



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2019 Nr. 19](#)
Veröffentlichungsdatum: 06.09.2019
Seite: 449

I

Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes Gemeinsa- mer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommu- nales, Bau und Gleichstellung, und des Ministeriums der Finanzen

224

Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes

Gemeinsamer Runderlass
des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung,
und des Ministeriums der Finanzen

Vom 6. September 2019

Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmälern und Gebäuden in Denkmalbereichen nach §§ 7i und 10f Absatz I des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1066) geändert worden ist, im Folgenden EStG, sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmälern nach §§ 10f Absatz 2 und 11b EStG setzen voraus, dass der oder die Steuer-

pflichtige durch eine Bescheinigung gemäß § 7i Absatz 2 EStG nachweist, dass die vorgenommenen Maßnahmen an seinem Eigentum nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung, beziehungsweise zur Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs erforderlich und in Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind. Zuständig für die Erteilung der Bescheinigung gemäß § 7i Absatz 2 EStG ist gemäß § 40 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes - vom 11. März 1980, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 ([GV. NRW. S. 934](#)), geändert worden ist, im Folgenden DSchG, die Untere Denkmalbehörde.

1

Bescheinigungsverfahren

1.1

Die Bescheinigung ist objektbezogen zu beantragen, vergleiche das als Anlage 1 diesem Rund-
erlass beigefügte Muster 1. Für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter
sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume sind grundsätzlich
jeweils eigenständige Bescheinigungen auszustellen, vergleiche das als Anlage 2 diesem Rund-
erlass beigefügte Muster 2.

1.2

In Fällen von Busträger- oder Erwerbermodellen und Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften
kann stattdessen auch eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen
Teilobjekte ausgestellt werden, soweit die Antragstellerin oder der Antragsteller wirksam von
den jeweiligen Erwerberinnen oder Erwerbern oder Eigentümerinnen oder Eigentümern bevoll-
mächtigt wurde. Ist eine Gesamtbescheinigung erteilt worden, dürfen für diese Erwerberinnen
oder Erwerber keine Einzelbescheinigungen, nach Anlage 2, Muster 2, mehr erteilt werden.

1.3

Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vergleiche
Nummer 5.2.3.

1.4

Die Bescheinigung muss schriftlich von den Eigentümerinnen oder Eigentümern beziehungswei-
se einer oder einem wirksam Bevollmächtigten beantragt werden, vergleiche das als Anlage 1
diesem Runderlass beigefügte Muster 1. An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu ertei-
len, wenn eine wirksame Vertretungsvollmacht vorliegt.

2

Voraussetzungen einer Bescheinigung

Die Bescheinigung hat dem als Anlage 2 diesem Runderlass beigefügten Muster 2 zu entspre-
chen. Die Bescheinigung darf nur erteilt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

2.1

Denkmaleigenschaft

2.1.1

Das Gebäude oder der Gebäudeteil muss vor Beginn der Bauarbeiten gemäß §§ 3 oder 4 DSchG
wirksam als Baudenkmal oder als Teil eines Denkmalbereichs gemäß §§ 5, 6 DSchG geschützt
sein.

2.1.2

Wird erst im Verlauf der Baumaßnahmen erkennbar, dass ein Baudenkmal vorliegt, können die
Aufwendungen bescheinigt werden, die ab dem Zeitpunkt entstehen, ab dem das Baudenkmal

den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt, vergleiche Nummer 2.3.1.3.

2.1.3

Entfällt die öffentlich-rechtliche Bindung nach dem DSchG für das Baudenkmal oder den Teil eines Denkmalbereichs innerhalb des zwölf- beziehungsweise zehnjährigen Begünstigungszeitraums der §§ 7i und 10f EStG, entfällt die steuerliche Begünstigung ab dem Jahr, das dem Wegfall der Denkmaleigenschaft folgt.

2.1.4

Der Wegfall der Denkmaleigenschaft ist dem zuständigen Finanzamt gemäß § 4 der Mitteilungsverordnung vom 7. September 1993 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2848) geändert worden ist, im Folgenden MV, mitzuteilen.

2.1.5

Zuständig ist regelmäßig das Wohnsitzfinanzamt der Eigentümerin oder des Eigentümers. In Bauträgerfällen ist regelmäßig das Finanzamt zuständig, in dessen Bezirk der Bauträger seinen Sitz hat.

2.2

Erforderlichkeit der Aufwendungen

2.2.0 Allgemeines

2.2.0.1

Die Aufwendungen müssen nach Art und Umfang dazu erforderlich sein, das Gebäude oder den Gebäudeteil als Baudenkmal zu erhalten oder sinnvoll zu nutzen. Für bestehende Gebäude innerhalb eines Denkmalbereichs, die nicht als Baudenkmal geschützt sind, müssen die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des geschützten äußeren Erscheinungsbildes erforderlich sein.

2.2.0.2

Gebäude in der engeren Umgebung eines Baudenkmals, jedoch außerhalb eines Denkmalbereichs, erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

2.2.1

Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“

2.2.1.1

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. Ist diese Voraussetzung erfüllt, muss nicht geprüft werden, ob die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich waren.

2.2.1.2

Wegen des Tatbestandsmerkmals der „Erforderlichkeit“ ist ein strenger Maßstab an die Aufwendungen zu legen. Es reicht nicht aus, dass die Aufwendungen aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, sie müssen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig sein. Die Tatsache, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt wurde, weil die Voraussetzungen hierfür vorlagen, entbindet nicht von der Prüfung, ob die Aufwendungen erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen muss sich aus dem Zustand des Baudenkmals vor Beginn der Baumaßnahmen und dem denkmalpflegerisch sinnvoll erstrebenswerten Zustand ergeben, vergleiche Verwaltungsgericht Köln, Urteil vom 19. Oktober 2015 - 4 K 4898/14, juris; Oberverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 27. Juli 1998 - 7 A 3486/96, Baurechtssammlung 77, Nummer 247. Aufwendungen, die nicht der Eigenart des Baudenkmals entsprechen, sind danach

nicht bescheinigungsfähig. Dies gilt zum Beispiel für Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen, deren Vorhandensein in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, vergleiche Verwaltungsgericht Minden, Urteil vom 22. Januar 2015 - 9 K 3635/13, juris, zum Beispiel Whirlpool, Sauna, Schwimmbad.

2.2.1.3

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

2.2.2

Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“

2.2.2.1

Das Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“ erweitert den Umfang der bescheinigungsfähigen Kosten. Das Merkmal ist erfüllt, wenn die Aufwendungen die Denkmaleigenschaft nicht oder allenfalls unerheblich beeinträchtigen und erforderlich sind, um eine unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Baudenkmals zu erhalten, wiederherzustellen oder zu ermöglichen, und geeignet erscheinen, die Erhaltung des Baudenkmals auf Dauer sicherzustellen.

2.2.2.2

Zur sinnvollen Nutzung gehören deshalb Maßnahmen zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. Dazu können im Einzelfall je nach Art der Nutzung Aufwendungen für Heizungsanlagen, Toiletten, Badezimmer, Aufzugsanlagen, sofern letztere erforderlich sind, zählen, in der Regel hingegen nicht Aufwendungen für Einbaumöbel, für den Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist.

2.2.3

Merkmal „Erforderlichkeit“ und wirtschaftliche Nutzung

2.2.3.1

Zum Merkmal der „Erforderlichkeit“ gelten die Ausführungen unter Nummer 2.2.1 entsprechend.

2.2.3.2

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten vertretbare wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu optimieren. Die Aufwendungen sind erforderlich, wenn sie aus denkmalpflegerischer Sicht notwendig sind, weil anders eine sinnvolle Nutzung nicht sichergestellt werden kann, vergleiche Verwaltungsgericht Köln, Urteil vom 19. Oktober 2015 - 4 K 4898/14, juris; Oberverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 27. Juli 1998 - 7 A 3486/96, Baurechtssammlung 77, Nummer 247.

2.2.3.3

Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden. Hierzu gehört zum Beispiel in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung, vergleiche dazu Nummer 3.8.

2.2.4

Teilweise Unterschutzstellung

Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz und sind diese Gebäudeteile selbständig nicht nutzungsfähig, zum Beispiel Fassade, Dachreiter, so sind nur Aufwendungen an diesen Elementen selbst und den diese tragenden Gebäudeteilen bescheinigungsfähig, soweit sie zur Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz erforderlich sind. Andere Aufwendungen können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

2.2.5

Laufende Unterhaltung

2.2.5.1

Die laufende Unterhaltung eines Baudenkmals ist keine Baumaßnahme.

2.2.5.2

Laufende, wiederkehrende Unterhaltungskosten wie Wartungskosten für Heizungsanlagen oder Reinigungskosten für Teppichböden und Ähnliches sind nicht bescheinigungsfähig. Besondere denkmalbedingte Pflege- und Unterhaltungskosten wie die restauratorische Wartung oder Reinigung von Skulpturen oder einer Innendekoration beziehungsweise Renovierung einer Stuckdecke sind bescheinigungsfähig.

2.3

Vorherige Abstimmung

2.3.0 Allgemeines

2.3.0.1

Die Baumaßnahmen müssen vor Beginn ihrer Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden sein. § 9 DSchG bleibt unberührt. Die Abstimmung ist keine bloße Formalie. Sie dient der Feststellung der entscheidungsrelevanten Tatsachen, insbesondere des Zustandes des Denkmals, an dem Maßnahmen vorgenommen werden sollen, und der Sicherstellung der denkmalgerechten Ausführung der Arbeiten.

2.3.0.2

Die Abstimmung bedeutet die ausdrückliche Zustimmung beziehungsweise Billigung der konkret in Rede stehenden Maßnahme durch die Bescheinigungsbehörde, vergleiche Verwaltungsgericht Minden, Urteil vom 22. Januar 2015 - 9 K 3635/13, juris, Urteil vom 12. Juli 2011 - 1 K 1516/10, juris. Sie erfordert einen Austausch übereinstimmender Auffassungen zur Denkmalverträglichkeit einer Maßnahme, also ein „beiderseitiges Einverständnis hinsichtlich aller Ausführungsdetails der geplanten Maßnahme zwischen zuständiger Behörde und Bauherrn,“ vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 9. Mai 2018, 4 B 40.17, Randnummer 10, juris.

2.3.0.3

An der Abstimmung ist das Amt für Denkmalpflege des Landschaftsverbandes zu beteiligen, vergleiche Nummer 5.4.

2.3.0.4

Die Abstimmung kann innerhalb eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens oder eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, wenn dabei die unterschiedliche Zielsetzung der Verfahren beachtet wird.

2.3.1

Fehlende vorherige Abstimmung

2.3.1.1

Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor, auch wenn die Denkmaleigenschaft nach Abschluss der Baumaßnahmen noch vorhanden ist.

2.3.1.2

Die fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachgeholt oder durch eine nachträgliche Erteilung der Baugenehmigung beziehungsweise denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DSchG ersetzt werden, vergleiche Bundesfinanzhof, Beschluss vom 8. September 2004 - X B 51/04, (BFH/NV 2005 S. 53). Das gilt auch dann, wenn sich das Ergebnis als denkmalverträglich darstellt.

2.3.1.3

Wird erst im Verlauf der Baumaßnahmen erkennbar, dass ein Baudenkmal vorliegt, können die Aufwendungen bescheinigt werden, die ab dem Zeitpunkt entstehen, ab dem das Baudenkmal den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt, vergleiche Nummer 2.1, und die Baumaßnahmen betreffen, die vor ihrem Beginn mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden sind.

2.3.1.4

Werden in diesem Zusammenhang auch Baumaßnahmen durchgeführt, die nicht den mit der Unteren Denkmalbehörde nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen beziehungsweise des Denkmalpflegeplans erfolgten Abstimmungen entsprechen, sind diese insoweit nicht bescheinigungsfähig. Sollten derartige Baumaßnahmen die denkmalpflegerischen Zielsetzungen beziehungsweise den Denkmalpflegeplan im Ergebnis konterkarieren, so dass zum Beispiel die Denkmaleigenschaft als solche verloren geht, können sie im Einzelfall dazu führen, dass selbst die im Vorfeld nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen beziehungsweise des Denkmalpflegeplans durchgeführten Baumaßnahmen nicht mehr bescheinigungsfähig sind.

2.3.2

Abstimmungsverfahren

2.3.2.1

Die Abstimmung zwischen den Beteiligten ist mit allen erheblichen Daten schriftlich festzuhalten.

2.3.2.2

Bereits im Rahmen der Abstimmung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass die steuerlichen Vergünstigungen nach §§ 7i, 10f und 11b EStG neben der denkmalrechtlichen Bescheinigung weitere Voraussetzungen enthalten, die durch das Finanzamt geprüft werden, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und ihre Zugehörigkeit zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nichtabziehbaren Kosten.

2.3.2.3

Um die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend der Abstimmung und die Abwicklung des Bescheinigungsverfahrens zu erleichtern, empfiehlt es sich, bei dem schriftlichen Vermerk über die Abstimmung die vorgelegten Unterlagen in Bezug zu nehmen, 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 Originalrechnungen vorzulegen sind.

2.3.2.4

Es ist empfehlenswert, ebenfalls schriftlich darauf hinzuweisen, dass bei Abweichungen der durchgeführten Baumaßnahmen von dem Ergebnis der Abstimmung keine Bescheinigung erteilt wird.

2.3.3

Schriftliche Zusicherung nach § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. November 1999 ([GV. NRW. 1999 S. 602](#)), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Mai 2018 ([GV. NRW. S. 244](#)) geändert worden ist, im Folgenden VwVfG

2.3.3.1

Um dem Bauherrn frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, damit die Steuervergünstigung in die Finanzierung der Baumaßnahmen eingeplant werden

kann, kommt die schriftliche Zusicherung nach § 38 VwVfG NRW in Betracht. Die Bauherrin oder der Bauherr hat hierfür die Tatbestände, für die eine Bescheinigung begehrt wird, genau anzugeben, zum Beispiel nach Gewerken oder Bauteilen.

2.3.3.2

Unter Hinweis auf § 38 Absatz 3 VwVfG NRW sollte er verpflichtet werden, bei unvorhergesehenen Bauabläufen unverzüglich die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

2.3.3.3

Die schriftliche Zusicherung hat den Hinweis zu enthalten, dass allein das zuständige Finanzamt prüft, ob die Aufwendungen steuerrechtlich zu den Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7i, 10f und 11b EStG gehören oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten vorliegen. Eine verbindliche Auskunft über die zu erwartende Bemessungsgrundlage für die Steuervergünstigung kann nur das zuständige Finanzamt bei Vorliegen einer schriftlichen Zusicherung der Unteren Denkmalbehörde über den zu erwartenden Inhalt der Bescheinigung unter den allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzämter nach § 89 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Juli 2019 (BGBl. I S. 1066) geändert worden ist, geben. Voraussetzung hierfür ist eine Zusicherung nach dem diesem Runderlass als Anlage 3 beigefügten Muster 3.

2.3.3.4

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

2.3.3.5

Die Zusicherung erfolgt im Benehmen mit dem Amt für Denkmalpflege des Landschaftsverbandes, vergleiche Nummer 5.4.

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 Absatz 1 Satz 5 EStG sowie die Zurechnung dieser Aufwendungen, vergleiche Nummer 3.3 und Nummer 3.9.2, nimmt das Finanzamt vor.

3.2

Tatsächlich angefallene Aufwendungen

3.2.1

Nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. Dazu gehören die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer, Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte, nicht aber die eigene Arbeitsleistung der Denkmaleigentümerin oder des Denkmaleigentümers oder die Arbeitsleistung unentgeltlich Beschäftigter, weil ersparte Kosten steuerrechtlich nicht berücksichtigt werden können. Ebenfalls nicht bescheinigungsfähig ist der Wertverlust durch Entfernen von Altbausubstanz. Nicht entscheidend ist, ob die Aufwendungen nach DIN-Normen zu den Baukosten gehören. Die Kosten für Architektenleistungen sind bescheinigungsfähig, soweit sie einer begünstigten Maßnahme zuzurechnen sind. Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversiche-

rung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten.

3.2.2

Einbehaltene Sicherungsleistungen mindern die bescheinigungsfähigen Kosten nicht.

3.3

Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weitere Nebenkosten

3.3.1

Zu den begünstigten Aufwendungen gehören grundsätzlich auch die Gemeinkosten.

3.3.2

Werden bei in Eigenleistung durchgeführten Maßnahmen Nebenkosten wie zum Beispiel Aufwendungen für angeschaffte Werkzeuge oder Maschinen, Fahrtkosten und ähnliches geltend gemacht, hat die Bescheinigungsbehörde deren Erforderlichkeit dem Grunde nach zu bestätigen, jedoch nicht zu bescheinigen. Dem Finanzamt bleibt die Prüfung der Höhe der steuerbegünstigten Kosten vorbehalten. In diesen Fällen ist in der Spalte „Prüfvermerk“ der Rechnungsaufstellung, vergleiche das diesem Runderlass als Anlage 1 beigefügte Muster 1, Anlage zu Nummer 5, ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

3.3.3

In die Bescheinigung ist in diesem Fall folgender Zusatz aufzunehmen:

„Der Bauherr hat Maßnahmen in Eigenleistung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden über die bescheinigte Summe hinaus Nebenkosten beantragt, vergleiche die beigefügte Rechnungsaufstellung. Die Prüfung und Zurechnung dieser Kosten zu den gemäß §§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz begünstigten Aufwendungen obliegt dem Finanzamt.“

3.3.4

In Bauträgerfällen gehören zu den begünstigten Aufwendungen auch die sogenannten Funktionsträgergebühren, zum Beispiel Treuhandgebühren, Baubetreuungskosten, vergleiche im Einzelnen das Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I S. 546). Ebenso gehören dazu der Gewinnaufschlag des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer und weitere Anschaffungsnebenkosten. Diese Aufwendungen sind in einer von der Antragstellerin oder dem Antragsteller vorzulegenden Aufstellung, vergleiche das diesem Runderlass als Anlage 1 beigefügte Muster 1, Anlage zu Nummer 6, zu erfassen, die der Bescheinigung beizufügen ist. Die Entscheidung, ob diese Aufwendungen zum Beispiel den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder den sofort abziehbaren Werbungskosten zuzurechnen sind, obliegt den Finanzämtern.

3.3.5

Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer oder weitere Nebenkosten sind dementsprechend nicht zu bescheinigen. In die Bescheinigung ist stattdessen folgender Zusatz aufzunehmen:

„Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen die in der beigefügten Anlage aufgeführten Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Nebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG begünstigt, der nach den Feststellungen des Finanzamts zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

3.3.6

Zur hieraus folgenden Prüfverpflichtung des Finanzamts vergleiche Nummer 6.2.

3.4

Sinnvolle Umnutzung

3.4.1

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 erhalten werden, die Aufwendungen für die Umnutzung erforderlich, vergleiche Nummer 2.2.3, und die Umnutzung unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessen ist.

3.4.2

Das setzt 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 und
- f) die Denkmaleigenschaft nicht wesentlich berührt wird.

Das unbedingt notwendige Maß der nutzungsbedingten Eingriffe und der Ausnutzung des Baukörpers kann zum Beispiel anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt werden.

3.4.3

Führen solche Aufwendungen steuerrechtlich zu einem Neubau im bautechnischen Sinne, ist die Bescheinigung insoweit dennoch bindend für das Finanzamt, vergleiche Nummer 6.2.

3.4.4

Ein Neubau im bautechnischen Sinne liegt vor, wenn die eingefügten Neubauteile dem Gesamtgebäude das Gepräge geben. 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.

3.4.5

Werden Aufwendungen für die sinnvolle Umnutzung bescheinigt, so ist dies in der Bescheinigung entsprechend zu begründen, vergleiche Nummer 5.2.2.

3.5

Wiederherstellung

3.5.1

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.

3.5.2

Ist nur ein Teil eines Gebäudes ein unter Schutz stehendes Baudenkmal, zum Beispiel Fassaden, Decken, Dachreiter, Kellergewölbe, sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheini-

gungsfähig, die zur Erhaltung dieses Bauteils als Baudenkmal erforderlich sind. Sind diese Bauteile allein nicht wirtschaftlich nutzbar, kann der Umfang der bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch nicht unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung ausgeweitet werden.

3.5.3

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. 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

3.7.1

Wird ein Baudenkmal entkernt und dabei schützenswerte Substanz im Inneren des Gebäudes entfernt und durch neue Einbauten ersetzt, und ist der verbleibende Gebäuderest weiterhin ein Baudenkmal, können nur die Aufwendungen bescheinigt werden, die zur Erhaltung dieses Restes, zum Beispiel der Außenmauern, erforderlich waren. Von einer nicht begünstigten Entkernung ist auszugehen, wenn schützenswerte Substanz im Gebäudeinnern entfernt wird. Begrifflich setzt die Entkernung voraus, dass die ursprünglich vorhandenen Inneneinbauten für den Denkmalcharakter des Baudenkmals wesentlich waren und in ihrem vorhandenen Zustand eine dauerhafte Nutzung ermöglichen.

3.7.2

Die Aufwendungen für die Entkernung - Zerstörung der Denkmalsubstanz - und die neuen Inneneinbauten können regelmäßig nicht bescheinigt werden. Eine Ausnahme gilt bei Aufwendungen für die Inneneinbauten, die zur Erhaltung der noch denkmalwerten Außenmauern wesentlich waren, zum Beispiel auf statische Erfordernisse zurückgehende Decken und Wände.

3.8

Neue Gebäudeteile

3.8.1

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

3.8.2

Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine denkmalgemäße Nutzung objektiv und nicht nur nach den Bedürfnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist.

3.8.3

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

3.8.4

Ergibt sich nicht schon aus den tatsächlichen Gegebenheiten, zum Beispiel nicht zeitgemäßer Umfang der Wohn- oder Nutzfläche oder bauphysikalische Sensibilität eines Gebäudes, dass die Aufwendungen zur Erweiterung der Wohn- oder Nutzfläche unerlässlich sind, so kann die Erfor-

derlichkeit durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden.

3.8.5

Aufwendungen für Nutzungserweiterungen können nur bescheinigt werden, wenn dies entsprechend begründet wird, vergleiche Nummer 5.2.

3.8.6

Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel ein getrennt vom Baudenkmal errichtetes Gebäude, sind die Aufwendungen nicht nach §§ 7i, 10f oder 11b EStG begünstigt. Diese Prüfung der steuerrechtlichen Zuordnung der Aufwendungen obliegt dem Finanzamt.

3.9

Neue Stellplätze und Garagen

3.9.1

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

3.9.2

Auch in diesen Fällen kommt eine Vergünstigung für solche Aufwendungen nur in Betracht, wenn sie steuerrechtlich zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten des Baudenkmals gehören. Das prüft das Finanzamt.

3.9.3

Steht die Errichtung der Stellplätze oder Garagen mit einer nicht begünstigten Erweiterungsmaßnahme am Baudenkmal, zum Beispiel Schaffung zusätzlicher Wohnungen, im Zusammenhang, sind die Aufwendungen hierfür in keinem Fall begünstigt.

3.9.4

Nach den vorstehenden Grundsätzen sind auch Zahlungen zur Ablösung einer Stellplatzverpflichtung zu bescheinigen. Eine Vergünstigung kommt auch hier nur in Betracht, wenn die Aufwendungen steuerrechtlich zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten des Baudenkmals gehören. Das prüft das Finanzamt.

3.9.5

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.

3.9.6

Nummer 3.8.5 gilt entsprechend.

3.10

Nicht übliche Anlagen, Einrichtungen und bewegliche Einrichtungsgegenstände

3.10.1

Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, zum Beispiel Schwimmbecken innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Sauna, Bar, Kegelbahn, Alarmanlagen sowie offener Kamin oder Kachelofen, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, können nur bescheinigt werden, wenn die Anlagen und Einrichtungen zu den denkmalbegründenden Merkmalen zählen.

3.10.2

Nicht bescheinigungsfähig sind in der Regel Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände, zum Beispiel Ausstellungsvitrinen und Ähnliches, Lautsprecher und Rundfunkanlagen – zum Beispiel für Cafés, Gaststätten –, Möbel, Regale, Lampen, Spiegel, Gardinenleisten, Teppie-

che 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

3.11.1

Aufwendungen für Einbauschränke, Zierstücke, Wappen, Stuckierungen, Balustraden, Freitreppen, Befestigungen, Mauern usw. sind bescheinigungsfähig, sofern sie zum historischen Bestand des Gebäudes gehören.

3.11.2

Nicht begünstigt sind jedoch Aufwendungen für Außenanlagen, wie zum Beispiel Hofbefestigungen, Rasenanlagen, Blumen, Ziersträucher und Bäume, auch wenn diesen Außenanlagen Baudenkmalqualität zukommt. Etwas Anderes kommt nur in Betracht, wenn die Aufwendungen für die Anlagen zu den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder zum Erhaltungsaufwand des Gebäudes gehören. Diese Prüfung obliegt dem Finanzamt.

3.11.3

Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat in der Rechnungsaufstellung, vergleiche das diesem Runderlass als Anlage 1 beigelegte Muster 1, Anlage zu Nummer 5, kenntlich zu machen, in welcher Höhe Aufwendungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind, vergleiche Nummer 7.1. Die Untere Denkmalbehörde hat in der Rechnungsaufstellung zu vermerken, ob und inwieweit Aufwendungen für Außenanlagen in der bescheinigten Summe enthalten sind. Die Untere Denkmalbehörde soll Aufwendungen für Außenanlagen, die eindeutig nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum Erhaltungsaufwand des Gebäudes gehören, von vornherein nicht bescheinigen. Das Finanzamt prüft für die bescheinigten Aufwendungen für Außenanlagen, ob diese zu den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder zum Erhaltungsaufwand des Gebäudes gehören und damit nach §§ 7i, 10f, 11b EStG begünstigt sind.

3.11.4

§ 10g EStG bleibt unberührt.

3.11.5

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. Andere Erschließungskosten, wie zum Beispiel Straßenanliegerbeiträge, Beiträge für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, 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

Die Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt.

4

Gebäude, das allein kein Baudenkmal, aber Teil eines Denkmalbereichs ist (§ 7i Absatz 1 Satz 4, § 11b Absatz 1 Satz 2 EStG)

Aufwendungen für ein bestehendes Gebäude innerhalb eines Denkmalbereichs, das allein nicht nach §§ 3 oder 4 DSchG geschützt ist, können nur bescheinigt werden, wenn die baulichen Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des nach §§ 5,6 DSchG geschützten Denkmalbereichs erforderlich sind. Aufwendungen für Baumaßnahmen innerhalb des Gebäudes, zum Beispiel der Einbau eines Bades, können daher nicht bescheinigt werden, auch dann nicht, wenn sie einer sinnvollen Nutzung dienen. Nicht bescheinigungsfähig sind grundsätzlich auch Aufwendungen für Baumaßnahmen an der Rückseite des Gebäudes, wenn nur das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums geschützt ist. Aufwendungen, die der Erhaltung der das Erscheinungsbild tragenden historisch erhaltenswerten Bausubstanz dienen, sind bescheinigungsfähig. Aufwendungen für Baumaßnahmen an einem den Denkmalbereich störenden Gebäude sind dann bescheinigungsfähig, wenn mit den Baumaßnahmen denkmalschutzrechtliche Anforderungen erfüllt werden. Nicht bescheinigungsfähig sind Aufwendungen für Neubauten innerhalb des Denkmalbereichs.

5

Erstellung der Bescheinigung

5.1

Anerkannte Aufwendungen

5.1.1

Nach der Prüfung bescheinigt die Untere Denkmalbehörde 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 schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs erforderlich sind, und die in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde durchgeführt worden sind.

5.1.2

Die anerkannten Aufwendungen sind in dem von der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu erstellenden Verzeichnis der Rechnungen zu kennzeichnen, vergleiche das diesem Runderlass als Anlage 1 beigefügte Muster 1, Anlage zu Nummer 5.

5.2

Inhalt der Bescheinigung

5.2.1

Die Bescheinigung ist objektbezogen. Sie muss die genaue Bezeichnung des Baudenkmals oder des Teils des Denkmalbereichs sowie den Namen und die Adresse der Gebäudeeigentümerin oder des Gebäudeeigentümers oder Bauherrn und die auf sie oder ihn entfallenden Aufwendungen enthalten (vergleiche Nummer 7.1). Bei einer Vertreterin oder einem Vertreter ist deren oder dessen wirksame Vertretungsvollmacht zu prüfen, bevor die Bescheinigung für die Vertretene oder den Vertretenen ausgestellt wird.

5.2.2

Bei Umnutzungen, vergleiche Nummer 3.4, und Nutzungserweiterungen, vergleiche Nummer 3.8, ist der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu erläutern.

5.2.3

Betreffen Baumaßnahmen mehrere Einzelobjekte, für die jeweils selbständige Bescheinigungen auszustellen sind, zum Beispiel mehrere Eigentumswohnungen in einem Gesamtobjekt – vergleiche Nummer 1.1 –, oder für die eine Gesamtbescheinigung ausgestellt wird – vergleiche Nummer

1.2 –, 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. Andernfalls sind die Gesamtaufwendungen nach den folgenden Grundsätzen auf die Einzelobjekte aufzuteilen:

- a) Die das Gesamtgebäude, also das Gemeinschaftseigentum, zum Beispiel tragende Elemente, Fassade, Dach, Treppenhaus, betreffenden Kosten sind den eigenständigen Gebäudeteilen jeweils anteilig nach dem Verhältnis der Nutzflächen zuzuordnen.
- b) 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). Weichen die Ausstattungsmerkmale (zum Beispiel aufgrund von Sonderwünschen der Eigentümerinnen oder Eigentümer) voneinander ab oder betreffen Baumaßnahmen nur eine Wohnung, zum Beispiel im Falle eines Dachgeschossausbaus, ist eine direkte Zuordnung zum Einzelobjekt vorzunehmen.

5.2.4

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

5.2.5

Gesamtaufwendungen sind die dem Bauträger in Rechnung gestellten und an die Erwerberin oder den Erwerber weitergegebenen Kosten für Baumaßnahmen.

5.2.6

Bei mehrjährigen Baumaßnahmen ist Beginn und Ende der Baumaßnahmen in die Bescheinigung aufzunehmen.

5.2.7

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehört auch die in den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer. Soweit die Umsatzsteuer als Vorsteuer abzugsfähig ist, kann die Bescheinigung auf Begehren der Antragstellerin oder des Antragstellers auf die Nettorechnungsbeträge beschränkt werden. Schuldet der Bauherr die Umsatzsteuer aus den von ihm bezogenen Leistungen nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2338) geändert worden ist, kann die von ihm an das Finanzamt abgeführte Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen sind.

5.2.8

In die Bescheinigung ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Das Finanzamt 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 Absatz 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.“

5.2.9

Der Bescheinigung ist gemäß § 37 Absatz 6 VwVfG NRW eine Rechtsbehelfsbelehrung beizufügen.

5.3

Zuschüsse

5.3.1

In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden der Empfängerin oder dem Empfänger der Bescheinigung aus öffentlichen Mitteln gewährt hat. Für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständige Behörden in Nordrhein-Westfalen sind die jeweils örtlich zuständigen Gemeinden, Kreise, Landschaftsverbände und Bezirksregierungen.

5.3.2

Durch eine Nebenbestimmung und geeignete organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Bescheinigung entsprechend § 7i Absatz 2 Satz 2 EStG geändert werden kann, wenn solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt werden. Die steuerliche Festsetzungsfrist ist insoweit unbeachtlich. Die Untere Denkmalbehörde ist verpflichtet, dem zuständigen Finanzamt die Änderung der Bescheinigung gemäß § 4 MV mitzuteilen.

5.4

Benehmen des Landschaftsverbandes

Gemäß § 40 DSchG wird die Bescheinigung im Benehmen mit dem Landschaftsverband ausgestellt. Hierzu fertigt die Untere Denkmalbehörde ihren Entscheidungsentwurf und überlässt diesen dem Landschaftsverband. Sofern im Einzelfall erforderlich, sind die zu dessen Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Der Landschaftsverband bewertet die beabsichtigte Entscheidung aus seiner fachlichen Sicht unter Berücksichtigung des Abstimmungsergebnisses, vergleiche Nummer 2.3.0.3.

5.5

Datenschutz

Die für die Durchführung des Bescheinigungsverfahrens zuständigen Stellen haben die datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

6

Bindungswirkung der Bescheinigung

6.1

Prüfungsumfang der Unteren Denkmalbehörde

6.1.1

Bei der Bescheinigung handelt es sich um einen Verwaltungsakt gemäß § 35 Satz 1 VwVfG NRW in Form eines Grundlagenbescheids mit Bindungswirkung für steuerliche Folgebescheide gemäß § 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung. Die Bescheinigungen binden die Finanzämter im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Umfangs. 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 das Finanzamt vorbehalten sind.

6.1.2

Das Bescheinigungsverfahren umfasst deshalb die Prüfung,

a) ob das Gebäude oder, der Gebäudeteil nach den Vorschriften des DSchG ein geschütztes Baudenkmal oder Teil eines geschützten Denkmalbereichs ist,

b) ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang

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

bb) bei einem Gebäude innerhalb eines Denkmalbereichs zur Erhaltung des schützenswerten ä-

Bereitstellung des Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs

erforderlich waren,

c) ob die Arbeiten vor Beginn und in Gestalt ihrer Durchführung mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt waren,

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

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

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

6.1.3

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die bescheinigten Aufwendungen steuerlich nur berücksichtigt werden können, wenn das zuständige Finanzamt die ihm obliegende Prüfung der weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen durchgeführt hat, vergleiche Nummer 5.2.8.

6.1.4

Die Bescheinigung unterliegt weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Nachprüfung durch die Finanzämter und Finanzgerichte. Ist jedoch aus Sicht des Finanzamts offensichtlich, dass die Bescheinigung für Baumaßnahmen erteilt worden ist, bei denen die Voraussetzungen nicht vorliegen, hat das Finanzamt ein Remonstrationsrecht, das heißt, es kann die Untere Denkmalbehörde zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung bitten, zum Beispiel bei fehlendem Hinweis auf das Prüfungsrecht des Finanzamtes.

6.1.5

Lehnt die Untere Denkmalbehörde eine Aufhebung, beziehungsweise Änderung der erteilten Bescheinigung ab, so hat sie die hierfür maßgebenden Gründe dem Finanzamt mitzuteilen. Nimmt die Finanzverwaltung zu dieser ablehnenden Entscheidung erneut Stellung, entscheidet die Obere Denkmalbehörde.

6.1.6

Ist nach der Überprüfung die Bescheinigung teilweise oder vollständig zurückzunehmen, so ist die Befristung gemäß § 48 Absatz 4 VwVfG NRW zu beachten. Die Untere Denkmalbehörde ist verpflichtet, dem Finanzamt die Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung gemäß § 4 MV mitzuteilen.

6.2

Prüfungsumfang des Finanzamts

Die Finanzämter haben zu prüfen,

a) ob die vorgelegte Bescheinigung von der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Behörde ausgestellt worden ist,

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

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

d) ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder, bei eigengenutzten 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

und

f) in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Nebenkosten angefallen sind und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen, vergleiche hierzu Nummer 3.3.

7

Nachweis der entstandenen Aufwendungen

7.1

Rechnungsbelege

7.1.1

Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen sind von der Antragstellerin oder vom Antragsteller vollständig nach Gewerken geordnet, entsprechend dem diesem Runderlass in Anlage 1 beigefügten Mustervordruck, „Rechnungsaufstellung“, vergleiche Muster 1 - Anlage 1, Anlage zu Nummer 5 aufzulisten. Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. 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, vergleiche Nummer 3.11.

7.1.2

Der Antragstellerin oder dem Antragsteller lediglich elektronisch zugewandene Rechnungen können als Originalrechnungen nur berücksichtigt werden, wenn die Echtheit der Herkunft und die Unversehrtheit des Inhalts der Rechnungen durch die Vorlage weiterer Unterlagen, zum Beispiel Werkvertrag, Überweisungs- oder Zahlungsbeleg, nachgewiesen werden und die Lesbarkeit der Rechnungen und weiteren Unterlagen gewährleistet ist.

7.1.3

Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen.

7.1.4

Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Original-Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Original-Kalkulation verlangt werden. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

7.1.5

Die Untere Denkmalbehörde hat zu bescheinigen, ob die dem Bescheinigungsantrag zugrunde liegende Maßnahme durchgeführt wurde und die Kosten durch Vorlage der Originalrechnungen nachgewiesen wurden.

7.1.6

Die eingereichte Rechnungsaufstellung ist zugleich Bestandteil der Bescheinigung. Sie ist daher der Bescheinigung immer beizufügen. Die Untere Denkmalbehörde hat darauf die anerkannten Aufwendungen kenntlich zu machen.

7.2

Nachweis bei Durchführung durch Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer

7.2.1

Bei Bauherrinnen oder Bauherren, beziehungsweise Erwerberinnen oder Erwerbern, die einen

Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahmen zu einem Pauschalpreis beauftragt haben, und in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger oder Ähnliche sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Original-Kalkulation verlangt werden.

7.2.2

Ist die Vorlage der Schlussrechnungen wegen der Insolvenz des Bauträgers nicht möglich, kann die Bescheinigung nur erteilt werden, wenn die begünstigten Aufwendungen einzeln nach Gewerken durch ein von der Erwerberin oder vom Erwerber vorzulegendes Gutachten einer oder eines Bausachverständigen nachgewiesen werden und die Erwerberin oder der Erwerber die Insolvenz des Bauträgers glaubhaft macht. Der an den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Dies gilt analog, wenn eine Schlussrechnung für ein einzelnes Gewerk wegen Insolvenz des beauftragten Unternehmens nicht vorgelegt werden kann.

8

Schlussbestimmungen

8.1

Die Oberen Denkmalbehörden sollen die Unteren Denkmalbehörden beim Ausstellen von Steuerbescheinigungen beraten und im Rahmen ihrer Aufgabe nach dem Ordnungsbehördengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 1980 ([GV. NRW. S. 528](#)), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 741, ber. 2019 S. 23), geändert worden ist, beaufsichtigen.

8.2

Die Bezirksregierungen, die in Fällen einer Zuständigkeit gemäß § 21 Absatz 3 DSchG auch über die Bescheinigungsfähigkeit der Aufwendungen für Baumaßnahmen gemäß §§ 7i, 10f, 11 b EStG entscheiden, haben dafür Sorge zu tragen, dass die Untere Denkmalbehörde rechtzeitig und formalrechtlich einwandfrei in den Abstimmungsprozess einbezogen und damit in die Lage versetzt wird, die Bescheinigung entsprechend dieser Richtlinie auszustellen. Sie haben zusätzlich im Rahmen ihrer Beratungspflicht die Betroffenen auf das Abstimmungserfordernis vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde hinzuweisen.

8.3

Die in diesen Richtlinien angegebenen und erläuterten Beispiele sind Regelbeispiele, die Inhalt, Ziel und Zweck der Richtlinien erläutern sollen. Eine im Einzelfall abweichende Sachbehandlung durch die Untere Denkmalbehörde kann durch besondere denkmalbedingte Umstände gerechtfertigt sein. Ein Remonstrationsrecht steht dem Finanzamt in diesen Fällen nur zu, wenn solche besonderen Umstände im Einzelfall nicht vorliegen.

8.4

Ausnahmen von diesen Richtlinien bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Obere Denkmalbehörde.

8.5

Die Untere Denkmalbehörde unterrichtet die Obere Denkmalbehörde jährlich, jeweils zum 31. Dezember, über die Anzahl der ausgestellten Steuerbescheinigungen mit Beträgen bis zu 250 000 Euro und von mehr als 250 000 Euro, bei mehreren Eigentümerinnen oder Eigentümern jeweils

bezogen auf das gesamte Baudenkmal. Von Bescheinigungen über mehr als 250 000 Euro, bei mehreren Eigentümerinnen oder Eigentümern jeweils bezogen auf das gesamte Baudenkmal, übersendet die Untere Denkmalbehörde der Oberen Denkmalbehörde jeweils eine Durchschrift oder Ablichtung der ausgestellten Bescheinigung. In der Durchschrift oder Ablichtung sind Anschrift und Anrede nicht anzugeben oder unleserlich zu machen.

9

Gebührenpflicht

9.1

Die Bescheinigung ist gemäß § 29 Absatz 3 DSchG gebührenpflichtig. Die Gebühr ist, soweit die Gemeinde keine eigene Gebührenordnung nach § 2 Absatz 3 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23. August 1999, das zuletzt durch Gesetz vom 8. Dezember 2015 ([GV. NRW. S. 836](#)) geändert worden ist, erlassen hat, nach Tarifstelle 4a.2 - 2.1 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung vom 3. Juli 2001 ([GV. NRW. S. 262](#)), die zuletzt durch Verordnung vom 30. April 2019 ([GV. NRW. S. 216](#)), geändert worden ist, zu berechnen.

9.2

Die Gebühren gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

9.3

Die angefallenen Gebühren sind, sofern das Objekt zur Einkunftserzielung genutzt wird, als Werbungskosten beziehungsweise Betriebsausgaben abziehbar.

10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

10.1

Dieser Runderlass tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

10.2

Der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und des Finanzministeriums vom 4. Juli 2016 ([MBI. NRW. S. 623](#)) tritt gleichzeitig außer Kraft.

10.3

Dieser Runderlass tritt am 31. Dezember 2024 außer Kraft.

- [MBI. NRW. 2019 S. 449](#)

Anlagen

Anlage 1 (Anlage 1)

[URL zur Anlage \[Anlage 1\]](#)

Anlage 2 (Anlage 2)

[URL zur Anlage \[Anlage 2\]](#)

Anlage 3 (Anlage 3)

[URL zur Anlage \[Anlage 3\]](#)