

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gem. § 40 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

(Steuervergünstigung für Baudenkmäler, die zur Einkunftserzielung oder zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden §§ 7i, 10f, 11b EStG)

Stadt Geldern
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Untere Denkmalbehörde
Issumer Tor 36

47608 Geldern



1. Eigentümer/in/Bauträger

Name	Vorname	Ansprechpartner/in	
Straße	Hausnummer	PLZ	Ort
Telefon	Email	Fax	
Wohnsitzfinanzamt bzw. Finanz: Email			Steuernummer

Anlagen zum Antrag:

Rechnungsaufstellung zu Nr. 5

In Bauträgerfällen/bei Generalübernehmerverträgen: Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren
Gewinnaufschläge, Grunderwerbssteuer und weiterer Nebenkosten zu Nr. 6

In Bauträgerfällen/bei Generalübernehmerverträgen bzw. bei Wohn- und Teileigentumgemeinschaften:
Aufteilung der Gesamtaufwendungen/Zuschüsse auf die Teilobjekte zu Nr. 9

Pläne des Bestands

Pläne mit Eintragung der Baumaßnahmen

Originalrechnungen (Schlussrechnungen)

1. Die Baumaßnahmen betreffen ein

Baudenkmal

Denkmalnummer/Bezeichnung	Straße, Hausnummer

Gebäude

Straße	Hausnummer

2. Bezeichnung der Baumaßnahmen

3. Abstimmungszeitpunkt

Die oben bezeichneten Baumaßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde am _____ abgestimmt worden.

4. Wohn-/Nutzflächen

Vor Beginn der Baumaßnahme:

Wohnfläche: _____ m²

Nutzfläche: _____ m²

Nach Beendigung der Baumaßnahme:

Wohnfläche: _____ m²

Nutzfläche: _____ m²

5. Aufstellung der Rechnungen (vgl. Anlage)

- Die Originalrechnungen sind beigelegt.**
- Die nach Gewerken sortierte Aufstellung befindet sich am Ende des Antrages (jeweils nur Schlussrechnungen, keine Abschlagsrechnungen) (*hilfsweise alphabetisch*)
- Sollten sich Arbeiten einzelner Gewerke sowohl auf denkmalgeschützte als auch auf nicht denkmalgeschützte Gebäudeteile erstrecken, sind diese Maßnahmen in den Rechnungen und Aufmassen deutlich gegeneinander abzugrenzen
- Für Arbeiten im Stundenlohn sind entsprechende Stundenlohnzettel und Materiallisten einzureichen
- Für Pauschalverträge sind die Angebote, die dem Vertrag zugrunde gelegt wurden mit einzureichen
- nur Original-(Schluss)rechnungen mit entsprechendem Zahlungsbeleg können anerkannt werden
- Wegen der Insolvenz des Bauträgers ist die Vorlage der Schlussrechnung nicht möglich (Gutachten einer/eines Bausachverständigen sowie Nachweis/Beleg der Insolvenz sind beigelegt).
- Die Antragstellerin/Der Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt und die Aufwendungen sollen ohne Vorsteuer bescheinigt werden.
- Die Antragstellerin/Der Antragsteller ist vorsteuerabzugsberechtigt und die Aufwendungen sollen ohne Vorsteuer bescheinigt werden.
- Für die in der Rechnungsaufstellung enthaltenen Aufwendungen wurde Umsatzsteuer nach § 13b UStG an das Finanzamt abgeführt (Nachweise sind beigelegt; die Umsatzsteuer ist als gesonderte Position in der Rechnungsaufstellung einzutragen).

6. Sonderfall

In Bauträgerfällen/bei Generalübernehmerverträgen: Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weiterer Nebenkosten (vgl. Anlage)

Die in der Anlage eingetragenen Aufwendungen werden von der Unteren Denkmalbehörde nicht bescheinigt. Die Zuordnung zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Anschaffungskosten des Altgebäudes bzw. den Anschaffungskosten i. S. des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG, den Herstellungskosten bzw. Modernisierungsaufwendungen, die auf die begünstigten Baumaßnahmen entfallen, oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben nimmt das Finanzamt vor.

5. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

Zuschussgeber/in	Baumaßnahme	Bewilligungsdatum	Betrag	Auszahlungsdatum
Stadt/ Gemeinde			€	
Kreis			€	
Landschaftsverband			€	
Bezirksregierung			€	
gesamt			€	

8. Bauträgerfälle/Generalübernehmerverträge

Ein Bauträger/Generalübernehmer hat die Planungs-, Ingenieurs- und Ausführungsleistungen übernommen:

- Ja
 Nein

Wenn ja:

- Die Eigentümerin/Der Eigentümer kauft nur die Sanierungsleistung.
 Gesamtkauf eines Grundstücks mit Sanierung.
 Kauf einer Eigentumswohnung von einem Bauträger.

9. Bauträgerfälle/Generalübernehmerverträge/Wohn-/Teileigentumsgemeinschaften

Die durchgeführten Baumaßnahmen betreffen mehrere Teilobjekte/Wohn- oder Teileigentumseinheiten:

- Ja
 Nein

Wenn ja:

- Für jedes Teilobjekt/jede Wohn- oder Teileigentumseinheit wird eine Einzelbescheinigung beantragt.
 Für alle Teilobjekte/Wohn- oder Teileigentumseinheiten wird eine Gesamtbescheinigung beantragt.

In der Rechnungsaufstellung zu Nr. 5, der Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weiterer Nebenkosten zu Nr. 6 und der Aufstellung der Zuschüsse zu Nr. 7 sind die Gesamtaufwendungen bzw. alle Zuschüsse einzutragen. Die Eigentümer sowie die Aufteilung auf die Teilobjekte/Wohn- oder Teileigentumseinheiten sind auf einem gesonderten Blatt zu vermerken/erläutern (vgl. Anlage).

10. Fotodokumentation/Ergänzungen

- Für die Überprüfung der Rechnung hilfreiche Fotodokumentationen sind beigelegt
- Für die Überprüfung der Rechnung hilfreiche Plandokumentationen sind beigelegt
- Für die Überprüfung der Rechnung hilfreiche Zeichnungsdetails sind beigelegt

11. Wichtige Hinweise

1. Für die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 40 DSchG NRW wird gem. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung, eine Gebühr in Höhe von 1% der bescheinigten Aufwendungen erhoben. Bescheinigungen mit Aufwendungen bis 5.000,- € sind gebührenfrei.
2. Für die Bescheinigung gemäß § 40 DSchG NRW können nur Arbeiten anerkannt werden, die dem Erhalt des Gebäudes als Denkmal dienen. Maßnahmen, die in der Ausführung zu Substanzverlust führen, können grundsätzlich nicht anerkannt werden.
3. Maßnahmen die ohne denkmalrechtliche Erlaubnis ausgeführt werden, können auch nicht anerkannt werden, wenn die Maßnahme erlaubnisfähig gewesen wäre. Eine nachträgliche Erlaubniserteilung ist nicht möglich.
4. Änderungen abgestimmter Maßnahmen von der Unteren Denkmalbehörde müssen genehmigt sein (Abweichungen können zur Minderung des begünstigten Aufwandes führen; bei erheblichen Änderungen auch zur Versagung der beantragten Bescheinigung)

Ort, Datum	Unterschrift

Anlage zu Nr. 5 des Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG

Rechnungsaufstellung

lfd. Nr.	Rechnungsdatum	Kurzbezeichnung von Gewerk oder Bauteil	Beginn und Abschluss der Baumaßnahme	Rechnungsbetrag in EUR	Zahlungsdatum	Zahlungsbetrag in EUR	Vermerk zu Außenanlagen ¹	Prüfvermerk ²

Gesamt:

Übertrag aus weiteren Blättern:

Gesamt:

¹ Höhe der im Zahlungsbetrag enthaltenen Aufwendungen für Außenanlagen in EUR sowie die Art der Außenanlagen (z. B. Hofbefestigungen, Rasenanlagen, Blumen, Ziersträucher und Bäume) angeben.

² Von der Unteren Denkmalbehörde auszufüllen.

Anlage zu Nr. 6 des Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG**Aufstellung der Gemeinkosten, Funktionsträgergebühren, Gewinnaufschläge, Grunderwerbsteuer und weiterer Nebenkosten**

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag in EUR	Zahlungsdatum	Zahlungsbetrag in EUR
Grunderwerbsteuer				
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				

Gebühren/Kosten für	Rechnungsdatum	Rechnungsbetrag in EUR	Zahlungsdatum	Zahlungsbetrag in EUR
Beiträge zu Sach- und Haftpflichtversicherungen				
Gewinnaufschläge des Bauträgers				

Anlage zu Nr. 9 des Antrags auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG

Aufteilung auf die Teilobjekte/Wohn- oder Teileigentumseinheiten

Teilobjekt (Wohn-/Teileigentum), Miteigentumsanteil, Größe	Eigentümer/in (Name, Anschrift, Steuernummer)	Auf das Teilobjekt entfallende Aufwendungen in EUR	Auf das Teilobjekt entfallende Zuschüsse in EUR	Vermerk zum Aufteilungsmaßstab	Prüfvermerk ³
Gesamt:					
Übertrag aus weiteren Blättern:					
Gesamt:4					

³ Von der Unteren Denkmalbehörde auszufüllen.

⁴ Der Gesamtbetrag muss dem in der Rechnungsaufstellung zu Nr. 5 in der Spalte „Zahlungsbetrag“ bzw. dem in der Aufstellung zu Nr. 7 erfassten Gesamtbetrag der Zuschüsse entsprechen.

1. Allgemeines:

Kosten für Baumaßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können erhöht steuerlich geltend gemacht werden:

- **Bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden**
können im Jahr der Ausführung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent, somit insgesamt 90 % der Kosten steuerlich abgesetzt werden.
- **Bei vermieteten Gebäuden**
gibt es ähnliche Abschreibungsmöglichkeiten. Die Zeiträume, über die die Kosten abgeschrieben werden können, sind je nach Art der Arbeiten unterschiedlich. Genauere Informationen hierzu erteilt Ihnen Ihr Steuerberater oder Ihr Finanzamt.

2. Voraussetzungen:

- Vorläufige bzw. endgültige Eintragung als Baudenkmal oder Lage innerhalb einer rechtsverbindlichen Denkmalbereichssatzung und
- Vorliegen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bzw. einer Baugenehmigung, in welche die denkmalrechtlichen Belange eingeflossen sind. Erlaubnisse und Genehmigungen müssen **vor** Durchführung der Maßnahmen eingeholt werden. Ohne Erlaubnis begonnene Arbeiten sind nicht bescheinigungsfähig, auch nicht, wenn nachträglich eine Erlaubnis erteilt wird.

Außerdem ist zu beachten:

- 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 oder den Herstellungskosten, zu den Werbungskosten, insbesondere zum Erhaltungsaufwand oder zu den nicht abziehbaren Kosten.

Eine Bescheinigung für steuerliche Zwecke muss bei der der Unteren Denkmalbehörde beantragt werden.

3. Bescheinigungsfähige Aufwendungen:

Bescheinigungsfähig sind alle Kosten, die nach Art und Umfang erforderlich sind, um den Charakter des Gebäudes als Baudenkmal zu erhalten und das Gebäude sinnvoll zu nutzen.

Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören unter anderem:

- Instandhaltungsarbeiten wie Fassadenanstrich, Schieferreparaturen oder die Sanierung von Fachwerk
- Reparaturen oder Erneuerungen der Dacheindeckung und Dachentwässerung
- Putz- und Malerarbeiten im Inneren und außen

§ 40 DSchG NRW

Bescheinigung für steuerliche Zwecke



- Bodenbelagsarbeiten z. B. Aufarbeiten eines Dielenbodens oder das Erneuern von Belägen
- Maßnahmen zur Anpassung an eine zeitgemäße Nutzung wie die Erneuerung der Heizungs- und Elektroinstallation oder der Einbau eines neuen Badezimmers.

Die folgenden Aufwendungen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden:

(keine abschließende Aufzählung)

- Anschaffungskosten für das Baudenkmal und für das Grundstück einschließlich der Nebenkosten (z. B. Notargebühren, Kosten für Eintragungen in das Grundbuch usw.)
- Finanzierungskosten
- Kosten für Ausbauten, soweit sie den üblichen mittleren Standard überschreiten, es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Baudenkmals
- Kosten für Einrichtungsgegenstände (Möbel, Leuchten und Lampen etc.)
- Kosten für Außenanlagen, soweit sie nicht ausdrücklich Bestandteil des Baudenkmales sind
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (z. B. Eigenleistungen)
- Aufwendungen, die der Gewinnoptimierung des Objektes dienen

4. Antragsunterlagen:

- Die Beantragung erfolgt auf einem besonderen Formular
- Die entsprechenden Vordrucke erhalten Sie bei der Unteren Denkmalbehörde oder zum Herunterladen auf www.geldern.de unter „Bürgerservice/Formulare und Downloads/Bauen und Planen“.
- Die Unterlagen zur Fristwahrung für die Einkommenssteuererklärung sollten frühzeitig eingereicht werden, da außer der Prüfung durch die Untere Denkmalbehörde die Benehmenherstellung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland als Fachbehörde nötig ist.
- Es sind alle Rechnungen und Quittungen als Nachweis für die entstandenen Kosten gesammelt und nummeriert einzureichen. Zur besseren Übersicht sind alle Belege auf dem Antragsformular oder in einer separaten Anlage aufzulisten.
- Die Liste muß folgende Angaben enthalten:
 - Lfd. Nr. des Beleges
 - Datum des Beleges
 - Rechnungsaussteller
 - Material oder ausgeführte Arbeiten
 - Rechnungsbetrag

§ 40 DSchG NRW

Bescheinigung für steuerliche Zwecke



- Bei den Belegen ist zusätzlich zu beachten:
- Die **Originalrechnungen** sind vorzulegen.
- Anerkannt wird der Rechnungsbetrag einschließlich Mehrwertsteuer, evtl. abzüglich Skonto.
- Erforderlich ist vor allem die Vorlage aller Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge ersetzen keine Schlussrechnung. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen.
- **Aus den einzelnen Rechnungspositionen muss klar zu erkennen sein, was gekauft wurde, bzw. welche Arbeiten ausgeführt wurden.** Bezeichnungen wie „Malerbedarf“ oder „Werkzeug“ können nicht anerkannt werden, da nicht ersichtlich ist, ob die Materialien tatsächlich in Zusammenhang mit der Erhaltung des Baudenkmals stehen. Hinter einer solchen Position ist die gekaufte Ware genau zu erläutern.
- Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn die ausgeführten Leistungen klar erkennbar und eindeutig beschrieben sind. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage des Originalangebots, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt bzw. die Originalkalkulation verlangt werden.
- Sollten außer Baumaterialien z.B. noch Lebensmittel, Haushaltswaren, Gartenartikel oder Autozubehör eingekauft worden sein, ist für die von der Steuer abzusetzenden Baumaterialien bzw. Handwerkzeuge eine getrennte Rechnung auszustellen. Ist eine Trennung nicht möglich, sind die entsprechenden Positionen zu streichen und der Betrag einschl. Mehrwertsteuer vom Gesamt-Rechnungsbetrag abzurechnen.

§ 40 DSchG NRW

5. Gebühren:

Für die Ausstellung einer Steuerbescheinigung ist gemäß Verwaltungsgebührenordnung NRW eine Gebühr zu entrichten:

- Die Gebühr beträgt 1% der zu bescheinigenden Aufwendungen bis 250.000 €,
- ggf. zuzüglich 0,5% der Aufwendungen zwischen 250.000 bis 500.000 € und
- zuzüglich 0,25% der Aufwendungen über 500.000 €.
- Bescheinigungen für Aufwendungen unter 5000 € sind **gebührenfrei**.

Für weitere Fragen steht die Untere Denkmalbehörde zur Verfügung, die wie folgt zu erreichen ist:

Stadt Geldern
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
-Untere Denkmalbehörde-
Issumer Tor 36
47608 Geldern

Ansprechpartner/-in:
Katja Faßbender
02831/398-339
katja.fassbender@geldern.de