



**Merkblatt und Anleitung
zum Bescheinigungsverfahren für Steuerbescheinigungen
nach §§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz (EStG)
Stand: Januar 2025**

Erhöhte steuerliche Abschreibungen gem. §§ 7i, 10f und 11b EStG können gewährt werden, wenn neben dem Vorliegen der steuerrechtlichen Voraussetzungen auch die folgenden denkmalrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind:

Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal gem. §§ 2, 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG) oder gem. § 19 DSchG Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage

Stehen nur Teile eines Gebäudes unter Denkmalschutz (z. B. Fassade, Dachreiter) sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung dieses Bauteils als Baudenkmal erforderlich sind.

Die Baumaßnahmen wurden vor der Ausführung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt

Die Vergünstigungen gem. §§ 7i, 10f und 11b EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Baumaßnahmen rechtzeitig **vor ihrem Beginn** mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Einzelnen abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung sowie der denkmalenschutzrechtlichen Genehmigung/Baugenehmigung durchgeführt wurden.

Die vorherige Abstimmung ist auch erforderlich für denkmalenschutzrechtlich verfahrensfreie Maßnahmen sowie bei Schadensereignissen. Bitte nehmen Sie auch in diesen Fällen unbedingt vor Beginn der Maßnahmen Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auf, um die erforderliche Abstimmung durchzuführen. 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 erforderlich.

Die Baumaßnahmen, die den entstandenen Aufwendungen zugrunde liegen, waren zur Erhaltung des Gebäudes oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich

Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist. Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalenschutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbare wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu optimieren. Eine derartige Optimierung wäre beispielsweise in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung, der Anbau einer Aufzugsanlage oder der Anbau einer neuen Balkonanlage.

Ist das Gebäude Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage sind nur die Aufwendungen bescheinigungsfähig, die zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage erforderlich sind.

Wer stellt die Bescheinigung aus?

Die erforderliche Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt wird in Baden-Württemberg von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Bescheinigungsbehörde) ausgestellt. Diese Bescheinigung kann gem. § 7i S. 5 EStG erst **nach Abschluss** der Maßnahme - in den Fällen der §§ 10f Abs. 2, 11b EStG auch für einzelne abgeschlossene Jahresabschnitte - ausgestellt werden.

Was kann bescheinigt werden?

Art der Aufwendungen	Vermietet oder betrieblich genutzt	Zu eigenen Wohnzwecken genutzt
Herstellungsaufwendungen: Aufwendungen, die zu einer wesentlichen Verbesserung oder Substanzvermehrung des Gebäudes führen, z. B. grundlegende Sanierung/ Modernisierung des Gebäudes	§§ 7i EStG: Abschreibung über 12 Jahre: 8 Jahre 9 Prozent, danach 4 Jahre 7 Prozent	§ 10f EStG: 10 Jahre lang Abzug von 9 Prozent wie Sonderausgaben
Erhaltungsaufwendungen: Instandhaltungskosten, die nicht zu einer wesentlichen Verbesserung oder Substanzvermehrung führen, z. B. Reparatur/Erneuerung vorhandener Fenster, Türen, Treppen, Dacheindeckung etc.	§ 11b EStG: Verteilung auf bis zu 5 Jahre möglich	§ 10f EStG: 10 Jahre lang Abzug von 9 Prozent wie Sonderausgaben

Welche Unterlagen benötigt die UDB?

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung

Den Antrag finden Sie auch im Internet unter www.stuttgart.de/denkmalschutz. Die Angaben im Antrag machen Sie bitte so detailliert wie möglich (z. B. genaue Bezeichnung sowie Dauer der durchgeführten Baumaßnahme). Erfolgt der Eigentumserwerb im Verlauf der Baumaßnahme, ist der Zeitpunkt des Eigentumserwerbs nachzuweisen.

Vollmacht (Antragstellung über Vertreter)

Wird der Antrag nicht vom Eigentümer, sondern von einem Vertreter gestellt, fügen Sie dem Antrag den Nachweis der vom Eigentümer erteilten Vollmacht bei. (Einen Mustervordruck finden Sie auf unserer Homepage.)

Im Falle des Miteigentums mehrerer Wohnungseigentümer sind mehrere Vollmachten mit den Anschriften der Eigentümer sowie ein verbindlicher Aufteilungsschlüssel erforderlich; dies dient dazu, dass die Gesamtaufwendungen den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet werden können. Die Antragstellung erfolgt hier über die Hausverwaltung.

Einzelbescheinigungen werden nach der Prüfung direkt an die Eigentümer zugestellt, der Antragsteller erhält lediglich eine Benachrichtigung sowie die Originalrechnungen zurück.

Im Falle einer Gesamtbescheinigung erhält der Antragsteller die Bescheinigung sowie entsprechende Kopien in Anzahl der Miteigentümer.

Vollständige Originalschlussrechnungen

Erforderlich ist die Vorlage aller Schlussrechnungen sortiert nach Gewerken und Firmen. Die Rechnungen werden mit der Bescheinigung wieder an Sie zurückgegeben.

Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnungen. Kassenzettel (z. B. von Baumärkten) müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig ausweisen. Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Originalangebot beigefügt ist. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann von der Unteren Denkmalschutzbehörde die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Bei umfangreichen Maßnahmen senden wir Ihnen auch gerne eine Excel-Tabelle zu, in der Sie Ihre Rechnungen digital eintragen können (im Antrag ist dann die Angabe des Gesamtbetrages mit dem Hinweis auf diese Aufstellung ausreichend).

Bitte stellen Sie uns diese Rechnungsaufstellung auch in elektronischer Form zur Verfügung.

Fotodokumentation

Zudem bitten wir, sofern noch nicht geschehen, um die Vorlage einer Fotodokumentation (Zustand vor und nach der Ausführung. Bei Innenaufnahmen geben Sie den Aufnahmestandort in einem Grundrissplan an). Aus Gründen der Archivierung bitten wir um Papier-Fotos im Format 10 x 15 aufgeklebt und beschriftet. Ausreichend ist auch ein professioneller Fotodruck (DIN A 4 auf weißem Papier), bei dem sämtliche Fotos beschriftet sind.

Flächenangabe bei Umnutzung und Nutzungserweiterung

In Ausnahmefällen sind Umnutzungen und Nutzungserweiterungen bescheinigungsfähig (eine schriftliche Begründung ist erforderlich). Bei Nutzungserweiterungen ist die Flächenerweiterung anhand von Plänen mit Angaben der Erweiterungsfläche (in Quadratmetern) auszuweisen.

Allgemeine Hinweise

Sollte ein Besichtigungstermin erforderlich sein (Dauer ca. eine halbe bis dreiviertel Stunde), wird dieser stattfinden, nachdem uns der Antrag und die Rechnungen vorliegen (der Termin wird rechtzeitig im Voraus vereinbart).

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen. 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 § 7i Abs.1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Bei Bauherren oder Erwerberrn, die einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahme beauftragt haben sowie 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 von der Unteren Denkmalschutzbehörde die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden.

Es wird empfohlen, mit einer vertraglichen Regelung zwischen Generalunternehmer und Bauherr/ Erwerber die Vorlage der erforderlichen Unterlagen durch den Generalunternehmer bei der Bescheinigungsbehörde sicherzustellen.

Nicht bescheinigungsfähige Aufwendungen

Folgende Aufwendungen sind im Rahmen der Vergünstigungen nach §§ 7i, 10f und 11b EStG grundsätzlich nicht bescheinigungsfähig (keine abschließende Aufzählung):

- Anschaffungskosten für das Baudenkmal (soweit sie nicht auf Baumaßnahmen entfallen, die nach dem Abschluss des Kaufvertrages entstanden sind) und für das Grundstück einschließlich der Nebenkosten (z. B. Notargebühren, Kosten für Eintragungen in das Grundbuch etc.);
- Finanzierungskosten;
- Kosten für Entkernungen;
- Kosten für Neubauteile, die als Folge von Entkernungen oder im Anschluss oder Umgriff (z. B. Aufstockung und Anbau) des Baudenkmals 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, es sei denn diese sind wesentliche Teile des historischen Bestandes;
- bei Gebäuden, die Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 19 DSchG sind, die Kosten für Maßnahmen im Innern;
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z. B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe).

Gebühren

Für die Erteilung einer Bescheinigung werden nach der aktuellen Verwaltungsgebührensatzung der Landeshauptstadt Stuttgart Gebühren erhoben.

Diese Gebühren betragen bei Bescheinigungen nach §§ 7i, 10f und 11b EStG

0,15 Prozent der vorgelegten Baukosten mindestens jedoch 65 €.

Im Falle einer Gesamtbescheinigung betragen die Gebühren 0,15 Prozent der vorgelegten Baukosten, mindestens 65 € + 55 € je Eigentümer.

Für eine vorläufige Bescheinigung beträgt die Gebühr 300 €.

Für Rückfragen steht Ihnen
Frau Knupfer,
Untere Denkmalschutzbehörde,
Eberhardstraße 10, Graf-Eberhard-Bau,
70173 Stuttgart,
Telefon 0711 216-20039,
E-Mail: poststelle.61-denkmalschutz@stuttgart.de,

gerne zur Verfügung.

Beratungstermine sind nach Vereinbarung möglich. Die Beratung ist kostenlos.