden.

[15]Die eingereichte Rechnungsaufstellung ist zugleich Bestandteil der Bescheinigung (Pflichtanlage). [16]Die Bescheinigungsbehörde hat darauf die anerkannten Aufwendungen kenntlich zu machen.

7.2 Nachweis bei Durchführung durch Bauverantwortliche

[1]Bei 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. [2]Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Kalkulation verlangt werden. [3]Der Bescheinigungsbehörde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen und Original-Kalkulation vorbehalten.

8. Gebührenpflicht

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

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

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

9. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

[1]Diese Bekanntmachung tritt am 16. Oktober 2025 in Kraft; sie tritt mit Ablauf des 15. Oktober 2030 außer Kraft. [2]Mit Ablauf des 15. Oktober 2025 tritt die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst über die Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes (EStGBeschR §§ 7i, 10f und 11b) vom 22. Februar 2017 (FMBl. S. 273) außer Kraft.

Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
Stephanie Jacobs	Harald Hübner
Ministerialdirektorin	Ministerialdirektor

Anlagen

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

Anlage 2: Muster für die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß der §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG)