

# Staatliche Förderung: Steuervorteile und Zulagen

Seit dem Auslaufen der früheren Eigenheimzulage verbleiben für die Erwerber von Haus oder Wohnung die folgenden staatlichen Hilfen.



**Bei Selbstnutzern** mit Kindern zahlt die staatseigene KfW-Bank auf Antrag ein Baukindergeld, siehe Seite 158, von 1200 Euro pro Jahr und Kind über insgesamt zehn Jahre, sofern der Kaufvertrag für ein erstmalig erworbenes Eigenheim zwischen Anfang 2018 und Ende 2020 abgeschlossen oder in dieser Zeit eine Baugenehmigung für das Eigenheim erteilt wurde. Laut Bundesregierung sollen schätzungsweise 550 000 Familien in den Genuss dieser Fördermittel kommen.

Wenn eine Familie zwei minderjährige Kinder hat, für die sie Kindergeld bezieht, summiert sich das Baukindergeld auf insgesamt 24 000 Euro (= 1200 Euro pro Kind x 2 Kinder x 10 Jahre). Dieses zusätzliche Baukindergeld senkt die Belastung aus Zins und Tilgung immerhin um 2400 Euro im Jahr oder 200 Euro im Monat. Diese finanzielle Entlastung kann für eine höhere Tilgung verwendet werden, damit die Restschuld am Ende des zehnten Jahres deutlich geringer ausfällt.

Um das Baukindergeld zu erhalten, darf das zu versteuernde Jahreseinkommen

nicht mehr als 90 000 Euro bei einer Familie mit einem Kind betragen. Für jedes weitere Kinder erhöht sich diese steuerliche Freigrenze um 15 000 Euro. Für die Förderung spielt es keine Rolle, ob es sich um einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie handelt. Die Bezieher müssen ihre vier Wände selbst bewohnen (Selbstnutzung) und dürfen zum Zeitpunkt des notariell abgeschlossenen Kaufvertrags oder der erhaltenen Baugenehmigung nicht Eigentümer einer weiteren in Deutschland gelegenen selbstgenutzten oder vermieteten Immobilie sein (Ersterwerb).

Das einmal im Jahr ausgezahlte Baukindergeld muss nicht versteuert werden, da es sich um einen finanziellen Zuschuss handelt. Für Kinder, die nach der Antragstellung geboren werden oder neu in den Haushalt einziehen, gibt es kein Baukindergeld. Zieht die Familie vor Ablauf von zehn Jahren aus dem Eigenheim aus, läuft das Baukindergeld aus.

Das Baukindergeld ist erst nach Einzug bei der KfW online zu stellen, spätestens innerhalb von drei Monaten nach Einzug in



die Immobilie. Mieter, die ihre bisher gemietete Wohnung kaufen, müssen nicht umziehen und beantragen das Baukindergeld spätestens drei Monate nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags oder Erhalt der Baugenehmigung.

Dem Antrag sind drei Unterlagen online unter [www.kfw.de/zuschussportal](http://www.kfw.de/zuschussportal) beizufügen:

- ▶ **Meldebescheinigung** der Gemeinde (Nachweis der Selbstnutzung nach Einzug),
- ▶ **Grundbuchauszug** (Nachweis des Eigentumsübergangs) und
- ▶ **Einkommensteuerbescheide** für das zweite und dritte Kalenderjahr vor der Antragstellung (Nachweis des Haushaltseinkommens).

Selbstnutzer in Bayern erhalten zusätzlich 300 Euro pro Kind und Jahr (Baukindergeld plus). Weitere staatliche Hilfen für Selbstnutzer sind in der Checkliste aufgeführt.

### **Erschwinglicher Wohnraum für Mieter**

Um auch für Mieter bezahlbaren Wohnraum zu fördern, können Kapitalanleger in den Mietwohnungsbau von einer Sonderabschreibung in Höhe von insgesamt 20 Prozent über vier Jahre profitieren, sofern sie ein Neubau-Mietobjekt bis Ende 2021 erwerben oder in der Zeit von September 2018 bis Ende 2021 eine Baugenehmigung für den Neubau von Mietwohnungen erhalten beziehungsweise einen Bauantrag stellen. Die neu gebauten Mietwohnungen müssen mindestens zehn Jahre vermietet werden, wobei die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten dürfen. Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, können bis zu 2 000 Euro pro Quadratmeter steuerlich abgesetzt werden.

Bei einer 80 Quadratmeter großen Neubau-Eigentumswohnung mit Anschaffungskosten von 240 000 Euro sind also

160 000 Euro (= 2 000 Euro x 80 Quadratmeter Wohnfläche) abschreibungsfähig. Die Sonderabschreibung über vier Jahre macht dann 32 000 Euro (= Bemessungsgrundlage 160 000 Euro x 5 Prozent x 4 Jahre) aus. Bei einem persönlichen Grenzsteuersatz von 40 Prozent läge die zusätzliche Steuerersparnis somit bei 12 800 Euro (= 40 Prozent von 32 000 Euro Sonderabschreibung).

### **Steuervorteile für Vermieter**

Bei vermieteten Immobilien entstehen immer dann Steuerersparnisse, wenn die steuerlich abzugsfähigen Werbungskosten (Schuldzinsen, Bewirtschaftungskosten und Gebäudeabschreibungen) über den zu versteuernden Mieteinnahmen liegen und dadurch ein steuerlicher Verlust aus Vermietung entsteht. Diesen Verlust beziehungsweise diese negativen Einkünfte aus Vermietung können Vermieter mit positiven Einkünften (zum Beispiel aus nichtselbstständiger oder selbstständiger Arbeit) verrechnen und dadurch Steuern sparen. Je höher die individuelle Steuerprogression, desto höher fällt auch die tatsächliche Steuerersparnis aus.

Besonders attraktiv sind die steuerlich abzugsfähigen Abschreibungen, da sie keine laufenden Ausgaben darstellen und den Vermieter somit finanziell nicht belasten. Bei fast allen vermieteten Immobilien können jährlich 2 Prozent der anteiligen Gebäudekosten abgesetzt werden. Dabei machen die Gebäudekosten je nach Gebäude typi-

scherweise zwischen 75 und 85 Prozent der gesamten Anschaffungskosten aus. Im Durchschnitt sind somit rund 1,6 Prozent der Anschaffungskosten pro Jahr steuerlich absetzbar. Vermieter, die in der Zeit von September 2018 bis Ende 2021 in den Neubau von Mietwohnungen investieren, können zusätzlich zur linearen Abschreibung von 2 Prozent noch die Sonderabschreibung in Höhe von 5 Prozent pro Jahr für insgesamt vier Jahre nutzen. Damit sind in den ersten vier Jahren insgesamt 28 Prozent der Gebäudekosten steuerlich abzugsfähig. Allerdings dürfen die Investitionskosten nicht über 3 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche hinausgehen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Außerdem müssen die neu gebauten oder gekauften Wohnungen mindestens zehn Jahre lang vermietet werden.

Besonders hoch ist der Abschreibungssatz für Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen und nach Fertigstellung vermietet werden. Herstellungskosten für Baumaßnahmen nach dem 31.12.2003 sind innerhalb von zwölf Jahren vollständig steuerlich absetzbar (je 9 Prozent im 1. bis 8. Jahr und je 7 Prozent im 9. bis 12. Jahr nach § 7i EStG).

Unter den Werbungskosten aus Vermietung stellen die Schuldzinsen bei fremdfinanzierten Immobilien regelmäßig den größten Posten dar. Aus steuerlicher Sicht empfehlen sich für die Erstfinanzierung vermieteter Immobilien ein hoher Fremd-

## Checkliste

### Staatliche Hilfen für Selbstnutzer

- Baukindergeld für Familien mit Kindern in Höhe von 1 200 Euro pro Jahr, die in den Jahren 2018 bis 2020 eine Immobilie zur Selbstnutzung bauen oder kaufen
- Wohn-Riester-Zulagen zwecks Tilgung von Wohn-Riester-Darlehen der Banken oder Bausparkassen für Arbeitnehmer und Beamte, die ein Eigenheim finanzieren
- Bausparförderung durch Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage bei Unterschreiten von Einkommensgrenzen (maximal 175 Euro pro Jahr für Sparleistung von 1 964 Euro bei verheirateten Arbeitnehmern mit einem zu versteuernden Einkommen unter 35 600 Euro)
- Steuervergütung für Handwerkskosten (20 Prozent der anteiligen Lohnkosten einer Handwerkerrechnung und maximal 1 200 Euro pro Jahr als Abzug von der Steuerschuld) und für haushaltsnahe Dienstleistungen (20 Prozent der Lohnkosten und maximal 4 000 Euro pro Jahr ebenfalls als Abzug von der Steuerschuld)
- Steuerersparnis für Kosten von Baumaßnahmen bei denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäuden in Sanierungsgebieten, die selbst bewohnt werden, durch Abzug von steuerlich abzugsfähigen Sonderausgaben (zehn Jahre lang je 9 Prozent der Herstellungskosten nach § 10 f EStG)
- Eventuell Steuerersparnis für häusliches Arbeitszimmer im Eigenheim, zum Beispiel bis zu maximal 1 250 Euro jährlich unter Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit
- Eventuell Lastenzuschuss als Zuschuss zur monatlichen Belastung für Kapitaldienst und Bewirtschaftung bei Niedrigverdienern mit relativ hoher Belastung („Wohngeld für Wohneigentümer“), wobei die Höhe des Lastenzuschusses vom Familieneinkommen, der Haushaltsgröße und der jeweiligen Mietstufe der Gemeinde abhängt