
Alle Jahre wieder: Die Streichung der Eigenheimzulage

Für die meisten, die sich mit dem Thema Immobilienkauf beschäftigen, wirkt es wie ein Déjà Vu. Schon im vergangenen Jahr wurde beschlossen, die Eigenheimzulage zu streichen. Nachdem die Pläne nicht in die Tat umgesetzt wurden, soll es nun Ende dieses Jahres so weit sein. Bau- und Kaufwillige stehen deshalb unter großem Zeit- und Entscheidungsdruck. Überdies birgt der Gesetzesbeschluss des Bundestages einen noch kaum erkannten Fallstrick, den der Vermittlungsausschuss im Interesse der Betroffenen schnell korrigieren sollte.

Mit der Eigenheimzulage bezuschusst der Bund den Bau oder den Erwerb von selbstgenutzten Wohnimmobilien. Über 8 Jahre fließen erhebliche Summen - z. B. bei einem Neubau jährlich 2.556 Euro plus 767 Euro pro Kind. Diese Subvention soll für Neufälle nach den Plänen der Bundesregierung dem Sparzwang zum Opfer fallen. Derzeit verhandeln Bund und Länder im Vermittlungsausschuss über die Zukunft der Eigenheimzulage. Denkbar ist auch, dass die Eigenheimzulage lediglich gekürzt oder nur für bestimmte Fallgruppen gestrichen wird.

Wer seinen Bauplatz schon hat, sollte deshalb überlegen, noch vor Jahresfrist den Bauantrag zu stellen. Wer sich schon zum Kauf einer bestimmten Immobilie entschlossen hat, sollte ebenfalls prüfen, ob es aus steuerlichen Gründen nicht ratsam ist, den Kauf bereits noch in diesem Jahr zu tätigen. Vor Schnellschüssen kann aber nur gewarnt werden. Kein Steuervorteil wiegt den späteren Frust über den Kauf der falschen Wohnung oder des falschen Bauplatzes auf.

Die Bundesregierung hat mehrfach verlautbart, dass die volle Förderung erhält, wer noch in diesem Jahr seinen Bauantrag stellt oder den Vertrag über die Anschaffung des Eigenheims beim Notar schließt. Leider ist der Wortlaut des vorgelegten Gesetzes nicht eindeutig. Denn beim Formulieren hat sich ein Fehler eingeschlichen, so ein Sprecher der Notarkammern. „Nimmt man den vom Bundestag beschlossenen Text beim Wort, muss nicht nur der Vertrag vor Neujahr wirksam geschlossen sein. Die Immobilie muss auch vorher *angeschafft* sein.“ Es müssen also Besitz, Nutzungen und Lasten vorher übergehen. Das lässt sich nicht immer darstellen, zum Beispiel wenn der Bauträger die Wohnung erst im April bezugsfertig machen kann. Vereinbart man vertraglich den Besitzübergang im alten Jahr, beginnt tatsächlich aber erst im nächsten Jahr mit der Nutzung, tappt man in die sog. Neujahrsfalle. D. h. man verliert ein Jahr der Förderung. „Wenn jemand vor der Entscheidung steht, sich bis zur Grenze seiner Leistungsfähigkeit für den Eigenheimerwerb zu verschulden, darf man ihn keiner Unsicherheit über den Umfang der steuerlichen Förderung aussetzen.“ Bundesfinanzministerium und vor allem der Vermittlungsausschuss sind aufgerufen, möglichst rasch für klare Verhältnisse zu sorgen. Über den aktuellen Stand der Erkenntnisse informiert das Deutsche Notarinstitut im Internet (www.dnoti.de).