

Informationsblatt zum Antragsverfahren zur Ausstellung einer Bescheinigung nach §§ 7i, 10f und 11b Einkommensteuergesetz (EStG)

Die Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen bei Denkmälern setzt neben dem Vorliegen rein steuerrechtlicher Voraussetzungen auch die Erfüllung denkmalschutzrechtlicher Tatbestände voraus, welche durch Bescheinigung der Unteren Denkmalschutzbehörde nachzuweisen sind.

Grundlage für die Ausstellung der Bescheinigung sind neben den Regelungen des EStG und Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) die Bescheinigungsrichtlinien für den Freistaat Sachsen zur Anwendung der §§ 7i, 10f und 11b EStG vom 17.04.2025 (bekanntgemacht im Sächsischen Amtsblatt vom 08.05.2025).

I. Voraussetzungen

1. Das Gebäude oder der Gebäudeteil muss nach den Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes ein Baudenkmal oder Teil einer Sachgesamtheit sein (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). Gebäude in der engeren Umgebung eines Baudenkmales (Umgebungsschutz), die keinen eigenen Denkmalwert besitzen, erfüllen die Voraussetzungen nicht.

2. 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 der Sachgesamtheit, die keinen eigenen Denkmalwert haben, müssen die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes erforderlich sein.

3. Die Baumaßnahmen müssen vor Beginn ihrer Ausführungen mit der Bescheinigungsbehörde im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungs- oder Baugenehmigungsverfahren bzw. im Anzeigeverfahren gem. § 12 Abs. 1 Satz 2 SächsDSchG detailliert abgestimmt und schriftlich festgehalten werden. Grundsätzlich bedarf jede Änderung der erneuten vorherigen Abstimmung. Siehe auch Pkt. III.

4. Aufwendungen, die ausschließlich auf Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Eigentümers beruhen, können nicht in die Bescheinigung aufgenommen werden.

II. Welche Aufwendungen sind grundsätzlich nicht bescheinigungsfähig?

- Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Notargebühren, Grunderwerbssteuer, etc.)
- Finanzierungskosten, Bereitstellungsgebühren, Zinsen, Kontoführungsgebühren etc.
- Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen für während der Bauzeit eintretende Schäden
- unentgeltlich erbrachte Leistungen und Arbeiten (z. B. Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe)
- Nutzflächenerweiterungen (Anbauten, neue Balkone, Loggias, Wintergärten etc.)
- die Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung (erstmaliger Dachgeschossausbau, Photovoltaik etc.)
- Garagen, Carports, Parkplätze, Wäscheplätze, Müllbehälteranlagen, Zuwegungen, etc.
- Einrichtungsgegenstände (Möbel, Lampen, Spiegel, SAT-Anlagen, Briefkästen, zusätzliche Kamine, etc.)
- Entkernung, Entrümpelung
- Anschaffung von Werkzeugen und Arbeitsmitteln
- laufende Unterhaltungskosten (z. B. Wartungskosten, etc.)
- Einfriedungen, wenn diese selbst kein Denkmal sind
- Außenanlagen (ggf. Antrag nach § 10g EStG, Bsp.: Parkanlagen)
- Neubauten und der Wiederaufbau eines verlorengegangenen oder beseitigten Baudenkmales

Hinweis: Diese Auflistung ist keine abschließende Aufzählung.

III. Was ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu beachten?

Die Vergünstigungen gemäß §§ 7i, 10f und 11b EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn alle Maßnahmen **vor Beginn ihrer Durchführung** nach Art und Umfang mit der zuständigen Bescheinigungsbehörde **in den konkreten Ausführungsdetails** (z. B. Konstruktionsart, Materialität, Farbe, etc.) abgestimmt wurden. Die Abstimmung kann dabei in der Regel im Rahmen des förmlichen Genehmigungsverfahrens (Baugenehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Genehmigung) oder Anzeigeverfahrens erfolgen. Sofern sich während der Baumaßnahmen weitere Änderungen ergeben, sind diese gesondert vor deren Ausführung abzustimmen. Abstimmungen sind stets jeweils **schriftlich zu dokumentieren**, die Beweis- und Darlegungslast der entstandenen Aufwendungen und der vorherigen Abstimmung liegt beim Antragsteller.

Achtung: In Genehmigungen enthaltene Auflagen sind zwingend und vollständig einzuhalten. Die fehlende vorherige Abstimmung kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigung! Aufwendungen für nicht abgestimmte Maßnahmen werden nicht bescheinigt.

IV. Mit dem Antrag einzureichende Unterlagen

- vollständig ausgefülltes **Antragsformular im Original**
- ggf. Vollmacht
- **Fotodokumentation** (Zustand vor und nach Fertigstellung) in digitaler Form
- **Rechnungsaufstellung** (Anlage 1) gewerkeweise in Papierform und als Excel-Tabelle (.xlsx-Format) in digitaler Form (Muster siehe: <https://www.landratsamt-pirna.de/denkmalschutz.html>)
- **Rechnungen** (in Kopie oder digital) mit den zugehörigen **Zahlungsbelegen** (Quittungen, Kontoauszüge, etc.), entsprechend der Rechnungsaufstellung nummeriert und geordnet
- **Vorlage der Schlussrechnungen** mit Abschlagsrechnungen
- Pauschalrechnungen sind entsprechend der Einzelleistungen aufzuschlüsseln (mittels Pauschalvertrag, Angebot, Leistungsverzeichnis, etc.); Menge, Artikel, Leistung und Preis müssen eindeutig erkennbar sein.

Zusätzlich beim Baurägermodell:

- Vollmacht/en Eigentümer
- Kopie Kaufvertrag
- Übersicht zu Antragstellern, Miteigentumsanteilen, Datum Kaufvertragsabschluss, Kaufpreise
- Rechnungen des GU sowie der Sub- bzw. Nachunternehmer in Kopie oder digital

Nach erfolgter Prüfung erhalten Sie die Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise zurück.

V. Gebühren

Für die Bescheinigung wird eine **Rahmengebühr** entsprechend der Satzung des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen in weisungsfreien Angelegenheiten (Verwaltungskostensatzung-KostS) vom 22.06.2020, veröffentlicht im Landkreisboten vom 24.07.2020, **in Höhe von 63,70 € bis 25.000,00 €** erhoben. Die Höhe der Gebühr bemisst sich demnach i. H. v. 0,56 Prozent der beantragten Summe.

VI. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt

Die Bescheinigung ist nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Die Finanzbehörde prüft weitere, steuerrechtliche Voraussetzungen insbesondere die Abziehbarkeit der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten oder Sonderausgaben und die Zugehörigkeit der Aufwendungen zu den Anschaffungskosten i. S. des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG oder den Herstellungskosten, sowie zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten. Besonderheit des § 10f Abs. 3 EStG (zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale): Steuervergünstigung auf ein Objekt auf Lebenszeit des Steuerpflichtigen beschränkt

Bitte lassen Sie sich ggf. von Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt beraten.

VII. Ansprechpartner

Bei Rückfragen können Sie sich gern an die zuständige Bearbeiterin wenden:

	<u>für den Landkreis (außer Stadt Pirna):</u>	<u>für die Stadt Pirna:</u>
	Frau Schubert	Frau Eidner
Telefon:	03501 / 515 3216	03501 / 515 3226
E-Mail:	antje.schubert@landratsamt-pirna.de	maria.eidner@landratsamt-pirna.de
Postanschrift:	Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GB 1 - Bauamt, Referat Denkmalschutz PF 100253/54 01782 Pirna	

Die Formulare finden Sie auch im Internet unter www.landratsamt-pirna.de.