

# Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen

|      |                              |        |
|------|------------------------------|--------|
| 2025 | Verkündet am 4. Februar 2025 | Nr. 33 |
|------|------------------------------|--------|

## Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes (EStG)

### Inhaltsübersicht

1. Beantragung der Bescheinigung
2. Voraussetzungen einer Bescheinigung nach §§ 7i, 10f, 11b EStG
  - 2.1. Denkmaleigenschaft
  - 2.2. Erforderlichkeit der Aufwendungen
    - 2.2.1. Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“
    - 2.2.2. Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“
    - 2.2.3. Merkmal „Erforderlichkeit“ und wirtschaftliche Nutzung
  - 2.3. Vorherige Abstimmung
    - 2.3.1. Fehlende vorherige Abstimmung
    - 2.3.2. Abstimmungsverfahren
    - 2.3.3. Zusicherung nach § 38 VwVfG
3. Bescheinigungsfähigkeit einzelner Aufwendungen
  - 3.1. Zuständigkeit für die steuerrechtliche Abgrenzung
  - 3.2. Tatsächlich angefallene Aufwendungen
  - 3.3. Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weitere Anschaffungsnebenkosten
  - 3.4. Sinnvolle Umnutzung
  - 3.5. Wiederherstellung
  - 3.6. Wiederaufbau und völlige Neuerrichtung
  - 3.7. Denkmalrest

- 3.8. Neue Gebäudeteile
- 3.9. Neue Stellplätze und Garagen
- 3.10. Nicht übliche Anlagen, Einrichtungen und bewegliche Einrichtungsgegenstände
- 3.11. Historische Ausstattung, Außenanlagen sowie Erschließungskosten
- 3.12. Translozierung
- 3.13. Photovoltaikanlagen
- 4. Gebäude, das allein kein Baudenkmal, aber Teil eines Denkmalbereichs/einer geschützten Gesamtanlage ist (§ 7i Absatz 1 Satz 4, § 11b Absatz 1 Satz 2 EStG)
- 5. Erstellung der Bescheinigung
  - 5.1. Anerkannte Aufwendungen
  - 5.2. Inhalt der Bescheinigung
  - 5.3. Zuschüsse
- 6. Bindungswirkung der Bescheinigung
  - 6.1. Prüfungsumfang der Bescheinigungsbehörde
  - 6.2. Prüfungsumfang der Finanzbehörden
- 7. Nachweis der entstandenen Aufwendungen
  - 7.1. Rechnungsbelege und Gebühren
  - 7.2. Nachweis bei Durchführung durch Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer
- 8. Gebührenpflicht
- 9. Inkrafttreten

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

## **1. Beantragung einer Bescheinigung**

Die Bescheinigung ist objektbezogen zu beantragen. Für Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume sind grundsätzlich jeweils eigenständige Bescheinigungen auszustellen. Mehrere selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter in diesem Sinne liegen vor, wenn ein Gebäude in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen steht (zum Beispiel Nutzung teilweise zu eigenen Wohnzwecken und teilweise zu fremden Wohnzwecken).

In Fällen von Bauträger- oder Erwerbermodellen und Wohn- und Teileigentumsgemeinschaften kann stattdessen auch eine Gesamtbescheinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Teilobjekte ausgestellt werden, soweit die antragstellende Person wirksam von den jeweiligen Erwerberinnen bzw. Erwerbern oder Eigentümerinnen bzw. Eigentümern bevollmächtigt wurde. Ist eine Gesamtbescheinigung erteilt worden, dürfen für diese Erwerberinnen bzw. Erwerber keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden. Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vgl. Tz 5.2.

Die Bescheinigung muss schriftlich per Formular (Anlage 1) von den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern bzw. einer wirksam bevollmächtigten Person beantragt werden. An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliegt.

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

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

### **2.1. Denkmaleigenschaft**

Das Gebäude oder Gebäudeteil muss nach den Vorschriften des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler, Bremisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 20. Dezember 2018 (Brem.GBl. 2018, S. 631) ein Baudenkmal oder Teil einer geschützten Gesamtanlage oder Gebäudegruppe sein (§ 2 Absatz 1 DSchG).

Baudenkmal, Gebäudegruppe oder Gesamtanlage müssen bereits vor Beginn der Bauarbeiten den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Es kommt nicht darauf an, ob diese Bindungen unmittelbar durch besonderen Verwaltungsakt, Rechtsverordnung oder – bei einem durch das Landesamt für Denkmalpflege bereits als Denkmal erkannten, aber bisher noch nicht unter Schutz gestellten Objekt – durch schriftliche unwiderrufliche Unterwerfungserklärung unter die gesetzlich vorgesehenen Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit einem Antrag auf Unterschutzstellung begründet werden. Bei einer unwiderruflichen Unterwerfungserklärung muss die Zusicherung einen Widerrufsvorbehalt für den Fall enthalten, dass die gesetzlich vorgesehenen Schutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Entfällt die öffentlich-rechtliche Bindung durch die Denkmalschutzvorschriften für das [Baudenkmal](#) oder den Teil eines Denkmalbereichs/einer geschützten

Gesamtanlage innerhalb des zwölfjährigen Begünstigungszeitraums der [§§ 7i](#) und [10f EStG](#), entfällt die steuerliche Begünstigung ab dem Kalenderjahr, das dem Zeitpunkt des Wegfalls der Denkmaleigenschaft folgt.

Der Wegfall der Denkmaleigenschaft ist der zuständigen Finanzbehörde vom Landesamt für Denkmalpflege Bremen mitzuteilen.

## 2.2. Erforderlichkeit der Aufwendungen

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/einer geschützten Gesamtanlage, die keinen eigenen Denkmalwert haben, müssen die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs/der geschützten Gesamtanlage erforderlich sein. Ausnahmsweise sind hierbei auch Maßnahmen im Inneren eines Gebäudes berücksichtigungsfähig, wenn sie unmittelbaren Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und in der Folge auf das Erscheinungsbild des Denkmalbereichs/der geschützten Gesamtanlage haben. Maßnahmen im Inneren des Gebäudes haben dann unmittelbaren Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild, wenn sie der Abwehr einer dem äußeren Erscheinungsbild akut drohenden Gefahr dienen und zwingend erforderlich sind, um das Gebäude in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten bzw. einer wesentlichen Verschlechterung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes entgegenzuwirken. Dies kann beispielsweise bei Maßnahmen zur Stabilisierung des Baukörpers der Fall sein, wenn der Baukörper andernfalls einzustürzen droht. Gebäude in der engeren Umgebung eines [Baudenkmal](#)s, jedoch außerhalb eines denkmalgeschützten Bereichs/einer geschützten Gesamtanlage, erfüllen die Voraussetzungen des [§ 7i Absatz 1 Satz 4 EStG](#) nicht.

### 2.2.1. Merkmal „zur Erhaltung des [Baudenkmal](#)s erforderlich“

Das Merkmal „zur Erhaltung des [Baudenkmal](#)s erforderlich“ bedeutet, dass es sich um Aufwendungen [für](#) die Substanz des [Baudenkmal](#)s 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 [Baudenkmal](#)s 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. 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 [Baudenkmal](#)s vor Beginn der Baumaßnahmen und dem denkmalpflegerisch sinnvoll erstrebenswerten Zustand ergeben. Aufwendungen, die nicht der Eigenart des [Baudenkmal](#)s 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, zum Beispiel Whirlpool, Sauna, Schwimmbad.

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

#### 2.2.2. Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“

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 [Baudenkmal](#)s zu erhalten, wieder herzustellen oder zu ermöglichen, und geeignet erscheinen, die Erhaltung des [Baudenkmal](#)s auf Dauer sicherzustellen. Zur sinnvollen Nutzung gehören deshalb Maßnahmen zur Anpassung eines [Baudenkmal](#)s an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. Dazu können im Einzelfall je nach Art der Nutzung Aufwendungen für eine Heizungsanlage, Toiletten und Badezimmer, zählen. Eine Aufzugsanlage kann ausnahmsweise erforderlich sein, wenn das denkmalverträglichste Nutzungskonzept eine solche objektiv erfordert (zum Beispiel Krankenhaus, medizinische Praxis, Altenwohnen); sozial-individuelle Bedürfnisse sind unter den Gesichtspunkten der §§ 7i, 10f und 11b EStG nicht zu berücksichtigen. Aufwendungen können auch dann berücksichtigt werden, wenn hierdurch ein Abbruch verhindert und die Denkmaleigenschaft erhalten wird.

#### 2.2.3. Merkmal „Erforderlichkeit“ und wirtschaftliche Nutzung

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

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessene wirtschaftliche Nutzung des [Baudenkmal](#)s zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des [Baudenkmal](#)s zu optimieren. Hierzu zwei Beispiele:

- Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist ohne Umgestaltung nutzbar, trägt sich aber bei dieser Nutzung wirtschaftlich nicht. Hiervon kann beispielsweise ausgegangen werden, wenn Grundsteuer nach § 32 Absatz 1 Nummer 1 des Grundsteuergesetzes 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 denkmalpflegerischer Sicht vertretbar ist.
- Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohne Umgestaltung nutzbar. Eine Umgestaltung in sechs Wohnungen ist aus denkmalpflegerischer Sicht zwar vertretbar. In diesem Fall sind die Aufwendungen zu dieser

Umgestaltung des Gebäudes jedoch nicht zur sinnvollen Nutzung im Sinne der §§ 7i, 10f und 11b EStG erforderlich.

Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen der Eigentümerin bzw. 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.

Die laufende Unterhaltung eines Baudenkmals ist keine Baumaßnahme.

Laufende (jährlich) 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

Die Baumaßnahmen müssen vor Beginn ihrer Ausführungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sein. Die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (d.h. die Zustimmung) kann innerhalb eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens/Genehmigungsverfahren oder eines Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Wird den Bedenken der Bescheinigungsbehörden gegen die beabsichtigten Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nicht Rechnung getragen, kann dies dazu führen, dass keine Bescheinigung erteilt werden darf.

#### 2.3.1. Fehlende vorherige Abstimmung

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

Wird erst im Verlauf der Baumaßnahmen erkennbar, dass ein [Baudenkmal](#) vorliegt, können die Aufwendungen bescheinigt werden, die ab dem Zeitpunkt entstehen, zu dem das Landesamt für Denkmalpflege Bremen bestätigt hat, dass das [Baudenkmal](#) den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt, und die Baumaßnahmen betreffen, die vor ihrem Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind.

Werden in diesem Zusammenhang auch Baumaßnahmen durchgeführt, die nicht den mit dem Landesamt für Denkmalpflege nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen bzw. des Denkmalpflegeplans erfolgten Abstimmungen entsprechen, sind diese (insoweit) nicht bescheinigungsfähig.

Sollten derartige Baumaßnahmen die denkmalpflegerischen Zielsetzungen bzw. den Denkmalpflegeplan im Ergebnis konterkarieren (so dass zum Beispiel die Denkmaleigenschaft als solche verloren geht), können sie im Einzelfall dazu führen, dass selbst die Durchführung der im Vorfeld nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen bzw. des Denkmalpflegeplans durchgeführten Baumaßnahmen nicht mehr bescheinigungsfähig sind. Wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen, ist die Bescheinigungsbehörde befugt, die Bescheinigung gemäß § 48 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) zurückzunehmen oder gemäß § 49 VwVfG zu widerrufen.

### 2.3.2. Abstimmungsverfahren

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

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

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

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

### 2.3.3. Zusicherung nach § 38 des VwVfG

Um der Bauherrin bzw. dem Bauherrn frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kommt die Zusicherung nach [§ 38 VwVfG](#) in Betracht. Die Bauherrin bzw. der Bauherr hat die Tatbestände, [für](#) die er bzw. sie die Bescheinigung begehrt, genau anzugeben, beispielsweise nach Gewerken oder Bauteilen. Unter Hinweis auf [§ 38 VwVfG](#) ist die Bauherrin bzw. der Bauherr zu verpflichten, bei unvorhergesehenen Bauabläufen unverzüglich die Bescheinigungsbehörde zu benachrichtigen. Die Zusicherung hat den Hinweis an die Bauherrin bzw. den Bauherrn zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der [§§ 7i, 10f](#) und [11b EStG](#) oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten

vorliegen. Eine verbindliche Auskunft über die zu erwartende Bemessungsgrundlage [für](#) die [Steuervergünstigung](#) kann nur die zuständige Finanzbehörde bei Vorliegen einer Zusicherung der Bescheinigungsbehörde über den zu erwartenden Inhalt der Bescheinigung unter den allgemeinen Voraussetzungen [für](#) die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzbehörden geben (§ 89 Absatz 2 ff. der Abgabenordnung (AO) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Steuer-Auskunftsverordnung).

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.

### **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 Tz 3.3 und 3.9) nimmt die Finanzbehörde vor.

#### **3.2. Tatsächlich angefallene Aufwendungen**

Nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. Dazu gehört nicht die eigene Arbeitsleistung der Denkmaleigentümerin bzw. des Denkmaleigentümers oder die Arbeitsleistung unentgeltlich beschäftigter Personen, weil ersparte Kosten steuerrechtlich nicht berücksichtigt werden können. 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 Bauweserversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten.

#### **3.3. Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weitere Anschaffungsnebenkosten**

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören grundsätzlich auch die Gemeinkosten. In Bauträgerfällen gehören zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch die sogenannten Funktionsträgergebühren (zum Beispiel Treuhandgebühren, Baubetreuungskosten; vergleiche im Einzelnen BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003, BStBl I S. 546) sowie der Gewinnaufschlag des Bauträgers. Außerdem gehören die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Die Entscheidung, ob diese Aufwendungen zum Beispiel den Herstellungs- oder Anschaffungskosten oder den sofort abziehbaren Werbungskosten zuzurechnen sind, obliegt den

Finanzbehörden. In diesen Fällen ist folgender Zusatz in die Bescheinigung aufzunehmen:

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

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

„Zusätzlich gehören zu den begünstigten Aufwendungen Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge der Bauträgerin bzw. des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

Zur hieraus folgenden Prüfverpflichtung der Finanzbehörde siehe Tz 6.2.

#### 3.4. Sinnvolle Umnutzung

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

Das setzt in der Regel voraus, dass

- die Umnutzungsplanung im Detail denkmalfachlich abgestimmt wurde,
- die vorhandene statische Konstruktion erhalten bleibt, zum Beispiel das tragende Mauerwerk, die Ständer und die Balkenlagen,
- 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,
- die nutzungsbedingten Eingriffe in das [Baudenkmal](#), zum Beispiel Fensteröffnungen, Türöffnungen, 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 sich der Denkmaleigenschaft des Gebäudes unterordnet,
- die Denkmaleigenschaft nicht wesentlich berührt wird.

Führen solche Aufwendungen steuerrechtlich zu einem Neubau im bautechnischen Sinne, ist die Bescheinigung insoweit dennoch bindend für die Finanzbehörde (vgl. Tz 6.1). 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.

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

### 3.5. Wiederherstellung

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.

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.

### 3.6. Wiederaufbau und völlige Neuerrichtung

Die Aufwendungen [für](#) den Wiederaufbau eines verlorengegangenen oder beseitigten [Baudenkmal](#)s sowie eine völlige Neuerrichtung eines Denkmals sind nicht bescheinigungsfähig.

### 3.7. Denkmalrest

Wird ein [Baudenkmal](#) entkernt und dabei schützenswerte Substanz im Inneren des Gebäudes entfernt und durch neue Einbauten ersetzt, und ist nur der verbleibende Gebäuderest weiterhin ein [Baudenkmal](#), können nur die Aufwendungen bescheinigt werden, die zur Erhaltung dieses Restes, zum Beispiel der Außenmauern, erforderlich waren. 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.

### 3.8. Neue Gebäudeteile

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.

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

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

### 3.9. Neue Stellplätze und Garagen

Aufwendungen [für](#) die Errichtung neuer Stellplätze und Garagen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen an einem [Baudenkmal](#) sind nicht bescheinigungsfähig, es sei denn, die Errichtung eines Stellplatzes oder einer Garage ist aus denkmalpflegerischen Gründen innerhalb des [Baudenkmal](#)s nicht angemessen und aus baurechtlichen Gründen [für](#) die beabsichtigte sinnvolle Nutzung unerlässlich und zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des [Baudenkmal](#)s erforderlich. 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 [Baudenkmal](#)s gehören. Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom [Baudenkmal](#) errichtete Tiefgarage, sind die Aufwendungen nicht nach [§§ 7i und 10f EStG](#) begünstigt. 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 Baudenkmals unerlässlich sind.

### 3.10. Nicht übliche Anlagen, Einrichtungen und bewegliche Einrichtungsgegenstände

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 in der Regel Aufwendungen [für](#) bewegliche Einrichtungsgegenstände, zum Beispiel Ausstellungsvitrinen und Ähnliches, Lautsprecher und Rundfunkanlagen (zum Beispiel [für](#) Cafés, 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 und Einbaumöbel.

### 3.11. Historische Ausstattung, Außenanlagen sowie Erschließungskosten

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 [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 den Finanzbehörden. [§ 10g EStG](#) bleibt unberührt.

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 im Sinne der §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB), Beiträge [für](#) Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz, 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 Anschaffung und Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt, weil sie nach geltender Verwaltungsauffassung – anders als Solarthermieanlagen – ertragsteuerlich keine Gebäudebestandteile, sondern selbstständige Wirtschaftsgüter darstellen. Das gilt auch für dachintegrierte Photovoltaikanlagen (zum Beispiel in Form von Solardachziegeln) in Bezug auf die auf das Photovoltaikmodul entfallenden Kosten; die auf die Dachkonstruktion entfallenden Kosten sind hingegen begünstigungsfähig, sofern die Maßnahmen an der Dachkonstruktion zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich waren.

Beispiel:

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

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

Aufwendungen für bestehende Gebäude innerhalb eines Denkmalbereichs/einer geschützten Gesamtanlage, die keinen eigenen Denkmalwert haben, können nur bescheinigt werden, wenn bauliche Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs/der geschützten Gesamtanlage erforderlich sind. Ist nur der öffentliche Straßenraum als Erscheinungsbild geschützt, können Aufwendungen für Baumaßnahmen an der Rückseite oder innerhalb des Gebäudes, zum Beispiel der Einbau eines Bades, nicht bescheinigt werden, auch dann nicht, wenn sie einer sinnvollen Nutzung dienen. Bescheinigungsfähig sind allerdings Aufwendungen für Baumaßnahmen, die für die Standsicherheit des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes erforderlich sind. Aufwendungen für Baumaßnahmen an einem den Denkmalbereich/die geschützten Gesamtanlage störenden Gebäude sind dann bescheinigungsfähig, wenn dieses Gebäude denkmalschutzrechtlichen Auflagen unterliegt, die Maßnahmen diese Auflagen erfüllen und zu Mehraufwendungen im Vergleich zum Fall ohne die denkmalschutzrechtlichen Auflagen führen. Die Aufwendungen für den Wiederaufbau eines verlorengegangenen oder beseitigten Denkmals sowie eine völlige Neuerrichtung eines Denkmals sind nicht bescheinigungsfähig.

#### **5. Erstellung der Bescheinigung**

##### **5.1. Anerkannte Aufwendungen**

Nach Prüfung bescheinigt die zuständige Bescheinigungsbehörde den Gesamtbetrag der Aufwendungen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als [Baudenkmal](#) oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind beziehungsweise die nach Art und Umfang zur Erhaltung des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs/der geschützten Gesamtanlage erforderlich sind und die in Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind.

Die anerkannten Aufwendungen sind in dem von der antragstellenden Person zu erstellenden Verzeichnis der Rechnungen zu kennzeichnen.

## 5.2. Inhalt der Bescheinigung

Die Bescheinigung ist objektbezogen. Sie muss die genaue Bezeichnung des [Baudenkmal](#)s oder des Teils des Denkmalbereichs/der geschützten Gesamtanlage sowie den Namen und die Adresse der Gebäudeeigentümerin bzw. des Gebäudeeigentümers oder der Bauherrin bzw. des Bauherrn und die auf sie bzw. ihn entfallenden Aufwendungen enthalten (vgl. Tz 7.1). Bei einer Vertreterin bzw. einem Vertreter ist deren bzw. dessen wirksame Vertretungsbefugnis zu prüfen, bevor die Bescheinigung [für](#) die vertretene Person ausgestellt wird.

Bei Umnutzungen (vgl. Tz 3.4) und Nutzungserweiterungen (vgl. Tz 3.8) ist der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu erläutern.

Betreffen Baumaßnahmen mehrere Einzelobjekte, für die jeweils selbständige Bescheinigungen auszustellen sind (beispielsweise mehrere Eigentumswohnungen in einem Gesamtobjekt), - vgl. Tz 1 -, oder für die eine Gesamtbescheinigung ausgestellt wird und die Aufteilung in einer Anlage beigefügt ist, ist die Zuordnung der Gesamtaufwendungen grundsätzlich nach den vorgelegten Aufteilungsschlüsseln vorzunehmen, sofern diese nach rein wirtschaftlichen Kriterien erfolgten. Andernfalls sind die Gesamtaufwendungen nach den folgenden Grundsätzen auf die Einzelobjekte aufzuteilen:

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

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

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

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

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 antragstellenden Person auf die Nettorechnungsbeträge beschränkt werden. Schuldet die Bauherrin bzw. der Bauherr die Umsatzsteuer aus den von ihr bzw. ihm bezogenen Leistungen nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes (UStG), kann die von ihr bzw. ihm an die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b UStG geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

In die Bescheinigung ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Diese Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten.“

### 5.3. Zuschüsse

In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die eine der [für](#) Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden der Empfängerin bzw. dem Empfänger der Bescheinigung aus öffentlichen Mitteln gewährt hat. Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, ist diese entsprechend zu ändern ([§ 7i Absatz 2 Satz 2, 2. Halbsatz EStG](#)) und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon zu machen (§ 4 der Verordnung über Mitteilung an die Finanzbehörden durch andere Behörden und öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalten (Mitteilungsverordnung – MV)).

## 6. Bindungswirkung der Bescheinigung

### 6.1. Prüfungsumfang der Bescheinigungsbehörde

Bei der Bescheinigung handelt es sich um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheids mit Bindungswirkung [für](#) steuerliche Folgebescheide gemäß § 171 Absatz 10 in Verbindung mit [§ 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 AO](#). Die Bescheinigungen binden die Finanzbehörden 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 die Finanzbehörde vorbehalten sind.

Das Bescheinigungsverfahren umfasst deshalb die Prüfung:

- a) ob das Gebäude oder der Gebäudeteil nach den landesrechtlichen Vorschriften ein [Baudenkmal](#) ist und die Voraussetzungen nach Tz 2.1 erfüllt sind,
- b) ob die Baumaßnahmen nach Art und Umfang
  - aa) zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als [Baudenkmal](#) oder zu seiner sinnvollen Nutzung,
  - bb) bei einem Gebäude, das Teil eines Denkmalbereichs/einer geschützten Gesamtanlage ist, zur Erhaltung des denkmalpflegerisch schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs/der geschützten Gesamtanlage erforderlich waren,
- c) ob die Arbeiten vor Beginn und bei Planungsänderungen vor Beginn der geänderten Vorhaben mit dem Landesamt für Denkmalpflege Bremen abgestimmt waren,
- d) in welcher Höhe Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind,
- e) ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der [für](#) Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden gezahlt worden sind,
- f) ob nach dem Ausstellen einer Bescheinigung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine der [für](#) Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden gezahlt werden (vergleiche Tz 5.3).

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

Ist die Bescheinigung aus Sicht der Finanzbehörde [für](#) Baumaßnahmen erteilt worden, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen, hat die Finanzbehörde ein Remonstrationsrecht, das heißt, sie kann die Bescheinigungsbehörde zur Überprüfung veranlassen sowie um Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung bitten (beispielsweise bei fehlendem Hinweis auf das Prüfungsrecht des Finanzamtes). Die Bescheinigungsbehörde ist verpflichtet, der Finanzbehörde die Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung mitzuteilen (§ 4 MV). Bescheinigungen, die nach dem 31.12.2020 erteilt worden und offensichtlich rechtswidrig sind,

binden die Finanzbehörden nicht; eines Remonstrationsverfahrens bedarf es insoweit nicht. Eine Bescheinigung ist offensichtlich rechtswidrig, wenn an dem Verstoß der streitigen Maßnahme/Bescheinigung gegen formelles oder materielles Recht vernünftigerweise kein Zweifel besteht und sich deshalb die Rechtswidrigkeit aufdrängt; ein besonders schwerwiegender Fehler ist – anders als bei § 44 VwVfG – nicht erforderlich. Von einer offensichtlichen Rechtswidrigkeit ist insbesondere auszugehen, wenn

- offensichtlich eine Rechtsgrundlage für die Erteilung der Bescheinigung fehlt oder
- die bzw. der Begünstigte die Bescheinigung durch Angaben erwirkt hat, die in wesentlicher Hinsicht unrichtig oder unvollständig waren (zum Beispiel Bescheinigung von Baumaßnahmen, die ohne vorherige Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind).

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

## 6.2. Prüfungsumfang der Finanzbehörden

Die Finanzbehörden haben zu prüfen,

- a) ob die vorgelegte Bescheinigung von dem Landesamt für Denkmalpflege Bremen ausgestellt worden ist,
- b) ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich zu den Herstellungskosten oder den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG des Gebäudes, zu den sofort abziehbaren Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand, oder zu den nicht abziehbaren Kosten gehören,
- c) ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gezahlt werden oder worden sind,
- d) ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder - bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden - wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können,
- e) in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können,
- f) in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten angefallen sind und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen.

## 7. Nachweis der entstandenen Aufwendungen

## 7.1. Rechnungsbelege und Gebühren

Die Bescheinigung ist schriftlich per Formular (Anlage 1) zu beantragen.

Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Rechnungen sind von der antragstellenden Person vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck bzw. digital in einer Excel-Liste, die vom Landesamt für Denkmalpflege Bremen bereitgestellt wird, 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.

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

Ist die Vorlage der Schlussrechnungen wegen der Insolvenz der Bauträgerin bzw. des Bauträgers nicht möglich, kann die Bescheinigung nur erteilt werden, wenn die begünstigten Aufwendungen einzeln nach Gewerken durch ein von der Erwerberin bzw. dem Erwerber vorzulegendes Gutachten einer bzw. eines Bausachverständigen nachgewiesen werden und die Erwerberin bzw. der Erwerber die Insolvenz der Bauträgerin bzw. des Bauträgers glaubhaft macht. Der an die Bauträgerin bzw. den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Pauschalrechnungen von Handwerkerinnen bzw. Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Kalkulation verlangt werden. Der Bescheinigungsbehörde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen, Original-Angebot und Original-Kalkulation vorbehalten. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

Die Bescheinigungsbehörde hat zu bescheinigen, ob die dem Bescheinigungsantrag zugrundeliegende Maßnahme durchgeführt wurde und die Kosten durch Vorlage der Rechnungen nachgewiesen wurden.

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

## 7.2. Nachweis bei Durchführung durch Bauträgerinnen bzw. Bauträger, Bautreuerinnen bzw. Baubetreuer oder Generalunternehmerinnen bzw. Generalunternehmer

Bei Bauherrinnen bzw. Bauherren oder Erwerberinnen bzw. Erwerbern, die eine Bauträgerin bzw. einen Bauträger, eine Baubetreuerin bzw. einen Baubetreuer oder eine Generalunternehmerin bzw. einen Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahmen beauftragt haben, und in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn die antragstellende Person die spezifizierten Rechnungen der Handwerkerinnen bzw. Handwerker, Subunternehmerinnen bzw. Subunternehmer und Lieferantinnen bzw. Lieferanten an die Bauträgerin bzw. den Bauträger oder Ähnliche sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für deren bzw. dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Kalkulation verlangt werden. Der Bescheinigungsbehörde bleibt das Recht zur Anforderung von Originalrechnungen und Original-Kalkulation vorbehalten.

## **8. Gebührenpflicht**

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Die Gebühren gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

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

## **9. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Richtlinien vom 16. August 2017 (Brem.ABI. 2017, S. 786) außer Kraft.

Bremen, den 4. Februar 2025

Der Senator für Kultur

Anlage 1

Muster für einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlage 2

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

**Anlage 1**

Muster für einen **Antrag auf Ausstellung** einer Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG)

Anlagen

1. Pläne Bestand
2. Pläne mit Eintragung der Maßnahmen
3. Vereinbarung
4. Rechnungen (Schlussrechnungen)

Antragsteller/-in

|  |
|--|
| Name, Vorname                          |
| Anschrift                              |
| Telefon, E-Mail                        |
| Zuständige Finanzbehörde, Steuernummer |
| Steueridentifikationsnummer            |

- Eigentümerin bzw. Eigentümer    
  sonstige bauberechtigte Person    
  Vertretung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers oder einer sonstigen bauberechtigten Person (Vollmacht ist beigefügt)

**1. Maßnahmen**

Die Maßnahmen betreffen ein

- Baudenkmal    
  Gebäude als Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage

|   |
|---|
| Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung |
|   |
|   |
|   |
|   |
|   |

| Lfd. Nr. | Maßnahme | begonnen (Jahr) | beendet (Jahr) |
|----------|----------|-----------------|----------------|
|          |          |                 |                |
|          |          |                 |                |
|          |          |                 |                |
|          |          |                 |                |

**2. Bezeichnung der Baumaßnahme:** \_\_\_\_\_

**3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen**

3a. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahmen:     Wohnfläche     qm     Nutzfläche     qm  
 Nach Beendigung der Baumaßnahmen:     Wohnfläche     qm     Nutzfläche     qm

**4. Aufstellung der Kosten**

Die Kosten bitte nach Gewerken oder Bauteilen ordnen und laufend nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf bitte weitere Blätter beifügen.

| Lfd. Nr. | Rechnungsdatum | Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil | Rechnungsbetrag | Zahlungsbetrag | Zahlungsdatum | In Position enthaltene Außenanlagen | Prüfungsvermerk |
|----------|----------------|---|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------------|-----------------|
|          |                |   |                 |                |               |                                     |                 |
|          |                |   |                 |                |               |                                     |                 |
|          |                |   |                 |                |               |                                     |                 |
|          |                |   |                 |                |               |                                     |                 |
|          |                |   |                 |                |               |                                     |                 |
|          |                |   |                 |                |               |                                     |                 |
|          |                |   |                 |                |               |                                     |                 |
| Übertrag |                |   |                 |                |               |                                     |                 |
| Gesamt   |                |   |                 |                |               |                                     |                 |

- Wegen Insolvenz der Bauträgerin bzw. des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten einer bzw. eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg für Insolvenz sind beigelegt).
- Antragstellerin bzw. Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt
- An die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer nach § 13b UStG: \_\_\_\_\_ € (Nachweise sind beigelegt)

**5. Funktionsträgergebühren im Sinne des BMF-Schreibens vom 20. Oktober 2003 [BStBl I S. 546]**

| Gebühren/Kosten für  | Rechnungsdatum | Rechnungsbetrag | Zahlungsbetrag | Zahlungsdatum |
|--|----------------|-----------------|----------------|---------------|
| Zinsen der Zwischen- und Endfinanzierung   |                |                 |                |               |
| Vorauszahlung von Schuldzinsen   |                |                 |                |               |
| Zinsfreistellungsgebühren  |                |                 |                |               |
| Damnum, Disagio, Bearbeitungs- und Auszahlungsgebühren                                 |                |                 |                |               |
| Kosten der Darlehenssicherung  |                |                 |                |               |
| Garantie- und Bürgschaftsgebühren im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Finanzierung |                |                 |                |               |
| Gebühren im Zusammenhang mit der Zwischen- bzw. Endfinanzierung                        |                |                 |                |               |
| Gebühren für die Vermittlung des Objekts oder Eigenkapitals und des Treuhandauftrags   |                |                 |                |               |
| Abschlussgebühren  |                |                 |                |               |
| Courtage, Agio, Beratungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Platzierungsgarantiegebühren |                |                 |                |               |
| Kosten der Konzeptionserstellung und Prospektprüfung                                   |                |                 |                |               |
| Treuhandgebühren und Baubetreuungskosten   |                |                 |                |               |
| Preissteigerungs-, Kosten- bzw. Vertragsdurchführungs-Garantiegebühren                 |                |                 |                |               |
| Vergütungen für Steuer- und Rechtsberatung   |                |                 |                |               |
| Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen  |                |                 |                |               |
| Sonstiges  |                |                 |                |               |
|  |                |                 |                |               |

**6. Generalübernehmerverträge**

ja       nein

Wenn ja, dann

- a) Eigentümer/in kauft nur die Sanierungsleistung (nur Kaufpreis angeben: Angaben zu 4. und 5. sind nicht erforderlich)
- b) Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung (Angaben zu 4. und 5. sind erforderlich)
- c) Kauf von Eigentumswohnung von einer Bauträgerin bzw. einem Bauträger

Liegt ein Tatbestand der Fallgruppen b) oder c) vor, sind lediglich die erklärten und dem Grunde nach vom Bauamt geprüften Kosten zu bescheinigen. Die Zuordnung dieser Aufwendungen zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes bzw. den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

**7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln**

Falls Zuschüsse von einer für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörde gewährt worden sind, bitte hier auflisten.

| Zuschussgeberin bzw. Zuschussgeber | Baumaßnahme | Datum der Bewilligung | Betrag | € | Datum der Auszahlung |
|------------------------------------|-------------|-----------------------|--------|---|----------------------|
|                                    |             |                       |        |   |                      |
|                                    |             |                       |        |   |                      |
|                                    |             |                       |        |   |                      |

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Gesamt

\_\_\_\_\_

Summe der Kosten (Nr. 4)

abzüglich Summe der bewilligten Zuschüsse (Nr. 7)

Insgesamt

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |

\_\_\_\_\_|\_\_\_\_\_

Ort, Datum | Unterschrift

\_\_\_\_\_

Muster für die **Ausstellung einer Bescheinigung** gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG)Anlagen

Pläne zur Rückgabe  
Rechnungsaufstellung  
Rechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte

Sie sind  Eigentümerin bzw. Eigentümer  Vertretung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers  
 Sonstige bauberechtigte Person  Vertretung der sonstigen bauberechtigten Person

des Gebäudes/Gebäudeteils (genaue Adresse des Objekts, bei Gebäudeteilen zusätzlich genaue Beschreibung):

(Die Bescheinigungsbehörde) bestätigt, dass das Gebäude/Gebäudeteil

- ein Baudenkmal nach ..... des Landesdenkmalschutzgesetzes (DSchG) ist.  
(Es wurde in die Denkmalliste (.... DSchG) aufgenommen.)
- Teil der denkmalgeschützten Gebäudegruppe/Gesamtanlage nach ..... DSchG ist.  
(Die Gebäudegruppe/Gesamtanlage wurde in die Denkmalliste (.... DSchG) aufgenommen.)

Die hieran in der Zeit vom .....bis .....durchgeführten Arbeiten (konkrete Bezeichnung/Beschreibung der Baumaßnahme), die zu Aufwendungen von Euro .....einschließlich /ohne Umsatzsteuer geführt haben, waren im Sinne der §§ 7i, 10f, 11b EStG nach Art und Umfang zur Erhaltung

- des Gebäudes/Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich.
- des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe/ Gesamtanlage erforderlich.

Die anerkannten Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der einzelnen Rechnungen, das Bestandteil dieser Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die Kosten sind durch die Rechnungen nachgewiesen worden.

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen, insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

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

Die Arbeiten sind vor Beginn und bei Planungsänderungen vor Beginn der geänderten Vorhaben mit (der Bescheinigungsbehörde) abgestimmt.

Für die durchgeführte Baumaßnahme \_\_\_\_\_ (konkrete Baumaßnahme/Beschreibung der Maßnahme) wurden aus öffentlichen Mitteln

Zuschüsse von insgesamt € \_\_\_\_\_ gewährt, davon wurden  
bewilligt € \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_, ausgezahlt € \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_  
bewilligt € \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_, ausgezahlt € \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_

keine Zuschüsse gewährt.

Werden Zuschüsse von einer für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörde nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, wird diese entsprechend geändert und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon gemacht. Im Übrigen bleibt die Empfängerin bzw. der Empfänger verpflichtet, für die Maßnahme vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlicher Kasse in ihrer bzw. seiner Steuererklärung der Finanzbehörde anzugeben, da sie zu einer Minderung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen führen.

Es liegt eine Umnutzung oder Nutzungserweiterung vor.  
Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vgl. Tz. 3.4. bzw.  
3.8 der Bescheinigungsrichtlinien):

---

---

---

---

---

Ergänzende Bemerkungen:

Diese Bescheinigung dient zur Vorlage bei der Finanzbehörde und ist gebührenpflichtig. Rechnung und Überweisungsformular liegen bei.

-Rechtsbehelfsbelehrung-

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag