

# **Richtlinien**

## **des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommenssteuergesetzes (Bescheinigungsrichtlinien) Vom 30. November 1992**

Die Bescheinigungsrichtlinien sind zwischen dem Staatsministerium des Innern und dem Staatsministerium der Finanzen abgestimmt.

Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen nach §§ 7 i und 10 f Abs. 1 des Einkommenssteuergesetzes (im weiteren EStG) sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen nach § 10 f Abs. 2 und 11 b EStG setzen voraus, dass der Steuerpflichtige durch eine Bescheinigung des jeweils zuständigen Regierungspräsidiums (Bewilligungsbehörde) nachweist, dass die vorgenommenen Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und in Einklang mit der denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung durchgeführt worden sind.

### **1 Voraussetzungen einer Bescheinigung nach §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG**

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

- 1.1 Das Gebäude oder der Gebäudeteil muss nach den Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (im weiteren SächsDSchG) ein Baudenkmal oder Teil eines Denkmalschutzgebietes sein.

Als Baudenkmal im Sinne dieser Richtlinien gelten bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), die selbst Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 des SächsDSchG sind. Als Teil eines Denkmalschutzgebietes im Sinne dieser Richtlinien gelten auch solche baulichen Anlagen, die selbst nicht Kulturdenkmal im Sinne § 2 Abs. 1 SächsDSchG sind, jedoch gemäß § 21 SächsDSchG als Denkmalschutzgebiet besonders geschützt sind.

Baudenkmale nach § 2 Abs. 1 und § 21 SächsDSchG müssen bereits vor Beginn der Bauarbeiten den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzes in der näheren Ausgestaltung durch das Sächsische Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Ein Baudenkmal ist gemäß § 2 Abs. 1, §§ 11 und 12 SächsDSchG geschützt, ohne dass es eines besonderen Verwaltungsakts bedarf.

Ein Denkmalschutzgebiet entsteht erst mit Erlass der Unterschutzstellungssatzung durch die Gemeinde und der Genehmigung der Satzung durch die höhere Denkmalschutzbehörde.

Entfällt die öffentlich-rechtliche Bindung durch die Denkmalschutzvorschriften für das Baudenkmal oder den Teil eines Denkmalschutzgebietes innerhalb des zehnjährigen Begünstigungszeitraumes der §§ 7 i und 10 f EStG, ist das dem zuständigen Finanzamt durch die Behörde mitzuteilen, die die Denkmaleigenschaft aufhebt.

- 1.2 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 des Denkmalschutzgebietes, die keinen eigenen Denkmalwert haben, müssen die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalschutzgebietes erforderlich sein. Gebäude in der

engeren Umgebung eines Baudenkmals, die keinen eigenen Denkmalwert haben, jedoch außerhalb eines Denkmalschutzgebietes liegen, erfüllen diese Voraussetzungen nicht.

- 1.2.1 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.

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. Auch die Tatsache, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt werden musste, 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. 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 ist, zum Beispiel Whirlpool, Sauna, Schwimmbad.

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

- 1.2.2 Das Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“ erweitert den Umfang der bescheinigungsfähigen Kosten. Das Merkmal ist erfüllt, wenn die Aufwendungen die Denkmaleigenschaft nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen und erforderlich sind, um eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Baudenkmals zu erhalten, wieder herzustellen oder zu ermöglichen, und geeignet erscheinen, die Erhaltung des Baudenkmals auf Dauer sicherzustellen. Zur sinnvollen Nutzung gehören deshalb Maßnahmen zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. Dazu können im Einzelfall je nach Art der Nutzung Aufwendungen für eine Heizungsanlage, Toiletten, Badezimmer, Aufzugsanlage, sofern eine solche erforderlich ist, zählen, in der Regel nicht hingegen Aufwendungen für Einbaumöbel, für den Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist (vgl. Nummer 2.10).

Zum Merkmal der „Erforderlichkeit“ gelten die Ausführungen unter 1.2.1 entsprechend. Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbare wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu optimieren. Hierzu zwei Beispiele:

- Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist ohne Umgestaltung nutzbar, trägt sich aber bei dieser Nutzung wirtschaftlich nicht. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn Grundsteuer nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz erlassen wird. In diesem Fall sind die Aufwendungen bescheinigungsfähig, die erforderlich sind, um das Gebäude so umzugestalten, dass es wirtschaftlich nutzbar ist, wenn die Umgestaltung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht vertretbar ist.
- Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohne Umgestaltung nutzbar. Eine Umgestaltung in sechs Wohnungen ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zwar vertretbar. In diesem Fall sind die Aufwendungen zu dieser Umgestaltung des Gebäudes jedoch nicht zur sinnvollen Nutzung erforderlich im Sinne der §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG.

Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Eigentümers beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden. Hierzu gehört

beispielsweise in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung. Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz und sind diese Gebäudeteile selbständig nicht nutzungsfähig (zum Beispiel Fassade, Dachreiter), können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

1.3 Die Baumaßnahmen müssen vor Beginn ihrer Ausführungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und den Landesoberbehörden für den Denkmalschutz abgestimmt worden sein. Die Abstimmung muss innerhalb eines denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Innerhalb dieses Verfahrens werden einvernehmlich mit den Landesoberbehörden für den Denkmalschutz diejenigen Baumaßnahmen festgestellt, die mit dem Denkmalcharakter des Gebäudes gemäß §§ 2 und 21 SächsDSchG in Einklang stehen und somit die alleinige Grundlage für die Bescheinigung nach EStG bilden.

1.3.1 Ist eine vorherige Abstimmung innerhalb des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens nicht erfolgt, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor, auch wenn die Denkmaleigenschaft nach Abschluss der Baumaßnahmen noch vorhanden ist. Die fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung oder einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Wird erst im Verlauf der Baumaßnahmen erkennbar, dass ein Baudenkmal vorliegt, können die Aufwendungen bescheinigt werden, die Baumaßnahmen betreffen, die vor ihrem Beginn im Rahmen eines denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Denkmalschutzbehörde und den Landesoberbehörden für den Denkmalschutz abgestimmt worden sind. Nummer 1.1 gilt entsprechend.

1.3.2 Es ist empfehlenswert, den Bauherrn darauf hinzuweisen, dass für die steuerlichen Vergünstigungen nach §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG neben der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung weitere Voraussetzungen bestehen, die durch die Finanzbehörden geprüft und entschieden werden, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und ihre Zugehörigkeit zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nichtabziehbaren Kosten.

Um die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahmen entsprechend der Abstimmung innerhalb des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder des Baugenehmigungsverfahrens und die Abwicklung des Bescheinigungsverfahrens zu erleichtern, empfiehlt es sich, bei der schriftlichen Abstimmung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf die vorgelegten Unterlagen Bezug zu nehmen, darauf hinzuweisen, dass nur die abgestimmten und genehmigten Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, und dass jede Änderung einer erneuten vorherigen Abstimmung und Genehmigung bedarf sowie zu bestimmen, dass bei der Endabrechnung der Maßnahme die zu bescheinigenden Kosten nach Gewerken aufzulisten und die Belege einschließlich der Originalrechnungen der Unternehmer vorzulegen sind.

1.3.3 Um dem Bauherrn frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kommt die schriftliche Zusicherung nach § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in Betracht. Der Bauherr hat die Tatbestände, für die er die Bescheinigung begehrt, genau anzugeben, beispielsweise nach Gewerken oder Bauteilen. Unter Hinweis auf § 38 Abs. 3 VwVfG sollte der Bauherr verpflichtet werden, bei unvorhergesehenen Bauabläufen unverzüglich die Bescheinigungsbehörde zu benachrichtigen.

Der Bauherr sollte im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens auf die Möglichkeit der schriftlichen Zusicherung hingewiesen werden, um frühzeitig eine bindende Abgrenzung der

bescheinigungsfähigen Aufwendungen zu erreichen.

Die schriftliche Zusicherung sollte den Hinweis an den Bauherrn enthalten, dass allein das zuständige Finanzamt prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG 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 Bescheinigungsbehörde über den zu erwartenden Inhalt der Bescheinigung unter den allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzämter geben.

## 2 Bescheinigungsfähigkeit einzelner Aufwendungen

- 2.1 Die steuerrechtliche Abgrenzung nach Herstellungskosten, Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwand sowie nach begünstigten Anschaffungskosten unter dem zeitlichen Gesichtspunkt des Abschlusses eines obligatorischen Erwerbsvertrages oder eines gleichstehenden Rechtsakts im Sinne des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG sowie die Zurechnung dieser Aufwendungen (vgl. Nummer 2.3 und 2.9) nimmt das Finanzamt vor.
- 2.2 Nur tatsächlich angefallene, Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. Dazu gehört nicht der Wertansatz für die eigene Arbeitsleistung des Denkmaleigentümers oder für unentgeltlich Beschäftigte, 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. Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten.
- 2.3 Sind die Aufwendungen im Rahmen eines Sanierungs- oder vergleichbaren Modells entstanden, gehören grundsätzlich auch die sogenannten Funktionsträgergebühren (zum Beispiel Treuhandgebühren, Baubetreuungskosten, im einzelnen BMF-Schreiben vom 31. August 1990 – BStBl. I S. 366 und die entsprechenden Erlasse der Länder) zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen, soweit sie einer begünstigten Baumaßnahme zuzurechnen sind. Die Entscheidung über die Zurechnung der Gebühren zu den, einzelnen Kostenarten obliegt den Finanzbehörden. In diesen Fällen sollte folgender Zusatz in die Bescheinigung aufgenommen werden:

”Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Funktionsträgergebühren. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden (Abschnitt 160 Abs. 3 Nr. 2 Einkommensteuer-Richtlinien, BMF-Schreiben vom 31. August 1990 Teilziffer 3.2.2 – BStBl. I S. 366) zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigte Baumaßnahmen entfallen.”

- 2.4 Aufwendungen für die sinnvolle Umsetzung eines nicht mehr als solches genutzten ehemaligen Fabrikgebäudes oder landwirtschaftlichen Gebäudes oder eines sonstigen Gebäudes sind in der Regel bescheinigungsfähig, wenn die historische Substanz und die denkmalbegründenden Eigenschaften erhalten werden, wenn die Aufwendungen für die Umnutzung erforderlich sind und wenn, diese Umnutzung mit dem Denkmalcharakter vereinbar ist.

Das setzt voraus, dass

- die vorhandene statische Konstruktion erhalten bleibt, zum Beispiel das tragende Mauerwerk, die Ständer und Balkenlagen;
- die nutzungsbedingten Einbauten in leicht reversibler Ausführung gemacht, 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;

- die nutzungsbedingten Eingriffe in das Baudenkmal keiner denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, zum Beispiel Heizungsanlagen, unter Ausnutzung von baurechtlichen Ausnahmen und Befreiungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden;
- die neue Nutzung sinnvoll ist, das heißt die Ausnutzung des Baukörpers, der Räume und Flächen sind der Denkmaleigenschaft des Gebäudes untergeordnet;
- die Denkmaleigenschaft nicht wesentlich berührt wird.

2.5 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, weitestgehend erhalten sind und bleiben.

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

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.

- 2.6 Die Aufwendungen für den Wiederaufbau eines verlorengegangenen oder beseitigten Baudenkmal sind nicht bescheinigungsfähig.
- 2.7 Wird ein Baudenkmal entkernt und dabei schützenswerte Substanz im Innern 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. 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 Außenmauern (Denkmalrest mit Baudenkmalqualität) wesentlich waren, zum Beispiel auf statische Erfordernisse zurückgehende Decken und Wände.
- 2.8 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 denkmalgemäße Nutzung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen des Berechtigten ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche.
- 2.9 Aufwendungen für die Errichtung neuer Stellplätze und Garagen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen an einem Baudenkmal sind nicht bescheinigungsfähig, es sei denn, die Errichtung eines Stellplatzes oder einer Garage ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Baudenkmal nicht vertretbar und aus baurechtlichen Gründen für die beabsichtigte sinnvolle Nutzung unerlässlich und zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Baudenkmal erforderlich. Auch in diesen Fällen kommt eine Vergünstigung für solche Aufwendungen nur in Betracht, wenn sie steuerrechtlich zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten des Baudenkmal gehören. Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Baudenkmal errichtete Tiefgarage, sind die Aufwendungen grundsätzlich nicht nach §§ 7 i und 10 f EStG begünstigt. T.z. 2.8 bleibt unberührt. Diese Prüfung der steuerrechtlichen Zuordnung der Aufwendungen obliegt den Finanzbehörden.

Entsprechendes gilt für Zahlungen zur Ablösung einer Stellplatzverpflichtung.

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 Baudenkmal erforderlich sind.

- 2.10 Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, können nur bescheinigt werden, wenn die Anlagen und Einrichtungen zu den denkmalbegründenden Merkmalen zählen. Dazu gehören nicht Schwimmbekken innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Sauna, Bar, Kegelbahn, Alarmanlagen sowie offener Kamin oder Kachelofen, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist. Nicht bescheinigungsfähig sind Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände, zum Beispiel Ausstellungsvitrinen und ähnliches, Lautsprecher und Rundfunkanlagen (zum Beispiel für Cafes, Gaststätten usw.), Möbel, Regale, Lampen, Lichtleisten, Spiegel, Gardinenleisten, Teppiche und Teppichböden – sofern sie nicht auf den Rohfußboden verlegt oder aufgeklebt sind –, Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind, Einbaumöbel.
- 2.11 Aufwendungen für Zierstücke, Wappen, Stuckierungen, Balustraden, Freitreppen, Befestigungen, Mauern usw. sind bescheinigungsfähig, sofern sie zum historischen Bestand des Gebäudes gehören.

Nicht begünstigt sind jedoch Aufwendungen für Außenanlagen, wie zum Beispiel Hofbefestigungen, Rasenanlagen, Blumen, Ziersträucher und Bäume, auch wenn diesen Außenanlagen Kulturdenkmalqualität 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 den Finanzbehörden.

Erschließungskosten, wie zum Beispiel Aufwendungen für den Anschluss des Gebäudes an das Stromversorgungsnetz, das Gasnetz, die Wasser- und Warmwasserversorgung und die Abwasserleitungen gehören zu den im Grundsatz begünstigten Herstellungskosten des Gebäudes. Andere Erschließungskosten, wie zum Beispiel Straßenanliegerbeiträge im Sinne der §§ 127 bis 135 BauGB, Beiträge für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach den Kommunalabgabegesetzen, Kanal- oder Sielbaubeiträge gehören zu den nicht begünstigten nachträglichen Anschaffungskosten des Grund und Bodens.

- 2.12 Die Aufwendungen für die Translozierung eines Baudenkmal können nur bescheinigt werden, wenn die Eigenschaft als Baudenkmal auch nach der Translozierung erhalten bleibt.
- 3 Gebäude, das allein kein Baudenkmal, aber Teil eines Denkmalschutzgebietes nach § 21 SächsDSchG ist (§ 7 i Abs. 1 Satz 4 und § 11 b Satz 2 EStG)**

Aufwendungen für bestehende Gebäude, die keinen eigenen Denkmalwert haben, aber als Denkmalschutzgebiet gemäß § 21 SächsDSchG geschützt sind, können nur bescheinigt werden, wenn bauliche Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalschutzgebietes erforderlich sind. Ist nur der öffentliche Straßenraum als Erscheinungsbild geschützt, können Aufwendungen für Baumaßnahmen an der Rückseite oder innerhalb der Gebäude, zum Beispiel der Einbau eines Bades, nicht bescheinigt werden, auch dann nicht, wenn sie einer sinnvollen Nutzung dienen. Ebenfalls nicht bescheinigungsfähig sind Aufwendungen für Neubauten innerhalb des Denkmalschutzgebietes nach § 21 SächsDSchG. Aufwendungen für Baumaßnahmen an einem das Denkmalschutzgebiet störendem Gebäude sind dann bescheinigungsfähig, wenn dieses Gebäude denkmalschutzrechtlichen Auflagen unterliegt und solche Auflagen durch die Baumaßnahme erfüllt werden.

## 4 Ausstellung der Bescheinigung

- 4.1 Nach Prüfung bescheinigt die zuständige Behörde den Gesamtbetrag der Aufwendungen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich wurden oder die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalschutzgebietes erforderlich waren.

Die anerkannten Aufwendungen sind in dem vom Antragsteller zu erstellenden Verzeichnis der Rechnungen zu kennzeichnen.

- 4.2 Die Bescheinigung ist objektbezogen. Sie muss die genaue Bezeichnung des Baudenkmals oder des Teils des Denkmalschutzgebietes nach § 21 SächsDSchG sowie den Namen und die Adresse des Gebäudeeigentümers oder Bauherrn und die auf ihn entfallenden Aufwendungen enthalten. Bei einem Vertreter ist dessen Vertretungsbefugnis zu prüfen, bevor die Bescheinigung für den Vertretenen ausgestellt wird.
- 4.3 In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden dem Empfänger der Bescheinigung aus öffentlichen Mitteln gewährt hat. Durch geeignete organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Bescheinigung entsprechend § 7 i Abs. 2 Satz 2 2. Halbsatz EStG geändert werden kann, wenn solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt werden.

## 5 Bindungswirkung der Bescheinigung

- 5.1 Bei der Bescheinigung, handelt es sich um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheides mit Bindungswirkung für steuerliche Folgebescheide gemäß § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Abgabenordnung. Die Bescheinigungen binden die Finanzbehörden in dem gesetzlich vorgegebenen Umfang. 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. Das Bescheinigungsverfahren umfasst deshalb die Prüfung:
1. ob das Gebäude oder der Gebäudeteil nach den landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist und die Voraussetzungen nach Nummer 1.1 erfüllt sind,
  2. ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang
    - a) zur Erhaltung des Gebäudes oder des Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung,
    - b) bei einem Gebäude, das Teil eines Denkmalschutzgebietes nach § 21 SächsDSchG ist, zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalschutzgebietes erforderlich waren,
  3. ob die Arbeiten gemäß denkmalschutzrechtlicher Genehmigung ausgeführt worden sind oder zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich waren,
  4. in welcher Höhe Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,
  5. ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden gewährt worden sind,
  6. ob nach dem Ausstellen einer Bescheinigung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden gewährt werden (vgl. Nummer 4.3).

Es empfiehlt sich, den Bauherrn 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.

Die Bescheinigung unterliegt weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden und Finanzgerichte. Ist jedoch offensichtlich, dass

die Bescheinigung für Baumaßnahmen erteilt worden ist, bei denen die Voraussetzungen zu 5.1. unter 1. bis 3. Nicht vorliegen, hat die Finanzbehörde ein Remonstrationsrecht, das heißt, sie kann die Bescheinigungsbehörde zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung bitten. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass eine von den Bescheinigungsrichtlinien abweichende Sachbehandlung durch die besonderen Umstände des Einzelfalls gerechtfertigt sein kann.

- 5.2 Die Finanzbehörden haben zu prüfen,
1. ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Bescheinigungsbehörde ausgestellt worden ist,
  2. ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich zu den Herstellungskosten oder den Anschaffungskosten im Sinne des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG des Gebäudes, zu den sofort abziehbaren Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten gehören,
  3. ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,
  4. ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder – bei eigengenutzten Gebäuden – wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können,
  5. in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können.

## **6 Nachweis der entstandenen Aufwendungen**

- 6.1 Die Bescheinigung ist auf einem Formular zu beantragen, das dem Mustervordruck (Anlage 1) entspricht. Alle Originalrechnungen einschließlich kleinerer Einzelbelege sind vollständig, nach Gewerken geordnet, entsprechend Nummer 4 des Vordrucks aufzulisten und dem Antrag beizufügen. Erforderlich ist vor allem die Vorlage aller Schlussrechnungen. Abschlagsrechnung und Kostenvoranschläge ersetzen keine Abschlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. Pauschalrechnungen 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.
- 6.2 Bei Bauherrn oder Erwerberrn, 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 der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger oder ähnliches 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 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften**

- 7.1 Diese Richtlinien treten am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.
- 7.2 Bescheinigungsverfahren, die mit Inkrafttreten der Richtlinien bereits begonnen haben, sind nach der bisher geübten Verwaltungspraxis durchzuführen. Das gleiche gilt, wenn die Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde bereits eingeleitet wurde.

Dresden, den 30. November 1992

**Sächsisches Staatsministerium des Innern**  
**Hubert Wicker**  
**Staatssekretär**