



Sächsisches Amtsblatt

Nr. 19/2025

8. Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

Sächsisches Staatsministerium für Wissenschaft, Kultur und Tourismus

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Kultur und Tourismus über die Genehmigung der Satzung des Kulturraumes Leipziger Raum vom 10. April 2025 474

Satzung des Kulturraumes Leipziger Raum in der Fassung vom 12.11.2024 474

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz über einen Förderaufruf für tschechisch-sächsische FuE-Verbundprojekte zur FRL EFRE/JTF-Technologieförderung 2021 bis 2027 vom 23. April 2025..... 478

Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und § 11b des Einkommensteuergesetzes (EStG) vom 17. April 2025 480

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung des § 10g des Einkommensteuergesetzes (EStG) vom 17. April 2025 494

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und § 11a des Einkommensteuergesetzes vom 29. April 2025 504

Sächsisches Staatsministerium für Wissenschaft, Kultur und Tourismus

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Kultur und Tourismus über die Genehmigung der Satzung des Kulturraumes Leipziger Raum

Vom 10. April 2025

Das Staatsministerium für Wissenschaft, Kultur und Tourismus hat als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 8 Satz 1 des Sächsischen Kulturraumgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 811), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, mit Bescheid vom 19. März 2025,

Az.: 2-7003/10/32, auf der Grundlage des § 2 Absatz 3 Satz 4 des Sächsischen Kulturraumgesetzes die nachfolgende Genehmigung erteilt:

„Der Beschluss Nr. 2024/03 des Kulturkonventes des Kulturraumes Leipziger Raum vom 12.11.2024 über die Satzung des Kulturraumes Leipziger Raum wird genehmigt.“

Dresden, den 10. April 2025

Sächsisches Staatsministerium für Wissenschaft, Kultur und Tourismus
Meyer
Referatsleiterin

Satzung des Kulturraumes Leipziger Raum in der Fassung vom 12.11.2024

Aufgrund von § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Kulturräume in Sachsen (Sächsisches Kulturraumgesetz – SächsKRG) in der jeweils gültigen Fassung hat der Konvent des Kulturraumes Leipziger Raum in seiner Sitzung am 12.11.2024 folgende Satzung des Kulturraumes Leipziger Raum beschlossen:

Teil 1 Allgemeines

§ 1

Gebiet, Mitglieder, Sitz und Name des Kulturraumes

(1) Das Gebiet des Zweckverbandes Kulturraum Leipziger Raum umfasst die Gebiete seiner Mitglieder. Mitglieder des Zweckverbandes sind die Landkreise Leipzig und Nord-sachsen gemäß § 1 Abs. 3 SächsKRG in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Der Zweckverband hat seinen Sitz in Borna und führt den Namen

„Kulturraum Leipziger Raum“.

§ 2

Aufgaben des Kulturraumes

Der Kulturraum fördert im Rahmen der im Haushaltsplan zur Verfügung gestellten Mittel und nach näherer Maßgabe der von ihm erlassenen Förderrichtlinie die jährlich festzulegenden kulturellen Einrichtungen und Maßnahmen von regionaler Bedeutung – unabhängig ihrer Trägerschaft oder Rechtsform.

§ 3

Organe des Kulturraumes

Organe des Kulturraumes sind der Kulturkonvent, der Vorsitzende des Kulturkonvents und der Kulturbeirat.

§ 4

Siegel

Der Kulturraum Leipziger Raum führt ein Siegel mit dem Wappen des Freistaates Sachsen.

Teil 2 Geschäftsführung

§ 5 Zuständigkeit des Kulturkonvents

(1) Der Kulturkonvent ist das Hauptorgan des Kulturraumes. Er nimmt alle Aufgaben des Kulturraumes wahr, soweit nicht der Vorsitzende des Kulturkonvents oder der Kulturbeirat zuständig sind.

- (2) Der Kulturkonvent beschließt insbesondere über:
1. den Erlass, die Änderung und die Aufhebung der Satzung gemäß § 4 Abs. 2 SächsKRG in der jeweils gültigen Fassung sowie die Geschäftsordnung;
 2. die Berufung von Kultursachverständigen in den Kulturbeirat gemäß § 4 Abs. 7 SächsKRG in der jeweils gültigen Fassung;
 3. die Erstellung und Fortschreibung der Kulturentwicklungsplanung sowie der Förderrichtlinie des Kulturraumes;
 4. einen Ausschlussgrund bei Befangenheit eines Mitgliedes des Kulturkonvents;
 5. den Erlass der Haushaltssatzung und der Nachtragssatzungen sowie die Feststellung des Jahresabschlusses, mittelfristige Finanzplanung, Aufstellung der Förderliste und Festsetzung der Höhe der jährlichen Kulturumlage gemäß § 4 Abs. 2 SächsKRG in der jeweils gültigen Fassung;
 6. die Bewilligung über- und außerplanmäßiger Ausgaben über 50.000 Euro im Einzelfall;
 7. die Stundung, die Niederschlagung oder den Erlass fälliger Ansprüche des Kulturraumes, soweit der jeweilige Fall den Betrag von 13.000 Euro übersteigt sowie die Initiierung von Rechtsstreitigkeiten bzw. Abschlüssen von Vergleichen oberhalb eines Streitwertes von 26.000 Euro;
 8. den Beitritt zu anderen Zweckverbänden, sonstigen juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts zum Zwecke der Trägerschaft bzw. Beteiligung an kulturellen Einrichtungen sowie den Austritt aus diesen;
 9. die Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeiten, die in einer gesonderten Satzung zu regeln ist;
 10. sonstige Angelegenheiten, die wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Kulturraum vom Vorsitzenden des Kulturkonvents vorgelegt worden sind oder deren Vorlage der Kulturkonvent verlangt hat und
 11. die Grundsätze der Verwaltung des Kulturraumes.

§ 6 Zusammensetzung und Stimmverteilung des Kulturkonvents

(1) Stimmberechtigte Mitglieder des Kulturkonvents sind die Landräte der Mitglieder des Kulturraumes. Sie gehören dem Kulturkonvent für die Dauer ihrer Amtszeit als Landrat an.

(2) Als beratende Mitglieder gehören dem Kulturkonvent je zwei von den Kreistagen der Mitglieder des Kulturraumes gewählte Vertreter sowie der Vorsitzende des Kulturbeirates an. Ihre Amtszeit entspricht der Wahlperiode der Kreistage. Sie üben ihr Amt bis zur Wahl eines Nachfolgers nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen aus.

(3) Die Landräte werden durch ihre gesetzlichen Vertreter vertreten. Der Vorsitzende des Kulturbeirates wird durch seinen vom Kulturbeirat gewählten Stellvertreter vertreten.

Für die übrigen Mitglieder des Kulturkonvents werden die Stellvertreter durch die Kreistage gewählt.

§ 7 Beschlussfassung

(1) Für die Beschlussfähigkeit und die Beschlussfassung des Kulturkonvents gelten die gesetzlichen Regelungen des § 19 i. V. m. § 47 Abs. 2 Sächsisches Gesetz über kommunale Zusammenarbeit in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 1 Abs. 5 SächsKRG in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Insbesondere gilt Folgendes:

1. Der Kulturkonvent ist beschlussfähig, wenn mindestens ein stimmberechtigtes Mitglied anwesend ist.
2. Ist der ordnungsgemäß einberufene Kulturkonvent nicht beschlussfähig, beruft der Vorsitzende des Kulturkonvents nach Maßgabe des § 39 Abs. 2 bis 7 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung unverzüglich eine zweite Sitzung ein.
3. Beschlüsse werden, soweit gesetzlich nicht anders geregelt, mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst. Bei Stimmgleichheit ist der Antrag abgelehnt. Stimmenthaltung wird bei der Ermittlung der Stimmenmehrheit nicht berücksichtigt.
4. Die Sitzungen des Kulturkonvents sind öffentlich, sofern nicht das öffentliche Wohl oder berechnete Interessen Einzelner eine nicht öffentliche Verhandlung erfordern.

§ 8 Vorsitzender des Kulturkonvents

(1) Der Vorsitzende des Kulturkonvents führt in eigener Zuständigkeit die Geschäfte der laufenden Verwaltung und die ihm sonst durch Rechtsvorschrift übertragenen Aufgaben. Er leitet das Kultursekretariat und vertritt den Kulturraum nach außen. Er bereitet die Sitzungen des Kulturkonvents vor, beruft sie ein, leitet sie und vollzieht die Beschlüsse des Kulturkonvents. Weitere Einzelheiten regelt eine Geschäftsordnung, die sich der Kulturkonvent gibt.

(2) Der Vorsitzende des Kulturkonvents kann einzelne Aufgaben Bediensteten des Kultursekretariates übertragen. Die Übertragung laufender Verwaltungsangelegenheiten ist zustimmungsfrei. Der Kulturkonvent ist hierüber zu unterrichten.

(3) Dem Vorsitzenden des Kulturkonvents werden weiterhin folgende Aufgaben zur dauernden Erledigung übertragen:

1. die Stundung, die Niederschlagung oder der Erlass fälliger Ansprüche bis zum Betrag von 13.000 Euro,
2. die Führung vom Kulturraum initiierten Rechtsstreitigkeiten und der Abschluss von Vergleichen bis zu einem Streitwert von 26.000 Euro,
3. die Bewilligung außer- und überplanmäßiger Ausgaben bis zu 50.000 Euro im Einzelfall sowie
4. die vertraglichen Vereinbarungen mit den Mitgliedern über den Ausgleich von Personal- und Sachmittel für die Erledigung von Aufgaben für den Kulturraum.

§ 9 Kulturbeirat

(1) Der Kulturbeirat berät den Kulturkonvent in allen fachlichen Angelegenheiten. Er hat insbesondere das Recht, dem Kulturkonvent Entscheidungsvorschläge zur Beschluss-

fassung vorzulegen. Bei bedeutenden, grundlegenden kulturellen Angelegenheiten soll er vor der Beschlussfassung des Kulturkonventes gehört werden.

(2) Der Kulturbeirat besteht aus mindestens 12 Mitgliedern.

(3) Die Amtszeit der Mitglieder entspricht der kommunalen Wahlperiode der Kreistage. Eine zweimalige Wiederberufung ist möglich.

(4) Der Kulturbeirat gibt sich eine Geschäftsordnung.

§ 10 Kultursekretariat

(1) Der Kulturraum unterhält ein Kultursekretariat zur Erledigung seiner laufenden Verwaltungsaufgaben. Das Kultursekretariat wird vom Vorsitzenden des Kulturkonventes geleitet gemäß § 4 Abs. 6 SächsKRG in der jeweils gültigen Fassung. Das Kultursekretariat hat seine Geschäftsstelle in Grimma.

(2) Der Konventsvorsitzende beruft die/den Kultursekretär/-in als leitende/-n Bedienstete/n des Kulturraumes im Einvernehmen mit dem Konvent.

(3) Der Kulturraum stellt zur Erfüllung der in Absatz 1 genannten Aufgaben hauptamtliche Bedienstete an. Darüber hinaus kann der Kulturraum zur Erfüllung dieser Aufgaben vertragliche Vereinbarungen mit den Mitgliedern schließen.

(4) Im Bewilligungsverfahren entscheidet das Kultursekretariat im Auftrag des Konventvorsitzenden auf Grundlage der vom Kulturkonvent beschlossenen Förderliste und der vom Kulturkonvent verabschiedeten Haushaltssatzung nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Ablehnung nicht fristgerechter bzw. unvollständiger Anträge erfolgt durch das Kultursekretariat im Auftrag des Konventvorsitzenden als Angelegenheit der laufenden Verwaltung.

§ 11 Ehrenamtliche Tätigkeit, Auslagenersatz und Aufwandsentschädigung

(1) Die Mitglieder des Kulturkonventes einschließlich des Vorsitzenden des Kulturkonventes sowie dessen Stellvertreter und die Mitglieder des Kulturbeirates sind ehrenamtlich tätig.

(2) Die Entschädigung der ehrenamtlich Tätigen ist nach Maßgabe des § 21 SächsGemO in der jeweils gültigen Fassung und § 5 Abs. 2 Nummer 9 dieser Satzung in einer gesonderten Satzung (Entschädigungssatzung) zu regeln.

§ 12 Wirtschaftsführung

(1) Die Finanzen des Kulturraumes werden im Kultursekretariat unter Leitung des Vorsitzenden des Kulturkonventes verwaltet.

(2) Für die Wirtschaftsführung gelten die Vorschriften über die Gemeindegewirtschaft entsprechend. Haushaltsjahr ist das Kalenderjahr.

(3) Folgende Finanzmittel stehen dem Kulturraum regelmäßig zur Verfügung:

1. die auf den Kulturraum entfallenden Zuweisungen des Freistaates Sachsen nach § 6 Abs. 2 SächsKRG in der jeweils gültigen Fassung,
2. die von den Mitgliedern des Kulturraumes erhobene Kulturumlage nach § 6 Abs. 3 SächsKRG in der jeweils gültigen Fassung,
3. sonstige Einnahmen und Zuwendungen aller Art.

Teil 3 Sonstiges

§ 13 Rechnungsprüfung

Die Aufgabe der örtlichen Rechnungsprüfung wird von den Rechnungsprüfungsämtern der Mitglieder des Kulturraumes wahrgenommen. Die Rechnungsprüfung erfolgt im Wechsel von zwei Jahren. Der Kulturkonvent legt die Reihenfolge fest.

§ 14 Auflösung und Abwicklung

(1) Der Kulturraum ist während der Geltungsdauer des SächsKRG unauflösbar.

(2) Im Falle der Auflösung gehen das Vermögen und die Verbindlichkeiten des Kulturraumes auf die Mitglieder im Verhältnis ihrer Beteiligung nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 dieser Satzung über, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

(3) Der Kulturraum gilt nach seiner Auflösung als fortbestehend, sofern die Abwicklung dies erfordert. Der Kulturkonvent entscheidet über die zur Abwicklung im Einzelnen notwendigen Maßnahmen, sofern gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

§ 15 Öffentliche Bekanntmachungen

(1) Öffentliche Bekanntmachungen erfolgen im Sächsischen Amtsblatt.

(2) Notbekanntmachungen sind durch Aushang in den Landratsämtern der Mitglieder zu veranlassen:

Landratsamt Leipzig
Stauffenbergstraße 4
04552 Borna

Landratsamt Nordsachsen
Schlossstraße 27
04860 Torgau.

§ 16**Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 05.03.2018 außer Kraft.

Borna, den 12. November 2024

Kulturraum Leipziger Raum
Graichen
Konventsvorsitzender

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz über einen Förderaufruf für tschechisch-sächsische FuE- Verbundprojekte zur FRL EFRE/JTF-Technologieförderung 2021 bis 2027 Vom 23. April 2025

Der Freistaat Sachsen beabsichtigt, mit diesem Aufruf tschechisch-sächsische FuE-Verbundprojekte gemäß Großbuchstabe B Ziffer I Nummer 6.2 der FRL EFRE/JTF-Technologieförderung 2021 bis 2027 vom 20. Dezember 2022 (SächsABl. 2023 S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie vom 12. Juni 2024 (SächsABl. S. 658) geändert worden ist, auszuwählen und zu fördern. Soweit in diesem Förderaufruf nichts anderes ausgeführt wird, gelten die Bestimmungen der FRL EFRE/JTF-Technologieförderung 2021 bis 2027.

Die gemeinsamen FuE-Verbundprojekte tschechischer und sächsischer Partner sollen mittels grenzüberschreitender Kooperation die Internationalisierung und damit die Innovationskraft sowie die Wettbewerbsfähigkeit sächsischer Unternehmen stärken.

Die Förderung dient der Umsetzung der Innovationsstrategie des Freistaates Sachsen und zielt auf die bestmögliche Ausschöpfung von Innovationspotenzialen ab.

I Wer wird gefördert?

Zuwendungsempfänger können kleine und mittlere Unternehmen (KMU) der gewerblichen Wirtschaft mit einer Betriebsstätte im Freistaat Sachsen sein und im Verbund¹ mit diesen auch große Unternehmen² der gewerblichen Wirtschaft mit einer Betriebsstätte im Freistaat Sachsen und Forschungseinrichtungen im Freistaat Sachsen.

II Was wird gefördert?

Gefördert werden tschechisch-sächsische FuE-Projekte mit **Beginn zum 1. Januar 2026 und einem Vorhabenzeitraum von bis zu 24 Monaten.**

Die FuE-Projekte für den vorliegenden Aufruf müssen sich mit einem der folgenden Themen befassen:

- **Life Science**
- **Halbleitertechnologien**
- **Intelligente und nachhaltige Mobilität**

III Einschränkung der Beteiligung

Am Vorhaben muss zwingend mindestens ein KMU mit Sitz oder Betriebsstätte im Freistaat Sachsen beteiligt sein. Die Förderung erfolgt unter der Voraussetzung, dass die tschechischen Projektpartner im Rahmen des synchronen Aufrufes der Tschechischen Technologieagentur (TACR) eine Förderung zugesprochen bekommen.

IV Wie wird gefördert?

Der tschechische Projektteil wird nach den Vorgaben der TACR gefördert. Der sächsische Projektteil wird nach den Vorgaben für FuE-Verbundvorhaben der FRL EFRE/JTF-Technologieförderung 2021 bis 2027 gefördert. Für die sächsischen Antragsteller eines solchen tschechisch-sächsischen Verbundprojektes wird ein Fördersatzzuschlag von 15 Prozentpunkten gemäß Großbuchstabe B Ziffer I Nummer 4.8 der FRL EFRE/JTF-Technologieförderung 2021 bis 2027 bei Vorliegen einer wirksamen Zusammenarbeit auch unter Berücksichtigung der tschechischen Verbundpartner gewährt. Die Zusammenarbeit miteinander verbundener Unternehmen gilt nicht als wirksame Zusammenarbeit. Hinweise zu Förderkonditionen werden unter <https://www.sab.sachsen.de/efre/jtf-forschung-und-entwicklung-projektforderung-fue-projektforderung-2021-bis-2027> veröffentlicht.

Der Freistaat Sachsen gewährt die Zuwendung im Rahmen einer Projektförderung als Anteilfinanzierung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses. Für die Förderung werden EU-Strukturfondsmittel und Mittel des Freistaates Sachsen zur Kofinanzierung eingesetzt. Für diesen Aufruf kalkuliert das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr mit einem Fördermittelbudget von insgesamt bis zu 5 000 000 Euro, vorbehaltlich der verfügbaren Haushaltsmittel.

V Ablauf

Vor Bewilligung der Zuwendung muss für die tschechischen Projektpartner eine positive Förderentscheidung der TACR vorliegen, über welche die TACR in einem eigenen wettbewerblichen Verfahren entscheidet. Ein Anspruch auf Förderung für die sächsischen Projektpartner entsteht daraus nicht. Angaben zu den Förderkonditionen für den tschechischen Projektteil sind unter: <https://tacr.gov.cz/en/11th-call-for-proposal-sub-objective-4-bilateral-cooperation/> zu finden.

¹ „Verbund“ im Sinne einer „wirksamen Zusammenarbeit“ gemäß Artikel 2 Absatz 90 der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung.

² Große Unternehmen im Sinne dieser Richtlinie sind Unternehmen, die die Kriterien zur Einstufung als KMU gemäß Anhang I der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung nicht erfüllen.

Die Antragstellung für die sächsischen Projektpartner erfolgt in einem zweistufigen Verfahren.

In der 1. Stufe ist eine Vorhabenidee mit einer Vorhabenbeschreibung nach der Gliederung gemäß SAB-Vordruck Nummer 63131, zusammen mit einer gemeinsamen englischsprachigen Beschreibung des Vorhabens der tschechischen und sächsischen Partner (Common Proposal) einzureichen.

Vorhabenideen sind bei der Sächsischen Aufbau-bank – Förderbank – (SAB) online über das Förderportal einzureichen (<https://www.sab.sachsen.de/efre/jtf-forschung-und-entwicklung-projektförderung-fue-projektförderung-2021-bis-2027>). Die SAB ist Bewilligungsstelle sowie Ansprechpartner für die Beratung und Antragstellung.

Die Frist zur Einreichung der Vorhabenidee beginnt mit Bekanntmachung dieses Aufrufs am **8. Mai 2025 und endet am 9. Juli 2025**.

Es zählt das Datum des Eingangs der vollständigen Unterlagen bei der SAB.

Bei einer Erfüllung der Fördervoraussetzungen werden die Antragsteller in der 2. Stufe von der SAB zur Einreichung eines förmlichen Förderantrags aufgefordert.

Zum Ergebnis des Antragsverfahrens stimmen sich das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit Energie und Klimaschutz, die SAB und die TACR im November 2025 ab. Das Ergebnis wird den Antragstellern schriftlich mitgeteilt.

VI Formerfordernis

Im Förderportal der SAB ist eine Vorhabenidee mit einer Vorhabenbeschreibung nach der Gliederung gemäß SAB-Vordruck Nummer 63131, für ein FuE-Verbundprojekt mit Verweis auf diesen Aufruf und unter Nennung der tschechischen Partner einzureichen. Die Vorlage des mit der Vorhabenidee einzureichenden Common Proposal aller tschechischen und sächsischen Partner wird auf der Website der SAB zur Verfügung gestellt (<https://www.sab.sachsen.de/efre/jtf-forschung-und-entwicklung-projektförderung-fue-projektförderung-2021-bis-2027>) und ist als unterzeichnetes PDF der Vorhabenidee beizufügen.

Im Übrigen gelten die Regelungen der FRL EFRE/JTF-Technologieförderung 2021 bis 2027.

Dresden, den 23. April 2025

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz
Referat 37 Technologie
Heike Hempel
Referatsleiterin

Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7i, 10f und § 11b des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Vom 17. April 2025

Inhalt

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

Anlage 1

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

Anlage 2

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

Vorbemerkung

Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen nach § 7i und § 10f Absatz 1 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 449) geändert worden ist, sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen nach § 10f Absatz 2 und § 11b des Einkommensteuergesetzes setzen voraus, dass die steuerpflichtige Person durch eine Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde 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 der zuständigen Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind.

Das Bundesministerium der Finanzen hat mit den obersten Finanzbehörden der Länder unter Beteiligung der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Behörden der Länder eine Aktualisierung der Muster-Bescheinigungsrichtlinien für den Vollzug der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes abgestimmt.

Für den Freistaat Sachsen werden diese Bescheinigungsrichtlinien in der nachstehenden Fassung bekanntgemacht.

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 beziehungsweise Erwerbern oder Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern bevollmächtigt wurde. Ist eine Gesamtbescheinigung erteilt worden, dürfen für diese Erwerberinnen beziehungsweise Erwerber keine Einzelbescheinigungen mehr erteilt werden.

Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen vergleiche Nummer 5.2. Die Bescheinigung muss schriftlich per Formular (Anlage 1) oder elektronisch über den hierfür vorgesehenen Dienst im vom Land oder einer Kommune bereitgestellten Online-Portal von den Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern beziehungsweise 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

Die Denkmaleigenschaft des Baudenkmals oder Gebäudeteils oder des Teiles einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage oder die Ausweisung eines Denkmalschutzgebietes muss nach den jeweiligen Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, vorliegen. Entfällt die öffentlich-rechtliche Bindung durch die Denkmalschutzvorschriften für das Baudenkmal oder den Teil eines Denkmalbereichs/einer geschützten Gesamtanlage/ eines Denkmalschutzgebietes innerhalb des jeweiligen Begünstigungszeitraums der §§ 7i und 10f des Einkommenssteuergesetzes, entfällt die steuerliche Begünstigung ab dem Kalenderjahr, das dem Zeitpunkt des Wegfalls der Denkmaleigenschaft folgt. Der Wegfall der Denkmaleigenschaft ist der zuständigen Finanzbehörde von der zuständigen Bescheinigungsbehörde 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/ eines Denkmalschutzgebietes, 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 beziehungsweise 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 Baudenkmals, jedoch außerhalb eines denkmalgeschützten Bereichs/einer geschützten Gesamtanlage, erfüllen die Voraussetzungen des § 7i Absatz 1 Satz 4 des Einkommensteuergesetzes nicht.

2.2.1 Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“

Das Merkmal „zur Erhaltung des Baudenkmals erforderlich“ bedeutet, dass es sich um Aufwendungen für die Substanz des Baudenkmals handeln muss, die nach Art und Umfang erforderlich sind, um die Merkmale zu erhalten, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen. Ist diese Voraussetzung erfüllt, muss nicht geprüft werden, ob die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich waren.

Wegen des Tatbestandsmerkmals der „Erforderlichkeit“ ist ein strenger Maßstab an die Aufwendungen zu legen. Es reicht nicht aus, dass die Aufwendungen aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, sie müssen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig sein. 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 Baudenkmals vor Beginn der Baumaßnahmen und dem denkmalpflegerisch sinnvoll erstrebenswerten Zustand ergeben. Aufwendungen, die nicht der Eigenart des Baudenkmals entsprechen, sind danach nicht bescheinigungsfähig. Dies gilt zum Beispiel für Aufwendungen für Anlagen und Einrichtungen, deren Vorhandensein in Gebäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich 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 Baudenkmals zu erhalten, wieder herzustellen oder zu ermöglichen, und geeignet erscheinen, die Erhaltung des Baudenkmals auf Dauer sicherzustellen. Zur sinnvollen Nutzung gehören deshalb Maßnahmen zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. Dazu können im Einzelfall je nach Art der Nutzung Aufwendungen für eine Heizungsanlage, Toiletten und Badezimmer, zählen. Eine Aufzugsanlage kann ausnahmsweise erforderlich sein, wenn das denkmalverträgliche Nutzungskonzept eine solche objektiv erfordert (zum Beispiel Krankenhaus, medizinische Praxis, Altenwohnen); sozial-individuelle Bedürfnisse sind unter den Gesichtspunkten der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes 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 Nummer 2.2.1 entsprechend.

Zur sinnvollen Nutzung erforderlich sind auch Aufwendungen, die dazu dienen, eine unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten angemessene wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu ermöglichen, nicht jedoch Aufwendungen, die dazu dienen, die wirtschaftliche Nutzung des Baudenkmals zu optimieren. Hierzu zwei Beispiele:

- Ein dem Denkmalschutz unterliegendes Dreifamilienhaus ist ohne Umgestaltung nutzbar, trägt sich aber bei dieser Nutzung wirtschaftlich nicht. Hier von kann beispielsweise ausgegangen werden, wenn Grundsteuer nach § 32 Absatz 1 Nummer 1 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 32 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist, 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 des Einkommensteuergesetzes erforderlich.

Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen der Eigentümerin beziehungsweise 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 der zuständigen Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sein. Die Abstimmung mit der zuständigen Bescheinigungsbehörde (das heißt die Zustimmung) kann innerhalb eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens/Genehmigungsverfahren oder eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

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 die zuständige Bescheinigungsbehörde 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 der zuständigen Bescheinigungsbehörde nach Maßgabe der denkmalpflegerischen Zielsetzungen beziehungsweise des Denkmalpflegeplans erfolgten Abstimmungen entsprechen, sind diese (insoweit) nicht bescheinigungsfähig. Sollten derartige Baumaßnahmen die denkmalpflegerischen Zielsetzungen beziehungsweise 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 beziehungsweise des Denkmalpflegeplans durchgeführten Baumaßnahmen nicht mehr bescheinigungsfähig sind. Wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen, ist die Bescheinigungsbehörde befugt, die Bescheinigung gemäß § 48 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, zurückzunehmen oder gemäß § 49 des Verwaltungsverfahrensgesetzes 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 beziehungsweise 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 beziehungsweise 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 beziehungsweise der Bauherr von der Bescheinigungsbehörde im Rahmen der Abstimmung darauf ausdrücklich hingewiesen werden.

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

2.3.3 Zusicherung nach § 38 des VwVfG

Um der Bauherrin beziehungsweise dem Bauherrn frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kommt die Zusicherung nach § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in Betracht. Die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr hat die Tatbestände, für die er beziehungsweise sie die Bescheinigung begehrt, genau anzugeben, beispielsweise nach Gewerken oder Bauteilen. Unter Hinweis auf § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes ist die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr zu verpflichten, bei unvorhergesehenen Bauabläufen unverzüglich die Bescheinigungsbehörde zu benachrichtigen. Die Zusicherung hat den Hinweis an die Bauherrin beziehungsweise den Bauherrn zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7i, 10f und 11b des Einkommensteuergesetzes 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 [BGBl. 2025 I Nr. 24] in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Steuer-Auskunftsverordnung vom 30. November 2007 [BGBl. I S. 2783], die zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 19. Dezember 2022 [BGBl. I S. 2432] geändert worden ist). Die Zusicherung ist keine Bescheinigung im Sinne des § 7i Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes. 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 des Einkommensteuergesetzes sowie die Zurechnung dieser Aufwendungen (vergleiche Nummern 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 beziehungsweise 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 Bauwesenversicherung 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 des Einkommensteuergesetzes 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 beziehungsweise 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 Nummer 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 (vergleiche Nummer 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 Än-

derung 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 (vergleiche Nummer 6.1). Ein Neubau im bautechnischen Sinne liegt vor, wenn die eingefügten Neubau- teile dem Gesamtgebäude das Gepräge geben. Das ist dann der Fall, wenn die tragenden Gebäudeteile (zum Beispiel Fundamente, tragende Außen- und Innen- wände, Geschossdecken und die Dachkonstruktion) in überwiegendem Umfang ersetzt werden.

Aufwendungen für die sinnvolle Umnutzung können nur bescheinigt werden, wenn dies entsprechend be- gründet wird (siehe Nummer 5.2).

3.5 Wiederherstellung

Aufwendungen für die Wiederherstellung eines beschä- digten Gebäudes unter Verwendung von verbliebenen Gebäudeteilen sind grundsätzlich bescheinigungsfä- hig, wenn die maßgeblichen denkmalbegründenden Merkmale des Gebäudes, zum Beispiel die Außen- mauern, weitgehend erhalten sind und bleiben, also die Denkmaleigenschaft nicht in Frage gestellt wird.

Ist nur ein Teil eines Gebäudes ein unter Schutz ste- hendes Baudenkmal (zum Beispiel Fassaden, Decken, Dachreiter, Kellergewölbe), sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die zur Er- haltung 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 Aufwendun- gen für den Abbruch und die Wiedererrichtung des hin- ter 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 verlo- rengegangenen oder beseitigten Baudenkmals sowie eine völlige Neuerrichtung eines Denkmals sind nicht bescheinigungsfähig.

3.7 Denkmalrest

Wird ein Baudenkmal entkernt und dabei schützens- werte 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 Aufwendun- gen für die Entkernung – Zerstörung der Denkmal- substanz – und die neuen Inneneinbauten können regelmäßig nicht bescheinigt werden. Eine Ausnahme gilt bei Aufwendungen für die Inneneinbauten, die zur

Erhaltung der Außenmauern (Denkmalrest mit Bau- denkmalqualität) 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 Erweite- rungen, 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. Entsprechen- des gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschos- ses zur Erweiterung der Nutzfläche.

Aufwendungen für Nutzungserweiterungen können nur bescheinigt werden, wenn dies entsprechend be- gründet wird (vergleiche Nummer 5.2). Entsteht durch die Baumaßnahme ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel ein getrennt vom Bau- denkmal errichtetes Gebäude, sind die Aufwendungen nicht nach den §§ 7i, 10f oder 11b des Einkommen- steuergesetzes begünstigt. Diese Prüfung der steuer- rechtlichen Zuordnung der Aufwendungen obliegt der Finanzbehörde.

3.9 Neue Stellplätze und Garagen

Aufwendungen für die Errichtung neuer Stellplätze und Garagen im Zusammenhang mit baulichen Maßnah- men an einem Baudenkmal sind nicht bescheinigungs- fähig, es sei denn, die Errichtung eines Stellplatzes oder einer Garage ist aus denkmalpflegerischen Grün- den innerhalb des Baudenkmals nicht angemessen und aus baurechtlichen Gründen für die beabsichtigte sinnvolle Nutzung unerlässlich und zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich. Auch in diesen Fällen kommt eine Vergünstigung für solche Aufwendungen nur in Betracht, wenn sie steu- errechtlich zu den Anschaffungskosten im Sinne des es Einkommensteuergesetzes oder den Herstellun- gskosten des Baudenkmals gehören. Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Bau- denkmal errichtete Tiefgarage, sind die Aufwendungen nicht nach §§ 7i und 10f des Einkommensteuergeset- zes begünstigt. Diese Prüfung der steuerrechtlichen Zuordnung der Aufwendungen obliegt den Finanzbe- hörden.

Entsprechendes gilt für Zahlungen zur Ablösung einer Stellplatzverpflichtung.

Werden Garagen oder Stellplätze in einem Baudenk- mal 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 be- wegliche Einrichtungsgegenstände

Kosten für Anlagen und Einrichtungen, die in Ge- bäuden mit gleicher Nutzungsart nicht üblich sind, können nur bescheinigt werden, wenn die Anlagen und Einrichtungen zu den denkmalbegründenden Merkmalen zählen. Dazu gehören nicht Schwimmbe- cken 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 Einrichtungs- gegenstände, 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 und so weiter 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 des Einkommensteuergesetzes 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 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, Beiträge für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen nach dem Sächsisches Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 116), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2023 (SächsGVBl. S. 876) geändert worden ist, 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 beziehungsweise 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 (vergleiche Nummer 2.2.2) und diese kein selbstständiges Wirtschaftsgut, sondern einen unselbstständigen Gebäudebestandteil darstellt; die Aufwendungen für die Photovoltaikanlage sind hingegen nicht bescheinigungsfähig.

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)

Aufwendungen für bestehende Gebäude innerhalb eines Denkmalbereichs/einer geschützten Gesamtanlage/ eines Denkmalschutzgebietes, 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 Baudenkmals oder des Teils des Denkmalbereichs/der geschützten Gesamtanlage sowie den Namen und die Adresse der Gebäudeeigentümerin beziehungsweise des Gebäudeeigentümers oder der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn und die auf sie beziehungsweise ihn entfallenden Aufwendungen enthalten (vergleiche Nummer 7.1). Bei einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter ist deren beziehungsweise dessen wirksame Vertretungsbefugnis zu prüfen, bevor die

Bescheinigung für die vertretene Person ausgestellt wird.

Bei Umnutzungen (vergleiche Nummer 3.4) und Nutzungserweiterungen (vergleiche Nummer 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), – vergleiche Nummer 1 –, oder für die eine Gesamtbeseinigung ausgestellt wird und die Aufteilung in einer Anlage beigelegt 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 beziehungsweise der Bauträger die einzelnen Eigentumseinheiten zu unterschiedlichen Quadratmeterpreisen veräußert, kann eine abweichende Aufteilung in Betracht kommen.

Gesamtaufwendungen sind die der Bauträgerin beziehungsweise dem Bauträger in Rechnung gestellten und an die Erwerberin beziehungsweise 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 beziehungsweise der Bauherr die Umsatzsteuer aus den von ihr beziehungsweise ihm bezogenen Leistungen nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist, kann die von ihr beziehungsweise ihm an die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes 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 Zugehörig-

keit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 des Einkommensteuergesetzes 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 beziehungsweise 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 des Einkommensteuergesetzes) und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon zu machen (§ 4 der Mitteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 2025 [BGBl. 2025 I Nr. 14]).

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 der Abgabenordnung. 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 Nummer 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 der zuständigen Bescheinigungsbehörde 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 Nummer 5.3).

Die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die bescheinigten Aufwendungen steuerlich nur berücksichtigt werden können, wenn die zuständige Finanzbehörde die ihr obliegende Prü-

fung der weiteren, steuerrechtlichen Voraussetzungen durchgeführt hat (vergleiche Nummer 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 der Mitteilungsverordnung). Bescheinigungen, die nach dem 31. Dezember 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 des Verwaltungsverfahrensgesetzes – nicht erforderlich. Von einer offensichtlichen Rechtswidrigkeit ist insbesondere auszugehen, wenn

- offensichtlich eine Rechtsgrundlage für die Erteilung der Bescheinigung fehlt oder
- die beziehungsweise 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 der zuständigen Bescheinigungsbehörde ausgestellt worden ist,
- b) ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich zu den Herstellungskosten oder den Anschaffungskosten im Sinne des § 7i Absatz 1 Satz 5 des Einkommenssteuergesetzes 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 oder elektronisch über den hierfür vorgesehenen Dienst im vom Land oder einer Kommune bereitgestellten Online-Portal zu beantragen.

Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Rechnungen sind von der antragstellenden Person vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck beziehungsweise der entsprechenden Maske im Antragsdienst des Online-Portals aufzulisten. Darin sind auch Angaben zum Zahlungsbetrag 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 beziehungsweise des Bauträgers nicht möglich, kann die Bescheinigung nur erteilt werden, wenn die begünstigten Aufwendungen einzeln nach Gewerken durch ein von der Erwerberin beziehungsweise dem Erwerber vorzulegendes Gutachten einer beziehungsweise eines Bausachverständigen nachgewiesen werden und die Erwerberin beziehungsweise der Erwerber die Insolvenz der Bauträgerin beziehungsweise des Bauträgers glaubhaft macht. Der an die Bauträgerin beziehungsweise den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Pauschalrechnungen von Handwerkerinnen beziehungsweise Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigelegt 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 beziehungsweise Bauträger, Bautreuerinnen beziehungsweise Baubetreuer oder Generalunternehmerinnen beziehungsweise Generalunternehmer

Bei Bauherrinnen beziehungsweise Bauherren oder Erwerberinnen beziehungsweise Erwerbern, die eine Bauträgerin beziehungsweise einen Bauträger, eine

Baubetreuerin beziehungsweise einen Baubetreuer oder eine Generalunternehmerin beziehungsweise 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 beziehungsweise Handwerker, Subunternehmerinnen beziehungsweise Subunternehmer und Lieferantinnen beziehungsweise Lieferanten an die Bauträgerin beziehungsweise den Bauträger oder Ähnliche sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für deren beziehungsweise 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 beziehungsweise Betriebsausgaben abziehbar.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Dresden, den 17. April 2025

Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung
Schreiber
Referatsleiter

Anlage 1
(zu Nummer 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 beigelegt)

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. Generalübernehmerverträgeja ☐ 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

Anlage 2**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 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ist.
- ☐ Teil der denkmalgeschützten Gebäudegruppe/Gesamtanlage/ Sachgesamtheit nach SächsDSchG ist.

Die hieran in der Zeit vombisdurchgeführten Arbeiten (konkrete Bezeichnung/Beschreibung der Baumaßnahme), die zu Aufwendungen von Euroeinschließlich ☐/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

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung des § 10g des Einkommensteuergesetzes (EStG)

Vom 17. April 2025

Inhalt

1. Bescheinigungsverfahren
2. Kulturgüter im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 2 EStG
 - 2.1 Prüfungsumfang der Bescheinigungsbehörde
 - 2.1.1 Begriffsbestimmungen
 - 2.1.2 Unterschutzstellung von Kulturgütern im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 EStG
 - 2.1.3 Unterschutzstellung von Kulturgütern im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 EStG
 - 2.2 Zugänglichmachung
3. Erforderlichkeit der Maßnahmen
 - 3.1 Inhalt der Bescheinigung
 - 3.2 Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“
4. Abstimmung der Maßnahmen
5. Höhe der Aufwendungen
6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln
7. Prüfungsrecht der Finanzbehörden
8. Gebührenpflicht
9. Inkrafttreten

Anlage 1

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung

Anlage 2

Muster für die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 10g des Einkommenssteuergesetzes.

Die Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen für Aufwendungen für Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen an eigenen schutzwürdigen Kulturgütern, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (§ 10g des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 [BGBl. I S. 3366, 3862], das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 [BGBl. 2024 I Nr. 449] geändert worden ist), setzt eine Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde voraus.

Das Bundesministerium der Finanzen hat mit den obersten Finanzbehörden der Länder unter Beteiligung der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Behörden der Länder eine Aktualisierung der Muster-Bescheinigungsrichtlinien für den Vollzug des § 10g des Einkommensteuergesetzes abgestimmt.

Für den Freistaat Sachsen werden diese Bescheinigungsrichtlinien nebst der zu verwendenden Formulare „Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung“ (Anlage 1) und „Ausstellung einer Bescheinigung“ (Anlage 2) in der nachstehenden Fassung bekanntgemacht

1. Bescheinigungsverfahren

Die Bescheinigung, die objektbezogen ist, muss die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer eines Kulturguts im Sinne der Nummer 2 schriftlich per Formular (Anlage 1) oder elektronisch über den hierfür vorgesehenen Dienst im vom Land oder einer Kommune bereitgestellten Online-Portal beantragen.

Die Bescheinigung hat dem Muster 2 (Anlage 2) zu entsprechen. Eine Zusammenfassung mit anderen Bescheinigungen ist nicht möglich. An eine Vertretung kann eine Bescheinigung nur erteilt werden, wenn eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliegt.

Die Bescheinigungsbehörde hat zu prüfen,

1. ob die Maßnahmen

- a) an einem Kulturgut im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 2 des Einkommenssteuergesetzes durchgeführt worden sind (vergleiche Nummer 2),
- b) erforderlich waren (vergleiche Nummer 3),
- c) in Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde durchgeführt worden sind (vergleiche Nummer 4),

2. in welcher Höhe Aufwendungen, die die vorstehenden Voraussetzungen erfüllen, angefallen sind (vergleiche Nummer 5),

3. inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch die für Denkmalpflege oder das Archivwesen zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden (vergleiche Nummer 6).

Die Bescheinigung unterliegt weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden und Finanzgerichte. Es handelt sich hierbei um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheides, an den die Finanzbehörden im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Umfangs gebunden sind (§ 171 Absatz 10 in Verbindung mit § 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 [BGBl. 2025 I Nr. 24]). Ist jedoch aus Sicht der Finanzbehörde offensichtlich, dass die Bescheinigung für Maßnahmen erteilt worden ist, 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 nach Maßgabe des § 48 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, bitten. Die Bescheinigungsbehörde ist verpflichtet, dem Finanzamt von der Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung Mitteilung zu machen (§ 4 der Mitteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 2025 [BGBl. 2025 I Nr. 14]). Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich jedoch nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch die zuständige Finanzbehörde geprüft werden, vorliegen (vergleiche Nummer 7).

Auf das Prüfungsrecht der Finanzbehörden ist in der Bescheinigung zwingend hinzuweisen.

Um der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann die

Bescheinigungsbehörde bereits eine Zusicherung nach § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes über die zu erwartende Bescheinigung geben. Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Bemessungsgrundlage der 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 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 Steuer-Auskunftsverordnung vom 30. November 2007 [BGBl. I S. 2783], die zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 19. Dezember 2022 [BGBl. I S. 2432] geändert worden ist).

Die Zusicherung hat den Hinweis zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Aufwendungen für Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 10g des Einkommenssteuergesetzes oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten vorliegen.

Die Zusicherung ist keine Bescheinigung im Sinne des § 10g Absatz 3 des Einkommenssteuergesetzes. Sie ist nicht zur Vorlage geeignet, um die Steuerbegünstigung in Anspruch zu nehmen.

2. Kulturgüter im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 2 EStG

2.1 Prüfungsumfang der Bescheinigungsbehörde

Die zuständige Bescheinigungsbehörde hat zu bescheinigen, dass

- das Gebäude oder der Gebäudeteil nach landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal/Kulturdenkmal ist,
- Gebäude oder Gebäudeteile, die für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllen, aber Teil einer nach landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage sind,
- die gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlage, die kein Gebäude oder Gebäudeteil ist, nach landesrechtlichen Vorschriften unter Schutz steht,
- Mobiliar, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken oder Archive
 - sich seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie der steuerpflichtigen Person befinden oder
 - als nationales Kulturgut in ein Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes nach § 7 Absatz 1 des Kulturschutzgesetzes vom 31. Juli 2016 (BGBl. I S. 1914) eingetragen sind und
 - ihre Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt.

2.1.1 Begriffsbestimmungen

Unter den Begriffen **Denkmalbereich/Gesamtanlagen** im Sinne dieser Richtlinien sind alle Begriffe zu verstehen, die nach landesrechtlichen Vorschriften als solche gelten. Allgemein bestehen jene aus Gebäuden oder Gebäudeteilen, die für sich allein nicht nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften die Voraussetzung für ein Baudenkmal erfüllen. Es handelt sich dabei um Gruppen räumlich, architektonisch oder funktionell aufeinander bezogener Gebäude und Außenräume. Dazu gehören zum Beispiel denkmalgeschützte Ortsgrundrisse, Straßen-, Platz- und Ortsbilder.

Gärtnerische Anlagen sind historische Park- und Gartenanlagen, Alleen sowie sonstige Zeugnisse der

Garten- und Landschaftsgestaltung, die Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Dazu gehören auch die in die gärtnerische Anlage einbezogenen baulichen Anlagen, soweit diese nicht eigenständig unter Schutz gestellt sind (zum Beispiel Freitreppen, Balustraden, Pavillons, Mausoleen, Anlagen zur Wasserregulierung, künstliche Grotten, Wasserspiele, Brunnenanlagen).

Bauliche Anlagen sind solche im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind (zum Beispiel Brücken, Befestigungen). Die bauliche Anlage selbst muss Gegenstand des Denkmalschutzes sein. Zu den baulichen Anlagen gehören auch Teile von baulichen Anlagen, zum Beispiel Ruinen oder sonstige übriggebliebene Teile ehemals größerer Anlagen.

Zu den **sonstigen Anlagen** gehören zum Beispiel Bodendenkmale oder technische Einrichtungen, die Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Mobiliar muss die Voraussetzungen des § 10g Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 des Einkommenssteuergesetzes erfüllen. Zum Mobiliar gehört das bewegliche Inventar eines Gebäudes, wie zum Beispiel Teppiche, Tapiserien, Musikinstrumente, Bibliotheken, Waffen sowie einzelne Werke der bildenden und angewandten Kunst. Es kann sich zum Beispiel um das Mobiliar berühmter Persönlichkeiten aus Kunst, Literatur und Politik handeln.

Kunstgegenstände sind Werke der bildenden Kunst (zum Beispiel Gemälde, Grafik), der Bildhauerkunst (zum Beispiel Skulpturen) und angewandten Kunst (zum Beispiel Uhrmacherwerke, Gold- und Silberschmiedearbeiten).

Kunstsammlungen sind eine Gesamtheit von Gegenständen, die zielgerichtet unter einer Themenstellung systematisiert zusammengeführt wurden, aus künstlerischen, wissenschaftlichen oder ästhetischen Prinzipien zusammengetragen wurden und die mehr als nur die Summe ihrer einzelnen Bestandteile darstellen und dadurch einen besonderen Wert gewinnen (Definition der Kultusministerkonferenz). Kunstsammlungen in diesem Sinne umfassen Kunstgegenstände im vorgenannten Sinn.

Wissenschaftliche Sammlungen umfassen Gegenstände, die nach wissenschaftlichen Interessen unter bestimmten Gesichtspunkten zusammengestellt sind. Hierzu zählen zum Beispiel ethnographische, historische, numismatische oder naturwissenschaftliche Sammlungen.

2.1.2 Unterschutzstellung von Kulturgütern im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 EStG

Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen müssen Denkmal oder Teil eines Denkmals im Sinn der landesrechtlichen Vorschrift sein. Entfällt die öffentlich-rechtliche Bindung durch die Denkmalschutzvorschriften innerhalb des 10-jährigen Begünstigungszeitraumes des § 10g des Einkommenssteuergesetzes, ist dies der zuständigen Finanzbehörde mitzuteilen (§ 4 der Mitteilungsverordnung).

Bei Wegfall der Denkmaleigenschaft ist eine steuerliche Begünstigung ab dem Kalenderjahr, das dem Zeitpunkt des Wegfalls der Denkmaleigenschaft folgt, ausgeschlossen.

2.1.3 Unterschutzstellung von Kulturgütern im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 EStG

Ist das Kulturgut in ein Verzeichnis national wertvollen Kulturguts oder ein Verzeichnis national wertvoller Archive eingetragen, braucht nicht bescheinigt zu werden, dass sich das Kulturgut seit mindestens 20 Jahren im Familienbesitz befindet. Mit der Eintra-

gung steht fest, dass die Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

Zur Familie sind alle Angehörigen im Sinne des § 15 der Abgabenordnung zu rechnen; es kann sich aber auch um eine Familienstiftung handeln.

2.2 Zugänglichmachung

Für alle Kulturgüter ist ferner nach entsprechender Vorlage einer textlichen Erklärung der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers zu bescheinigen, dass sie in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der wissenschaftlichen Forschung oder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Ein den Verhältnissen entsprechendes Zugänglichmachen ist gegeben, wenn die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer der zuständigen Bescheinigungsbehörde mitteilt, es bestehe die Möglichkeit, Wissenschaftlern und der interessierten Öffentlichkeit den Zutritt zu gestatten. Bewegliche Kulturgüter werden der Öffentlichkeit auch durch Leihgaben anlässlich von Ausstellungen oder wissenschaftlichen Arbeiten zugänglich gemacht. Stehen dem Zugang zwingende Gründe (zum Beispiel konservatorische Gründe) entgegen, sind auch diese zu bescheinigen.

3. Erforderlichkeit der Maßnahmen

3.1 Inhalt der Bescheinigung

Es ist zu bescheinigen, dass die durchgeführte Maßnahme nach Art und Umfang

- a) bei Gebäuden oder Gebäudeteilen zur Erhaltung als Baudenkmal,
- b) bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Teil eines Denkmalsbereichs/der Gesamtanlage sind, zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Denkmalsbereichs/der Gesamtanlage,
- c) bei anderen Kulturgütern zu ihrer Erhaltung nach Maßgabe der geltenden Bestimmungen der Denkmalpflege, des Archivwesens oder anderer öffentlich-rechtlicher Schutz- und Erhaltungsverpflichtungen erforderlich waren.

Zur Erhaltung des Kulturguts erforderliche Maßnahmen sind solche, die die Eigentümerin beziehungsweise der Eigentümer im Rahmen der Erhaltungspflicht nach § 8 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, durchführen muss. Die Versicherung des Kulturguts gehört nicht hierzu. Es reicht nicht aus, dass die Maßnahmen aus fachlicher Sicht angemessen oder vertretbar sind, sie müssen zur Erhaltung des schutzwürdigen Zustands, zum Beispiel auch zur Abwendung von Schäden, oder zur Wiederherstellung eines solchen Zustands notwendig sein. Maßnahmen, die ausschließlich durch das Zugänglichmachen des Kulturguts für die Öffentlichkeit veranlasst werden (zum Beispiel Errichtung eines Kassenhäuschens oder Besucherparkplatzes), gehören nicht dazu. Aufwendungen hierfür (zum Beispiel auch Lohnkosten für Aufsichtspersonal) können nur mit den Einnahmen aus der Nutzung des Kulturguts verrechnet werden.

3.2 Merkmal „zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich“

An einem Gebäude oder Gebäudeteil sind auch Maßnahmen bescheinigungsfähig, die zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Das Merkmal ist erfüllt, wenn die Maßnahmen

- die Denkmaleigenschaft nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen,

- erforderlich sind, um eine unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten sinnvolle Nutzung des Baudenkmals zu erhalten, wiederherzustellen oder zu ermöglichen, und
- geeignet erscheinen, die Erhaltung des Baudenkmals sicherzustellen (vgl. dazu auch Nummer 3.8 und 3.9 der Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung des § 7i des Einkommenssteuergesetzes).

4. Abstimmung der Maßnahmen

Es muss mit allen erheblichen Daten bescheinigt werden, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind. Die Abstimmung kann auch innerhalb eines öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen. Die nachträglich ausgesprochene Erlaubnis für Veränderungen an einem Kulturgut kann das Erfordernis der vorherigen Abstimmung nicht ersetzen. Ist eine vorherige Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung nicht vor, selbst dann, wenn sich das Ergebnis als kulturgutverträglich darstellt.

Wird erst im Verlauf der Maßnahme erkennbar, dass ein Kulturgut vorliegt, können die Aufwendungen bescheinigt werden, die ab dem Zeitpunkt entstehen, zu dem die zuständige Bescheinigungsbehörde bestätigt hat, dass das Kulturgut den öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegt, und die Maßnahmen betreffen, die vor ihrem Beginn mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden sind.

Bei laufenden oder regelmäßig wiederkehrenden Maßnahmen reicht es aus, wenn sie einmal vorweg abgestimmt werden (zum Beispiel laufende Pflege bei geschützten Garten- und Parkanlagen).

Soll von den abgestimmten Maßnahmen abgewichen werden, bedarf dies einer erneuten vorherigen Abstimmung. Werden die Maßnahmen nicht in der abgestimmten Art und Weise durchgeführt, darf insoweit eine Bescheinigung nicht erteilt werden.

Aus Nachweisgründen sind Zeitpunkt und Inhalt der Abstimmung zwischen den Beteiligten in geeigneter Weise schriftlich oder in Textform festzuhalten. Dabei ist der Eigentümer auf

- die Bedeutung der Abstimmung für die Erteilung einer Bescheinigung,
- die Möglichkeit der Zusicherung nach § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie
- das eigenständige Prüfungsrecht der Finanzbehörden (vergleiche Nummer 7)

hinzuweisen. Wird bereits im Rahmen der Abstimmung festgestellt, dass nicht alle Maßnahmen die Voraussetzungen für eine Bescheinigung erfüllen, soll hierauf ausdrücklich hingewiesen werden.

5. Höhe der Aufwendungen

Es können nur tatsächlich angefallene Aufwendungen bescheinigt werden. Dazu gehört nicht die eigene Arbeitsleistung der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers oder die Arbeitsleistung unentgeltlich beschäftigter Personen. Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören aber die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmerinnen beziehungsweise Arbeitnehmer, Material- und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte sowie Gemeinkosten. Im Falle wiederkehrender Pflegemaßnahmen (insbesondere im Zusammenhang mit gärtnerischen Anlagen) ist eine vorherige Abstimmung zwischen Eigentümerin beziehungsweise Eigentümer und der zuständigen Bescheinigungsbehörde einschließlich der Vorlage eines Pflegekonzeptes erforderlich. Dieses hat eine

detaillierte Aufstellung der einzelnen Pflegemaßnahmen (einschließlich einer Beschreibung ihrer Art und jeweiligen Zielrichtung in Bezug auf die Erhaltung des Denkmalwerts), den zeitlichen Aufwand und Umfang sowie die darauf im einzelnen entfallenden Kosten zu beinhalten. Eine Abweichung von den ursprünglich veranschlagten Kosten ist jedoch unschädlich. Skonti oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten. Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.

Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Rechnungen sind von der antragstellenden Person entsprechend dem Vordruck beziehungsweise der entsprechenden Maske im Antragsdienst des Online-Portals aufzulisten. Darin sind auch Angaben zum Zahlungsbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen, sowie zum Zeitpunkt der Baumaßnahme zu tätigen.

Erforderlich ist die Vorlage der Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnungen. 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.

Pauschalrechnungen von Handwerkerinnen beziehungsweise 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, dass 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.

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 Nettorechnungsbeiträge beschränkt werden. Schuldet die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr die Umsatzsteuer aus den von ihr beziehungsweise ihm bezogenen Leistungen nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert

worden ist, kann die von ihr beziehungsweise ihm an die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die die für Denkmalpflege oder Archivwesen beziehungsweise das Kulturgut zuständige Behörde der Empfängerin beziehungsweise dem Empfänger der Bescheinigung aus öffentlichen Mitteln bewilligt hat. Werden solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, ist diese entsprechend zu ändern (§ 10g Absatz 3 Satz 2 des Einkommenssteuergesetzes) und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon zu machen (§ 4 der Mitteilungsverordnung).

7. Prüfungsumfang der Finanzbehörden

Die Finanzbehörden haben zu prüfen,

- a) ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Bescheinigungsbehörde ausgestellt worden ist,
- b) ob die bescheinigte Maßnahme an einem Kulturgut durchgeführt worden ist, das im Eigentum der steuerpflichtigen Person steht,
- c) ob das Kulturgut im jeweiligen Kalenderjahr weder zur Erzielung von Einkünften im Sinne des § 2 des Einkommenssteuergesetzes genutzt worden ist noch Gebäude oder Gebäudeteile zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sind,
- d) inwieweit die Aufwendungen etwaige aus der Nutzung des Kulturguts erzielte Einnahmen (vergleiche hierzu auch Nummer 3.1) übersteigen,
- e) ob und in welcher Höhe die bescheinigten Aufwendungen Grunderwerbsteuer enthalten und steuerrechtlich dem Kulturgut im Sinne des § 10g des Einkommenssteuergesetzes zuzuordnen und keine Anschaffungskosten sind,
- f) ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gezahlt werden oder worden sind,
- g) in welchem Veranlagungszeitraum die Steuerbegünstigung erstmals in Anspruch genommen werden kann.

Die Bindungswirkung der durch die Bescheinigungsbehörde ausgestellten Bescheinigung erstreckt sich folglich nicht auf die Punkte, die einer abschließenden Prüfung durch die Finanzbehörde vorbehalten sind.

8. Gebührenpflicht

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Die für die Erteilung der Bescheinigung angefallenen Gebühren gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Dresden, den 17. April 2025

Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung
Schreiber
Referatsleiter

Anlage 1
(zu Nummer 1)Muster für einen **Antrag auf Ausstellung** einer Bescheinigung gemäß § 10g Einkommensteuergesetz (EStG)Anlagen

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

Eigentümer/-in

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

☐ Vertretung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers (Vollmacht ist beigelegt)1. Die Maßnahmen sind durchgeführt worden an☐ einem Gebäude oder Gebäudeteil☐ das ein Baudenkmal ist☐ das Teil einer geschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

☐ einer gärtnerischen, baulichen oder sonstigen Anlage, die kein Gebäude oder Gebäudeteil ist und die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften unter Schutz gestellt ist

Bezeichnung und Adresse der Anlage

☐ Mobiliar, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftlichen Sammlungen, Bibliotheken und Archiven

☐ die in ein Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes nach § 7 Absatz 1 des Kulturschutzgesetzes vom 31. Juli 2016 (BGBl. I S. 1914) eingetragen sind oder

☐ die sich seit mindestens 20 Jahren im Familienbesitz befinden und deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

Bezeichnung des Gegenstandes (zum Beispiel des Möbelstücks, Bildes, Buches usw.), an dem die Maßnahmen durchgeführt worden sind.

2. Das unter 1. bezeichnete Kulturgut

☐ wird der wissenschaftlichen Forschung oder der Öffentlichkeit wie folgt zugänglich gemacht:

☐ wird nicht zugänglich gemacht, weil folgende zwingende Gründe dem entgegenstehen:

Schriftliche Erklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers gemäß Tz 2.2 der Bescheinigungsrichtlinien vom...

3. Bezeichnung der Maßnahmen:

4. Die oben bezeichneten Maßnahmen sind mit der Bescheinigungsbehörde am abgestimmt worden.

5. Aufstellung der Kosten

Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung der Leistung	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	Vermerk der Gemeinde
Übertrag							
Gesamt							

☐ Antragstellerin bzw. Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

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

<u>Zuschussgeberin bzw. Zuschussgeber</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Datum der Bewilligung</u>	<u>Betrag€</u>	<u>Datum der Auszahlung</u>

Gesamt

Summe der Kosten (Nr. 5)

abzüglich Summe der bewilligten Zuschüsse (Nr. 6)

Insgesamt

Ort, Datum	Unterschrift
------------	--------------

Anlage 2
(zu Nummer 1)**Muster für die Ausstellung einer Bescheinigung gemäß § 10g Einkommensteuergesetz (EStG)**Anlagen

Pläne zur Rückgabe

Rechnungsaufstellung

Rechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte

Die Bescheinigungsbehörde bestätigt, dass

- ☐
- das Gebäude oder Gebäudeteil

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

- ☐
- ein Baudenkmal nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ist.

- ☐
- Teil der denkmalgeschützten Gebäudegruppe/Gesamtanlage oder eines Denkmalschutzgebietes nach § 21 SächsDSchG ist.

- ☐
- die gärtnerische baulich oder sonstige Anlage

Bezeichnung und Adresse der Anlage

nach § 2 SächsDSchG unter Schutz gestellt ist.

- ☐
- das Mobiliar, die Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken oder Archive

Bezeichnung des Gegenstandes (zum Beispiel des Möbelstücks, Bildes, Buches usw.), an dem die Maßnahmen durchgeführt worden sind.

- ☐
- in das Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes nach § 7 Absatz 1 des Kulturschutzgesetzes vom 31. Juli 2016 (BGBl. I S. 1914) eingetragen sind oder

- ☐
- sich seit mindestens 20 Jahren im Familienbesitz befinden und deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt.

Das bezeichnete Kulturgut

☐ wird der wissenschaftlichen Forschung oder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die schriftliche Erklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers vom ... (vgl. Tz 2.2 der Bescheinigungsrichtlinien) liegt der Bescheinigungsbehörde vor.

☐ wird nicht zugänglich gemacht, weil folgende zwingende Gründe dem entgegenstehen:

Die hieran in der Zeit vom bis durchgeführten Arbeiten (konkrete Bezeichnung/Beschreibung der Maßnahme),

die zu Aufwendungen von € einschließlich ☐ /ohne Umsatzsteuer ☐ geführt haben, waren

im Sinne des § 10g 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,

☐ des Kulturguts nach Maßgabe der geltenden Bestimmungen der Denkmalpflege, und des Archivwesens 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 Arbeiten sind vor Beginn und bei Planungsänderung vor Beginn der geänderten Vorhaben am mit der Bescheinigungsbehörde abgestimmt.

☐ Zu den bescheinigten Aufwendungen gehört auch die Grunderwerbsteuer. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Aufwendungen im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 1 EStG gehört.

☐ Zusätzliche gehört zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen die Grunderwerbsteuer. Davon ist jedoch nur der Anteil begünstigt, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Aufwendungen im Sinne des § 10g Absatz 1 Satz 1 EStG gehört.

Für die Maßnahmen (konkrete Baumaßnahme/Beschreibung der Maßnahme) wurde von einer der für Denkmal- oder Archivpflege zuständigen Behörden

☐ Zuschüsse von insgesamt € gewährt, davon wurden
bewilligt € am, ausgezahlt € am
bewilligt € am, ausgezahlt € am

☐ keine Zuschüsse gewährt.

Werden Zuschüsse von einer für Denkmalpflege oder Archivwesen 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.

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

Die Bescheinigung ist **nicht** alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.

– Rechtsbehelfsbelehrung –

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums für Infrastruktur und Landesentwicklung Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und § 11a des Einkommensteuergesetzes

Vom 29. April 2025

Inhalt

Vorbemerkung

1. Bescheinigungsverfahren
- 1.1 Beantragung der Bescheinigung
- 1.2 Umfang des Bescheinigungsverfahrens
2. Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich
3. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes
- 3.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches (§ 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes)
- 3.1.1 Modernisierung
- 3.1.2 Instandsetzung
- 3.2 Andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes)
- 3.3 Wiedererrichtung eines Gebäudes
4. Festlegung des Sanierungsgebiets oder städtebaulichen Entwicklungsbereichs und Modernisierungs- oder Instandsetzungsverpflichtung vor Beginn der Baumaßnahme
5. Höhe der Aufwendungen und Inhalt der Bescheinigung
6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln
7. Prüfungsrecht der Finanzbehörden
8. Gebührenpflicht
9. Inkrafttreten

Anlage 1

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung

Anlage 2

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

Vorbemerkung

Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 449) geändert worden ist, sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a des Einkommensteuergesetzes an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung durch die Gemeinde voraus, in der die Sanierung durchgeführt wird.

Entsprechendes gilt für die Steuerbegünstigung nach § 10f des Einkommensteuergesetzes bei zu eigenen Wohn-

zwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

Das Bundesministerium der Finanzen hat mit den obersten Finanzbehörden der Länder unter Beteiligung der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Behörden der Länder eine Aktualisierung der Muster-Bescheinigungsrichtlinien für den Vollzug der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes abgestimmt.

Für den Freistaat Sachsen werden diese Bescheinigungsrichtlinien nebst der zu verwendenden Formulare „Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung“ (Anlage 1) und „Ausstellung einer Bescheinigung“ (Anlage 2) in der nachstehenden Fassung bekanntgemacht

1. Bescheinigungsverfahren

1.1 Beantragung der 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 eine Gesamtbeseinigung inklusive der Aufteilung auf die einzelnen Teilobjekte ausgestellt werden, soweit die antragstellende Person wirksam von den jeweiligen Erwerberinnen beziehungsweise Erwerbern bevollmächtigt wurde. Ist eine Gesamtbeseinigung erteilt worden, dürfen für diese Erwerberinnen beziehungsweise Erwerber keine Einzelbeseinigungen mehr erteilt werden. Zur erforderlichen objektbezogenen Aufteilung der begünstigten Aufwendungen, vergleiche Nummer 5.

Die Bescheinigung muss schriftlich per Formular (Anlage 1) oder elektronisch über den hierfür vorgesehenen Dienst im vom Freistaat Sachsen oder einer Kommune bereitgestellten Online-Portal von den Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern beziehungsweise einer wirksam bevollmächtigten Person beantragt werden. An eine Vertretung ist eine Bescheinigung nur zu erteilen, wenn eine wirksame Vertretungsbefugnis vorliegt.

1.2 Umfang des Bescheinigungsverfahrens

Das Bescheinigungsverfahren umfasst nach R 7h Absatz 4 der Einkommensteuer-Richtlinien (EStR) die Prüfung,

1. ob das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist (Nummer 2 und 4),
2. ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes durchgeführt worden sind (Nummer 3),
3. in welcher Höhe Aufwendungen, die die Voraussetzungen der Nummer 2 erfüllen, angefallen sind (Nummer 5),
4. inwieweit Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsbereiche zuständige Behörde bewilligt worden sind oder nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt werden (vergleiche Nummer 6).

Bei der Bescheinigung handelt sich um einen Verwaltungsakt in Form eines Grundlagenbescheides, an den die Finanzbehörden im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Umfangs gebunden sind (§ 171 Absatz 10 in Verbindung mit § 175 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 [BGBl. 2025 I Nr. 24]). Ist die Bescheinigung aus Sicht der Finanzbehörde für Maßnahmen erteilt worden ist, 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 der antragstellenden Person erteilten Bescheinigung innerhalb der Jahresfrist (§ 48 Absatz 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 [BGBl. I S. 102], das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 [BGBl. 2024 I Nr. 236] geändert worden ist) nach Maßgabe des § 48 Absatz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes bitten. Die Bescheinigungsbehörde ist verpflichtet, der Finanzbehörde die Rücknahme oder Änderung der Bescheinigung mitzuteilen (§ 4 der Mitteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 2025 [BGBl. 2025 I Nr. 14]. Bescheinigungen, die nach dem 31. Dezember 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 des Verwaltungsverfahrensgesetzes – nicht erforderlich. Von einer offensichtlichen Rechtswidrigkeit ist insbesondere auszugehen, wenn

- offensichtlich eine Rechtsgrundlage für die Erteilung der Bescheinigung fehlt oder
- die beziehungsweise 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).

Die bescheinigten Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen, die durch die zuständige Finanzbehörde geprüft werden, vorliegen (vergleiche Nummer 7).

Die Bindungswirkung der ausgestellten Bescheinigung erstreckt sich daher nicht auf diese Punkte, die

einer abschließenden Prüfung durch die Finanzbehörde vorbehalten sind.

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 ob durch die Baumaßnahmen ein bautechnischer Neubau entstanden ist, die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, als Werbungskosten oder wie Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.“.

Um den Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern frühzeitig Klarheit über den Inhalt der zu erwartenden Bescheinigung zu geben, kann die Bescheinigungsbehörde bereits eine Zusicherung nach § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes über die zu erwartende Bescheinigung geben. Die dabei zugrunde gelegten Voraussetzungen sind eindeutig darzustellen. Die Zusicherung hat den Hinweis zu enthalten, dass allein die zuständige Finanzbehörde prüft, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes oder hiernach nicht begünstigte andere Kosten vorliegen.

Die Zusicherung ist keine Bescheinigung im Sinne des § 7h Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes. Sie ist nicht zur Vorlage geeignet, um die erhöhten Absetzungen in Anspruch zu nehmen.

Eine verbindliche Auskunft über die voraussichtliche Bemessungsgrundlage der Steuervergünstigung kann nur die zuständige Finanzbehörde bei Vorliegen einer Zusicherung der Bescheinigungsbehörde unter den allgemeinen Voraussetzungen für die Erteilung einer verbindlichen Auskunft durch die Finanzbehörden (§ 89 Absatz 2 ff. der Abgabenordnung in Verbindung mit § 2 Absatz 1 der Steuer-Auskunftsverordnung vom 30. November 2007 [BGBl. I S. 2783], die zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 19. Dezember 2022 [BGBl. I S. 2432] geändert worden ist, geben.

2. **Belegenheit des Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich**

Das Gebäude muss in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen sein (vergleiche auch Nummer 4). Aufwendungen für Maßnahmen an Gebäuden in anderen Gebieten (zum Beispiel Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen im Rahmen von Landesprogrammen ohne Anwendung des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 [BGBl. I S. 3634], das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 [BGBl. 2023 I Nr. 394] geändert worden ist, oder Maßnahmen im Sinne der §§ 171a bis 171e des Baugesetzbuches) sind nicht begünstigt.

3. **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes oder andere Maßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes**

Die Gemeinde hat zu bescheinigen, dass

- Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches (vergleiche Nummer 3.1) oder

- Maßnahmen, zu deren Durchführung sich Eigentümerin beziehungsweise Eigentümer gegenüber der Gemeinde verpflichtet haben und die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll (vergleiche Nummer 3.2),

durchgeführt worden sind und die Maßnahmen den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 des Baugesetzbuches) oder Entwicklung (§ 165 des Baugesetzbuches) entsprechen.

Aufwendungen, die zu einem Neubau im bautechnischen Sinne führen, sind nicht begünstigungsfähig (§ 7h Absatz 1a des Einkommensteuergesetzes). 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.

3.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches (§ 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes)

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches sind Maßnahmen, die eine Gemeinde zur Beseitigung von Mängeln durch ein Modernisierungsgebot und zur Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsgebot anordnet (vergleiche auch Nummer 4). Die Beseitigung von Mängeln und die Behebung von Mängeln sind Maßnahmen, die den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung dienen.

Bescheinigungsfähig sind auch Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches, die anstelle eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots auf Grundlage eines vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen schriftlichen städtebaulichen Vertrags (§ 54 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, § 11 des Baugesetzbuches) zwischen Eigentümerin beziehungsweise Eigentümer und der Gemeinde durchgeführt worden sind. Bei der Vereinbarung kann sich die Gemeinde der Antragsunterlagen zur Genehmigung nach § 144 Absatz 1 des Baugesetzbuches bedienen. Die fehlende Vereinbarung kann nicht durch die Erteilung einer Baugenehmigung oder den Genehmigungsbescheid nach § 145 des Baugesetzbuches ersetzt werden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 7h Absatz 1 des Einkommenssteuergesetzes beziehen sich auf im Inland belegene Gebäude. Dies setzt ein bereits bestehendes Gebäude voraus. Wegen der Verweisung in § 7h Absatz 3 des Einkommensteuergesetzes auf Absatz 1 wird bei Eigentumswohnungen ein bereits bestehendes Objekt „Eigentumswohnung“ vorausgesetzt. In Fällen, in denen innerhalb eines bestehenden Gebäudes oder auf einem bestehenden Gebäude Wohnraum neu geschaffen und dabei Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet wird, können sich Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 7h des Einkommensteuergesetzes auf ein solches bereits bestehendes Objekt Eigentumswohnung beziehen, wenn sie den Maßgaben des § 7h

Absatz 1 Sätze 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes entsprechen und insbesondere nicht zu einem Neubau im Sinne von § 7 Absatz 1a des Einkommensteuergesetzes führen (vergleiche Nummer 3).

3.1.1 Modernisierung

Durch Modernisierung zu beseitigende Mängel liegen nach § 177 Absatz 2 des Baugesetzbuches insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Obergrenze für bauliche Anforderungen bilden die Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 des Baugesetzbuches) oder Entwicklung (§ 165 Absatz 3 des Baugesetzbuches), die Vorschriften der Landesbauordnungen und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Mindestanforderungen an die Bauausführung und die Gebäudeausstattung.

Nicht jedes Zurückbleiben hinter den heutigen Anforderungen begründet dabei einen Mangel.

Den Maßstab für den bescheinigungsfähigen erforderlichen Umfang der Modernisierung bilden die von der Gemeinde der Gesamtmaßnahme zugrunde gelegten Ziele und Zwecke der Sanierung oder Entwicklung, zum Beispiel die Sicherung und Stärkung der vorhandenen Wohnfunktion in einem Stadtgebiet durch Erhaltung von preiswertem Wohnraum oder durch notwendige Ergänzung vorhandener Wohnungen (soweit dies aus anderen Gründen nicht ausgeschlossen werden muss).

Dagegen können Maßnahmen in der Regel nicht gänzlich bescheinigt werden, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über diesen Anforderungen der Sanierung oder Entwicklung liegt. So werden zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (zum Beispiel so genannte Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestruktur führen, von der Gemeinde nur insoweit bescheinigt, als dass sie der Verpflichtung gegenüber der Gemeinde entsprechen.

3.1.2 Instandsetzung

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel im Sinne § 177 Absatz 3 des Baugesetzbuches liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (zum Beispiel durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere

- die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dafür ist nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist, handelt.

Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, die auf die Wiederherstellung des baulichen Zustandes gerichtet sind, der ursprünglich vorhanden war (vergleiche aber Nummer 3.3). Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht steuerlich begünstigt.

3.2 **Andere Maßnahmen an Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (§ 7h Absatz 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes)**

Die Gemeinde muss neben der Belegenheit des Gebäudes in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich bescheinigen, dass es sich um ein wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswertes Gebäude handelt. Diese bescheinigungsfähigen Aufwendungen für Herstellungskosten von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, gehen über die Aufwendungen nach § 7h Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes (vergleiche Nummer 3.1) hinaus. Das Gebäude muss kein Baudenkmal im Sinne der jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften sein. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, ist auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i des Einkommensteuergesetzes hinzuweisen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen der Denkmalschutzgesetze der Länder zu beachten.

In Betracht kommen Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der berechtigten Person notwendig sind. Zu solchen Maßnahmen zählen beispielsweise

- der Erhalt und die Erneuerung eines Gebäudes (oder Gebäudeteiles), das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Marktplatzes von besonderer Bedeutung ist,
- die Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes (zum Beispiel im Rahmen einer Konversion) oder Gebäudeteiles (zum Beispiel im Erd- oder Dachgeschoss), zum Beispiel, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist oder wenn das Gebäude nach den Zielen und Zwecken der Sanierung oder Entwicklung eine andere Funktion erhalten soll.
- Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderungen für Modernisierung im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches (vergleiche Nummer 3.1.1) hinaus. Dazu gehört jedoch zum Beispiel nicht der Einbau eines offenen Kamins oder eines Kachelofens, wenn bereits eine Heizungsanlage vorhanden ist, oder von Schwimmbecken, Sauna, Bar etc.

Maßnahmen zur Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes können nur bescheinigt werden, wenn sie zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes unerlässlich sind.

Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, zum Beispiel Anbauten oder Erweiterungen, können nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung (§ 136 in Verbindung mit § 140 Nummer 3 des Baugesetzbuches) oder Entwicklung (§ 165 des Baugesetzbuches) objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der berechtigten Person ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten, zum Beispiel des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche. Bei Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ist auch der rechtfertigende Ausnahmetatbestand zu bescheinigen und zu begründen, dass die Aufwendungen zur sinnvollen Nutzung unerlässlich sind und ohne sie eine Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung objektiv und nicht nur nach den Verhältnissen der berechtigten Person ausgeschlossen ist.

Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Gebäude errichtete Tiefgarage oder Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen), sind die Aufwendungen grundsätzlich nicht nach § 7h des Einkommensteuergesetzes begünstigt. Die Prüfung, ob ein selbständiges Wirtschaftsgut entstanden ist, obliegt den Finanzbehörden (vergleiche Nummer 7).

Die Kosten für die Anschaffung und Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt, weil sie nach geltender Verwaltungsauffassung – anders als Solarthermieranlagen – 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. Bescheinigungsfähig sind nur Maßnahmen, zu deren Durchführung sich die Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet haben (zum Zeitpunkt der Verpflichtung vergleiche auch Nummer 4).

3.3 **Wiedererrichtung eines Gebäudes**

Der Abbau und die anschließende Wiedererrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile (zum Beispiel Teile der Fachwerktragkonstruktion und Dachdeckung) ist nur dann eine bescheinigungsfähige Sanierungsmaßnahme im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 7h des Einkommensteuergesetzes, wenn diese Rekonstruktion aus bautechnischen, sicherheitstechnischen oder wirtschaftlichen Gründen geboten ist. Die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils (zum Beispiel in einer Baulücke) sind keine bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7h des Einkommensteuergesetzes.

4. **Festlegung des Sanierungsgebiets oder städtebaulichen Entwicklungsbereichs und Modernisierungs- oder Instandsetzungsverpflichtung vor Beginn der Baumaßnahme**

Vor Beginn der Baumaßnahme muss

- das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich förmlich festgelegt sein,
- das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen oder die Vereinbarung abgeschlossen worden sein (Nummer 3.1).

Soweit einzelne Baumaßnahmen bereits vor den oben genannten Voraussetzungen durchgeführt wurden, kann eine Bescheinigung nicht erteilt werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus.

Werden das Sanierungsgebiet oder der städtebauliche Entwicklungsbereich oder die Verpflichtung im Verlaufe einer Baumaßnahme festgelegt, können nur die nach diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen bescheinigt werden.

Wird die dem Objekt zugrundeliegende Sanierungssatzung während der Durchführung der Baumaßnahme oder danach aufgehoben, ist dies für die Begünstigung der bereits entstandenen oder noch entstehenden Aufwendungen ohne Bedeutung. Ausschlaggebend ist alleine die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet oder städtebaulicher Entwicklungsbereich im Zeitpunkt des Beginns der Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahme.

Die Bescheinigungsbehörde hat bereits bei Anordnung des Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebots oder im Rahmen der Vereinbarung (vergleiche Nummer 3.1) hinzuweisen auf

- die Bedeutung für die Erteilung einer Bescheinigung,
- das eigenständige Prüfungsrecht der Finanzbehörden (vergleiche Nummer 7).

5. Höhe der Aufwendungen und Inhalt der Bescheinigung

Die Gemeinde hat nur tatsächlich angefallene Aufwendungen zu bescheinigen. Dazu gehört nicht die eigene Arbeitsleistung der Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer oder die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung. Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören aber die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmerinnen beziehungsweise Arbeitnehmer, Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme. Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung oder sonstige Abzüge mindern die zu berücksichtigenden Kosten. Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören grundsätzlich auch die Gemeinkosten. In Bauträgerfällen gehören zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen auch die sogenannten Funktionsträgergebühren (zum Beispiel Kosten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers oder von Beauftragten im Sinne der §§ 157 und 167 des Baugesetzbuches, Baubetreuungskosten; vergleiche im Einzelnen BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003, [BStBl I S. 546]), der Gewinnaufschlag der Bauträgerin beziehungsweise des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. 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 der Bauträgerin beziehungsweise des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörden zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

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

„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 § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.“

Zur hieraus folgenden Prüfverpflichtung der Finanzbehörden siehe Nummer 7.7.

Alle Rechnungsbeträge aus den detaillierten, nachvollziehbaren und prüffähigen Rechnungen sind von der

antragstellenden Person vollständig nach Gewerken geordnet entsprechend dem Vordruck beziehungsweise der entsprechenden Maske im Antragsdienst des Online-Portals aufzulisten. Darin sind auch Angaben zum Zahlbetrag und Zahlungsdatum der einzelnen Rechnungen, sowie zum Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme zu tätigen. Außerdem muss daraus 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 beziehungsweise des Bauträgers nicht möglich, kann die Bescheinigung nur erteilt werden, wenn die begünstigten Aufwendungen einzeln nach Gewerken durch ein von der Erwerberin beziehungsweise dem Erwerber vorzulegendes Gutachten einer beziehungsweise eines Bausachverständigen nachgewiesen werden und sie beziehungsweise er die Insolvenz der Bauträgerin beziehungsweise des Bauträgers glaubhaft macht. Der an die Bauträgerin beziehungsweise den Bauträger gezahlte Kaufpreis bildet die Obergrenze der bescheinigungsfähigen Aufwendungen. Pauschalrechnungen von Handwerkerinnen beziehungsweise Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Angebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigelegt 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.

Betreffen Baumaßnahmen mehrere Sanierungs- oder Entwicklungsobjekte, für die jeweils selbständige Bescheinigungen auszustellen sind – beispielsweise mehrere Eigentumswohnungen in einem Gesamtobjekt, vergleiche Nummer 1.1 – oder für die eine Gesamtbeseinigung ausgestellt wird und die Aufteilung in einer Anlage beigelegt 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, beispielsweise 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 Ge-

bäudeteile identisch ist (beispielsweise vergleichbare Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen). Weichen die Ausstattungsmerkmale – etwa aufgrund von Sonderwünschen der Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümer – voneinander ab oder betreffen Baumaßnahmen nur eine Wohnung ist eine direkte Zuordnung zum Einzelobjekt vorzunehmen.

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

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

Bei Bauherrinnen beziehungsweise Bauherren oder Erwerberinnen beziehungsweise Erwerbern, die eine Bauträgerin beziehungsweise einen Bauträger, eine Baubetreuerin beziehungsweise einen Baubetreuer oder eine Generalunternehmerin beziehungsweise 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 beziehungsweise Handwerker, Subunternehmerinnen beziehungsweise Subunternehmer und Lieferantinnen beziehungsweise Lieferanten an die Bauträgerin beziehungsweise den Bauträger oder Ähnliche sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütungen für deren beziehungsweise 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.

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 beziehungsweise der Bauherr die Umsatzsteuer aus den von ihr beziehungsweise ihm bezogenen Leistungen nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist, kann die von ihr beziehungsweise ihm an die Finanzbehörde abgeführte Umsatzsteuer in die Bescheinigung einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmeldung und Zahlung der nach § 13b des Umsatzsteuergesetzes geschuldeten Umsatzsteuer nachgewiesen ist.

6. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

In die Bescheinigung sind die Zuschüsse aufzunehmen, die aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln (in der Regel Städtebauförderung) bewilligt wurden. Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmittel sind Mittel des Bundes, der Länder, der

Gemeinden oder der Gemeindeverbände, die zur Förderung der Entwicklung oder Sanierung bestimmt sind (§§ 164a und 164b des Baugesetzbuches). Etwaige Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen brauchen nicht bescheinigt zu werden.

Werden Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nach Ausstellung der Bescheinigung bewilligt, ist diese entsprechend zu ändern (§ 7h Absatz 2 Satz 2, 2. Halbsatz des Einkommensteuergesetzes) und der Finanzbehörde Mitteilung hiervon zu machen (§ 4 Mitteilungsverordnung).

7. Prüfungsrecht der Finanzbehörden

Die Finanzbehörden haben zu prüfen,

1. ob die vorgelegte Bescheinigung von der zuständigen Bescheinigungsbehörde ausgestellt worden ist,
2. ob die bescheinigten Aufwendungen steuerrechtlich dem Gebäude zuzuordnen sind,
3. ob durch die Baumaßnahmen ein bautechnischer Neubau entstanden ist (vergleiche Nummer.3),
4. ob die bescheinigten Aufwendungen zu den Herstellungskosten (an einem bereits bestehenden Gebäude) oder den nach § 7h Absatz 1 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes begünstigten Anschaffungskosten, zu den sofort abziehbaren Betriebsausgaben oder Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Ausgaben gehören,
5. ob weitere Zuschüsse für die bescheinigten Aufwendungen gewährt werden oder worden sind,
6. ob die Aufwendungen bei einer Einkunftsart oder bei einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude wie Sonderausgaben berücksichtigt werden können,
7. in welchem Veranlagungszeitraum die erhöhten Absetzungen, die Verteilung von Erhaltungsaufwand oder der Abzug wie Sonderausgaben erstmals in Anspruch genommen werden können,
8. in welcher Höhe Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten angefallen sind und in welcher Höhe diese auf die begünstigten Maßnahmen entfallen.

8. Gebührenpflicht

Die Gemeinde kann für ihre Amtshandlungen aufgrund von Satzungen Kosten (Gebühren) erheben.

Die für die Erteilung der Bescheinigung angefallenen Gebühren gehören nicht zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen.

Diese Gebühren sind, sofern das Objekt zur Einkunftszielung genutzt wird, als Werbungskosten beziehungsweise Betriebsausgaben abziehbar.

9. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Bekanntmachung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern – Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes vom 1. Juli 2016 (SächsABl. SDR. S. S 321) – außer Kraft.

Dresden, den 29. April 2025

Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung
Kittel
Referentin in Vertretung des Referatsleiters

Anlage 1

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

Anlagen

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

Antragstellerin bzw. Antragsteller

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 beigelegt)

1. Die Maßnahmen wurden durchgeführt an einem Gebäude (Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, einer Eigentumswohnung oder im Teileigentum stehenden Räumen)

- ☐ in einem Sanierungsgebiet
 ☐ in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich

Adresse des Objekts, bei einem Gebäudeteil zusätzlich genaue Beschreibung

2. Bezeichnung der Maßnahme: _____

3. Abschluss bei mehrjährigen Baumaßnahmen

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

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 sind nach Gewerken oder Bauteilen (zum Beispiel Einbau Zentralheizung) zu ordnen und laufend zu nummerieren. Skonti und sonstige Abzüge sind vom Rechnungsbetrag abzusetzen. Bei Bedarf weitere Blätter beifügen.

Lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Abschluss der Maßnahme	Rechnungsbetrag	Zahlungsbetrag	Zahlungsdatum	in Position enthaltene Außenanlagen	Prüfvermerk
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. Generalübernehmerverträgeja ☐ nein ☐

Wenn ja, dann

- a) Eigentümerin bzw. Eigentümer 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 § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt die zuständige Finanzbehörde vor.

7. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Falls Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (zum Beispiel Städtebauförderung) 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
------------	--------------

Anlage 2

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

Pläne zur Rückgabe
Rechnungsaufstellung
Rechnungen (Schlussrechnungen)

Sehr geehrte

(Die Bescheinigungsbehörde) bestätigt, dass das Gebäude (der Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist, die Eigentumswohnung oder die im Teileigentum stehenden Räume)

(Genaue Adresse des Objekts, bei Gebäudeteilen zusätzlich genaue Beschreibung:)

- ☐ in einem durch Sanierungssatzung vom förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegen ist.
- ☐ in einem durch
- am rechtsverbindlich gewordene Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 53 StBauFG oder
 - gemeindliche Satzung nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG vom
 - gemeindliche Satzung nach § 165 Absatz 6 BauGB
- förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist.

An dem Gebäude sind durchgeführt worden:

- ☐ Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- ☐ Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
- ☐ Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner
- ☐ geschichtlichen
 - ☐ künstlerischen oder
 - ☐ städtebaulichen
- Bedeutung erhaltenswert ist

Der Durchführung der Maßnahme lag zugrunde:

- ☐ Modernisierungsgebot vom
Instandsetzungsgebot vom
- ☐ eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller und der Gemeinde vom

Hieran in der Zeit vom bis durchgeführten Maßnahmen (konkrete Bezeichnung/Beschreibung der Baumaßnahme) haben zu Aufwendungen von € einschließlich /ohne Umsatzsteuer geführt.

Die Aufwendungen sind in dem anliegenden Verzeichnis der Kosten, das Bestandteil dieser Bescheinigung ist, gekennzeichnet. Die Kosten sind durch die Rechnungen nachgewiesen worden. Die Baumaßnahmen wurden vor Beginn mit der Gemeinde abgestimmt.

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 § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder zu den Herstellungskosten, zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

- ☐ Zu den bescheinigten Aufwendungen gehören Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren und/oder Gewinnaufschläge der Bauträgerin bzw. des Bauträgers, die Grunderwerbsteuer sowie weitere Anschaffungsnebenkosten. Begünstigt ist nur der Anteil, der nach den Feststellungen der Finanzbehörde zu den Anschaffungskosten im Sinne des § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.
- ☐ 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 § 7h Absatz 1 Satz 3 EStG oder den Herstellungskosten gehört, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen.

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 solche Zuschüsse 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 Nutzungserweiterung oder Umnutzung vor.
- Aus folgenden Gründen ist sie ausnahmsweise förderfähig (vgl. Tz. 3.2. 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

Impressum

Herausgeber:

Sächsische Staatskanzlei
Archivstraße 1
01097 Dresden
Telefon: 0351 564 11312

Verlag:

SV SAXONIA Verlag
für Recht, Wirtschaft und Kultur GmbH
Ludwig-Hartmann-Straße 40
01277 Dresden
Telefon: 0351 485260
Telefax: 0351 4852661
E-Mail: gvbl-abl@saxonia-verlag.de
Internet: www.recht-sachsen.de
Verantwortlicher Redakteur: Frank Unger

Druck:

Stoba-Druck GmbH
Am Mart 16, 01561 Lampertswalde

Redaktionsschluss:

30. April 2025

Bezug:

Bezug und Kundenservice erfolgen ausschließlich über den Verlag. Der Preis für ein Jahresabonnement des Sächsischen Amtsblattes beträgt 244,54 Euro (gedruckte Ausgabe zzgl. 62,77 Euro Postversand) bzw. 142,19 Euro (elektronische Ausgabe). Der Preis dieser Einzelausgabe beträgt 10,28 Euro zzgl. 3,67 Euro bei Postversand. Alle genannten Preise verstehen sich inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Abonnement kann ausschließlich schriftlich mit einer Frist von sechs Wochen zum Kalenderjahresende gekündigt werden.

SV SAXONIA Verlag GmbH, Ludwig-Hartmann-Str. 40, 01277 Dresden
ZKZ 73797 CLASSIC+4 Pressepost **Deutsche Post** 