



**Stadt Ehingen (Donau)
Stadtbauamt - Abt. Bauverwaltung
Untere Denkmalschutzbehörde
Marktplatz 1
89584 Ehingen (Donau)**

**Rathaus Neubau 2. Stock Zimmer 212
Frau Zeller
Tel. 07391/503-166
Fax 07391/503-4166
E-Mail a.zeller@ehingen.de**

Merkblatt und Anleitung zum Bescheinigungsverfahren für Steuerbescheinigung nach §§ 7 i, 10 f, 11 b Einkommensteuergesetz (EStG)

Stand: März 2017

Wir bitten Sie, dieses Merkblatt genau zu lesen und zu beachten. Damit vermeiden Sie unnötige Rückfragen und tragen zu einer zügigen Bearbeitung bei.

Was kann bescheinigt werden? - Bescheinigungsgegenstand

Bei einem Gebäude, das ein Kulturdenkmal nach §§ 2, 12 des Denkmalschutzgesetzes ist und der Einkunftserzielung dient, kann der Steuerpflichtige nach § 7 i EStG bis zu 9 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und den folgenden 7 Jahren und bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren absetzen. Bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Kulturdenkmalen nach § 10 f EStG können entsprechende Aufwendungen 10 Jahre in Höhe von jährlich 9 % wie Sonderausgaben geltend gemacht werden. § 11 b EStG erlaubt eine gleichmäßige zeitliche Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf 2 bis 5 Jahre bei einem Baudenkmal, das zu einer Einkunftsart gehört. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn die Aufwendungen die Denkmaleigenschaft nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen und erforderlich sind, um eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Baudenkmal auf Dauer zu ermöglichen.

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessene wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmal zu ermöglichen, **nicht jedoch Aufwendungen**, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmal zu optimieren. Insbesondere der Ausbau des zweiten Dachgeschosses, der Anbau einer Aufzugsanlage oder der Anbau einer neuen Balkonanlage seien hier erwähnt.

Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz (z. B. Fassade, Dachreiter), sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung dieses Bauteils als Baudenkmal erforderlich sind.

Steuerbescheinigung

Die erforderliche **Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt** wird in Baden-Württemberg von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde) ausgestellt. Diese Bescheinigung kann erst **nach Abschluss** der Maßnahme - in den Fällen der §§ 10 f Abs. 2, 11 b EStG auch für einzelne abgeschlossene Jahresabschnitte - ausgestellt werden.

Hierzu benötigt die Untere Denkmalschutzbehörde folgende Unterlagen:

1. Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung.

Den Antrag mit Merkblatt erhalten Sie in Papierform bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Rathaus-Neubau, 2. Stock, Zimmer 212. Beides ist auch im Internet unter www.ehingen.de unter der Rubrik „Stadt & Bürger/Verwaltung/Formulare der Stadt/Denkmalschutz“ für Sie bereitgestellt. Im Antrag ist auf die konkrete Bezeichnung der durchgeführten Maßnahme und auf die genaue Dauer der Baumaßnahme zu achten. Weiterhin ist der Zeitpunkt des Eigentumserwerbs nachzuweisen, wenn der Eigentumserwerb im Verlauf der Baumaßnahme erfolgte.

2. Vollständige Originalschlussrechnungen.

Die Schlussrechnungen sind nach Gewerken und Firmen zu sortieren und in das Verzeichnis der Rechnungen, Blatt 2 des Antrags, entsprechend fortlaufend nummeriert einzutragen. Jede Rechnung ist separat mit Angabe von Rechnungsdatum, Rechnungsbetrag, **Zahlungsdatum und Zahlungsbetrag** aufzuführen. Außerdem muss aus den Angaben hervorgehen, inwieweit Kosten auf die Außenanlage entfallen sind und ob die Außenanlage Bestandteil des Kulturdenkmals ist.

Erforderlich ist die Vorlage aller Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel (beispielsweise von Baumärkten) müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig ausweisen. Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

3. Antragstellung über einen Vertreter (beispielsweise der Hausverwaltung).

Wird der Antrag **nicht** vom Eigentümer, sondern von einem Vertreter gestellt, so ist dem Antrag der Nachweis der vom Eigentümer erteilten **Vollmacht** beizufügen. Im Falle des Miteigentums mehrerer Wohnungseigentümer sind entsprechend mehrere Vollmachten mit den Anschriften der Eigentümer und ein verbindlicher Aufteilungsschlüssel vorzulegen, damit die Behörde die Gesamtaufwendungen den einzelnen Wohnungseigentümern zweifelsfrei zuordnen kann. Die Einzelbescheinigungen werden nach Prüfung direkt an die Eigentümer zugestellt, der Antragsteller erhält lediglich die Originalrechnungen zurück.

4. Fotodokumentation der baulichen Maßnahmen.

Die Baumaßnahmen sind anhand einer **Fotodokumentation**, Zustand vor und nach der Ausführung, zu dokumentieren. Hierzu sind aufgeklebte und beschriftete Fotos im Format 10

x 15 cm vorzulegen. Bei Innenaufnahmen ist der Aufnahmestandort in einem Grundrissplan anzugeben. Optional können die Fotos auch auf einem digitalen Datenträger vorgelegt werden.

5. Bei Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ist der rechtfertigende Ausnahmetatbestand schriftlich zu begründen. Bei Nutzungserweiterungen ist die Flächenerweiterung anhand von Plänen mit Angaben der Erweiterungsfläche (m²-Angabe) auszuweisen.

Allgemeiner Hinweis

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgabe, Werbungskosten oder Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten. Eine verbindliche Auskunft über die zu erwartende Bemessungsgrundlage für die Steuervergünstigung kann nur die zuständige Finanzbehörde bei Vorliegen einer schriftlichen Zusicherung (vorläufige Steuerbescheinigung) der Bescheinigungsbehörde über den zu erwartenden Inhalt der Bescheinigung unter den allgemeinen Voraussetzungen geben.

Vorherige Abstimmung als Voraussetzung

Die Vergünstigungen gemäß §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Baumaßnahmen rechtzeitig **vor** ihrem Beginn mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde im Einzelnen abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung und der baurechtlichen/denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durchgeführt werden.

Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor.

Bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Weichen derartige Baumaßnahmen von den denkmalpflegerischen Zielsetzungen wesentlich ab, kann dies im Einzelfall dazu führen, dass keine Bescheinigung ausgestellt werden kann.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde die Arbeiten besichtigen und prüfen, ob sie entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden. Bei Bauherren oder Erwerberrn, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben und in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger o. ä. sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütung für dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Es wird empfohlen, die Vorlage der o. g. Unterlagen durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen.

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

Folgende Aufwendungen sind im Rahmen der Vergünstigungen nach §§ 7 i, 10 f, 11 b EStG grundsätzlich **nicht** bescheinigungsfähig (keine abschließende Aufzählung):

- Anschaffungskosten für das Baudenkmal (soweit sie nicht auf Baumaßnahmen entfallen, die nach dem Abschluss des Kaufvertrags entstanden sind) und für das Grundstück einschließlich der Nebenkosten (z. B. Notargebühren, Kosten für Eintragungen in das Grundbuch usw.);
- Finanzierungskosten;
- Kosten für Entkernungen;
- Kosten für Neubauteile, die als Folge von Entkernungen oder im Anschluss oder Umgriff des Baudenkmals (z. B. Aufstockung und Anbau) entstehen;
- Kosten für Ausbauten, soweit sie den üblichen mittleren Standard überschreiten, es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Baudenkmals;
- Kosten für Einrichtungsgegenstände;
- Kosten für Außenanlagen, soweit sie nicht wesentliche Teile des historischen Bestands sind;
- Kosten für Maßnahmen im Innern von Gebäuden, wenn das Gebäude Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 19 DSchG ist;
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z. B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe)

Gebühren

Für die Erteilung einer Bescheinigung sind nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Ehingen vom 14. Dezember 2006 Gebühren zu erheben.

Diese Gebühren betragen bei Bescheinigungen nach §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG

0,2 Prozent (= 2 0/00 (Promille)) der vorgelegten Baukosten, mindestens jedoch 100,00 Euro und höchstens 1.000,00 Euro.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter den o.g. Kontaktdaten gerne zur Verfügung.

Besprechungstermine nach Vereinbarung.