



Steuertipps für Haus und Grund

**Eigenheimzulage
für selbst genutztes
Wohneigentum**

Der Erwerb, der Besitz oder die Veräußerung einer Immobilie kann in vielfältiger Form steuer- oder zulagenrechtliche Folgen nach sich ziehen. Das Bayerische Staatsministerium der Finanzen hat hierzu die Broschüre [„Steuertipps für Haus und Grund“](#) herausgegeben, die die derzeit geltenden Regelungen und Vergünstigungen in diesen Bereichen umfassend und verständlich erläutert. In der oben genannten Broschüre wurde allerdings auf die Darstellung inzwischen geänderter oder abgeschaffter Bestimmungen, wie zum Beispiel der Eigenheimzulage für selbst genutztes Wohneigentum, weitgehend verzichtet.

Da die Eigenheimzulage aber noch in weiter abzuwickelnden Altfällen von Bedeutung ist, werden in dieser Veröffentlichung die Regelungen zur Eigenheimzulage zusammenfassend dargestellt.

Damit der Leser seine Kenntnisse bei Bedarf und Interesse selbst vertiefen kann, sind auch die maßgebenden Rechtsquellen angegeben. Verweisungen im Text beziehen sich jeweils auf die seitlich angefügten Randnummern (RNr.).

Besitz von Immobilien	6
Eigenheimzulage für selbst genutztes Wohneigentum	6
1. Allgemeines, Änderungen durch das Haushaltsbegleitgesetz 2004	6
2. Anspruchsberechtigter Personenkreis	10
3. Begünstigte Objekte	26
4. Förderzeitraum	32
5. Höhe der Eigenheimzulage	33
6. Festsetzung und Auszahlung der Eigenheimzulage	44
7. Förderung von Anteilen an Wohnungsbaugenossenschaften	48

Abs.	Absatz
AO	Abgabenordnung
BFH	Bundesfinanzhof
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BStBl	Bundessteuerblatt
EigZulG	Eigenheimzulagengesetz
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
ff	folgende
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
HBegIG	Haushaltsbegleitgesetz
R...EStR	Fundstelle in den Einkommensteuer-Richtlinien
R...LStR	Fundstelle in den Lohnsteuer-Richtlinien
RNr.	Randnummer
WoBauG	Wohnungsbaugesetz

Besitz von Immobilien

Eigenheimzulage für selbst genutztes Wohneigentum

1. Allgemeines, Änderungen durch das Haushaltsbegleitgesetz 2004

313

Mit der Eigenheimzulage ist ab dem Jahr 1996 eine progressionsunabhängige Zulagenförderung für selbst genutztes Wohneigentum geschaffen worden. Die Subventionen werden außerhalb des Einkommensteuerrechts, also auch in einem besonderen Verfahren, unmittelbar durch das Finanzamt ausbezahlt. Der Vorteil für den Bauherrn besteht darin, dass ihm die Eigenheimförderung auch dann voll zugute kommt, wenn er im jeweiligen Jahr des Förderzeitraums nicht oder nur geringfügig mit Einkommensteuer belastet ist.

Seit ihrer Einführung unterlag die Eigenheimzulage mehrfachen gesetzlichen Änderungen. Ursprünglich bestand die Eigenheimzulage im günstigsten Fall aus den folgenden Komponenten:

- Fördergrundbetrag,
- so genannte ökologische Zusatzkomponenten und
- Kinderzulage.

Die ökologischen Zusatzkomponenten für den Einbau bestimmter Energiesparanlagen beziehungsweise für die Errichtung von Wohnungen in so genannten Niedrigenergiehäusern sind inzwischen ersatzlos ausgelaufen und werden nur noch in Altfällen weiter gewährt.

Zweifelsfragen zum EigZulG behandelt eine Erlassregelung des Bundesfinanzministeriums vom 21. Dezember 2004 (BStBl 2005 I S. 305).

Die wesentlichsten Änderungen auf der Grundlage des HBegIG 2004 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

314

- Vereinheitlichung der Förderung von Neubau und Bestandserwerb mit Zulagensatz von 1 Prozent und Förderhöchstbetrag von 1.250 Euro (RNr. 345),
- Ausdehnung der Bemessungsgrundlage auf die Kosten bestimmter Erhaltungsmaßnahmen (RNr. 346),
- Wegfall der gesonderten Fördermöglichkeit für Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen (RNr. 342),
- nochmalige Absenkung der Einkunftsgrenzen auf 70.000 Euro pro Person beziehungsweise 30.000 Euro pro Kind (RNrn. 318 f),
- Einführung einer Härtefallregelung bei Tod des Ehegatten während des Förderzeitraums (RNr. 328),
- Erhöhung der Kinderzulage auf 800 Euro pro Jahr und Kind (RNrn. 353 ff) und
- Neuregelung der Förderkriterien bei Anteilen an Wohnungsbau-genossenschaften (RNrn. 364 ff).

Nach den diesbezüglichen Anwendungsbestimmungen sind die geänderten Rahmenbedingungen erstmals auf Objekte anzuwenden,

315

- die vom Anspruchsberechtigten in Erwerbsfällen aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2003 rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrags angeschafft wurden oder
- mit deren Herstellung der Anspruchsberechtigte nach dem 31. Dezember 2003 begonnen hat.

Als Herstellungsbeginn gilt bei Baumaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Bei baugenehmigungsfreien Objekten, für die Bauunterlagen einzureichen sind, ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem die Bauunterlagen eingereicht werden. Wann mit den Bauarbeiten

tatsächlich begonnen wird, ist also nur im Ausnahmefall von Bedeutung.

Ausreichend ist der Eingang bei der für Baurechtsangelegenheiten zuständigen Anbringungsbehörde, in Bayern also bei der Gemeindeverwaltung. Wann der Bauantrag der „eigentlichen“ Baugenehmigungsbehörde - in der Regel dem Landratsamt - vorgelegt oder wann die Baugenehmigung tatsächlich erteilt wird, ist für die Anwendungsregelung nicht zusätzlich von Bedeutung.

Anders ist die Ausgangslage, wenn der Bauantrag abgelehnt worden sein und die Baugenehmigung erst aufgrund eines neuen Antrags erteilt werden sollte. Hier ist auf den Eingang des neuen Bauantrags abzustellen. Gleiches gilt, wenn die Bauplanung nach Beantragung der Baugenehmigung so grundlegend geändert wird, dass nach den baurechtlichen Vorgaben ebenfalls ein neuer Bauantrag gestellt werden muss. Erfolgen nur geringfügige Änderungen, die im Rahmen eines so genannten Tekturplans noch in das laufende Baugenehmigungsverfahren eingebracht werden können, bleibt weiter die bisherige Bauantragstellung maßgebend. Im Zweifel empfiehlt es sich, die verfahrensrechtlichen Abgrenzungsfragen mit den Baubehörden abzuklären.

Wird die Baugenehmigung unter der Auflage erteilt, dass innerhalb einer bestimmten Frist tatsächlich mit dem Bau begonnen werden oder das Bauwerk fertig gestellt sein muss, ist ferner zu beachten, dass die Baugenehmigung mit dem Fristablauf erlöschen kann. In diesem Fall muss ebenfalls ein neuer Bauantrag gestellt werden. Wird der Fristablauf dagegen durch den Beginn der Bauarbeiten (etwa den Aushub der Baugrube) gehemmt oder wird einem rechtzeitig gestellten Fristverlängerungsantrag des Bauherrn entsprochen, steht dies im Ergebnis weder der Neuerteilung der Baugenehmigung noch der erneuten Bauantragstellung gleich. Folgerichtig ist für die gesetzliche Anwendungsbestimmung dann weiterhin auf den ursprünglich gestellten Bauantrag abzustellen.

Wird ein unbebautes Grundstück oder ein teilfertiges Gebäude erworben, für das bereits der Veräußerer einen Bauantrag gestellt hat, ist wegen der **personenbezogenen** Ausgestaltung der Anwendungsbestimmung hier nicht auf die Stellung des Bauantrags durch den Veräußerer, sondern auf den Herstellungsbeginn durch den Erwerber abzustellen. Dies ist frühestens der Zeitpunkt, zu dem der Anspruchsberechtigte den Kaufvertrag über das teilfertige Gebäude abgeschlossen oder beim Erwerb eines unbebauten Grundstücks mit den Bauarbeiten tatsächlich begonnen hat. Diese Grundsätze gelten mit Ausnahme von Erbfällen bei unentgeltlichen Vermögensübertragungen entsprechend.

Wichtig:

Liegt - je nach Ausgangsfall - der Kaufvertragsabschluss beziehungsweise der Baubeginn noch vor dem 1. Januar 2004, kann eine Förderung nach „altem“ Recht auch dann erfolgen, wenn die Anschaffung oder Fertigstellung erst in einem späteren Jahr erfolgen sollte und die Eigenheimzulage deswegen frühestens ab dem Selbstbezug festgesetzt und ausbezahlt werden kann.

Die Eigenheimzulage wurde mit dem Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage vom 22. Dezember 2005 mit Wirkung zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Das Eigenheimzulagengesetz ist letztmals anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte

- im Fall der Herstellung vor dem 1. Januar 2006 mit der Herstellung des Objekts begonnen hat oder
- im Fall der Anschaffung die Wohnung aufgrund eines vor dem 1. Januar 2006 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags angeschafft hat oder
- vor diesem Zeitpunkt einer Genossenschaft beigetreten ist.

Als Herstellungsbeginn gilt bei Baumaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Bei baugenehmigungsfreien Objekten, für die Bauunterlagen einzureichen sind, ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem die Bauunterlagen eingereicht werden.

Rechtsquelle: § 19 Abs. 8 und 9 EigZulG
R 7.2 Abs. 4 EStR

2. Anspruchsberechtigter Personenkreis

316

Die Eigenheimzulage kann entweder vom bürgerlich-rechtlichen oder vom wirtschaftlichen Eigentümer eines begünstigten Objekts in Anspruch genommen werden. Die Annahme eines vom bürgerlich-rechtlichen Eigentum abweichenden wirtschaftlichen Eigentums setzt voraus, dass ein anderer als der rechtliche Eigentümer die tatsächliche Herrschaft ausübt, zum Beispiel bei einem Bau auf fremdem Boden (vgl. RNr. 317). Dies ist nur dann der Fall, wenn der Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer der Wohnung von der Einwirkung wirtschaftlich ausgeschlossen werden kann. Wer ein an sich begünstigtes Objekt nur als dinglich oder schuldrechtlich Berechtigter nutzt, zum Beispiel aufgrund eines vorbehaltenen Nutzungsrechts am übertragenen Objekt, ist nicht anspruchsberechtigt (vgl. auch RNr. 335).

Der Erbe eines begünstigten Objekts kann die Eigenheimzulage bis zum Ende des Förderzeitraums fortführen, wenn er die persönlichen Anspruchsvoraussetzungen erfüllt (Objektverbrauch/Einkunftsgrenze). Dies gilt auch dann, wenn der Erblasser selbst wegen der in seiner Person liegenden Ausschlussgründe an der Inanspruchnahme der Eigenheimzulage gehindert war. Eine weitere Inanspruchnahme der Eigenheimzulage ist allerdings ausgeschlossen, soweit das Objekt im Schenkungsweg unter Lebenden, zum Beispiel auch bei einer so genannten vorweggenommenen Erbfolge oder im Rahmen einer mittelbaren Grundstücksschenkung, unentgeltlich übertragen wird (vgl. hierzu auch RNr. 339 und

351). Zu weiteren Besonderheiten, insbesondere bei Vermögensübertragungen unter Ehegatten wird ergänzend auf die RNr. 327 hingewiesen.

Bau auf fremdem Grund

Allein die Tatsache, dass im eigenen Interesse und auf eigene Rechnung des Bauherrn eine Wohnung auf einem ihm nicht gehörenden Grundstück errichtet wird, begründet noch keinen Anspruch auf Eigenheimzulage. Nach dem Zivilrecht erstreckt sich das Eigentum des Grundstückseigentümers nämlich auch auf die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, wie insbesondere Gebäude. Der Bauherr wird nur ausnahmsweise bürgerlich-rechtlicher Eigentümer des Gebäudes, wenn er es in Ausübung eines - vor Baubeginn - bestellten und dinglich gesicherten Nutzungsrechts errichtet hat.

317

Nutzungsrechte in diesem Sinne sind zum Beispiel

- ein Erbbaurecht oder
- ein vorbehaltenes oder zugewendetes Nießbrauchsrecht am unbebauten Grundstück.

Ohne dingliche Sicherung (Eintragung ins Grundbuch) ist der Bauherr nur anspruchsberechtigt, wenn er zumindest wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes ist (vgl. RNr. 316). Dies ist der Fall, wenn der Bauherr für den Fall der Nutzungsbeendigung einen Anspruch gegen den Grundstückseigentümer auf Ersatz des Verkehrswerts des Gebäudes hat. Ein solcher Entschädigungsanspruch kann sich aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung oder nach dem Gesetz, insbesondere dem Bereicherungsrecht ergeben. Auch wer auf dem Grundstück der Eltern in der berechtigten Erwartung ein Gebäude errichtet, er werde später Eigentümer, erlangt in der Regel einen solchen Bereicherungsanspruch. Für die Annahme wirtschaftlichen Eigentums des Bauherrn ist aber nach wie vor Voraussetzung, dass dieser die gesamten Baukosten getragen hat.

Die Durchführung von Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen an einer fremden Wohnung begründet allerdings keinen Anspruch auf Eigenheimzulage.

Rechtsquelle: §§ 1, 2 EigZulG
§§ 94, 95, 812, 951 BGB

Einkunftsgrenzen

318

Die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage ist an bestimmte Einkunftsgrenzen gekoppelt, die in den letzten Jahren mehrfach geändert wurden.

So wurden die bis zum 31. Dezember 1999 geltenden Beträge von 240.000 Mark beziehungsweise 480.000 Mark bei zusammenveranlagten Ehegatten erheblich, nämlich auf 160.000 Mark beziehungsweise 320.000 Mark abgesenkt. Für Anspruchsberechtigte mit Kindern, für die im Erstjahr (vgl. RNr. 320) Anspruch auf die Kinderzulage besteht (vgl. RNrn 353 ff), wurden aber gleichzeitig Kinderkomponenten eingeführt (Erhöhung um 60.000 Mark pro haushaltszugehörigem Kind beziehungsweise bei gleichzeitig anspruchsberechtigten Elternteilen 30.000 Mark). Neue Beträge brachte die Währungsumstellung ab 2002 und zuletzt die Neuregelung durch das HBegIG 2004.

Die aktuellen Einkunftsgrenzen

bei Alleinstehenden	Rechtslage 2003	Rechtslage 2004
allgemein	81.807 Euro	70.000 Euro
mit Anspruch auf die volle Kinderzulage für ein Kind	112.485 Euro	100.000 Euro
zwei Kinder	143.163 Euro	130.000 Euro
drei Kinder	173.841 Euro	160.000 Euro
mit Anspruch auf die halbe Kinderzulage für ein Kind	97.146 Euro	85.000 Euro
zwei Kinder	112.485 Euro	100.000 Euro
drei Kinder	127.824 Euro	115.000 Euro
bei nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten	Rechtslage 2003 im Fall der Zusammenveranlagung	Rechtslage 2004 in allen Fällen
allgemein	163.614 Euro	140.000 Euro
mit Anspruch auf die Kinderzulage für ein Kind	194.292 Euro	170.000 Euro
zwei Kinder	224.970 Euro	200.000 Euro
drei Kinder	255.648 Euro	230.000 Euro

Einkunftsbe­griff

Vor der Änderung durch das HBegIG 2004 war maßgebende Bezugsgröße der **Gesamt­betrag der Einkünfte**, bei zusammen zur Einkommensteuer veranlagten Ehegatten der Gesamt­betrag der

Einkünfte beider Ehegatten. Nach „neuem“ Recht (zur Anwendung vgl. RNr. 315) wird nunmehr allerdings auf die **Summe der positiven Einkünfte** abgestellt. Die Berücksichtigung von Gesamtverlusten aus den einzelnen der sieben Einkunftsarten des EStG, selbst wenn sie bei der Einkommensbesteuerung ausgeglichen werden können, ist daher nicht mehr möglich. Bei Ehegatten ist innerhalb derselben Einkunftsart ein Ausgleich negativer Einkünfte mit positiven Einkünften des anderen Ehegatten aber möglich.

Eine Zusammenfassung der Ehegatteneinkünfte erfolgt auch dann, wenn die Ehegatten im Erstjahr die nach § 26b EStG mögliche Zusammenveranlagung zur Einkommensteuer nicht in Anspruch nehmen. Damit wollte der Gesetzgeber verhindern, dass durch die Wahl der getrennten Veranlagung (zum Beispiel im Erstjahr) die Eigenheimzulage trotz gemeinsamen Überschreitens der Einkunftsgrenze bei einem Ehegatten ganz oder teilweise gewährt wird, wenn dieser die für Alleinstehende geltende Einkunftsgrenze unterschreitet.

Wegen des seit 2001 geltenden Halbeinkünfteverfahrens sind bei der Ermittlung der Einkünfte bestimmte Sonderregelungen zu beachten. So werden die nach § 3 Nr. 40 EStG steuerfreien Einkünfte (zum Beispiel 50 Prozent der Dividendeneinkünfte) den Einkünften wieder hinzugerechnet.

Betrachtungszeitraum

320

Maßgebend sind die Einkunftsverhältnisse im so genannten Erstjahr, das heißt dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung, und im Jahr zuvor. Nach neuerer und für den Anspruchsberechtigten günstiger Rechtsprechung gilt dies auch dann, wenn die übrigen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Eigenheimzulage erst in einem späteren Jahr des Förderzeitraums erfüllt sind. Wird die Eigenheimzulage dagegen für ein so genanntes Folgeobjekt (vgl. RNr. 329) in Anspruch genommen, ist das Erstjahr frühestens

das Jahr, das auf die Beendigung der Nutzung des Erstobjekts zu eigenen Wohnzwecken folgt (vgl. RNR. 330).

Beispiel

Eine im Jahr 2004 angeschaffte Eigentumswohnung wird zunächst vermietet. Nach Kündigung der Mieterpartei bezieht der Eigentümer das Objekt im Juli 2007 selbst.

Der Förderzeitraum umfasst grundsätzlich das Jahr der Anschaffung, nämlich 2004, und die folgenden sieben Kalenderjahre. Trotz der erst in einem späteren Jahr einsetzenden Eigennutzung ist hier auf die Summe der positiven Einkünfte des Erstjahrs 2004 und des Vorjahrs 2003 abzustellen. Sofern die Einkunftsgrenzen in diesem Zweijahreszeitraum nicht überschritten sind, kann die Eigenheimzulage für die noch verbleibenden Jahre des Förderzeitraums (2007 bis 2011) in Anspruch genommen werden.

Einmalige Prüfung

Die Einkunftsverhältnisse werden grundsätzlich nur zu Beginn des Förderzeitraums geprüft (vgl. hierzu auch RNR. 358). Eine einmal festgesetzte Eigenheimzulage wird daher auch dann weiter gewährt, wenn die Einkunftsgrenze während des Förderzeitraums später überschritten werden sollte. Wird die Einkunftsgrenze dagegen zunächst überschritten, kann die Eigenheimzulage beansprucht werden, wenn die Einkunftsgrenze in einem späteren Zweijahreszeitraum nicht erreicht wird. In diesem Fall kommt die Eigenheimzulage aber nur noch für den verbleibenden Teil des Förderzeitraums in Betracht.

Beispiele

Ein Arbeitnehmer mit jährlich gleichbleibenden Einkünften aus nicht-selbstständiger Arbeit von 80.000 Euro bezieht ein von ihm im November 2004 fertig gestelltes Einfamilienhaus noch im selben Jahr. Die Bauantragstellung erfolgte im Januar 2004. Seine nicht berufstätige Ehefrau erzielt aus der Vermietung einer Eigentumswohnung Verluste von jährlich 8.000 Euro. Im Jahr 2005 wird das erste Kind geboren.

Trotz Nutzung des Objekts zu eigenen Wohnzwecken ab 2004 kann zunächst keine Eigenheimzulage gewährt werden, weil die Summe der positiven Einkünfte der Jahre 2004 und 2003 von 160.000 Euro die hier maßgebende Einkunftsgrenze von zunächst 140.000 Euro übersteigt. Die Verluste der Ehefrau bleiben insoweit unberücksichtigt. Mit der Geburt des gemeinsamen Kindes, für das die Ehegatten ab 2005 auch die Kinderzulage erhalten können, erhöht sich die Einkunftsgrenze allerdings auf 170.000 Euro. Da diese durch die gleichgebliebenen Einkünfte des Jahres der Geburt (Erstjahr) und des Vorjahres nicht mehr überschritten wird, kann nunmehr für die Jahre 2005 bis 2011 eine Eigenheimzulage festgesetzt und ausgezahlt werden.

Ein Alleinstehender erwirbt und bezieht in 2003 eine Eigentumswohnung. Sein Gesamtbetrag der Einkünfte entwickelt sich wie folgt.

2002:	40.000 Euro
2003:	50.000 Euro
2004:	30.000 Euro
2005:	90.000 Euro

Die hier noch anzuwendende und auch über 2003 hinaus geltende „alte“ Einkunftsgrenze von 81.807 Euro wird erstmals im Zweijahreszeitraum 2004 (Erstjahr) und 2003 (Vorjahr) unterschritten. Der Gesamtbetrag der Einkünfte beträgt in diesen Jahren insgesamt 80.000 Euro. Beginnend ab 2004 bis einschließlich 2010 kann daher eine Zulagenförderung erfolgen. Die Erhöhung der Einkunftsverhältnisse ab 2005 ist nicht mehr von Bedeutung.

In Zweifelsfällen, zum Beispiel bei einem Familienstandswechsel zu Beginn des Förderzeitraums, empfiehlt es sich, beim zuständigen Finanzamt nachzufragen.

Rechtsquelle: § 5 EigZuLG
§§ 2 Abs. 5a, 3 Nr. 40 EStG

Objektbeschränkung

Die Eigenheimzulage kann jeder Anspruchsberechtigte grundsätzlich nur „einmal im Leben“ beanspruchen. Unter die Objektgrenze fallen daher auch Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen, für die noch eine Eigenheimzulage gewährt wurde (vgl. RNr. 342). Ehegatten, die zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden können, steht die Förderung für insgesamt zwei vor oder während der Ehe angeschaffte oder hergestellte Objekte zu. Auf die bürgerlich-rechtlichen Eigentumsverhältnisse innerhalb der Ehegattengemeinschaft kommt es dabei nicht an. Es ist daher auch eine Förderung zweier Objekte zulässig, die im Alleineigentum eines der Ehegatten stehen. Im selben Jahr ist eine Begünstigung aber nur möglich, wenn beide Objekte nicht in einem räumlichen Zusammenhang stehen.

322

Von einem schädlichen räumlichen Zusammenhang in diesem Sinne muss immer dann ausgegangen werden, wenn beide Objekte durch geringfügige Baumaßnahmen zu einer Einheit verbunden werden können. Dies ist zum Beispiel der Fall

323

- bei nebeneinander liegenden Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen,
- bei den beiden Wohnungen eines Zweifamilienhauses oder
- beim Ausbau beziehungsweise der Erweiterung an einer noch selbst begünstigten Wohnung (vgl. dazu RNr. 342). Mehrere Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen können nur dann zu einem gemeinsamen Objekt zusammengefasst werden, wenn sie eine

einheitliche Baumaßnahme bilden, zum Beispiel auf einem Bauantrag beruhen.

Beispiel

Ein Ehepaar hat 2001 ein Einfamilienhaus erworben, für das es bereits eine Eigenheimzulage erhält. Im Jahr 2004 nehmen die Ehegatten einen Anbau an der Wohnung vor. Der hierfür erforderliche Bauantrag wurde im Oktober 2003 gestellt.

Da beide Objekte, nämlich das Einfamilienhaus und die ebenfalls noch nach „altem“ Recht begünstigte Erweiterungsmaßnahme (zweites Ehegattenobjekt) in räumlichem Zusammenhang stehen, können beide Vergünstigungen nicht gleichzeitig in Anspruch genommen werden. Erst nach Ablauf des Förderzeitraums für das Einfamilienhaus (bis einschließlich 2008) können die Ehegatten die Eigenheimzulage für den Anbau, und zwar für den dann noch verbleibenden Förderzeitraum (2009 bis 2011), erhalten.

Der räumliche Zusammenhang zweier nebeneinander oder übereinander liegender Wohnungen ist allerdings unbeachtlich, wenn eine Wohnung „selbst genutzt“ und die andere Wohnung unentgeltlich einem Angehörigen zu Wohnzwecken überlassen wird (vgl. RNr. 335). Voraussetzung ist aber, dass der Angehörige in dieser Wohnung einen eigenen Haushalt führt. Wird die andere Wohnung von minderjährigen Kindern genutzt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine fortgesetzte Haushaltsgemeinschaft mit den Eltern besteht. In diesem Fall liegt ein schädlicher räumlicher Zusammenhang vor.

Beispiel

Ehegatten errichten im Jahr 2003 ein Zweifamilienhaus und beziehen die Wohnung im Erdgeschoss.

Alternative 1:

Die Obergeschosswohnung wird unentgeltlich an die Eltern eines der Ehegatten überlassen, die dort einen eigenen Haushalt führen.

Alternative 2:

Die Obergeschosswohnung wird vom gemeinsamen Sohn (geboren am 5. April 1988) der Ehegatten unentgeltlich genutzt.

Nur bei Alternative 2 liegt ein schädlicher räumlicher Zusammenhang vor, der die Förderung der Obergeschosswohnung zunächst ausschließt. Ab dem Jahr 2006, in dem der Sohn das 18. Lebensjahr vollendet, ist zu prüfen, ob nach wie vor eine Haushaltsgemeinschaft mit den Eltern besteht.

Die Sonderregelungen zum Objektverbrauch bei Ehegatten wirken vom Jahr der Eheschließung an. Dadurch kann auch eine weitere Förderung möglich werden, an der einer der späteren Eheleute zunächst gehindert war.

324

Beispiel

Ein Lediger, für den bereits Objektverbrauch eingetreten ist, erwirbt 2002 eine Eigentumswohnung, die er sofort mit seiner Freundin bezieht. Die Freundin hat bislang noch keine, der Objektbeschränkung unterliegende Förderung in Anspruch genommen. Nach Geburt des gemeinsamen Kindes heiraten die beiden in 2004.

Da bei der nunmehrigen Ehefrau noch kein Objektverbrauch eingetreten ist, kann für das im Alleineigentum des Ehemannes stehende Objekt ab dem Jahr der Eheschließung (2004) und für den noch verbleibenden Förderzeitraum bis einschließlich 2009 ein Fördergrundbetrag und die Kinderzulage gewährt werden.

Andererseits gelten die Sonderregelungen nur, solange die Eheleute weiter zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden könnten. Mit Wirkung ab dem auf die Trennung folgenden Jahr sind dann wieder die für den Alleinstehenden geltenden Grundsätze anzuwenden. Nach der Trennung ergibt sich aber kein Objektverbrauch aus Objekten, die im Alleineigentum des anderen Ehegatten gestanden haben. Dies gilt auch dann, wenn vor oder während der Ehe eine Förderung für zwei solche Objekte gewährt wurde.

Beispiel

Die Eheleute J und K bewohnen ein alleine J gehörendes Einfamilienhaus, für das seit 1999 eine Eigenheimzulage gewährt wird. Zuvor hatte J für eine ebenfalls in seinem Alleineigentum stehende Eigentumswohnung bereits acht Jahre Abzugsbeträge nach § 10e EStG in Anspruch genommen. Im Jahr 2004 trennen sich die Ehegatten.

Ab 2005 greift im Nachhinein wieder die personenbezogene „Ein-Objekt-Grenze“. J, für den danach bereits durch die frühere Förderung der Eigentumswohnung Objektverbrauch eingetreten ist, kann daher keine Eigenheimzulage mehr erhalten. K, der keines dieser Objekte zuzurechnen war, ist hingegen nicht mit Objektverbrauch belastet.

325

Auf die Objektbeschränkung sind auch solche Objekte anzurechnen, für die der Einzelne oder die Ehegattengemeinschaft früher erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG oder Abzugsbeträge nach § 10e EStG in Anspruch genommen hat. Auch vor der Ehe gehaltene Objekte sind in die Objektgrenze einzubeziehen. Nicht von dieser Anrechnung betroffen sind lediglich Altobjekte, bei denen der Eigentümer als Bauherr den Bauantrag noch vor dem 1. Januar 1965 gestellt hatte.

Objektverbrauch tritt auch unabhängig davon ein, ob die Eigenheimzulage bis zur Höhe der jeweils maßgebenden Höchstbeträge ausgezahlt wird. Er liegt grundsätzlich auch dann vor, wenn die Ei-

genheimzulage nur für einzelne Jahre des Förderzeitraums oder zu Unrecht beansprucht wurde.

Miteigentümer

Bei Beteiligung an einer Wohnung als Miteigentümer gilt der individuelle rechtliche Anteil als ein Objekt. Allerdings werden die Anteile nicht dauernd getrennt lebender Ehegatten an einer Wohnung grundsätzlich als insgesamt ein Objekt behandelt, so dass der einzelne Ehegatte oder beide gemeinsam die Eigenheimzulage noch für ein zweites Ehegattenobjekt beanspruchen können. Dies gilt selbst dann, wenn die Ehegatten bereits in Jahren vor der Eheschließung für ein ihnen gemeinsam zuzurechnendes Objekt eine der Objektbeschränkung unterliegende Förderung in Anspruch genommen haben. Eine Zusammenrechnung zu einem Objekt ist allerdings nicht möglich, wenn die Miteigentumsanteile in verschiedenen Jahren erworben wurden.

326

Leben die Ehegatten nicht mehr zusammen, sind die Anteile an den jeweiligen Objekten allerdings mit Wirkung ab dem auf die Trennung folgenden Jahr wieder als selbstständige Einzelobjekte anzusehen. Erwirbt ein Ehegatte den Miteigentumsanteil des anderen entgeltlich oder unentgeltlich hinzu, kann er die auf diesen Anteil entfallende Eigenheimzulage bis zum Ende des ursprünglichen Förderzeitraums weiter erhalten, sofern bei ihm nicht aus anderen Gründen Objektverbrauch eingetreten ist (vgl. RNr. 324). Leben die Eheleute im Jahr der Anteilsübertragung bereits getrennt, müssen sie sich gegebenenfalls einigen, wem für dieses Jahr die auf den übertragenen Anteil entfallende Eigenheimzulage ausgezahlt werden soll.

327

Beim übertragenden Ehegatten tritt kein Objektverbrauch ein, wenn die Anteilsübertragung noch in einem Jahr erfolgt, für das die Ehegatten zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden können. Unerheblich ist, ob die Übertragung während oder nach Ablauf des Förderzeitraums erfolgt. Die vorstehenden Grundsätze

galten bislang auch dann, wenn die Voraussetzungen für eine Zusammenveranlagung zur Einkommensteuer während des Förderzeitraums durch Tod eines der Ehegatten entfallen.

328

Im Erbfall hat sich die Rechtslage durch das HBegIG 2004 allerdings zugunsten der Anspruchsberechtigten geändert: Der überlebende Ehegatte, der den Miteigentumsanteil des verstorbenen Ehegatten ganz oder zum Teil hinzuerwirbt, kann die begonnene Förderung dann bis zum Ende des Förderzeitraums fortführen, wenn dies wegen der Inanspruchnahme einer früheren Wohneigentumsförderung allein am Objektverbrauch scheitern sollte. Dies gilt freilich nur insoweit, als er nach dem Erbfall Eigentümer des Objekts ist.

Beispiel

Die Eheleute L und M sind zu je 50 Prozent Eigentümer eines Einfamilienhauses, das sie zusammen mit zwei gemeinsamen Kindern bewohnen. Für das im Jahr 2001 erworbene Eigenheim erhalten sie seither die Eigenheimzulage für ein zweites Ehegattenobjekt, bestehend aus dem Fördergrundbetrag zuzüglich der Kinderzulage für die beiden Kinder. Zuvor hatten die Eheleute für ein früheres gemeinsames Objekt bereits für volle acht Jahre Abzugsbeträge nach § 10e EStG in Anspruch genommen. Im Jahr 2004 verstirbt Ehemann L bei einem Autounfall. Er wird zu 50 Prozent von seiner Ehefrau und zu jeweils 25 Prozent von den beiden Kindern beerbt.

M kann ab 2005 und bis zum Ende des Förderzeitraums (2008) weiter eine Eigenheimzulage erhalten. Entsprechend ihrer Eigentumsquote nach dem Erbfall erhält sie den Fördergrundbetrag in Höhe von 75 Prozent des Höchstbetrags sowie für die zwei im Haushalt lebenden Kinder jeweils die volle Kinderzulage, solange hierfür die Voraussetzungen weiter vorliegen.

Die beiden Kinder erlangen hinsichtlich der geerbten Miteigentumsanteile (jeweils 12,5 Prozent) für die Jahre 2005 bis 2008 gegebenenfalls einen eigenständigen Anspruch auf Eigenheimzulage (vgl. RNR. 316).

Ihrem Wortlaut nach greift die Härtefallregelung nur bei im Wege der Erbfolge hinzu erworbenen Miteigentumsanteilen. Die Finanzverwaltung wendet die Grundsätze aber sinngemäß an, wenn das zweite Ehegattenobjekt im Alleineigentum des verstorbenen oder des überlebenden Ehegatten gestanden haben sollte.

Weiter von Bedeutung ist: Die gesetzliche Billigkeitsregelung gilt auch in Altfällen. Wurde die Fortgewährung einer noch durch die Ehegattengemeinschaft begonnenen Förderung mit bestandskräftigem Bescheid abgelehnt, kann zugunsten des überlebenden Ehegatten eine Neufestsetzung erfolgen. Neu festgesetzt wird hier grundsätzlich mit Wirkung ab dem Jahr, das dem Tod des Ehegatten nachfolgt.

Wichtig:

Hierzu bedarf es eines entsprechenden Antrags, der beim Finanzamt formlos gestellt werden kann (vgl. RNRn. 360 ff).

Rechtsquelle: §§ 6, 11 Abs. 5 EigZulG in der Fassung des HBegG 2004

Folgeobjekt

Wer die Eigenheimzulage für ein Objekt nur deshalb nicht weiter in Anspruch nehmen kann, weil er die Wohnung nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken nutzt, kann die „restliche“ Förderung auf ein so genanntes Folgeobjekt übertragen. Der Förderzeitraum beim Folgeobjekt ist dann um die Jahre zu kürzen, in denen für das zuvor eigengenutzte Objekt eine Eigenheimförderung hätte gewährt werden können (vgl. RNR. 330). Wird auch das Folgeobjekt nicht bis zum restlichen Ablauf des Förderzeitraums zu eigenen Wohnzwecken genutzt, kann die Eigenheimzulage aber bei einem dritten Objekt nicht weiter fortgeführt werden.

Bei einem Folgeobjekt handelt es sich, was die Fördervoraussetzungen anbelangt, um ein völlig eigenständiges Objekt. Lediglich in zeitlicher Hinsicht erfolgt eine an der Nutzung des Erstobjekts orientierte Kürzung. Der Zulagenanspruch ist daher auch unabhängig von den noch beim Erstobjekt vorliegenden objektiven oder persönlichen Verhältnissen.

Seit 1996 gelten für die Folgeobjektregelung keine besonderen Investitionsfristen mehr. Die Möglichkeit, Eigenheimzulage für ein Folgeobjekt zu beanspruchen, besteht daher grundsätzlich auch dann, wenn es sich beim ursprünglichen Objekt noch um ein nach § 10e EStG oder noch früher nach § 7b EStG begünstigtes Objekt gehandelt hat.

330

Der Förderzeitraum für ein Folgeobjekt beginnt frühestens mit Ablauf des Jahres, in dem das Erstobjekt durch den Anspruchsberechtigten letztmals zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Im Ergebnis erfolgt also in zeitlicher Hinsicht eine Kürzung um die Anzahl der Kalenderjahre, in denen ein begünstigtes Objekt vorgelegen hat. In die Kürzung sind aber auch die Jahre einzubeziehen, in denen der Anspruchsberechtigte zum Beispiel wegen fehlender Eigennutzung oder aus in seiner Person liegenden Gründen, wie etwa Objektverbrauch oder Überschreitens der Einkunftsgrenze, an der Inanspruchnahme der Förderung gehindert war. Dies gilt allerdings nicht für Jahre, die der letztmaligen Nutzung des Objekts folgen.

Beispiel

Ein Alleinstehender erhält zunächst für eine 2000 angeschaffte Eigentumswohnung eine Eigenheimzulage. Im Juni 2004 verkauft er diese Wohnung und bezieht ein von ihm soeben fertig gestelltes Einfamilienhaus.

Für das Jahr 2004, das Jahr des Umzugs, bleibt der Anspruchsberechtigte noch an die Förderung des Erstobjekts gebunden. Der Förderzeitraum

beim Folgeobjekt beginnt demzufolge im Jahr 2005 und umfasst die Jahre bis einschließlich 2007.

Beispielvariante:

Die Eigentumswohnung wird ab Juni 2004 vermietet und die Fertigstellung des Einfamilienhauses erfolgt erst 2006. Bis zum Einzug ins neue Eigenheim (ebenfalls 2006) wohnt der Bauherr bei seinen Eltern.

Der Förderzeitraum beim Folgeobjekt beginnt 2006 und umfasst die Jahre bis einschließlich 2008. Die Kürzung des Förderzeitraums beschränkt sich auch hier auf fünf Jahre (2000 bis 2004). Das Jahr 2005, in dem der Eigentümer das Erstobjekt zu keinem Zeitpunkt zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, wird nicht angerechnet.

Erfüllen nicht dauernd getrennt lebende Ehegatten bei einem angeschafften oder hergestellten Objekt sowohl die Voraussetzungen für ein Folgeobjekt als auch für ein zweites Ehegattenobjekt, besteht grundsätzlich ein Wahlrecht. Ein späterer „Umstieg“ ist allerdings nur möglich, sofern die Ehegatten sich zunächst für die Folgeobjektförderung entscheiden. Im Umkehrfall ist ein Übergang zur Folgeobjektregelung aus verfahrensrechtlichen Gründen nicht mehr möglich. Heiraten Miteigentümer, bei denen der eine Miteigentumsanteil als Erstobjekt und der andere Miteigentumsanteil als Folgeobjekt gefördert wurde, kann auf Antrag ab dem Jahr der Eheschließung eine einheitliche Förderung bis zum Ablauf des für das Erstobjekt maßgebenden Förderzeitraums gewährt werden. Für die Ehegatten ist dann jedoch insgesamt Objektverbrauch eingetreten. Über das genaue Verfahren informiert Sie das zuständige Finanzamt.

331

Bei nicht dauernd getrennt lebenden Eheleuten kann die Folgeobjektregelung gegebenenfalls sowohl aus dem ersten als auch aus dem zweiten Ehegattenobjekt abgeleitet werden. Es können daher auch zwei Folgeobjekte gefördert werden. Nicht möglich ist aber, die jeweils verbleibenden Förderzeiträume zu einem Folgeobjekt zusammenzufassen.

3. Begünstigte Objekte

332

Gefördert wird die Anschaffung oder Herstellung einer im Inland belegenen zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung in einem eigenen Haus. Hierunter fallen auch Eigentumswohnungen. Die gesonderte Begünstigung von Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen an solchen Wohnungen wurde durch das HBeglG 2004 abgeschafft (zur Anwendung vgl. RNr. 315). Maßnahmen, die noch dem „alten“ Recht unterliegen, werden freilich noch nach den früher geltenden Rahmenbedingungen (vgl. RNr. 342) gefördert.

Wohnungsbegriff

333

Grundvoraussetzung für eine Förderung ist, dass das Objekt den Wohnungsbegriff erfüllt. Für die Abgrenzung gelten die bewertungsrechtlichen Kriterien. Diese sind in der Broschüre [„Steuertipps für Haus und Grund“](#) in den RNrn. 389 f ausführlich dargestellt. Die bewertungsrechtliche Einordnung des Gesamtgebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, ist dagegen nicht ausschlaggebend.

Eigene Wohnzwecke

334

Des Weiteren ist die Förderung Wohnungen vorbehalten, die tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (zum Begriff der Wohnzwecke vgl. RNr. 223 der Broschüre [„Steuertipps für Haus und Grund“](#)). Diese Nutzungsvoraussetzungen müssen, und sei es nur für kurze Zeit, in jedem Jahr des Förderzeitraums erfüllt sein. Im Grundsatz gilt damit: Es werden die für den Anspruchsberechtigten jeweils günstigsten Verhältnisse im Kalenderjahr berücksichtigt.

335

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt nach der gesetzlichen Definition auch vor, soweit eine Wohnung in ihrer Gesamtheit unentgeltlich an einen nahen Angehörigen zu Wohnzwecken über-

lassen wird. Von einer begünstigten Überlassung in diesem Sinne ist allerdings nur auszugehen, wenn diese Nutzung nicht auf einem vorbehaltenen, das heißt bei einer Vermögensübertragung am übertragenen Objekt zugunsten des bisherigen Eigentümers bestellten Nutzungsrecht beruht.

Die Überlassung ist unentgeltlich, wenn ihr keine Gegenleistung des Nutzenden gegenübersteht. Bei einer verbilligten Wohnraumgewährung kann daher keine Eigenheimzulage gewährt werden. Unschädlich ist aber, wenn der Nutzende lediglich die verbrauchsabhängigen und umlagefähigen Betriebskosten (zum Beispiel für Strom, Wasser und Heizung) übernimmt. Ob bei fehlgeschlagenen Mietverhältnissen unter Angehörigen und sonstigen Vorteilsgegewährungen durch den Nutzenden (zum Beispiel eines unverzinslichen Darlehens) noch von einer unentgeltlichen Überlassung auszugehen ist, muss anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls geprüft werden. Hier empfiehlt es sich, rechtzeitig steuerfachkundigen Rat einzuholen.

Eine Wohnung gilt grundsätzlich auch dann insgesamt als an einen Angehörigen unentgeltlich überlassen, wenn eine weitere Person – zum Beispiel der Lebensgefährte des Angehörigen – sie mitbenutzt (vgl. auch RNr. 347).

Nahe Angehörige sind insbesondere

- der Ehegatte,
- Verwandte des Eigentümers und seines Ehegatten gerader Linie, nämlich Kinder, Enkelkinder, Eltern, Großeltern und so weiter, sowie
- Geschwister, deren Ehegatten und Kinder sowie Geschwister des Ehegatten.

Von einer Nutzung zu eigenen Wohnzwecken kann aber nur dann ausgegangen werden, wenn das Objekt durch den Eigentümer oder einen der nahen Angehörigen auch tatsächlich bezogen wird. Dazu ist erforderlich, dass in der Wohnung ein selbstständiger

Haushalt geführt werden kann. Dies wiederum setzt voraus, dass die Wohnung im Wesentlichen bewohnbar und hinreichend ausgestattet ist. Leer stehende Wohnungen sind daher selbst dann nicht begünstigt, wenn sie für eine spätere begünstigte Nutzung bereitgehalten werden oder für einen jederzeitigen Selbstbezug zur Verfügung stehen (vgl. RNr. 343). Keine Förderung erhält auch der Eigentümer einer Wohnung, die zur vorübergehenden Beherbergung von ständig wechselnden Personen bestimmt ist. Grundsätzlich ohne Bedeutung ist aber, ob das Objekt als Erst- oder als Zweitwohnsitz genutzt wird.

337

Die Förderung beschränkt sich aber auf Objekte, die im Einklang mit dem materiellen Baurecht zum Dauerbewohnen bestimmt sind. Für Ferien- und Wochenendwohnungen, die bereits gesetzlich von der Förderung ausgenommen sind, kann daher keine Eigenheimzulage in Anspruch genommen werden. Solche Wohnungen liegen vor, wenn sie baurechtlich nicht ganzjährig bewohnt werden dürfen oder sich aufgrund ihrer Bauweise nicht zu einem Dauerbewohnen eignen. Im Allgemeinen sind daher Wohnungen von der Förderung ausgeschlossen, die in einem im Bebauungsplan für Ferien- und Wochenendhäuser ausgewiesenen Sondernutzungsgebiet belegen sind, es sei denn, das Dauerwohnen in einem solchen Gebiet wurde baurechtlich von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ausdrücklich zugelassen. Die stillschweigende Duldung oder Zustimmung der Gemeindebehörden reicht nicht aus. Wird die Genehmigung der Dauernutzung nachträglich erteilt, kann eine Eigenheimzulage nur für den restlichen Förderzeitraum in Anspruch genommen werden. Entsprechendes gilt auch für so genannte Behelfsheime oder im Außenbereich (nicht in einem Wohngebiet) belegene Objekte sowie ganz allgemein für Wohnungen, die entgegen den baurechtlichen Vorschriften ohne Baugenehmigung errichtet wurden, so genannte Schwarzbauten.

Greifen die vorgenannten, ausschließlich am Baurecht orientierten Ausschlussstatbestände, kann eine Eigenheimzulage auch dann nicht gewährt werden, wenn das betroffene Objekt der einzige Wohnsitz ist und ganzjährig bewohnt wird.

Auch ein möglicher Abzug von Gebäudeabschreibungen innerhalb einer der Einkunftsarten des Einkommensteuergesetzes schließt eine alternative oder kumulative Förderung über die Eigenheimzulage grundsätzlich aus. Die Zulage kann daher nicht in Anspruch genommen werden, soweit und solange ein Objekt ganzjährig zum Beispiel durch Fremdvermietung oder anderweitig der Erzielung von Einkünften dient. Entsprechendes gilt bei Wohnungen, die im Rahmen einer steuerlich anerkannten doppelten Haushaltsführung genutzt werden. Die Förderung kann unter den übrigen Voraussetzungen aber in Betracht kommen, wenn Betriebsausgaben oder Werbungskosten nur für einen Teil des Kalenderjahrs abzuziehen sind, etwa wenn eine zunächst vermietete Wohnung später zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird oder umgekehrt (vgl. RNr. 249 der Broschüre [„Steuertipps für Haus und Grund“](#)). Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, die zur vorübergehenden Beherbergung ständig wechselnder Personen bestimmt sind.

Rechtsquelle: §§ 2, 4 EStG
§ 15 AO
§ 10 BauNVO

Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung

Um eine Eigenheimzulage zu erhalten, muss der Anspruchsberechtigte in seiner Eigenschaft als Eigentümer eine Wohnung angeschafft oder hergestellt und auch deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten getragen haben.

Eine Wohnung ist nur dann angeschafft, wenn sie entgeltlich erworben wurde. Ein in vollem Umfang unentgeltlicher Erwerb im Wege der Einzelrechtsnachfolge, zum Beispiel durch Schenkung, begründet daher keinen eigenen Anspruch auf Eigenheimzulage. Auch eine gegebenenfalls vom Schenker begonnene Förderung kann dann nicht fortgeführt werden. Gleiches gilt, soweit dem Bauherrn oder Erwerber Geldbeträge im Rahmen einer mittelbaren Grundstücksschenkung zugewendet werden. Folgerichtig ist in Fällen des teilentgeltlichen Erwerbs nur der entgeltliche Bestand-

teil der Grundstücksübertragung einer Zulagenförderung zugänglich (vgl. RNrn. 351 f). Zur weiteren Inanspruchnahme einer Eigenheimzulage durch den Erben vgl. RNrn. 316 und 328.

340

Ein weiterer gesetzlicher Ausschlussbestand besteht bei Anschaffungsvorgängen unter zusammenlebenden Eheleuten. Ein entgeltlicher Erwerb einer Wohnung oder eines Anteils daran begründet beim übernehmenden Ehegatten daher keinen erneuten Anspruch auf Eigenheimzulage. Eine noch vom übertragenden Ehegatten begonnene Förderung darf aber grundsätzlich bis zum Ende des ursprünglichen Förderzeitraums und in der bisherigen Höhe fortgeführt werden (vgl. hierzu auch RNr. 327).

Unschädlich für die Förderung ist auch der Erwerb der „Ehegattenwohnung“ durch Zuschlag im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens, da insoweit kein unmittelbarer Erwerb vom Ehegatten erfolgt.

341

Klassischer Fall der Herstellung einer Wohnung ist die Errichtung eines Neubaus. Eine Wohnung kann unter Umständen aber auch durch Baumaßnahmen an bereits vorhandener Gebäudesubstanz entstehen. Voraussetzung ist hier, dass

- die Wohnung nach Abschluss der Baumaßnahmen in bautechnischer Hinsicht neu ist **oder**
- erstmals eine Wohnung in bewertungsrechtlichem Sinn entsteht, zum Beispiel durch Aufstockung eines Einfamilienhauses. Gleiches gilt beim Umbau von Lagerräumen oder bei der Umwandlung eines Einfamilien- in ein Zweifamilienhaus, wenn durch die Baumaßnahmen dabei eine tiefgreifende Umgestaltung oder Erweiterung der Altteile erfolgt. Hiervon kann aus Vereinfachungsgründen ausgegangen werden, wenn der im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Entstehung der Wohnung angefallene Bauaufwand zuzüglich des Werts der Eigenleistung nach überschlägiger Berechnung den Wert der Altbausubstanz (Verkehrswert) übersteigt. Typische Erhaltungsarbeiten bleiben bei dieser Gegenüberstellung jedoch außer Betracht. Vorsorglich

wird darauf hingewiesen, dass die Eigenleistungen mangels tatsächlicher Aufwendungen aber nicht zu den Herstellungskosten der Wohnung gehören.

Wird durch Baumaßnahmen eine Wohnung lediglich räumlich vergrößert, kann eine - unter Umständen - gesondert begünstigte Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahme vorliegen (vgl. nachfolgend RNr. 342).

Rechtsquelle: § 2 EigZulG

Ausbauten und Erweiterungen

Die so genannte „Ausbauförderung“ kommt nur noch für Baumaßnahmen in Betracht, bei denen der Baubeginn (in der Regel wohl die Bauantragstellung beziehungsweise die Einreichung der Bauunterlagen) noch vor dem 1. Januar 2004 liegt (vgl. RNr. 315).

342

Für vor dem 1. Januar 2004 „begonnene“ Ausbauten gilt Folgendes:

Die Begriffe Ausbauten und Erweiterungen sind dem Baurecht entnommen. Erweiterung ist danach das Schaffen neuen, bisher nicht vorhandenen Wohnraums durch Aufstockung des Gebäudes oder Anbau an das Gebäude. Ausbau ist das Schaffen zusätzlichen Wohnraums durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, zum Beispiel der Ausbau von Kellerräumen zu Wohnräumen, die den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume genügen. Nicht um einen Ausbau oder eine Erweiterung handelt es sich, wenn durch die Baumaßnahme eine zusätzliche, abgeschlossene Wohnung entsteht (vgl. RNr. 341).

Wesentlicher Bauaufwand liegt hier vor, wenn - bezogen auf die umgebauten Räume - die Baukosten einschließlich des Werts etwaiger Eigenleistungen mindestens ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus ausmachen.

Begünstigt sind Ausbauten und Erweiterungen aber nur dann, wenn durch die Baumaßnahmen zusätzlicher vollwertiger Wohnraum im Sinne des Baurechts entsteht. Die nachträgliche Erstellung von Garagen ist daher nicht begünstigt. Der Anbau eines Wintergartens kann gefördert werden, wenn er nach seiner baulichen Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf Raumhöhe, Belüftung, Beheizung und Beleuchtung, zum dauernden Aufenthalt von Menschen auch in den Wintermonaten geeignet ist. Er muss außerdem eine räumliche Verbindung mit der erweiterten Wohnung aufweisen.

Nicht nur der durch den Ausbau oder die Erweiterung zusätzlich geschaffene Wohnraum, sondern auch die Wohnung, an der die Maßnahmen durchgeführt wurden, muss zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (vgl. hierzu auch RNr. 317). Hierzu reicht es aber aus, wenn die Hauptwohnung erst nach Fertigstellung des Ausbaus oder der Erweiterung bezogen wird.

Rechtsquelle: § 2 Abs. 2 EigZulG
§ 17 II. WoBauG

4. Förderzeitraum

343

Der Förderzeitraum umfasst das Jahr der Anschaffung oder Herstellung beziehungsweise der Fertigstellung einer begünstigten Ausbau- und Erweiterungsmaßnahme und die folgenden sieben Jahre.

Das Jahr der Anschaffung oder Herstellung bleibt für den Beginn des achtjährigen Förderzeitraums auch dann maßgebend, wenn die Wohnung erst in einem der darauf folgenden Jahre bezogen

wird. Dies hat zur Folge, dass die Förderung für Jahre, in denen die Wohnung noch vermietet war oder leer gestanden hat, verloren geht und auch nicht nachgeholt werden kann (vgl. hierzu das Beispiel in RNr. 345). Aus welchen Gründen der Eigentümer objektiv oder subjektiv zunächst an der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war, kommt es nicht an. Dies gilt nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs auch beim Erwerb eines sanierungsbedürftigen und vorübergehend unbewohnbaren Objekts.

Rechtsquelle: § 3 EigZuLG

5. Höhe der Eigenheimzulage

Bei den während des Förderzeitraums zu zahlenden Teilraten der Eigenheimzulage handelt es sich jeweils um einen Jahresbetrag, wobei der Festsetzung die für den Anspruchsberechtigten jeweils günstigsten Verhältnisse zugrunde gelegt werden. Folge ist, dass dieser Jahresbetrag auch dann in voller Höhe beansprucht werden kann, wenn die Anspruchsvoraussetzungen nur während eines Teils des Kalenderjahrs vorgelegen haben, zum Beispiel wenn das Objekt im Lauf eines Jahres bezogen wird oder die Selbstnutzung im Lauf eines Jahres endet. Deshalb können im Jahr der Anschaffung sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber die Zulage jeweils im höchstzulässigen Umfang beanspruchen.

344

Fördergrundbetrag

Der Fördergrundbetrag - die Objektförderung - beträgt derzeit einheitlich 1 Prozent der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch jährlich 1.250 Euro, wobei nicht zwischen Neubauten und Bestandsobjekten unterschieden wird.

345

Für **Altfälle**, das heißt für Objekte, die vor dem 1. Januar 2004 angeschafft oder hergestellt wurden (vgl. RNr. 315), gibt es unterschiedliche Fördersätze. Danach beträgt der Fördergrundbetrag

jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage, höchstens 2.556 Euro. Er reduziert sich auf jährlich 2,5 Prozent, höchstens 1.278 Euro

- bei Anschaffung einer Wohnung nach Ablauf des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres sowie
- bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen, mit deren Herstellung nach dem 31. Dezember 1996 begonnen wurde.

Beispiel

N erwirbt mit notariellem Kaufvertrag vom 22. Dezember 2003 eine leer stehende, bereits 2001 errichtete Eigentumswohnung. Der Kaufpreis beträgt 200.000 Euro. Besitz, Nutzen und Lasten gehen vereinbarungsgemäß mit Wirkung zum 1. Januar 2004 über. Der Bezug erfolgt im Februar 2004.

Das Objekt wurde erst im Januar 2004, also nach dem Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres, angeschafft. Deshalb kommt für das zwar dem „alten“ Recht unterliegende Objekt nur die Bestandsförderung von 2,5 Prozent, höchstens 1.278 Euro pro Kalenderjahr, in Frage. Der Förderzeitraum umfasst die Jahre von 2004 bis 2011.

Wären N unter sonst gleichen Verhältnissen Besitz, Nutzen und Lasten noch in 2003 übertragen worden, hätte das Objekt noch nach den für Neubauten geltenden Grundsätzen mit 5 Prozent gefördert werden können. Für das Jahr der Anschaffung (2003) scheitert die Gewährung einer Eigenheimzulage dann (noch) an der fehlenden Eigennutzung. Nach dem Bezug kann für die noch verbleibenden Jahre des Förderzeitraums 2004 bis 2010 eine Eigenheimzulage von jeweils bis zu 2.556 Euro gewährt werden.

Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag

Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag sind die Anschaffungskosten oder Herstellungskosten der Wohnung zuzüglich der Anschaffungskosten für den dazugehörenden Grund und Boden. Bei noch nach „altem“ Recht begünstigten Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen bilden ausschließlich die Herstellungskosten die Bemessungsgrundlage.

346

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten können ab dem Jahr ihrer Entstehung in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.

Gleiches gilt in der ab 2004 geltenden Fassung des EigZulG (vgl. RNR. 315) für Erhaltungsaufwendungen aus Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von zwei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden und keine jährlich anfallenden Erhaltungsarbeiten darstellen. Diese Umqualifizierung hat vor allem Bedeutung bei günstig erworbenen Wohnungen, bei denen die Höchstbemessungsgrundlage von 125.000 Euro noch nicht ausgeschöpft wurde (vgl. RNR. 348). Wegen der Einbeziehung solcher „nachträglicher Aufwendungen“ bei teilentgeltlichem Erwerb vgl. RNR. 352.

Sind Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch nach anderen Vorschriften begünstigungsfähig, zum Beispiel bestimmte Teile der Anschaffungskosten für eine selbst genutzte Wohnung in einem Baudenkmal nach § 10f EStG, so dürfen diese Kosten insoweit nicht in die Bemessungsgrundlage für die Eigenheimzulage einbezogen werden.

„Gemischte“ Nutzung

347

Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung, die der Erzielung von Einkünften dienen, zum Beispiel bei Teilvermietung oder der Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers, führen stets zu einer entsprechenden Minderung der Bemessungsgrundlage. Die anteilig auf diese Räume entfallenden Kosten und Abschreibungen auf den Gebäudewertanteil können allerdings bei der jeweiligen Einkunftsart als Werbungskosten abgezogen werden. Die Aufteilung beziehungsweise Kürzung der Bemessungsgrundlage richtet sich jeweils nach dem Verhältnis der Nutzflächen, bei einem häuslichen Arbeitszimmer stets nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Grundfläche des Arbeitszimmers.

Der Förderhöchstbetrag wird durch die Kürzung der Bemessungsgrundlage nicht berührt. Da der Berechnung der Eigenheimzulage jeweils die für den Anspruchsberechtigten günstigsten Verhältnisse zugrunde gelegt werden, wirken nachträglich einsetzende Minderungen ferner erst ab dem Folgejahr. Auch diese Regelungen sind insbesondere nach der Aufstockung der Höchstbemessungsgrundlage auf 125.000 Euro von Bedeutung.

Beispiel

O, der Eigentümer einer mit Kaufvertrag vom 1. Juni 2004 erworbenen Eigentumswohnung, nutzt ab 1. Februar 2005 einen 15 Quadratmeter großen Raum als Arbeitszimmer. Die Wohnfläche zuzüglich der Fläche des Arbeitszimmers beträgt 100 Quadratmeter. Die Anschaffungskosten des Objekts hatten 160.000 Euro betragen. Darin ist ein Bodenwertanteil von 40.000 Euro enthalten.

Die Bemessungsgrundlage der Eigenheimzulage ist ab dem Jahr 2006, das der Nutzungsänderung folgt, neu zu ermitteln.

Anschaffungskosten der Wohnung	160.000 Euro
Kürzung um den Anteil des Arbeitszimmers (15/100)	- 24.000 Euro
gekürzte Bemessungsgrundlage	<u>136.000 Euro</u>
Abzugsbetrag für das 3. Jahr der Förderung (1 Prozent)	1.360 Euro
höchstens jedoch (vgl. RNr. 348)	1.250 Euro

Die Nutzungsänderung führt also zu keiner Beschneidung des bisherigen Förderrahmens (Fördergrundbetrag unverändert 1.250 Euro).

Die Bemessungsgrundlage für die gegebenenfalls ab Februar 2005 als Werbungskosten abziehbarer Abschreibungen auf das Arbeitszimmer errechnet sich wie folgt.

Anschaffungskosten, hier ohne Bodenwertanteil	120.000 Euro
Anteil des Arbeitszimmers (15/100)	18.000 Euro
lineare Abschreibung 2 Prozent	360 Euro
davon in 2005 zeitanteilig zu 11/12	330 Euro

Eine Kürzung der Bemessungsgrundlage erfolgt nicht, wenn neben dem Anspruchsberechtigten oder einem nahen Angehörigen eine weitere Person die Wohnung nur unentgeltlich mitbenutzt.

Höchstbemessungsgrundlage

Die höchstens förderbaren Aufwendungen belaufen sich derzeit auf 125.000 Euro. Durch die Vereinheitlichung der Fördersätze für Neubauten und Bestandsobjekte auf 1 Prozent der Bemessungsgrundlage gibt es auch nur einen einheitlichen Förderhöchstbetrag von 1.250 Euro.

348

Nach der „Altregelung“ vor Inkrafttreten des HBegIG 2004 betrug die Höchstbemessungsgrundlage noch 51.120 Euro. Je nach Fördersatz (5 Prozent für Neubauten, im Übrigen 2,5 Prozent) ergaben

sich allerdings unterschiedliche Förderhöchstbeträge (bis zu 2.556 Euro beziehungsweise 1.278 Euro).

Miteigentum

349

Steht ein begünstigtes Objekt im Miteigentum mehrerer Personen, ist der Fördergrundbetrag grundsätzlich auf einen, dem jeweiligen Miteigentumsanteil entsprechenden Teil der Maximalförderung beschränkt. Die Inanspruchnahme der Fördergrundbeträge setzt ferner voraus, dass die Wohnung vom jeweiligen Miteigentümer auch tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (vgl. RNrn. 334 ff). Die gesetzlich geregelte Beschränkung greift auch dann, wenn der oder die anderen Miteigentümer aus objektiven oder persönlichen Gründen keine Eigenheimzulage erhalten können.

Beispiel

Vater und Sohn sind Miteigentümer (30 : 70) einer im Jahr 2004 mit Anschaffungskosten von 110.000 Euro erworbenen, gemeinschaftlich bewohnten Eigentumswohnung.

Die für das Objekt mögliche Förderung von hier 1.100 Euro (1 Prozent von 110.000 Euro) kann von den Miteigentümern nur im Umfang des jeweiligen Miteigentumsanteils beansprucht werden.

Vater: 30 Prozent von 1.100 Euro = 330 Euro

Sohn: 70 Prozent von 1.100 Euro = 770 Euro

Beispielvariante:

Bei gleichen Eigentumsverhältnissen bewohnt nur der Sohn das Objekt. Ein Entgelt für die Nutzung des Miteigentumsanteils des Vaters wurde weder vereinbart noch gezahlt.

Auch hier kann der Fördergrundbetrag sowohl vom Vater als auch vom Sohn im Umfang seines dem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteils beansprucht werden (Lösung wie oben). Aus Sicht des Vaters liegt eine unentgeltliche Überlassung einer Wohnung (hier: Eigentumsanteile daran) an einen nahen Angehörigen vor, die der Eigennutzung gleichgestellt ist.

In den vorgenannten Fällen wird die Bemessungsgrundlage und die für den einzelnen Miteigentümer in Betracht kommende Eigenheimzulage in aller Regel gesondert und einheitlich festgestellt.

Der Fördergrundbetrag kann auch dann nur entsprechend dem jeweiligen Miteigentumsanteil gewährt werden, wenn dem Miteigentümer eines Zwei- oder Mehrfamilienhauses mit dem Einverständnis der anderen Miteigentümer eine Wohnung zum alleinigen Bewohnen zugewiesen wird.

350

Rechtsquelle: §§ 8, 9 Abs. 1, 2, 11 Abs. 6 EigZulG

Teilentgeltlicher Erwerb

Bei einem teilentgeltlichen Erwerb, einer so genannten gemischten Schenkung, sind ausschließlich die eigenen Anschaffungskosten des Erwerbers zu berücksichtigen.

351

Wichtig:

Der Förderhöchstbetrag wird in diesen Fällen nicht gekürzt. Der Anspruchsberechtigte kann also die maximal zulässige Förderung erhalten, wenn die von ihm getragenen Anschaffungskosten, gegebenenfalls auch Herstellungskosten, die Höchstbemessungsgrundlage von derzeit 125.000 Euro erreichen.

Beispiel

P erwirbt mit notariellem Kaufvertrag vom 1. Juni 2004 eine Eigentumswohnung. Bei der Finanzierung des Gesamtkaufpreises von 230.000 Euro unterstützt ihn sein Vater mit 100.000 Euro, die er seinem Sohn im Wege der mittelbaren Grundstücksschenkung zuwendet.

Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag bilden die eigenen Anschaffungskosten, also 130.000 Euro, so dass P eine Eigenheimzulage von 1.250 Euro erhalten kann.

352

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten können ab dem Jahr ihrer Entstehung nur insoweit in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden, als sie auf den entgeltlich erworbenen Teil der Wohnung entfallen. Die Aufwendungen sind im Verhältnis des Entgelts (ohne Anschaffungsnebenkosten) zum Verkehrswert der Wohnung aufzuteilen. Gleiches gilt für bestimmte Erhaltungsaufwendungen aus Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von zwei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden (vgl. RNr. 346).

Beispiel

Im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge überträgt der Vater seinem Sohn durch Übergabevertrag vom 20. Januar 2004 ein älteres Einfamilienhaus zu einem Kaufpreis von 100.000 Euro. Das Haus hat im Übergabezeitpunkt einen Verkehrswert von 200.000 Euro.

Im Jahr 2005 lässt der Sohn im 1. Obergeschoss ein zusätzliches Bad für 20.000 Euro einbauen. Gleichzeitig werden die bisherigen Fenster gegen moderne Schallschutzfenster ausgetauscht. Die Kosten hierfür betragen 15.000 Euro.

Der Sohn kann im Jahr 2004 eine Eigenheimzulage von zunächst 1.000 Euro (1 Prozent von 100.000 Euro) erhalten.

Ab 2005 erhöht sich die bisherige Bemessungsgrundlage nur um die nachträglichen Herstellungskosten sowie um die Modernisierungsaufwendungen, die dem entgeltlich erworbenen Anteil zugehören. Da das Einfamilienhaus zu 50 Prozent unentgeltlich übertragen wurde, ist auch nur die Hälfte der im Jahr 2005 entstandenen Kosten (17.500 Euro) berücksichtigungsfähig.

Die Bemessungsgrundlage erhöht sich mithin auf 117.500 Euro, wovon der Sohn in den Jahren 2005 bis 2011 eine Eigenheimzulage von jeweils 1.175 Euro erhalten kann.

Wird nur das Baugrundstück teilentgeltlich übertragen, gehören die vom Erwerber getragenen (originären) Herstellungskosten aber insgesamt zur Bemessungsgrundlage. Gleiches gilt bei teilfertigen Wohnungen, die der Erwerber auf eigene Kosten fertig stellt.

Kinderzulage

Die zweite Komponente der Eigenheimzulage wird nur für die Jahre des Förderzeitraums gewährt, in denen auch der Fördergrundbetrag in Anspruch genommen werden kann. Im Rahmen des HBegG 2004 wurde der bisherige Betrag von 767 Euro auf 800 Euro pro Jahr und Kind erhöht (zur Anwendung vgl. RNrn. 314 f).

353

Voraussetzungen

Die Inanspruchnahme der Kinderzulage setzt voraus, dass

354

- der Anspruchsberechtigte oder sein Ehegatte für das jeweilige Jahr des Förderzeitraums zumindest für einen Monat für das Kind Kindergeld oder einen Freibetrag für Kinder im Sinne des § 32 Abs. 6 EStG erhält **und**
- das Kind zum Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung des Objekts oder zu einem späteren Zeitpunkt im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des Anspruchsberechtigten gehört oder gehört hat.

Beispiel

Q erwirbt im Juni 2002 ein Einfamilienhaus, das er im Dezember 2002 mit seinen beiden Kindern bezieht. Für ein Kind erhält er ab März 2004 kein Kindergeld mehr.

Q erhält bis 2004 die Kinderzulage für beide Kinder, ab 2005 nur noch für ein Kind.

Nicht erforderlich ist, dass das Kind in dem begünstigten Objekt wohnt. Auch der Wegfall der Haushaltszugehörigkeit in einem späteren Jahr des Förderzeitraums ist für die Kinderzulage unschädlich, solange der Anspruch auf Kindergeld beziehungsweise auf den Freibetrag für Kinder im Sinne des § 32 Abs. 6 EStG bestehen bleibt. Näheres hierzu finden Sie in den ebenfalls vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen herausgegebenen „Steuertipps für Familien“, die auch im Internet unter der Adresse www.stmf.bayern.de zur Verfügung stehen.

Ein Kind gehört zum Haushalt, wenn es bei einheitlicher Wirtschaftsführung unter Leitung des Anspruchsberechtigten dessen Wohnung teilt oder sich mit seiner Einwilligung vorübergehend außerhalb seiner Wohnung aufhält. Das Kind kann auch zu seinem Haushalt gehören, wenn es zwar auswärtig am Ausbildungsort untergebracht ist, aber dort keinen eigenen unabhängigen Haushalt führt und regelmäßig an Wochenenden und in den Ferien in die elterliche Wohnung zurückkehrt, in der ihm weiterhin ein Zimmer zur Verfügung steht. Dies gilt unabhängig davon, ob sich das Kind zu Ausbildungszwecken in einer dem Kind unentgeltlich überlassenen Wohnung des Anspruchsberechtigten, einer angemieteten Wohnung oder einer gemeinschaftlich mit Mitbewohnern genutzten Wohnung (Wohngemeinschaft) aufhält. Im Zweifelsfall sollte aber beim zuständigen Finanzamt rückgefragt werden.

Wird ein begünstigtes Objekt in seiner Gesamtheit unentgeltlich einem Angehörigen zu Wohnzwecken überlassen, kann die Kinder-

zulage auch dann beansprucht werden, wenn der Eigentümer selbst zur Miete wohnt.

Miteigentümer

Steht ein Objekt im gemeinsamen Eigentum mehrerer Personen, die zugleich für ein und dasselbe Kind Anspruch auf Kinderzulage haben, kann die Kinderzulage im jeweiligen Jahr des Förderzeitraums nur jeweils zur Hälfte angesetzt werden. Vergleichbares gilt für nicht dauernd getrennt lebende Ehegatten, bei denen die Kinderzulage für ein gemeinsames Objekt insgesamt nur einmal ausbezahlt werden kann. Dies ist auch dann zu beachten, wenn die Ehegatten gleichzeitig für ein zweites gemeinsames Objekt einen Fördergrundbetrag erhalten (vgl. RNrn. 322 f). Steht ein Objekt im gemeinsamen Eigentum der Ehegatten und das andere Objekt im Alleineigentum eines Ehegatten, wird die Kinderzulage 1,5-fach gewährt. Stehen die Objekte jeweils im Alleineigentum der Ehegatten, wird auch die Kinderzulage bei jedem Eigentümerehegatten für jedes Kind in vollem Umfang gewährt.

355

Im Zweifel sollte auch hier beim zuständigen Finanzamt nachgefragt werden.

Rechtsquelle: § 9 Abs. 5 EigZulG

Kappungsgrenze

Hinsichtlich des innerhalb des Förderzeitraums insgesamt auszahlenden Fördergrundbetrags und der Kinderzulagen bestehen zusätzliche Höchstfördergrenzen: Ihre Summe darf die Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag nicht übersteigen.

356

Kann für eine Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahme, mit der nach dem 31. Dezember 1996 und noch vor dem 1. Januar 2004 begonnen wurde, noch eine Eigenheimzulage in Anspruch genommen

werden, beträgt die so genannte Kappungsgrenze 50 Prozent der maßgebenden Bemessungsgrundlage (vgl. RNrn. 342 und 346).

Beispiel

Ehegatten lassen in ihrem bereits seit vielen Jahren genutzten Einfamilienhaus nach der Geburt des vierten Kindes im Jahr 2003 das Dachgeschoss ausbauen. Die Kosten des Ausbaus belaufen sich auf 25.000 Euro.

Die Ehegatten haben grundsätzlich Anspruch auf eine jährliche Eigenheimzulage von 3.693 Euro. Diese errechnet sich aus dem Fördergrundbetrag von 625 Euro (2,5 Prozent von 25.000 Euro) und der Kinderzulage von insgesamt 3.068 Euro (4 x 767 Euro). Wegen der hier zu beachtenden Kappungsgrenze von 12.500 Euro kann dieser Jahresbetrag allerdings nur in den ersten drei Jahren des Förderzeitraums in voller Höhe ausgezahlt werden. Im vierten Jahr steht den Ehegatten nur mehr der verbleibende Restbetrag von 1.421 Euro zu.

Rechtsquelle: § 9 Abs. 6 EigZuLG

6. Festsetzung und Auszahlung der Eigenheimzulage

357

Die Eigenheimzulage wird für alle Jahre des Förderzeitraums, für die die Anspruchsvoraussetzungen voraussichtlich vorliegen, im Voraus festgesetzt. Es genügt ein einmaliger Antrag. Ansprechpartner ist das Finanzamt, das für die Einkommensbesteuerung des Anspruchsberechtigten zuständig ist. Dort sind auch die Antragsformulare und eine Anleitung erhältlich. Diese stehen auch auf den Internetseiten des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen unter der Adresse www.stmf.bayern.de sowie auf den Internetseiten der jeweils zuständigen Finanzämter in Bayern zur Verfügung.

Wegen der zum Teil erheblichen Unterschiede bei der Förderung nach bisherigem und der nach neuem Recht wurden zwei gesonderte Antragsformulare aufgelegt. Wegen der Kriterien für die

jeweilige Rechtsanwendung vgl. RNr. 315. Im Zweifel wird auch hier das Finanzamt gerne weiterhelfen.

Gegenüber Ehegatten, die gemeinsam Eigentümer einer begünstigten Wohnung sind, wird die Eigenheimzulage zusammen, das heißt im Rahmen eines einheitlichen und an beide Eheleute gerichteten Bescheids, festgesetzt.

Der erstmaligen Festsetzung werden grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung zugrunde gelegt.

Erstmaliger Anspruch

Der Anspruch auf eine Eigenheimzulage entsteht nach dem Gesetz erst mit dem Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, für jedes weitere Jahr mit Beginn des Kalenderjahrs, für das eine Eigenheimzulage festzusetzen ist. Es ist daher nicht sinnvoll, bereits vor dem Bezug einen Antrag beim Finanzamt einzureichen.

358

Liegen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Eigenheimzulage nicht bei Beginn der Selbstnutzung, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt vor, zum Beispiel bei einer zunächst bestehenden Überschreitung der Einkunftsgrenzen, werden für die erstmalige Festsetzung der Eigenheimzulage die Verhältnisse zu diesem späteren Zeitpunkt zugrunde gelegt. Die Eigenheimzulage kann dann allerdings nur noch für die verbleibenden Jahre des Förderzeitraums gewährt werden (vgl. RNr. 343).

Auszahlung

Mit der Festsetzung der Eigenheimzulage, also der Bekanntgabe des Bescheids, wird die erste Teilrate der Eigenheimzulage ausbezahlt. Für jedes weitere Jahr des Förderzeitraums erfolgt die Zahlung jeweils am 15. März, ohne dass es hierzu einer weiteren Antragstellung bedarf.

359

Neufestsetzung/Aufhebung

360

Treten Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen ein, die eine Aufstockung der Eigenheimzulage rechtfertigen, kann jederzeit eine Neufestsetzung beim Finanzamt beantragt werden. Andererseits ist der Anspruchsberechtigte verpflichtet, dem Finanzamt unverzüglich Änderungen mitzuteilen, die zur Minderung oder zum Wegfall der festgesetzten Eigenheimzulage führen können, etwa bei Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken oder dem Wegfall der Kindergeldberechtigung für ein über die Kinderzulage berücksichtigtes Kind.

Während der Antrag auf erstmalige Festsetzung einer Eigenheimzulage stets nach amtlichem Vordruck zu stellen ist, kann die Änderung der Verhältnisse durch ein formloses Schreiben mitgeteilt werden. Bei später hinzukommenden Kindern empfiehlt es sich, zur Vermeidung von Rückfragen eine Ablichtung der Geburtsurkunde beizufügen.

361

Neu festgesetzt wird die Eigenheimzulage mit Wirkung ab dem Kalenderjahr, für das sich die Abweichung ergibt. Für das Jahr des Förderzeitraums, in dem die Veränderungen eintreten, werden jeweils die für den Anspruchsberechtigten günstigsten Verhältnisse zugrunde gelegt.

Beispiel

Ein Ehepaar mit zwei haushaltszugehörigen Kindern erhält seit 2002 eine Eigenheimzulage (Fördergrundbetrag zuzüglich zwei Kinderzulagen). Im September 2004 beendet das älteste Kind seine Berufsausbildung. Im Jahr 2006 stellt sich erneut Nachwuchs ein.

Zu Beginn des Förderzeitraums haben die Eheleute zwei berücksichtigungsfähige Kinder. Im Rahmen einer mit Wirkung ab 2005 erforderlichen Neufestsetzung kann zunächst nur noch eine Kinderzulage berücksichtigt werden. Im Jahr darauf sind wieder zwei Kinder berücksichti-

gungsfähig. Hinsichtlich der Kinderzulage erfolgt daher mit Wirkung ab 2006 erneut eine Neufestsetzung.

Entfallen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage während eines Jahres des Förderzeitraums, wird die Festsetzung durch das Finanzamt grundsätzlich ebenfalls mit Wirkung ab dem darauf folgenden Jahr aufgehoben. Eine rückwirkende Aufhebung erfolgt, wenn sich erst nachträglich herausstellt, dass die maßgebende Einkunftsgrenze entgegen der früheren Prognose überschritten wird.

362

Unabhängig davon kann eine Änderung der bisherigen Festsetzung immer auch dann erfolgen, wenn die Festsetzung der Eigenheimzulage zu Unrecht abgelehnt oder die Eigenheimzulage fälschlicherweise zu hoch oder zu niedrig festgesetzt worden ist. Die Möglichkeit dazu gibt die so genannte fehlerbeseitigende Neufestsetzung.

Diese besondere Korrekturnorm trägt dem Umstand Rechnung, dass die Eigenheimzulage - anders als die jährlich veranlagte und dem Prinzip der Abschnittsbesteuerung unterliegende Einkommensteuer - durch zusammengefassten Bescheid über den gesamten Förderzeitraum von regelmäßig acht Jahren festgesetzt und ausgezahlt wird. Der Gesetzgeber hat damit ausdrücklich die Möglichkeit offen gehalten, bei nachträglich erkanntem Korrekturbedarf die Zulagenfestsetzung noch einmal „aufzurollen“. Dementsprechend kann der Zulagenberechtigte auch nicht auf ein fortgesetztes Verhalten im Sinne einer gleichbleibenden (unzutreffenden) Beurteilung vertrauen. Auch auf ein Verschulden des Anspruchsberechtigten oder der für die Zulagenfestsetzung zuständigen Bearbeiter des Finanzamts kommt es insoweit nicht an. Neu festgesetzt wird hier mit Wirkung ab dem Kalenderjahr, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, zum Nachteil des Anspruchsberechtigten allerdings frühestens ab dem Jahr, in dem der entsprechende Bescheid erteilt wird.

363

Verfahrensrechtlich gelten bei der Festsetzung oder Korrektur einer Eigenheimzulage im Übrigen die auch für die Steuerfestsetzung geltenden Grundsätze. Aufgrund eindeutiger gesetzlicher Regelung darf eine Eigenheimzulage allerdings nicht aus Billigkeitsgründen gewährt oder höher festgesetzt werden (vgl. aber auch RNr. 328).

Rechtsquelle: § 15 EigZulG

7. Förderung von Anteilen an Wohnungsbaugenossenschaften

Begünstigte Anteile

364

Auch die Beteiligung an einer so genannten Wohnungsbaugenossenschaft kann über die Gewährung einer Eigenheimzulage begünstigt werden. Gefördert werden allerdings nur Beteiligungen an Genossenschaften, die nach dem 1. Januar 1995 in das Genossenschaftsregister eingetragen wurden. Ferner muss die Satzung der Genossenschaft dem Mitglied ein unwiderrufliches und auch vererbliches Recht auf Erwerb einer von ihm genutzten Genossenschaftswohnung für den Fall einräumen, dass die Mehrheit der im Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und der Veräußerung der Genossenschaftswohnungen formell zugestimmt hat. Begünstigt sind allerdings nur Genossenschaften, bei denen das wirtschaftliche Handeln ausschließlich auf die Herstellung oder Anschaffung, gegebenenfalls auch auf die Modernisierung von Wohnraum ausgerichtet ist. Weitere Voraussetzung ist, dass die durch die Genossenschaft gehaltenen Wohnungen überwiegend an Genossenschaftsmitglieder zu Wohnzwecken überlassen werden.

365

Zusätzlich sind derzeit folgende personenbezogene Anspruchsvoraussetzungen für den Erhalt einer Eigenheimzulage maßgebend:

- Der Anspruchsberechtigte muss sich mit Geschäftsanteilen von mindestens 5.000 Euro beteiligen.
- Ein Anspruch besteht nur für denjenigen Genossen, der während des Förderzeitraums eine Genossenschaftswohnung tatsächlich bezieht. Die Selbstnutzung muss insoweit spätestens im letzten Jahr des Förderzeitraums beginnen.

Liegt der Genossenschaftsbeitritt vor dem 1. Januar 2004, umfasst die Mindestbeteiligung noch 5.113 Euro. Eine Nutzung einer Genossenschaftswohnung zu Wohnzwecken durch den Anspruchsberechtigten innerhalb des Förderzeitraums ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Förderzeitraum

Der Förderzeitraum umfasst das Jahr, in dem der Anspruchsberechtigte der Genossenschaft beigetreten ist, und die darauf folgenden sieben Jahre. Grundsätzlich erfolgt der Beitritt durch schriftliche Beitrittserklärung und die Zulassung durch die Genossenschaft. Die Eigenheimzulage kann nur für die Jahre des Förderzeitraums in Anspruch genommen werden, in denen die Geschäftsanteile weiter gehalten werden.

366

Fördergrundbetrag

Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich 3 Prozent der jeweils auf die begünstigten Geschäftsanteile geleisteten Einlage, höchstens aber 1.200 Euro im Kalenderjahr. Erfolgte der Beitritt zur Genossenschaft vor dem 1. Januar 2004, liegt die Höchstförderung bei 1.227 Euro. Werden die Einzahlungen auf die Einlage nicht einmalig, sondern im Lauf mehrerer Jahre geleistet, erhöht sich die Bemessungsgrundlage jeweils ab dem Jahr ihrer Leistung. Voraussetzung ist aber, dass auf der Grundlage des Zahlungsplans innerhalb dieses Zeitraums die geforderte „Mindesteinlage“ voraussichtlich erbracht wird. Entscheidend sind die Verhältnisse im Einzelfall.

367

Kinderzulage

368

Auch die Förderung der Beteiligung an Wohnungsbaugenossenschaften umfasst eine Kinderkomponente. Die Kinderzulage beträgt jährlich 250 Euro für jedes Kind, für das der Anspruchsberechtigte Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhält und das zu seinem Haushalt gehört. Beim Beitritt zur Genossenschaft vor dem 1. Januar 2004 beträgt die Kinderzulage 256 Euro pro Kind. Insofern sind die Eingangsvoraussetzungen identisch mit der Kinderzulage für die ursächliche Schaffung von Wohneigentum. Haben beide Elternteile zugleich für ein Kind Anspruch auf die Kinderzulage, wird jedem die Kinderzulage nur zur Hälfte gewährt, wenn der Beitritt zur Genossenschaft nach dem 31. Dezember 1998 erfolgte.

Die Summe der Fördergrundbeträge und Kinderzulagen darf die Bemessungsgrundlage, also die geleistete Einlage, nicht überschreiten (so genannte Kappungsgrenze).

Objektbeschränkung

369

Auch die Eigenheimzulage für Genossenschaftsanteile kann nicht beliebig oft, sondern nur einmal im Leben gewährt werden. Es gilt also insoweit eine eigene Objektbeschränkung. Angeschaffte oder hergestellte Wohnungen beziehungsweise Ausbauten oder Erweiterungen daran schließen die Inanspruchnahme einer Eigenheimzulage für Genossenschaftsanteile allerdings nicht aus.

Anrechnung

370

Der Fördergrundbetrag und die Kinderzulage bei Inanspruchnahme der Genossenschaftsförderung sind auf den Fördergrundbetrag und die Kinderzulage für die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung anzurechnen. Keine Anrechnung erfolgt, soweit noch eine Eigenheimzulage für Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen gewährt wird (vgl. RNR. 342). Die Anrechnung erfolgt jeweils nach

den entsprechenden Jahren der Förderzeiträume in Art einer „Überblendung“. Eine Anrechnung erfolgt allerdings immer personenbezogen. Dies gilt auch bei Ehegattengemeinschaften. Das bedeutet, dass eine Minderung einer Eigenheimzulage für eine Wohnung nur insoweit erfolgen kann, als sie auch - gegebenenfalls anteilig - auf den Ehegatten entfällt, der die Eigenheimzulage für die Beteiligung an der Genossenschaft in Anspruch genommen hat.

Eine Anrechnung hat auch dann zu erfolgen, wenn zunächst selbst genutztes Wohneigentum begründet wird und erst anschließend Geschäftsanteile an einer Genossenschaft gezeichnet werden. Hier ist der Bescheid über die Festsetzung der Eigenheimzulage für die Wohnung infolge der gebotenen Kürzung rückwirkend zu ändern. Die Grundförderung des § 10e EStG und das frühere Baukindergehalt erfahren aber insoweit keine rückwirkende Kürzung.

Rechtsquelle: §§ 9, 17 EigZuLG

	Randnummer
Abgeschlossenheit einer Wohnung	333
Abschreibungen	338, 347
Angehörige	323, 335 ff, 347
Anschaffungskosten	346 ff
Arbeitszimmer	347
Ausbau	317, 322 f, 342
Bauantrag	315, 325
Bemessungsgrundlage (Eigenheimzulage)	346 ff
Betriebskosten	335
doppelte Haushaltsführung	338
Einkünfte	318 ff
Erbbaurecht	317
Erbfall	316, 328
Erhaltungsaufwand	346
Erstobjekt	320, 329 ff
Erweiterung	317, 322 f, 342
Ferienwohnung	336 ff
Feststellungsverfahren	349
Folgeobjekt	320, 329 ff
Garage	342
Gebäude auf fremdem Boden	317
Genossenschaftsanteile	314, 364 ff
Herstellungskosten	346 ff
Herstellungskosten, nachträgliche	346, 352
Kappungsgrenze	356, 369
Kaufvertrag	315
Kinderzulage	313 ff

	Randnummer
leer stehende Wohnung	336, 343
Miteigentum	312, 326, 349 f, 355
mittelbare Grundstücksschenkung	316, 339
Modernisierung	346
Neubau	314, 339 ff
Nießbrauch	316 f
Nutzungsüberlassung	325 ff
Nutzungsänderung	344, 358
Objektbeschränkung	322 ff, 369
ökologische Zusatzkomponente	313
Schenkung	316, 339, 351
Schwarzbau	337
Sondernutzungsgebiet	337
teilentgeltlicher Erwerb	339, 351 f
teilmartiges Gebäude	315, 352
Teilvermietung	347
Verluste	318 ff
Vordrucke	357, 360
Werbungskosten	338, 347
Wintergarten	342
wirtschaftlicher Eigentümer	316 f
Wohnfläche	347
Wohnrecht	316 f, 335
Wohnung	332 ff
Wohnzwecke	332 ff
Zwangsversteigerung	340
Zweitwohnung	337

Herausgeber Bayerisches Staatsministerium der Finanzen
Presse und Öffentlichkeitsarbeit
Odeonsplatz 4
80539 München

E-Mail info@stmf.bayern.de
Internet www.stmf.bayern.de
Rechtsstand Oktober 2006

BAYERN DIREKT

ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung.

Unter Telefon 01801 - 20 10 10 (4,6 Cent pro Minute aus dem Netz der Deutschen Telekom) oder per E-Mail unter der Adresse

direkt@bayern.de erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Bei publizistischer Verwertung Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars erbeten.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Broschüre wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt.

Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.