



## Wohneigentumsförderung für selbstgenutzten Wohnraum

### Vorbemerkungen

Aufgrund des Eigenheimzulagengesetzes (EigZulG) wird die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums seit 1996 in Form einer Zulage gewährt. Diese Zulage wird in einem gesonderten Verfahren festgesetzt und von den Finanzbehörden an die Berechtigten ausgezahlt. Mit dem sog. Steuervergünstigungsabbaugesetz sollte diese Regelung gravierend umgestaltet werden. Dieses ist jedoch im Vermittlungsausschuss am 9./10. April 2003 endgültig gescheitert, weshalb es bei den bisherigen Regelungen verbleibt.

### Begünstigte Objekte

Gemäß § 2 EigZulG ist die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung in einem im Inland belegenem Haus oder einer im Inland belegenem Eigentumswohnung sowie deren Ausbau und Erweiterung begünstigt. Nicht zugelassen ist u. a. die Förderung für Wohnungen, für die Aufwendungen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten geltend gemacht werden können und für Wohnungserwerbe unter Ehegatten, sofern diese die Voraussetzungen für die Zusammenveranlagung erfüllen. Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gemäß § 4 EigZulG liegt auch dann vor, wenn die Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken an einen Angehörigen im Sinne des § 15 Abgabenordnung (z. B. Ehegatte, Kinder, Enkel ...) überlassen wird. Eine gleichzeitige Förderung einer eigengenutzten und einer unentgeltlich an einen Angehörigen überlassenen Wohnung ist nach neuer Rechtsprechung des BFH (IX R 37/01 vom 28.6.2002) auch dann möglich, wenn ein räumlicher Zusammenhang vorliegt. Überträgt der Steuerpflichtige vor Ablauf des Begünstigungszeitraumes das Eigentum an seiner Wohnung unter Vorbehalt des lebenslänglichen Nießbrauchs auf einen Dritten (z. B. Kinder), bleibt er im Regelfall nicht wirtschaftlicher Eigentümer und kann daher die Steuerbegünstigung nicht mehr beanspruchen (BFH, Urteil vom 28.7.1999 - X R 38/98 zur früheren Regelung des § 10e EStG). Der wirtschaftliche Eigentümer kann die Förderung grundsätzlich geltend machen; auch im Falle gesetzlicher Ausgleichsansprüche auf Ersatz des vollen Zeitwertes (BFH X R 15/01, X R 23/99 und X R 39/97 jeweils vom 18.7.2001).

### Förderzeitraum

Der Förderzeitraum beginnt gemäß § 10 EigZulG mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. Anschaffung und dauert gemäß § 3 EigZulG acht Jahre lang. Erwirbt ein Grundeigentümer im Dezember eines Jahres ein Förderobjekt, bezieht dieses Objekt jedoch erst im Januar des darauf folgenden Jahres, geht ihm die Förderung im ersten Jahr verloren („Neujahresfalle“). Das Finanzamt stellt in der Regel auf die Bescheinigung des Einwohnermeldeamtes ab. Anders ist dies möglicherweise im Falle der Anschaffung einer nicht bewohnbaren Wohnung; die Entscheidung des BFH (IX R 15/02) steht noch aus. In diesen Fällen sollte daher die Eigenheimzulage sowie Ruhen des Verfahrens beantragt werden.

### Einkunftsgrenzen

Die Förderung ist gemäß § 5 EigZulG ab dem Jahr (Erstjahr) möglich, in denen der Gesamtbetrag der Einkünfte des Erstjahres zuzüglich des Gesamtbetrags der Einkünfte des vorangegangenen Jahres (Vorjahres) € 81.807/DM 160.000 bei Ledigen bzw. € 163.614/DM 320.000 bei Verheirateten nicht übersteigt. Für jedes Kind, für das der Anspruchsberechtigte (auf die Eigenheimzulage) oder sein Ehegatte einen Kinderfreibetrag oder Kindergeld erhält, erhöht sich die Einkunftsgrenze um € 30.678/DM 60.000; die Regelungen/Berechnung des Kindergeldes sind seit 1.1.2002 geändert (§ 32 Abs. 4 Satz 2 - 8 EStG).

Werden die Einkunftsgrenzen in einem späteren Folgejahr überschritten, wird die Eigenheimzulage dennoch bis zum Ablauf des Förderzeitraumes gewährt. Eine wiederholte Prüfung findet nicht statt.

### Höhe der Eigenheimzulage

Bei der Berechnung des Förderbetrages ist zu unterscheiden zwischen dem **Fördergrundbetrag**, der Kinderförderung sowie der ersten und zweiten Zusatzförderung für Maßnahmen der Energieeinsparung (Ökzulage). Der Fördergrundbetrag beträgt gemäß § 9 Abs. 2 EigZulG bei Neubauten 5 % der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch nur 2.556 €/5.000 DM. Bei Altbauten sowie bei Ausbauten und Erweiterungen beträgt der Fördergrundbetrag gemäß § 9 Abs. 2 EigZulG nur 2,5 % der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch nur 1.278 €/2.500 DM p. a. Als Altbauten im Sinne des EigZulG sind jene Objekte zu verstehen, die erst im dritten Jahr nach dem Jahr der Fertigstellung vom Zulagenberechtigten erworben werden. Die Bemessungsgrundlage setzt sich aus den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Wohnung und den vollen Anschaffungskosten des Grund und Bodens zusammen (§ 8 EigZulG).

Für jedes einkommensteuerrechtlich zu berücksichtigende Kind (Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibetrag) wird gemäß § 9 Abs. 5 EigZulG eine **Kinderzulage** 767 €/1.500 DM p. a. gewährt, sofern dieses Kind im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des Anspruchstellers gehört oder gehört hat.

Der Begriff der Haushaltszugehörigkeit verlangt nach der Rechtsprechung des BFH vom 23.4.2002 sowohl eine Familienwohnung, die vom Steuerpflichtigen und der haushaltsangehörigen Person genutzt wird, als auch, dass der Steuerpflichtige Fürsorge und Verantwortung für das Wohl des Haushaltsangehörigen trägt.

Auch wenn ein Kind zu Studienzwecken auswärtig untergebracht ist, kann es insbesondere dann noch zum Haushalt der Eltern gehören, wenn es am Studienort keinen unabhängigen Haushalt führt und regelmäßig an Wochenenden und in den Semesterferien in die elterliche Wohnung zurückkehrt, in der ihm weiterhin ein Zimmer zur Verfügung steht (IX R 52/99). Für ein Kind, das im Zeitpunkt der Anschaffung der Wohnung zu seinem Haushalt gehörte, kann die Kinderzulage unabhängig davon beansprucht werden, ob das Kind nach Bezug der ihm unentgeltlich überlassenen Wohnung weiterhin zu seinem Haushalt gehört (IX R 101/00). Dies gilt auch im Falle der unentgeltlichen Überlassung der erworbenen Wohnung an das auswärts studierende bzw. auszubildende Kind.

Nach § 9 EigZulG erfolgte zusätzlich zum Fördergrundbetrag eine jährliche Förderung in Höhe von 2 % der Aufwendungen, die auf **Anlagen zur Energieeinsparung** in der eigengenutzten Wohnung (nicht für Ausbauten und Erweiterung) entfielen, höchstens jedoch 256 €/500 DM. Eine zweite Zusatzförderung in Höhe von 205 €/400 DM p. a. wurde gem. § 9 Abs. 4 EigZulG gewährt, wenn es sich um Energiemaßnahmen handelte, die über die Standards der Wärmeschutzverordnung hinausgingen. Als Nachweis diente die Vorlage eines Wärmebedarfsausweises gemäß § 12 der Wärmeschutzverordnung. Mit dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung am 1. Februar 2002 wurde die Ökozulage für **Neubauten** abgeschafft. Sie wird nur noch für solche Neubauten gewährt, für die der **Bauantrag bis zum 31.1.2002** gestellt ist. Für die **Umrüstung von sog. Altbauten** werden die Ökozulagen gewährt, wenn die Baumaßnahmen **bis zum 31.12.2002 abgeschlossen sind**.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verfügt jedoch über Förderprogramme, die Sie im Internet unter „[www-kfw.de//Bauen,Wohnen,Energiesparen](http://www-kfw.de//Bauen,Wohnen,Energiesparen)“ abladen können. Für Selbstnutzer geeignet sind folgende Programme:

- KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung für Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung, zur Nutzung erneuerbarer Energien in Wohngebäuden und für KfW-Energiesparhäuser
- KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm für umfangreiche energetische Sanierungen an Wohngebäuden, die im Jahr 1978 oder vorher fertig gestellt worden sind
- 100.000 Dächer-Solarstromprogramm für den Bau oder die Erweiterung von Photovoltaikanlagen

## Objektbeschränkung und Folgeobjekt

Grundsätzlich kann der Anspruchsberechtigte gemäß § 6 EigZulG die Förderung nur für eine Wohnung oder einen Ausbau bzw. eine Erweiterung beanspruchen. Ein Miteigentumsanteil an einer Wohnung steht der Wohnung gleich. Eine Ausnahme gilt für Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen für die Zusammenveranlagung vorliegen. Die zeitgleiche Förderung von zwei Objekten (auch Miteigentumsanteilen) als eine Familienwohnung scheidet jedoch, wenn ein räumlicher Zusammenhang gegeben ist. Eine bisherige Inanspruchnahme der Förderung nach §§ 7b, 10e EStG, §§ 15 Abs. 1 bis 4, 15b Berlinförderungsgesetz wird gemäß § 6 Abs. 3 EigZulG ebenfalls als Objektverbrauch gewertet. Als Objektverbrauch gilt auch die unentgeltlich zu Wohnzwecken an einen Angehörigen überlassene Wohnung, insoweit ist eine zeitgleiche Förderung aber möglich (s. o.). Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen nach § 17 EigZulG führt bei späterem Erwerb von Wohneigentum zur Anrechnung auf Fördergrundbetrag und Kinderzulage (§ 9 Abs. 2 Satz 4 und Abs. 5 Satz 6 EigZulG).

## Verfahren der Festsetzung der Eigenheimzulage

Der Anspruch entsteht bei erstmaliger Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken (s. „Förderzeitraum“). Sie wird (nur) auf Antrag gewährt. Die Frist beträgt vier Jahre (§ 169 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 AO), beginnend ab dem 01.01. des Folgejahres (§ 170 AO). Das Finanzamt setzt gemäß § 13 Abs. 1 EigZulG die Eigenheimzulage für das Erstjahr und die Folgejahre fest. Im Jahr des Bezugs der Wohnung zahlt es innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides die Eigenheimzulage an den Anspruchsberechtigten aus. In den Folgejahren entsteht der Anspruch auf die Eigenheimzulage zwar mit Beginn des Kalenderjahres. Die Auszahlung erfolgt jedoch erst am 15. März. Diese erfolgt ohne (erneuten) Antrag und basiert auf dem Feststellungsbescheid des Erstjahres. Eine Aufgabe der Selbstnutzung muss der Steuerpflichtige jedoch dem Finanzamt unverzüglich mitteilen.

***Nutzen Sie den Service unserer Organisation!***



**Haus & Grund®**  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) (Wi. 05/03)