Merkblatt zum Bescheinigungsverfahren

für Steuerbescheinigungen nach §§ 7 i, 10 f und 11 b

Einkommensteuergesetz (EStG)

Stand: Oktober 2026

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

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.

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 selbstständig nicht nutzungsfähig (z. B. Fassade, Dachreiter), können auch unter dem Gesichtspunkt der sinnvollen Nutzung Aufwendungen, die nicht unmittelbar diese Gebäudeteile betreffen, nicht in die Bescheinigung einbezogen werden.

Die erforderliche Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt wird in Baden-Württemberg von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde) ausgestellt. Diese Bescheinigung kann erst nach Abschluss der Maßnahme – in den Fällen der §§ 10 f Abs. 2, 11 b EStG auch für einzelne abgeschlossene Jahresabschnitte – ausgestellt werden. Dazu benötigt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde) den Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung und die vollständigen Originalrechnungsbelege mit einem Verzeichnis der einzelnen Rechnungen. Die Rechnungen und das Verzeichnis sind nach Firmen und Gewerken zu ordnen. Die Belege werden mit der Bescheinigung zurückgegeben.

Erforderlich ist vor allem die Vorlage aller 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 Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

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

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

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

Bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde) erforderlich. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde) die Arbeiten besichtigen und prüfen, ob sie entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden.

Bei Bauherren oder Erwerbern, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben, und in vergleichbaren Fällen ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn der Antragsteller die spezifizierten Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger o. ä. sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütung für dessen eigene Leistungen vorlegt. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

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

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Aufwendungen im Rahmen der Vergünstigungen gemäß §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG grundsätzlich nicht berücksichtigt werden können (keine abschließende Aufzählung):

- Anschaffungskosten für das Baudenkmal (soweit sie nicht auf Baumaßnahmen entfallen, die nach dem Abschluss des Kaufvertrags entstanden sind) und für das Grundstück einschließlich der Nebenkosten (z. B. Notargebühren, Kosten für Eintragungen in das Grundbuch usw.);

- Finanzierungskosten;

- Kosten für Entkernungen;

- Kosten für Neubauteile, die als Folge von Entkernungen oder im Anschluss oder Umgriff des Baudenkmals (z. B. Aufstockung und Anbau) entstehen;

- Kosten für Ausbauten, soweit sie den üblichen mittleren Standard überschreiten, es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Baudenkmals;

- Kosten für Einrichtungsgegenstände;

- Kosten für Außenanlagen, soweit sie nicht wesentliche Teile des historischen Bestands sind;

- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z. B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe).

Gebühren:

Für die Erteilung einer Bescheinigung sind nach der Verwaltungsgebührensatzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler vom 12.12.2006 folgende Gebühren zu entrichten:

Gebührenverzeichnis (in der aktuell gültigen Fassung):

...

Nr. 3.2: Steuerbescheinigungen

3.2.1	bis 25.000,-- €	100,-- €
3.2.2	bis 50.000,-- €	200,-- €
3.2.3	je weitere (angefangene) 50.000,-- €	150,-- €

...