

## **Merkblatt für steuerliche Vergünstigungen**

### **Voraussetzungen**

Grundsätzlich können die steuerlichen Vergünstigungen nur für geschützte Denkmäler geltend gemacht werden.

Die Vergünstigungen gemäß §§ 7i, 10f und 11b bzw. 10g EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn u. a. die Baumaßnahmen rechtzeitig vor ihrem Beginn mit dem Denkmalschutzamt bis in die Einzelheiten abgestimmt und dann entsprechend dieser Abstimmung und der baurechtlichen (gemäß §62 HBauO) oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durchgeführt wurde.

Liegt eine Steuerbescheinigung noch nicht vor, können die bescheinigenden Besteuerungsgrundlagen auch nicht nach § 162 Abs.5 Abgabenordnung (AO) geschätzt werden.

Bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erforderlich. Diese wird aktenkundig gemacht, ggf. kann eine Änderung der denkmalrechtlichen Genehmigung erforderlich werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das Denkmalschutzamt prüfen, ob die Arbeiten entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden. Bei erheblichen Abweichungen der durchgeführten Baumaßnahmen von der Abstimmung wird keine Bescheinigung erteilt.

**Dieses Abstimmungsverfahren, das denkmalschutzrechtliche Genehmigungsverfahren und das Baugenehmigungsverfahren haben unterschiedliche Prüfungsinhalte und können sich nicht gegenseitig ersetzen.**

### **Antragsstellung**

Die Ausstellung einer Steuerbescheinigung erfolgt auf Antrag. Das entsprechende Antragsformular ist beim Denkmalschutzamt erhältlich oder steht zum Download unter: <http://www.hamburg.de/bkm/denkmalschutzamt/service/downloads/644092/formular-richtlinie/> zur Verfügung.

### **Vollmachten**

Werden Denkmaleigentümer durch Architekten, Bauträger, Projektentwickler u. dergl. vertreten, sind entsprechende Vollmachten für:

- a. alle Eigentümer, die eine Bescheinigung begehren
- b. die vertretungsweise Antragstellung
- c. die vertretungsweise Entgegennahme der Bescheinigung
- d. die vertretungsweise Wahrnehmung von Rechtsmitteln

gemeinsam mit dem Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung beim Denkmalschutzamt einzureichen. Dies gilt insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften, die alle Vollmachten (a-d) einreichen müssen.

### **Vorläufige Bescheinigung**

Die vorläufige Steuerbescheinigung ist nur verbindlich hinsichtlich der in ihr bzw. in der Anlage aufgeführten Maßnahmen, nicht jedoch hinsichtlich der Höhe der begünstigten Beträge. Die Höhe der begünstigten Aufwendungen ist erst durch die Vorlage der Originalrechnungen bei der endgültigen Steuerbescheinigung zu ermitteln. Es können nur tatsächlich entstandene Kosten berücksichtigt werden.

Gemeinsam mit dem ausgefüllten Antragsformular müssen eine ausführliche Baubeschreibung (je nach Umfang des Bauvorhabens inkl. Planunterlagen) und ein Verzeichnis der Maßnahmen (gewerkemäßige Aufstellung der Angebote oder Leistungsverzeichnis) in digitaler und gedruckter Form eingereicht werden. Das Verzeichnis ist später Bestandteil der Bescheinigung.

Es ist empfehlenswert, sich über den Umfang der bescheinigungsfähigen Maßnahmen vor Abgabe des Antrages mit dem zuständigen Referenten abzustimmen.

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig (siehe unter: Gebühren).

### **Endgültige Bescheinigung**

Es sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a. Antragsformular lt. Richtlinie – aus dem Internet:  
<http://www.hamburg.de/bkm/denkmalschutzamt/service/downloads/644092/formular-richtlinie/>.  
Dieses ist vollständig auszufüllen und zu unterschreiben
- b. Rechnungsaufstellung: Im Antragsformular ist eine Rechnungsaufstellung mit 10 Zeilen zur Auflistung der Rechnungen enthalten, in der die eingereichten Rechnungen aufzuführen sind.  
Sollte diese nicht ausreichen, ist eine Excel-Tabelle in Papier- **und** in digitaler Form nach Mustervorlage des Denkmalschutzamtes beizufügen, Nummerierung in Übereinstimmung mit Nummerierung der Rechnungen zu c
- c. Es sind alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Originalrechnungen, vollständig nach Gewerken geordnet als Schlussrechnungen einzureichen mit eindeutiger Zuordnung zu Objekt, zur Maßnahme und zur Rechnungsübersicht, geordnet, sortiert und durchnummeriert:
  - Rechnungsbeträge müssen nachvollziehbar, d.h. Arbeitsstunden und Materialkosten einzeln ausgewiesen sein
  - keine Loseblattsammlung: Einzelrechnungsblätter zusammen heften
  - Rechnungen in Ordner mit Trennblättern zwischen den einzelnen Gewerken heften
  - Rechnungsaufstellung als Vorblatt für zusammengefasste Rechnungen aufstellen, deren Gesamtsummen müssen mit den Summen der Tabelle zu b übereinstimmen

- Rechnungen so durchnummerieren, dass die Nummerierung der Rechnungen nachvollziehbar ist und mit der Nummerierung der Rechnungsübersicht zu b übereinstimmt
- d. fachgerechte Dokumentation (Nachweis der durchgeführten Maßnahme, inkl. Fotos vom Vor- und Herstellungszustand)
- e. ggf. Vollmacht

#### Zu b. Rechnungsaufstellung

Sofern erforderlich, ist die Rechnungsaufstellung gemäß der Vorlage des Denkmalschutzamtes als Excel-Tabelle sowohl in digitaler als auch in gedruckter Form einzureichen. Die Vorlage ist beim Denkmalschutzamt oder unter <http://www.hamburg.de/bkm/denkmalschutzamt/service/downloads/644092/formular-richtlinie/> erhältlich.

Vor Einreichung des Bescheinigungsantrages ist eine Abstimmung über die anzuerkennenden Beträge mit dem zuständigen Referenten des Denkmalschutzamtes sinnvoll, um Unklarheiten und mögliche Minderungen von Beträgen zu klären.

Sofern die Unterlagen sich als nicht prüffähig erweisen, werden sie dem Antragsteller – ggf. nach vorheriger Aufforderung mit Fristsetzung zur Nachbesserung – zurückgegeben.

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig (siehe unter: Gebühren).

#### **Abzüge / Skonti / Sicherheitseinbehalte / Mehrwertsteuer / Zuwendungen**

Gewährte Abzüge (Skonti) sind auf den Rechnungen zu vermerken, sie sind nicht bescheinigungsfähig.

Sicherheitseinbehalte sind nicht als Abzüge zu verstehen, da die Aufwendungen ihrem Wert nach in jedem Fall entstanden sind (entweder gleich tatsächlich oder durch Nachbesserung, später nicht ausgezahlte Einbehalte wg. fehlender Mängelbeseitigung sind als „Minderung“ vom Antragsteller nachträglich entsprechend zu berichtigen). Es ist hierbei unerheblich, ob und wann (ggf. durch Stundung) die Zahlung bereits geleistet ist.

Änderungen in der Höhe der tatsächlich entstandenen Aufwendungen sind durch den Antragsteller gegenüber dem zuständigen Finanzamt zu belegen.

Ist ein Antragsteller vorsteuerabzugsberechtigt, ist die Mehrwertsteuer nicht bescheinigungsfähig. Dem Denkmalschutzamt ist mitzuteilen und nachzuweisen, dass die Vorsteuerabzugsberechtigung besteht.

Zuwendungen, die von den für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden aus öffentlichen Mitteln gewährt werden, sind in der Bescheinigung aufzuführen.

## **Rechnungslegung durch Generalunternehmer**

Auch in Fällen, in denen ein GÜ oder GU mit der Durchführung der Maßnahmen am Denkmal beauftragt wurde, ist eine entsprechende Rechnungsvorlage gemäß der Bescheinigungsrichtlinien Ziff. 7.2 (§§ 7i, 10f und 11b EStG) bzw. Ziff. 5 (§ 10g EStG) unabdingbare Voraussetzung für die endgültige Bescheinigung. Einem Investor mit GÜ/GU kann kein Vorzug gegenüber einem Eigentümer mit Einzelgewerkerechnungen gegeben werden (Gleichheitsgrundsatz). Dieser läge nämlich vor, wenn einerseits jeder Handwerker seine Leistungen im Einzelnen sachlich und rechnerisch nachweisen muss, andererseits nicht aber ein GÜ. Darüber hinaus kann eine GÜ-Schlussrechnung, die eine Pauschalsumme ausweist, nicht im Sinne der Richtlinien geprüft werden, selbst wenn offensichtlich wäre, dass alle Leistungen im Sinne der Richtlinien anerkennungsfähig sind.

Ausnahmslos gelten die einschlägigen Passagen der Richtlinien, d.h. der Investor ist wie jeder andere Eigentümer verpflichtet, die ihn begünstigende Prüfung durch einen prüfbaren Nachweis (Vorlage der Originalrechnungen) zu ermöglichen. Es ist dem Investor daher zu empfehlen, nötigenfalls die zwecks Erlangung der Bescheinigung notwendige Offenlegung der Einzelrechnungen oder der spezifizierten Kalkulation in seinem GÜ-Vertrag abzusichern. Die zivilrechtlichen Probleme von Antragstellern mit GÜ lassen sowohl die Nachweispflicht des Antragstellers nach Nr. 7.2 der 7i-Richtlinie bzw. Nr. 5 der 10g-Richtlinie als auch die Pflicht des DA zur Prüfung nach Nr. 5.1 i.V.m. Nr. 7.2 der 7i-Richtlinie bzw. nach Nr. 1 i.V.m. Nr. 5 der 10g-Richtlinie unberührt.

## **Verfahren bei Wohnungseigentümergeinschaften**

Der Bauträger beantragt als Bevollmächtigter aller Wohnungskäufer in Übereinstimmung mit Nr. 5.1, 5.2 und 6.1 der Bescheinigungsrichtlinie in der jeweils geltenden Fassung für die abgestimmte Gesamtmaßnahme eine Bescheinigung nach Abschluss der Baumaßnahme und bei Vorliegen der Schlussrechnungen. Es wird nur eine auf den Antragsteller (i.d.R. Investor oder Beauftragter der WEG/Hausverwalter) bezogene Bescheinigung über die Gesamtmaßnahme einschließlich Rechtsbehelfsbelehrung und Gebührenbescheid ausgefertigt.

## **Gebühren**

Sowohl die vorläufige als auch die endgültige Bescheinigung sind gebührenpflichtig.

Die Höhe der Gebühr richtet sich nach dem Aufwand zur Ausfertigung der Bescheinigung. Zum Aufwand zählen die Erstberatung, die Abstimmungen, soweit sie sich auf die steuerrechtlichen Tatbestände bzw. Fragen der Begünstigung einzelner Aufwendungen, in diesem Zusammenhang relevante Planungsänderungen und dergleichen beziehen.

## **Ausstellung der Bescheinigung**

Die Bescheinigung wird erst nach Fertigstellung der Maßnahme erteilt.

## **Fragen und Antworten zur steuerlichen Bescheinigung:**

### **Gibt es andere Antragsformulare/ Prozedere für steuerliche Vergünstigungen außerhalb der Einkommenssteuer mit denkmalrechtlichem Bezug?**

Nein. Das Denkmalschutzamt stellt nur Bescheinigungen gem. §§ 7i, 10f, 10g, 11b für die Einkommenssteuer aus.

### **Bedeutet steuerliche Absetzung, dass der gesamte Betrag der Aufwendungen ersetzt wird, oder ein nur ein dem individuellen Steuersatz entsprechender Teil?**

Gem. § 7 i EStG kann bei einem im Inland belegenen Objekt, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, der Steuerpflichtige (...) im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 Prozent und zehn Jahre ab dem Jahr der Herstellung jeweils 9 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Absetzen bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Herstellungskosten bzw. Aufwendungen (vgl. § 10 f EStG) für das Denkmal vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden können. Dieses führt nicht zu einer kompletten Erstattung der Herstellungskosten bzw. Aufwendungen, sondern zu einer dem individuellen Steuersatz entsprechenden Steuerersparnis.

Gem. § 10 f EStG können bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekten die bescheinigten Aufwendungen im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abgezogen werden, wenn die Voraussetzungen des § 7 i EStG vorliegen.

### **Was passiert, wenn ein Denkmal vor Ablauf der Absetzungsdauer den Eigentümer wechselt?**

Das Denkmalschutzamt muss über den Eigentümerwechsel informiert werden. Der Eigentümer ist dem jeweils zuständigen Finanzamt gegenüber zur Auskunft verpflichtet. Die komplette Summe kann nur abgesetzt werden, wenn der Eigentümer 12 Jahre nach Abschluss der Maßnahme Eigentümer bleibt. Dies ist nicht Belang des Denkmalschutzamtes, sondern der Finanzbehörde.

### **Wie geht man mit Eigentümer- / Wohnungsverwaltungen um? Gibt es für jeden Eigentümer eine Einzelbescheinigung?**

Liegt dem Denkmalschutzamt eine entsprechende Vollmacht vor, wird nur ein Bescheid angefertigt, den die Eigentümer- oder Wohnungsverwaltung an die entsprechenden Eigentümer weiter verteilt. Die Vollmacht muss ausdrücklich auch für die Beantragung und Entgegennahme der Steuerbescheinigung ausgestellt sein.

### **Welche Maßnahmen sind bei einem Ensemble absetzbar?**

Aufwendungen für bestehende Gebäude innerhalb eines Ensembles, die keinen eigenen Denkmalwert besitzen (nicht konstituierende Bestandteile) können nur bescheinigt werden, wenn bauliche Maßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles erforderlich sind.

Aufwendungen für Gebäude innerhalb eines Ensembles, die einen eigenen Denkmalwert besitzen, werden wie Einzeldenkmäler behandelt.

### **Was ist mit den dazugehörigen Außenanlagen (Ensemble)?**

Der § 7i bezieht sich ausschließlich auf Gebäude. Die Maßnahmen sind nicht abschreibbar, es sei denn, es handelt sich um die Wiederherstellung einer durch die Baustellen des Gebäudes zerstörten Freianlage. Unter Umständen kann §10g komplementär zur Anwendung kommen.

Verfügen Außenanlagen über einen eigenen Denkmalwert oder sind schützenswerter Bestandteil eines Ensembles, kommt der § 10g zum Tragen.

### **Was ist mit der sinnvollen Nutzung?**

Maßnahmen, die der sinnvollen Nutzung bei Ensembles dienen, sind nicht steuerlich erhöht abschreibbar.

Grundsätzlich legt die praktische Denkmalpflege fest, was unter „sinnvoll“ zu verstehen ist. Die physische Nutzung, nicht die wirtschaftliche ist Bewertungsgrundlage. Ein neu zu schaffender Dachgeschossausbau ist daher z. B. nicht steuerlich abschreibbar.

### **Was sind absetzbare Maßnahmen?**

Bei denkmalpflegerischen Auflagen werden 100% der daraus resultierenden Baukosten anerkannt.

Ingenieurskosten und Architektenkosten werden im Verhältnis der begünstigten Baukosten zu den Gesamtkosten anerkannt. Es werden jedoch nicht alle Sonderfachleute anerkannt (Immobilienmakler, Notar, Finanzplanung,...). Bauwerkskostenbedingte Gebühren, wie die Bauantragsgebühren können bescheinigt werden.

### **Für Boden- und Wandbelege, Küchen und Badausstattung gilt ab Antragstellung nach dem 01.01.2018 folgende Regelung:**

#### **1. Boden und Wandbelege:**

Die Kosten für Boden- und Wandbelege, bei denen es sich um die Wiederherstellung, Ergänzung oder Renovierung bauzeitlicher Originalbelege handelt, werden in voller Höhe bescheinigt.

Die Kosten für alle anderen Boden- und Wandbelege werden ebenfalls in voller Höhe bescheinigt. Sogen. Luxusaufwendungen sind nicht bescheinigungsfähig.

Teppiche und Teppichböden sowie nicht denkmalgerechte Beläge, z.B. in der Regel Laminat, sind nicht bescheinigungsfähig.

#### **2. Küchen:**

Die Kosten für Küchen werden mit einer Pauschalsumme von 1.000,00 € bescheinigt: In der Küchenrechnung enthaltene Installationskosten werden davon mit erfasst. Separat von einer Sanitärinstallations-, Klempner- oder Elektrofirma durchgeführte Installationsarbeiten bleiben davon unberührt und werden in voller Höhe bescheinigt.

### **3. Badausstattung, WC-Anlagen, Duschbäder**

Es werden je Wohneinheit Sanitäreanlagen (Badezimmer, WC-Anlagen, Duschbäder) bis zu einer Obergrenze von 5.000,00 € inkl. der Anschluss- und Installationskosten bescheinigt.

Irrelevant ist hier, ob es sich um Vollbäder mit Badewanne, Duschbäder oder WC-Einheiten handelt.

Separat angefallene Installationskosten, z.B. für in der Wand verlegte Rohre, bleiben davon unberührt und werden weiterhin voll bescheinigt.

Geräte oder Ausstattung werden nur anerkannt, wenn sie Denkmalwert besitzen. Bei Eigenleistung wird lediglich der Materialwert anerkannt.

Beispiel: Ausbau der Wirtschaftsteile der Wohnwirtschaftsgebäude in den Vier- und Marschlanden. Vergleich hierzu „Verwaltungsanweisung zur Erteilung von Steuerbescheinigungen“ unter III, Absatz 2.4.

