



Infobrief

„Die Bayerische Eigenheimzulage“

Wer Wohneigentum erwerben oder bauen möchte, muss vor allem im Freistaat - und dort in Ballungsgebieten - mit hohen Ausgaben rechnen. Wäre es da nicht erfreulich, wenn der Freistaat Neueigentümer unterstützen würde? Genauso eine Unterstützung stellt die zum 01. September 2018, befristet bis zum 31. Dezember 2020, wieder eingeführte Bayerische Eigenheimzulage in Höhe von einmalig EUR 10.000,00 dar. Der Zweck der Eigenheimzulage besteht darin, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Eigentumsquote zu erhöhen. Auch, wenn die Richtlinien zur Eigenheimzulage hier insoweit davon sprechen, dass Wohneigentum der Stärkung der Identifikation mit dem Wohnort förderlich ist, so ist das wohl nicht die einzige Intention.

Die Wohnungsknappheit, vor allem bezogen auf „bezahlbaren“ Wohnraum, wie es in den Medien immer wieder heißt, dürfte bei der Zulage eine nicht unwesentliche Rolle gespielt haben.

Man stelle sich folgendes vor: eine Familie wohnt derzeit in einer Wohnung in der Nähe der Landeshauptstadt. Die Bayerische Eigenheimzulage kann hier den letzten Anstoß geben, aus der Miete ins Eigentum zu wechseln, wodurch die Mietwohnung für eine andere Familie frei wird. Dadurch, dass die ausziehende Familie eben nicht wieder in eine Mietwohnung zieht, entspannt sich der Mietwohnungsmarkt. Gibt die Zulage Anreize für viele Familien und Einzelpersonen, potenziert sich der Effekt noch.



Die Voraussetzungen der Eigenheimzulage

Was wird gefördert?

Gefördert wird das Schaffen von Eigenwohnraum zur Selbstnutzung.

Dazu zählen:

- der Neubau von Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen
- die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, wenn dadurch eine zusätzliche Wohnung neu geschaffen wird und
- der Erwerb von neuen oder bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen.

Welche Maßnahmen werden gefördert?

Gefördert werden die soeben genannten Maßnahmen, für die ab dem 1. Juli 2018 die baurechtliche Genehmigung erteilt wurde, ein notarieller Kaufvertrag geschlossen wurde oder, wenn es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben handelt, die Frist nach Artikel 58 Absatz 3 Satz 3 BayBO (Beginn des genehmigungsfreien Bauvorhabens einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde) abgelaufen, bzw. die Gemeinde eine Mitteilung nach Artikel 58 Absatz 3 Satz 4 BayBO (Mitteilung, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll) erteilt hat.

Wer kann die Zulage beantragen?

Den Antrag kann grundsätzlich stellen, wer zum Zeitpunkt der Antragstellung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt seit mindestens einem Jahr in Bayern hat.

Erfüllt der Antragsteller diese Voraussetzung nicht, so kann er die Zulage dennoch erhalten, wenn er seit mindestens einem Jahr einer dauerhaften Anstellung in Bayern nachgeht.

Gelten Einkommensgrenzen?

Um Anspruch auf die Eigenheimzulage zu haben, dürfen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden.



Einpersonenhaushalte:	EUR 50.000,00
Zwei- oder Mehrpersonenhaushalte ohne Kind:	EUR 75.000,00
Haushalt mit einem Kind (auch Alleinerziehende):	EUR 90.000,00
Pro weiterem Kind im Haushalt:	EUR 15.000,00

Als Haushalt gilt die Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft mehrerer Personen.

Als Kinder zählen Kinder, für die ein Kindergeldanspruch besteht oder Kinder, die außer Stande sind, sich wegen Behinderungen selbst zu unterhalten.

Die Höhe des Einkommens bemisst sich nach dem Durchschnitt der zu versteuernden Einkommen des vorletzten und vorvorletzten Jahres vor Antragseingang.

Beispiel: Antragseingang in 2019; maßgebende zu versteuernde Einkommen: 2017 & 2016.

Gibt es Einschränkungen bezüglich der Art der Nutzung?

Die Eigenheimzulage wird nur gewährt auf eigengenutzte Objekte. Wird die Selbstnutzung innerhalb von fünf Jahren nach dem Bezug durch alle Haushaltsangehörige aufgegeben, so muss für jedes Kalenderjahr der nicht zweckentsprechenden Nutzung ein Fünftel des Förderbetrags zurückbezahlt werden.

Gibt es Ausnahmen von der Förderung?

Nicht gefördert werden:

- Personen, die die neue Eigenheimzulage schon einmal erhalten haben (nur einmalige Förderung)
- Einzelne Wohnräume (nur Objekte im oben benannten Sinne)
- Ferien- oder Wochenendwohnungen
- Übertragungen im Wege der Erbfolge, testamentarischen Verfügung oder Schenkung
- Erwerbe oder Eigentumsübertragungen zwischen Ehegatten, Lebenspartnern und Partnern von sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaften sowie Verwandten in gerader Linie.



STEUERKANZLEI DR. SIEGEL
STEUERN · BETRIEBSWIRTSCHAFT · BERATUNG

Wann kann / muss der Antrag gestellt werden?

Der Antrag muss ab Bezug des Wohnraums bis spätestens sechs Monate danach gestellt werden.

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.

Stand: September 2018 / ke