



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Staatliche Förderung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

- **Staatliche Hilfen und Rahmenbedingungen beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum**
- **Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren**

Info - Blatt Nr. 2.2

Impressum

Herausgeber:

Kompetenzzentrum „kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im



Institut für Erhaltung und Modernisierung
von Bauwerken e.V. an der TU Berlin

Salzufer 14

10587 Berlin

Telefon: 030/39921-888

Telefax: 030/39921-889

E-mail: kompetenz@iemb.de

www.kompetenzzentrum-iemb.de



Initiative
**kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**

Geschäftsstelle

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Geschäftsstelle

„Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“

Deichmanns Aue 31 – 37

53179 Bonn

E-mail: guenstig.bauen@bbr.bund.de

www.bbr.bund.de



**Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung**

Grafik

Online Now!

Gesellschaft für elektronisches Marketing mbH

Erkelenzdamm 59 – 61

10999 Berlin

www.online-now.de

Druck

Druckerei V+V Sofortdruck GmbH

Bunsenstraße 5

D-53121 Bonn

www.vuvdruck.de

Dieses Info-Blatt soll dem breiten Kreis der Eigenheiminteressenten Informationen, Tipps und Anregungen geben. Es will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z. B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Stand: Februar 2006

Weitere Merkblätter und Informationen zu aktuellen Themen können auf der Internetseite www.kompetenzzentrum-iemb.de abgerufen und ausgedruckt werden.

1	Staatliche Hilfen und Rahmenbedingungen beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum	2
1.1	KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums	2
1.2	Denkmalschutz	2
1.3	Grunderwerbssteuer	3
1.4	Wegfall der Eigenheimzulage für Neufälle ab dem 1. Januar 2006	3
2	Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren	4
2.1	Was wird gefördert?	4
2.2	Art und Höhe der Förderung	4
2.3	Wer ist antragsberechtigt?	5
2.4	Wo werden die Anträge gestellt?	5

2.2 Staatliche Förderung beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

1 Staatliche Hilfen und Rahmenbedingungen beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum

KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums, Denkmalschutz, Grunderwerbssteuer, Wegfall der Eigenheimzulage für Neufälle ab dem 1. Januar 2006

1.1 KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums

Das KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums dient der langfristigen Finanzierung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Deutschland durch zinsgünstige Darlehen für die auf den nachstehenden Beleihungsraum entfallenden Kosten.

Anträge können stellen

- alle Privatpersonen, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben.

Mitfinanziert werden

- bis zu 30 % der angemessenen Gesamtkosten (Grundstück, Bau- und Baunebenkosten, Außenanlagen bzw. Kaufpreis einschließlich Nebenkosten; Modernisierungskosten).
- Kredithöchstbetrag: 100.000 Euro.
- Fördermittel aus öffentlichen Haushalten können zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Der Antrag ist **vor Beginn** des Vorhabens bei der Hausbank zu stellen.

Nähere Einzelheiten zum Programm, zur Antragstellung und zu den Konditionen erhalten Sie bei den Kreditinstituten oder bei der

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Telefon: (069) 74 31-0

Informationszentrum Telefon: 01801 / 335577

Telefax: (069) 74 31-2944

(bundesweit zum Ortstarif)

S.W.I.F.T.: KFWIDEFF

Palmengartenstraße 5-9

Internet: <http://www.kfw.de>

60325 Frankfurt am Main

Postfach 11 11 41

60046 Frankfurt am Main

Dort ist auch das Merkblatt „KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums“ erhältlich.

1.2 Denkmalschutz

Nach Aufhebung des Eigenheimzulagengesetzes bietet noch § 10 f EStG Steuerbegünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmäler und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Die begünstigten Aufwendungen können über zehn Jahre mit jährlich 9 % steuerlich geltend gemacht werden. Begünstigt sind z.B. Aufwendungen für Baumaßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Oft werden Baudenkmäler auch von einem „Projektträger“ angeschafft, der auch die notwendigen Baumaßnahmen durchführt. In diesen Fällen kann der Erwerber den Teil der Anschaffungskosten, der auf Baumaßnahmen für die Erhaltung oder sinn-

volle Nutzung des Baudenkmals entfällt, ebenfalls nach § 10 f steuerlich geltend machen, soweit die begünstigten Baumaßnahmen nach Abschluss des Kaufvertrags vorgenommen werden.

Den Steuervorteil nach § 10 f kann jeder Steuerpflichtige nur für ein Objekt (Verheiratete für insgesamt zwei Objekte) beanspruchen.

Generell können die Vergünstigungen nach § 10 f - auch in den neuen Bundesländern

- für Baumaßnahmen und Erhaltungsaufwendungen in Anspruch genommen werden, die nach dem 31. Dezember 1990 abgeschlossen worden sind. Bei „Altfällen“, für die es Übergangsregelungen gibt, ist es ratsam, sich über die steuerlichen Fördermöglichkeiten fachkundig beraten zu lassen.

Auskunft erteilen die gleichen Stellen, bei denen Sie sich über die Förderung im sozialen Wohnungsbau informieren können.

1.3 Grunderwerbssteuer

Alle Grundstücksgeschäfte unterliegen der Grunderwerbsteuer, die 3,5 % der „Gegenleistung“ beträgt. Dazu gehören auch Belastungen, die vom Erwerber übernommen werden. Beim Kauf eines bebauten Grundstücks ist der Gesamtkaufpreis (und nicht etwa nur der anteilige Kaufpreis für Grund und Boden) maßgebend. Dies gilt im Normalfall auch für den Erwerb eines im Bau befindlichen oder auch erst projektierten Objekts von einem Bauträger, weil in diesen Fällen in der Regel das „Bauherrenrisiko“ beim Bauträger verbleibt und Gegenstand des Kaufvertrages das fertiggestellte Objekt ist.

Das Bauherrenrisiko verbleibt insbesondere dann beim Bauträger, wenn ein Festpreis vereinbart wurde, da in diesem Fall das Risiko von Baupreissteigerungen vom Bauträger getragen wird.

1.4 Wegfall der Eigenheimzulage für Neufälle ab dem 1. Januar 2006

Mit dem Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage vom 22. Dezember 2005 (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 76 vom 30. Dezember 2005) ist die Eigenheimzulage für Neufälle ab dem 1. Januar 2006 abgeschafft worden.

Bauherren, die vor dem 1. Januar 2006 mit der Herstellung begonnen haben, und Erwerber, die vor dem 1. Januar 2006 den notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben oder einer Genossenschaft beigetreten sind, haben noch Anspruch auf Eigenheimzulage nach den bisherigen Regelungen des Eigenheimzulagengesetzes über den gesamten Förderzeitraum von acht Jahren.

Als Beginn der Herstellung gilt bei Objekten, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird; bei baugenehmigungsfreien Objekten, für die Bauunterlagen (z. B. eine Bauanzeige) einzureichen sind, gilt der Zeitpunkt, in dem die Bauunterlagen eingereicht werden. Bei Baumaßnahmen, die weder einen Bauantrag noch die Einreichung von Bauunterlagen erfordern, ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem der Anspruchsberechtigte mit den Bauarbeiten beginnt.

Das Jahr der Fertigstellung, der Anschaffung (Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr) entscheidet über den Beginn des Förderzeitraums. Das Jahr des Einzugs entscheidet über die tatsächliche Förderberechtigung. Denn ein Anspruch auf Eigenheimzulage besteht nur für die Jahre des Förderzeitraums, in denen der Anspruchsberechtigte die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Bezieht der Anspruchsberechtigte die Wohnung nicht mehr im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung, verliert er demnach ein Jahr Förderung.

Beispiel:

A hat den Kaufvertrag für ein Einfamilienhaus vor dem 1. Januar 2006 abgeschlossen. Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr gehen im Jahr 2006 auf ihn über; im selben Jahr zieht er ein. Für A gelten noch die bisherigen Regelungen des Eigeneheimzulagengesetzes. Einen Antrag auf Eigenheimzulage kann er nach Einzug im Jahr 2006 stellen.

Anspruchsberechtigte, denen bereits nach dem geltenden Recht Eigenheimzulage gewährt wird, erhalten diese auch weiterhin bis zum Ende des Förderzeitraums.

2 Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren

2.1 Was wird gefördert ?

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost werden die von Wohneigentumserwerbern getätigten Investitionen in innerstädtischen Altbauten oder denkmalgeschützten Beständen der 50er Jahre mit einem Zuschussprogramm zur „Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“ besonders gefördert, um die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden der neuen Bundesländer zu sichern und zu erhöhen.

Förderungsfähig sind Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungen in den neuen Ländern, die der Eigentümer anschließend selbst nutzt. Die Förderung ist unabhängig davon, ob der Erwerber oder ein Dritter (z.B. ein Bauträger) die Investitionen durchgeführt hat.

Die Investitionen müssen an einem Gebäude vorgenommen werden, das

- in einem Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB), einem Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB) oder einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO - Baunutzungsverordnung) liegt und
- entweder vor dem 1. 1. 1949 gebaut worden ist
- oder aber nach dem 31. 12. 1948 und vor dem 1. 1. 1960 gebaut worden ist und ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht.

Die zu fördernde Maßnahme muss mit den Zielsetzungen des von der Gemeinde erarbeiteten Stadtentwicklungskonzepts übereinstimmen.

2.2 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung besteht aus einem Zuschuss zu den Investitionskosten.

Den Zuschuss kann nur der Erwerber der Wohnung erhalten, der die Wohnung nach dem 31. 12. 2001 erworben hat und nach dem Abschluss der Baumaßnahmen als Erster nutzt. Die Wohnfläche muss mehr als 70 m² betragen.

Der Zuschuss wird für jede Wohnung nur einmal gewährt.

Zu unterscheiden ist zwischen den **Erwerbskosten** für die Wohnung und den dazugehörigen Kosten für Grund und Boden vor Durchführung der Investitionen, den **Investitionskosten** selbst sowie dem **Kaufpreis** insgesamt. Beim Kauf vom Bauträger ergeben sich die Erwerbskosten als Differenz von Kaufpreis und Investitionskosten. Die Höhe der Investitionskosten ist vom Veräußerer zu belegen.

Außerdem ist zu trennen zwischen **berücksichtigungsfähigen** und **berücksichtigten** Investitionskosten.

Grundsätzlich **berücksichtigungsfähige Investitionskosten** sind:

- bei Erwerbskosten von 50.000 € und mehr: Die gesamten Investitionskosten,
- bei Erwerbskosten von weniger als 50.000 €: Die Gesamtkosten (Erwerbskosten plus Investitionskosten) vermindert um den Betrag von 50.000 €

Von den so errechneten berücksichtigungsfähigen Investitionskosten werden, soweit der Eigentümer für sie nicht Abzugsbeträge nach § 10 f des Einkommensteuergesetzes oder eine Investitionszulage nach § 4 des Investitionszulagengesetzes 1999 in Anspruch genommen hat, für die Förderung **berücksichtigt**: 1.500 € für jeden m²-Wohnfläche, um den die Wohnung die Größe von 70 m² überschreitet, höchstens aber 75.000 €

Die Investitionskosten sind nachzuweisen.

Der Zuschuss wird in acht gleichen Jahresraten ausgezahlt, jedoch nicht länger als der Erwerber die Wohnung als Eigentümer selbst nutzt.

Der Zuschuss beträgt jährlich 2,5 % der berücksichtigten Investitionskosten, über die 8 Jahre hinweg also insgesamt 20 %.

Beispielrechnungen:

Erwerbskosten (€)	20.000	30.000	30.000	50.000	60.000
Investitionskosten (€)	25.000	40.000	40.000	60.000	80.000
Wohnfläche (m ²)	75	80	84	125	125
Gesamtkosten (€)	45.000	70.000	70.000	110.000	140.000
„Abzugsbetrag“ (€)	50.000	50.000	50.000	-	-
Berücksichtigungsfähige Investitionskosten (€)	-	20.000	20.000	60.000	80.000
Flächenbezogener Höchstbetrag (€) (1500 · x m ² -Anzahl über 70 m ²)	-	15.000	21.000	82.500	82.500
Absolute Kappungsgrenze (€)	-	75.000	75.000	75.000	75.000
Berücksichtigte Investitionskosten (€)	-	15.000	20.000	60.000	75.000
Förderung insgesamt (€)	keine Förderung	3.000	4.000	12.000	15.000
Je Jahr (€)		375	500	1.500	1.875

2.3 Wer ist antragsberechtigt ?

Antragsberechtigte sind Eigentümer von Gebäuden oder Wohnungen in den neuen Ländern, die die oben genannten Voraussetzungen erfüllen.

Das Einkommen des Antragstellers darf die Einkommensgrenzen nicht überschreiten, die das Eigenheimzulagegesetz für die Eigenheimzulage vorsieht. D.h. der Gesamtbetrag der Einkünfte darf 81.807/163.614 € bei Ledigen/Verheirateten zuzüglich 30.687 € pro Kind in einem Zweijahreszeitraum nicht überschreiten.

2.4 Wo werden die Anträge gestellt ?

Der Antrag auf den Zuschuss für die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren ist bei der vom Land beauftragten Stelle (z.B. Wohnungsbauförderungsanstalt) einzureichen. Ist eine andere Stelle als die Gemeinde zuständig, hat der Antragsteller dieser Stelle eine Bescheinigung der Gemeinde darüber vorzulegen, dass die Investitionen an einem Gebäude vorgenommen werden, das die Förderungsbedingungen erfüllt.

Einzelheiten der Antragstellung und Bewilligung regelt das Land. Das gilt z.B. für die Frage, ob der Antrag vor oder nach der Durchführung der Investition zu stellen ist.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Förderung richtet sich insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Mitteln.

Weitere Informationen erhalten Sie bei den zuständigen Landesministerien:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
des Landes Berlin
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
Tel.: 030 - 9012-0
www.stadtentwicklung.berlin.de

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
des Landes Brandenburg
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam
Tel.: 0331-866-0
www.brandenburg.de/Land/MSWV

Ministerium für Arbeit und Bau
Mecklenburg-Vorpommern
Schlossstraße 6-8
19053 Schwerin
Tel.: 0385-588-0
www.am.mv-regierung.de

Sächsisches Staatsministerium des Innern
Wilhelm-Buck-Str. 2
01097 Dresden
Tel.: 0351564-0
www.smi.sachsen.de

Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr
des Landes Sachsen-Anhalt
Turmschanzenstraße 30
39114 Magdeburg
Tel.: 0391-56701
www.mwv.sachsen-anhalt.de

Thüringer Innenministerium
Steigerstraße 24
99096 Erfurt
Tel.: 0361-3790-0
www.thueringen.de/de/tim