

Steuertipps

für Haus und Grund



Bayerisches Staatsministerium der Finanzen

Der Erwerb einer Immobilie ist für viele von uns die größte Investition im gesamten Leben. Die Finanzierung führt dementsprechend häufig über Jahrzehnte zu erheblichen Belastungen. Der staatlichen Förderung, sei es durch steuerliche Entlastungsmomente oder durch unmittelbar ausbezahlte Zulagen, kommt in diesem Bereich deshalb ein ganz besonderer Stellenwert zu.



Es ist mir daher ein großes Anliegen, sowohl Eigennutzer wie auch Kapitalanleger über die aktuellen Förderbedingungen zu informieren, damit sie die staatliche Unterstützung bestmöglich nutzen können. Diese Broschüre gibt einen Überblick über die wichtigsten Regelungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Besitz und auch der Veräußerung einer Immobilie.

Leider ist es nicht möglich, im Rahmen einer solchen Broschüre sämtliche Probleme umfassend darzustellen. Sollten Sie noch weitere Fragen zu den steuerlichen Aspekten einer Immobilie haben, gibt Ihr zuständiges Finanzamt gerne Auskunft. In fast allen bayerischen Finanzämtern sind jetzt Servicezentren eingerichtet, die auch an Nachmittagen geöffnet sind.



Professor Dr. Kurt Faltlhauser
Bayerischer Staatsminister der Finanzen

A.	Erwerb von Immobilien	12
I.	Grunderwerbsteuer	12
1.	Welche Grundstücksgeschäfte unterliegen der Grunderwerbsteuer?	12
2.	Bemessungsgrundlage und Steuersatz	15
3.	Ermäßigung und Erstattung der Steuer	16
II.	Erbschaft- und Schenkungsteuer	16
1.	Welche Vorgänge unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer?	16
2.	Bemessungsgrundlage	17
3.	Freibeträge	18
4.	Steuerklassen und Steuersätze	19
III.	Umsatzsteuer	20
B.	Besitz von Immobilien	22
I.	Einkommensteuer	22
1.	Was unterliegt der Einkommensteuer?	22
2.	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	23
2.1	Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	35
2.2	Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	38
3.	Einkommensteuerliche Förderung selbst genutzten Wohneigentums	75
3.1	Die Grundförderung nach § 10e Abs. 1 bis 5a EStG	77
3.2	Vorkostenabzug bei nach dem Eigenheimzulagen-gesetz begünstigten Wohnungen (§ 10i EStG)	88
3.3	Steuerbegünstigung für eigengenutzte Wohnungen in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwick-lungsbereichen und in Baudenkmälern (§ 10f EStG)	93

3.4	Steuerbegünstigung für weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzte schutzwürdige Kulturgüter (§ 10g EStG)	95
3.5	Steuerbegünstigung zusätzlich geschaffener, unentgeltlich an Angehörige überlassener Wohnungen im eigenen Haus (§ 10h EStG)	97
3.6	Steuerbegünstigung von Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen an eigengenutzten Wohnungen im Beitrittsgebiet (§ 7 FördG)	98
3.7	Steuerermäßigung für Wohnungseigentümer mit Kindern (Baukindergeld, § 34f EStG)	98
4.	Wie werden Steuerbegünstigungen geltend gemacht?	100
II.	Investitionszulage bei Baumaßnahmen im Beitrittsgebiet	105
1.	Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden sowie Mietwohnungsneubau	105
2.	Modernisierungsmaßnahmen an einer eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung im eigenen Haus	116
III.	Eigenheimzulage für selbst genutztes Wohneigentum	119
1.	Anwendungsbereich und Systematik der Eigenheimzulage	119
2.	Anspruchsberechtigter Personenkreis	120
3.	Begünstigte Objekte	134
4.	Förderzeitraum	140
5.	Höhe der Eigenheimzulage	141
6.	Festsetzung und Zahlung der Eigenheimzulage	152
7.	Förderung von Anteilen an Wohnungsbau- genossenschaften	155
IV.	Umsatzsteuer	158
1.	Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung	158
2.	Ausnahmen	159
3.	Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer	160

4.	Verzicht auf Steuerbefreiung	161
5.	Vorsteuerabzug	162
6.	Steuersatz	163
V.	Einheitsbewertung	164
1.	Feststellung	164
2.	Jahresrohmiete	164
3.	Wohnfläche	165
4.	Vervielfältiger	168
5.	Abschläge	168
6.	„Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ - Bewertung als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus	169
VI.	Grundsteuer	172
1.	Festsetzung und Erhebung	172
2.	Grundsteuererlass	173
VII.	Vermögensteuer	176
C.	Veräußerung von Immobilien	178
I.	Grunderwerbsteuer	178
II.	Umsatzsteuer	178
1.	Befreiung bei Veräußerung	178
2.	Verzicht auf Befreiung	178
III.	Einkommensteuer	179
1.	Private Veräußerungsgeschäfte	179
2.	Gewerblicher Immobilienhandel	188
IV.	Einheitsbewertung	189
V.	Grundsteuer	189

D. Bausparförderung	190
I. Wohnungsbauprämie	190
1. Begünstigte Aufwendungen	190
2. Prämiensatz	191
3. Maßgebende Einkommensgrenze	191
4. Antrag	191
5. Verfügung	191
II. Vermögensbildung	193
1. Anlage vermögenswirksamer Leistungen	193
2. Arbeitnehmer-Sparzulage	193
3. Maßgebende Einkommensgrenze	193
4. Antrag	193
5. Verfügung	194
E. Sonstige Förderung des Wohnungsbaus	196
I. Wohnungsbauprogramm im Rahmen der verein- barten Förderung gemäß § 88d II. WoBauG	197
1. Regelförderung	197
2. Landesprogramm „Junge und wachsende Familie“	200
II. Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum	201
III. Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung	202
F. Staatliche Förderung der zusätzlichen privaten Altersvorsorge	204

Abs.	Absatz
a. F.	alter Fassung
AfA	Absetzung für Abnutzung
AO	Abgabenordnung
AllMBI	Allgemeines Ministerialblatt
AVmG	Altersvermögensgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BewRGr	Richtlinien für die Bewertung des Grundvermögens
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BStBl	Bundessteuerblatt
BKGG	Bundeskindergeldgesetz
BV	Berechnungsverordnung
EigZuIG	Eigenheimzulagengesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung

ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
FMBl	Amtsblatt des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen
FMS	Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen
FördG	Fördergebietsgesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
GrStR	Grundsteuerrichtlinien
InvZulG	Investitionszulagengesetz
LStR	Lohnsteuer-Richtlinien
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung
R...EStR	Fundstelle in den Einkommensteuer-Richtlinien
RNr.	Randnummer
StAnz	Bayerischer Staatsanzeiger
UStG	Umsatzsteuergesetz
5. VermBG	Fünftes Vermögensbildungsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

10 Abkürzungen

WFB	Wohnungsbauförderungsbestimmungen
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoPG	Wohnungsbau-Prämiengesetz
WoPR	Richtlinien zum Wohnungsbau-Prämiengesetz

Der Erwerb, der Besitz oder die Veräußerung einer Immobilie kann in vielfältiger Form zu steuerlichen Folgen führen. Die entsprechenden Regelungen und Vergünstigungen erläutert diese Broschüre.

Die Vorschriften sind teilweise so umfangreich, dass eine erschöpfende Darstellung den Rahmen dieser Broschüre bei weitem sprengen würde. Meist können nur die Grundzüge einer Regelung geschildert werden. Ausnahmen und Besonderheiten müssen weitgehend unbehandelt bleiben.

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

A. Erwerb von Immobilien

I. Grunderwerbsteuer

1. Welche Grundstücksgeschäfte unterliegen der Grunderwerbsteuer?

Steuerpflichtige Vorgänge

100

Immobilien können auf die verschiedensten Arten erworben werden. Es ist nahezu kein Grunderwerb denkbar, der nicht unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt. Als Beispielfälle seien hier nur aufgeführt:

Erwerb

- durch Kauf,
- durch Tausch,
- durch Schenkung oder
- in der Zwangsversteigerung.

Einzelheiten

101

Der Grunderwerbsteuer unterliegen die durchgeführten Rechtsvorgänge, zum Beispiel durch Kaufvertrag, Auflassung oder Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Bei einem Tauschvertrag unterliegt der Steuer sowohl die Vereinbarung über die Leistung des einen als auch die Vereinbarung über die Leistung des anderen Vertragsteils. Hierbei liegen zwei Erwerbsvorgänge vor.

Grundstücke

Unter Grundstücken sind nach dem Grunderwerbsteuergesetz Grundstücke im Sinn des bürgerlichen Rechts zu verstehen. Nicht zu den Grundstücken werden gerechnet

102

- Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, sowie
- Mineralgewinnungsrechte und sonstige Gewerbeberechtigungen.

Den Grundstücken sind gleichzustellen

- Erbbaurechte,
- Gebäude auf fremdem Boden und
- dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte im Sinn des § 15 WEG und des § 1010 BGB.

Werden mehrere Grundstücke zusammen erworben, die zu einer wirtschaftlichen Einheit gehören, so werden diese Grundstücke als ein Grundstück behandelt. Bezieht sich ein Rechtsvorgang auf einen oder mehrere Teile eines Grundstücks, so werden diese Teile als ein Grundstück behandelt.

Steuervergünstigungen

Wie eingangs erwähnt, fällt nahezu jede Art eines Grundstückserwerbs unter das Grunderwerbsteuergesetz. Es ist jedoch nicht in allen Fällen Grunderwerbsteuer zu entrichten, da der Gesetzgeber einige Steuerbefreiungen und Vergünstigungen geschaffen hat.

103

Im Folgenden werden die in der Praxis am häufigsten zur Anwendung kommenden Vorschriften aufgezählt.

- Erwerb eines Grundstücks, wenn der für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert (vgl. RNrn. 104 ff) 5.000 Mark (ab 2002: 2.500 Euro) nicht übersteigt. So kommt zum Beispiel die

volle Steuerbefreiung bei einem Kaufpreis für ein Grundstück von nicht mehr als 5.000 Mark (ab 2002: 2.500 Euro) in Betracht;

- Grundstückserwerb im Erbfall und Grundstücksschenkungen unter Lebenden im Sinn des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes. Bei gemischten Schenkungen (vgl. RNR. 227) unterliegt nur der entgeltliche Teil, bei Schenkungen unter Auflage der Wert solcher Auflagen, soweit er bei der Schenkungsteuer abziehbar ist (vgl. RNR. 109), der Grunderwerbsteuer;
- der Grundstückserwerb durch einen Ehegatten;
- der Grundstückserwerb durch den früheren Ehegatten des Veräußerers im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung;
- der Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind;
- die Rückübertragung von enteignetem Grundbesitz in den neuen Bundesländern im Rahmen des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen;
- der Erwerb eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses.

Beispiel

Ein Verstorbener hinterlässt seinen drei Kindern A, B und C zusammen ein Grundstück. Das Grundstück gehört somit der Erbengemeinschaft, bestehend aus den drei Kindern. Übernimmt eines der Kinder das Grundstück, ist unter den sonstigen Voraussetzungen Steuerbefreiung gegeben.

2. Bemessungsgrundlage und Steuersatz

Bemessungsgrundlage

Die Steuer wird vom Wert der Gegenleistung (vgl. RNR. 105) berechnet.

104

Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist, wird die Steuer vom Wert des Grundstücks berechnet. Als Wert des Grundstücks gilt der Grundbesitzwert im Sinn des § 138 Abs. 2 oder 3 BewG.

Gegenleistung

Als Gegenleistung gilt

105

- bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen;
- bei einem Tausch die Tauschleistung des anderen Vertragsteils einschließlich einer vereinbarten zusätzlichen Leistung;
- bei einer Enteignung die Entschädigung.

Zur Gegenleistung gehören auch

- Leistungen, die der Erwerber des Grundstücks dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt;
- die Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen.

Zur Gegenleistung gehören jedoch nicht die auf dem Grundstück ruhenden dauernden Lasten. Die Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses gilt nicht als dauernde Last. Dagegen rechnet zum Beispiel die kapitalisierte Erbbauzinsverpflichtung zur Gegenleistung für die Bestellung eines Erbbaurechts.

Im Einzelfall können auch noch Zahlungen an Dritte als Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks hinzugerechnet werden.

Die Grunderwerbsteuer, die für den zu besteuernenden Erwerbsvorgang zu entrichten ist, wird der Gegenleistung weder hinzugerechnet noch von ihr abgezogen.

Steuerberechnung

106

Die Steuer beträgt 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage.

3. Ermäßigung und Erstattung der Steuer

107

Die Grunderwerbsteuer wird auf Antrag ermäßigt oder erstattet, wenn zum Beispiel

- der Erwerbsvorgang rückgängig gemacht wird,
- der Veräußerer das verkaufte Grundstück zurückerwirbt oder
- die Gegenleistungen für das Grundstück herabgesetzt werden.

Dabei sind eine Zweijahresfrist und Besonderheiten zu beachten.

Rechtsquelle: §§ 1, 2, 3, 8, 9, 16 GrEStG

II. Erbschaft- und Schenkungsteuer

1. Welche Vorgänge unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer?

108

Der unentgeltliche Übergang von Grundbesitz durch Erbfall oder durch Schenkung unterliegt grundsätzlich der Erbschaftsteuer beziehungsweise Schenkungsteuer.

2. Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für die Steuer ist seit dem 1. Januar 1996 der Grundbesitzwert, der vom Finanzamt, in dessen Bezirk der Grundbesitz liegt, gesondert festgestellt wird, wenn er für die Erbschaft- und Schenkungsteuer erforderlich ist. Hierbei spricht man von der so genannten Bedarfsbewertung. Von dieser Bemessungsgrundlage können Schulden und Lasten, die im Zusammenhang mit dem Erbfall auf den Erwerber des Grundbesitzes übergegangen sind, abgezogen werden. Im Rahmen einer Schenkung vom Erwerber übernommene Schulden und Lasten stellen Teilentgelt für den Erwerb dar. Schenkungsteuer fällt hier nur für den verbleibenden, unentgeltlich übertragenen Teil an. Gleiches gilt für andere gemischte Schenkungen (vgl. RNr. 227) und Schenkungen unter einer Leistungsaufgabe. Eine Nutzungs- oder Duldungsaufgabe ist unter bestimmten Voraussetzungen von der Bemessungsgrundlage abziehbar beziehungsweise durch Stundung der Schenkungsteuer berücksichtigungsfähig. Wegen der Wechselwirkungen, insbesondere zur Grunderwerbsteuer (vgl. RNr. 103), empfiehlt es sich, in einschlägigen Einzelfällen steuerfachkundigen Rat einzuholen.

109

Wird die Schenkung in der Weise ausgeführt, dass der Schenker für die Anschaffung eines genau bestimmten Grundstücks den dafür erforderlichen Kaufpreis zur Verfügung stellt oder die Kosten für die Errichtung eines Gebäudes auf einem dem Beschenkten bereits gehörenden Grundstück übernimmt, dann gilt nicht der Geldbetrag sondern das Grundstück beziehungsweise das Gebäude als zugewendet (mittelbare Grundstücksschenkung).

In diesem Fall ist die Schenkung mit dem Grundbesitzwert beziehungsweise dem Teil des Grundbesitzwertes des bebauten Grundstücks zu bewerten, der auf das Gebäude entfällt.

Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner kulturellen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt, ist unter bestimmten Voraussetzungen in Höhe von 60 Prozent oder in voller Höhe steuerfrei.

Schenkt ein Ehegatte dem anderen ein im Inland belegenes, zu eigenen Wohnzwecken genutztes Haus oder eine im Inland belegene, zu eigenen Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung, so bleibt die Schenkung steuerfrei. Dies gilt auch dann, wenn dem anderen Ehegatten nicht das Eigentum am gesamten Objekt, sondern nur ein Miteigentum eingeräumt wird.

Haben Eltern oder Voreltern, zum Beispiel Großeltern, Urgroßeltern und so weiter, ihren Abkömmlingen, den Kindern, Enkeln, Urenkeln und so weiter, Grundbesitz geschenkt oder durch einen Übergabevertrag zugewandt und fällt der Grundbesitz an diese durch einen Erwerb von Todes wegen nach der beschenkten Person zurück, entsteht für den Grundbesitz keine Erbschaftsteuer. Dies gilt nur, wenn es sich bei der schenkenden und zurückerwerbenden Person um die gleiche handelt.

Zu den Auswirkungen von Grundstücksschenkungen inklusive mittelbaren Grundstücksschenkungen auf Gebäudeabschreibungen und die Eigenheimzulage siehe RNrn. 227 und 329.

3. Freibeträge

110

Von dem Erwerb können je nach Verwandtschaftsgrad des Erwerbers zum Erblasser beziehungsweise Schenker Freibeträge in unterschiedlicher Höhe abgezogen werden.

Sie betragen

- bei Ehegatten bei Erwerben von Todes wegen oder bei Schenkungen 600.000 Mark (ab 2002: 307.000 Euro) zuzüglich 500.000 Mark (ab 2002: 256.000 Euro) Versorgungsfreibetrag nur bei Erwerb von Todes wegen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind,
- bei Kindern und Stiefkindern bei Erwerben von Todes wegen und bei Schenkungen 400.000 Mark (ab 2002: 205.000 Euro) zuzüglich eines bis zum Höchstalter von 27 Jahren gestaffelten Versor-

- gungsfreibetrags zwischen 100.000 Mark und 20.000 Mark (ab 2002: zwischen 52.000 Euro und 10.300 Euro) nur bei Erwerben von Todes wegen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind,
- bei Kindern und Stiefkindern verstorbener Kinder und Stiefkinder bei Erwerben von Todes wegen und Schenkungen 400.000 Mark (ab 2002: 205.000 Euro),
 - bei Enkeln, soweit sie nicht Kinder und Stiefkinder verstorbener Kinder und Stiefkinder sind, Urenkeln in jedem Fall 100.000 Mark (ab 2002: 51.200 Euro),
 - bei Eltern und Voreltern 100.000 Mark bei Erwerben von Todes wegen (ab 2002: 51.200 Euro) sowie 20.000 Mark (ab 2002: 10.300 Euro) bei Schenkungen,
 - bei Geschwistern, Geschwisterkindern, Schwiegerkindern, Schwiegereltern, Stiefeltern, geschiedenen Ehegatten in jedem Fall 20.000 Mark (ab 2002: 10.300 Euro) und
 - bei allen übrigen Erwerbenden 10.000 Mark (ab 2002: 5.200 Euro).

Der Freibetrag kann einem Erwerber innerhalb von zehn Jahren nur einmal für den Erwerb von der gleichen Person gewährt werden. Dies gilt auch dann, wenn es innerhalb dieses Zeitraums zu einer Schenkung und einem Erwerb von Todes wegen von der gleichen Person kommt.

4. Steuerklassen und Steuersätze

Die Steuer wird nach drei unterschiedlichen Steuerklassen erhoben. Sie ist nach der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs gestaffelt.

111

Steuerklasse I

Darunter fallen zum Beispiel Ehegatten und Kinder sowie Enkel und Urenkel, Eltern und Voreltern jedoch nur bei Erwerben von Todes wegen. Die Steuer beginnt bei 7 Prozent, der Höchstsatz beträgt 30 Prozent.

Steuerklasse II

Darunter fallen Geschwister, Geschwisterkinder, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, Stiefeltern, geschiedene Ehegatten in jedem Fall, Eltern und Voreltern nur im Fall der Schenkung unter Lebenden. Die Steuer beginnt bei 12 Prozent, der Höchstsatz beträgt 40 Prozent.

Steuerklasse III

Darunter fallen alle übrigen Personen. Die Steuer beginnt bei 17 Prozent, der Höchstsatz beträgt 50 Prozent.

Rechtsquelle: §§ 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19 ErbStG

Weitere Erläuterungen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer stehen auf den Internetseiten des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen unter der Adresse www.stmf.bayern.de zur Verfügung.

III. Umsatzsteuer

112

Der Erwerb von Grundstücken und Gebäuden kann mit Umsatzsteuer belastet sein. Dies ist der Fall, wenn der Veräußerer der Grundstücke, einschließlich Gebäude und Eigentumswohnungen, auf die an sich bei Grundstücksveräußerungen gegebene Steuerfreiheit verzichtet (vgl. RNr. 402) oder wenn auf einem vorhandenen Grundstück ein Gebäude errichtet wird. In solchen Fällen kann der Erwerber beziehungsweise der Bauherr die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen, wenn er seine Umsätze als so genannter Regelbesteuerer versteuert und mit dem Grundstück und dem Gebäude Umsätze tätigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (vgl. RNr. 365). Letzteres ist zum Beispiel dann der Fall, wenn das erworbene Grundstück oder Gebäude unter Verzicht auf die an sich gegebene Steuerbefreiung vermietet wird (vgl. RNr. 363 f).

Rechtsquelle: §§ 15, 15a UStG

Andere Steuerarten sind beim Erwerb von Grundstücken nicht betroffen.

B. Besitz von Immobilien



Der Besitz einer Immobilie kann in vielfältiger Form zu steuerlichen Folgen führen.

I. Einkommensteuer

1. Was unterliegt der Einkommensteuer?

Steuerpflicht

200

Wer bereits die Broschüre „Steuertipps für Familien“ kennt, weiß, dass jede Person unabhängig von Alter und Nationalität, die einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Inland hat, unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist. Von der unbeschränkten Einkommensteuerpflicht werden zunächst alle Einkünfte erfasst, die einer der sieben Einkunftsarten zugeordnet werden können, die das deutsche Steuerrecht kennt.

201

Die Einkommensteuer unterscheidet bei privatem Grundbesitz, ob er zur Erzielung von Einkünften oder zur Selbstnutzung bestimmt ist.

Selbst genutztes Wohneigentum unterliegt seit 1987 nicht mehr der Einkommensbesteuerung. Es wird aber weiterhin gefördert. Während die Förderung bis 1995 noch im Rahmen der Einkommensbesteuerung erfolgte, wird seit 1996 für die Anschaffung oder Herstellung eigengenutzten Wohnraums eine davon losgelöste gesonderte Eigenheimzulage gewährt.

Rechtsquelle: §§ 1, 2, 10e - 10i, 34f EStG
EigZulG

2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Ermittlung der Einkünfte

Einkünfte sind nicht gleichbedeutend mit Einnahmen. Die Einkünfte werden grundsätzlich in der Weise ermittelt, dass den im Rahmen der Vermögensnutzung erzielten Einnahmen (vgl. RNrn. 215 ff) die so genannten Werbungskosten (vgl. RNrn. 220 ff) gegenübergestellt werden. Einkünfte stellen also vereinfacht ausgedrückt den Saldo zwischen Einnahmen und steuerlich abzugsfähigen Ausgaben dar. Die so ermittelten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können auch negativ sein, wenn die Werbungskosten infolge besonderer Umstände, zum Beispiel beim Anfall größeren Erhaltungsaufwands (vgl. RNrn. 251 ff), hohen Abschreibungen (vgl. RNrn. 224 ff) oder erheblichen Fremdmiteleinsatz (vgl. RNr. 256) die Einnahmen übersteigen. Daraus entstandene „Verluste“ können vorbehaltlich der unter RNrn. 203 bis 205 dargestellten Sonderregelungen mit anderen positiven Einkünften, zum Beispiel solchen aus nichtselbstständiger Arbeit, ausgeglichen werden. Sie führen so zu einer Minderung des zu versteuernden Einkommens und gegebenenfalls zu Steuerrückzahlungen (vgl. RNrn. 290 ff).

202

Rechtsquelle: §§ 2, 8, 9, 21 EStG

Einkunftserzielungsabsicht

203

Die steuerwirksame Berücksichtigung von Werbungskostenüberschüssen, so genannten „Verlusten“ aus Vermietung und Verpachtung, setzt die nachvollziehbare Absicht voraus, auf Dauer gesehen ein insgesamt positives Gesamtergebnis (einen so genannten „Totalüberschuss“) zu erzielen. Ist dies nicht der Fall und spielen bei der Vermögensnutzung private Motive oder Neigungen mit hinein, können negative Einkünfte nicht berücksichtigt und mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden. Die Rechtsprechung bezeichnet dies als „Liebhaberei“.

Bei der erforderlichen Prognose ist aber nicht nur auf das Ergebnis eines oder weniger Jahre, sondern auf das der voraussichtlichen Vermögensnutzung durch den Eigentümer und seiner Rechtsnachfolger (zum Beispiel die Erben) abzustellen. Ist eine Vermietungstätigkeit erkennbar auf Dauer angelegt, kann demzufolge auch bei höheren Anlaufverlusten grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkunfts- beziehungsweise Überschusserzielungsabsicht ausgegangen werden.

Etwas anderes kann allerdings dann gelten, wenn sich der Eigentümer augenscheinlich nicht zu einer langfristigen Vermietung entschlossen hat. Hier ist die Überschussprognose auf die im Einzelfall vorliegende tatsächliche Nutzungsdauer zu beziehen. Gegebenenfalls später entstehende Veräußerungsgewinne können bei der Begutachtung von Vermietungseinkünften allerdings auch dann nicht einbezogen werden, wenn sie der Ertragsbesteuerung unterliegen sollten (vgl. RNrn. 403 ff). Von „Liebhaberei“ kann ausnahmsweise auch dann ausgegangen werden, wenn besondere Umstände gegen das Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht sprechen, wie etwa bei der Beteiligung an Mietkauf- oder Bauherrenmodellen mit Rückkaufangebot oder Verkaufsgarantie, oder wenn bereits die Art der Nutzung für sich allein Beweiszeichen für eine private, nicht mit der Einkunftserzielung zusammenhängende Veranlassung ist, zum Beispiel bei auf Dauer verlustbringenden Ferienwohnungen.

Beschränkter Verlustausgleich

Innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung können „Verluste“ nach wie vor uneingeschränkt mit anderen Einnahmeüberschüssen verrechnet werden. Das Einkommensteuerrecht spricht insoweit vom „horizontalen Verlustausgleich“.

204

Seit 1999 ist die Verrechnung eines sich insgesamt einstellenden „Vermietungsverlustes“ mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten unter bestimmten Voraussetzungen aber nur noch eingeschränkt möglich. Beträgt die Summe aller negativen Einkünfte nicht mehr als 100.000 Mark (ab 2002: 51.500 Euro), im Fall der Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht mehr als 200.000 Mark (ab 2002: 103.000 Euro), bleibt ein Ausgleich in vollem Umfang möglich. Sind die „Gesamtverluste“ dagegen höher, so kann der übersteigende Betrag nurmehr bis zur Hälfte des verbleibenden Gesamtbetrags aller positiven Einkünfte berücksichtigt werden. Der nicht ausgeglichene Rest kann nur im Weg des Verlustrück- oder -vortrags bei der Einkommensbesteuerung des Vorjahrs beziehungsweise nachfolgender Jahre berücksichtigt werden.

Rechtsquelle: §§ 2 Abs. 3, 10d, 52 Abs. 25 EStG

Verlustzuweisungsgesellschaften

Unabhängig davon können „Verluste“ aus der Beteiligung an Gesellschaften, Gemeinschaften oder ähnlichen Modellen, bei denen die Erzielung steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht, seit 1999 nur mit positiven Einkünften aus solchen Einkunftsquellen ausgeglichen werden.

205

Rechtsquelle: §§ 2b, 52 Abs. 4 EStG

Was gehört zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung?

206

Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung rechnen in erster Linie die Erträge, die durch eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Grundstücken, Gebäuden und Gebäudeteilen oder grundstücksgleichen Rechten, zum Beispiel eines Erbbaurechts, erwirtschaftet werden. Vermietungseinkünfte werden aber vorrangig einer anderen Einkunftsart zugerechnet, wenn sie im Rahmen einer anderen Vermögensnutzung oder Tätigkeit erzielt werden.

Der Gebrauchs- oder Nutzungswert selbst genutzten Wohneigentums wird seit 1987 nicht mehr besteuert. Die in bestimmten Altfällen bestehende Möglichkeit der fortgesetzten Nutzungswertbesteuerung ist mit dem Auslaufen der Übergangsregelung mit Wirkung ab 1999 entfallen.

Rechtsquelle: § 21 Abs. 1 EStG
§ 52 Abs. 21 EStG 1986

Einkunftsermittlung bei „gemischt“ genutzten Gebäuden

Selbstständige Gebäudeteile

207

Bei der Einkommensbesteuerung werden unterschiedlich genutzte Gebäudeteile im Gegensatz zum bürgerlichen Recht als jeweils selbstständige Wirtschaftsgüter behandelt. Bei der Zuordnung der Räumlichkeiten wird dabei zwischen folgenden vier Nutzungsarten unterschieden:

- eigene betriebliche Nutzung,
- fremde betriebliche Nutzung, zum Beispiel Vermietung von Geschäftsräumen an einen Arzt oder Rechtsanwalt,
- Nutzung zu eigenen Wohnzwecken sowie

- Nutzung zu fremden Wohnzwecken, zum Beispiel entgeltliche oder unentgeltliche Gebrauchsüberlassung.

Zuordnung der Einnahmen und Werbungskosten

Die Unterscheidung der Nutzungsarten hat zur Folge, dass jeder, gleichsam als ein eigenes Bauwerk geltende Gebäudeteil für sich zu sehen und getrennt daraufhin zu untersuchen ist, ob und inwieweit er der Erzielung von Einkünften dient. Vergleichsmäßig wenig Mühe wird dabei die Zuordnung von Einnahmen (vgl. RNrn. 215 ff) bereiten. Schwieriger ist hingegen die zutreffende Erfassung anfallender Werbungskosten (vgl. RNrn. 220 ff). Allgemein gilt dabei: Aufwendungen, zum Beispiel Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sind soweit als möglich direkt dem betroffenen Gebäudeteil zuzuordnen. Soweit eine unmittelbare Zuordnung ausgeschlossen ist, so wie dies bei Bewirtschaftungskosten oder das gesamte Gebäude betreffenden Erhaltungsaufwendungen, etwa einer Dachreparatur, regelmäßig der Fall sein dürfte, sind die Aufwendungen grundsätzlich nach dem Verhältnis der jeweiligen Nutzflächen aufzuteilen, es sei denn, diese Zuordnung führt zu unangemessenen Ergebnissen.

Zum Schuldzinsenabzug bei der Anschaffung oder Herstellung eines gemischt genutzten Gebäudes hat das Bundesfinanzministerium in der Erlassregelung vom 10. Dezember 1999 (BStBl I S. 1130) Stellung genommen. Die dort dargestellten Aufteilungs- und Zuordnungsgrundsätze gelten auch für die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen für die jeweilige Gebäudeabschreibung. Gegebenenfalls empfiehlt es sich, in solchen Fällen fachkundigen Rat einzuholen.

208

Sonderfall Arbeitszimmer

Werbungskostenabzug

209

Obwohl sich die Verwendung eigener Räume zu beruflichen Zwecken bei Arbeitnehmern unter keine der oben genannten Nutzungsarten einordnen lässt, behandelt die Finanzverwaltung auch so genannte Arbeitszimmer wie selbstständige Gebäudeteile. Für den Arbeitnehmer bedeutet dies, dass er die gegebenenfalls anteilig auf das häusliche Arbeitszimmer entfallenden Kosten einschließlich Abschreibungen grundsätzlich als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit geltend machen kann. Der Abzug nicht direkt zuordnungsfähiger Aufwendungen (vgl. RNr. 208) richtet sich nach dem Verhältnis der Fläche des Arbeitszimmers zur gesamten Wohnfläche einschließlich der Fläche des Arbeitszimmers. Liegt das Arbeitszimmer in einer Wohnung, die den Eheleuten gemeinsam gehört, so können die darauf entfallenden Aufwendungen vom Nutzenden grundsätzlich in voller Höhe, also nicht nur im Umfang des ideellen Miteigentumsanteils, berücksichtigt werden (vgl. hierzu auch RNrn. 211 ff).

Ein Berechnungsbeispiel finden Sie in RNr. 265.

Berufliche Nutzung

210

Die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer sind bei Arbeitnehmern allerdings nur dann abziehbar, wenn das Zimmer so gut wie ausschließlich für berufliche Zwecke benutzt wird. Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer können nicht als Werbungskosten berücksichtigt werden, wenn für das normale Wohnbedürfnis kein hinreichender Raum zur Verfügung steht oder wenn das Arbeitszimmer ständig durchquert werden muss, um andere Räume der Wohnung zu erreichen.

Seit 1996 können die anteilig auf ein Arbeitszimmer entfallenden Aufwendungen nur dann noch in tatsächlicher Höhe abgezogen werden, wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten beruflichen oder betrieblichen Betätigung bildet. Dies ist im Allge-

meinen nur dann der Fall, wenn der Arbeitnehmer, wie etwa bei so genannten Heimarbeitern, an keinem anderen Ort dauerhaft tätig wird. Andernfalls ist der Werbungskostenabzug auf einen jährlichen Höchstbetrag von 2.400 Mark (ab 2002: 1.250 Euro) beschränkt.

Aber auch diese Abzugsmöglichkeit setzt voraus, dass

- die berufliche Nutzung des Arbeitszimmers entweder mindestens die Hälfte der gesamten beruflichen oder betrieblichen Betätigung, wie es beispielsweise bei Richtern oder Lehrern, die ihre Tätigkeit nur tage- oder stundenweise im Gerichts- oder Schulgebäude ausüben, der Fall sein kann, beansprucht oder
- der Arbeitgeber den für die berufliche Tätigkeit erforderlichen Arbeitsplatz nicht zur Verfügung stellt.

Liegen auch diese Voraussetzungen nicht vor, sind die Aufwendungen für ein Arbeitszimmer in voller Höhe vom Abzug als Werbungskosten ausgeschlossen.

Näheres hierzu regelt der Erlass des Bundesfinanzministeriums vom 16. Juni 1998 (BStBl I S. 863).

Rechtsquelle: §§ 4 Abs. 5, 9 Abs. 5 EStG
R 45 LStR

Sonderfall Miteigentum

Schließen sich mehrere Personen zu einer Miteigentümergeinschaft, einer so genannten Bruchteilsgemeinschaft, zusammen, um Einkünfte zu erzielen, so verwirklichen die Mitglieder dieser Gemeinschaft den Tatbestand der Einkunftserzielung gemeinschaftlich. Der Überschuss von Einnahmen und Werbungskosten ist daher im Rahmen eines gesonderten Verfahrens zunächst für die Hausgemeinschaft zu ermitteln und den Miteigentümern grundsätzlich nach dem Verhältnis der nach bürgerlichem Recht anzusetzenden ideellen Anteile zuzurechnen.

Gleiches gilt für Erbengemeinschaften (Gesamthandsgemeinschaften, vgl. hierzu auch RNr. 227).

Rechtsquelle: § 180 AO

Zurechnung

212

Haben die Miteigentümer besondere Vereinbarungen über die Nutzung des Gesamtobjekts, so genannte Nutzungszuweisungen, getroffen, sind diese auch für die Zurechnung von Einkünften maßgebend, wenn und soweit die Vereinbarungen bürgerlich-rechtlich wirksam sind und hierfür wirtschaftlich vernünftige, grundstücksbezogene Gründe vorliegen. Eine an den getroffenen Nutzungszuweisungen orientierte Zurechnung von Einkünften kann daher erfolgen, wenn jedem der Miteigentümer eine dem Umfang seines Miteigentumsanteils entsprechende Einheit zur alleinigen, realen Nutzung zugewiesen wurde und er andererseits die dieser Einheit konkret zuordenbaren Lasten zu tragen hat.

Beispiele

D und E sind zu je zur Hälfte Miteigentümer eines im Jahr 2000 errichteten Zweifamilienhauses mit einer Gesamtwohnfläche von 200 Quadratmetern. Die Herstellungskosten wurden ebenfalls hälftig, also entsprechend den Miteigentumsanteilen, getragen. Eine der Wohnungen, die gleich groß und gleichwertig sind, wird vereinbarungsgemäß von D bezogen. Die andere Wohnung wurde E zugewiesen und von diesem fremdvermietet.

D kann für „seine“ Wohnung die Eigenheimzulage erhalten (vgl. RNr. 337).

E erzielt aus der Vermietung „seiner“ Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ihm allein sind auch die vereinnahmten Mieten zuzurechnen. Er kann daher auch die von ihm getragenen Aufwendun-

gen einschließlich anteiliger Abschreibungen geltend machen und den Mieteinnahmen als Werbungskosten gegenrechnen.

Gleicher Sachverhalt wie oben, der Miteigentumsanteil des D beträgt jedoch 80 Prozent und der des E 20 Prozent, wobei die Herstellungskosten ebenfalls entsprechend den Miteigentumsanteilen (80:20) getragen wurden.

D kann wie in der ersten Variante die Eigenheimzulage erhalten, da auch hier der Wert der Wohnung den Miteigentumsanteil nicht übersteigt.

E ist zu 20 Prozent Miteigentümer des gesamten Gebäudes, das entspricht einem ideellen Anteil von 40 Prozent an der zweiten Wohnung (20 Prozent von 200 Quadratmetern = 40 Prozent von 100 Quadratmetern). E sind daher nur 40 Prozent der vereinnahmten Mieten steuerlich zuzurechnen. Er kann dementsprechend nur die auf „seine“ 40 Quadratmeter entfallenden Aufwendungen und Abschreibungen als Werbungskosten abziehen.

Die restlichen 60 Prozent der Mieteinnahmen hat D zu versteuern. Diesen Einnahmen kann er aber auch die anteiligen Abschreibungen als Werbungskosten gegenrechnen. Weitere Aufwendungen für die zweite Wohnung kann D nur soweit abziehen, als er sie auch getragen hat.

Die steuerliche Anerkennung so genannter Nutzungszuweisungen setzt nicht die Schriftform der diesbezüglich getroffenen Vereinbarungen voraus. Mündliche oder stillschweigende Abreden werden im Allgemeinen genügen, wenn sie von den Parteien schlüssig vollzogen werden.

Die zur Behandlung so genannter Nutzungszuweisungen geltenden Grundsätze beruhen auf der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung. Ob sich über die jüngere Rechtsprechung zum so genannten „Drittaufwand“ Auswirkungen darauf ergeben, ist noch nicht

abgestimmt. Es empfiehlt sich, in dieser Frage gegebenenfalls zeitnah aktuelle Informationen einzuholen.

Rechtsquelle: R 164 EStR

Wohnzwecken dienende Räume

213

Die Inanspruchnahme einer Vielzahl steuerlicher Vergünstigungen, insbesondere von Abschreibungen und erhöhten Abschreibungen (RNrn. 237 ff), ist davon abhängig, ob und gegebenenfalls inwieweit ein Gebäude Wohnzwecken dient. Allgemein gilt: Ein Gebäude dient Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen.

Dies ist nicht der Fall,

- soweit ein Gebäude zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt ist, zum Beispiel bei Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen, beziehungsweise
- bei Senioren- oder Kurheimen und Sanatorien, wenn die Wohnraumüberlassung von den damit verbundenen Dienstleistungen überlagert wird. Wohnungen in Anlagen des so genannten „Betreuten Wohnens“ können unter engen, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen aber Wohnzwecken dienen. Im Zweifel ist es ratsam, steuerlichen Rat einzuholen oder Verbindung mit dem Finanzamt aufzunehmen.

Zu den Wohnzwecken dienenden Räumen gehören zum Beispiel

- die Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume einer Wohnung,
- die zur räumlichen Ausstattung einer Wohnung gehörenden Räume, wie Bodenräume, Waschküchen, Kellerräume, Trockenräume, Speicherräume, Vorplätze, Bade- und Duschräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume und so weiter, gleichgültig, ob sie zur Benut-

- zung durch den Einzelnen oder zur gemeinsamen Benutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind, und
- die zu einem Wohngebäude gehörenden Garagen.

Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, sind je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienenden Räumen zuzurechnen. Das häusliche Arbeitszimmer eines Mieters – nicht aber das eines selbst nutzenden Eigentümers (vgl. RNrn. 209 f) – wird aus Vereinfachungsgründen den Wohnzwecken dienenden Räumen zugerechnet.

Rechtsquelle: R 42a EStR

Steuerliche Anerkennung von Mietverhältnissen zwischen Angehörigen

Mietverträge unter Angehörigen, insbesondere mit einer gegenüber dem Vermieter unterhaltsberechtigten Person, werden einkommensteuerlich wie Mietverhältnisse unter „fremden Dritten“ behandelt, wenn sie

214

- zivilrechtlich wirksam geschlossen wurden und
- nach Art und Weise ihrer Gestaltung und deren Durchführung einem Fremdvergleich standhalten.

Dabei schließt zwar nicht jede Abweichung von dem zwischen Fremden Üblichen die steuerliche Anerkennung zwingend aus. Voraussetzung ist aber stets, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien klar und eindeutig vereinbart und entsprechend dem Vereinbarten vollzogen werden. Hierzu bedarf es insbesondere der konkreten Bestimmung der überlassenen Mietsache sowie unmissverständlicher Festlegungen zur Höhe und Fälligkeit des hierfür zu entrichtenden Entgelts.

Die Anerkennung von Mietverhältnissen wird nach neuer Rechtsprechung nicht mehr grundsätzlich dadurch ausgeschlossen, dass der Mietzins aus Mitteln entrichtet wird, die er vom Vermieter zuvor als Unterhalt erhalten hat.

Nicht anerkannt werden aber weiterhin Mietverhältnisse zwischen Angehörigen über eine gemeinsam bewohnte Wohnung, aufgenommen bei beruflich genutzten Räumen. Gleiches gilt für Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Die wechselseitige Vermietung von Wohnungen begründet ebenfalls kein steuerlich relevantes Mietverhältnis, es sei denn, die Gestaltung beruht auf wirtschaftlich vernünftigen Gründen im außersteuerlichen Bereich.

Bleibt dem Mietverhältnis insgesamt die steuerliche Anerkennung versagt, wird die gewährte Nutzung als unentgeltliche Gebrauchsüberlassung behandelt (vgl. aber RNR. 326).

Liegt der Mietzins unter der ortsüblich erzielbaren Miete, ist Folgendes zu beachten:

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken (vgl. RNR. 213) mindestens 50 Prozent der für eine Wohnung vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ortsüblich erzielbaren Miete, so können die auf diese Wohnung entfallenden Aufwendungen einschließlich Abschreibungen und erhöhter Abschreibungen den tatsächlich vereinnahmten Mieten in vollem Umfang als Werbungskosten gegengerechnet werden.

Macht die Verbilligung dagegen mehr als 50 Prozent der ortsüblichen Miete aus, so ist die Überlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuspalten. Dies hat zur Folge, dass auch die Werbungskosten nur anteilig abgezogen werden können. Anspruch auf Eigenheimzulage besteht in diesen Fällen nicht.

Maßgebend für die erforderliche Abgrenzung ist jeweils das Verhältnis der tatsächlichen Kaltmiete zuzüglich der gezahlten Umlagen zur ortsüblichen Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Neben-

kosten. Im Ergebnis ist also die Relation der vereinnahmten zur erzielbaren Warm- oder Bruttomiete ausschlaggebend.

Rechtsquelle: § 21 Abs. 2 EStG
§ 42 AO
R 162, 162a, EStR

2.1 Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Was gehört zu den Einnahmen?

Zu den Einnahmen gehören in erster Linie Miet- oder Pachtzinsen, die aus der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken, Grundstücksteilen, Gebäuden oder Gebäudeteilen vereinnahmt werden.

215

Ebenso gehören dazu

- Erbbauzinsen,
- Einnahmen aus der zeitlich begrenzten Überlassung eines Grundstücks zur Hebung darin ruhender Bodenschätze, zum Beispiel Sand- oder Kiesvorkommen,
- Umlagen verschiedenster Art, die der Vermieter oder Verpächter im Rahmen des Vertragsverhältnisses einnimmt, zum Beispiel Betriebs- oder Heizkostenumlagen. Gleiches gilt für entsprechende Nachzahlungen der Mieterpartei aufgrund von Schluss- oder Zwischenabrechnungen,
- Nutzungsentgelte für mitvermietetes Mobiliar,
- durch das Mietverhältnis veranlasste Schadensersatzleistungen und Abstandszahlungen der Mieterpartei,
- Guthabenzinsen aus einem Bausparvertrag, der in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Herstellung oder Anschaffung eines zur Vermietung oder Verpachtung vorgesehenen Grundstücks steht,

- Einnahmen aus der Untervermietung angemieteter Objekte, zum Beispiel auch von Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen,
- öffentliche Fördermittel und Zuschüsse (vgl. RNrn. 216 ff).

Eine Mietkaution, die während der Dauer des Mietverhältnisses wirtschaftlich dem Mieter zuzurechnen ist, führt bei Zufluss nicht zu Einnahmen. Dementsprechend hat die Mieterpartei auch die Zinsen aus der Anlage der Mietkaution zu versteuern. Einnahmen können aber entstehen, wenn der Vermieter zu einem späteren Zeitpunkt Verrechnungen mit dem Rückzahlungsanspruch der Mieterpartei vornimmt.

Anteilige Zinsen aus der Anlage der so genannten Instandhaltungsrücklage, soweit sie auf den Beteiligten an einer Wohneigentümergemeinschaft entfallen, führen beim Wohnungseigentümer zu Einkünften aus Kapitalvermögen.

Beträgt das Entgelt für die vorübergehende Teilvermietung einer ansonsten selbst genutzten Wohnung nicht mehr als 1.000 Mark (ab 2002: 520 Euro) im Kalenderjahr, kann aus Vereinfachungsgründen von der Besteuerung daraus resultierender Einkünfte abgesehen werden. Entsprechendes gilt auch im Fall der vorübergehenden Untervermietung.

Rechtsquelle: § 21 Abs. 1 EStG
R 161 Abs. 1 EStR

Öffentliche Fördermittel und Mieterzuschüsse

216

Auch Zuschüsse, die der Grundstückseigentümer aus öffentlichen oder privaten Mitteln erhält, können zu den Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zählen. Dabei ist zwischen folgenden Ausgangsfällen zu unterscheiden.

Zuschüsse mit Beleg- oder Mietpreisbindung

Zuschüsse aus öffentlichen Kassen, die als Gegenleistung für eine Mietpreisbindung oder unter der Auflage gewährt werden, dass das Objekt an einen bestimmten Personenkreis vermietet wird, sind im Kalenderjahr des Zuflusses den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen. Auch private Mieterzuschüsse führen in aller Regel zu Einnahmen.

217

Derartige Zuschüsse sind im Kalenderjahr des Zuflusses zu erfassen. Auf Antrag können die Einnahmen aber auf die Dauer des Bindungszeitraums beziehungsweise des Mietverhältnisses, längstens aber auf insgesamt zehn Jahre gleichmäßig verteilt werden. Soweit der Zuschuss später zurückgezahlt wird, kann der Rückzahlungsbetrag im Jahr des Abflusses als Werbungskosten abgezogen werden.

Zuschüsse zur Finanzierung von Baumaßnahmen

Zuschüsse zur Finanzierung von Baumaßnahmen sind demgegenüber von den Herstellungskosten der geförderten Baumaßnahme abzuziehen. Die um den Zuschuss verminderten Kosten bilden auch die Bemessungsgrundlage für Abschreibungen, erhöhte Abschreibungen und Sonderabschreibungen. Diese Kürzung der Bemessungsgrundlage auf den Eigenanteil des Grundstückseigentümers wirkt ab dem Jahr der Bewilligung der Fördermittel, frühestens jedoch ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung. Dies gilt auch dann, wenn der Zuschuss in mehreren Jahresraten ausgezahlt wird.

218

Wird ein solcher Zuschuss zurückgezahlt, so ist der Rückforderungsbetrag gegebenenfalls zuzüglich weiterer, nicht mehr ausbezahlter Jahresraten vom Jahr des Entstehens der Zahlungsverpflichtung an der bislang gekürzten Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen und wiederum so zu behandeln, als wäre die Rückzahlung bereits zu Beginn des Jahres erfolgt.

In welchem Jahr sind Einnahmen anzusetzen?

219

Einnahmen sind grundsätzlich in dem Jahr zu berücksichtigen, in dem sie zugeflossen sind, das heißt, wenn der Empfänger wirtschaftlich über sie verfügen kann, wie zum Beispiel bei Zahlung, Verrechnung oder Gutschrift.

Eine Ausnahme gilt für regelmäßig wiederkehrende Einnahmen, die innerhalb kurzer Zeit vor dem Ende oder nach dem Beginn des Jahres ihrer wirtschaftlichen Zugehörigkeit fällig geworden sind und die innerhalb kurzer Zeit nach dem Ende oder vor dem Beginn des Jahres ihrer wirtschaftlichen Zugehörigkeit gezahlt worden sind. Sie müssen nach Maßgabe der wirtschaftlichen Zugehörigkeit zugeordnet werden. Als kurze Zeit im Sinn dieser Regelung gilt ein Zeitraum von bis zu zehn Tagen.

Rechtsquelle: § 11 EStG

2.2 Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Was gehört zu den Werbungskosten?

220

Werbungskosten sind Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen.

Für den Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind damit solche Ausgaben (einschließlich Abschreibungen, vgl. RNrn. 231 ff) als Werbungskosten berücksichtigungsfähig, die wirtschaftlich ursächlich durch die Erzielung steuerpflichtiger Miet- oder Pachteinahmen veranlasst sind. Zum Werbungskostenabzug bei „gemischt“ genutzten Gebäuden wird auf RNrn. 207 ff hingewiesen. Der Abzug setzt grundsätzlich voraus, dass die dem Eigentümer entstandenen Aufwendungen im Einzelnen nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht werden.

Die 1996 eingeführte Möglichkeit, Werbungskosten anstelle des obligatorischen Einzelnachweises auf Antrag in Höhe eines Pauschalbetrags geltend zu machen, wurde bereits mit Wirkung ab 1999 wieder abgeschafft.

Rechtsquelle: § 9 Abs. 1 EStG

Vorweg genommene Werbungskosten

Für den Abzug von Werbungskosten ist nicht Voraussetzung, dass bereits zuvor oder zeitgleich entsprechende Einnahmen zufließen. Vor allem Darlehenszinsen während der Bau- oder Anschaffungsphase können deshalb auch Werbungskosten sein. Gleiches gilt für Aufwendungen auf nur vorübergehend leer stehende Gebäude. Voraussetzung für den Abzug ist aber, dass die vorweg genommenen Aufwendungen in einem hinreichend klaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer künftigen steuerlich relevanten Nutzung, zum Beispiel durch Vermietung oder Verpachtung, stehen. Dies ist regelmäßig nur dann der Fall, wenn der Eigentümer beispielsweise eines Baugrundstücks oder einer nicht vermieteten Wohnung anlässlich der Kosten begründenden Maßnahmen bereits die konkrete Absicht gefasst hat, in absehbarer Zeit eine derartige Nutzung aufzunehmen. Im Zweifel hat der Steuerpflichtige diese Absicht darzulegen und glaubhaft zu machen.

221

Rechtsquelle: R 161 Abs. 3 EStR

Nachträgliche Werbungskosten

Unter spiegelbildlich ähnlichen Voraussetzungen können auch Ausgaben, die erst nach Beendigung der Fremdvermietung anfallen, als so genannte nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden. Voraussetzung für den Abzug ist, dass die Aufwendungen noch in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der aufgegebenen Erzielung von Vermietungseinkünften stehen. Hierzu können zum Beispiel

222

nachbezahlte Schuldzinsen rechnen, die noch auf die Vermietungsphase entfallen. Kosten einer Modernisierung oder Instandsetzung können grundsätzlich abgezogen werden, soweit die Maßnahmen noch während der Vermietung ausgeführt werden. Keine nachträglichen Werbungskosten liegen vor, wenn die Erhaltungsmaßnahmen erkennbar für eine nachfolgende Selbstnutzung bestimmt sind und in die Vermietungsphase vorverlagert werden. Hiervon wird regelmäßig bei bereits gekündigten Mietverhältnissen ausgegangen werden können, wenn die Maßnahmen objektiv nicht nur zur Wiederherstellung oder Bewahrung der Mietsache erforderlich sind.

Der zunächst vorhandene wirtschaftliche Zusammenhang mit Vermietungseinkünften endet, sobald das Gebäude nicht mehr zur Vermietung bestimmt ist. Aufwendungen, insbesondere Schuldzinsen, die nach diesem Zeitpunkt veranlasst werden, stellen daher in aller Regel keine nachträglichen Werbungskosten mehr dar. Gleiches gilt für Kosten von nach Beendigung der Fremdvermietung und vor dem Selbstbezug durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen. Hier ist trotz der während der Vermietungsphase eingetretenen Abnutzungen grundsätzlich davon auszugehen, dass die Aufwendungen mit Rücksicht auf die zukünftige - private - Nutzung des Objekts getätigt werden und als Kosten der Lebensführung unberücksichtigt bleiben müssen. Ausnahmen sind allerdings denkbar, soweit die Kosten der Schadensbeseitigung aus der einbehaltenen Kautionszahlung gezahlt werden (vgl. hierzu RNR. 215). Gleiches gilt für Aufwendungen zur Beseitigung eines Schadens, der die mit dem gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache verbundene Abnutzung übersteigt, etwa bei mutwilliger Beschädigung durch die Mieterpartei. Hier ist ein derartiger Abzug allerdings auf die Höhe der Reparaturkosten beziehungsweise den Wert des zerstörten Wirtschaftsguts beschränkt.

Beispiel

Nach dem Auszug der Mieterpartei am 31. Januar 2001 stellt der Vermieter fest, dass die mitvermietete, Anfang Februar 1997 für 6.000 Mark angeschaffte und mit 10 Prozent linear abgeschriebene Kücheneinrichtung vom Mieter so beschädigt worden ist, dass sie objektiv nicht mehr genutzt werden kann. Vor dem Selbstbezug im Mai 2002 lässt der Eigentümer deshalb für 10.000 Euro eine neue Kücheneinrichtung einbauen. Die bei Beginn des Mietverhältnisses als Sicherheit einbehaltene Kautions von zwei Monatsmieten (= 2.000 Mark) behält der Vermieter ein. Bestrebungen, sich den übrigen Schaden von der Mieterpartei ersetzen zu lassen, blieben erfolglos.

Die einbehaltene Mietkaution von 2.000 Mark (1.022 Euro) führt im Zeitpunkt ihrer Verrechnung mit dem Schadensersatzanspruch zu Einnahmen im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ebenfalls 2002 entstehen dem Eigentümer Werbungskosten im Umfang des Restwerts der zerstörten Kücheneinrichtung von 1.534 Euro (6.000 Mark abzüglich vorgenommener Abschreibungen für fünf Jahre zu jeweils 600 Mark, vgl. RNr. 257). Die darüber hinausgehenden Anschaffungskosten der neuen Küche bleiben als Lebensführungskosten unberücksichtigt.

Sofern ein bei der Veräußerung des Grundstücks etwaig erzielter Gewinn der Einkommensbesteuerung unterliegt (vgl. RNrn. 403 ff), können nicht mehr mit der Erzielung von Vermietungseinkünften stehende Aufwendungen gegebenenfalls bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns berücksichtigungsfähig sein. Zum etwaigen Sonderausgabenabzug von Erhaltungsaufwendungen bei einer zunächst vermieteten und später selbst genutzten Wohnung vgl. auch RNrn. 273 und 276.

In welchem Jahr sind Werbungskosten abzuziehen?

223

Werbungskosten sind grundsätzlich in dem Jahr zu berücksichtigen, in dem sie abgefließen sind. Für den Abfluss von Ausgaben, insbesondere so genannte regelmäßig wiederkehrende Leistungen, gelten die Ausführungen in RNr. 219 entsprechend. Bei Überweisung von einem Konto des Grundstückseigentümers gelten Ausgaben bereits im Zeitpunkt des Eingangs des Überweisungsauftrags bei der Überweisungsbank als bewirkt.

Ausnahmen vom so genannten Abflussprinzip gelten allerdings unter anderem für folgende Fälle.

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Anschaffungs- und Herstellungskosten sind nur im Weg der Verteilung über die Abschreibungen (vgl. RNrn. 224 ff) berücksichtigungsfähig (vgl. auch RNr. 257).

Beiträge zur Instandhaltungsrücklage

Die Beiträge zur so genannten Instandhaltungsrücklage, die der Eigentümer einer Eigentumswohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz an den Hausverwalter zu zahlen hat, sind nicht bereits mit der Abführung an den Verwalter, sondern erst mit Verwendung der angesammelten Beträge für Erhaltungsmaßnahmen (vgl. RNrn. 251 ff) als Werbungskosten abziehbar.

Vorausgezahlte Werbungskosten

Werden Werbungskosten ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund vorausgezahlt, gelten abweichend vom Abflussgrundsatz besondere Bedingungen. Bei einer Vorauszahlung von Zinsen liegt ein steuerlich berücksichtigungsfähiger Zahlungsabfluss vor, wenn Schuldzinsen für einen Zeitraum von nicht mehr als zwölf Monaten vorausgezahlt werden. Bei einer Vorauszahlung für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr ist der wirtschaftlich vernünftige Grund vom Steuerpflichtigen im Einzelfall darzulegen. Gelingt dieser Nachweis nicht, sind die vorausgezählten Schuldzinsen anteilig in den Jahren

als Werbungskosten abziehbar, zu denen sie wirtschaftlich gehören.

Eine Vorauszahlung ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund liegt regelmäßig vor, wenn im Zusammenhang mit der Finanzierung von Wohneigentum ein Disagio oder Damnum fällig gestellt wird, bevor die Darlehenssumme ganz oder in marktüblichen Raten ausbezahlt wird. Es wird aber im Allgemeinen nicht beanstandet, wenn das Disagio nicht mehr als drei Monate vor Auszahlung der Valuta oder einer ins Gewicht fallenden Teilauszahlung des Darlehens geleistet wurde.

Größere Erhaltungsaufwendungen an bestimmten Gebäuden

Für größere Erhaltungsaufwendungen an bestimmten Gebäuden (vgl. RNr. 255) kann es im Hinblick auf die Steuerprogression günstiger sein, die Kosten auf Antrag gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen.

Rechtsquelle: §§ 11, 11a, 11b EStG
R 161 Abs. 2 EStR

Die früher in § 82b EStDV geregelte Möglichkeit, kostenintensive Erhaltungsaufwendungen bei Wohngebäuden allgemein auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig zu verteilen, wurde mit Wirkung ab dem 1. Januar 1999 abgeschafft.

Rechtsquelle: § 84 Abs. 4a EStDV

Abschreibungen, erhöhte Abschreibungen und Sonderabschreibungen

Systematik der Abschreibungen

Von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines der Erzielung von Einkünften dienenden Gebäudes kann der Eigentümer Abschreibungen, im steuerlichen Sprachgebrauch als Absetzungen für Abnutzung – kurz AfA – bezeichnen, vornehmen. Das bedeutet, dass

die im Zug des Erwerbsvorgangs oder der Bauphase aufgewendeten Kosten nicht sofort, sondern nur verteilt auf die mutmaßliche - bei Gebäuden in aller Regel auf 50 Jahre typisierte - Nutzungsdauer des Objekts berücksichtigt werden können. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Inanspruchnahme so genannter erhöhter Abschreibungen sowie von Sonderabschreibungen in Betracht kommen. Abschreibungen sind nur von der Bemessungsgrundlage, den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, möglich, die auf die zur Einkunftserzielung eingesetzten Gebäude oder Gebäudeteile, wie zum Beispiel auch ein häusliches Arbeitszimmer in einer sonst eigengenutzten, steuerbefreiten Wohnung (vgl. RNrn. 209 f, 335), entfallen. Von den auf den dazugehörigen Grund und Boden entfallenden Kosten oder Kostenteilen können Abschreibungen hingegen nicht vorgenommen werden (vgl. RNr. 225).

Rechtsquelle: §§ 7 ff EStG
FördG

Was gehört zu den Anschaffungskosten?

225

Anschaffungskosten sind Aufwendungen, die gemacht werden, um ein Grundstück beziehungsweise ein fertiges Gebäude zu erwerben, sozusagen von der fremden in die eigene Verfügungsmacht überzuführen, und um es gegebenenfalls in einen der bestimmungsgemäßen Nutzung entsprechenden Zustand zu versetzen.

Dazu gehören insbesondere

- der Kaufpreis,
- eventuelle Vermittlungsprovisionen,
- Grunderwerbsteuer (vgl. RNrn. 100 ff),
- Kosten der Kaufvertragsbeurkundung (vgl. RNr. 256),
- Kosten der grundbuchamtlichen Eigentumsumschreibung (vgl. RNr. 256),
- eventuelle Kosten für Sonderwünsche.

Werden im zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung eines Gebäudes kostenintensive Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, so sind diese „anschaffungsnahen“ Aufwendungen gegebenenfalls als Herstellungskosten zu behandeln (vgl. RNr. 254). Sie sind dann den Anschaffungskosten hinzuzurechnen und zusammen mit diesen abzuschreiben.

Nicht in die Bemessungsgrundlage für Abschreibungen und erhöhte Abschreibungen dürfen jedoch die Anschaffungskosten des Grund und Bodens einbezogen werden. Im Gegensatz zum Bauwerk unterliegt das Grundstück selbst keinem Wertverzehr im Sinn einer Abnutzung durch das fortschreitende Alter. Dies ist auch der Grund dafür, weshalb das Einkommensteuerrecht, in Abweichung von den bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen, Gebäude und Boden als zwei selbstständige Wirtschaftsgüter behandelt.

Wird ein bebautes Grundstück entgeltlich oder teilentgeltlich erworben, ist zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Abschreibungen und erhöhte Abschreibungen der auf den Grund und Boden entfallende Kaufpreisanteil daher auszuscheiden. Der Kaufpreis ist dazu im Verhältnis der Verkehrswerte beziehungsweise der Teilwerte aufzuteilen. Im gleichen Verhältnis sind den beiden Wirtschaftsgütern auch eventuell anfallende Anschaffungsnebenkosten anteilig zuzuordnen.

Rechtsquelle: R 43 Abs. 1 EStR

Was gehört zu den Herstellungskosten?

Herstellungskosten sind Aufwendungen, die durch Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Dienstleistungen in engem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Herstellung eines Gebäudes anfallen.

226

Darunter fallen insbesondere Aufwendungen für

- die Planung (Architekten-, Ingenieur-, Statikerhonorare),
- die Erlangung der Baugenehmigung,
- den Aushub der Baugrube und die Sicherung der Baustelle,
- die im Zusammenhang mit der Herstellung anfallenden Material- und Lohnkosten, auch soweit sie auf folgende Einbauten entfallen,
- Heizungsanlagen aller Art,
- Küchenspülen und –herde, nicht jedoch die übrige KÜcheneinrichtung (vgl. auch RNr. 257),
- sanitäre Anlagen,
- auf Estrich verlegte oder fest mit dem Untergrund verbundene Teppichböden,
- Holzdecken,
- den Hausanschluss im Zusammenhang mit der erstmaligen Anbindung an bestehende Versorgungs- und Entsorgungsnetze, zum Beispiel Strom, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser einschließlich hierzu erforderlicher grundstückinterner Anlagen,
- Einfriedungen, auch so genannte „lebende“ Umzäunungen bei Wohngebäuden,
- die Durchführung nachträglicher Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (vgl. RNr. 229), soweit die Kosten nicht zu den Erhaltungsaufwendungen (vgl. RNr. 253) gehören,
- Fahrten zur Baubetreuung.

Nicht zu den Herstellungskosten des Gebäudes gehören hingegen zum Beispiel

- der Wert der eigenen Arbeitsleistung,
- die Aufwendungen für Waschmaschinen, auch wenn sie mit Schrauben an einem Zementsockel befestigt sind,
- Aufwendungen für Gartenanlagen (vgl. RNr. 257) oder
- Beiträge zu einer für die Bauzeit des Gebäudes abgeschlossenen Bauwesen-Versicherung (vgl. RNr. 257).

Zu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens und damit nicht zur Bemessungsgrundlage für Abschreibungen rechnen dagegen erstmalig Erschließungs-, Straßenanlieger- und andere auf das

Grundstückseigentum bezogene kommunale Beiträge und sonstige Beiträge für Anlagen außerhalb des Grundstücks (vgl. auch RNr. 252).

Rechtsquelle: § 7 EStG
R 33a, 157 EStR

Abschreibungen bei teil- oder unentgeltlich erworbenen Gebäuden

Soweit Gebäude unentgeltlich erworben werden, zum Beispiel durch Schenkung oder Erbfall, bemessen sich die Abschreibungen nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Rechtsvorgängers, beispielsweise des Schenkers oder Erblassers. Eigene Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Erwerbers können der Bemessungsgrundlage jedoch hinzugerechnet werden.

227

Der Rechtsnachfolger, zum Beispiel der Beschenkte oder Erbe, kann Abschreibungen nur insoweit vornehmen, als sie vom Rechtsvorgänger noch nicht in Anspruch genommen worden sind. Er bleibt auch an die vom Rechtsvorgänger gewählte Abschreibungsmöglichkeit (vgl. RNrn. 231 ff) gebunden.

Wird ein Grundstück zwar gegen Entgelt, aber zu einem ermäßigten Kaufpreis übertragen, spricht das Steuerrecht von einer „gemischten Schenkung“. In diesen Fällen ist der Erwerbs- beziehungsweise Veräußerungsvorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Aufteilungsmaßstab bildet das Verhältnis der tatsächlichen Gegenleistung zum Verkehrswert des übertragenen Grundstücks. Für den unentgeltlichen Bestandteil gelten die vorstehenden Grundsätze entsprechend. Die tatsächliche Gegenleistung, also die Anschaffungskosten, ist gesondert abzuschreiben. Im Ergebnis sind also für das teilentgeltlich erworbene Gebäude ab dem Eigentumsübergang zwei AfA-Reihen zu bilden.

Zu weiteren Besonderheiten in Fällen der Erbauseinandersetzung und der vorweg genommenen Erbfolge wird auf die Erlassregelungen des Bundesfinanzministeriums vom 11. Januar 1993 (BStBl I S. 62) und vom 13. Januar 1993 (BStBl I S. 80) hingewiesen. Zur Behandlung der mittelbaren Grundstücksschenkung vgl. RNR. 109.

Rechtsquelle: § 7 EStG
§ 11d EStDV
R 43 Abs. 3 EStR

Wann kann erstmals abgeschrieben werden?

228

Von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten kann erstmals abgeschrieben werden,

- wenn das Objekt bezugsfertig erworben worden ist, ab dem Zeitpunkt des vereinbarungsgemäßen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten (= Anschaffung). Dies gilt auch im Fall des Erwerbs durch den früheren Mieter. Auf das Datum des Kaufvertrags beziehungsweise die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch kommt es also in der Regel nicht an;
- wenn das Objekt selbst hergestellt oder fertig gestellt worden ist, zum Beispiel nach Erwerb eines Rohbaus, ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (= Herstellung).

Eine Wohnung gilt dann als bezugsfertig, wenn die wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sind und das Objekt bewohnbar ist. Maßgebend ist, von welchem Zeitpunkt an zukünftigen Bewohnern oder Nutzern - zum Beispiel einer gedachten Mieterpartei - das Beziehen der Wohnung nach objektiven Merkmalen zumutbar ist. Dem Zeitpunkt des tatsächlichen Bezugs kommt daher ebenso wenig Bedeutung zu, wie dem der Abnahme durch die Baubehörden sowie der Begründung von Wohneigentum bei Eigentumswohnungen. Nach dem Standard der heutigen Wohngewohnheiten ist hinsichtlich der Zumutbarkeit im vorstehenden Sinn ein strengerer Maßstab anzulegen. Wird eine Wohnung bereits bezogen, obwohl

noch wesentliche Bauarbeiten - wie etwa die Herstellung von Fußböden in einzelnen Zimmern oder das Auftragen des Innenputzes - zu verrichten sind, wird das Objekt trotz seiner tatsächlichen Nutzung in aller Regel noch nicht als bezugsfertig beziehungsweise als zu Wohnzwecken genutzt einzustufen sein. Gleiches kann auch dann gelten, wenn es an erforderlichen Wohnungsabschlüssen beziehungsweise Fenstern und Türen fehlt oder zur Führung eines Haushalts erforderliche Einrichtungen, zum Beispiel Bad oder Toilette, noch nicht oder nicht vollständig errichtet sind. Andererseits steht es der Annahme der Bezugsfertigkeit nicht entgegen, wenn lediglich geringfügige Restarbeiten noch ausstehen, die üblicherweise auch im Vermietungsfall erst nach dem Einzug der Mieter erledigt werden, etwa, wenn Herd und Spüle noch aufzustellen beziehungsweise anzuschließen oder Boden- und Wandbeläge auf bereits entsprechend vorbereitete Flächen aufzubringen sind und dies mit verhältnismäßig geringfügigem Arbeits- und Zeitaufwand zu bewerkstelligen ist. Als unwesentliche Restarbeiten, die eine wohnwirtschaftliche Verwendung nicht wesentlich beeinträchtigen, werden daneben regelmäßig die Anbringung der Verputzung an Außenwänden oder in Treppenhäusern sowie die Fertigstellung von Außenanlagen und Grundstücksumzäunungen angesehen.

Ob und gegebenenfalls zu welchem Zeitpunkt ein Objekt als bezugsfertig anzusehen ist, kann nur im Einzelfall anhand der jeweiligen Gesamtumstände beurteilt werden. Auf die Höhe der noch ausstehenden Herstellungskosten kommt es dabei nicht an. Im Zweifel, insbesondere bei Fertigstellung selbstständiger Gebäude- teile (vgl. RNr. 207) zu verschiedenen Zeitpunkten, empfiehlt es sich, steuerfachkundigen Rat einzuholen.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten

229

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten – zur Abgrenzung von den Erhaltungsaufwendungen vgl. RNrn. 253 f – sind vom Jahr ihrer Entstehung an grundsätzlich der bisherigen Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen und so zu behandeln, als wären sie bereits zu Beginn dieses Jahres aufgewendet worden. Allgemein gilt: Die für das Gebäude ursprünglich gewählte Abschreibungsmöglichkeit und der insoweit maßgebende Prozentsatz sind weiter anzuwenden. Dadurch kann sich auch ein gegenüber der typisierten Nutzungsdauer bei Gebäuden von 40 beziehungsweise 50 Jahren (vgl. RNr. 224) verlängerter Abschreibungszeitraum einstellen.

Beispiel

Ein zu Beginn des Jahres 1995 mit Baukosten von insgesamt 400.000 Mark fertig gestelltes Gebäude, für das in den Jahren 1995 bis 1998 degressive Gebäudeabschreibungen (vgl. RNrn. 233 f) in Höhe von 7 Prozent beansprucht wurden, wird im Oktober 2001 erweitert. Die Kosten der Anbaumaßnahme haben 70.000 Mark betragen.

Herstellungskosten 1995	400.000 Mark
nachträgliche Herstellungskosten 2001	<u>+ 70.000 Mark</u>
neue Bemessungsgrundlage ab 2001	<u>470.000 Mark</u>

Bei einem degressiven Abschreibungssatz von nunmehr 5 Prozent (vgl. RNr. 248) können in den Jahren 2001 23.500 Mark, 2002 bis 2004 jährlich 12.016 Euro abgeschrieben werden.

Herstellungskosten für ein „anderes“ Gebäude

230

Nicht um nachträgliche Herstellungskosten, sondern um ursächliche Herstellungskosten für ein „anderes“ Wirtschaftsgut handelt es sich, wenn ein bestehendes Gebäude im Wesen geändert und so umfassend umgestaltet oder in einem solchen Ausmaß erweitert wird, dass die neuen Teile dem Gebäude das Gepräge geben, währenddessen die Altteile sowohl wert- als auch bedeutungsmäßig untergeordnet erscheinen, zum Beispiel bei

- einem mit dem Gebäude verschachtelten Anbau,
- dem Umbau eines alten Gasthofs in eine moderne Gastwirtschaft oder
- dem Umbau einer Mühle zu einem Wohngebäude.

Aus Vereinfachungsgründen kann auf Antrag immer dann von der Herstellung eines „anderen“ Gebäudes ausgegangen werden, wenn der im zeitlichen wie sachlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme angefallene Aufwand einschließlich des Werts etwaiger Eigenleistungen nach überschlägiger Berechnung den Verkehrswert des Altgebäudes übersteigt.

In diesen Fällen bemessen sich die weiteren Abschreibungen für das „andere“ Wirtschaftsgut nach der Summe des Restwerts des Altgebäudes und den durch den An- oder Umbau verursachten Baukosten.

Entsteht ein „anderes“ Gebäude, kann grundsätzlich nur die lineare Abschreibung (vgl. RNr. 232) beansprucht werden. Die degressive Abschreibung (vgl. RNrn. 233 f) kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn das Gesamtgebäude nach Abschluss der Baumaßnahmen auch in bautechnischer Hinsicht neu ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn verbrauchte Teile ersetzt werden, die für die Nutzungsdauer des Gebäudes bestimmend waren, wie etwa Fundamente, tragende Außen- und Innenwände, Geschoßdecken oder die Dachkonstruktion.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Neubau, für den die degressive Gebäudeabschreibung in Anspruch genommen werden kann, entsteht, wenn

- auf demselben Grundstück weitere getrennte, das heißt nicht bautechnisch verbundene Bauwerke erstellt werden, soweit es sich nicht nur um Baulichkeiten handelt, die, wie etwa eine Garage oder ein Geräteschuppen, dem Hauptgebäude untergeordnet sind,
- ein mit dem bestehenden Altgebäude verschachtelter Anbau erfolgt, der dem Gesamtgebäude das Gepräge gibt. Abzustellen ist insoweit auf die Größen- und Wertverhältnisse; oder
- durch Anbau, Aufstockung oder durch den Ausbau eines Dachbodens selbstständige Gebäudeteile (vgl. RNr. 207) geschaffen werden. Näheres hierzu regelt ein Verwaltungserlass vom 10. Juli 1996 (BStBl 1996 I S. 689).

Ob ein „anderes“ Gebäude entsteht oder von einer Neubaumaßnahme auszugehen ist, muss jeweils anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls geprüft und entschieden werden.

Rechtsquelle: R 43 Abs. 5, 44 Abs. 11 EStR

Welche Abschreibungsmöglichkeiten gibt es?

231

Einkommensteuerrechtlich wird im Bereich privater Immobilien zwischen folgenden Abschreibungsmöglichkeiten unterschieden:

- lineare Abschreibung (vgl. RNr. 232),
- degressive Abschreibung (vgl. RNrn. 233 f),
- erhöhte Abschreibungen (vgl. RNrn. 235 ff) und
- Sonderabschreibungen (vgl. RNrn. 244 ff).

Die degressiven und erhöhten Abschreibungen sowie die Sonderabschreibungen unterscheiden sich von der linearen Abschreibung im Wesentlichen dadurch, dass bei ihnen die Abschreibungsbeträge

in den ersten Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung höher sind. Dies führt aber naturgemäß später zu geringeren Abzügen. Eine hohe Anfangsabschreibung fördert jedoch die Bereitschaft zu Investitionen im Wohnungsbau, weil die steuerlichen Vergünstigungen wesentlich dazu beitragen, die Baufinanzierung zu erleichtern und eventuelle Liquiditätsschwierigkeiten zu überwinden. Die Frage, welche Abschreibungsmethode die vorteilhafteste ist, kann aber nicht generell beantwortet werden.

Lineare Abschreibung

Die lineare Abschreibung ist eine Absetzung für Abnutzung, die so genannte AfA, in gleich bleibenden Jahresbeträgen.

232

Sie beträgt bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 1924 fertig gestellt worden sind, jährlich 2 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1925 fertig gestellt wurden, beträgt die Abschreibung 2,5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Dies gilt auch für den Erwerber einer Altimmoblie.

Im Ergebnis entspricht die Abschreibungsregelung einer Nutzungsdauer von 50 beziehungsweise 40 Jahren. Hierbei spricht man vom Abschreibungszeitraum. Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer erkennbar weniger als 50 beziehungsweise 40 Jahre, kann anstelle des Abschreibungssatzes von 2 bis 2,5 Prozent ein höherer in Betracht kommen.

Wichtig: Wird ein Gebäude im Lauf eines Kalenderjahrs fertig gestellt oder angeschafft, so kann die lineare AfA nur zeitanteilig in Anspruch genommen werden. Gleiches gilt, wenn das Gebäude im Lauf eines Kalenderjahrs veräußert, abgerissen oder der steuerbefreiten Eigennutzung zugeführt wird.

Es wird von den Finanzämtern dabei nicht beanstandet, wenn der verkürzte Abschreibungszeitraum zugunsten des Eigentümers auf volle Kalendermonate gerundet wird (Zwölftelung des Jahresbetrags).

Rechtsquelle: § 7 Abs. 4 EStG
R 44 Abs. 2, 3 EStR

Degressive Abschreibung

233

Die degressive Abschreibung kann statt der linearen AfA vom Bauherrn eines Gebäudes oder einer Eigentumswohnung in Anspruch genommen werden. Es handelt sich um eine in fallenden Jahresbeträgen vorzunehmende Abschreibungsmethode. Der Käufer ist zur Inanspruchnahme der degressiven AfA nur berechtigt, wenn er das Objekt spätestens bis zum Ende des Jahrs der Fertigstellung angeschafft hat (zu den Begriffen „Anschaffung“ und „Herstellung“ vgl. RNr. 228). Hat der Ersteller beziehungsweise Verkäufer für das veräußerte Objekt bereits degressive beziehungsweise erhöhte Abschreibungen oder Sonderabschreibungen vorgenommen, kann der Erwerber im Anschaffungsjahr degressive Abschreibungen nicht zusätzlich erhalten. In der Frage der in den Folgejahren in Betracht kommenden Abschreibungsmöglichkeiten empfiehlt es sich, steuerfachkundigen Rat einzuholen.

Zur Errichtung eines Neubaus durch Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude vgl. RNr. 230.

Beispiel

Käufer G erwirbt vom Bauträger mit Wirkung vom 10. Januar 2001 eine Eigentumswohnung, die bereits seit dem 1. August 2000 bezugsfertig ist. G will die Wohnung vermieten.

Die degressive Abschreibung ist nicht möglich, weil die Wohnung nicht bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung, also 2000, angeschafft worden ist. G kann nur die lineare „Normal“-Abschreibung beanspruchen.

Höhe der degressiven Abschreibung

234

Degressive Abschreibungen können nur mit den gesetzlich festgelegten Prozentsätzen in Anspruch genommen werden. Höhere oder niedrigere AfA-Sätze sind nicht möglich. Ein Wechsel zwischen linearer AfA und degressiver AfA ist ebenfalls nicht zulässig, es sei denn, die Voraussetzungen für die degressive Abschreibungsmethode werden zu einem späteren Zeitpunkt erstmals oder nicht mehr erfüllt, zum Beispiel bei entsprechenden Nutzungsänderungen. Auch hier ist es ratsam, fachkundigen Rat einzuholen.

Liegen die Eingangsvoraussetzungen für die Inanspruchnahme der degressiven Abschreibungen vor, können bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Wohnzwecken dienen (vgl. RNr. 213) und die vom Bauherrn aufgrund eines

- nach dem 28. Februar 1989 und vor dem 1. Januar 1996 gestellten Bauantrags hergestellt oder in Erwerbsfällen aufgrund eines in diesem Zeitraum geschlossenen Kaufvertrags erworben wurden,
 - im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren jeweils 7 Prozent,
 - in den darauf folgenden sechs Jahren jeweils 5 Prozent,
 - in den darauf folgenden sechs Jahren jeweils 2 Prozent
 - und in den darauf folgenden 24 Jahren jeweils 1,25 Prozent,
- nach dem 31. Dezember 1995 gestellten Bauantrags hergestellt oder in Erwerbsfällen aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt geschlossenen Kaufvertrags erworben wurden,
 - im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 5 Prozent,
 - in den darauf folgenden sechs Jahren jeweils 2,5 Prozent
 - und in den darauf folgenden 36 Jahren jeweils 1,25 Prozent

der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt werden.

Bei gewerblich oder beruflich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen, zum Beispiel eine vermietete Arztpraxis oder das häusliche Arbeitszimmer des Eigentümers, kann nur die lineare Abschreibung beansprucht werden. Lag der Investitionsbeginn (Bauantrag/Kaufvertrag) vor dem 1. Januar 1996, sind weiterhin die früher geltenden Fassungen des § 7 Abs. 5 EStG zu beachten.

Die degressiven Gebäudeabschreibungen können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung stets in Höhe des vollen Jahresbetrags berücksichtigt werden. Im Fall der Veräußerung des Gebäudes wird die degressive Gebäudeabschreibung allerdings nur zeitanteilig abgezogen.

Rechtsquelle: § 7 Abs. 5 EStG
R 44 EStR

Erhöhte Abschreibungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7h EStG

235

Von den Kosten bestimmter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können anstelle der linearen Abschreibung (vgl. RNr. 232) oder der degressiven Gebäudeabschreibung (vgl. RNr. 233 f) erhöhte Abschreibungen vorgenommen werden. Diese Abschreibungsregelung kann auch an die Stelle anderer sonst möglicher Abschreibungen treten.

Voraussetzungen

236

Die Vornahme der erhöhten Abschreibungen setzt voraus, dass

- das Gebäude in einem inländischen, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich belegen ist und

- es sich bei der Baumaßnahme um eine Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme im Sinn des § 177 BauGB handelt oder
- es sich bei der Baumaßnahme um eine Maßnahme handelt, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dient, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet hat.

Im Ergebnis sind also nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen begünstigt, die nach vorheriger Abstimmung mit den Kommunen und in Erfüllung einer konkreten vertraglichen Verpflichtung in Einklang mit den jeweiligen Zielen der Sanierungssatzung durchgeführt werden. „Freiwillige“ Baumaßnahmen sind also nicht begünstigt.

Erhöhte Abschreibungen können nur für Baumaßnahmen geltend gemacht werden, die steuerlich zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten führen. Anschaffungskosten sind allerdings nur insoweit begünstigt, als die Maßnahmen nach dem rechtswirksamen Abschluss des Kaufvertrags durchgeführt wurden. Erhaltungsaufwendungen können im Jahr ihrer Zahlung in vollem Umfang als Werbungskosten abgezogen oder auf Antrag gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden (vgl. RNr. 255).

Eine begünstigte Maßnahme im Sinn des § 7h EStG liegt nicht vor, wenn ein abgebrochenes Gebäude in Einklang mit seiner städtebaulichen Bedeutung durch einen gleich konzipierten Neubau ersetzt wird.

Höhe der erhöhten Abschreibungen

237

Die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 Prozent abgeschrieben werden.

Die erhöhten Abschreibungen sind nur insoweit zulässig, als die begünstigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht durch Zuschüsse gedeckt sind.

Rechtsquelle: § 7h Abs. 1 EStG

Bescheinigungsverfahren

238

Dass begünstigte Baumaßnahmen durchgeführt wurden, hat der Steuerpflichtige dem Finanzamt durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachzuweisen. Soweit Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsfördermitteln gewährt wurden, hat die Bescheinigung auch die Höhe der Zuschüsse zu enthalten.

Die von der Gemeindebehörde zu erteilende Bescheinigung wirkt für die Einkommensteuerfestsetzung wie ein Grundlagenbescheid. Die im Bescheinigungsverfahren enthaltenen Feststellungen sind für die Einkommensbesteuerung bindend und unterliegen weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Überprüfung durch die Finanzbehörden. Einwendungen gegen diese Feststellungen können daher nur im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens, nicht jedoch durch Anfechtung des Einkommensteuerbescheids wirksam geltend gemacht werden.

Rechtsquelle: § 7h Abs. 2 EStG
R 83a EStR

Erhöhte Abschreibungen bei Baudenkmalern nach § 7i EStG

Von den Kosten bestimmter Baumaßnahmen an Baudenkmalern können abweichend von der linearen AfA (RNr. 232) und der degressiven Gebäudeabschreibung (RNrn. 233 f) ebenfalls erhöhte Abschreibungen vorgenommen werden. Wie bei den erhöhten Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen – beide Abschreibungsregelungen sind ähnlich ausgestaltet – kann diese Vergünstigung auch anstelle anderer Abschreibungsmöglichkeiten beansprucht werden.

239

Voraussetzungen

Voraussetzung für die Anwendung der erhöhten Absetzungen ist, dass

240

- das Gebäude oder der Gebäudeteil, an dem die Baumaßnahmen durchgeführt werden, nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist und
- die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Baudenkmals oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Eine sinnvolle Nutzung ist anzunehmen, wenn das Gebäude in einer Weise genutzt wird, die die Erhaltung der schützenswerten Substanz auf Dauer gewährleistet.

Ensembleschutz

Bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, das als Einzelobjekt kein Baudenkmal ist, können erhöhte Absetzungen vorgenommen werden, wenn

- es Teil einer nach Landesrecht als Einheit geschützten Gesamtanlage oder Gebäudegruppe, einem Ensemble, ist und

- soweit die Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbilds des Ensembles erforderlich sind.

241

Die Maßnahmen sind nur dann steuerlich begünstigt, wenn sie im Sinn der Denkmalpflege und im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden. Es ist deshalb rechtzeitig, also vor Beginn der Bauarbeiten, mit dem Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen und zu klären, ob die Maßnahmen dem „Erhalt“ oder der „sinnvollen Nutzung“ des Denkmals dienen. Die Baugenehmigung ersetzt die Abstimmung zwischen Bauherrn und Landesamt für Denkmalpflege nicht.

Zur Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen vgl. RNr. 255.

Rechtsquelle: §§ 7i Abs. 1, 11b EStG
R 83b EStR

Höhe der erhöhten Abschreibungen

242

Die Kosten der Baumaßnahmen können im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 Prozent abgeschrieben werden.

Die erhöhten Absetzungen sind allerdings nur insoweit zulässig, als die begünstigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt wurden.

Fällt die Eigenschaft als Baudenkmal innerhalb des Begünstigungszeitraums weg, können die erhöhten Absetzungen nicht weiter in Anspruch genommen werden.

Bescheinigungsverfahren

Das Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen, zum Beispiel Erforderlichkeit, vorherige Abstimmung oder Höhe der begünstigten Aufwendungen, ist dem Finanzamt durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle nachzuweisen. Im Freistaat Bayern ist hierfür das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, zuständig. Soweit dem Eigentümer von einer der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörde Zuschüsse gewährt wurden, hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten.

243

Die erteilte Bescheinigung wirkt für die Einkommensteuerfestsetzung wie ein Grundlagenbescheid. Die im Bescheinigungsverfahren zu treffenden Feststellungen sind für die Einkommensbesteuerung bindend und unterliegen weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Überprüfung durch die Finanzbehörden. Einwendungen gegen diese Feststellungen können daher nur im Rahmen des Bescheinigungsverfahrens, nicht jedoch durch Anfechtung des Einkommensteuerbescheids wirksam geltend gemacht werden.

Rechtsquelle: § 7i Abs. 2 EStG
R 83b EStR

Sonderabschreibungen bei Baumaßnahmen im Beitrittsgebiet nach § 4 FördG

Von 1991 bis 1998 bestand die Möglichkeit, von den Kosten – auch privater – Investitionen im Beitrittsgebiet unter bestimmten weiteren Voraussetzungen Sonderabschreibungen in Anspruch zu nehmen. Die Förderung, die insbesondere die Bautätigkeit in den neuen Ländern, aber auch die Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands an den westlichen Standard ankurbeln sollte, wurde mit Wirkung ab 1999 durch eine progressionsunabhängige Investitionszulage (vgl. RNrn. 298 ff) ersetzt.

244

Die Besonderheit besteht dabei in der auf den 1. Januar 1999 gelegten „Schnittstelle“, die sich an den jeweils entstandenen Herstellungs- und Teilherstellungskosten, beziehungsweise in Erwerbsfällen an den abgeflossenen Kaufpreisanzahlungen orientiert. Dadurch kommt es, dass viele Investitionen sowohl teilweise noch über das Fördergebietsgesetz als auch schon durch das Investitionszulagengesetz 1999 begünstigt werden. Mehr hierzu finden Sie unter RNrn. 298 ff, wo die „neue“ Zulagenförderung dargestellt wird.

Begünstigte Maßnahmen

245

Begünstigte Maßnahmen im Sinn des Fördergebietsgesetzes waren

- die Herstellung von neuen oder „anderen“ Gebäuden im Fördergebiet,
- die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und anderer nachträglicher Herstellungsarbeiten an Gebäuden im Fördergebiet. Hierzu gehören auch die so genannten anschaffungsnahen Aufwendungen (vgl. RNr. 254);
- der Erwerb von Gebäuden im Fördergebiet, wenn das Objekt bis zum Ende des Jahres seiner Fertigstellung angeschafft wurde und der Veräußerer hierfür weder die degressive Abschreibung (RNrn. 233 f) noch erhöhte Abschreibungen noch Sonderabschreibungen beansprucht hat und
- der Erwerb eines Gebäudes im Fördergebiet, soweit im Kaufpreis die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen und andere nachträgliche Herstellungsarbeiten enthalten sind, die nach dem Abschluss des Kaufvertrags durchgeführt worden sind. Die mit erworbene Altbausubstanz wird von der Begünstigung also nicht erfasst.

Fördergebiet

Das Fördergebiet im Sinn des Gesetzes umfasst das gesamte Beitrittsgebiet, also die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Zum Fördergebiet rechnet grundsätzlich auch ganz Berlin (ehemaliges Ost- und West-Berlin).

246

Einige der im FördG geregelten Steuervergünstigungen gelten im Gebiet des ehemaligen Berlin-West allerdings nur eingeschränkt.

Rechtsquelle: §§ 1, 8 FördG

Höhe der Sonderabschreibungen

Die Sonderabschreibungen nach dem FördG betragen bis zu 50 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Maßnahmen. Sie können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes beziehungsweise der Beendigung der nachträglichen Herstellungsarbeiten und in den folgenden vier Jahren zusätzlich zur linearen Abschreibung vorgenommen werden.

247

In Vorgriff darauf können Sonderabschreibungen – nicht allerdings die linearen Abschreibungen – auch bereits auf Teilerstellungskosten oder Anzahlungen auf Anschaffungskosten beansprucht werden. Der insgesamt zulässige Förderhöchstbetrag darf dadurch freilich nicht überschritten werden. Zum Begriff der Teilerstellungskosten und der Anzahlungen auf Anschaffungskosten vgl. RNR. 299.

Die Höhe der jeweils in Betracht kommenden, ab 1996 schrittweise reduzierten Sonderabschreibungen können Sie der nachfolgenden Übersicht entnehmen:

Anschaffung oder Fertigstellung	Sonderabschreibungen bis zu
nach dem 31. Dezember 1990, aber noch vor dem 1. Januar 1997	50 Prozent
nach dem 31. Dezember 1996	
• für vor 1997 entstandene Teilherstellungskosten beziehungsweise geleistete Anzahlungen	50 Prozent
• für nach 1996 und noch vor 1999 entstandene Teilherstellungskosten beziehungsweise geleistete Anzahlungen	
- bei der Modernisierung vorhandener Gebäude	40 Prozent
- bei Neubauten, soweit diese mindestens fünf Jahre Wohnzwecken dienen	25 Prozent
- ansonsten	20 Prozent

Berlin-Regelung

248

Bei nach dem 31. Dezember 1994 abgeschlossenen Investitionen im Gebiet des ehemaligen Berlin-West kommen Sonderabschreibungen ganz allgemein nur in Betracht, wenn die Immobilie mindestens fünf Jahre Wohnzwecken dient.

Verteilung

249

In der Wahl des Verteilungszeitraums ist der Eigentümer keinen Vorgaben unterworfen. Die insgesamt zulässigen Sonderabschreibungen können also innerhalb von fünf Jahren gleichmäßig oder in unterschiedlichen Teilbeträgen geltend gemacht werden. Es ist aber auch möglich, die Vergünstigung in vollem Umfang schon im Erstjahr einzustellen.

Nach Ablauf des fünfjährigen Begünstigungszeitraums bildet der Restwert die Bemessungsgrundlage für die weiteren linear vorzunehmenden Abschreibungen.

Wichtig: Der linearen Abschreibung des Restwerts wird dabei nicht weiterhin die typisierte Nutzungsdauer von 50 Jahren mit einem Abschreibungssatz von 2 Prozent, beziehungsweise 40 Jahren mit einem Abschreibungssatz von 2,5 Prozent, sondern ein um den Begünstigungszeitraum gekürzter Zeitrahmen zugrunde gelegt.

Beispiel

Für eine zum 1. Juli 1996 neu angeschaffte Eigentumswohnung in Erfurt mit einem Gebäudewertanteil der Anschaffungskosten von 180.000 Mark nimmt der Erwerber die insgesamt zulässigen Sonderabschreibungen in den Jahren 1996 bis 1999 in Anspruch. Diese Sonderabschreibungen betragen insgesamt 90.000 Mark und errechnen sich aus 50 Prozent von 180.000 Mark.

Zum 31. Dezember 2000, also zum Ablauf des Begünstigungszeitraums, ist der Restwert zu ermitteln.

Abschreibungsvolumen	180.000 Mark
Sonderabschreibungen 1996 bis 1999	- 90.000 Mark
lineare Abschreibung 1996 für sechs Monate, 6/12 von 2 Prozent aus 180.000 Mark	- 1.800 Mark
lineare Abschreibung 1997 bis 2000, 4 x 2 Prozent	- <u>14.400 Mark</u>
Restwert	<u>73.800 Mark</u>

Dieser Restwert ist ab 2001 auf 45 Jahre abzuschreiben. Daraus errechnet sich eine jährliche Restwert-AfA von 1.640 Mark (ab 2002: 839 Euro).

Ausnahme

250

Bei begünstigten Modernisierungsmaßnahmen und anderen nachträglichen Herstellungsarbeiten ist der nach Vornahme der insgesamt zulässigen Sonderabschreibungen, spätestens nach fünf Jahren, vorhandene Restwert gleichmäßig bis zum Ende des neunten Jahres nach Beendigung der Maßnahme abzuschreiben. Es erfolgt daher in jedem Fall eine volle Absetzung der Baukosten innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren.

Auch diese im Sonderabschreibungsbereich geregelte Zusatzbegünstigung ist nur dem Teil einer Gesamtinvestition vorbehalten, der nach den zeitlichen Anwendungsbestimmungen tatsächlich noch den Sonderabschreibungen zugänglich ist.

Beispiel

Der Eigentümer eines im Juni 1998 erworbenen, sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhauses in Dresden, das 1930 gebaut worden ist, lässt umfangreiche Renovierungsmaßnahmen vornehmen, die zu nachträglichen Herstellungskosten führen. Ein „anderes“ Wirtschaftsgut entsteht dadurch nicht. Im Jahr 1998 fallen 225.000 Mark, 1999 175.000 Mark Sanierungskosten an.

Die nachträglichen Herstellungskosten von insgesamt 400.000 Mark fließen ab 1999, dem Jahr des Abschlusses der Maßnahme, zunächst in die für das Gebäude ansonsten möglichen linearen Abschreibungen ein. Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz kommen aber nur für den noch 1998 entstandenen Teilbetrag von 225.000 Mark in Betracht. Nimmt der Eigentümer die hierauf insgesamt zulässigen Sonderabschreibungen von 90.000 Mark (40 Prozent von 225.000 Mark) bereits in den Jahren 1998 und 1999 in Anspruch, ist der nach Abzug aller hierauf vorgenommenen Abschreibungen zunächst verbleibende Restwert zu ermitteln.

Abschreibungsvolumen	225.000 Mark
Sonderabschreibungen 1998 und 1999	- 90.000 Mark
lineare Abschreibung 1999 von 2 Prozent	- <u>4.500 Mark</u>
Restwert	<u>130.500 Mark</u>

Der Restwert ist gleichmäßig mit jeweils 14.500 Mark (ab 2002: 7.414 Euro) auf die Jahre 2000 bis 2008 zu verteilen. Ab 2000 kann daher der Teilbetrag von 225.000 Mark nicht mehr zusätzlich zusammen mit dem Altgebäude linear abgeschrieben werden.

Hinsichtlich des 1999 entstandenen Teilbetrags kann gegebenenfalls eine Investitionszulage gewährt werden. Die lineare Abschreibung hierauf wird dadurch nicht beeinflusst.

Rechtsquelle: §§ 3, 4, 8 FördG
§ 7a EStG
R 45 Abs. 9 EStR

Erhaltungsaufwand

Kosten für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden führen in der Regel zu sofort (vgl. RNr. 223) und in voller Höhe absetzbarem Erhaltungsaufwand. Selbstverständlich setzt ein Abzug bei den Werbungskosten voraus, dass das Gebäude oder ein selbstständiger Gebäudeteil (vgl. RNr. 207) auch zur Erzielung von steuerpflichtigen Einkünften eingesetzt wird (vgl. RNr. 201).

251

Der Abzug von Erhaltungsaufwendungen ist daher ausgeschlossen, wenn die Maßnahmen nach Aufgabe der Vermietungstätigkeit – zum Beispiel aus Anlass einer bevorstehenden Veräußerung oder einer sich an die Vermietung anschließenden Selbstnutzung – durchgeführt werden.

Rechtsquelle: § 9 Abs. 1 EStG
R 157 EStR

Wann ist Erhaltungsaufwand gegeben?

252

Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung eines Gebäudes sind durch die gewöhnliche Nutzung des Grundstücks veranlasst. Sie rechnen daher zu den Erhaltungsaufwendungen, soweit sie der zeitgemäßen Substanzerhaltung dienen. Auch die Erneuerung von bereits in den Herstellungskosten des Gebäudes enthaltenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen führt regelmäßig zu Erhaltungsaufwand. Auf den Zustand oder die Brauchbarkeit der ersetzten Bestandteile kommt es für diese Einordnung grundsätzlich nicht an.

Zu den Erhaltungsaufwendungen gehören beispielsweise

- Austausch der Fenster, zum Beispiel Holz- gegen Aluminiumrahmen, Einfach- gegen Doppelglas,
- Umstellung einer Gebäudeheizung: Ersatz von Kohle-Einzelöfen durch Elektro-Speicheröfen, Umstellung einer Zentralheizung von Öl auf Koksfeuerung oder Gasfeuerung, Einbau einer Zentralheizung anstelle einer Einzelofen-Heizung, Ergänzung vorhandener Heizanlagen, Einbau messtechnischer Anlagen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten,
- Umdeckung des Dachs,
- Neuanstrich der Fassade, des Treppenhauses, der Wohnungen, Fenster und Türen,
- Anschluss an das Kabelnetz, zum Beispiel der nachträgliche Einbau einer Breitbandkabelanlage.

Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Bau oder der Erweiterung zeitgemäßer Entsorgungs- und Versorgungseinrichtungen können ebenfalls zu Erhaltungsaufwand führen. Dazu gehören zum Beispiel auch Beiträge für die Zweit- oder Zusatzerschließung beziehungsweise Ergänzungsbeiträge, etwa für die Modernisierung oder Ersetzung von Abwasserbeseitigungsanlagen. Gleiches gilt für Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für öffentliche Anlagen und Einrichtungen, zum Beispiel Straßen, Wege und Plätze.

Voraussetzung für den Anfall von Erhaltungsaufwand ist jedoch, dass durch die Bau- oder Erweiterungsmaßnahmen eine bereits bestehende Nutzungsmöglichkeit lediglich technisch verbessert wird und das Grundstück in seiner Substanz oder seinem Wesen nicht verändert und auch im Wert nicht erhöht wird (vgl. RNr. 253). Gleiches gilt für die Kosten des erstmaligen Anschlusses an allgemeine Entsorgungs- oder Versorgungsanlagen, wenn die Entsorgung oder Versorgung zuvor über grundstückseigene Einrichtungen, zum Beispiel eine Sickergrube, erfolgte.

Rechtsquelle: R 33a, 157 Abs. 1 EStR

Abgrenzung von den Herstellungskosten

Bauaufwendungen für ein bestehendes Gebäude führen regelmäßig nur dann zu Herstellungskosten (vgl. RNr. 226 und 230), wenn „etwas Neues, bisher nicht Vorhandenes“ in das Gebäude eingefügt oder mit demselben verbunden wird.

253

Dies ist zum Beispiel der Fall bei Aufwendungen für

- den nachträglichen, erstmaligen Einbau einer Fahrstuhlanlage,
- den nachträglichen, erstmaligen Einbau von Rollläden oder
- die Aufteilung von Großwohnungen in Kleinwohnungen.

Herstellungsaufwand liegt aber auch dann vor, wenn ein Gebäude erweitert wird, wie etwa

- durch Aufstockung oder die Errichtung eines Anbaus,
- durch eine Vergrößerung der nutzbaren Fläche im Sinn der baurechtlichen Bestimmungen, zum Beispiel über einen Dachgeschoßausbau, den erstmaligen Einbau von Dachgauben oder den Anbau eines bislang nicht vorhandenen Balkons, und
- durch Vermehrung der Gebäudesubstanz, auch wenn zugleich die nutzbare Fläche nicht vergrößert wird,

oder über den bisherigen Zustand hinaus wesentlich verbessert wird.

Fallen im Rahmen einer umfassenden Instandsetzung oder Modernisierung sowohl Erhaltungsaufwendungen als auch über eine zeitgemäße Substanzerhaltung hinausgehende Aufwendungen an, hat grundsätzlich eine Aufteilung in die jeweiligen Kostenarten zu erfolgen. Dies gilt auch dann, wenn diese Aufwendungen einheitlich in Rechnung gestellt werden. Eine einheitliche Behandlung als Herstellungskosten ist aber ausnahmsweise dann angezeigt, wenn die Bauarbeiten in einem engen räumlichen, zeitlichen wie sachlichen Zusammenhang stehen. Von einem sachlichen Zusammenhang geht die Finanzverwaltung aus, wenn die einzelnen Maßnahmen bautechnisch ineinander greifen, insbesondere wenn die zu Erhaltungsaufwand führenden Maßnahmen

- Vorbedingung für Herstellungsarbeiten sind oder
- durch vorausgegangene Herstellungsarbeiten veranlasst wurden.

Weitere Einzelheiten hierzu regelt ein Verwaltungserlass vom 16. Dezember 1996 (BStBl I S. 1442). Gegebenenfalls kann durch Baumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude ein „anderes“ Gebäude oder sogar ein Neubau entstehen (vgl. RNr. 230). Welcher Kostenart die Bauaufwendungen zugehören, ist nach den Verhältnissen des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden.

Rechtsquelle: R 33a, 157 EStR

Ohne Nachprüfung der Maßnahme erkennt das Finanzamt Aufwendungen auf Antrag als Erhaltungsaufwand an, wenn die Aufwendungen für eine einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 Mark, ab 2002 2.100 Euro (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer), betragen.

Aufwendungen, die der endgültigen Fertigstellung eines neu errichteten Gebäudes dienen, werden von dieser Vereinfachungsregelung allerdings nicht erfasst.

Rechtsquelle: R 157 Abs. 3 EStR

Sonderfall „anschaffungsnahe“ Aufwendungen

Umfangreiche Instandsetzungsarbeiten, die der Käufer einer Immobilie im zeitlichen Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung durchführen lässt und durch die eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung des Gebäudes bewirkt wird, führen in der Regel nicht zu sofort und in voller Höhe abziehbaren Erhaltungsaufwendungen. Die Kosten zurückgestellter und regelmäßig bereits bei den Kaufpreisverhandlungen wertmindernd berücksichtigter Renovierungen sind als anschaffungsnahe Aufwendungen den Anschaffungskosten des Gebäudes zuzurechnen und nur im Weg der Abschreibungen (vgl. RNrn. 224 ff) abzugsfähig, sofern sie nicht ohnehin den Herstellungskosten des Gebäudes (vgl. RNrn. 229 ff) zugehören.

254

Ob anschaffungsnahe Aufwendungen vorliegen, wird von den Finanzämtern im Allgemeinen nur dann geprüft, wenn die Instandsetzungsaufwendungen (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) in den ersten drei Jahren nach dem Erwerb insgesamt 15 Prozent des Gebäudewertanteils in den Anschaffungskosten übersteigen.

Rechtsquelle: R 157 Abs. 4 EStR

Verteilung größeren Erhaltungsaufwands

Bei kostenintensiveren Erhaltungsaufwendungen kann es für den Eigentümer im Hinblick auf die Steuerprogression vorteilhafter sein, die Kosten anstelle des Sofortabzugs freiwillig auf mehrere Jahre zu

255

verteilen. Auf Antrag kann in den nachfolgend genannten Fällen eine gleichmäßige Verteilung auf zwei bis fünf Jahre erfolgen.

Die Sonderbehandlung gilt

- für Erhaltungsaufwendungen an Gebäuden, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet liegen, wenn es sich um Maßnahmen im Sinn des § 7h EStG handelt (§ 11a EStG) - vgl. RNrn. 235 ff, und
- für Erhaltungsaufwendungen an Baudenkmälern, wenn es sich um Maßnahmen im Sinn des § 7i EStG handelt (§ 11b EStG) - vgl. RNrn. 239 f.

Die früher ganz allgemein bestehende Verteilungsmöglichkeit bei kostenintensiveren Maßnahmen an überwiegend Wohnzwecken dienenden Gebäuden wurde mit Wirkung ab 1999 abgeschafft. Sie galt letztmals bei Erhaltungsaufwendungen, die vor dem 1. Januar 1999 entstanden waren. Zum Zeitpunkt des Entstehens von Erhaltungsaufwendungen vgl. auch RNr. 276.

Die Verteilung kann grundsätzlich nur im Veranlagungsverfahren für das Jahr beantragt werden, in dem Erhaltungsaufwand geleistet wurde. Sie ist nur in gleichen Jahresbeträgen zulässig. Der auf ein Jahr des Verteilungszeitraums entfallende Anteil darf nicht in einem anderen Jahr nachgeholt werden.

Wird das Gebäude während des gewählten Verteilungszeitraums nicht mehr zur Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte eingesetzt, zum Beispiel bei Verkauf oder nach einem Nutzungswechsel, so kann die Verteilung nicht weiter beansprucht werden. Der noch nicht abgezogene Aufwand, der auch sofort und in vollem Umfang hätte abgezogen werden können, geht dadurch aber nicht verloren.

Grundsätzlich gilt: Der restliche Verteilungsbetrag ist in einer Summe in dem Jahr als Werbungskosten abzuziehen, in dem das Gebäude letztmals der Einkunftserzielung im Sinn des Einkommensteuergesetzes gedient hat. Wird das Eigentum hingegen un-

entgeltlich übertragen, so kann der Rechtsnachfolger die weitere Verteilung auf den noch von seinem Rechtsvorgänger gewählten Verteilungszeitraum geltend machen.

Rechtsquelle: §§ 11a, 11b EStG
§§ 82b, 84 Abs. 4a EStDV
R 157 Abs. 2 EStR

Schuldzinsen und Geldbeschaffungskosten

Zu den sofort und in voller Höhe abzugsfähigen Werbungskosten zählen regelmäßig auch mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Finanzierungskosten.

256

Dazu gehören zum Beispiel

- laufende Schuldzinsen,
- Auszahlungsverluste, wie zum Beispiel Disagio oder Damnum,
- Schätzungsgebühren,
- Kreditvermittlungsgebühren,
- Bereitstellungs zinsen,
- Notar- und Grundbuchamtsgebühren für Grundschul- oder Hypothekenbestellung und
- Erbbauzinsen.

Diese Kosten sind grundsätzlich in dem Jahr abzusetzen, in dem sie tatsächlich gezahlt werden (vgl. auch RNr. 223).

Der in den Ratenzahlungen enthaltene Tilgungsanteil kann nicht abgezogen werden. Im Umfang der Darlehenssumme liegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor, die über die Abschreibungen berücksichtigt werden. Zur Behandlung vorausbezahlter Finanzierungskosten wird auf RNr. 223 hingewiesen.

Rechtsquelle: § 9 EStG

Sonstige Werbungskosten

257

Neben den vorgenannten Abzugsmöglichkeiten können auch noch andere Aufwendungen als Werbungskosten geltend gemacht werden, zum Beispiel

- Steuern vom Grundbesitz, zum Beispiel Grundsteuer, nicht jedoch die Grunderwerbsteuer (vgl. RNR. 225),
- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge, zum Beispiel Bauherrenhaftpflicht-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-, Gebäudebrandversicherung, nicht aber Lebens- und Hausratversicherungen,
- Beiträge zu Haus- und Grundbesitzervereinen,
- gelegentliche Fahrten zu vermieteten Grundstücken, die so genannten Betreuungsfahrten,
- laufende Betriebskosten, zum Beispiel für Abwasser, Müllabfuhr, Hausmeister oder Verwaltung); zur Behandlung der Beiträge zur so genannten Instandhaltungsrücklage vgl. RNR. 223,
- Abschreibungen auf Einrichtungsgegenstände, soweit diese mit der Wohnung vermietet worden sind; diese können je nach Nutzungsdauer in aller Regel auf zehn Jahre abgeschrieben werden,
- Vorauszahlungen für ein Bauvorhaben, für das wegen des Konkurses des Bauunternehmers keine Herstellungsleistungen erbracht wurden, sowie
- Abschreibungen auf Gartenanlagen, die Mieter benutzen oder mitbenutzen dürfen, gegebenenfalls nach Kürzung um den auf den selbst nutzenden Eigentümer entfallenden Anteil; hierbei wird im Allgemeinen ebenfalls von einem Abschreibungszeitraum von zehn Jahren ausgegangen.

3. Einkommensteuerliche Förderung selbst genutzten Wohneigentums

Der Nutzungswert selbst genutzter oder insgesamt unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassener Wohnungen, das heißt die im Fall einer gedachten Vermietung erzielbare Miete, unterliegt grundsätzlich bereits seit 1987 nicht mehr der Einkommensbesteuerung. Niemand wird also allein deshalb mit Einkommensteuer belastet, weil er sich oder anderen entsprechende Mietaufwendungen erspart. Auch die Möglichkeit, auf der Grundlage des noch 1986 geltenden Rechts, die frühere Nutzungswertbesteuerung weiter fortzuführen, ist mit Wirkung ab 1999 entfallen. Damit stellt das selbst genutzte Wohneigentum ein „Konsumgut“ dar, das nicht der Einkunftserzielung dient.

258

Demzufolge sind darauf entfallende Aufwendungen, einschließlich gegebenenfalls anteiliger Abschreibungen, begrifflich auch nicht mehr als Werbungskosten innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung abziehbar.

Bereits mit der grundsätzlichen Abschaffung der Nutzungswertbesteuerung ab 1987 bedurfte es daher auch einer systematischen Reform der staatlichen Unterstützung bei der Schaffung „eigener vier Wände“: Dem Charakter selbst genutzten Wohneigentums als Konsumgut entsprechend, wurde die steuerliche Wohneigentumsförderung seinerzeit zunächst auf Abzugsmöglichkeiten im Bereich der Sonderausgaben und das als Steuerermäßigung ausgestaltete, so genannte Baukindergeld umgestellt. In einem weiteren Schritt erfolgte eine weitestgehende Loslösung von der Einkommensbesteuerung:

Mit Wirkung ab dem Jahr 1996 ist bei der Schaffung von Wohneigentum an die Stelle der bislang im Einkommensteuergesetz geregelten und damit auch von der individuellen Steuerbelastung abhängigen Entlastungskomponente eine progressionsunabhängige Zulagenförderung über das Eigenheimzulagengesetz getreten. Die in Betracht kommenden Subventionen werden außerhalb des Ein-

kommensteuerrechts, also auch in einem besonderen Verfahren, unmittelbar durch das Finanzamt ausbezahlt. Der Vorteil für den Bauherrn oder Erwerber 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, während eine rein steuerliche Förderung daher ganz oder zum Teil verloren ginge.

In bestimmten Fällen besteht daneben die Möglichkeit, gewisse vor dem erstmaligen Bezug einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten oder unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassenen Wohnung entstandene oder unterstellte Aufwendungen als Sonderausgaben abzuziehen. Dieser insbesondere beim Erwerb „gebrauchten“ Wohneigentums interessante, so genannte Vorkostenabzug wird letztmals bei Objekten gewährt, deren Herstellung oder Erwerb auf einer noch 1999 gefassten Investitionsentscheidung beruht (vgl. RNrn. 273 ff).

Nach wie vor bestehen für den Selbstnutzer aber weitere, ebenfalls noch im Einkommensteuergesetz geregelte Abzugsmöglichkeiten bei der Durchführung bestimmter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie an Baudenkmälern.

Auch für die Herstellungs- und Erhaltungsarbeiten an eigengenutzten Wohnungen im Beitrittsgebiet sieht das Einkommensteuerbeziehungsweise seit 1999 das Investitionszulagenrecht unter bestimmten Voraussetzungen zusätzliche Unterstützungen vor.

Rechtsquelle: §§ 10e, 10f, 10i, 34f EStG
§ 52 Abs. 21 EStG 1986
EigZulG
§ 7 FördG
§ 4 InvZulG 1999

3.1 Die Grundförderung nach § 10e Abs. 1 bis 5a EStG

Im Rahmen der von 1987 bis 1995 geltenden Wohneigentumsförderung wurde der Erwerb oder die Herstellung selbst genutzter Objekte noch über die Gewährung steuerlicher Begünstigungen unterstützt. Steuersystematisch erfolgt die Förderung insoweit über Abzugsbeträge, das heißt über einen entsprechenden Sonderausgabenabzug. Wohneigentümer mit haushaltszugehörigen Kindern erhalten daneben eine an die Grundförderung gekoppelte Steuerermäßigung, das so genannte Baukindergeld (vgl. RNR. 288).

259

Unterliegt ein Objekt noch der Wohneigentumsförderung nach „altem“ Recht (vgl. RNR. 262), so werden die darauf beruhenden Steuerbegünstigungen und -ermäßigungen auch in Kalenderjahren nach 1995 weiter gewährt. Ein Umstieg auf die Zulagenbegünstigung nach dem Eigenheimzulagengesetz (RNrn. 310 ff) ist also nicht möglich. Dies gilt nach den eindeutigen und gesetzlich im Einzelnen geregelten Anwendungsbestimmungen auch dann, wenn die steuerlichen Entlastungsmomente ganz oder teilweise ins Leere gehen sollten.

Anspruchsberechtigter Personenkreis

Die Grundförderung steht grundsätzlich nur demjenigen zu, der in seiner Eigenschaft als bürgerlich-rechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer die Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung getragen hat. Außerdem darf in der Person des Eigentümers beziehungsweise bei einer Ehegattengemeinschaft noch kein Objektverbrauch eingetreten sein (vgl. RNrn. 317 ff).

260

Einkunftsgrenzen

261

Seit 1992 ist die Inanspruchnahme der Grundförderung zusätzlich an Einkunftsgrenzen gekoppelt. Als Obergrenze gilt bei Alleinstehenden ein Betrag von 120.000 Mark (ab 2002: 61.355 Euro). Bei nicht dauernd getrennt lebenden und zusammen zur Einkommensteuer zu veranlagenden Ehegatten erhöht sich diese Grenze auf 240.000 Mark (ab 2002: 122.710 Euro). Abzustellen ist dabei auf den im Steuerbescheid für das jeweilige Abzugsjahr gesondert ausgewiesenen Gesamtbetrag der Einkünfte. Die Grundförderung kann also nur für die Jahre des Abzugszeitraums beansprucht werden, in denen die Einkommenshöchstgrenzen nicht überschritten werden.

Mit dem Überschreiten der Einkommensgrenze entfällt für das jeweilige Jahr auch die Inanspruchnahme des so genannten Baukindergelds (vgl. RNR. 288). Auch eine Nachholung von Abzugsbeträgen (vgl. RNRn. 268 ff) ist nur für Jahre möglich, in denen die Einkommensgrenzen nicht erreicht werden.

Begünstigte Objekte

262

Die Grundförderung kommt – in zeitlicher Abgrenzung zum Anwendungsbereich des Eigenheimzulagengesetzes – bei Objekten zum Tragen,

- die in Erwerbsfällen aufgrund eines vor dem 1. Januar 1996 abgeschlossenen Kaufvertrags angeschafft wurden oder
- mit deren Herstellung durch den Anspruchsberechtigten vor dem 1. Januar 1996 begonnen wurde.

Als Beginn der Herstellung gilt dabei der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird beziehungsweise im baugenehmigungsfreien Verfahren erforderliche Bauunterlagen eingereicht werden. Der tatsächliche Baubeginn (vgl. hierzu auch RNR. 273) ist also nur in Ausnahmefällen von Bedeutung.

Eine Wahlmöglichkeit zwischen der Wohneigentumsförderung nach altem Recht und der Eigenheimzulage (vgl. RNrn. 310 ff) besteht, wenn der Kaufvertragsabschluss beziehungsweise der Herstellungsbeginn im vorstehenden Sinn nach dem 26. Oktober 1995 und vor dem 1. Januar 1996 liegt.

Was die an ein begünstigtes Objekt im Übrigen zu stellenden Anforderungen anbelangt, gelten im Wesentlichen dieselben Eingangsvoraussetzungen wie im Anwendungsbereich der Eigenheimzulage (vgl. RNrn. 323 ff). Die Wohnung muss also insbesondere im jeweiligen Jahr des Abzugszeitraums, wenn auch nur für kurze Zeit, vom Eigentümer auch tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein.

Ausnahme: Eine Selbstnutzung im Sinn der Förderkriterien des § 10e EStG liegt grundsätzlich nicht vor, wenn eine Wohnung in ihrer Gesamtheit einem anderen, zum Beispiel auch einem Angehörigen, unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen wird. Lediglich Nutzungsüberlassungen an Kinder des Anspruchsberechtigten sind der Eigennutzung gleichgestellt, solange für das Kind, zum Beispiel für die Zeit einer Schul- oder Berufsausbildung, Kindergeld gezahlt oder ein Kinderfreibetrag gewährt werden kann. Näheres zu Kindergeld und Kinderfreibetrag finden Sie in der Broschüre „Steuertipps für Familien“, die ebenfalls vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen bezogen werden kann.

263

Im Übrigen gilt eine durch den Eigentümer bezogene Wohnung aber dann als insgesamt zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn lediglich Teile an andere unentgeltlich zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden. Andere Arten der Mitbenutzung des ansonsten zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts, zum Beispiel in Fällen der Untervermietung oder bei beruflicher Nutzung, sind ebenfalls unschädlich. Hier hat aber stets eine anteilige Kürzung der Bemessungsgrundlage zu erfolgen (vgl. RNr. 265).

Ausbauten und Erweiterungen

264

Als begünstigtes Objekt im Sinn der Grundförderung gilt auch der Ausbau oder die Erweiterung einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung. Als Ausbau oder Erweiterung in diesem Sinn kann hier auch die nachträgliche Erstellung von Garagen, nicht jedoch von so genannten „Carports“, angesehen werden. Im Übrigen gelten die in RNr. 330 dargestellten Fördergrundsätze.

Rechtsquelle: § 10e EStG

Anwendungserlass vom 31. Dezember 1994 (BStBl I S. 887)

Bemessungsgrundlage

265

Zur Bemessungsgrundlage der Grundförderung gehören die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung zuzüglich der Hälfte der Anschaffungskosten des dazugehörigen Grund und Bodens. Handelt es sich bei dem begünstigten Objekt um einen Ausbau oder eine Erweiterung, sind ausschließlich die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehenden Aufwendungen einzubeziehen.

Eine Minderung der Bemessungsgrundlage hat zu erfolgen, soweit Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung zu anderen als eigenen Wohnzwecken, insbesondere also zur Erzielung von Einkünften genutzt werden (vgl. RNrn. 207 ff). Maßgebend ist auch insoweit das jeweilige Verhältnis der Nutzflächen, bei einem häuslichen Arbeitszimmer das Verhältnis der Wohnfläche zur Grundfläche des Arbeitszimmers. Erreicht die Bemessungsgrundlage die Höchstabzugsgrenzen (vgl. RNr. 267), führt dies allerdings nicht zwingend auch zu einer Kürzung des Abzugsbetrags.

Da jeweils die günstigsten Verhältnisse im jeweiligen Jahr des Abzugszeitraums zugrunde gelegt werden, wirken nachträgliche Minderungen der Bemessungsgrundlage erst ab dem Folgejahr.

Beispiel

Der Eigentümer eines im Januar 1995 neu erworbenen Reihenhauses nutzt ab Juli 2000 einen 15 Quadratmeter großen Raum seiner Wohnung als Arbeitszimmer. Die Wohnfläche zuzüglich der Fläche des Arbeitszimmers beträgt 120 Quadratmeter. Die Anschaffungskosten des Einfamilienhausgrundstücks hatten 520.000 Mark betragen. Darin ist ein Bodenwertanteil von 220.000 Mark enthalten.

Die Bemessungsgrundlage nach § 10e EStG ist ab 2001 wie folgt zu ermitteln.

Anschaffungskosten der Wohnung	300.000 Mark
Bodenwertanteil zur Hälfte	<u>+ 110.000 Mark</u>
Zwischensumme	410.000 Mark
Kürzung um den Anteil des Arbeitszimmers (15/120)	<u>- 51.250 Mark</u>
gekürzte Bemessungsgrundlage	<u>358.750 Mark</u>
Abzugsbetrag für das 7. Jahr der Förderung (5 Prozent)	17.938 Mark
höchstens jedoch (vgl. RNr. 267)	16.500 Mark

Die Nutzungsänderung führt also zu keiner Beschneidung des Förderrahmens (Abzugsbetrag ab 2002: 8.437 Euro).

Die Bemessungsgrundlage für gegebenenfalls als Werbungskosten abzugsfähige Abschreibungen auf das Arbeitszimmer (RNr. 209 f) errechnet sich wie folgt.

Anschaffungskosten der Wohnung ohne Bodenwertanteil	300.000 Mark
Anteil des Arbeitszimmers (15/120)	37.500 Mark
lineare Abschreibung 2 Prozent (vgl. RNr. 213)	750 Mark

Nachträgliche Herstellungskosten (vgl. RNr. 229) können ab dem Jahr ihrer Entstehung in die laufende Förderung einbezogen werden, also zur Aufstockung der bislang noch nicht erreichten Höchstbemessungsgrundlage dienen. Sie sind so zu behandeln, als wären sie

bereits zu Beginn des Jahres aufgewendet worden. Zur Nachholung von Abzugsbeträgen vgl. RNrn. 268 ff.

Rechtsquelle: § 10e Abs. 1 EStG

Abzugszeitraum

266

Der Abzugszeitraum der Grundförderung umfasst das Jahr der Anschaffung oder Herstellung und die folgenden sieben Jahre. Zu den Begriffen „Anschaffung“ und „Herstellung“ vgl. RNr. 228. Das Jahr der Anschaffung oder Herstellung bleibt für den Beginn des achtjährigen Abzugszeitraums auch dann maßgebend, wenn die Wohnung erst in einem der darauffolgenden Jahre bezogen wird. Insoweit ist auch eine Nachholung (vgl. RNrn. 268 ff) ausgeschlossen.

Wichtig ist dabei: Die Grundförderung ist stets ein Jahresbetrag. Der Jahresbetrag kann auch dann in voller Höhe beansprucht werden, wenn das Objekt erst im Lauf eines Jahres bezogen wird oder die Selbstnutzung im Lauf eines Jahres endet.

Rechtsquelle: § 10e Abs. 1 EStG

Höhe des Abzugsbetrags

267

Die Grundförderung kann über die Jahre des Abzugszeitraums, in denen die übrigen Anspruchsvoraussetzungen erfüllt sind, jeweils bis zu einem bestimmten Prozentsatz aus der Bemessungsgrundlage beansprucht werden. Als Höchstbetrag sieht das Gesetz folgende Obergrenzen vor.

Geltungsbereich	Abzugssatz (Jahre x Prozent)	jährlicher Höchstab- zugsbetrag
für den Bauherrn		
Bauantrag und Baubeginn vor dem 1. Oktober 1991	8 Jahre x 5 Prozent	16.500 Mark ¹⁾ (8.437 Euro)
Bauantrag oder Baubeginn nach dem 30. September 1991	4 Jahre x 6 Prozent anschließend 4 Jahre x 5 Prozent	19.800 Mark ¹⁾ (10.124 Euro) 16.500 Mark ¹⁾ (8.437 Euro)
für den Erwerber einer Neubauwohnung		
Kaufvertrag und Baubeginn vor dem 1. Oktober 1991	8 Jahre x 5 Prozent	16.500 Mark ¹⁾ (8.437 Euro)
Kaufvertrag oder Baubeginn nach dem 30. September 1991	4 Jahre x 6 Prozent anschließend 4 Jahre x 5 Prozent	19.800 Mark ¹⁾ (10.124 Euro) 16.500 Mark ¹⁾ (8.437 Euro)

¹⁾ Dem Höchstabzugsbetrag liegt eine Höchstbemessungsgrundlage von umgerechnet jeweils 330.000 Mark (168.726 Euro) zugrunde. Eine Neubauwohnung liegt vor, wenn das Objekt bis zum Ende des zweiten, auf das Jahr der Herstellung folgenden Kalenderjahrs angeschafft wird.

Geltungsbereich	Abzugssatz (Jahre x Prozent)	jährlicher Höchstab- zugsbetrag
für den Erwerber einer Altbauwohnung		
Kaufvertrag vor dem 1. Oktober 1991	8 Jahre x 5 Prozent	16.500 Mark ¹⁾ (8.437 Euro)
Kaufvertrag nach dem 30. September 1991 aber noch vor dem 1. Januar 1994	4 Jahre x 6 Prozent anschließend 4 Jahre x 5 Prozent	19.800 Mark ¹⁾ (10.124 Euro) 16.500 Mark ¹⁾ (8.437 Euro)
Kaufvertrag nach dem 31. Dezember 1993	4 Jahre x 6 Prozent anschließend 4 Jahre x 5 Prozent	9.000 Mark ²⁾ (4.602 Euro) 7.500 Mark ²⁾ (3.835 Euro)

Dem Höchstabzugsbetrag liegt eine Höchstbemessungsgrundlage von umgerechnet jeweils

¹⁾ 330.000 Mark (168.726 Euro)

²⁾ 150.000 Mark (76.694 Euro)

zugrunde. Als Altbauwohnung gelten Objekte, die nach dem zweiten, auf das Jahr der Herstellung folgenden Kalenderjahr angeschafft werden.

In Miteigentumsfällen können unter den übrigen Voraussetzungen Abzugsbeträge nur im Umfang des dem Eigentumsanteil entsprechenden Teils der für das Objekt insgesamt in Betracht kommenden Höchstbeträge beansprucht werden (vgl. RNR. 338).

Nachholung von Abzugsbeträgen

Soweit sich die gesetzlich zulässigen Abzugsbeträge im jeweiligen Jahr des Abzugszeitraums nicht ausgewirkt haben, darf der Restbetrag über den verbleibenden Abzugszeitraum fortgeschrieben und nachgeholt werden. Macht der Eigentümer bis einschließlich des siebten Jahres von der Grundförderung keinen Gebrauch, kann er günstigstenfalls also im Letztjahr Abzugsbeträge in einer Gesamthöhe von 145.200 Mark oder 74.244 Euro (4 x 19.800 Mark oder 10.124 Euro + 4 x 16.500 Mark oder 8.437 Euro) beanspruchen. Bei noch linear, das heißt mit einem während des gesamten Zeitraums gleich bleibenden Abzugssatz von 5 Prozent geförderten Objekten umfasst die Nachholungsmöglichkeit nur die in den ersten drei Jahren nicht ausgenutzten Beträge. Eine Nachholung ist also hier ab dem fünften Jahr nicht mehr möglich.

268

Abzugsbeträge sind im Allgemeinen nur insoweit ausgenutzt, als sie auch unter Einbeziehung des Baukindergelds (vgl. RNr. 288 f) „erforderlich“ waren, um für das jeweilige Jahr eine vollständige Steuerfreistellung zu erreichen. Dies gilt auch dann, wenn höhere Beträge geltend gemacht wurden. Den genauen Betrag errechnet das Finanzamt mit der Bescheiderstellung. Im Rahmen dieser „Günstigerprüfung“ wird auch festgestellt, in welcher Höhe Abzugsbeträge zur Nachholung zur Verfügung stehen.

Nachträgliche Herstellungskosten (RNr. 229 f), die bis zum Ende des achtjährigen Abzugszeitraums anfallen, können stets so behandelt werden, als wären sie bereits im Jahr der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung entstanden. Die auf die vorangegangenen Jahre des Abzugszeitraums entfallenden Abzugsbeträge dürfen also, soweit die Höchstbemessungsgrundlage dadurch nicht überschritten wird, im Jahr der Entstehung der nachträglichen Herstellungskosten nachgeholt werden.

269

Beispiel

Dem Eigentümer einer im März 1995 im Neuzustand erworbenen und bezogenen Eigentumswohnung (Bemessungsgrundlage 290.000 Mark) entstehen durch Umbaumaßnahmen im Jahr 1999 in Höhe von 10.000 Mark und in 2000 in Höhe von 40.000 Mark nachträgliche Herstellungskosten.

Der jährliche Abzugsbetrag beläuft sich in den Jahren 1995 bis 1998 zunächst auf 17.400 Mark (6 Prozent von 290.000 Mark). Die Bemessungsgrundlage erhöht sich 1999 im Umfang der in diesem Jahr entstandenen nachträglichen Herstellungskosten zunächst auf 300.000 Mark. Neben dem Abzugsbetrag von 15.000 Mark (5 Prozent von nunmehr 300.000 Mark) dürfen 1999 die auf 1995 zurückzubehelenden Abzugsbeträge in Gesamthöhe von 2.400 Mark (4 Jahre x 6 Prozent von 10.000 Mark) nachgeholt werden.

Der Abzugsbetrag für 2000 setzt sich aus folgenden Teilbeträgen zusammen.

Grundförderung 2000

5 Prozent von höchstens 330.000 Mark	16.500 Mark
Nachholung für die Jahre 1995 bis 1998	
4 Jahre x 6 Prozent von höchstens 30.000 Mark	+ 7.200 Mark
Nachholung für das Jahr 1999	
5 Prozent von höchstens 30.000 Mark	<u>+ 1.500 Mark</u>
insgesamt	<u>25.200 Mark</u>

Durch die sukzessive Aufstockung der Anschaffungskosten ist die Höchstbemessungsgrundlage von umgerechnet 330.000 Mark erreicht. Für die verbleibenden Jahre 2001 und 2002 des Förderzeitraums kommt daher jeweils der Höchstbetrag von 16.500 Mark beziehungsweise ab 2002 8.437 Euro (5 Prozent von höchstens 330.000 Mark) zum Ansatz. Da so und über die Nachholung Abzugsbeträge in Gesamthöhe von 145.200 Mark gewährt werden, können weitere nachträgliche Herstellungskosten, die in diesen Jahren entstehen sollten, nicht mehr nachgeholt werden.

Eine Nachholung ist immer nur für Jahre des Abzugszeitraums möglich, in denen sämtliche Anspruchsvoraussetzungen erfüllt waren. Voraussetzung ist daher insbesondere, dass das Objekt - wenn auch nur für kurze Zeit - in diesem Jahr tatsächlich und baurechtskonform (vgl. RNR. 327) zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Auch für Jahre, in denen die Grundförderung infolge personenbezogener Ausschlussgründe, zum Beispiel wegen der Objektbeschränkung (vgl. RNRn. 260 und 317) oder Überschreitens der Einkunftsgrenzen (vgl. RNR. 261), nicht in Anspruch genommen werden konnte, ist daher eine Nachholung ausgeschlossen. Zwischenzeitlich eingetretener Objektverbrauch oder das Überschreiten der Einkunftsgrenzen im Nachholungsjahr steht dem Abzug zulässiger Abzugsbeträge aus den Vorjahren aber nicht entgegen. Allerdings muss das Objekt nach Auffassung der Finanzverwaltung auch noch im Jahr der Nachholung zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein.

270

Nachträgliche Herstellungskosten an einem unentgeltlich, außer im Weg der Erbfolge, erworbenen Objekt, sind weder über die Grundförderung, noch über die Nachholungsmöglichkeit begünstigt. In Fällen des teilentgeltlichen Erwerbs sind nur die nachträglichen Herstellungskosten begünstigt, die auf den entgeltlich erworbenen Teil des Erwerbsvorgangs entfallen. Maßgebend ist das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert.

Rechtsquelle: § 10e Abs. 1, 3 EStG

Ausschlussstatbestand beim Erwerb vom Ehegatten

Auf die insoweit inhaltsgleiche Regelung bei Gewährung der Eigenheimzulage (vgl. RNR. 329) wird verwiesen.

271

Rechtsquelle: § 10e Abs. 1 Satz 8, Abs. 5 Satz 3 EStG

Objektbeschränkung

272

Die Grundförderung kann jeder Steuerpflichtige grundsätzlich nur einmal, Ehegatten für insgesamt zwei Objekte, erhalten (vgl. RNrn. 317 ff). Auch insoweit ist der Miteigentumsanteil dem Alleineigentum gleichgestellt.

3.2 Vorkostenabzug bei nach dem Eigenheimzulagen-gesetz begünstigten Wohnungen (§ 10i EStG)

273

Unter bestimmten Voraussetzungen können vor dem Einzugstag entstandene Aufwendungen als Sonderausgaben abgezogen werden. Im steuerlichen Sprachgebrauch hat sich hierfür der Begriff „Vorkostenabzug“ eingebürgert. Er besteht aus

- der allgemeinen Vorkostenpauschale von 3.500 Mark (ab 2002: 1.790 Euro), die im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung des begünstigten Objekts beansprucht werden kann, und
- dem Sonderausgabenabzug von Erhaltungsaufwendungen bis zu einem Höchstbetrag von 22.500 Mark (ab 2002: 11.504 Euro).

Bei der Genossenschaftsförderung nach dem EigZulG (RNrn. 353 ff) kann der Vorkostenabzug aber nicht beansprucht werden.

Anwendungsbereich

Die Zusatzförderung über den Abzug als Sonderausgaben wurde mit Wirkung ab 1999 ersatzlos abgeschafft. Der Vorkostenabzug kommt letztmals für Objekte in Betracht,

- die in Erwerbsfällen aufgrund eines vor dem 1. Januar 1999 abgeschlossenen Kaufvertrags angeschafft wurden oder
- mit deren Herstellung durch den Anspruchsberechtigten vor dem 1. Januar 1999 begonnen wurde.

Als Beginn der Herstellung gilt dabei der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird beziehungsweise im baugenehmigungsfreien Verfahren erforderliche Bauunterlagen eingereicht werden. Entscheidend ist also der Eingang der Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung. Der tatsächliche Baubeginn ist nur in Ausnahmefällen von Bedeutung, zum Beispiel bei der Herstellung eines Objekts auf der Grundlage eines noch vom Veräußerer gestellten Bauantrags. Für die Abgrenzung ist allein auf die nach außen hin zum Ausdruck gebrachte Investitionsentscheidung des Anspruchsberechtigten abzustellen. Wird ein bereits gestellter Bauantrag oder eine erteilte Baugenehmigung übernommen, ist daher hier nicht der Zeitpunkt der „mitgekauften“ Antragsstellung entscheidend, sondern der Beginn der Herstellung durch den Erwerber in seiner Eigenschaft als Bauherr. Gleiches gilt beim Erwerb eines Grundstücks mit einem teilfertigen Gebäude, zum Beispiel einem Rohbau.

Neben der Vornahme tatsächlicher Baumaßnahmen, wie Ausschachtungsarbeiten, Aushub der Baugrube oder Bereitstellung nicht unbedeutender Mengen von Baumaterial auf der Baustelle, kann die Investitionsentscheidung des Anspruchsberechtigten dabei auch über die verbindliche Bestellung von Bauteilen oder die Erteilung eines spezifizierten Bauauftrags an einen Bauunternehmer nach außen hin erkennbar werden.

Rechtsquelle: §§ 10i, 52 Abs. 29 EStG 1999
Erlass des Bundesfinanzministeriums vom
10. Februar 1998, BStBl I S. 190

Vorkostenpauschale

Der Abzug der Vorkostenpauschale ist davon abhängig, dass der Anspruchsberechtigte für die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung oder eines Anteils daran im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung (vgl. RNr. 228) oder für eines der beiden darauf folgenden Kalenderjahre eine Eigenheimzulage tatsächlich erhält. Gleiches gilt für begünstigte Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen.

Der Inanspruchnahme der Vorkostenpauschale steht es also nicht entgegen, wenn für das Objekt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung noch keine Eigenheimzulage ausbezahlt wird, zum Beispiel weil die Wohnung in diesem Jahr noch vermietet war oder die Förderung wegen Objektverbrauchs oder wegen Überschreitens der Einkunftsgrenze zunächst nicht gewährt werden kann. In diesen Fällen wird die Einkommensteuer-Festsetzung insoweit vorläufig durchgeführt.

Rechtsquelle: § 165 Abs. 1 AO

275

Mit der Vorkostenpauschale sind mit Ausnahme der gesondert begünstigten Erhaltungsaufwendungen alle übrigen Aufwendungen abgegolten. Dies gilt insbesondere für Finanzierungskosten im Zusammenhang mit der Schaffung „eigener vier Wände“ einschließlich eines vor dem Selbstbezug geleisteten Disagios. Andererseits ist der Anspruchsberechtigte über die Pauschalregelung von seiner sonst gegebenen Nachweispflicht befreit. Die Pauschale kann also auch dann steuermindernd geltend gemacht werden, wenn dem Anspruchsberechtigten vor dem Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken keine nachweisfähigen Aufwendungen entstanden sind.

Erhaltungsaufwendungen

276

Zusätzlich zur Vorkostenpauschale können Erhaltungsaufwendungen begünstigt sein, zum Beispiel beim Erwerb „gebrauchen“ Wohneigentums. Der Vorkostenabzug setzt hierzu voraus, dass die Aufwendungen

- vor dem erstmaligen Selbstbezug, beziehungsweise vor der Bezugsfertigkeit (vgl. RNR. 228) eines begünstigten Objekts entstanden sind,

- unmittelbar mit der Herstellung oder Anschaffung der Wohnung oder mit der Anschaffung des dazugehörenden Grund und Bodens zusammenhängen,
- begrifflich nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung oder den Anschaffungskosten des Grund und Bodens gehören,
- im Fall der gedachten Vermietung des Objekts als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden könnten und
- infolge der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden können (vgl. hierzu auch RNr. 222).

Erhaltungsaufwendungen gelten im Zeitpunkt der Durchführung der kostenbegründenden Maßnahme als entstanden. Auf den Zeitpunkt der Zahlung kommt es insoweit also nicht an.

Erfolgt der Selbstbezug nach einer vorangegangenen Vermietung des Objekts, können Erhaltungsaufwendungen nur dann als Vorkosten abgezogen werden, wenn die Wohnung bereits im vermieteten Zustand erworben wurde und der Erwerber sich mit dem Ziel der baldigen Eigennutzung umgehend um die Beendigung des Mietverhältnisses bemüht hat. Selbstverständlich sind insoweit die Regelungen der Mieterschutzgesetzgebung zu berücksichtigen.

Die Aufwendungen müssen mit einem nach dem Eigenheimzulagengesetz grundsätzlich förderfähigen Objekt im Zusammenhang stehen. Vorkosten, die zum Beispiel bei Objekten entstehen, die

277

- Ferien- oder Wochenendwohnungen sind (vgl. RNr. 327),
- ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet wurden (vgl. RNr. 327),
- vom Ehegatten angeschafft wurden (vgl. RNr. 329) oder
- unentgeltlich erworben wurden (RNr. 329)

können nicht abgezogen werden.

Gleiches gilt für „vergebliche“ Aufwendungen, die im Zusammenhang mit nicht realisierten Bauvorhaben, nicht erworbenen Objekten oder entgegen ursprünglicher Planung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekten stehen.

Steht das Objekt im Miteigentum, können Vorkosten nur im Umfang des Miteigentumsanteils berücksichtigt werden. Folgerichtig steht dem Miteigentümer auch nur ein seiner Beteiligung entsprechender Anteil an der Vorkostenpauschale und dem Höchstabzug bei Erhaltungsaufwendungen zu.

Für den Abzug von Erhaltungsaufwendungen ist es allerdings nicht zusätzlich erforderlich, dass der Anspruchsberechtigte auch tatsächlich eine Eigenheimzulage erhält. So wird der Abzug nicht dadurch ausgeschlossen, dass eine Eigenheimzulage aus in der Person des Eigentümers liegenden Gründen zum Beispiel wegen Objektverbrauchs oder Überschreitens der Einkunfts Grenze nicht gewährt werden kann.

Der Abzug von Erhaltungsaufwendungen ist auf einen Höchstbetrag von 22.500 Mark (ab 2002: 11.504 Euro) begrenzt. Selbstverständlich sind auch hier nur Aufwendungen begünstigt, die nicht ihrem Charakter nach bereits zu den anschaffungsnahen Aufwendungen (vgl. RNr. 254) oder zu nachträglichen oder ursächlichen Herstellungskosten eines Gebäudes (vgl. RNrn. 229 f, 253) gehören.

Sonderregelung: Wer eine zuvor von ihm als Mieter genutzte Wohnung erwirbt, kann Erhaltungsaufwendungen auch noch abziehen, soweit sie in dem auf das Jahr der Anschaffung (vgl. RNr. 228) folgenden Kalenderjahr entstanden sind. Maßgebend ist auch insoweit, wann die Maßnahmen durchgeführt wurden (vgl. RNr. 276).

3.3 Steuerbegünstigung für eigengenutzte Wohnungen in Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen und in Baudenkmälern (§ 10f EStG)

Aufwendungen für Baumaßnahmen an eigengenutzten Wohnungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie Baudenkmälern, die

278

- zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (vgl. RNrn. 225 f) führen,
- im Fall der Vermietung durch die Inanspruchnahme erhöhter Abschreibungen nach § 7h EStG oder § 7i EStG gefördert wären (vgl. RNrn. 235 bis 243) und
- infolge der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht im Weg erhöhter Abschreibungen bei den Werbungskosten geltend gemacht werden können,

sind über einen Abzug bei den Sonderausgaben begünstigt. Es gelten die in den RNrn. 236 ff, 240 genannten Anspruchsvoraussetzungen, insbesondere die Nachweispflicht durch ein besonderes Bescheinigungsverfahren.

Wie bei der Grundförderung nach § 10e EStG ist der Abzug auf die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung im eigenen Haus beschränkt. Zum Begriff der „eigenen“ Wohnzwecke vgl. RNr. 262.

Rechtsquelle: § 10f Abs. 1 EStG

Begünstigung von Erhaltungsaufwendungen

Soweit begünstigte Baumaßnahmen am selbst genutzten Wohneigentum steuerlich zu Erhaltungsaufwand führen, können diese wie Herstellungskosten behandelt werden. Dadurch ist ein steuerlicher Abzug möglich, der sonst beim selbst genutzten Wohneigentum entfallen würde. Der zehnjährige Abzugszeitraum mit jeweils 10

279

Prozent der Kosten beginnt in dem Jahr, in dem die Erhaltungsmaßnahmen abgeschlossen wurden.

Eine Doppelbegünstigung der Erhaltungsaufwendungen über den Vorkostenabzug (vgl. RNrn. 273 ff) ist freilich auch hier ausgeschlossen.

Rechtsquelle: § 10f Abs. 2 EStG

Höhe des Abzugsbetrags

280

Von den Kosten der begünstigten Baumaßnahmen können im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 Prozent abgezogen werden. Voraussetzung ist dabei jedoch, dass die Aufwendungen nicht bereits in die Bemessungsgrundlage der Grundförderung nach § 10e EStG (vgl. RNr. 265) oder der Eigenheimzulage (vgl. RNrn. 334 ff) einbezogen wurden.

Rechtsquelle: § 10f Abs. 1 EStG

Objektbeschränkung

281

Die Abzugsmöglichkeiten für Bau- und Erhaltungsmaßnahmen können nur für ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung beansprucht werden. Verheirateten und nicht dauernd getrennt lebenden Ehegatten steht der Abzug für zwei Objekte zu. Auf diese Objektbeschränkung sind allerdings auch Maßnahmen anzurechnen, für die bereits Abzüge auf der früheren Grundlage des § 52 Abs. 21 Satz 6 EStG in Anspruch genommen wurden.

Rechtsquelle: §§ 10f Abs. 3, 52 Abs. 27 EStG

3.4 Steuerbegünstigung für weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzte schutzwürdige Kulturgüter (§ 10g EStG)

Aufwendungen für Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen an eigenen schutzwürdigen Kulturgütern sind über einen Abzug wie Sonderausgaben begünstigt.

282

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung ist, dass die schutzwürdigen Kulturgüter weder zur Erzielung von Einkünften (vgl. RNRn. 202 ff) noch zu eigenen Wohnzwecken (vgl. RNR. 263) genutzt werden.

Begünstigte Maßnahmen

Schutzwürdige Kulturgüter im Sinn der Steuerbegünstigung sind

283

- Baudenkmäler (vgl. RNR. 240),
- gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften unter Schutz gestellt sind,
- Mobilien, Kunstgegenstände, Kunstsammlungen, wissenschaftliche Sammlungen, Bibliotheken oder Archive, die sich seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie des Eigentümers befinden oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder in das Verzeichnis national wertvoller Archive eingetragen sind und deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte oder Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegt.

Voraussetzung für den Abzug ist, dass die Kulturwerte in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang der Öffentlichkeit oder der wissenschaftlichen Forschung zugänglich gemacht werden. Die Maßnahmen sind ferner nur dann steuerbegünstigt, wenn sie nur im Sinn der Denkmal- oder Archivpflege und im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.

Bei Baudenkmälern gelten die in RNr. 240 genannten Anspruchsvoraussetzungen sinngemäß.

Rechtsquelle: §§ 10g Abs. 1, 2, 7i Abs. 1 EStG

Höhe des Abzugsbetrags

284

Von den Kosten der begünstigten Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen können im Jahr ihres Abschlusses und in den folgenden neun Kalenderjahren jeweils bis zu 10 Prozent abgezogen werden. Berücksichtigungsfähig ist nur der „Eigenanteil“. Öffentliche oder private Zuschüsse sowie etwaige aus den Kulturwerten erzielte Einnahmen, wie zum Beispiel Eintrittsgelder, sind daher von den tatsächlichen Aufwendungen abzuziehen. Voraussetzung ist ferner, dass die Aufwendungen nicht bereits im Rahmen einer anderen Abschreibungs- oder Abzugsvergünstigung berücksichtigt werden.

Für Nutzungsänderungen während des Abzugszeitraums, zum Beispiel von der Selbstnutzung zur Einkunftserzielung beziehungsweise im umgekehrten Fall, gelten weitere Sonderregelungen.

Rechtsquelle: § 10g Abs. 1, 2 EStG

Bescheinigungsverfahren

285

Das Vorliegen der an das Kulturgut und die Maßnahmen zu stellenden Anforderungen, zum Beispiel Erforderlichkeit oder vorherige Abstimmung, ist dem Finanzamt durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle nachzuweisen. Im Freistaat Bayern ist hierfür das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, zuständig. Soweit dem Eigentümer von einer der für Denkmal- oder Archivpflege zuständigen Behörde Zuschüsse ge-

währt wurden, hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten.

Rechtsquelle: § 10g Abs. 3 EStG

3.5 Steuerbegünstigung zusätzlich geschaffener, unentgeltlich an Angehörige überlassener Wohnungen im eigenen Haus (§ 10h EStG)

286

Die zeitgleich mit der Grundförderung für selbst genutztes Wohneigentum (§ 10e EStG, RNr. 262) abgeschaffte Steuerbegünstigung sollte einen gezielten steuerlichen Anreiz darstellen, vorhandene Reserven im Eigenheimbereich zu mobilisieren und dadurch den Wohnungsmarkt zu entlasten. Die inhaltlich im Übrigen eng an die Grundförderung angelehnte Steuerbegünstigung hat daher nur noch in Fällen Bedeutung, in denen die „Weichenstellung“ bereits 1995 oder früher erfolgt ist und eine begonnene Förderung während des achtjährigen Abzugszeitraums weiter gewährt werden kann.

Voraussetzung für die Steuerbegünstigung ist, dass eine durch Baumaßnahmen an zumindest partiell selbst genutztem Wohneigentum zusätzlich geschaffene Wohneinheit insgesamt und auf Dauer einem nahen Angehörigen voll unentgeltlich zu eigenen Wohnzwecken überlassen wird. Wie bei der Grundförderung müssen die Anspruchsvoraussetzungen auch während des jeweiligen Jahres des Abzugszeitraums weiter erfüllt sein.

Im Rahmen der ab 1996 wirkenden Förderung über die Eigenheimzulage ist die unentgeltliche Überlassung einer Wohnung in ihrer Gesamtheit an nahe Angehörige der Eigennutzung gleichgestellt (vgl. RNrn. 323 ff). Bei dieser Ausgangslage bedurfte es daher keines weiteren eigenständigen Subventionstatbestands.

Rechtsquelle: §§ 10h, 10e Abs. 1, 3, 5a EStG
§ 4 EigZulG

3.6 Steuerbegünstigung von Herstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen an eigengenutzten Wohnungen im Beitrittsgebiet (§ 7 FördG)

287

Vor dem 1. Januar 1999 entstandene Aufwendungen für die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen und nachträglichen Herstellungsarbeiten an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen in den neuen Ländern oder im Gebiet des ehemaligen Berlin-Ost sind im Jahr ihrer Zahlung und den darauf folgenden neun Kalenderjahren als Sonderausgaben abziehbar.

Begünstigt sind die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Höchstbetrag von insgesamt 40.000 Mark, sofern sie nicht bereits im Rahmen einer anderen Steuerbegünstigung berücksichtigt wurden. An die Stelle des Sonderausgabenabzugs ist mit Wirkung ab 1999 die Förderung über eine Investitionszulage getreten (vgl. RNrn. 307 ff).

Rechtsquelle: §§ 7, 8 Abs. 3 FördG

3.7 Steuerermäßigung für Wohnungseigentümer mit Kindern (Baukindergeld, § 34f EStG)

288

Bei Haus- oder Wohnungseigentümern, die einen fortgesetzten Anspruch auf die frühere Wohneigentumsförderung nach § 10e EStG (vgl. RNrn. 259 ff) haben, wird die Einkommensteuer zusätzlich um einen kindbezogenen Ermäßigungsbetrag gekürzt. Die Steuerermäßigung wird allgemein als „Baukindergeld“ bezeichnet, an deren Stelle mit der systematischen Umstellung auf die Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz ab 1996 die Kinderzulage getreten ist. Im Ergebnis gelten auch für die frühere Kinderkomponente dieselben Anspruchsvoraussetzungen wie für den Erhalt der Kinderzulage (vgl. RNrn. 344 ff).

Bei nach dem 31. Dezember 1991 angeschafften oder hergestellten Objekten beträgt das Baukindergeld 1.000 Mark (ab 2002:

512 Euro) für jedes haushaltszugehörige Kind, für das ein Kinderfreibetrag gewährt oder Kindergeld gezahlt wird. Es wird allerdings höchstens bis zur Höhe der Bemessungsgrundlage für die Grundförderung gewährt.

Das Baukindergeld ist eng an die Grundförderung nach § 10e EStG gekoppelt. Es wird daher nicht gewährt, wenn der Anspruchsberechtigte in einem Jahr des achtjährigen Abzugszeitraums keine Grundförderung erhalten kann, zum Beispiel wegen

- fehlender Nutzung zu eigenen Wohnzwecken oder
- Überschreitens der Einkunftsgrenzen.

Es wird auf die Einkommensteuer aber auch dann, und zwar in voller Höhe, angerechnet, wenn die Eingangsvoraussetzungen nur während eines Teils des Kalenderjahrs vorgelegen haben. In seiner Eigenschaft als Steuerermäßigung wirkt sich das Baukindergeld allerdings nur bis zur Höhe der sich ansonsten einstellenden Einkommensteuerbelastung aus. Es führt daher nicht zu einer „Negativsteuer“.

Bei Objekten, die aufgrund eines nach dem 30. September 1991 gestellten Bauantrags hergestellt wurden oder die in Erwerbsfällen aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt abgeschlossenen Kaufvertrags angeschafft wurden, gilt zusätzlich Folgendes.

289

- Soweit das Baukindergeld die Steuerschuld des jeweiligen Abzugsjahrs übersteigt, kann der nicht ausgenutzte Betrag nunmehr vorrangig von der Einkommensteuer der beiden vorangegangenen Veranlagungsjahre abgezogen werden. Dieser Rücktrag bleibt selbst dann möglich, wenn die Einkommensteuerbescheide früherer Jahre bereits bestandskräftig geworden sind. Das Gesetz sieht in diesen Fällen entsprechende Änderungsmöglichkeiten vor.
- Wenn auch durch diesen Rücktrag noch keine volle Auswirkung des Baukindergelds erreicht wird, kann der Restbetrag auf Antrag bis zum Ende des Abzugszeitraums und in den darauf folgenden zwei Jahren noch steuerwirksam abgezogen werden.

Beispiel

Eine Familie mit drei minderjährigen Kindern bezieht im August 1995 ihr neues Eigenheim. Im Mai 2000 stellt sich erneut Nachwuchs ein. Nach Inanspruchnahme der Grundförderung von 16.500 Mark (6. Förderjahr, 5 Prozent aus 330.000 Mark) beläuft sich das zu versteuernde Einkommen auf 40.000 Mark. Die nach der Splittingtabelle hierauf bemessene tarifliche Einkommensteuer beträgt 3.200 Mark.

Die Eheleute haben im Jahr 2000 insgesamt vier berücksichtigungsfähige Kinder. Auf Antrag wird daher zusätzlich zur Grundförderung die Steuerermäßigung in Gestalt des Baukindergelds gewährt. Der dem Grunde nach zustehende Ermäßigungsbetrag von 4.000 Mark (4 x 1.000 Mark) wirkt sich im Jahr 2000 wegen der geringeren Einkommensteuer nur teilweise aus. Der noch nicht ausgeschöpfte Restbetrag von 800 Mark (4.000 Mark abzüglich 3.200 Mark) kann wahlweise auf die Jahre 1998 und 1999 rückgetragen, das heißt von der für diese Veranlagungsjahre bereits festgesetzten Einkommensteuer nachträglich abgezogen werden. Die Eheleute erhalten hierüber einen entsprechend abgeänderten Einkommensteuerbescheid.

Rechtsquelle: §§ 34f, 52 Abs. 50 EStG
R 2.13a EStR

4. Wie werden Steuerbegünstigungen geltend gemacht?

Einkommensteuer-Veranlagung

290

Die endgültige Berücksichtigung

- negativer Einkünfte, also „Verluste“ aus Vermietung und Verpachtung (vgl. RNrn. 202 ff),
- der steuerlichen Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (vgl. RNrn. 258 ff), auch des Vorkostenabzugs beim Erhalt einer Eigenheimzulage, und
- des so genannten Baukindergelds (vgl. RNrn. 288 f)

erfolgt stets im Rahmen des Einkommensteuer-Veranlagungsverfahrens. Dies gilt auch dann, wenn die Steuerbegünstigungen zunächst „vorläufig“ im Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren (vgl. RNrn. 293 ff) oder bei der Festsetzung von Einkommensteuer-Vorauszahlungen (vgl. RNr. 297) berücksichtigt werden.

Abzug wie Sonderausgaben

Soweit Abzugsbeträge wie Sonderausgaben berücksichtigt werden, erfolgt der Abzug vom Gesamtbetrag der Einkünfte.

Sie führen damit in der Regel zu einer entsprechenden Minderung des zu versteuernden, also für die Berechnung der Einkommensteuer maßgebenden Einkommens. Ist der Gesamtbetrag der Einkünfte zum Beispiel infolge ausgleichsfähiger Verluste gering, können die Abzugsbeträge und gegebenenfalls das Baukindergeld maximal bis zu einer Minderung der Einkommensteuer auf 0 Mark führen. Grundsätzlich hängt also auch hier die Höhe der effektiven Steuervorteile von den Einkommensverhältnissen des Einzelnen ab.

291

Vordrucke

Zur Geltendmachung von Verlusten und Steuerbegünstigungen ist nach Ablauf eines jeden Jahres mittels amtlich vorgeschriebener Vordrucke eine Einkommensteuer-Erklärung beim Finanzamt einzureichen. Hierfür sind eigene Anlagen, nämlich

- die Anlage V für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und
- die Anlage FW für die Förderung selbst genutzten Wohneigentums

aufgelegt, mit denen jeweils auch die Gewährung des Baukindergelds beantragt werden kann. Zur Beantragung der Eigenheimzulage gibt es ein eigenes Formular.

292

Die benötigten Vordrucke werden von Amts wegen oder auf entsprechenden Antrag des Haus- oder Wohnungseigentümers vom Finanzamt zugesandt. Sie können auch von der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen heruntergeladen werden (www.stmf.bayern.de).

Rechtsquelle: §§ 25 ff, 46 EStG
§ 56 EStDV

Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren

293

Bestimmte Beträge, die sich ansonsten erst im Rahmen des Einkommensteuer-Veranlagungsverfahrens auswirken würden, können bereits vorab durch eine entsprechende Minderung des Lohnsteuerabzugs berücksichtigt werden. Diese Möglichkeit gibt das so genannte Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren. Der Eintrag eines entsprechenden Freibetrags auf der Lohnsteuerkarte berechtigt den Arbeitgeber, die sich für den Arbeitnehmer voraussichtlich ergebende Steuerentlastung über einen geringeren Steuerabzug zu berücksichtigen. Hierdurch lässt sich das verfügbare monatliche Nettoeinkommen bereits während des Besteuerungsjahrs erhöhen.

Die Eintragung eines Freibetrags auf der Lohnsteuerkarte steht einer Steuerfestsetzung „unter Vorbehalt der Nachprüfung“ gleich. Sie ist also in jeder Hinsicht vorläufig und unverbindlich. Die endgültige Entscheidung über den Ansatz und die Berechnung von Verlusten oder Abzugsbeträgen bleibt dem Einkommensteuer-Veranlagungsverfahren vorbehalten.

Eintragungsfähig sind insbesondere

Negative Einkünfte („Verluste“) aus Vermietung und Verpachtung

294

Ein Freibetrag wird jedoch nicht in Höhe des Verlustes aus einem bestimmten Objekt oder der sich insgesamt voraussichtlich ergebenden Vermietungsverluste eingetragen. Bei der Berechnung des Freibetrags sind nämlich auch alle anderen positiven oder negati-

ven Einkünfte des Arbeitnehmers zu berücksichtigen, die nicht bereits bei der Auszahlung, wie etwa beim Arbeitslohn oder bei Kapitalerträgen, einem Steuerabzug unterliegen.

Verluste aus der Vermietung eines Gebäudes können für den Vorwegeintrag allerdings frühestens für Kalenderjahre berücksichtigt werden, die auf das Jahr der Anschaffung oder Herstellung dieses Gebäudes folgen.

Steuerliche Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

Auch soweit die Förderung selbst genutzten Wohneigentums noch als Sonderausgabenabzug ausgestaltet ist, wird auf Antrag ein entsprechender Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte eingetragen. Gleiches gilt für die Vorabberücksichtigung des Baukindergelds.

295

Die Besonderheit beim Baukindergeld besteht darin, dass die Einkommensteuer des betreffenden Veranlagungsjahrs ermäßigt wird (vgl. RNr. 288). Um im Rahmen des lohnsteuerlichen Freibetrags diesem Ermäßigungseffekt möglichst nahe zu kommen, wird auf der Lohnsteuerkarte ein pauschalierter Betrag in Höhe des Vierfachen des Baukindergelds angesetzt, im Ergebnis also ein Betrag von 4.000 Mark (ab 2002: 2.048 Euro). Da diese Pauschalierung naturgemäß dem tatsächlichen Ermäßigungsanspruch nicht exakt entsprechen kann, erfolgt der Ausgleich über die spätere Einkommensteuerveranlagung.

Vordrucke

Die Berücksichtigung von Verlusten und Abzugsbeträgen setzt einen entsprechenden Antrag des Haus- oder Wohnungseigentümers voraus. Hierfür ist ein eigens aufgelegtes Formblatt, nämlich der Lohnsteuer-Ermäßigungsantrag mit Anlage LSt 3 D auszufüllen. Die Formulare erhalten Sie beim Finanzamt. Sie können auch von der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen heruntergeladen werden (www.stmf.bayern.de). Nach Prüfung des Antrags trägt das zuständige Finanzamt einen Freibetrag in Höhe

296

der sich bei der Einkommensteuer-Veranlagung voraussichtlich ergebenden Minderung des zu versteuernden Einkommens ein.

Rechtsquelle: § 39a EStG

Ermäßigung von Einkommensteuer-Vorauszahlungen

297

Sofern Einkommensteuer-Vorauszahlungen festzusetzen sind – Näheres hierzu finden Sie in der Broschüre „Steuertipps für Familien“ – bemessen sich diese grundsätzlich nach der sich aus der letzten Steuerfestsetzung ergebenden Einkommensteuer nach Anrechnung der voraussichtlichen Steuerabzugsbeträge, zum Beispiel der einbehaltenen Lohnsteuer oder des so genannten Zinsabschlags. Das Finanzamt kann dabei die Vorauszahlungen für ein laufendes Kalenderjahr jederzeit und für ein bereits abgelaufenes Kalenderjahr auch rückwirkend bis zum 31. März des übernächsten Kalenderjahrs im Allgemeinen an die voraussichtlichen Verhältnisse anpassen. Dabei sind auch Umstände zu berücksichtigen, die zu steuerlichen Entlastungen in dem Jahr führen, für das Vorauszahlungen festgesetzt oder angepasst werden.

Die Festsetzung und Anpassung von Vorauszahlungen steht ebenfalls einer Steuerfestsetzung „unter Vorbehalt der Nachprüfung“ gleich. Wie schon ihr Name sagt, ist sie in jeder Beziehung vorläufiger Natur. Die endgültige Berücksichtigung von Verlusten und Abzugsbeträgen erfolgt stets erst mit der Einkommensteuer-Veranlagung.

Vorauszahlungen werden grundsätzlich von Amts wegen festgesetzt und angepasst. Haben sich die voraussichtlichen steuerlichen Verhältnisse im Vorauszahlungszeitraum zugunsten des Steuerbürgers geändert, kann dieser aber eine entsprechende Anpassung beantragen. Der Antrag kann formlos gestellt werden.

Rechtsquelle: § 37 EStG
R 213 o EStR

II. Investitionszulage bei Baumaßnahmen im Beitrittsgebiet

1. Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden sowie Mietwohnungsneubau

Anwendungsbereich und Systematik der Investitionszulage

Für bestimmte auf die Errichtung, den Erwerb oder die Modernisierung von Vermietungsobjekten gerichtete Baumaßnahmen im Beitrittsgebiet wird seit 1999 auch für den privaten Investor eine Investitionszulage gewährt. Die Zulagenförderung ersetzt damit im Wesentlichen die bis dahin bestehenden Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach § 4 FördG (vgl. RNrn. 244 ff).

298

Es bestehen aber einige Unterschiede zum Förderrahmen nach dem Fördergebietsgesetz. Hervorzuheben sind insbesondere folgende.

- Das Fördergebiet nach dem InvZulG 1999 umfasst die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen und das ehemalige Berlin-Ost. Bei Neubauten und -anschaffungen sind allerdings nurmehr Investitionen im innerörtlichen Bereich begünstigt.
- Die Investitionszulage wird nur bis zur Höhe bestimmter, von der jeweiligen Wohnfläche abhängiger Förderhöchstgrenzen gewährt.
- Anders als die Abschreibungsvergünstigungen nach dem FördG ist die Investitionszulage kein Bestandteil der Einkommensteuerfestsetzung. Sie wird davon losgelöst, also progressionsunabhängig, innerhalb eines besonderen Verfahrens festgesetzt und ausgezahlt.

Die Anwendungsbestimmungen zur Abgrenzung der beiden, auch systematisch unterschiedlichen Förderwege (FördG/InvZulG 1999) wurden dabei nicht, wie in anderen Bereichen üblich, auf den Be-

299

ginn oder den Abschluss der Investition bezogen, also als „Entweder-Oder-Regelung“ ausgestaltet. Im Rahmen einer gesetzlichen „Stichtagsregelung“ wurde die Aufbauhilfe vielmehr gleitend auf das Zulagensystem übergeleitet.

Zulagenbegünstigt ist die Gesamtsumme der Investitionskosten, jedoch abzüglich etwaiger bereits vor dem 1. Januar 1999 entstandener Teilerstellungskosten oder in Erwerbsfällen vor diesem Zeitpunkt geleisteter Anzahlungen auf Anschaffungskosten. Eine sich über den „Stichtag“ erstreckende Baumaßnahme kann daher partiell sowohl nach dem FördG als auch nach dem InvZulG 1999 begünstigt sein. Zu den Begriffen Teilerstellungskosten und Anzahlungen auf Anschaffungskosten wird auf RNr. 301 hingewiesen.

Nicht in den Anwendungsbereich der Investitionszulage fallende Teilbeträge gehören auch dann nicht zum begünstigten Volumen, wenn keine Sonderabschreibungen beansprucht wurden oder die Abschreibungsvergünstigung sich nicht ausgewirkt hat.

Für den Bereich der Wohnungsbauförderung hat der Deutsche Bundestag am 9. November 2001 weitere Änderungen des Investitionszulagengesetzes beschlossen. Kernpunkte der beabsichtigten Änderungen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ sind

- Einführung neuer Kriterien zur Abgrenzung von nicht begünstigten Bagatellinvestitionen (vgl. RNr. 302) und
- Aufstockung der Förderhöchstgrenzen (vgl. RNr. 304) für Modernisierungsmaßnahmen an innerörtlichen Altbauten und an denkmalgeschützten Beständen mit Baujahr vor 1960 bei gleichzeitiger Anhebung des Zulagensatzes (vgl. RNr. 303).

Bei Redaktionsschluss war allerdings noch offen, ob der Bundesrat dem Gesetz zustimmen wird.

Begünstigte Investitionen

Die Investitionen müssen im Fördergebiet vorgenommen werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer Investitionszulage ist, dass das Gebäude mindestens fünf Jahre nach Abschluss der Investition der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Wenn das Gebäude während dieses Bindungszeitraums vom Eigentümer oder seinem Rechtsnachfolger einer anderen Nutzung zugeführt wird, wird die Investitionszulage zurückgefordert.

Begünstigt sind folgende Investitionen.

300

- Nachträgliche Herstellungsarbeiten an Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1991 fertig gestellt worden sind;
- die Anschaffung von Gebäuden, soweit im Kaufpreis Kosten nachträglicher Herstellungsarbeiten enthalten sind, die nach dem Abschluss des Kaufvertrags durchgeführt werden. Auch hier ist also die miterworbene Altbausubstanz nicht begünstigt;
- Erhaltungsarbeiten an Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1991 fertig gestellt worden sind, sowie
- die Herstellung von neuen Gebäuden im innerörtlichen Bereich und die Anschaffung solcher Gebäude bis zum Ende des Jahres ihrer Fertigstellung.

Unter innerörtlichen Bereichen versteht das InvZuLG förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach dem BauGB, förmlich festgelegte Erhaltungssatzungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB und durch Bebauungsplan als Kerngebiete im Sinn des § 7 BauNVO ausgewiesene beziehungsweise daran angrenzende, baulich gleich strukturierte Gebiete. Die Belegenheit im innerörtlichen Bereich ist durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachzuweisen. Die erteilte Bescheinigung wirkt für die Zulagenfestsetzung dabei als Grundlagenbescheid (vgl. RNR. 230).

Über entsprechende gesetzliche Kumulationsverbote ist ferner klargestellt, dass eine Investitionszulage nur dann in Betracht kommt, wenn der Eigentümer für die Maßnahme keine erhöhten

Absetzungen in Anspruch nimmt. Sonderabschreibungen nach dem FördG, die von der Investitionszulage ja bereits zeitlich abgegrenzt wurden, sind aber keine erhöhten Absetzungen im vorstehenden Sinn. Die Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen bei Baudenkmalern sowie bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (vgl. RNrn. 235 ff und 239 ff) für eine Maßnahme schließen die Gewährung einer Investitionszulage auf andere Investitionen aber nicht aus. Ferner wurde ausgeschlossen, dass mehrere Personen – zum Beispiel der Verkäufer und zugleich der Erwerber – für dieselbe Maßnahme eine Investitionszulage oder Sonderabschreibungen erhalten.

Die Herstellung und Anschaffung neuer Gebäude setzt voraus, dass es sich um ein auch in bautechnischer Hinsicht neues Gebäude handelt. Entsteht durch umfangreiche Baumaßnahmen lediglich ein „anderes“ Gebäude (vgl. RNr. 244), so kann – auch in Anschaffungsfällen – keine Zulage gezahlt werden.

Bei den begünstigten Investitionen im vorstehenden Sinn handelt es sich nicht um Dauerfördertatbestände. Die Zulagenförderung ist nach dem derzeitigen Rechtsstand letztmals für Investitionen möglich, die

- in Modernisierungsfällen vor dem 1. Januar 2005 und
- in Herstellungsfällen vor dem 1. Januar 2002

in ihrer Gesamtheit abgeschlossen werden. Soweit Anschaffungen begünstigt sind, gelten die Auslaufregelungen entsprechend.

Rechtsquelle: § 3 Abs. 1, 2 InvZuIG 1999

Bemessungsgrundlage

Ausgangsbetrag für die Bemessung der Investitionszulage ist die Summe der Anschaffungs- und Herstellungskosten beziehungsweise Erhaltungsaufwendungen aller im Kalenderjahr abgeschlossenen

Investitionen. Im Kalenderjahr entstandene Teilerstellungskosten und geleistete Anzahlungen auf Anschaffungskosten können aber bereits vorgehend in diese Bemessungsgrundlage einbezogen werden, wobei selbstverständlich auch hier die Maximalförderung (vgl. RNR. 303) insgesamt nicht überschritten werden darf.

Teilerstellungskosten

Teilerstellungskosten sind im Zeitpunkt ihrer wirtschaftlichen Verursachung, also bereits mit Ausführung der kostenbegründenden Maßnahme entstanden. Dem Zeitpunkt der Bezahlung kommt insoweit also keine Bedeutung bei.

Anzahlungen

Bei Anzahlungen auf Anschaffungskosten wird demgegenüber auf den tatsächlichen Abfluss beim Erwerber abgestellt.

Als Anzahlungen gelten nur Vorleistungen, die in Erfüllung eines späteren Anschaffungsgeschäfts und aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung erbracht werden. Es können auch Zahlungen in Höhe des gesamten Kaufpreises begünstigt sein und zwar auch dann, wenn als Ausgleich für die Vorleistung eine Kaufpreisminderung, zum Beispiel ein Rabatt oder eine Verzinsung vereinbart wurde. Es darf sich aber nicht um willkürliche, das heißt ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund geleistete Zahlungen (vgl. RNR. 223) handeln.

Bei einem Gebäude, das von einem Bauträger im Sinn der Makler- und Bauträgerverordnung erworben wird, wird der wirtschaftlich vernünftige Grund aber unterstellt, soweit die Vorauszahlung nicht höher als die Teilbeträge ist, die auch bei baufortschrittsweisem Zahlungsplan im laufenden und darauf folgenden Jahr voraussichtlich zu leisten wären.

§ 3 Abs. 2 MaBV sieht diesbezüglich derzeit folgende Teilleistungen vor.

- 30 Prozent der Vertragssumme in den Fällen, in denen Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, oder 20 Prozent

- der Vertragssumme in den Fällen, in denen ein Erbbaurecht bestellt oder übertragen werden soll, nach Beginn der Erdarbeiten,
- von der restlichen Vertragssumme
 - 40 Prozent nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
 - 8 Prozent für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
 - 3 Prozent für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
 - 3 Prozent für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
 - 3 Prozent für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
 - 10 Prozent für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
 - 6 Prozent für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
 - 3 Prozent für den Estrich,
 - 4 Prozent für Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
 - 12 Prozent nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
 - 3 Prozent für die Fassadenarbeiten,
 - 5 Prozent nach vollständiger Fertigstellung.

Rechtsquelle: §§ 1, 3 Abs. 3 InvZuLG 1999
§ 4 Abs. 2 FördG
§ 3 Abs. 2, 7 MaBV
R 45 Abs. 5 EStR

Soweit begünstigte Anzahlungen vorliegen, sind diese nach dem voraussichtlichen Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden und das Gebäude aufzuteilen (vgl. RNR. 225).

Beispiel

Ein Käufer schließt mit einem Bauträger im Dezember 1999 einen Kaufvertrag über eine noch zu errichtende Eigentumswohnung in Magdeburg ab. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 300.000 Mark, der darin enthaltene Gebäudewertanteil 200.000 Mark. Vereinbarungsgemäß wird der Gesamtkaufpreis noch in 1999 fällig und gezahlt. Nach dem voraussichtlichen Baufortschritt wird bis Ende 2000 lediglich der Roh-

bau fertig gestellt sein. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll im April 2001 erfolgen.

Die Vorauszahlung ist „willkürlich“, soweit sie die nach § 3 Abs. 2 MaBV bis Ende 2000 fällig gewordenen Teilleistungen übersteigt. Begünstigte Anzahlungen liegen daher in 1999 nur zu 58 Prozent (30 Prozent der Vertragssumme zuzüglich 40 Prozent der verbleibenden 70 Prozent) der geleisteten Zahlung vor. Dieser Betrag ist auf den Grund und Boden und das Gebäude aufzuteilen.

In die Bemessungsgrundlage der Investitionszulage für 1999 können daher nur 58 Prozent des im Kaufpreis enthaltenen Gebäudewertanteils, also 116.000 Mark, einbezogen werden. Da der Restbetrag von 84.000 Mark (42 Prozent) erst im Jahr 2001 zu leisten gewesen wäre, kann er frühestens im Jahr 2000 als Anzahlung berücksichtigt werden.

Von der so ermittelten Bemessungsgrundlage ist für jedes Kalenderjahr, für das eine Investitionszulage beantragt wird, ein Betrag von 5.000 Mark (ab 2002: 2.556 Euro) in Abzug zu bringen. Der Gesetzgeber wollte damit verhindern, dass auch für Bagatellinvestitionen eine Zulage festzusetzen ist. Vor dem Abzug des so genannten Selbstbehalts ist die Bemessungsgrundlage allerdings auf die jeweiligen Förderhöchstgrenzen zu begrenzen.

302

Dieser bislang jahresbezogene Selbstbehalt soll nach den Beschlüssen des Bundestags (vgl. hierzu RNr. 298) ab 2002 durch einen nunmehr auf die Wohnfläche (50 Euro pro Quadratmeter) und auf den restlichen Förderzeitraum (2002 bis 2004) bezogenen Kürzungsfaktor ersetzt werden.

Bei der von der jeweiligen Wohnfläche abhängigen Maximalförderung ist grundsätzlich auf das Gesamtgebäude beziehungsweise die Eigentumswohnung abzustellen.

303

Die Bemessungsgrundlage darf

- in Modernisierungsfällen 1.200 Mark (ab 2002: 614 Euro) und
- beim Mietwohnungsneubau 4.000 Mark (ab 2002: 2.045 Euro)

je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen, wobei die Grenzwerte auch hier in begünstigten Anschaffungsfällen entsprechend gelten. Die Wohnfläche ist in sinngemäßer Anwendung der §§ 42 bis 44 der II. BVO zu ermitteln.

Bei Modernisierungsmaßnahmen an innerörtlichen Altbauten und an denkmalgeschützten Beständen mit Baujahr vor 1960 soll nach den Beschlüssen des Bundestags (vgl. RNr. 299) ab 2002 die Förderhöchstgrenze von bislang 1.200 Mark auf 1.200 Euro annähernd verdoppelt werden.

Soweit Modernisierungsmaßnahmen begünstigt sind, kommt der Wohnfläche, an der die Arbeiten unmittelbar vorgenommen werden, zunächst keine Bedeutung zu.

Beispiel

Der Eigentümer eines Mietwohngebäudes mit einer Gesamtwohnfläche von 500 Quadratmetern lässt im Jahr 2000 nur eine 100 Quadratmeter große Wohnung für 160.000 Mark renovieren.

Die Kosten der Baumaßnahme können ungekürzt in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden, weil der auf das Gesamtgebäude bezogene Grenzbetrag von 600.000 Mark (500 Quadratmeter x 1.200 Mark) nicht überschritten wird.

Zu den Besonderheiten, beispielsweise wenn sich die Maßnahme auf mehrere Kalenderjahre erstreckt oder in späteren Jahren weitere Maßnahmen folgen, wird auf den Anwendungserlass des Bundes-

finanzministeriums vom 24. August 1998 (BStBl I S. 1114) hingewiesen.

Soweit bei einer nach dem 31. Dezember 1998 abgeschlossenen Investition bereits vor diesem Zeitpunkt Teilherstellungskosten entstanden sind beziehungsweise Anzahlungen auf Anschaffungskosten geleistet wurden, wird unterschieden: Während bei begünstigten Modernisierungen nur die in den Anwendungsbereich des InvZuLG fallenden Teile der Investition berücksichtigt werden, fließen bei Neubaumaßnahmen die Kosten der Gesamtinvestition in die Begrenzung ein.

Zur Erläuterung beachten Sie bitte die folgenden Beispiele.

Beispiel 1

Im Jahr 1999 wird eine vom Bauträger noch zu sanierende Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern zu einem Gesamtkaufpreis von 400.000 Mark angeschafft. Die Kosten der Sanierungsmaßnahme schlagen sich darin mit 320.000 Mark, also 80 Prozent nieder. Aufgrund des im November 1998 geschlossenen Kaufvertrags wurden noch in 1998 Anzahlungen in Gesamthöhe von 225.000 Mark geleistet.

Von der Restzahlung in 1999 von 175.000 Mark entfallen wiederum 80 Prozent, also 140.000 Mark, auf die zulagenbegünstigte Sanierungsmaßnahme. Die Bemessungsgrundlage ist aber auf den Höchstbetrag von hier 120.000 Mark (100 Quadratmeter x 1.200 Mark) zu begrenzen. Eine Anrechnung der 1998 gezahlten und gegebenenfalls durch Sonderabschreibungen nach dem FördG begünstigten Anzahlungen erfolgt also nicht. Von der Höchstbemessungsgrundlage ist der „Selbstbehalt“ von 5.000 Mark abzuziehen. Das begünstigte Volumen beträgt somit 115.000 Mark.

Beispiel 2

1999 wird ein zulagenbegünstigter Mietwohnungsneubau mit 400 Quadratmeter Wohnfläche fertig gestellt. Von den Gesamtherstellungskosten von 1.900.000 Mark sind 1.200.000 Mark bereits 1998 entstanden.

Bemessungsgrundlage bilden die in 1999 entstandenen Herstellungskosten von 700.000 Mark, die auf den Höchstbetrag von hier 1.600.000 Mark (400 Quadratmeter x 4.000 Mark) zu begrenzen ist. Auf diesen Höchstbetrag werden aber die auf 1998 entfallenden Teilerstellungskosten angerechnet, so dass nur noch ein Resthöchstbetrag von 400.000 Mark (1.600.000 Mark abzüglich 1.200.000 Mark) verbleibt. Das begünstigte Volumen nach Abzug des „Selbstbehalts“ beträgt 395.000 Mark.

Rechtsquelle: §§ 2 Abs. 5, 3 Abs. 3 InvZulG 1999
§ 7a EStG
R 45 Abs. 5 EStR

Höhe der Investitionszulage

304

Die Investitionszulage beträgt 15 Prozent für den auf Modernisierungen und 10 Prozent für den auf Neubaumaßnahmen entfallenden Teil der Bemessungsgrundlage. Diese Zulagensätze gelten auch, soweit Anschaffungskosten begünstigt werden.

Bei Modernisierungsmaßnahmen an innerörtlichen Altbauten und an denkmalgeschützten Beständen mit Baujahr vor 1960 soll nach den Beschlüssen des Bundestags (vgl. RNr. 299) ab 2002 der Zulagensatz von bislang 15 auf 22 Prozent angehoben werden.

Sind mehrere Investitionen mit unterschiedlichen Zulagensätzen begünstigt, ist der Selbstbehalt zugunsten des Anspruchsberechtigten zunächst von der geringer geförderten Bemessungsgrundlage abzuziehen.

Rechtsquelle: § 3 Abs. 4 InvZulG 1999

Ertragsteuerliche Behandlung der Investitionszulage

Die Investitionszulage wird einkommensteuerfrei ausbezahlt. Sie mindert auch nicht die Bemessungsgrundlage der für das Gebäude ansonsten in Betracht kommenden Abschreibungen beziehungsweise die als Werbungskosten abziehbaren Erhaltungsaufwendungen.

305

Wird für Neubaumaßnahmen eine Investitionszulage gezahlt, können auch die degressiven Gebäudeabschreibungen beansprucht werden, die nicht unter die gesetzlichen Kumulationsverbote fallen.

Rechtsquelle: § 9 InvZuLG 1999

Festsetzung und Auszahlung der Investitionszulage

Anders als die Eigenheimzulage, auf die bereits mit dem unterjährigen Bezug des angeschafften oder hergestellten Objekts Anspruch besteht, wird die Investitionszulage erst nach Ablauf des Kalenderjahrs festgesetzt. Der Sinn dieser Regelung liegt darin, dass das InvZuLG 1999 alle innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Investitionen fördert. Aufgrund dieser Vorgaben ist es nicht sinnvoll, bereits zuvor einen Zulagenantrag zu stellen. Das entsprechende Formular einschließlich Erläuterungen hierzu erhalten Sie beim Finanzamt.

306

Im Übrigen gelten für die Festsetzung und die gegebenenfalls erforderliche Korrektur von Zulagenbescheiden grundsätzlich die auch für die Steuerfestsetzung geltenden Verfahrensgrundsätze. Aufgrund eindeutiger gesetzlicher Regelungen darf eine Investitionszulage aber nicht aus Billigkeitsgründen gewährt oder höher festgesetzt werden.

Die Investitionszulage wird mit ihrer Festsetzung, also der Bekanntgabe des Zulagenbescheids, unverzüglich ausgezahlt.

Ansprechpartner ist insoweit das für die Einkommensbesteuerung, gegebenenfalls das für das gesonderte und einheitliche Feststellungsverfahren in Miteigentumsfällen zuständige Finanzamt.

Rechtsquelle: §§ 5, 6 InvZulG 1999

2. Modernisierungsmaßnahmen an einer eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung im eigenen Haus

Anwendungsbereich und Systematik der Investitionszulage

307

Auch für bestimmte Herstellungs- und Erhaltungsarbeiten an eigenen Wohnzwecken dienenden Objekten im Beitrittsgebiet kann ab 1999 eine Zusatzförderung in Gestalt der Investitionszulage beansprucht werden, die an die Stelle der gleichzeitig ausgelaufenen Steuervergünstigungen nach § 7 FördG (vgl. RNr. 287) getreten ist. Sie unterscheidet sich systematisch nicht von der Investitionszulagenförderung für vermietete Objekte, so dass insoweit auf die Erläuterungen in den RNrn. 298 f verwiesen werden kann. Auch das Fördergebiet ist gleich umrissen.

Die Zulagenbegünstigung greift, in Abgrenzung zum früheren Sonderausgabenabzug nach § 7 FördG, erstmals für begünstigte Modernisierungsarbeiten, die nach dem 31. Dezember 1998 vorgenommen werden. Auch insoweit handelt es sich um eine gleitende Übergangsregelung, in deren Anwendung eine sich über den „Stichtag“ erstreckende Gesamtmaßnahme nach beiden Förderwegen begünstigt sein kann.

Begünstigte Investitionen

Begünstigte Investitionen sind Herstellungs- und Erhaltungsarbeiten an einer eigenen Wohnzwecken dienenden Wohnung im Fördergebiet, wenn

308

- das modernisierte Objekt vor dem 1. Januar 1991 fertig gestellt worden ist,
- die Arbeiten nach dem 31. Dezember 1998 und noch vor dem 1. Januar 2005 vorgenommen werden und
- die Wohnung zum Zeitpunkt der Beendigung der Arbeiten eigenen Wohnzwecken dient.

Nach den Beschlüssen des Bundestags soll die Investitionszulage für die Modernisierung selbst genutzten Wohneigentums nunmehr vorzeitig, nämlich bereits zum 31. Dezember 2001 auslaufen. Der Erwerb selbst genutzten Wohneigentums soll künftig durch Zuschüsse nach dem Bundes- beziehungsweise Länderprogramm „Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“ gefördert werden. Bei Redaktionsschluss war allerdings noch offen, ob der Bundesrat dem Gesetz zustimmen wird.

Die Formulierung „eigenen Wohnzwecken dient“ unterscheidet sich von der im Bereich der Förderung selbst genutzten Wohneigentums ansonsten verwendeten Wortwahl, wonach regelmäßig von „zu eigenen Wohnzwecken genutzten“ Objekten die Rede ist. Der tatsächliche Bezug einer Wohnung zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ist hier also nicht erforderlich. Es reicht aus, wenn das modernisierte Objekt zum späteren Selbstbezug bestimmt ist. Wie auch im Anwendungsbereich der Eigenheimzulage (vgl. RNr. 310) ist die unentgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken an nahe Angehörige den eigenen Wohnzwecken gleichgestellt.

Bemessungsgrundlage

309

Ausgangsbetrag für die Bemessungsgrundlage sind die nach dem 31. Dezember 1998 geleisteten Zahlungen für begünstigte Arbeiten, soweit die Aufwendungen

- nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten einer Einkunftsart des Einkommensteuergesetzes gehören oder
- nicht bereits im Rahmen einer anderen Steuerbegünstigung oder der Eigenheimzulage berücksichtigt worden sind.

Von der so ermittelten Bemessungsgrundlage ist für jedes Kalenderjahr zunächst ein „Selbstbehalt“ von 5.000 Mark (ab 2002: 2.556 Euro) in Abzug zu bringen. Der verbleibende Betrag ist in den Jahren 1999 bis 2004 bis zur Höhe von insgesamt 40.000 Mark (ab 2002: 20.452 Euro) zulagenfähig. Auf diese Höchstgrenze sind aber auch Aufwendungen anzurechnen, für die Abzugsbeträge nach § 7 FördG in Anspruch genommen wurden.

Höhe und Auszahlung der Investitionszulage

Die Investitionszulage beträgt 15 Prozent der Bemessungsgrundlage. Sie wird einkommensteuerfrei ausbezahlt. Zur Festsetzung und Auszahlung vgl. RNR. 306.

Rechtsquelle: §§ 1, 4, 5, 6, 9 InvZulG 1999

III. Eigenheimzulage für selbst genutztes Wohneigentum

1. Anwendungsbereich und Systematik der Eigenheimzulage

Mit Wirkung ab 1996 ist an die Stelle der zuvor im Einkommensteuerrecht geregelten Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (Sonderausgabenabzug nach § 10e EStG, Baukindergeld nach § 34 f EStG, RNrn. 259 ff und 288 ff) eine Zulagensubvention getreten. Rechtsgrundlage hierfür bildet das Eigenheimzulagengesetz.

310

Die Eigenheimzulage untergliedert sich im günstigsten Fall in drei Bestandteile, nämlich

- den Fördergundbetrag für die Anschaffung oder Herstellung selbst genutzten Wohneigentums, und zwar acht Jahre jeweils bis zu 5.000 Mark (ab 2002: 2.556 Euro),
- die Kinderzulage für acht Jahre, jeweils 1.500 Mark (ab 2002: 767 Euro) pro Kind und
- die ökologischen Zusatzkomponenten, und zwar acht Jahre jeweils bis zu 900 Mark (ab 2002: 461 Euro).

Von Vorteil ist die systematische Umgestaltung der staatlichen Unterstützung insbesondere für Familien mit Kindern, die nur eine geringe Einkommensteuerbelastung haben und daher steuerlich auch nur geringfügig entlastet werden können. Die Zulagenförderung mit einer für alle Wohnungseigentümer gleich hohen staatlichen Unterstützung beseitigt das zum Teil früher bestehende Fördergefälle.

Die Eigenheimzulage kommt in zeitlicher Abgrenzung zum Anwendungsbereich der als Steuerbegünstigung ausgestalteten Grundförderung nach § 10e EStG (vgl. RNr. 262) bei Objekten zum Tragen,

- die in Erwerbsfällen aufgrund eines nach dem 31. Dezember 1995 abgeschlossenen Kaufvertrags angeschafft wurden oder
- mit deren Herstellung durch den Anspruchsberechtigten nach dem 31. Dezember 1995 begonnen wurde.

Als Beginn der Herstellung gilt dabei der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Im baugenehmigungsfreien Verfahren ist das Datum maßgebend, an dem die erforderlichen Bauunterlagen eingereicht werden. Der tatsächliche Baubeginn (vgl. RNR. 273) ist nur in Ausnahmefällen von Bedeutung.

Rechtsquelle: § 19 EigZulG

2. Anspruchsberechtigter Personenkreis

311

Die Eigenheimzulage mit all ihren Komponenten 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. Dies ist nur dann der Fall, wenn der Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer der Wohnung von der Einwirkung wirtschaftlich ausgeschlossen werden kann. Die Prüfung, ob wirtschaftliches Eigentum vorliegt, kann nur anhand der besonderen Begleitumstände im Einzelfall entschieden werden. Ein Auseinanderfallen von zivilrechtlichem und wirtschaftlichem Eigentum stellt aber die Ausnahme dar. Anspruchsberechtigt ist auch der Erbe eines begünstigten Objekts, wenn und soweit auch der Erblasser, würde er noch Eigentümer sein, eine Eigenheimzulage erhalten könnte. Eine weitere Inanspruchnahme der Eigenheimzulage ist allerdings dann ausgeschlossen, wenn das Objekt im Schenkungsweg unter Lebenden, zum Beispiel auch bei einer so genannten vorweg genommenen Erbfolge oder im Rahmen einer mittelbaren Grundstücksschenkung, insgesamt unentgeltlich übertragen wird (vgl. RNRn. 227 und 329).

Bau auf fremdem Grund

Wer ein an sich begünstigtes Objekt nur als dinglich oder schuldrechtlich Berechtigter nutzt, kann die Grundförderung nicht erhalten. Dies ist grundsätzlich auch bei Bauten auf fremdem Grund und Boden der Fall, zum Beispiel bei der Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück der Eltern. Abhilfe kann jedoch durch die rechtzeitige Bestellung eines dinglich gesicherten, ins Grundbuch eingetragenen Bau- und Nutzungsrechts geschaffen werden, in Ausübung dessen der Berechtigte das Bauwerk errichten lässt. Der Bauherr ist in diesen Fällen nämlich auch nach dem bürgerlichen Recht Eigentümer des Gebäudes.

312

Nutzungsrechte in diesem Sinn 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 ihm aufgrund eindeutiger und vor Beginn der Baumaßnahme getroffener Vereinbarungen ein Nutzungsrecht für die voraussichtliche Nutzungsdauer der Wohnung zusteht. Weitere Voraussetzung ist, dass das Nutzungsrecht vererblich ist. In diesen Fällen wird der Bauherr als wirtschaftlicher Eigentümer der Gebäudes behandelt. Nach inzwischen geänderter Rechtsprechung des BFH wird wirtschaftliches Eigentum regelmäßig bereits dadurch begründet, dass dem Bauherrn für den Fall der Nutzungsbeendigung aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung oder nach dem Gesetz ein Anspruch auf Ersatz des Verkehrswerts des Gebäudes zusteht. Ob die Finanzverwaltung die Urteile über die entschiedenen Einzelfälle hinaus anwenden wird, war bei Redaktionsschluss aber noch offen.

Fehlt es an solchen Vereinbarungen und wird das auf fremdem Grund und Boden errichtete Bauwerk innerhalb des Förderzeitraums (vgl. RNr. 331) auf den Bauherrn übertragen, besteht der An-

313

spruch auf eine Eigenheimzulage nur für die verbleibenden Jahre. Die Förderung beginnt mit dem Jahr, in dem der Überlassungsvertrag abgeschlossen worden ist.

Hat der Anspruchsberechtigte mit der Herstellung der Wohnung bereits vor dem 1. Januar 1998 begonnen und hierfür nicht bereits in seiner Eigenschaft als Bauherr eine Eigenheimzulage oder Abzugsbeträge nach § 10e EStG erhalten, besteht ein Wahlrecht. Es kann auf unwiderrüflichen Antrag nach der früher geltenden Regelung verfahren werden. Danach wird der Bauherr eines auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäudes noch als Erwerber des Objekts behandelt, sofern das Bauwerk später zusammen mit dem Grundstück übertragen wird.

Der Aufwendungsersatzanspruch des Bauherrn gegenüber dem Grundstückseigentümer wird dann als Kaufpreis oder Kaufpreisteil behandelt; er kann in Anlehnung an die tatsächlichen Baukosten geschätzt werden. Unter den übrigen Voraussetzungen umfasst der Förderzeitraum dann volle acht Jahre. Zu beachten ist aber, dass gegebenenfalls vom Erwerb eines Altobjekts auszugehen ist. In diesem Fall kommt daher nur die Altbauförderung von jährlich bis zu 2.500 Mark (ab 2002: 1.278 Euro) in Betracht (vgl. RNR. 333). Die Einordnung als Bauherr oder Erwerber ist aber auch entscheidend dafür, ob eine Förderung nach § 10e EStG oder nach dem Eigenheimzulagengesetz erfolgen kann (vgl. RNR. 310).

Beispiel

Der Sohn errichtet 1996 auf dem Grundstück seiner Eltern ein Einfamilienhaus. Besondere Vereinbarungen wurden in diesem Zusammenhang nicht getroffen. Der vom Sohn gestellte Bauantrag stammt vom September 1995, die Baukosten haben sich auf insgesamt 280.000 Mark belaufen. Im Oktober 2000 übertragen die Eltern das Grundstück auf den Sohn.

Mit der Erlangung des Eigentums im Jahr 2000 erfüllt der Sohn erstmals alle Voraussetzungen der steuerlichen Wohneigentumsförderung, die hier auf der Grundlage des § 10e EStG erfolgt. Der Abzugszeitraum beginnt mit dem Jahr der Fertigstellung (1996) und umfasst die Jahre bis einschließlich 2003. Für die noch verbleibenden Jahre 2000 bis 2003 kann der Sohn die für Neubaumaßnahmen geltenden Abzugsbeträge von jeweils 14.000 Mark beziehungsweise ab 2002 7.159 Euro (5 Prozent von 280.000 Mark) geltend machen.

Entscheidet sich der Sohn aber für die Anwendung der früheren Verwaltungspraxis, wird er behandelt, als hätte er das bebaute Grundstück in 2000, also nach Ablauf des zweiten auf das Fertigstellungsjahr folgenden Kalenderjahrs erworben. Er kann dann für den vollen Förderzeitraum von 8 Jahren (2000 bis 2007) eine Eigenheimzulage für Altobjekte von jeweils 2.500 Mark beziehungsweise ab 2002 1.278 Euro erhalten.

Rechtsquelle: §§ 1, 2 EigZuL
§ 95 BGB

Verwaltungserlasse des Bundesfinanzministeriums
vom 31. Dezember 1994 (BStBl I S. 887)
und vom 10. Februar 1998 (BStBl I S. 190)

Einkunftsgrenzen

Wie bereits im Anwendungsbereich der steuerlichen Förderung selbst genutzten Wohneigentums ist auch die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage an Einkunftshöchstgrenzen gekoppelt. Da die Eigenheimzulage auf der Grundlage der Verhältnisse im Zeitpunkt des Bezugs für den gesamten Förderzeitraum festgesetzt wird, bezieht sich auch die Grenzziehung stets auf die Einkunftsverhältnisse zu Beginn der Zulagenförderung. Es handelt sich dabei allerdings um eine Zweijahresbetrachtung. Maßgebend sind die Einkunftsverhältnisse im so genannten „Erstjahr“ (vgl. RNr. 315) und im Jahr zuvor, wobei der zusammengerechnete Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinn des Einkommensteuergesetzes die Bezugsgröße bildet. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist im Einkommensteuerbescheid gesondert ausgewiesen.

Bestimmte Einnahmen werden ab dem Jahr 2001 bei der Einkommensbesteuerung im Rahmen des so genannten „Halbeinkünfteverfahrens“ berücksichtigt. Für die Anwendung der Einkunftsgrenze sind die nach § 3 Nr. 40 EStG steuerbefreiten Beträge dem Gesamtbetrag der Einkünfte allerdings wieder hinzuzurechnen. Andererseits können die mit den steuerfreien Einnahmen unmittelbar zusammenhängenden Aufwendungen dann davon abgezogen werden. Da auch in anderen außersteuerlichen Bereichen (zum Beispiel bei der Wohnungsbauprämie, der Vermögensbildung, beim Wohngeld oder bei der Berufsausbildungsförderung) auf entsprechend korrigierte Grenzen abzustellen ist, wird der Saldo der Hinzurechnungs- und Abzugsbeträge in den Erläuterungstexten zum Einkommensteuerbescheid nachrichtlich erwähnt.

Mit der Umstellung auf die Zulagenförderung besteht Anspruch auf den Fördergrundbetrag, die daran gekoppelten ökologischen Zusatzkomponenten sowie die Kinderzulage, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte beider Jahre insgesamt zunächst 240.000 Mark (ab 2002: 122.710 Euro) nicht übersteigt. Bei Ehegatten, die im Erstjahr zusammen zur Einkommensteuer veranlagt wurden, verdoppelt sich dieser Betrag auf 480.000 Mark (ab 2002: 245.420 Euro).

Die anfänglich geltenden Einkunftsgrenzen wurden mit Wirkung ab dem 1. Januar 2000 allerdings deutlich, nämlich um ein Drittel, abgesenkt. Allgemeine Obergrenze bildet nunmehr ein innerhalb des Zweijahreszeitraums erzielter Gesamtbetrag der Einkünfte von 160.000 Mark (ab 2002: 81.807 Euro), bei im Erstjahr zusammen zur Einkommensteuer veranlagten Ehegatten von 320.000 Mark (ab 2002: 163.614 Euro).

Ebenfalls neu ist, dass sich im Rahmen einer Familienregelung, welche nur für die Einkunftsgrenze von Bedeutung ist, die Obergrenze allerdings zugleich für jedes Kind, für das im Erstjahr die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Kinderzulage (vgl. RNrn. 343 ff) vorliegen, um weitere 60.000 Mark (ab 2002: 30.678 Euro) erhöht. Besteht in Miteigentumsfällen nur Anspruch auf die hälftige Kinderzulage (vgl. RNr. 345), umfasst auch die Kin-

dererhöhung nur den halbierten Betrag von 30.000 Mark (ab 2002: 15.339 Euro).

Die neuen Einkunftsgrenzen betragen

bei alleinstehenden oder nicht zusammenveranlagten Personen

allgemein	160.000 Mark (ab 2002: 81.807 Euro)
mit Anspruch auf die volle Kinderzulage für	
1 Kind	220.000 Mark (ab 2002: 112.485 Euro)
2 Kinder	280.000 Mark (ab 2002: 143.163 Euro)
3 Kinder	340.000 Mark (ab 2002: 173.841 Euro)
mit Anspruch auf die halbe Kinderzulage für	
1 Kind	190.000 Mark (ab 2002: 97.146 Euro)
2 Kinder	220.000 Mark (ab 2002: 112.485 Euro)
3 Kinder	250.000 Mark (ab 2002: 127.824 Euro)

bei zusammenveranlagten Ehegatten

allgemein	320.000 Mark (ab 2002: 163.614 Euro)
mit Anspruch auf die Kinderzulage für	
1 Kind	380.000 Mark (ab 2002: 194.292 Euro)
2 Kinder	440.000 Mark (ab 2002: 224.970 Euro)
3 Kinder	500.000 Mark (ab 2002: 255.648 Euro)

Die geänderten Einkunftsgrenzen einschließlich der Kindererhöhung, also unabhängig davon, ob die Neuregelung zu Lasten oder zugunsten des Anspruchsberechtigten wirkt, sind erstmals bei Objekten anzuwenden,

- die in Erwerbsfällen aufgrund eines nach dem 31. Dezember 1999 abgeschlossenen Kaufvertrags angeschafft wurden oder
- mit deren Herstellung durch den Anspruchsberechtigten nach dem 31. Dezember 1999 begonnen wurde.

Als Beginn der Herstellung gilt dabei auch hier der Zeitpunkt, zu dem der Bauantrag gestellt wird. Im baugenehmigungsfreien Verfahren ist das Datum maßgebend, an dem die erforderlichen Bauunterlagen eingereicht werden (vgl. RNR. 273). Es besteht also keine Wahlmöglichkeit.

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

315

Unter dem Erstjahr ist nach Auffassung der Finanzverwaltung stets das Jahr zu verstehen, in dem erstmals alle Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Eigenheimzulage erfüllt sind. Dies gilt auch dann, wenn diese Voraussetzungen erst in einem späteren Jahr des Förderzeitraums eintreten.

Beispiel

Nach der Kündigung der Mieterpartei wird eine 1998 in vermietetem Zustand angeschaffte Eigentumswohnung vom Erwerber im Jahr 2000 bezogen.

Der Förderzeitraum umfasst grundsätzlich das Jahr der Anschaffung, nämlich 1998, und die folgenden sieben Kalenderjahre. Wegen der erst nach dem Jahr der Anschaffung einsetzenden Eigennutzung ist hier auf den Gesamtbetrag der Einkünfte des Erstjahrs 2000 und des Vorjahrs 1999 abzustellen. Sofern die Einkunftsgrenzen von hier 240.000 Mark beziehungsweise 480.000 Mark nicht überschritten sind, kann die Eigenheimzulage noch für die verbleibenden Jahre 2000 bis 2005 des Förderzeitraums in Anspruch genommen werden.

Wird die Eigenheimzulage für ein Folgeobjekt in Anspruch genommen, ist das Erstjahr frühestens das Jahr, das auf die Beendigung der Nutzung des Erstobjekts zu eigenen Wohnzwecken folgt (vgl. RNR. 321).

Die Einkunftsverhältnisse werden aber grundsätzlich nur zu Beginn der ansonsten möglichen Förderung geprüft. Eine festgesetzte Eigenheimzulage kann daher auch dann weiter gewährt werden, wenn die Einkunftsgrenzen im Lauf des Förderzeitraums später überschritten sein sollten. Werden die Einkunftsgrenzen dagegen zunächst überschritten, kann die Zulagenförderung beansprucht werden, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte in einem späteren Zweijahreszeitraum innerhalb der maßgebenden Einkunftsgrenzen bleibt. Die Eigenheimzulage kann freilich auch in diesen Fällen nur für den noch verbleibenden Teil des Förderzeitraums gewährt werden.

316

Beispiel 1

Der Bauherr mit jährlich gleich bleibenden Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit von 180.000 Mark (ab 2002: 92.032 Euro) bezieht ein von ihm im November 2000 fertig gestelltes Einfamilienhaus noch im selben Jahr mit seiner nicht berufstätigen Ehefrau. Die Bauantragstellung erfolgte im Januar 2000. Im Jahr 2002 wird das erste Kind geboren.

Trotz Nutzung des Objekts zu eigenen Wohnzwecken ab 2000 kann zunächst keine Eigenheimzulage gewährt werden, weil der Gesamtbetrag der Einkünfte der Jahre 1999 und 2000 von zusammen 360.000 Mark die hier maßgebende Einkunftsgrenze von zunächst 320.000 Mark übersteigt. Mit der Geburt des gemeinsamen Kindes, für das die Ehegatten im Jahr 2002 auch die Kinderzulage erhalten können, erhöht sich die Einkunftsgrenze allerdings auf 194.292 Euro. Da diese durch die gleich gebliebenen Einkünfte des Jahres der Geburt (Erstjahr) und des Vorjahres nicht mehr überschritten wird, kann nunmehr für die Jahre 2002 bis 2007 eine Eigenheimzulage festgesetzt und ausgezahlt werden.

Beispiel 2

Ein Alleinstehender erwirbt und bezieht in 1999 eine Eigentumswohnung. Sein Gesamtbetrag der Einkünfte entwickelt sich wie folgt.

1998: 130.000 Mark

1999: 150.000 Mark

2000: 80.000 Mark

2001: 170.000 Mark

Die hier noch anzuwendende, und auch über 1999 hinaus geltende „alte“ Einkunftsgrenze von 240.000 Mark wird erstmals im Zweijahreszeitraum 2000 (Erstjahr) und 1999 (Vorjahr) unterschritten. Der Gesamtbetrag der Einkünfte beträgt in diesen Jahren insgesamt 230.000 Mark. Beginnend ab 2000 bis einschließlich 2006 kann daher eine Zulagenförderung erfolgen. Die Erhöhung der Einkunftsverhältnisse ab 2001 ist nicht mehr von Bedeutung.

Für Anspruchsberechtigte, die im jeweiligen Erstjahr nicht mehr oder noch nicht zusammen zur Einkommensteuer veranlagt werden, gelten weitere Sonderregelungen. Näheres hierzu regelt ein Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums vom 10. Februar 1998 (BStBl I S. 190)

Rechtsquelle: § 5 EigZuLG

Objektbeschränkung

317

Die Eigenheimzulage kann jeder Anspruchsberechtigte grundsätzlich nur „einmal im Leben“, also nur für eine Wohnung oder für einen Ausbau oder für eine Erweiterung beanspruchen. Ehegatten, die die Voraussetzungen für eine Zusammenveranlagung zur Einkommensteuer erfüllen, 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 nur im Alleineigentum

eines der Ehegatten stehen. Im selben Jahr ist eine Begünstigung aber nur möglich, wenn beide Objekte nicht in einem räumlichen Zusammenhang stehen.

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

- bei nebeneinander liegenden Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen,
- bei den beiden Wohnungen eines Zweifamilienhauses oder
- beim Ausbau beziehungsweise der Erweiterung an einer noch selbst begünstigten Wohnung.

Beispiel

Ein Ehepaar hat 1995 ein Einfamilienhaus erworben, das noch nach altem Recht des § 10e EStG begünstigt ist. Der Abzugszeitraum für die Grundförderung (vgl. RNR. 266) umfasst die Jahre 1995 bis einschließlich 2002. Im Jahr 2000 nehmen die Ehegatten einen Anbau an der Wohnung vor.

Da beide Objekte, nämlich das nach § 10e EStG begünstigte Einfamilienhaus und die über die Eigenheimzulage förderungsfähige Erweiterungsmaßnahme (Ehegatten-Zweitobjekt) in räumlichem Zusammenhang stehen, können beide Vergünstigungen nicht gleichzeitig in Anspruch genommen werden. Die Ehegatten haben jedoch insoweit ein Wahlrecht. Sie können entscheiden, ob sie die Eigenheimzulage hinsichtlich der Anbaumaßnahme erst nach Auslaufen des Abzugszeitraums nach § 10e EStG für den verbleibenden Förderzeitraum 2003 bis 2007 in Anspruch nehmen wollen oder ob sie bereits ab 2000 auf die weitere Inanspruchnahme von Abzugsbeträgen nach § 10e EStG verzichten und dafür über den vollen Abzugszeitraum 2000 bis 2007 ausschließlich die Eigenheimzulage erhalten wollen, was unter Umständen günstiger sein kann.

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.

Beispiel

Ein Lediger für den bereits Objektverbrauch eingetreten ist, erwirbt 1999 eine Eigentumswohnung, die er sofort mit seiner Freundin bezieht. Die Freundin hat noch keine, der Objektbeschränkung unterliegende Förderung in Anspruch genommen. Nach Geburt des gemeinsamen Kindes heiraten die beiden in 2001.

Da bei der nunmehrigen Ehefrau noch kein Objektverbrauch eingetreten ist, kann für das im Alleineigentum des Ehemannes stehende Objekt ab dem Jahr der Eheschließung (2001) und für den verbleibenden Förderzeitraum bis einschließlich 2006 ein Fördergrundbetrag und die Kinderzulage gewährt werden.

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.

318

Auf die Objektbeschränkung sind auch solche Objekte anzurechnen, für die der Einzelne oder die Ehegattengemeinschaft noch 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.

Miteigentümer

Bei Beteiligung an einer Wohnung als Miteigentümer gilt der individuelle Anteil als ein Objekt. Allerdings werden die Anteile von zusammen zur Einkommensteuer zu veranlagenden Ehegatten an einer Wohnung als insgesamt ein Objekt behandelt, so dass der einzelne Ehegatte oder beide gemeinsam die Begünstigung noch für ein zweites Objekt 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 Vergünstigung in Anspruch genommen haben.

319

Leben die Ehegatten nicht mehr zusammen oder wird die Ehe geschieden, sind allerdings die Anteile an den jeweiligen Objekten wieder als selbstständige Einzelobjekte anzusehen. Erwirbt ein Ehegatte den Anteil des anderen entgeltlich oder unentgeltlich hinzu, kann er die Eigenheimzulage bis zum Ende des ursprünglichen Begünstigungszeitraums weiter erhalten, sofern nicht aus anderen Gründen Objektverbrauch eingetreten ist. Gleiches gilt im Erbfall. Für den 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.

Objektverbrauch tritt unabhängig davon ein, ob die Eigenheimzulage bis zur Höhe der jeweils maßgebenden Höchstbeträge ausbezahlt wird. Er liegt auch dann vor, wenn die Eigenheimzulage nur für einzelne Jahre des Förderzeitraums oder zu Unrecht beansprucht wurde.

Folgeobjekt

320

Wer die Eigenheimzulage für ein Objekt 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. 321). 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. So ist die Höhe einer in Betracht kommenden Zulagenförderung unabhängig von den noch beim Erstobjekt vorliegenden Verhältnissen. Unter den übrigen Voraussetzungen kann daher für ein Folgeobjekt auch dann die Neubauförderung (vgl. RNR. 333) in Anspruch genommen werden, wenn das Erstobjekt nur nach den für gebrauchte Wohnungen geltenden Bedingungen begünstigt war. Lediglich in zeitlicher Hinsicht erfolgt eine an der Nutzung des Erstobjekts orientierte Kürzung.

Im Anwendungsbereich des Eigenheimzulagengesetzes gelten keine weiteren Investitionsfristen, wie sie noch bei der Anwendung früherer Folgeobjektregelungen zu beachten waren. Die Möglichkeit, Eigenheimzulage für ein Folgeobjekt zu beanspruchen, besteht daher auch dann, wenn es sich beim ursprünglichen Objekt noch um ein nach § 7b EStG begünstigtes Ein- oder Zweifamilienhaus oder eine Eigentumswohnung gehandelt hat. Voraussetzung ist hier allerdings, dass das Erstobjekt vor Ablauf des Begünstigungszeitraums veräußert wurde. Auch ein Verzicht auf die weitere Geltendmachung grundsätzlich in Betracht kommender Abzugsbeträge nach § 10e EStG berechtigt nicht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage für ein Folgeobjekt.

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.

321

Beispiel

Ein Alleinstehender nimmt für eine 1995 angeschaffte und im August 1999 veräußerte Eigentumswohnung Abzugsbeträge nach § 10e EStG in Anspruch. Ebenfalls im Jahr 1999 hat er ein Einfamilienhaus fertig gestellt, das er nach dem Auszug aus der Eigentumswohnung ebenfalls zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Für das Jahr 1999, das Jahr des Umzugs, bleibt der Anspruchsberechtigte noch an die Förderung des Erstobjekts auf der Grundlage der Steuervergünstigung nach § 10e EStG gebunden. Der Förderzeitraum beim Folgeobjekt beginnt demzufolge im Jahr 2000 und umfasst die Jahre bis einschließlich 2002.

Beispielvariante:

Die Eigentumswohnung wird ab August 1999 vermietet und die Fertigstellung des Einfamilienhauses erfolgt 2001. Bis zum Einzug ins neue Eigenheim (ebenfalls 2001) wohnt der Bauherr bei seinen Eltern.

Der Förderzeitraum beim Folgeobjekt beginnt 2001 und umfasst die Jahre bis einschließlich 2003. Die Kürzung des Förderzeitraums be-

schränkt sich auch hier auf fünf Jahre (1995 bis 1999); das Jahr 2000, in dem der Eigentümer das Erstobjekt nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, wird also nicht angerechnet.

322

Liegen bei einer Ehegattengemeinschaft, welche die Voraussetzungen für die Zusammenveranlagung zur Einkommensteuer erfüllt, bei einem angeschafften oder hergestellten Objekt sowohl die Voraussetzungen für ein Folgeobjekt als auch für ein zweites Ehegattenobjekt vor, 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.

Rechtsquelle: § 7 EigZuLG

3. Begünstigte Objekte

323

Die Förderung im Rahmen der Eigenheimzulage ist, ebenso wie bereits bei der „Vorgängerregelung“ des § 10e EStG, auf die im Inland gelegene, zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung im eigenen Haus sowie Ausbauten und Erweiterungen an einer solchen Wohnung zugeschnitten.

Wohnungsbegriff

324

Erste Eingangsvoraussetzung für eine Objektförderung ist daher, dass

- das angeschaffte oder hergestellte beziehungsweise
- später ausgebaut oder erweiterte

Objekt den Wohnungsbegriff erfüllt. Es gelten dabei die bewertungsrechtlichen Abgrenzungskriterien, insbesondere auch zur Ab-

geschlossenheit, die ausführlich unter RNrn. 377 ff dargestellt sind, entsprechend. Die bewertungsrechtliche Einordnung des Gesamtgebäudes, in dem sich eine Wohnung befindet, ist aber nicht maßgebend. Eigentumswohnungen sind daher ebenso begünstigt wie die Wohnung in einem eigenen Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus sowie in einem ansonsten gewerblich genutzten Gebäude. Ohne Bedeutung ist auch, sieht man von der Höhe des Fördergrundbetrags ab, ob es sich um ein neues Objekt, oder ein erworbenes Altobjekt handelt.

Eigene Wohnzwecke

Des Weiteren ist die Inanspruchnahme Wohnungen vorbehalten, die tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden (zum Begriff der Wohnzwecke vgl. RNr. 213). Wie im Anwendungsbereich des früheren § 10e EStG müssen diese Nutzungsvoraussetzungen, und sei es nur für kurze Zeit, in jedem Jahr des Förderzeitraums erfüllt sein. Es werden also auch hier jeweils die für den Anspruchsberechtigten günstigsten Verhältnisse im Kalenderjahr berücksichtigt.

325

Anders als noch bei der steuerlichen Wohneigentumsförderung nach § 10e EStG (vgl. RNrn. 259 ff) liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ganz allgemein auch vor, soweit eine Wohnung unentgeltlich an einen nahen Angehörigen zu Wohnzwecken überlassen wird. Insoweit geht also der Rahmen der Zulagenförderung über die bisherigen Begünstigungstatbestände hinaus. Eine Überlassung in diesem Sinn liegt allerdings nur vor, sofern diese Nutzung nicht auf einem vorbehaltenen obligatorischen oder dinglichen Nutzungsrecht beruht. Ob bei fehlgeschlagenen Mietverhältnissen unter Angehörigen (vgl. RNr. 214) und sonstigen Vorteilsgewährungen 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, steuerfachkundigen Rat einzuholen.

326

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.

Voraussetzung für die Gewährung einer Eigenheimzulage ist, dass das Objekt durch den Eigentümer oder einen der nahen Angehörigen auch tatsächlich bezogen wird. Leer stehende Wohnungen sind daher selbst dann nicht begünstigt, wenn sie für eine spätere begünstigte Nutzung bereit gehalten werden oder für einen jederzeitigen Selbstbezug zur Verfügung stehen. Keine Förderung erhält auch der Eigentümer einer Wohnung, die zur vorübergehenden Beherbergung von ständig wechselnden Personen bestimmt ist.

327

Unabhängig von der tatsächlichen Nutzung beschränkt sich die Förderung 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 ausdrücklich zugelassen. Die stillschweigende Duldung oder Zustimmung der Gemeindebehörden reicht also 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 Wohnungen oder Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen, die entgegen

den baurechtlichen Vorschriften ohne Baugenehmigung errichtet wurden, so genannte Schwarzbauten.

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

Ganz allgemein gilt auch im Anwendungsbereich des Eigenheimzulagengesetzes: 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 zur Erzielung von Einkünften im Sinn des Einkommensteuergesetzes genutzt wird. Entsprechendes gilt bei Wohnungen, die im Rahmen einer steuerlich anzuerkennenden 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 weil der Zweijahreszeitraum für die doppelte Haushaltsführung endet. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen, die zur vorübergehenden Beherbergung ständig wechselnder Personen bestimmt sind.

328

Rechtsquelle: §§ 2, 4 EigZulG
§ 15 AO

Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung

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

329

Eine Wohnung ist angeschafft, wenn sie entgeltlich erworben wurde. Ein in vollem Umfang unentgeltlicher Erwerb im Weg der Einzelrechtsnachfolge, zum Beispiel durch Schenkung, begründet daher keinen eigenen Anspruch auf eine Eigenheimzulage. Gleiches gilt, soweit dem Bauherrn oder Erwerber Geldbeträge im Rahmen einer mittelbaren Grundstücksschenkung zugewendet werden (vgl. RNR. 109). In Fällen des teilentgeltlichen Erwerbs ist nur der entgeltliche Bestandteil der Grundstücksübertragung einer Zulagenförderung zugänglich (vgl. RNR. 338).

Ein Ausschlussstatbestand besteht bei Anschaffungsvorgängen unter zusammenlebenden Eheleuten. Ein entgeltlicher Erwerb einer Wohnung oder eines Anteils daran begründet beim übernehmenden Ehegatten keinen erneuten Anspruch auf die Eigenheimzulage. Er kann aber eine noch vom übertragenden Ehegatten begonnene Förderung grundsätzlich bis zum Ende des ursprünglichen Förderzeitraums in der bisherigen Höhe fortführen (vgl. RNR. 319).

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 (RNR. 230) oder
- erstmals eine Wohnung in bewertungsrechtlichem Sinn entsteht, zum Beispiel beim Umbau von Lagerräumen, und durch die Baumaßnahmen dabei eine tief greifende Umgestaltung oder Erweiterung der Altteile erfolgt. Die unter RNR. 230 dargestellten Abgrenzungsmerkmale bei der Herstellung eines „anderen“ Gebäudes gelten entsprechend.

Wird durch Baumaßnahmen eine Wohnung lediglich räumlich vergrößert, kann eine gesondert begünstigte Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahme vorliegen (vgl. hierzu nachfolgend RNr. 330).

Rechtsquelle: § 2 EigZuglG
Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums
vom 10. Februar 1998 (BStBl I S. 190)

Ausbauten und Erweiterungen

Begünstigtes Objekt ist auch der Ausbau an und die Erweiterung einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung. Die im Zug der Baumaßnahme entstandenen Kosten werden grundsätzlich nach den selben Kriterien gefördert, wie die Anschaffung einer „gebrauchten“ Wohnung (vgl. aber auch RNr. 346 zur so genannten Kappungsgrenze). Nicht um einen Ausbau oder eine Erweiterung handelt es sich, wenn durch die Baumaßnahmen eine zusätzliche, insbesondere abgeschlossene Wohnung entsteht (vgl. RNrn. 329 und 377).

330

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 von Wohnraum 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.

Wesentlicher Bauaufwand liegt 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 berechtigt zur Inanspruchnahme der „kleinen“ Eigenheimzulage, 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 (vgl. hierzu RNr. 317).

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. 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

331

Der Förderzeitraum umfasst das Jahr der Anschaffung oder Herstellung beziehungsweise der Fertigstellung einer Ausbau- und Erweiterungsmaßnahme und die folgenden sieben Jahre. Zu den Begriffen „Anschaffung“ und „Herstellung“ vgl. RNr. 228. 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.

Rechtsquelle: § 3 EigZulG

5. Höhe der Eigenheimzulage

Bei der Eigenheimzulage handelt es sich stets um einen Jahresbetrag. 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. Es sind für die Festsetzung einer Eigenheimzulage also die für den Anspruchsberechtigten jeweils günstigsten Verhältnisse zu Grunde zu legen. Deshalb können im Jahr der Anschaffung sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber die Zulage jeweils im höchstzulässigen Umfang beanspruchen.

332

Die Eigenheimzulage besteht insgesamt aus den drei Komponenten

- Fördergrundbetrag,
- ökologische Zusatzkomponenten und
- Kinderzulage.

Fördergrundbetrag

Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage, höchstens 5.000 Mark (ab 2002: 2.556 Euro). Dieser Fördersatz reduziert sich auf 2,5 Prozent, höchstens jährlich 2.500 Mark (ab 2002: 1.278 Euro),

333

- bei Anschaffung einer Wohnung nach Ablauf des zweiten auf das Jahr ihrer Fertigstellung folgenden Kalenderjahrs sowie
- bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen, mit deren Herstellung nach dem 31. Dezember 1996 begonnen wurde. Maßgebend ist auch insoweit bei Baumaßnahmen, für die ein Bauantrag erforderlich ist oder Bauunterlagen einzureichen sind, der Eingang bei der zuständigen Baubehörde (vgl. RNr. 273), ansonsten der tatsächliche Baubeginn.

Beispiel

S erwirbt mit notariellem Kaufvertrag vom 22. November 1999 eine vermietete Eigentumswohnung, die 1997 gebaut wurde. Besitz, Nutzen und Lasten gehen vereinbarungsgemäß mit Wirkung vom 1. Dezember 1999 über. Von diesem Zeitpunkt an zieht S auch die Miete ein. Nach Kündigung des Mietverhältnisses zum 1. Juni 2000 bezieht S das Objekt selbst.

S hat das Objekt im Dezember 1999, also noch vor dem Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahrs, angeschafft. Grundsätzlich kommt für das Objekt die „Neubauförderung“ von 5 Prozent, höchstens 5.000 Mark pro Kalenderjahr, in Frage. Für das Jahr der Anschaffung 1999 scheidet die Auszahlung einer Eigenheimzulage zwar an der fehlenden Eigennutzung. Nach dem Selbstbezug steht S aber für die verbleibenden Jahre 2000 bis 2006 des Förderzeitraums ein Fördergrundbetrag von jeweils bis zu 5.000 Mark (ab 2002: 2.556 Euro) zu.

Wären S unter sonst gleichen Verhältnissen Besitz, Nutzen und Lasten erst mit Wirkung vom Januar 2000 übertragen worden, unterläge das Objekt als „Altobjekt“ nur der gekürzten Förderung von maximal 2,5 Prozent. S hätte in diesem Fall in den Jahren 2000 bis 2007 Anspruch auf eine Eigenheimzulage von jeweils bis zu 2.500 Mark (ab 2002: 1.278 Euro).

Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag

334

Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung zuzüglich der Anschaffungskosten für den dazugehörenden Grund und Boden. Zum Begriff der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und gegebenenfalls ihrer Aufteilung vgl. RNrn. 225 f.

Bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen bilden ausschließlich die Herstellungskosten die Bemessungsgrundlage. Anteilige Anschaf-

fungskosten des Grund und Bodens können also hier nicht berücksichtigt werden.

„Gemischte“ Nutzung

Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung, die der Erzielung von Einkünften dienen, zum Beispiel bei Untervermietung 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 (vgl. RNrn. 207 ff). Die Aufteilung der Bemessungsgrundlage richtet sich jeweils nach dem Verhältnis der Nutzflächen, bei einem häuslichen Arbeitszimmer stets nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Grundfläche des Arbeitszimmers (vgl. auch RNr. 265).

335

Höchstbemessungsgrundlage

Unabhängig davon, ob die Förderung nach dem Eigenheimzulagen-gesetz nach den Bestimmungen für Neubauten oder für „gebrauchte“ Objekte erfolgen kann, umfasst die Höchstbemessungsgrundlage umgerechnet jeweils einen Betrag von 100.000 Mark (ab 2002: 51.120 Euro). Daraus ergibt sich ein Fördergrundbetrag von höchstens 5.000 Mark/ab 2002: 2.556 Euro (5 Prozent) bei Neuobjekten beziehungsweise 2.500 Mark/ab 2002: 1.278 Euro (2,5 Prozent) bei Altbauten (vgl. RNr. 333) sowie bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen (vgl. RNr. 330). Weil, mit Ausnahme von Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen, auch die Anschaffungskosten des Grund und Bodens in die Förderung einbezogen werden können, dürfte die Höchstbemessungsgrundlage in der weit überwiegenden Zahl der Fälle überschritten sein.

336

Miteigentum

337

Steht das begünstigte Objekt im Miteigentum mehrerer Personen, mit Ausnahme von Ehegatten, ist der Fördergrundbetrag grundsätzlich auf den dem jeweiligen Miteigentümeranteil 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.

Beispiel

Vater und Sohn sind Miteigentümer (30:70) einer im Jahr 1999 vom Bauträger erworbenen, gemeinschaftlich bewohnten Eigentumswohnung.

Die Maximalförderung von 5.000 Mark für Neuobjekte (5 Prozent aus höchstens 100.000 Mark) kann von den Miteigentümern nur im Umfang des jeweiligen Miteigentumsanteils beansprucht werden:

Vater: 30 Prozent von 5.000 Mark = 1.500 Mark (ab 2002: 767 Euro)

Sohn: 70 Prozent von 5.000 Mark = 3.500 Mark (ab 2002: 1.790 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). Anders als im Anwendungsbereich des § 10e EStG (vgl. RNr. 262) ist nämlich die unentgeltliche Überlassung von Wohnungen oder Eigentumsanteilen daran an nahe Angehörige der Eigennutzung gleichgestellt.

Umfasst das Miteigentum mehrere Wohnungen, kann der Fördergrundbetrag soweit als möglich „nutzungsorientiert“ beansprucht werden. Eine derartige Zuordnung ist möglich, soweit die Nutzung durch den jeweils Berechtigten durch interne Abreden festgelegt worden ist. Voraussetzung ist insoweit aber, dass die Nutzung auch durch den individuellen Miteigentumsanteil gedeckt ist (vgl. RNrn. 211 f).

Beispiel

Zwei Brüder errichten im Jahr 1999 ein im hälftigen Miteigentum stehendes Zweifamilienhaus. Vereinbarungsgemäß nutzt jeder der Miteigentümer jeweils eine der gleich großen und auch gleichwertigen Wohnungen.

Die Nutzung durch die Miteigentümer entspricht den bürgerlich-rechtlichen Anteilen. Jeder der Miteigentümer kann daher den vollen Fördergrundbetrag von bis zu 5.000 Mark (ab 2002: 2.556 Euro) erhalten.

Rechtsquelle: §§ 8, 9 Abs. 1, 2 EigZuLG

Teilentgeltlicher Erwerb

Bei einem teilentgeltlichen Erwerb, einer so genannten gemischten Schenkung, sind ausschließlich die eigenen Anschaffungskosten des Erwerbers zu berücksichtigen (vgl. RNr. 227). Dies gilt ebenso beim teilentgeltlichen Erwerb des Baugrundstücks.

338

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 erreichen.

Die ökologischen Zusatzkomponenten

339

Nimmt der Eigentümer bestimmte Energie einsparende Maßnahmen am selbst genutzten Wohneigentum vor oder erwirbt er Wohneigentum, das noch vom Vorbesitzer oder Bauträger entsprechend errichtet oder ausgestattet wurde, kann neben dem Fördergrundbetrag eine auf gewisse Höchstgrenzen beschränkte Zusatzförderung geltend gemacht werden. Bei den ökologischen Zusatzkomponenten handelt es sich nicht um einen selbstständigen Fördertatbestand. Die Förderung des ökologisch sinnvollen Bauens kann daher nur für die Jahre beansprucht werden, in denen auch der Fördergrundbetrag zur Auszahlung kommt. Über die ökologischen Zusatzkomponenten werden gefördert

- der Einbau bestimmter, maschinell-operativer Energieeinsparanlagen und
- die Herstellung sowie Neuanschaffung von Wohnungen in einem so genannten Niedrigenergiehaus

Wichtig: Bei den ökologischen Zusatzkomponenten handelt es sich auch nicht um Dauerfördertatbestände. Sie kommen derzeit noch für Investitionen in Betracht, die in ihrer Gesamtheit noch vor dem 1. Januar 2003 zum Abschluss gebracht wurden.

Außerdem wurde die Zusatzförderung bereits im Zuge der letzten Verlängerung gleichzeitig auf Objekte beschränkt, für deren Errichtung noch die Wärmeschutzverordnung aus 1994 anzuwenden ist. An deren Stelle – und auch an die der bisherigen Heizungsanlagen-Verordnung – ist mit Wirkung ab 1. Februar 2002 die bereits längere Zeit geplante Energieeinsparverordnung (EnEV) getreten, die bei Neubauten eine weitere Reduzierung des maximal zulässigen Jahresheizenergiebedarfs um durchschnittlich bis 30 Prozent gegenüber den bisherigen Standards mit sich bringen soll. Auf die Errichtung von Gebäuden sind aber weiter die bislang geltenden Vorschriften unter anderem der Wärmeschutzverordnung aus 1994 anzuwenden, wenn für das Bauvorhaben vor dem Inkrafttreten der

EnEV (1. Februar 2002) der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet worden ist.

Ob unter diesen Vorgaben in Herstellungs- wie Erwerbserfällen noch Anspruch auf die ökologischen Zusatzkomponenten besteht, informiert Sie ergänzend das Merkblatt „Auswirkungen der Energieeinsparverordnung auf die Eigenheimzulage“, das neben einer nützlichen Checkliste unter der Internetadresse www.stmf.bayern.de des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen zur Verfügung steht.

Rechtsquelle: § 9 Abs. 3, 4 EigZuLG
Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl I S. 2121)
EnEV vom 16. November 2001 (BGBl I S. 3085)

Einbau von Energieeinsparanlagen

Begünstigt ist zum einen der Einbau von Wärmepumpenanlagen mit bestimmten Leistungsvorgaben, Solaranlagen sowie von Anlagen zur Wärmerückgewinnung. Voraussetzung ist, dass diese Anlagen der Beheizung von Räumen, der Warmwasserbereitung oder der Stromerzeugung dienen. Mitbegünstigt sind daneben Baumaßnahmen, die erforderlich sind, um die Anlage zweckentsprechend nutzen zu können, insbesondere also die Anbindung an das vorhandene Heizsystem, gegebenenfalls auch der Demontage der bisherigen Heizungsanlage. Wird der Fördergrundbetrag für Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen beansprucht, kann die ökologische Zusatzkomponente nicht beansprucht werden.

340

Die Maßnahme muss in ihrer Gesamtheit vor dem 1. Januar 2003 abgeschlossen sein. Auch die Nachrüstung eines neu oder gebraucht erworbenen Objekts ist grundsätzlich begünstigt. Wichtige weitere Voraussetzung ist dabei aber, dass die Energie einsparenden Anlagen noch vor dem Bezug (beziehungsweise vor der Bezugsfertigkeit, vgl. RNR. 228) eingebaut werden. Die Nachrüstung von Objekten, die bis zum Ende des Jahrs ihrer Fertigstellung und nach dem 31. Dezember 2001 angeschafft werden, wird aber nur noch

gefördert, wenn das Objekt nicht bereits auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung errichtet wurde.

Der Erwerber eines bereits mit begünstigten Energieeinsparanlagen bestückten Objekts kann die Zusatzförderung erhalten, wenn er das Objekt bis zum Ende des zweiten auf das Jahr seiner Fertigstellung folgenden Jahrs und noch vor dem 1. Januar 2003 angeschafft hat. Gefördert werden hier die Anschaffungskosten, soweit sie anteilig auf die begünstigten Anlagen entfallen. Zusätzlich gilt allgemein: Investitionen in Energie einsparende Anlagen sind nur noch begünstigt, wenn die Errichtung der Wohnung noch auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung von 1994 erfolgte (vgl. hierzu RNr. 339).

Die Höhe der ökologischen Zusatzkomponente richtet sich nach den entstandenen Einbaukosten. Sie beträgt jährlich 2 Prozent dieser Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 500 Mark (ab 2002: 256 Euro). Zuschüsse aus öffentlichen oder privaten Mitteln für diesen Einbau sind von den Gesamtaufwendungen abzuziehen. Wird der Fördergrundbetrag für Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen beansprucht, kann die ökologische Zusatzkomponente nicht beansprucht werden.

Rechtsquelle: § 9 Abs. 3 EigZuLG

Wohnung im Niedrigenergiehaus

341

Eine weitere Zusatzförderung sieht das Eigenheimzulagengesetz für die Herstellung und den Erwerb von Wohnungen in so genannten Niedrigenergiehäusern vor. Im Gegensatz zur Begünstigung der maschinell-operativen Energieeinsparmaßnahmen muss das Objekt hier allerdings noch bis zum Ende des Jahrs seiner Fertigstellung angeschafft sein.

Bei der Herstellung kommt die Zusatzförderung nur in Betracht, wenn für das Objekt ein Fördergrundbetrag für Neubauten gewährt werden kann (RNr. 329). Voraussetzung beim Umbau eines beste-

henden Gebäudes ist also auch hier, dass ein bautechnisch neues Gebäude entsteht (vgl. hierzu RNr. 230). Ansonsten ist die bauliche Umgestaltung eines „gebrauchten“ Objekts in ein Niedrigenergiehaus nicht gesondert begünstigt. Auch im Zusammenhang mit dem Fördergrundbetrag bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen kann die Zusatzförderung nicht beansprucht werden.

Die Zusatzkomponente – hier in Höhe eines pauschalen Festbetrags von jährlich 400 Mark (ab 2002: 205 Euro) – wird gewährt, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der begünstigten Wohnung den noch nach der Wärmeschutzverordnung maximal zulässigen Jahres-Heizwärmebedarf um mindestens 25 Prozent unterschreitet. Der Nachweis ist durch die Vorlage des so genannten Wärmebedarfsausweises nach der Wärmeschutzverordnung aus 1994 zu führen. Der Wärmebedarfsausweis gehört als bautechnischer Nachweis zu den gesetzlich vorgeschriebenen Bauunterlagen und wird vom Architekten oder Bauingenieur ausgestellt. Objekte, die bei ihrer Errichtung bereits den verschärften Vorgaben der geplanten Energieeinsparverordnung unterliegen, werden nicht mehr gefördert.

Nach einer Festlegung der Finanzverwaltung erfordert die Gewährung der ökologischen Zusatzkomponente bei der Errichtung von Niedrigenergiehäusern die Vorlage eines Wärmebedarfsausweises nach „Muster A“, auch soweit im Baugenehmigungsverfahren ein vereinfachter Nachweis zulässig ist. Achten Sie daher bitte rechtzeitig auf die insoweit einschlägigen Formalitäten.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Zusatzkomponente ist auch hier, dass das begünstigte Objekt vor dem 1. Januar 2003 fertig gestellt oder vor diesem Zeitpunkt bis zum Ende des Jahrs seiner Fertigstellung angeschafft wurde. Niedrigenergiehäuser, die bei ihrer Errichtung bereits den verschärften Vorgaben der Energieeinsparverordnung unterliegen, werden allerdings nicht mehr gefördert (vgl. RNr. 339).

Miteigentümer

342

Miteigentümer eines Gebäudes können die ökologische Zusatzkomponente sowohl für den Einbau bestimmter energieeinsparender Anlagen als auch für Niedrigenergiehäuser nur im Umfang ihres jeweiligen Miteigentumsanteils erhalten.

Die Kinderzulage

343

Die Kinderzulage ersetzt seit 1996 das bisherige Baukindergeld. Sie kann ebenfalls nur für die Jahre des Förderzeitraums beansprucht werden, in denen der Anspruchsberechtigte den Fördergrundbetrag ausbezahlt bekommt. Die Kinderzulage umfasst einen festen Betrag von 1.500 Mark (ab 2002: 767 Euro) pro Kind und Jahr, unabhängig davon, ob ein Fördergrundbetrag für Neubauten oder für ein gebraucht erworbenes Objekt gewährt wird.

Voraussetzungen

344

Die Inanspruchnahme der Kinderzulage setzt voraus, dass

- der Anspruchsberechtigte oder sein Ehegatte für das jeweilige Jahr des Förderzeitraums, wenn auch nur für kurze Zeit, Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhält und
- es sich um Kinder handelt, die nach dem Bezug des Objekts und während des Förderzeitraums zum Haushalt des Anspruchsberechtigten gehören oder sich mit seiner Einwilligung vorübergehend außerhalb der Wohnung aufhalten. Es ist daher auch nicht erforderlich, dass das Kind in dem begünstigten Objekt wohnt. Ausreichend ist, wenn die Haushaltszugehörigkeit in einem früheren Jahr des Förderzeitraums vorgelegen hat. Der Wegfall der Haushaltszugehörigkeit im Lauf des Förderzeitraums führt also nicht zum Wegfall der Kinderzulage.

Wird ein begünstigtes Objekt in seiner Gesamtheit unentgeltlich einem Angehörigen zu Wohnzwecken überlassen, kann die Kinderzulage auch dann beansprucht werden, wenn der Eigentümer selbst

zur Miete wohnt. Erfolgt die Überlassung an ein grundsätzlich berücksichtigungsfähiges Kind – zum Beispiel an dessen Studienort – kann für dieses, aus dem elterlichen Haushalt spätestens mit dem Bezug der Wohnung ausgeschiedene Kind aber keine Kinderzulage gewährt werden.

Miteigentümer

Steht ein Objekt im Miteigentum 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. Ferner kann bei mehrfach anspruchsberechtigten Ehegatten, die die Voraussetzungen für eine Zusammenveranlagung zur Einkommensteuer erfüllen, die Kinderzulage für ein und dasselbe Kind in einem Jahr des Förderzeitraums nur bei einem Objekt ausgezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn in einem Jahr ausnahmsweise gleichzeitig für zwei Objekte Anspruch auf steuerliche Wohneigentumsförderung besteht.

345

Ein Ausschluss der gleichzeitigen Inanspruchnahme besteht auch, sofern eines dieser Objekte noch nach § 10e EStG gefördert wird und somit das Baukindergeld zum Abzug kommt. Hier können die Ehegatten allerdings auf die weitere Inanspruchnahme des Baukindergelds zugunsten der in der Regel günstigeren Kinderzulage verzichten.

Rechtsquelle: § 9 Abs. 5 EigZulG

Kappungsgrenze

Was den innerhalb des Förderzeitraums auszahlenden Fördergrundbetrag und die Kinderzulagen anbelangt, bestehen gesetzliche Höchstföndergrenzen.

346

Die Summe der Zulagenbestandteile darf die Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag nicht übersteigen. Die ökologischen Zu-

satzkomponenten sind in diese Begrenzung allerdings nicht einzu-beziehen.

Wird der Fördergrundbetrag für eine Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahme in Anspruch genommen, mit der nach dem 31. Dezember 1996 begonnen wurde, beträgt die so genannte Kappungsgrenze 50 Prozent der maßgebenden Bemessungsgrundlage.

Beispiel

Ehegatten lassen 1999 in ihrem bereits seit vielen Jahren genutzten Einfamilienhaus nach der Geburt des vierten Kindes das Dachgeschoß ausbauen. Die Kosten des Ausbaus belaufen sich auf 50.000 Mark.

Die Ehegatten haben grundsätzlich Anspruch auf eine jährliche Eigenheimzulage von 7.250 Mark. Diese errechnet sich aus dem Fördergrundbetrag von 1.250 Mark (2,5 Prozent von 50.000 Mark) und der Kinderzulage von insgesamt 6.000 Mark (4 x 1.500 Mark). Wegen der hier zu beachtenden Kappungsgrenze von 25.000 Mark kann dieser Jahresbetrag allerdings nur in den ersten drei Jahren des Förderzeitraums in voller Höhe ausgezahlt werden. Im vierten Jahr steht den Ehegatten nurmehr der verbleibende Restbetrag von 1.662 Euro (3.250 Mark) zu.

Rechtsquelle: § 9 Abs. 6 EigZuLG

6. Festsetzung und Zahlung der Eigenheimzulage

347

Im Gegensatz zur steuerrechtlichen Förderung selbst genutzten Wohneigentums wird die Eigenheimzulage für alle Jahre des Förderzeitraums, in denen die Anspruchsvoraussetzungen vorliegen, im Voraus festgesetzt. Es genügt also 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 der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen unter der Adresse www.stmf.bayern.de zur Verfügung.

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 mit dem Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, für jedes weitere Jahr mit Beginn des Kalenderjahrs, für das eine Eigenheimzulage festzusetzen ist. Aus verfahrensrechtlichen Gründen ist es daher nicht sinnvoll, einen Antrag vor dem Bezug beim Finanzamt einzureichen.

348

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.

Auszahlung

Mit der Festsetzung der Eigenheimzulage, also der Bekanntgabe des Bescheids, wird die Eigenheimzulage unverzüglich ausbezahlt. Für jedes weitere Jahr des Förderzeitraums erfolgt die Zahlung jeweils am 15. März, ohne dass es einer weiteren Antragstellung bedarf. Der Anspruchsberechtigte ist allerdings verpflichtet, dem zuständigen Finanzamt unverzüglich eine Änderung der Verhältnisse mitzuteilen, die zu einer Minderung oder dem Wegfall der Eigenheimzulage führen, etwa bei Beendigung der Nutzung zu eigenen

349

Wohnzwecken oder dem Wegfall der Voraussetzungen für den Bezug von Kindergeld bei einem über die Kinderzulage berücksichtigten Kind.

Neufestsetzung/Aufhebung

350

Treten Änderungen ein, die eine Aufstockung der Eigenheimzulage rechtfertigen, kann jederzeit eine Neufestsetzung beim Finanzamt beantragt werden. Andererseits ist der Anspruchsberechtigte verpflichtet, dem Finanzamt Änderungen in den tatsächlichen Verhältnissen mitzuteilen, die zur Minderung oder zum Wegfall der festgesetzten Eigenheimzulage führen. Während der Antrag auf erstmalige Festsetzung einer Eigenheimzulage stets nach amtlichem Vordruck zu stellen ist, genügt dann ein formloses Schreiben.

351

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 1999 eine Eigenheimzulage (Fördergrundbetrag zuzüglich zwei Kinderzulagen). Im September 2001 beendet das älteste Kind seine Berufsausbildung. Ein Jahr später stellt sich erneut Nachwuchs ein. Im Jahr 2001 haben die Eheleute zwei berücksichtigungsfähige Kinder. Die Neufestsetzung erfolgt daher mit Wirkung ab 2002. Da in diesem Jahr ein weiteres Kind hinzukommt, kann die Neufestsetzung unterbleiben beziehungsweise ist eine bereits erfolgte Neufestsetzung rückgängig zu machen.

Entfallen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage während eines Jahrs des Förderzeitraums, wird die Festsetzung durch das Finanzamt aufgehoben. Im Übrigen kann eine Änderung der bisherigen Festsetzung 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 Fehler beseitigende Neufestsetzung. Neu festgesetzt wird hier mit Wirkung ab dem Kalenderjahr, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, zuungunsten des Anspruchsberechtigten allerdings frühestens ab dem Jahr, in dem der entsprechende Bescheid erteilt wird.

Rechtsquelle: §§ 10 - 14 EigZuLG

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

Rechtsquelle: § 15 EigZuLG

7. Förderung von Anteilen an Wohnungsbaugenossenschaften

Begünstigte Anteile

In Erweiterung der bisherigen Förderung des Wohneigentums wird neuerdings auch die Beteiligung an einer so genannten Wohnungsbaugenossenschaft über die Gewährung einer Eigenheimzulage begünstigt. 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 Genossen-

schaftswohnung 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.

354

Zusätzlich sind folgende personenbezogene Anspruchsvoraussetzungen für den Erhalt einer Eigenheimzulage maßgebend.

- Der Anspruchsberechtigte muss sich mit Geschäftsanteilen von mindestens 10.000 Mark (ab 2002: 5.113 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.

Der Bezug einer Genossenschaftswohnung innerhalb des Förderzeitraums ist nicht erforderlich, soweit der Anspruchsberechtigte noch vor dem 15. Februar 1998 einer bis zu diesem Zeitpunkt gegründeten Genossenschaft beigetreten ist.

Förderzeitraum

355

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.

Fördergrundbetrag

Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich 3 Prozent der jeweils auf die begünstigten Geschäftsanteile geleisteten Einlage, höchstens aber 2.400 Mark (ab 2002: 1.227 Euro) im Kalenderjahr. Werden die Einzahlungen auf die Einlage nicht einmalig, sondern im Lauf mehrerer Jahre geleistet, erhöht sich die Bemessungsgrundlage jeweils ab dem Jahr ihrer Leistung.

356

Kinderzulage

Auch die Förderung der Beteiligung an Wohnungsbaugenossenschaften umfasst eine Kinderkomponente. Die Kinderzulage beträgt 500 Mark (ab 2002: 256 Euro) für jedes Kind, für das der Anspruchsberechtigte Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhält und das zu seinem Haushalt gehört. Insoweit 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.

357

Die Summe der Fördergrundbeträge und Kinderzulagen darf die Bemessungsgrundlage, also die geleistete Einlage, nicht überschreiten. Eine ökologische Zusatzkomponente ist nicht vorgesehen.

Objektbeschränkung

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.

358

Anrechnung

359

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 eine Eigenheimzulage für Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen auszuführen ist. 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 Eigenheimzulagenbescheid für die Wohnung infolge der gebotenen Kürzung rückwirkend zu ändern. Die Grundförderung des § 10e EStG und des früheren Baukindergelds erfahren aber insoweit keine rückwirkende Kürzung.

Rechtsquelle: §§ 9, 17 EigZuG

IV. Umsatzsteuer

1. Steuerbefreiung bei Vermietung und Verpachtung

360

Von der Umsatzsteuer befreit ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile, zum Beispiel darauf stehende Gebäude. Ob Vermietung oder Verpachtung vorliegt, ist nach bürgerlichem Recht zu entscheiden. Auch Untermiet- und Unterpachtverträge fallen darunter.

Steuerfrei ist auch die Vermietung und Verpachtung von Grundstücksteilen, beispielsweise Wohnungen, Zimmer oder Läden. Die Steuerbefreiung umfasst die üblichen Nebenleistungen im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung, zum Beispiel die Vermietung eines Fahrzeugabstellplatzes im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung, die Lieferung von Wasser, von Treppenbeleuchtung sowie von Wärme und Warmwasser durch Sammelheiz- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Fahrstuhlbenutzung bei Wohnungsvermietung, die Flur- und Treppenreinigung sowie die Überlassung von Waschmaschinen.

Nicht steuerpflichtig ist darüber hinaus die Überlassung von Grundstücken und Grundstücksteilen zur Nutzung aufgrund von Kaufanwartschaftsverhältnissen sowie die Bestellung, Übertragung und Überlassung der Ausübung von dinglichen Nutzungsrechten an Immobilien, wie zum Beispiel Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht.

2. Ausnahmen

Ausgenommen von der Befreiung und deshalb steuerpflichtig sind

361

- die Vermietung und Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, so genannte Betriebsvorrichtungen, auch wenn sie wesentliche Bestandteile einer Immobilie sind,
- die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereit hält, zum Beispiel Beherbergung von Fremden in Gaststätten, Hotels, Fremdenheimen, aber auch die so genannte private Zimmervermietung an Kur-, Bade- und Erholungsgäste,
- die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen, beispielsweise Parkplätze in Parkgaragen und
- die kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen.

Unter Umständen wird bei steuerpflichtigen Vermietungen die Umsatzsteuer jedoch nicht erhoben. Dies ist grundsätzlich dann der Fall, wenn der Gesamtumsatz des Vorjahrs 32.500 Mark (ab 2002: 16.620 Euro) nicht übersteigt und der Vermieter nicht zur Regelbesteuerung optiert hat.

Bei gemischten Vertragsverhältnissen erstreckt sich die Befreiung nur auf die Grundstücksvermietung oder -verpachtung. Das Entgelt ist, notfalls im Weg der Schätzung, aufzuteilen. Dies ist zum Beispiel der Fall bei der Vermietung eines Gebäudes mit Maschinen und sonstigen betrieblichen Einrichtungen für einen gewerblichen Betrieb.

Rechtsquelle: §§ 4 Nr. 12, 19 Abs. 1 UStG

3. Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

362

Umsatzsteuerfrei sind die Leistungen, die die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer im Sinn des WEG an die Wohnungseigentümer und an die Teileigentümer erbringen, soweit die Leistungen in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch, seiner Instandhaltung, Instandsetzung und sonstigen Verwaltung sowie der Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen wie zum Beispiel Warmwasser, nicht aber Kohlen, Koks, Heizöl oder Gas bestehen.

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die nicht im Sondereigentum eines Mitglieds der Gemeinschaft oder im Eigentum eines Dritten stehen. Das gemeinschaftliche Eigentum wird in der Regel von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verwaltet.

Die Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung des Sondereigentums der Mitglieder oder des Eigentums Dritter fallen nicht unter diese Steuerbefreiung.

Rechtsquelle: § 4 Nr. 13 UStG

4. Verzicht auf Steuerbefreiung

Auf die Steuerbefreiung der unter RNr. 360 genannten Umsätze kann der Grundstückseigentümer verzichten, soweit er diese Leistungen an andere Unternehmer zur Nutzung in deren Unternehmen ausführt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn er Laden-, Büro- oder Praxisräume an Gewerbetreibende oder freiberuflich Tätige vermietet. Der Verzicht, die so genannte Option, kann wegen des dann möglichen Vorsteuerabzugs (vgl. RNr. 365) zweckmäßig sein. Die Option zur Steuerpflicht aber ist nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist in anderen Fällen nur dann möglich, wenn das auf dem Grundstück errichtete Gebäude

363

- Wohnzwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. April 1985 fertig gestellt worden ist,
- anderen nichtunternehmerischen Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. Januar 1986 fertig gestellt worden ist,
- anderen als den vor genannten Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. Januar 1998 fertig gestellt worden ist,

und wenn mit der Errichtung des Gebäudes in den ersten beiden Fällen vor dem 1. Juni 1984 und im letzten Fall vor dem 11. November 1993 begonnen worden ist.

Rechtsquelle: §§ 9, 27 UStG

364

Auch auf die Steuerbefreiung von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (vgl. RNr. 362) kann verzichtet werden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümer Unternehmer sind und die entsprechenden Leistungen für ihr Unternehmen erhalten.

Der Verzicht auf die Steuerbefreiungen (vgl. RNr. 363) kann in der Weise erklärt werden, dass der Grundstückseigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft an den Mieter oder Pächter beziehungsweise an den Wohnungs- oder Teileigentümer eine Rechnung mit gesondertem Ausweis der Umsatzsteuer stellt oder sich vom Mieter oder Pächter beziehungsweise vom Wohnungs- oder Teileigentümer eine entsprechende Gutschrift erteilen lässt. Ist der Grundstückseigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft ein Kleinunternehmer mit einem Gesamtumsatz von nicht mehr als 32.500 Mark (ab 2002: 16.620 Euro) im Vorjahr, bei dem die Umsatzsteuer unerhoben bleibt, so setzt ein Verzicht auf die Steuerbefreiung voraus, dass zugleich auf die Nichterhebung der Umsatzsteuer verzichtet wird.

Rechtsquelle: §§ 9, 19 UStG

5. Vorsteuerabzug

365

Der Vorsteuerabzug ist grundsätzlich für die Umsatzsteuerbeträge ausgeschlossen, die auf Lieferungen und sonstige Leistungen entfallen, welche der Vermieter oder Verpächter beziehungsweise die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausführung steuerfreier Umsätze verwendet oder in Anspruch nimmt. Dieser Ausschluss vom Vorsteuerabzug tritt nicht ein, wenn auf die Steuerbefreiung der Miet- oder Pachtumsätze beziehungsweise der Umsätze der Wohnungseigentümergeinschaft wirksam verzichtet wird (vgl. RNr. 363).

Rechtsquelle: § 15 UStG

Aus dem Verzicht auf die Steuerbefreiung der Miet- oder Pachtumsätze kann sich insbesondere bei der Neuerrichtung von Gebäuden ein Vorteil ergeben, weil dann die dem Bauherrn beziehungsweise Erwerber von den am Bau beteiligten Firmen in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuern abgezogen werden können. Erstreckt sich der Verzicht auf die Steuerbefreiung nur auf einen Teil des Gebäudes, weil er zum Beispiel für den anderen Teil nicht zulässig ist (vgl. RNR. 363), so kann auch nur ein entsprechender Teil der angefallenen Vorsteuern abgezogen werden. Hält der Grundstückseigentümer den Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht für mindestens zehn Jahre aufrecht, so wird der gewährte Vorsteuerabzug teilweise rückgängig gemacht.

Rechtsquelle: §§ 15, 15a UStG

6. Steuersatz

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen unterliegt, soweit Steuerpflicht gegeben ist (vgl. RNR. 361), dem allgemeinen Steuersatz von derzeit 16 Prozent. Dieser Steuersatz ist auch dann maßgebend, wenn auf die Steuerbefreiung verzichtet wird (vgl. RNR. 363).

366

Rechtsquelle: § 12 UStG

Leistungen von Wohnungseigentümergeinschaften, die nicht steuerfrei sind (vgl. RNR. 362), unterliegen grundsätzlich dem Normalsteuersatz von derzeit 16 Prozent. Entsprechendes gilt, wenn Umsätze durch Verzicht auf die Steuerbefreiung steuerpflichtig werden (vgl. RNR. 363). Es ist jedoch denkbar, dass für einzelne steuerpflichtige Leistungen der ermäßigte Steuersatz in Betracht kommt (zum Beispiel Benutzung eines Schwimmbads durch Nichtwohnungseigentümer gegen Entgelt).

Rechtsquelle: § 12 UStG

V. Einheitsbewertung

1. Feststellung

367

Für jedes unbebaute und bebaute Grundstück im Inland stellt das zuständige Finanzamt einen Einheitswert fest. Bei bebauten Grundstücken wird der Einheitswert im Weg des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens ermittelt.

Mit Ausnahme von aufwendig gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern sind Wohngrundstücke, auch wenn sie zum Teil gewerblich oder freiberuflich genutzt werden, nach dem Ertragswertverfahren zu bewerten. Der Grundstückswert ergibt sich hierbei aus einem Vielfachen der Jahresrohmiete. Die Vervielfältiger sind im Bewertungsgesetz festgelegt.

Aufwendig gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser werden nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Rechtsquelle: §§ 19, 76, 78 BewG
§ 180 Abs. 1 Nr. 1 AO

2. Jahresrohmiete

Mietspiegel

368

Bei den Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte wird die Jahresrohmiete anhand von Mietspiegeln ermittelt. Diese Mietspiegel sind nicht nur nach Lage, Art und Ausstattung des Wohnraums, sondern auch nach mietspreisrechtlichen Vorschriften gegliedert. So ist zum Beispiel zu unterscheiden, ob ein bebautes Grundstück frei finanziert oder öffentlich gefördert wurde. Es ist deshalb besonders zu beachten, dass für öffentlich geförderten Wohnraum in der Regel ein niedrigerer Mietspiegelwert maßgebend ist. Die Grundstückseigentümer können in die Mietspiegel Einsicht nehmen.

Die sich aus dem Mietspiegel ergebende Monatsmiete pro Quadratmeter wird mit der Wohnfläche des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung vervielfacht und auf das Jahr umgerechnet. Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Zweite Berechnungsverordnung maßgebend.

3. Wohnfläche

Wohnung

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

369

Wohnraum

Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraums besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche. Hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. Untervermietete Teile einer Wohnfläche sind entsprechend zu berechnen.

370

Wohnheim

Die Wohnfläche eines Wohnheims ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

371

Ausgenommene Flächen

372

Nicht zur Wohnfläche gehören

- Zubehörräume, zum Beispiel Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen oder Holzlegen, Garagen;
- Wirtschaftsräume, zum Beispiel Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume;
- Räume, die zwar dem Aufenthalt dienen, aber nach dem Bauordnungsrecht nicht für den Aufenthalt geeignet sind, zum Beispiel Hobbyräume, Spielräume, Bügelzimmer oder Kellerbars;
- Geschäftsräume.

Berechnung der Grundfläche

373

Die Grundfläche eines Raums ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern und dergleichen.

Werden Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 Prozent zu kürzen.

Außerdem sind die Grundflächen zu korrigieren um Schornsteine, Säulen, Treppen, Wandnischen, Erker und so weiter.

Anrechenbare Grundfläche

374

Zur Ermittlung der Wohnfläche werden die Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll anrechnet, bei mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern

lichter Höhe zur Hälfte. Flächen von Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen werden ebenfalls nur zur Hälfte angerechnet. Gleiches gilt für Wintergärten, bei denen es sich ihrer baulichen Gestaltung nach nicht um vollwertigen Wohnraum handelt (vgl. RNr. 330). Räume mit einer lichten Höhe unter einem Meter werden nicht angerechnet.

Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

- bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 Prozent der ermittelten Grundfläche der Wohnung,
- bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 Prozent der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen,
- bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 Prozent der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

Die angeführten Anrechnungen oder Abzüge können nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Dies bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

4. Vervielfältiger

375

Die Vervielfältiger sind aus den Anlagen 3 bis 8 des Bewertungsgesetzes zu entnehmen. Von ihnen kann in der Regel nicht abgewichen werden. Liegen jedoch bei einem Grundstück nicht behebbare Baumängel oder Bauschäden vor, die die Lebensdauer wesentlich verkürzen, so ist der Vervielfältiger nicht nach dem tatsächlichen Baujahr des Gebäudes zu ermitteln.

Es wird ein entsprechend höheres Alter unterstellt.

Rechtsquelle: § 80 BewG
R 26, 27 BewRGr

5. Abschläge

376

Der Grundstückswert kann ermäßigt werden, wenn Umstände vorliegen, die weder in der Höhe der Jahresrohmiete noch in der Höhe des Vervielfältigers berücksichtigt sind. Als solche Umstände kommen zum Beispiel ungewöhnlich starke Beeinträchtigungen durch Lärm, Rauch oder Gerüche, behebbare Baumängel und Bauschäden oder die Notwendigkeit baldigen Abbruchs in Betracht.

Zu beachten ist besonders, dass die Aufzählung im Gesetz nicht abschließend ist. So wird für Grundbesitz, der unter Denkmalschutz steht, ein besonderer Abschlag gewährt.

Rechtsquelle: § 82 BewG
R 31 BewRGr
Gleich lautender Erlass
der obersten Finanzbehörden der Länder
vom 21. Oktober 1985 (BStBl 1985 I S. 648)

6. „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ - Bewertung als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus

Das Steuerrecht kennt den Begriff der so genannten Einliegerwohnung nicht. Lediglich das Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) enthält in § 11 eine entsprechende Begriffsbestimmung. Diese Begriffsbestimmung ist jedoch für die bewertungsrechtliche Beurteilung nicht maßgebend.

377

Steuerrechtlich kommt es für die Frage, ob ein im Sprachgebrauch bezeichnetes „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus zu bewerten ist, darauf an, ob in dem Gebäude eine oder zwei Wohnungen vorliegen. Entscheidend ist dabei die innere bauliche Gestaltung des Gebäudes. Da es auf den zahlenmäßigen Bestand der Wohnungen ankommt, muss es bei einem Zweifamilienhaus allein aufgrund der baulichen Gestaltung möglich sein, die einzelnen Wohnräume eindeutig auf zwei Wohnungen zu verteilen.

Eine Wohnung ist dann gegeben, wenn ihr Inhaber in der Lage ist, in den zur Verfügung stehenden Räumen einen eigenen Hausstand zu führen. Die Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen erfüllt nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs dann den bewertungsrechtlichen Wohnungsbegriff, wenn die folgenden Voraussetzungen vorliegen.

378

- Die Zusammenfassung von Räumen muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden. Es muss ein eigener Zugang bestehen.

Eine baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit liegt nicht vor, wenn ein Wohnbereich von dem anderen lediglich durch verschließbare Türen getrennt ist und dadurch die Möglichkeit des ungehinderten Zugangs zwischen den Wohnbereichen vor-

handen ist. Dabei ist es unerheblich, ob der Zugang zu dem anderen Wohnbereich unmittelbar oder über Nebenräume besteht.

- Es muss eine eigene Küche oder zumindest ein Raum mit Kochgelegenheit vorhanden sein.
- Es müssen ein eigenes Bad oder eine eigene Dusche und eine eigene Toilette vorhanden sein.
- Die Wohnung muss eine bestimmte Mindestfläche aufweisen. Die Finanzverwaltung nimmt als Mindestfläche eine Fläche von 23 Quadratmetern an.

Nicht erforderlich ist, dass in den Räumen tatsächlich ein selbstständiger Haushalt geführt wird und der Küchenraum als Küche eingerichtet ist und als solche genutzt wird. Es genügt, wenn darin die Anschlüsse für solche Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände vorhanden sind, die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendig sind. Grundsätzlich ist jedoch erforderlich, dass die Räume Wohnzwecken dienen oder zu dienen bestimmt sind.

379

Rechtsprechung und Finanzverwaltung haben früher auch die baulich nicht abgeschlossene Wohnung anerkannt. Die Anwendung der neuen, vorstehend aufgeführten Abgrenzungsmerkmale kommt nach der Rechtsprechung des BFH für Wohngebäude in Betracht, die nach dem 31. Dezember 1972 bezugsfertig errichtet, um- oder ausgebaut wurden. Hierzu hat die Finanzverwaltung auch noch eine Übergangsregelung getroffen. Die abgeschlossene Wohnung ist hiernach nur erforderlich, wenn bei Errichtung, Umbau und Erweiterung von Gebäuden der Antrag auf Baugenehmigung oder die Bauanzeige nach dem 31. Dezember 1985 erfolgt ist beziehungsweise erfolgt. Kommt es auf eine Baugenehmigung oder auf eine Bauanzeige nicht an, wird die abgeschlossene Wohnung gefordert, wenn die Baumaßnahme oder die sonstige tatsächliche Umgestaltung erst nach dem 31. Dezember 1985 abgeschlossen worden ist. In den anderen Fällen bleibt es bei der bisherigen Beurteilung, es sei denn, der Steuerpflichtige wünscht die Anwendung der neueren Rechtsprechung. Das heißt, ein Gebäude mit zwei nicht abge-

schlossenen Wohnungen, das zum Beispiel im Jahr 1984 errichtet und nach den bisherigen Abgrenzungsmerkmalen als Zweifamilienhaus anerkannt wurde, bleibt auch für den restlichen Hauptfeststellungszeitraum 1964 in die Grundstücksart „Zweifamilienhaus“ eingeordnet. Dies gilt grundsätzlich auch für einen Erwerber des Grundstücks.

Die Anerkennung der baulich nicht abgeschlossenen Wohnung erfordert die folgenden zusätzlichen Voraussetzungen.

- Die Küche muss eine Mindestausstattung aufweisen. Hierzu gehört ein betriebsfähiger, angeschlossener Herd. Eine mobile Kochplatte genügt nicht. Eine eigene Wasserzapfstelle und ein eigener Ausguss oder Spüle sowie die Möglichkeit der Entlüftung und Belichtung entsprechend den Bauvorschriften müssen ebenfalls vorhanden sein.
- Die nicht abgeschlossene Wohnung muss räumlich von der anderen Wohnung abgegrenzt sein. Die Räume müssen funktionell zueinander angeordnet sein und von den Räumen der Hauptwohnung getrennt sein.
- Es müssen ein eigener Zähler und eine eigene Klingelanlage vorhanden sein.
- Sind die Räume der so genannten Einliegerwohnung nur über eine Treppe zu erreichen, die durch einen Aufenthaltsraum der Hauptwohnung führt, so steht dies dem Wohnungsbegriff entgegen.

Der Zugang durch Diele und Treppenbereich der Hauptwohnung ist jedoch unschädlich, wenn die Räume der Hauptwohnung durch Türen gegenüber Diele, Flur und Treppenbereich abgeschlossen sind.

Rechtsquelle: § 75 Abs. 1 Nrn. 4, 5, Abs. 5, 6 BewG

R 15 Abs. 3, 4 BewRGr

Gemeinsamer Erlass – gemeinsame Bekanntmachung
der Finanzminister und der Finanzsenatoren der Länder
vom 5. Oktober 1979 (FMBl 1979 S. 314)

Gemeinsamer Erlass vom 15. Mai 1985 (BStBl I S. 201)

Urteile des BFH vom 5. Oktober 1984 III R 192/83 (BStBl 1985 II S. 151)

8. Februar 1985 III R 62/84 (BStBl 1985 II S. 319)

25. Oktober 1985 III R 31/81 (BStBl 1986 II S. 278)

25. Oktober 1985 III R 67/82 (BStBl 1986 II S. 279)

VI. Grundsteuer

1. Festsetzung und Erhebung

380

Das Finanzamt setzt den Grundsteuermessbetrag fest. Dieser errechnet sich durch Anwendung einer im Grundsteuergesetz festgelegten Steuermesszahl auf den Einheitswert. Die zuständige Gemeinde setzt die Grundsteuer fest. Die Grundsteuer wird aus dem vom Finanzamt mitgeteilten Grundsteuermessbetrag und mit dem von der Gemeinde bestimmten Hebesatz berechnet. Die Erhebung der Steuer erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde.

2. Grundsteuererlass

Der Grundsteuererlass hat vor allem Bedeutung für Grundbesitz, dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt. Der Erlass wird aber nur gewährt, wenn

381

- die genannten Voraussetzungen durch eine Bestätigung der zuständigen Landesbehörde nachgewiesen werden und
- die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen.

Rechtsquelle: § 32 GrStG
R 35 GrStR

Ertragsminderung

Ein weiterer Grundsteuererlass wird wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken gewährt. Hier kommt vor allem ein Erlass in Frage, wenn der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten hat, zum Beispiel Nutzungsminderung durch Unwetterschäden, Brand oder Abbruch.

382

Der Prozentsatz, um den die Grundsteuer zu erlassen ist, ergibt sich aus vier Fünfteln des Prozentsatzes der Ertragsminderung.

Beispiel

Die Grundsteuer eines Mietwohngrundstücks für das Kalenderjahr 2000 soll 3.000 Mark betragen. Ein Teil des Gebäudes ist im Mai 2000 durch Brand zerstört worden. Der normale Rohertrag soll am 1. Januar 2000 20.000 Mark betragen. Der tatsächlich erzielte Rohertrag beträgt jedoch nur 15.000 Mark.

Die Ertragsminderung und der Grundsteuererlass errechnen sich wie folgt.

normaler Rohertrag	20.000 Mark
<u>tatsächlicher Rohertrag</u>	<u>- 15.000 Mark</u>
Ertragsminderung	5.000 Mark
entspricht 25 Prozent des normalen Rohertrags	

$25 \text{ Prozent} \times 4/5 = 20 \text{ Prozent}$

Von der Grundsteuer in Höhe von 3.000 Mark sind somit 20 Prozent, also 600 Mark, zu erlassen.

Der Erlassantrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März an die Gemeinde, nicht an das Finanzamt, zu stellen. Der Erlasszeitraum ist das Kalenderjahr. Auf den Erlass besteht ein Rechtsanspruch.

Rechtsquelle: §§ 33, 34 GrStG
R 38, 40, 43 GrStR

Kapitalabfindung bei Behinderung

383

Kriegsbeschädigte und andere Körperbehinderte, die zum Erwerb oder zur wirtschaftlichen Stärkung ihres Grundbesitzes eine Kapitalabfindung aufgrund des Bundesversorgungsgesetzes oder eine Grundrentenabfindung nach dem Rentenkaptalisierungsgesetz verwendet haben, erhalten eine Vergünstigung bei der Grundsteuer.

Der Besteuerung wird der um die Kapitalabfindung verminderte Einheitswert zugrunde gelegt. Die Vergünstigung dauert so lange, wie die Rente wegen der Kapitalabfindung in der gesetzlichen Höhe gekürzt ist. Eine Kapitalabfindung nach anderen als den genannten Gesetzen führt nicht zu einer Grundsteuervergünstigung.

Die Steuerermäßigung gilt nur für das Grundstück, das mit Hilfe der Kapitalabfindung erworben oder zu dessen wirtschaftlicher Stärkung die Kapitalabfindung gebraucht worden ist. Der wirtschaftlichen Stärkung eines Grundstücks dient zum Beispiel die Verwendung der Kapitalabfindung zur Instandsetzung und Erweiterung von Gebäuden, vor allem auch zur Tilgung von Hypotheken, die mit dem Erwerb in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Voraussetzungen für die Steuervergünstigung können auch erfüllt sein, wenn die Kapitalabfindung zum Abschluss oder zur Auffüllung eines Bausparvertrags und erst dieser zum Erwerb des Grundstücks oder zur Hypothekentilgung verwendet wird.

Miteigentümer

Ist der Behinderte bei dem betreffenden Grundstück nur Miteigentümer nach Bruchteilen oder Teilhaber einer Gesamthandsgemeinschaft, so wird die Grundsteuervergünstigung nur für seinen Anteil gewährt. Handelt es sich um gemeinsames Eigentum des Behinderten und seines Ehegatten, so kann die Vergünstigung auch beim Anteil des Ehegatten berücksichtigt werden.

384

Unter den genannten Voraussetzungen können auch Witwen mit Anspruch auf Rente oder Witwenbeihilfe sowie Ehegatten von Verschollenen in den Genuss der Grundsteuervergünstigung kommen.

385

Stirbt ein verheirateter Behinderter, bei dem zum Zeitpunkt des Todes die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung vorgelegen haben, wird sie der Witwe weitergewährt. Die Vergünstigung ist nicht auf den zehnjährigen Abfindungszeitraum be-

schränkt, sondern sie wird so lange gewährt, als die Witwe auf dem Grundstück wohnt und nicht wieder heiratet.

Rechtsquelle: § 36 GrStG
R 44 GrStR

VII. Vermögensteuer

386

Die Vermögensteuer, auch soweit sie früher auf Grundbesitz erhoben wurde, ist mit Wirkung ab 1997 weggefallen. Sie kann jedoch für Zeiträume vor dem 1. Januar 1997 noch erhoben werden.



C. Veräußerung von Immobilien

I. Grunderwerbsteuer

400

Für den Erwerber, der grundsätzlich die Grunderwerbsteuer schuldet, gelten die RNrn. 100 ff.

II. Umsatzsteuer

1. Befreiung bei Veräußerung

401

Die Veräußerung von Grundstücken ist im Hinblick darauf, dass Grundstücksumsätze von der Grunderwerbsteuer erfasst werden, von der Umsatzsteuer befreit. Die Befreiung steht auch dann zu, wenn keine Grunderwerbsteuer geschuldet wird.

Rechtsquelle: § 4 Nr. 9a UStG

2. Verzicht auf Befreiung

402

Auf die bei Grundstücksveräußerung gegebene Steuerbefreiung kann verzichtet werden, wenn der Verkauf an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen erfolgt. Dieser Verzicht ist insbesondere dann angezeigt, wenn eine steuerfreie Veräußerung beim Veräußerer zu einer teilweisen Rückgängigmachung des Vorsteuerabzugs führen würde und der Erwerber zum Vorsteuerabzug berechtigt ist (vgl. RNr. 111). Eine teilweise Rückgängigmachung des Vorsteuerabzugs käme beim Veräußerer insbesondere dann in Betracht, wenn der Veräußerer die beim Erwerb des Grundstücks

beziehungsweise der Herstellung des Gebäudes angefallene Umsatzsteuer als Vorsteuer abgezogen hat (vgl. RNR. 365) und die Veräußerung innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren nach dem Erwerb beziehungsweise der Herstellung erfolgt.

Rechtsquelle: §§ 9, 15a UStG

III. Einkommensteuer

1. Private Veräußerungsgeschäfte

Private Grundstücksveräußerungen, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Wiederveräußerung eine bestimmte Zeitspanne nicht übersteigt, führen unter Umständen zu ertragsteuerpflichtigen Einkünften. Bis einschließlich des Jahres 1998 umfasste die Veräußerungsfrist einen Zeitraum von zwei Jahren. Mit Wirkung ab 1. Januar 1999 wurde diese Frist allgemein auf zehn Jahre ausgedehnt. Dies bedeutet, dass nunmehr vorgenommene Veräußerungen auch dann noch Einkommensteuer nach sich ziehen können, wenn ein Verkauf vor 1999 nach der früheren Fristenregelung bereits steuerbefreit gewesen wäre.

403

Hinweis: Der Bundesfinanzhof hat in einem Beschluss vom 5. März 2001 ernsthafte Zweifel an der rückwirkenden Verlängerung der Fristenregelung geäußert und die Verletzung des nach dem Rechtsstaatsprinzip gebotenen Vertrauensschutz kritisiert. Die Finanzämter sind zwar verpflichtet, das geänderte Gesetz nach wie vor anzuwenden. Vor dem Hintergrund der Gerichtsentscheidung bestehen aber keine Bedenken dagegen, in einschlägigen Fällen gegen die Erfassung privater Veräußerungsgeschäfte eingelegte Einsprüche mit Zustimmung des Betroffenen ruhen zu lassen – die Entscheidung also zurückzustellen. Auf Antrag ist es auch möglich, die Erhebung der auf den Veräußerungsgewinn entfallenden Mehrsteuern zunächst auszusetzen. Bedenken Sie dabei aber: Sollte die in einem Aussetzungsbeschluss und unter „summarischer Prüfung“

getroffene Wertung in einem Hauptsacheverfahren wieder revidiert werden, ist der ausgesetzte Betrag vom Tag der Einspruchseinlegung an für jeden Monat mit einem halben Prozent zu verzinsen.

Für die Berechnung der Zehnjahresfrist ist das der Anschaffung beziehungsweise der Veräußerung des Grundstücks zugrunde liegende obligatorische Rechtsgeschäft, in aller Regel also das Datum des notariellen Kaufvertrags, maßgebend. Wird ein unentgeltlich, zum Beispiel im Weg der Erbschaft oder Schenkung erworbenes Grundstück veräußert, ist insoweit auf den Zeitpunkt des entgeltlichen Erwerbs durch den Rechtsvorgänger abzustellen. Erfolgt die Veräußerung eines geschenkten oder ererbten Grundstücks innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung durch den Rechtsvorgänger, so sind dem Veräußerer bei der Berechnung des Veräußerungsgewinns dementsprechend auch die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Rechtsvorgängers zuzurechnen.

Rechtsquelle: BFH-Beschluss vom 5. März 2001 (BStBl II S. 405)
§§ 237, 238, 361 Abs. 2, 363 Abs. 2 AO

Bemessungsgrundlage

404

Als Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie den Werbungskosten andererseits anzusetzen. In bestimmten Fällen sind bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns die bei der Einkommensbesteuerung zuvor auf das Gebäude tatsächlich in Anspruch genommenen Abschreibungen, einschließlich erhöhter Absetzungen und Sonderabschreibungen, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzuziehen (vgl. RNr. 406). Im Ergebnis werden dadurch steuerwirksam geltend gemachte Abschreibungen über entsprechend erhöhte Veräußerungsgewinne rückgängig gemacht, sofern das Veräußerungsgeschäft der Einkommensbesteuerung unterliegt.

Gewinne bleiben allerdings steuerfrei, wenn der aus privaten Veräußerungsgeschäften resultierende Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 1.000 Mark (ab 2002: 5 12 Euro) beträgt.

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften dürfen nur mit im gleichen Kalenderjahr erzielten Gewinnen aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften ausgeglichen werden. Soweit ein solcher Ausgleich im Verlustentstehungsjahr nicht möglich ist, sind die Verluste rück- beziehungsweise vortragsfähig und mindern die im Vorjahr oder in den Folgejahren erzielten Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften.

Wird ein Grundstück zusammen mit einem später darauf errichteten Gebäude veräußert, liegt – ebenfalls seit 1999 – ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft auch hinsichtlich des Gebäudes vor, sofern die Veräußerung innerhalb von zehn Jahren seit dem Erwerb des Grundstücks erfolgt. Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück unentgeltlich erworben, aber vom Rechtsvorgänger innerhalb von zehn Jahren vor der Veräußerung angeschafft wurde.

405

Beispiel

Der Vater schenkt ein von ihm mit Kaufvertrag vom 30. September 1991 angeschafftes Baugrundstück im Mai 1996 seinem Sohn. Der Sohn bebaut das Grundstück in 1998 mit einem Einfamilienhaus, das er anschließend vermietet.

Dem Sohn wird der Anschaffungszeitpunkt (hier: Datum des Kaufvertrags, vgl. RNr. 403) des Schenkers, also der 30. September 1991, zugerechnet. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem etwaigen Veräußerungserlös einerseits und den um die Anschaffungskosten des Vaters vermehrten Herstellungskosten des Gebäudes andererseits bildet die Berechnungsgrundlage eines etwaigen Veräußerungsgewinns. Der Sohn kann das bebaute Grundstück aber ab dem 1. Oktober 2001 veräußern, ohne dass ein dabei erzielter Gewinn der Besteuerung unterliegt. Maßgebend ist auch hier das Datum des Kaufvertrags.

Auch Aufwendungen für Baumaßnahmen, die zu nachträglichen oder ursächlichen Herstellungskosten eines Gebäudes führen (vgl. RNrn. 226 ff, 253 f), zum Beispiel für Ausbauten oder Erweiterungen, nehmen an der Berechnung eines Veräußerungsgewinns teil. Gleiches gilt für Außenanlagen. Einzubeziehen sind auch Baumaßnahmen, die zum Zeitpunkt der Veräußerung noch nicht abgeschlossen sind.

Beispiel

Ein 1993 in unbebautem Zustand angeschafftes Grundstück wird im Jahr 2000 zusammen mit dem darauf teilfertig errichteten Gebäude, dem Rohbau, veräußert.

Auch der auf den Rohbau entfallende Teil des Veräußerungserlöses ist in die Ermittlung des hier steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns einzubeziehen. Der Veräußerungspreis ist hierzu den Anschaffungskosten des Grund und Bodens, den Teilerstellungskosten des Gebäudes und gegebenenfalls den Werbungskosten gegenüberzustellen.

406

Bei Veräußerungsgeschäften innerhalb der Zehnjahresfrist, bei denen

- ein bebautes Grundstück aufgrund eines nach dem 31. Juli 1995 abgeschlossenen obligatorischen Vertrags angeschafft oder
- auf einem Grundstück nach dem 31. Dezember 1998 ein Gebäude hergestellt wird

mindern sich die ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten um Absetzungen, erhöhte Absetzungen und Sonderabreibungen, soweit sie innerhalb einer der so genannten Überschusseinkunftsarten des Einkommensteuerrechts steuerwirksam, zum Beispiel als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, abgezogen wurden.

Beispiel

Ein 1997 für 100.000 Mark angeschafftes Grundstück in Leipzig wird mit einem zur Vermietung bestimmten Einfamilienhaus bebaut. Die Herstellungskosten des im Juli 1999 fertig gestellten Gebäudes haben 400.000 Mark betragen. Bis zur Veräußerung zum 1. Januar 2001 zu einem Verkaufspreis von 520.000 Mark hat der Eigentümer folgende Abschreibungen beansprucht.

<u>Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietgesetz</u>	
25 Prozent von 400.000 Mark	100.000 Mark
<u>lineare Abschreibungen zu 2 Prozent</u>	
für 1999 zu 6/12	4.000 Mark
für 2000 zu 12/12	8.000 Mark
 Abschreibungen insgesamt	 112.000 Mark

Da das Wirtschaftsgut, also das Gebäude, nach dem 31. Dezember 1998 fertig gestellt worden ist, sind die Herstellungskosten von 400.000 Mark um die in Anspruch genommenen Absetzungen von insgesamt 112.000 Mark zu mindern. Es ergibt sich daher ein der Einkommensbesteuerung unterliegender Veräußerungsgewinn von 132.000 Mark, der sich wie folgt errechnet.

Veräußerungspreis	520.000 Mark
Anschaffungskosten des Grund und Bodens	- 100.000 Mark
Herstellungskosten des Gebäudes	400.000 Mark
abzüglich in Anspruch	
genommene Abschreibungen	<u>- 112.000 Mark</u>
geminderte Herstellungskosten	288.000 Mark
Veräußerungsgewinn	<u>132.000 Mark</u>

Soweit lediglich Steuerermäßigungen für selbst genutztes Wohneigentum beansprucht wurden (vgl. RNrn. 258 ff), erfolgt keine Kürzung. Auch eine beanspruchte Eigenheimzulage führt nicht zu einer Minderung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Wird ein innerhalb der Zehnjahresfrist hinzu erworbener Miteigentumsanteil an einem Grundstück veräußert, berechnet sich der Veräußerungsgewinn durch Gegenüberstellung des anteiligen Veräußerungserlöses und der Anschaffungskosten des Miteigentumsanteils. Gleiches gilt bei der Veräußerung eines teilentgeltlich erworbenen Grundstücks. Der anteilige Veräußerungserlös bemisst sich dabei nach dem Verhältnis der tatsächlichen Anschaffungskosten zum Verkehrswert des Grundstücks im Erwerbszeitpunkt.

Beispiel

Die Eltern übertragen 1996 ein seit Jahrzehnten in ihrem Besitz befindliches Grundstück im Weg der vorweg genommenen Erbfolge gegen Zahlung von 100.000 Mark an ihren Sohn. Der Verkehrswert im Zeitpunkt der Vermögensübertragung belief sich auf 400.000 Mark. Der Sohn veräußert das Grundstück im Jahr 2000 für 600.000 Mark.

Das Grundstück gilt zu einem Viertel als entgeltlich erworben, da die Zahlung von 100.000 Mark einem Viertel des Verkehrswerts von 400.000 Mark entspricht. Daher ist auch der für das Grundstück erzielte Verkaufserlös nur zu einem Viertel in die Berechnung des Veräußerungsgewinns einzubeziehen.

¼ des Veräußerungserlöses	150.000 Mark
abzüglich Anschaffungskosten des Grundstücks	- 100.000 Mark
steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn	<u>50.000 Mark</u>

Werbungskosten

Als Werbungskosten bei privaten Veräußerungsgeschäften sind die im Zusammenhang mit der Veräußerung stehenden Aufwendungen zu berücksichtigen, wenn sie nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des veräußerten Wirtschaftsguts gehören, nicht vorrangig einer anderen Einkunftsart zuzurechnen sind und auch nicht wegen der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken zu den Kosten der privaten Lebensführung zählen. Auch Erhaltungsaufwendungen, soweit sie infolge ihrer Veranlassung durch den Veräußerungsvorgang nicht mehr als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden können (vgl. RNr. 222), fallen gegebenenfalls hierunter. Zur Behandlung dadurch entstehender „Spekulationsverluste“ vgl. RNr. 404.

407

Ausnahmen von der Besteuerung

Bei Veräußerungen sind die folgenden Ausnahmen zu beachten. Gebäude, Gebäudeteile und Eigentumswohnungen, die

408

- im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und der Wiederveräußerung ausschließlich oder
- im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden,

sind von der Veräußerungsgewinnbesteuerung ausgenommen.

Leerstandszeiten zwischen Anschaffung oder Beendigung einer vorangegangenen Fremdvermietung und Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken beziehungsweise zwischen deren Beendigung und der Veräußerung sind grundsätzlich unschädlich, sofern die Nutzungsvoraussetzungen im Übrigen erfüllt sind.

Beispiel

Eine im Jahr 1995 im vermieteten Zustand erworbene Eigentumswohnung wird nach Beendigung eines Mietverhältnisses im Juni 1998 ab November 1998 bis zur Veräußerung im Januar 2000 zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Da die Wohnung im Jahr der Veräußerung, also 2000, und in den beiden vorangegangenen Jahren – wenn auch nur für kurze Zeit – zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden war, unterliegt ein erzielter Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensbesteuerung.

Befreit ist auch der Grund und Boden, der dem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude zugehört. Bei der Veräußerung eines nur teilweise zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudes ist daher auch der Grund und Boden entsprechend aufzuteilen. Den Aufteilungsmaßstab bildet insoweit grundsätzlich das Verhältnis der Nutzflächen.

Beispiel

Im Jahr 2000 wird ein bereits 1994 mit Anschaffungskosten von 400.000 Mark erworbenes Zweifamilienhaus veräußert. Der Verkaufspreis beträgt 500.000 Mark. Eine der Wohnungen wird vom Eigentümer vom Erwerbszeitpunkt an selbst genutzt, die andere vermietet. Die Nutzflächen beider Gebäudeanteile, einschließlich der Keller- und Speicherräume, sind gleich groß.

Der Besteuerung des Veräußerungsgewinns unterliegt nur der vermietete Teil des Gesamtgrundstücks. Sowohl die ursprünglichen Anschaffungskosten als auch der Verkaufserlös sind demzufolge entsprechend den Nutzflächen aufzuteilen. Es entsteht damit ein Veräußerungsgewinn von 50.000 Mark (anteiliger Verkaufserlös von 250.000 Mark abzüglich anteilige Anschaffungskosten von 200.000 Mark). Der auf die eigengenutzte Wohnung entfallende Gewinn von ebenfalls 50.000 Mark unterliegt nicht der Besteuerung.

Für die Befreiung von der Besteuerung des Veräußerungsgewinns muss das veräußerte Wirtschaftsgut innerhalb der genannten Zeiträume auch tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein. Eine Selbstnutzung liegt dabei grundsätzlich nicht vor, wenn eine Wohnung in ihrer Gesamtheit einem anderen, zum Beispiel auch einem Angehörigen, unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen wird. Lediglich Nutzungsüberlassungen an Kinder des Eigentümers sind allgemein der Eigennutzung gleichgestellt, solange für das Kind, zum Beispiel für die Zeit einer Schul- oder Berufsausbildung, Kindergeld gezahlt oder ein Kinderfreibetrag gewährt werden kann. Näheres hierzu finden Sie in der Broschüre „Steuertipps für Familien“, die ebenfalls vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen bezogen werden kann.

Im Übrigen gilt eine durch den Eigentümer bezogene Wohnung aber auch dann als insgesamt zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn lediglich Teile unentgeltlich anderen Personen zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden.

Andere Arten der Mitbenutzung des ansonsten zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekts, zum Beispiel in Fällen der Untervermietung oder bei beruflicher Nutzung, werden von der Steuerbefreiung nicht erfasst und sind somit steuerpflichtig.

Ebenfalls nicht unter die Befreiungsvorschrift fällt die Veräußerung unbebauter Grundstücke, auch wenn sie zuvor als Heimgarten oder zu Erholungszwecken genutzt worden sind.

Weitere Einzelheiten regelt ein Verwaltungserlass des Bundesfinanzministeriums vom 5. Oktober 2000 (BStBl I S. 1383).

2. Gewerblicher Immobilienhandel

410

Werden mehrere private Grundstücke in engem zeitlichen Zusammenhang mit ihrem Erwerb oder der Errichtung eines Gebäudes veräußert, kann darin eine gewerbliche Betätigung zu sehen sein. Die Veräußerung von nicht mehr als drei Objekten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren führt in der Regel aber nicht zur Gewerblichkeit. Zu Einzelheiten vgl. die Erlassregelung des Bundesfinanzministeriums vom 20. Dezember 1990 (BStBl 1990 I S. 884) und ergänzend zu städtebaulichen Verträgen Einkommensteuer-Kartei der Oberfinanzdirektionen München und Nürnberg § 15 Karte 2.3.1.

IV. Einheitsbewertung

Bei der Veräußerung rechnet das Finanzamt das Grundstück dem Erwerber zu. Hierbei spricht man von der so genannten Zurechnungsfortschreibung. Für diese Zurechnungsfortschreibung ist ein Antrag nicht erforderlich, da die Fortschreibung von Amts wegen durchgeführt wird. Sie erfolgt immer auf den 1. Januar, der dem Erwerb folgt.

411

Rechtsquelle: § 181 AO
§§ 22 Abs. 2, 70 BewG

V. Grundsteuer

Durch die Zurechnung des veräußerten Grundstücks auf den Erwerber entfällt ab dem 1. Januar, der dem Erwerb folgt, die Grundsteuer für den Veräußerer. Der Erwerber ist ab diesem Zeitpunkt Steuerschuldner.

412



D. Bausparförderung

I. Wohnungsbauprämie

1. Begünstigte Aufwendungen

500

Unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen können nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz für Aufwendungen zur Förderung des Wohnungsbaus eine Wohnungsbauprämie erhalten. Solche Aufwendungen sind insbesondere Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen, soweit die an dieselbe Bausparkasse geleisteten Beiträge im Sparjahr mindestens 100 Mark (ab 2002: 50 Euro) betragen, sowie Aufwendungen für den ersten Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsbaugenossenschaften. Die Aufwendungen sind je Kalenderjahr bis zu einem Höchstbetrag von 1.000 Mark (ab 2002: 512 Euro), bei Ehegatten 2.000 Mark (ab 2002: 1.024 Euro), prämienbegünstigt. Aufwendungen für vermögenswirksame Leistungen nach dem Vermögensbildungsgesetz sind nur dann prämienbegünstigt, wenn für die vermögenswirksamen Leistungen kein Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage besteht.

Höchstbetragsgemeinschaft

Der Höchstbetrag steht dem Prämiensparer und seinem Ehegatten im Rahmen einer so genannten Höchstbetragsgemeinschaft gemeinsam zu. Kinder, die das 16. Lebensjahr vollendet haben, sind selbstständig prämienberechtigt.

2. Prämiensatz

Die Wohnungsbauprämie beträgt 10 Prozent der prämiengünstigten Aufwendungen.

501

3. Maßgebende Einkommensgrenze

Voraussetzung für die Gewährung der Wohnungsbauprämie ist, dass im Sparjahr das zu versteuernde Einkommen unter Berücksichtigung von Kinderfreibeträgen die Einkommensgrenze von 50.000 Mark (ab 2002: 25.600 Euro), bei Ehegatten 100.000 Mark (ab 2002: 51.200 Euro), nicht übersteigt.

502

4. Antrag

Der Antrag auf Wohnungsbauprämie ist bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahrs, das dem Sparjahr folgt, an das Unternehmen oder Institut zu richten, an das die prämiengünstigten Aufwendungen geleistet worden sind.

503

5. Verfügung

Festlegungsfrist

Wird vor Ablauf der siebenjährigen Festlegungsfrist die Bausparsumme ganz oder zum Teil ausgezahlt oder werden geleistete Beiträge ganz oder zum Teil zurückgezahlt oder werden Ansprüche aus dem Bausparvertrag abgetreten oder beliehen, so führt dies insofern zur Versagung der Prämien. Eine vorzeitige Verfügung ist, außer im Fall des Todes, der völligen Erwerbsunfähigkeit oder längerer Arbeitslosigkeit des Bausparers, nur dann prämienschädlich, wenn der Bausparer die Bausparsumme oder die aufgrund einer Beleihung empfangenen Beträge unverzüglich und unmittelbar für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet. Dagegen ist die Rück-

504

zahlung geleisteter Bausparbeiträge vor Zuteilung des Bausparvertrags immer prämienschädlich, selbst wenn die Mittel unverzüglich und unmittelbar zum Wohnungsbau verwendet werden.

Wohnwirtschaftliche Verwendung

505

Als wohnwirtschaftliche Verwendung gelten auch bauliche Maßnahmen des Mieters zur Modernisierung seiner Wohnung (Mietermodernisierung). Dabei soll Mietern und Hausbesitzern durch Mustermietverträge Hilfestellung bei der Bewältigung der zahlreichen zivilrechtlichen Probleme geleistet werden. Die für Mieter und Vermieter unverbindlichen Mustermietverträge sind bei den Bausparkassen erhältlich.

Abtretung und Beleihung

506

Die Abtretung der Ansprüche aus einem Bausparvertrag ist prämienschädlich, wenn der Erwerber die Bausparsumme oder die aufgrund einer Beleihung empfangenen Beträge unverzüglich und unmittelbar zum Wohnungsbau für den Abtretenden oder dessen Angehörige im Sinn des § 15 AO verwendet. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus den unten angeführten Rechtsquellen.

Rechtsquelle: §§ 1 - 10 WoPG
Abschnitte 1 - 15 WoPR

II. Vermögensbildung

1. Anlage vermögenswirksamer Leistungen

Vermögenswirksame Leistungen nach dem 5. VermBG können durch den Arbeitgeber für den Arbeitnehmer als Aufwendungen des Arbeitnehmers unter anderem auch in Form von Bausparkassenbeiträgen und als bestimmte andere Aufwendungen zum Wohnungsbau erbracht werden.

507

2. Arbeitnehmer-Sparzulage

Bei Anlagen für den Wohnungsbau beträgt die Arbeitnehmer-Sparzulage für die vermögenswirksamen Leistungen, soweit sie 936 Mark (ab 2002: 480 Euro) nicht übersteigen, 10 Prozent der vermögenswirksamen Leistungen.

508

3. Maßgebende Einkommensgrenze

Voraussetzung für die Gewährung der Arbeitnehmer-Sparzulage ist, dass im Sparjahr das zu versteuernde Einkommen unter Berücksichtigung von Kinderfreibeträgen die Einkommensgrenze von 35.000 Mark, bei Ehegatten 70.000 Mark (ab 2002: 17.900 Euro/35.800 Euro), nicht übersteigt.

509

4. Antrag

Die Arbeitnehmer-Sparzulage wird jährlich nach Ablauf des Kalenderjahrs auf Antrag vom Finanzamt grundsätzlich mit der Veranlagung zur Einkommensteuer festgesetzt. Dem Antrag muss eine Bescheinigung der Bausparkasse oder des Unternehmens oder Gläubigers, bei dem die vermögenswirksamen Leistungen angelegt worden sind, beigefügt werden.

510

5. Verfügung

511

Soweit Bausparkassenbeiträge vermögenswirksam angelegt worden sind, entfällt der Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage, wenn über die vermögenswirksamen Leistungen vorzeitig prämienschädlich verfügt wird (vgl. RNrn. 504 ff).

Rechtsquelle: §§ 2 Abs. 1 Nrn. 4 und 5, 13, 14, 15 5. VermBG
§ 2 Abs. 2 WoPG



E. Sonstige Förderung des Wohnungsbaus

600

Der Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen für möglichst breite Bevölkerungskreise, vor allem auch für sozial Schwächere, ist ein wichtiges Anliegen des Staates. Der Neubau von Wohnungen wird deshalb mit staatlichen Mitteln gefördert. Der Umfang der Förderung ist von der Einkommenshöhe, der Haushaltsgröße, dem Kostenniveau sowie von den Belastungen abhängig, die für den Antragsteller unter Berücksichtigung eines etwaigen Wohngelds tragbar und zumutbar sind.

Anträge

601

Die Anträge für die Fördermittel sind bei den kreisfreien Städten beziehungsweise bei den Landratsämtern zu stellen. Mit dem Bau, beziehungsweise bei Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen mit dem Abschluss des Kaufvertrags oder Kaufanwartschaftsvertrags, darf erst nach Bewilligung der öffentlichen Mittel begonnen werden, es sei denn, dass die Bewilligungsstellen auf Antrag einem vorzeitigen Baubeginn oder Vertragsabschluss zugestimmt haben.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch, gefördert wird nach sozialer Dringlichkeit.

Rechtsquelle: II. WoBauG in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl I S. 2137)
WoFG vom 13. September 2001 (BGBl I S. 2376)
WFB 2000 vom 30. November 2000 (AllMBl S. 871)
geändert am 26. April 2001 (AllMBl S. 226)

I. Wohnungsbauprogramm im Rahmen der vereinbarten Förderung gemäß § 88d II. WoBauG

Der Bau und der Ersterwerb von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sowie der Aus- und Umbau von Wohnraum wird wie folgt gefördert.

1. Regelförderung

Art der Förderung

Baudarlehen, Zinsen, Tilgung

Es wird ein Baudarlehen gewährt, dessen vereinbarter Zinssatz von jährlich 7 Prozent während der Dauer der fünfzehnjährigen Belegungsbindung der Wohnungen auf 0 Prozent gesenkt wird. Nach Ablauf der Belegungsbindung kann auf Antrag der vereinbarte Zinssatz für weitere zehn Jahre auf 0 Prozent gesenkt werden, wenn das Gesamteinkommen des selbstnutzenden Eigentümers die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 60 Prozent überschreitet. Die Einkommensermittlung geschieht ab 2002 auf der Grundlage der §§ 9, 20 bis 24 WoFG.

602

Das Baudarlehen ist mit mindestens 1 Prozent jährlich unter Zuwachs der ersparten Zinsen zu tilgen. Zur Verringerung der anfänglichen Belastung wird die Tilgung für die ersten fünf Jahre ausgesetzt.

Verwaltungskostenbeitrag

Es wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 2 Prozent erhoben, der im vierten und fünften Jahr halbjährlich mit je 0,5 Prozent des Darlehensnennbetrags zu entrichten ist. Es wird ferner ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 Prozent jährlich vom Nennbetrag des Darlehens erhoben. Sinkt das Darlehen durch Tilgung unter die Hälfte des Nennbetrags, so wird der

603

Verwaltungskostenbeitrag aus der Hälfte des Nennbetrags errechnet.

Festbeträge

604 Gefördert wird mit den folgenden Festbeträgen.

Wohnungstyp je nach Familienstand	Förderbeträge je nach Gebietskategorie
1 Zimmer	25.000 bis 43.000 Mark (ab 2002: 12.800 bis 22.000 Euro)
2 Zimmer	36.000 bis 62.000 Mark (ab 2002: 18.400 bis 31.700 Euro)
3 Zimmer	46.000 bis 80.000 Mark (ab 2002: 23.500 bis 40.900 Euro)
4 Zimmer	57.000 bis 98.000 Mark (ab 2002: 29.100 bis 50.100 Euro)
5 Zimmer und mehr	67.000 bis 110.000 Mark (ab 2002: 34.300 bis 56.200 Euro)

Diese Beträge können bis zu 10 Prozent erhöht werden, wenn besonders förderungswürdige Wohnungen, etwa für Rollstuhlfahrer, geschaffen werden.

Einkommensgruppen

605 Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Höhe des Jahreseinkommens des Wohnungssuchenden und der zum Haushalt rechnenden Personen nach der Zuordnung zu den folgenden Einkommensgruppen.

Gruppe 1

Wohnungssuchende, deren anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG nicht übersteigt (zum Beispiel Familie mit zwei Kindern: 27.200 Euro, entspricht einem

Jahresbruttoeinkommen von etwa 39.800 Euro). Für Freimacher einer öffentlich geförderten sozialen Mietwohnung ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 40 Prozent zulässig.

Gruppe 2

Wohnungssuchende, deren anrechenbares Familieneinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 30 Prozent überschreitet (zum Beispiel Familie mit zwei Kindern: 35.360 Euro, entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von etwa 51.500 Euro). Für Freimacher einer öffentlich geförderten sozialen Mietwohnung ist eine Überschreitung der Einkommensgrenze bis zu 60 Prozent zulässig.

Gruppe 3

Wohnungssuchende, deren anrechenbares Familieneinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 60 Prozent überschreitet (zum Beispiel Familie mit zwei Kindern: 43.520 Euro, entspricht einem Jahresbruttoeinkommen von etwa 63.100 Euro) oder die durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte soziale Mietwohnung freimachen.

Förderbeträge für Neubau und Ersterwerb

Für Wohnungssuchende der genannten Einkommensgruppen wird die Höhe der Förderung wie folgt ermittelt.

606

Gruppe 1

Die Festbeträge nach RNr. 604 können entsprechend der wirtschaftlichen Notwendigkeit um bis zu 35 Prozent angehoben werden.

Gruppe 2

Es gelten die Festbeträge.

Gruppe 3

Die Festbeträge sind entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auf bis zu 80 Prozent beschränkt.

Förderbeträge für Aus- und Umbau

607

Das Baudarlehen darf bis zu 70 Prozent der nach RNr. 606 möglichen Höchstbeträge, jedoch nicht mehr als 50 Prozent der Baukosten betragen. Als Baukosten zählen reine Baukosten und Baukosten ohne den Wert einer etwaigen Selbsthilfe.

Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums

608

Für Antragsteller der Gruppe 1 kann auch der Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung gefördert werden. Voraussetzung ist in der Regel, dass es sich um Wohnraum für unzureichend untergebrachte Familien handelt, die kinderreich mit drei oder mehr Kindern sind oder zu deren Haushalt mindestens ein schwerbehinderter Angehöriger zählt.

Der Tilgungssatz des Baudarlehens beträgt jährlich bis zu 2 Prozent.

2. Landesprogramm „Junge und wachsende Familie“

609

Antragsberechtigt sind Ehepaare und allein Erziehende, die zum Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Mit der Regelförderung nach RNrn. 602 ff wird für den Fall der Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder innerhalb von zehn Jahren ab der Bewilligung des Baudarlehens zugesagt, dass je Kind ein Betrag in Höhe von 10.000 Mark (ab 2002: 5.000 Euro) des gewährten Baudarlehens in einen Zuschuss umgewandelt wird.

Der Antrag auf die Umwandlung in einen Zuschuss ist innerhalb von sechs Monaten nach der Geburt des Kindes zu stellen.

II. Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum

610

Zum Neubau und Erst- und Zweiterwerb sowie für Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen von Eigenwohnraum, falls es sich dabei um wesentlichen Bauaufwand im Sinn des § 17 II. WoBauG mit Kosten von über 50.000 Mark (ab 2002: 25.000 Euro) handelt, kann ein zinsgünstiges Darlehen je nach Gebietskategorie und Zimmerzahl von 40.000 Mark bis 195.000 Mark (ab 2002: 20.500 Euro bis 100.000 Euro) gewährt werden. Die Höhe des Darlehens beträgt jedoch maximal 30 Prozent der Gesamtkosten. Der Zins wird für die Dauer von zehn Jahren verbilligt. Nach zehn Jahren erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Der Tilgungssatz des Darlehens beträgt jährlich bis zu 2 Prozent.

Die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG darf um nicht mehr als 60 Prozent überschritten werden.

Das Darlehen kann allein oder zusammen mit einem nach RNrn. 602 f zu gewährenden Baudarlehen beantragt werden.

Ein Zweiterwerb wird nur bei Familien mit mindestens drei Kindern oder einem schwerbehinderten Angehörigen gefördert. Die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 1 WoFG darf dabei nicht überschritten werden.

III. Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung

611

Zum Erwerb eines Eigenheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung aus dem Wohnungsbestand kann ein zinsgünstiges Darlehen je nach Gebietskategorie und Zimmerzahl von 40.000 Mark bis 160.000 Mark (ab 2002: 20.500 Euro bis 82.000 Euro) gewährt werden. Die Darlehenshöhe beträgt jedoch maximal 30 Prozent der Gesamtkosten. Der Zins wird für die Dauer von zehn Jahren verbilligt. Nach zehn Jahren erfolgt eine Anpassung an den Kapitalmarktzins. Der Tilgungssatz des Baudarlehens beträgt jährlich bis zu 2 Prozent.

Die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG darf um nicht mehr als 60 Prozent überschritten werden. Antragsberechtigt sind junge Ehepaare unter 40 Jahre, Familien mit mindestens einem Kind, allein Erziehende und Behinderte mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 Prozent.

Das Darlehen kann nicht mit einem nach RNrn. 608 und 610 zu gewährenden Baudarlehen kumuliert werden.



F. Staatliche Förderung der zusätzlichen privaten Altersvorsorge

700

Ansparleistungen zur Kapitalbildung für die zusätzliche private Altersvorsorge sind nach dem mit der Rentenreform verbundenen Altersvermögensgesetz unter bestimmten Voraussetzungen und bis zu jährlichen Betragshöchstgrenzen zulagenbegünstigt. Die auf Beitragsleistungen ab 2002 gewährte Zulage wird auf entsprechenden Antrag durch die zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) bei der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte ausbezahlt, und zwar nicht unmittelbar an den Anleger, sondern auf den zu fördernden Altersvorsorgevertrag. Die Altersvorsorgezulage besteht aus einer Grundzulage und gegebenenfalls einer Kinderzulage. Alternativ können die Ansparleistungen bei der Einkommensbesteuerung als Sonderausgaben abgezogen werden, wenn dies für den Ansparenden vorteilhafter ist. Die „Günstigerprüfung“ wird vom Finanzamt im Rahmen der Einkommensteuerfestsetzung von Amts wegen durchgeführt.

Um Haushalten mit geringerem Einkommen und insbesondere Familien mit Kindern neben dem Aufbau der zusätzlichen privaten Altersvorsorge die Schaffung selbst genutzten Wohneigentums zu ermöglichen, sieht das Altersvermögensgesetz Folgendes vor:

Die in einem Altersvorsorgevertrag mit staatlicher Förderung angesammelten Beträge können unter bestimmten Bedingungen förderunschädlich als Eigenkapital für die Anschaffung oder Herstellung selbst genutzten Wohneigentums verwendet werden. Voraussetzung ist, dass das verwendete geförderte Altersvorsorgekapital - quasi wie ein Darlehen - wieder in einen Altersvorsorgevertrag zurückgeführt wird.

Konkret bedeutet dies, dass der Anleger das zur zusätzlichen Altersvorsorge angesparte Kapital einschließlich der hierauf gewährten staatlichen Förderung „entnehmen“ und es unmittelbar zur Anschaffung oder Herstellung selbst genutzten und im Inland belegenen Wohneigentums verwenden kann. Hierzu müssen mindestens 10.000 Euro und dürfen nicht mehr als 50.000 Euro aus dem gefördert angesammelten Kapital eingesetzt werden. Die insoweit gesetzlich normierten Beträge beziehen sich dabei auf das tatsächlich geförderte Kapital. Dieses setzt sich aus Ansparleistungen, für die auch tatsächlich eine staatliche Förderung nach dem AVmG gewährt wurde, sowie den Zulagen und den hierauf entfallenden Erträgen zusammen. Unberücksichtigt bleiben darüber hinaus gehende Beträge, zum Beispiel Leistungen, soweit sie die jährlichen Betragsgrenzen übersteigen oder in einem Altvertrag angesammeltes Kapital. Dies gilt auch, wenn frühere Verträge an die Anforderungen des AVmG angepasst werden.

Die Rückforderung der staatlichen Förderung wird nur vermieden, wenn die zur Schaffung selbst genutzten Wohneigentums „entnommenen“ Beträge in monatlich gleichbleibenden Raten bis zur Vollendung des 65. Lebensjahrs in einen Vertrag zurück gezahlt werden, der die formellen Voraussetzungen eines geförderten Altersvorsorgevertrags erfüllt. Dabei muss mit der Rückzahlung spätestens im zweiten auf das Jahr der „Entnahme“ folgenden Kalenderjahr begonnen werden. Allerdings werden auf die Rückzahlungsbeträge keine - erneuten - staatlichen Förderungen gewährt.

Die unschädliche Verwendung des zweckgebunden für die private Altersvorsorge angesparten Kapitals ist der Schaffung zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohneigentums vorbehalten. Eine Selbstnutzung in diesem Sinn liegt grundsätzlich nicht vor, wenn eine Wohnung in ihrer Gesamtheit einem anderen, zum Beispiel auch einem Angehörigen, unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen wird (vgl. RNR. 263). Wird die Immobilie später verkauft beziehungsweise einer anderweitigen Nutzung zugeführt, zum Beispiel vermietet, gilt Folgendes:

Der noch nicht zurückgezahlte Betrag ist innerhalb gesetzlich im einzelnen geregelter Konditionen

- entweder in ein wiederum selbst genutztes Objekt zu investieren oder
- in einer Summe in einen bestehenden oder neu abzuschließenden Altersvorsorgevertrag einzuzahlen. Auf diese Einzahlungen wird keine neue staatliche Förderung gewährt.

Wird nicht im Sinn der vorstehenden Kriterien in die Altersvorsorge reinvestiert, ist im Umfang der schädlichen Verwendung des begünstigten Altersvorsorgevermögens die hierauf gewährte staatliche Förderung zurückzuzahlen.

Rechtsquelle: §§ 10a, 79 - 99 EStG

	Randnummer
Abschreibungen	224 ff
Angehörige	214, 263, 326, 409
Anschaffung	228
Anschaffungskosten	225
anschaffungsnahe Aufwendungen	254
Anzahlung	299
Arbeitnehmer-Sparzulage	508 ff
Arbeitszimmer	209, 265
Ausbau	230, 264, 330
Bauantrag	234, 262, 273, 310 ff
Baudenkmal	239, 255, 278 ff, 282 ff
Baukindergeld	288 f
Bausparförderung	500 ff
Beitrittsgebiet	244 ff, 287, 298 ff
degressive Abschreibung	230, 233 f
Disagio, Damnum	256
Eigenheimzulage	310 ff
Einheitsbewertung	367 ff, 411
Einkünfte	202 ff
Einkunftserzielungsabsicht	203
Einnahmen	215 ff
Ensembleschutz	239, 278 ff, 282 ff
Erbbaurecht	102, 312
Erbfall	227
Erhaltungsaufwand	252 ff, 276, 279, 307 ff
erhöhte Abschreibungen	235 ff
Erstobjekt	320 ff
Erweiterung	230, 264, 330
Ferienwohnung	277, 327
Folgeobjekt	320 ff

	Randnummer
Garage	330
Gebäude auf fremdem Boden	312 f
Genossenschaftsanteile	353 ff
gewerblicher Immobilienhandel	410
Grunderwerbsteuer	101 ff, 225, 273, 400
Grundsteuer	273, 380 ff, 412
Guthabenzinsen aus Bausparvertrag	215
Herstellung	228
Herstellungskosten	226, 229 f, 253
Instandhaltungsrücklage	215, 223
Investitionszulage	298 ff
Kappungsgrenze	346
Kaufvertrag	234, 262, 273, 310 ff
Kautions	215
Kinderzulage	314, 343 ff
Kulturgüter	282 ff
Liebhabelei	203
lineare Abschreibung	232
Lohnsteuerermäßigung	293 ff
Makler- und Bauträgerverordnung	299
Miteigentum	211 f, 310 ff, 406
mittelbare Grundstücksschenkung	103, 109, 227, 329
Nachholung von Abzugsbeträgen	268 ff
Neubau	230, 233 f, 329 ff
Niedrigenergiehaus	341
Nießbrauch	312, 360
Objektbeschränkung	272, 281, 317 ff, 358
ökologische Zusatzkomponente	339 ff

	Randnummer
Sanierungsgebiet	235 ff, 255, 278 ff, 300
Schenkung	100, 108 ff, 227, 329, 403
Schuldzinsen	209, 223, 256
Schwarzbau	277, 327
selbstständige Gebäudeteile	207 ff, 253
Selbstnutzung	263, 325 ff, 409, 700
Solaranlage	252, 340
Sonderabschreibungen	244 ff
Sondernutzungsgebiet	277, 327
Spekulationsgeschäft	403 ff
teilentgeltlicher Erwerb	239, 270, 329, 337, 406
Teilerstellungskosten	299
Umsatzsteuer	112, 360 ff, 401
Verluste	202
Vermögensteuer	386
vermögenswirksame Leistungen	507
Verteilung größeren Erhaltungsaufwands	255
Vordrucke	292 ff, 347
Vorkostenabzug	273 ff
Vorsteuerabzug	111, 360 ff, 401
Wärmebedarfsausweis	341
Wärmerückgewinnungsanlage	340
Werbungskosten	220 ff
Wintergarten	330
Wohnfläche	209, 265, 303, 368 ff
Wohnung	324, 377 ff
Wohnungsbauprämie	500 ff
Wohnungsbauförderung	600 ff
Wohnzwecke	213
Zuschüsse	215 ff, 238, 243, 285, 340

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.

Herausgeber	Bayerisches Staatsministerium der Finanzen Presse und Öffentlichkeitsarbeit Odeonsplatz 4 80539 München
E-Mail	info@stmf.bayern.de
Internet	www.stmf.bayern.de
Rechtsstand	November 2001 12. Auflage 2001
Druckvorstufe	Layoutsatz 2000 GmbH, München
Druck	Heichlinger Druckerei GmbH, Garching

ISBN 3-935612-17-6

Inhalt gedruckt auf Recyclingpapier

Bilder: Einfamilienhaus von Rudolf und Charlotte Faltermeier aus Münchsmünster im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm. Wir danken für die freundliche Überlassung der Fotos.

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