



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 05.09.2019

# **Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und § 11a des Einkommensteuergesetzes Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und des Ministeriums der Finanzen**

---

## **Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und § 11a des Einkommensteuergesetzes**

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

Vom 5. September 2019

Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1122) geändert worden ist, im Folgenden EStG, sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzen eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde voraus. Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

## **Bescheinigungsverfahren**

### **1.1**

#### **Beantragung der Bescheinigung**

##### **1.1.1**

Die Bescheinigung muss schriftlich von den Eigentümern beziehungsweise einer oder einem wirksam Bevollmächtigten beantragt werden, vergleiche Muster 1 - Anlage 1. An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertretungsvollmacht vorliegt.

##### **1.1.2**

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

##### **1.1.3**

In Fällen von Baulträger- oder Erwerbermodellen und Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften kann stattdessen eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Teilobjekte ausgestellt werden, soweit die Antragstellerin oder der Antragsteller wirksam von den jeweiligen Erwerbern bevollmächtigt wurde. Ist eine Gesamtbescheinigung erteilt worden, dürfen für diese Erwerber keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden. Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vergleiche Nummer 5.

### **1.2**

#### **Umfang des Bescheinigungsverfahrens**

##### **1.2.1**

Das Bescheinigungsverfahren umfasst die Prüfung,

- a) ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist, vergleiche Nummer 2 und 4,
- b) ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 2 EStG durchgeführt worden sind, vergleiche Nummer 3,
- c) in welcher Höhe Aufwendungen für Maßnahmen, die die Voraussetzungen der Nummer 2 erfüllen, angefallen sind, vergleiche Nummer 5,
- d) inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden, vergleiche Nummer 6.

##### **1.2.2**

Die Bescheinigung unterliegt weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Nachprüfung durch das Finanzamt. Es handelt sich hierbei um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheides, an den das Finanzamt im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Umfangs gebunden ist, vergleiche § 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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. Ist jedoch für das Finanzamt offensichtlich, dass die Bescheinigung für Maßnahmen erteilt worden ist, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, hat das Finanzamt ein Remonstrationsrecht, das heißt, es kann die Gemeindebehörde zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung innerhalb der Jahresfrist gemäß § 48 Absatz 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. November 1999 ([GV. NRW. 1999 S. 602](#)), das zuletzt durch Gesetz vom 17. Mai 2018 ([GV. NRW. S. 244](#)) geändert worden ist, im

Folgenden VwVfG NRW, nach Maßgabe des § 48 Absatz 1 VwVfG NRW bitten. Die Gemeindebehörde ist verpflichtet, dem Finanzamt die Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung mitzuteilen, vergleiche § 4 der Mitteilungsverordnung, im Folgenden MV, vom 7. September 1993 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2848) geändert worden ist.

#### 1.2.3

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden, vorliegen, vergleiche Nummer 7.

#### 1.2.4

Um der Eigentümerin oder dem Eigentümer frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann die Gemeindebehörde bereits im Rahmen des Abschlusses der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung, beziehungsweise der Anordnung der Maßnahmen gemäß § 177 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), im Folgenden BauGB, eine schriftliche Zusicherung nach § 38 VwVfG NRW über die zu erwartende Bescheinigung geben. Die dabei zugrunde gelegten Voraussetzungen sind eindeutig darzustellen.

#### 1.2.5

Die schriftliche Zusicherung hat den Hinweis zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a EStG oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten vorliegen. Die Zusicherung ist keine Bescheinigung im Sinne des § 7h Absatz 2 EStG. Sie ist nicht zur Vorlage geeignet, um die erhöhten Absetzungen in Anspruch zu nehmen.

#### 1.2.6

Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Bemessungsgrundlage der Steuervergünstigung kann nur das zuständige Finanzamt bei Vorliegen einer schriftlichen Zusicherung der Gemeindebehörde unter den allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch das Finanzamt nach § 89 der Abgabenordnung geben. Voraussetzung hierfür ist eine Zusicherung nach dem als Anlage 3 beigefügten Muster 3.

## 2

### **Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich**

#### 2.1

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

#### 2.2

Sanierungsgebiete werden durch Beschluss der Gemeinde in der Form einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt.

#### 2.3

Städtebauliche Entwicklungsbereiche können nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. Mai 1993 durch gemeindliche Satzung nach §§ 6 und 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch oder nach dem 30. April 1993 durch gemeindliche Satzung nach § 165 BauGB förmlich festgelegt worden sein.

### 3

#### **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 1 EStG oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 2 EStG**

Die Gemeinde hat zu bescheinigen, dass

- a) Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, vergleiche Nummer 3.1, oder
- b) Maßnahmen, zu deren Durchführung sich die Eigentümerin oder der Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat und die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, vergleiche Nummer 3.2, durchgeführt worden sind und die Maßnahmen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung nach § 136 BauGB oder Entwicklung nach § 165 BauGB entsprechen.

#### **3.1**

#### **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (§ 7h Absatz 1 Satz 1 EStG)**

##### **3.1.1**

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

##### **3.1.2**

Bescheinigungsfähig sind auch Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die auf Grund einer vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen, schriftlich festgehaltenen Vereinbarung zwischen der Eigentümerin oder dem Eigentümer und der Gemeinde durchgeführt worden sind. Bei der Vereinbarung kann sich die Gemeinde der Antragsunterlagen zur Genehmigung nach § 144 Absatz 1 BauGB bedienen. Die fehlende Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach § 145 BauGB ersetzt werden.

##### **3.1.1**

#### **Modernisierung**

##### **3.1.1.1**

Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Absatz 2 BauGB insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Obergrenze für bauliche Anforderungen bilden die Ziele und Zwecke der Sanierung, vergleiche § 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 BauGB, oder Entwicklung, vergleiche § 165 Absatz 3 BauGB, die Vorschriften der Landesbauordnung 2018 in der Fassung vom 21. Juli 2018, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 ([GV. NRW. S. 193](#)), und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Mindestanforderungen an die Bauausführung und die Gebäudeausstattung.

##### **3.1.1.2**

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

##### **3.1.1.3**

Den Maßstab für den bescheinigungsfähigen erforderlichen Umfang der Modernisierung bilden

die von der Gemeinde der Gesamtmaßnahme zugrunde gelegten Ziele und Zwecke der Sanierung oder Entwicklung, zum Beispiel die Sicherung und Stärkung der vorhandenen Wohnfunktion in einem Stadtgebiet durch Erhaltung von preiswertem Wohnraum oder durch notwendige Ergänzung vorhandener Wohnungen, soweit dies aus anderen Gründen nicht ausgeschlossen werden muss.

#### 3.1.1.4

Liegt infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen der Gebrauchswert des Gebäudes weit über diesen Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung, können die Maßnahmen in der Regel nicht gänzlich, sondern nur insoweit bescheinigt werden, als dass sie der Verpflichtung gegenüber der Gemeinde entsprechen, zum Beispiel so genannte Luxusmodernisierungen von Wohnungen. Für Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur oder Gewerbestruktur führen, ist die Bescheinigung insgesamt zu versagen.

### 3.1.2

#### **Instandsetzung**

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel im Sinne des § 177 Absatz 3 BauGB liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes, zum Beispiel durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter, insbesondere

- a) die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- b) das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- c) das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dafür ist nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, im Folgenden DSchG, vom 11. März 1980, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 ([GV. NRW. S. 934](#)) geändert worden ist, handelt.

Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, die auf die Wiederherstellung des baulichen Zustandes gerichtet sind, der ursprünglich vorhanden war, vergleiche aber Nummer 3.3. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt. **3.2**

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

##### 3.2.1

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

##### 3.2.2

In Betracht kommen Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes objektiv und nicht nur nach den Bedürfnissen der oder des Berechtigten notwendig sind. Zu solchen Maßnahmen zählen zum Beispiel

- a) der Erhalt und die Erneuerung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, das für die Raumbildung

eines Straßenzuges oder Marktplatzes von besonderer Bedeutung ist,

b) die Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes – zum Beispiel im Rahmen einer Konversion – oder Gebäudeteils, zum Beispiel im Erd- oder Dachgeschoss, zum Beispiel wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist oder wenn das Gebäude nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung nach § 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 BauGB oder Entwicklung nach § 165 BauGB eine andere Funktion erhalten soll,

c) Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderungen für Modernisierung im Sinne des § 177 BauGB hinaus, vergleiche Nummer 3.1.1. Dazu gehört jedoch zum Beispiel nicht der Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar oder ähnlichem.

### 3.2.3

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.

### 3.2.4

Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung gemäß § 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 BauGB oder Entwicklung gemäß § 165 BauGB objektiv und nicht nur nach den Bedürfnissen der Berechtigten ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.

### 3.2.5

Ergibt sich nicht schon aus den tatsächlichen Gegebenheiten, zum Beispiel nicht zeitgemäßer Umfang der Nutzfläche oder bauphysikalische Sensibilität eines Gebäudes, dass die Aufwendungen zur Erweiterung der Wohn- oder Nutzfläche beziehungsweise zur sinnvollen Umnutzung unerlässlich sind, so kann die Erforderlichkeit durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgewiesen werden.

### 3.2.6

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

### 3.2.7

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

### 3.2.8

Die Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt.

### 3.2.9

Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, zu deren Durchführung sich die Eigentümerin oder

der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, zum Zeitpunkt der Verpflichtung vergleiche auch Nummer 4.

### **3.3**

#### **Wiedererrichtung eines Gebäudes**

##### **3.3.1**

Der Abbau und die anschließende Wiedererrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile (zum Beispiel Teile der Fachwerktragkonstruktion und Dachdeckung) ist nur dann eine bescheinigungsfähige Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 177 Bau-GB in Verbindung mit § 7h Absatz 1 Satz 2 EStG, wenn diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist.

##### **3.3.2**

Die Kosten der Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss oder des Wiederaufbaus eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils, zum Beispiel in einer Baulücke sind keine bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7h EStG.

### **4**

#### **Festlegung des Sanierungsgebiets oder städtebaulichen Entwicklungsbereichs und Modernisierungs- oder Instandsetzungsverpflichtung vor Beginn der Baumaßnahme**

##### **4.1**

Vor Beginn der Baumaßnahme muss

a) das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich förmlich festgelegt sein und

b) das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen oder die Vereinbarung abgeschlossen worden sein, vergleiche Nummer 3.1.

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor Erfüllung dieser Voraussetzungen durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus.

##### **4.2**

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

##### **4.3**

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

##### **4.4**

Die Gemeindebehörde hat bereits bei Anordnung des Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots oder im Rahmen der Vereinbarung, vergleiche Nummer 3.1 hinzuweisen auf

a) die Bedeutung für die Erteilung einer Bescheinigung und

b) das eigenständige Prüfungsrecht des Finanzamts, vergleiche Nummer 7.

### **5**

#### **Höhe der zu bescheinigenden Aufwendungen**

##### **5.1**

Die Gemeinde hat nur tatsächlich angefallene Aufwendungen zu bescheinigen. Dazu gehört nicht die eigene Arbeitsleistung der Eigentümerin oder des Eigentümers oder die Arbeitsleistung unentgeltlich Beschäftigter. Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören aber die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer, Material und Betriebskosten sowie Aufwendungen für Arbeitsgeräte. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme. Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten. Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.

## 5.2

### **Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weitere Nebenkosten**

#### 5.2.1

Zu den begünstigten Aufwendungen gehören grundsätzlich auch die Gemeinkosten.

#### 5.2.2

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 Muster 1 - Anlage 1, Anlage zu Nummer 4, ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

#### 5.2.3

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 Rechnungsaufstellung. Die Prüfung und Zurechnung dieser Kosten zu den gemäß §§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz begünstigten Aufwendungen obliegt dem Finanzamt.“

#### 5.2.4

In Bauträgerfällen gehören zu den begünstigten Aufwendungen außerdem die sogenannten Funktionsträgergebühren, zum Beispiel Kosten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers oder von Beauftragten im Sinne der §§ 157 und 167 BauGB, Baubetreuungskosten, vergleiche im Einzelnen das Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 20. Oktober 2003 (BStBl. I S. 546), der Gewinnaufschlag des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Sie sind in einer von der Antragstellerin oder dem Antragsteller vorzulegenden Aufstellung, vergleiche Muster 1 - Anlage 1, Anlage zu Nummer 5, 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 dem Finanzamt.

#### 5.2.5

Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer oder weitere Nebenkosten sind dementsprechend nicht zu bescheinigen. Stattdessen ist der Bescheinigung die unter Nummer 5.2.4 genannte, von der Antragstellerin oder dem Antragsteller vorzulegende Aufstellung dieser Kosten nachrichtlich beizufügen. In die Bescheinigung ist folgender Zusatz aufzunehmen:

„Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Nebenkosten, ver-



gleiche die beigelegte Anlage „Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weiterer Nebenkosten“. Davon ist jedoch nur der Anteil gemäß §§ 7h, 10f, 11a EStG begünstigt, der nach den Feststellungen des Finanzamts zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

### 5.3

Zur hieraus folgenden Prüfverpflichtung des Finanzamts vergleiche Nummer 7.

## 6

### Nachweis der Aufwendungen

#### 6.1

Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen sind von der Antragstellerin oder dem Antragsteller vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck, Muster 1 - Anlage 1, Anlage zu Nummer 4, aufzulisten. Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. Außerdem muss daraus hervorgehen, welche der Rechnungen und in welcher Höhe Aufwendungen aus zusammengefassten Rechnungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind. Der Antragstellerin oder dem Antragsteller nur elektronisch zugegangene 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.

#### 6.2

Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Original-Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigelegt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Original-Kalkulation verlangt werden.

#### 6.3

Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

#### 6.4

Bei Bauherrinnen oder Bauherren, beziehungsweise Erwerberinnen oder Erwerbern, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahmen 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.

#### 6.5

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 sie oder er 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.

## **7**

### **Inhalt der Bescheinigung**

#### **7.1**

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

#### **7.2**

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

#### **7.3**

Betreffen Baumaßnahmen mehrere Sanierungs- oder Entwicklungsobjekte, 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, 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 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.

#### **7.4**

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

#### **7.5**

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

#### **7.6**

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

#### **7.7**

Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat in der Rechnungsaufstellung, vergleiche Muster 1 - Anlage 1, Anlage zu Nummer 4, kenntlich zu machen, in welcher Höhe Aufwendungen auf Außenanlagen entfallen und welcher Art diese Außenanlagen sind, vergleiche Nummer 6. Die Gemeindebehörde hat in der Rechnungsaufstellung zu vermerken, ob und inwieweit Aufwendungen

für Außenanlagen in der bescheinigten Summe enthalten sind. Die Gemeindebehörde 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 §§ 7h, 10f, 11a EStG begünstigt sind. § 10g EStG bleibt unberührt.

#### 7.8

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehört auch die in den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer. 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 Umsatzsteuergesetz geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

#### 7.9

Soweit die Umsatzsteuer als Vorsteuer abzugsfähig ist, kann die Bescheinigung auf Begehren der Antragstellerin oder des Antragstellers auf die Nettorechnungsbeträge beschränkt werden.

### 8

#### **Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

##### 8.1

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

##### 8.2

Durch geeignete organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Bescheinigung entsprechend § 7h Absatz 2 Satz 2 EStG (eigenständige Korrekturvorschrift) geändert werden kann, wenn solche Zuschüsse nach dem Ausstellen der Bescheinigung gewährt werden, vergleiche § 4 MV. Die steuerliche Festsetzungsfrist ist insoweit unbeachtlich. Die Bescheinigungsbehörde ist gemäß § 4 MV verpflichtet, dem zuständigen Finanzamt die Änderung der Bescheinigung mitzuteilen.

### 9

#### **Prüfungsrecht des Finanzamts**

##### 9.1

Die Bindungswirkung der ausgestellten Bescheinigung erstreckt sich nicht auf folgende Punkte, die einer abschließenden Prüfung durch das Finanzamt vorbehalten sind:

##### 9.2

Das Finanzamt hat zu prüfen,

- a) ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Gemeindebehörde ausgestellt worden ist,
- b) ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich dem Gebäude zuzuordnen sind,
- c) ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten an einem bereits bestehen-

den Gebäude oder den nach § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,  
d) ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,  
e) ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können,  
f) in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können und  
g) in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten angefallen sind, vergleiche hierzu Nummer 5, und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen.

### 9.3

In die Bescheinigung ist daher 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 § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.“

### 9.4

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

## 10

### Schlussbestimmungen

#### 10.1

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 zuständige Behörde im Rahmen der §§ 7h, 10f, 11a EStG kann durch besondere Umstände des Einzelfalls gerechtfertigt sein. Ein Remonstrationsrecht steht dem Finanzamt in diesen Fällen nur zu, wenn solche besonderen Umstände im Einzelfall nicht vorliegen.

#### 10.2

Ausnahmen von diesen Richtlinien bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die zuständige Aufsichtsbehörde.

## 11

### Inkrafttreten, Außerkrafttreten

#### 11.1

Dieser Runderlass tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft. Der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr und des Finanzministeriums vom 27. Juni 2016 ([MBI. NRW. 2016 S. 644](#)) tritt gleichzeitig außer Kraft.

11.2

Dieser Runderlass tritt am 31. Dezember 2025 außer Kraft.

[MBI. NRW. 2019 S. 474](#), geändert durch Runderlass vom 10. Dezember 2024 ([MBI. NRW. 2024 S. 1265](#)).

# Anlagen

---

## **Anlage 1 (Anlage 1)**

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

## **Anlage 2 (Anlage 2)**

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