

Anleitung zum Antrag auf Eigenheimzulage

Bitte füllen Sie diesen Vordruck aus, wenn Sie nach dem 31. Dezember 2003 mit der Herstellung begonnen bzw. beim Erwerb einer Wohnung nach dem 31. Dezember 2003 den notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben oder nach dem 31. Dezember 2003 einer Genossenschaft beigetreten sind. Denn dann gelten für Sie die im Haushaltbegleitgesetz 2004 enthaltenen neuen gesetzlichen Regelungen des Eigenheimzulagengesetzes.

Haben Sie vor dem 1. Januar 2004 mit der Herstellung begonnen, vor dem 1. Januar 2004 den notariellen Kaufvertrag abgeschlossen oder sind Sie vor dem 1. Januar 2004 einer Genossenschaft beigetreten, haben Sie Anspruch auf die Eigenheimzulage über den gesamten Förderzeitraum von acht Jahren nach den bisherigen Regelungen des Eigenheimzulagengesetzes. Dann füllen Sie bitte nicht diesen, sondern einen Vordruck EZ 1 A, Stand Dezember 2003 oder früher aus.

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.

Der Beitritt zu einer Genossenschaft ist erfolgt, wenn die Beitrittszulassung erteilt wurde.

Das Jahr der Fertigstellung, der Anschaffung (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten) oder des Einzugs hat für die Frage, welche Regelungen gelten, keine Bedeutung.

Allgemeines

Als Bauherr oder Erwerber einer eigengenutzten oder an Angehörige unentgeltlich überlassenen Wohnung können Sie über einen Zeitraum von acht Jahren (Förderzeitraum) eine Eigenheimzulage erhalten. Auch der Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft kann zulagenbegünstigt sein. Wollen Sie die Eigenheimzulage für einen Genossenschaftsanteil erhalten, füllen Sie lediglich Seite 1 und 3 des Vordrucks aus.

Die einzelnen Komponenten der Eigenheimzulage sind:

- der Fördergrundbetrag und
- die Kinderzulage.

Die Eigenheimzulage wird unabhängig vom Einkommensteuerverfahren abgewickelt:

Sie können die Eigenheimzulage auch dann erhalten, wenn Sie keine Einkommensteuer zahlen. Das Finanzamt setzt die Eigenheimzulage auf Ihren einmaligen Antrag mit Bescheid für den gesamten Förderzeitraum fest. Der Förderbetrag für das Jahr der Antragstellung und ggf. die vorangegangenen Jahre wird innerhalb eines Monats nach der Zulagen-Festsetzung, die weiteren Beträge werden jeweils zum 15. März eines jeden Jahres ohne weiteren Antrag ausbezahlt.

Der erstmaligen Festsetzung werden grundsätzlich die Verhältnisse (förderfähige Aufwendungen, siehe auch unter Bemessungsgrundlage und Zahl der Kinder) im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung zu Grunde gelegt. Ergeben sich nach der erstmaligen Festsetzung Änderungen, die zu einer Erhöhung der Eigenheimzulage führen (z.B. ein weiteres Kind wird geboren), können Sie einen Antrag auf Neufestsetzung der Eigenheimzulage stellen. Andererseits haben Sie die Verpflichtung, dem Finanzamt unverzüglich die Tatsachen mitzuteilen, die zu einer Minderung oder zur Aufhebung der Eigenheimzulage führen. Das ist insbesondere der Fall, wenn Sie innerhalb des Förderzeitraums die Wohnung vermieten, verkaufen oder verschenken oder für ein Kind kein Kindergeld oder keinen Freibetrag für Kinder nach § 32 Abs. 6 des Einkommensteuergesetzes (EStG) mehr erhalten.

Kopfzeile

Die Eigenheimzulage steht Ihnen frühestens ab dem Jahr des Einzugs in die eigene Wohnung zu. Haben Sie Ihre vorher als Mieter bewohnte Wohnung gekauft, können Sie die Eigenheimzulage frühestens ab dem Jahr erhalten, in dem lt. notariellem Kaufvertrag Besitz, Nutzen und Lasten auf Sie übergegangen sind.

Zuständiges Finanzamt: Der Antrag ist bei dem Finanzamt zu stellen, in dessen Bezirk Sie wohnen. Haben Sie bei diesem Finanzamt bereits eine Steuernummer, geben Sie diese bitte an.

Anspruchsberechtigte (Zeile 1 bis 13)

Miteigentümer einer Wohnung (z.B. nichteheliche Lebensgemeinschaften) beantragen die Eigenheimzulage gesondert, d.h. jeder Miteigentümer muss einen Antrag stellen. Ausnahme: Zusammenlebende Ehegatten können für eine gemeinsame Wohnung nur zusammen die Eigenheimzulage beantragen. Ist ein **Ehegatte Alleineigentümer der Wohnung**, stellt er den Antrag hingegen nur für seine Person.

Zur Überprüfung der Einkunftsgrenze (vgl. **Zeile 71**) benötigt das Finanzamt die Angabe, ob Sie zur Einkommensteuer veranlagt werden (vgl. **Zeile 3, 11**).

Werden Sie nicht bei dem Finanzamt veranlagt, bei dem Sie den Antrag auf Eigenheimzulage stellen, geben Sie bitte das Finanzamt, bei dem Sie bisher geführt wurden, und die dortige Steuernummer an (**Zeile 4, 12**). Werden Sie überhaupt nicht zur Einkommensteuer veranlagt, wird das Finanzamt Sie ggf. auffordern, Ihre Einkünfte zumindest für das Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung und das Vorjahr zu erklären.

Bankverbindung (Zeile 16 bis 19)

Beachten Sie: Das Finanzamt wird nicht nur die Eigenheimzulage, sondern auch andere Auszahlungen (z.B. künftige Einkommensteuererstattungen) auf dieses Konto leisten. Haben Sie gegenüber dem Finanzamt bereits eine Kontonummer z.B. für Einkommensteuererstattungen angegeben, empfiehlt es sich, in dem Antrag auf Eigenheimzulage dieselbe Bankverbindung anzugeben. Ändert sich Ihre Bankverbindung, teilen Sie dies bitte sofort dem Finanzamt mit.

Begünstigte Wohnung (Zeile 26 bis 40)

Die Lage der Wohnung (**Zeile 27, 28**) brauchen Sie nur dann anzugeben, wenn sie von Ihrer im Antrag angegebenen Anschrift abweicht. Für folgende Wohnungen können Sie **keine Eigenheimzulage** erhalten:

- Wohnungen, die in einem im Bebauungsplan ausgewiesenen **Ferien- oder Wochenendgebiet** liegen (vgl. **Zeile 39**, erste Auswahloption),
- Ausbauten und Erweiterungen (**Zeile 40**)
- Wohnungen, für die Sie Absetzungen für Abnutzung im Rahmen der **doppelten Haushaltsführung** abziehen,
- Wohnungen, die nicht den baurechtlichen Bestimmungen entsprechen und z.B. **ohne die erforderliche Baugenehmigung** errichtet worden sind,
- vom **Ehegatten angeschaffte** Wohnungen, wenn die Ehegatten im Zeitpunkt der Anschaffung nicht dauernd getrennt leben.

Die Eigenheimzulage steht nur dem **Eigentümer** einer Wohnung zu. Sind Sie nicht Alleineigentümer, geben Sie bitte auch Name und ggf. Anschrift der anderen Miteigentümer und deren Miteigentumsanteile an (**Zeile 29, 30**).

Als Erwerber einer schlüsselfertig zu errichtenden oder einer bereits fertiggestellten Wohnung füllen Sie **Zeile 31** aus, haben Sie selbst gebaut, **Zeile 32**. Die Angaben sind entscheidend dafür, wann der achtjährige Förderzeitraum beginnt. Der **Förderzeitraum** beginnt im Jahr der Fertigstellung oder des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten. Eine Wohnung ist fertiggestellt, wenn sie nach Abschluss der wesentlichen Bauarbeiten bewohnbar ist.

Sie können die Eigenheimzulage nur für die Jahre des Förderzeitraums erhalten, in denen Sie die Wohnung **tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken** nutzen, also die Wohnung selbst bewohnen oder an einen Angehörigen i.S.d. § 15 der Abgabenordnung (z.B. Kinder, Eltern, Geschwister) unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen (vgl. **Zeile 33 und 34**). Haben Sie z.B. die Wohnung im Jahr der Fertigstellung oder des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten noch nicht bezogen, geht Ihnen daher ein Jahr der Förderung endgültig verloren.

Für Bauherren und Erwerber beträgt der Fördergrundbetrag jährlich **1%** der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch 1 250 Euro.

Nichtverheiratete können die steuerliche Wohneigentumsförderung nur für **eine Wohnung** oder einen Anteil daran (Objekt) erhalten. Ausbauten und Erweiterungen an einer Wohnung, die nach den bisherigen Regelungen des Eigenheimzulagengesetzes gefördert wurden, gelten dabei ebenfalls als ein Objekt. Zusammenlebende Ehegatten können die Förderung für insgesamt **zwei Objekte** beanspruchen, vgl. **Zeile 37**. Eine Wohnung, die den Ehegatten gemeinsam gehört, gilt dabei als ein Objekt, solange die Ehegatten weder getrennt leben noch geschieden sind. Ehegatten können allerdings grundsätzlich nicht gleichzeitig die Förderung für zwei in räumlichem Zusammenhang stehende Objekte erhalten (z.B. für zwei Wohnungen im Zweifamilienhaus). Bei der Objektbeschränkung werden Objekte mitgerechnet, für die Sie bereits erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG oder § 15 Abs. 1 bis 4 BerlinFG, Abzugsbeträge nach § 10e EStG oder § 15b Abs. 1 bis 4 BerlinFG oder die Eigenheimzulage in Anspruch genommen haben.

Außerdem kann die Eigenheimzulage nicht beansprucht werden, wenn Sie in einem anderen Staat für das in diesem Antrag erklärte Objekt eine steuerliche Begünstigung von Aufwendungen in Anspruch genommen haben.

Angaben hierzu machen Sie bitte in **Zeile 35 und 36**.

Haben Sie ein 10e- oder Eigenheimzulagenobjekt **nicht bis zum Ende des Förderzeitraums bewohnt** (oder ein 7b-Objekt vor Ablauf des Begünstigungszeitraums verkauft), können Sie die nicht ausgenutzten Jahre der Förderung zeitlich unbefristet auf ein anderes Objekt (**Folgeobjekt**) übertragen. Wollen Sie von der Folgeobjektregelung Gebrauch machen, kreuzen Sie das Auswahlfeld in **Zeile 38** an und benennen das Erstobjekt.

Bemessungsgrundlage (Zeile 41 bis 52)

Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag sind die Herstellungs- oder Anschaffungskosten der Wohnung zuzüglich der Anschaffungskosten für den dazugehörigen Grund und Boden sowie die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von zwei Jahren nach der Anschaffung an der Wohnung durchgeführt werden. Hierzu gehören nicht Erhaltungsaufwendungen, die jährlich üblicherweise anfallen.

Sie können den vollen Fördergrundbetrag von jährlich 1 250 Euro dann erhalten, wenn Sie förderfähige Aufwendungen in Höhe von mindestens 125 000 Euro hatten. **Bitte fügen Sie als Nachweis den Kaufvertrag, eine Aufstellung der Baukosten oder der Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei.**

Die Höhe der förderfähigen Aufwendungen entscheidet aber auch darüber, ob in Ihrem Fall die **Förderbegrenzung** wirksam wird. Denn die Summe der in den acht Jahren zu zahlenden Fördergrundbeträge und der Kinderzulagen darf die Bemessungsgrundlage nicht überschreiten.

Beantragen Sie die Eigenheimzulage für eine Wohnung in einem Ihnen gehörenden **Zwei- oder Mehrfamilienhaus?**

Dann tragen Sie in **Zeile 45** die Aufwendungen für das gesamte Gebäude (einschl. Grund und Boden) und in **Zeile 46** die anteilig auf die Wohnung entfallenden Kosten ein. Die Aufteilung erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzfläche der selbstbewohnten Wohnung zur Nutzfläche des gesamten Gebäudes.

Nutzen Sie **Teile der Wohnung zu beruflichen oder betrieblichen Zwecken** (z.B. als Arbeitszimmer) oder vermieten Sie einzelne Räume?

Die auf diese Räume entfallenden Aufwendungen können bei der Berechnung des Fördergrundbetrags nicht berücksichtigt werden (vgl. **Zeile 47 bis 49**).

Nutzen Sie zusammen mit einem oder mehreren **Miteigentümern** (nicht Ehegatten-Miteigentümer) die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken?

Dann ermitteln Sie zunächst in den **Zeilen 41 bis 50** die Bemessungsgrundlage für die gesamte Wohnung. In **Zeile 51** ist Ihr Anteil an der Bemessungsgrundlage einzutragen. Die Angabe ist zur Ermittlung Ihres Anteils an dem Fördergrundbetrag erforderlich. Hat das Finanzamt ausnahmsweise für die Miteigentümer bereits eine gesonderte und einheitliche Feststellung durchgeführt, entfallen die Eintragungen in den **Zeilen 41 bis 51**. Sie geben nur in **Zeile 52** den festgestellten Anteil an der Bemessungsgrundlage an.

Begünstigte Genossenschaftsanteile (Zeile 59 bis 63)

Sie können die Eigenheimzulage auch für den Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft erhalten. Die Förderung setzt voraus, dass die Genossenschaft **nach dem 1. Januar 1995** in das Genossenschaftsregister eingetragen worden ist. Darüber hinaus muss dem Genossenschaftsmitglied für den Fall, dass die Mehrheit der Genossenschaftsmitglieder der Bildung und Übertragung von Wohneigentum zustimmt, laut Satzung ein unwiderrufliches, vererbliches Recht zum Erwerb der von ihm bewohnten Genossenschaftswohnung eingeräumt werden. Das Finanzamt benötigt zur Prüfung, ob diese Voraussetzungen vorliegen, einen Auszug aus dem Genossenschaftsregister und die Satzung der Genossenschaft. Ist bei Gründung der Genossenschaft kein Wohnungsbestand vorhanden, muss das Handeln der Genossenschaft auf die Herstellung oder Anschaffung von Wohnungen ausgerichtet sein. In diesen Fällen wird die Eigenheimzulage nach § 165 Abs. 1 AO vorläufig festgesetzt. In **Zeile 60** tragen Sie den Betrag der von Ihnen erworbenen Geschäftsanteile ein. Eine Förderung ist nur möglich, wenn Sie Geschäftsanteile von mindestens 5 000 Euro erworben haben und spätestens im letzten Jahr des Förderzeitraums mit der Nutzung einer Genossenschaftswohnung zu eigenen Wohnzwecken beginnen (**Zeile 63**). Sie können die Eigenheimzulage dann auch für Jahre des Förderzeitraums erhalten, in denen Sie keine Genossenschaftswohnung bewohnen. Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich **3%** der auf die Geschäftsanteile geleisteten Einzahlungen (in **Zeile 61** eintragen), höchstens 1 200 Euro. Die Summe der in den acht Jahren auszahlenden Fördergrundbeträge und der Kinderzulagen darf jedoch insgesamt die im Förderzeitraum geleisteten Einzahlungen nicht übersteigen.

Der achtjährige Förderzeitraum beginnt mit dem Jahr der Beitrittzulassung (**Zeile 62**). Die Zulage können Sie aber erst dann erhalten, wenn Sie Einzahlungen auf Ihre Geschäftsanteile geleistet haben. Haben Sie z.B. im Jahr der Beitrittzulassung noch keine Einzahlung geleistet, geht

Ihnen daher ein Jahr der Förderung endgültig verloren. Haben Sie vor Antragstellung mehrere Teilbeträge auf den Geschäftsanteil eingezahlt, geben Sie bitte Zeitpunkt und Höhe der Einzahlungen auf gesondertem Blatt an. Einzahlungen auf den Geschäftsanteil, die Sie nach der Antragstellung leisten, können im Rahmen einer Neufestsetzung zu einer Erhöhung der Eigenheimzulage führen. Der **Zeitpunkt der Beitrittzulassung** ist durch die entsprechende Benachrichtigung der Genossenschaft nachzuweisen.

Angaben für die Kinderzulage (Zeile 64 bis 69)

Erhalten Sie oder Ihr Ehegatte für ein Kind, das im Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung der Wohnung zu Ihrem Haushalt gehört hat, einen Freibetrag für Kinder nach § 32 Abs. 6 EStG oder Kindergeld?

Dann können Sie für dieses Kind zusätzlich zum Fördergrundbetrag eine Kinderzulage von jährlich 800 Euro erhalten. Im Rahmen der „Genossenschaftsförderung“ beträgt die Kinderzulage jährlich 250 Euro. Kindergeld „erhält“ auch ein sog. barunterhaltspflichtiger Elternteil, der das halbe Kindergeld über den zivilrechtlichen Ausgleichsanspruch erhält.

Der Anspruch auf Kinderzulage entfällt, wenn Sie in einem Jahr keinen Freibetrag für Kinder nach § 32 Abs. 6 EStG oder kein Kindergeld mehr erhalten. Ist Ihr Kind im Zeitpunkt der Antragstellung bereits über 18 Jahre alt, geben Sie bitte an, wie lange Sie für dieses Kind voraussichtlich noch einen Freibetrag für Kinder nach § 32 Abs. 6 EStG oder Kindergeld erhalten werden (z.B. Studienbescheinigung, Lehrvertrag beifügen). Bei einem behinderten Kind fügen Sie bitte eine Ablichtung des Behindertenausweises bei.

Nichtverheiratete Eltern, die beide die Eigenheimzulage beantragen, können die Kinderzulage bei einer gemeinsamen Wohnung für ein Kind jeweils nur zur Hälfte erhalten. Entsprechende Angaben sind in **Zeilen 66 bis 69**, Spalte 3 des Vordrucks zu machen. Ihnen steht damit ebenso wie verheirateten Eltern die Kinderzulage für ein Kind insgesamt nur einmal zu. Auch dem Elternteil, der die Eigenheimzulage für begünstigte Genossenschaftsanteile in Anspruch nimmt, steht die Kinderzulage nur zur Hälfte zu, wenn er nach dem 31. Dezember 1998 der Genossenschaft beigetreten ist und der andere Elternteil ebenfalls die „Genossenschaftsförderung“ erhält. In diesem Fall müssen verheiratete und nichtverheiratete Elternteile entsprechende Angaben in **Zeilen 66 bis 69**, Spalte 3 des Vordrucks machen.

Einkunftsgrenze (Zeile 71)

Für die Frage, ob die Einkunftsgrenze überschritten ist, ist die Summe Ihrer positiven Einkünfte nach dem Einkommensteuergesetz in einem Zweijahreszeitraum des Förderzeitraums maßgeblich. Sie können die Eigenheimzulage frühestens ab dem Jahr des Förderzeitraumes in Anspruch nehmen (Erstjahr), in dem die Summe Ihrer positiven Einkünfte des Erstjahres zuzüglich der Summe Ihrer positiven Einkünfte des vorangegangenen Jahres (Vorjahr) 70 000 Euro oder, wenn Sie verheiratet sind und nicht dauernd getrennt leben, 140 000 Euro nicht übersteigt. Diese Beträge erhöhen sich allerdings für jedes Kind, für das Sie im Erstjahr eine Kinderzulage (vgl. Erläuterungen zu den **Zeilen 64 bis 69**) erhalten können, um 30 000 Euro. Steht Ihnen die Kinderzulage für ein Kind nur zur Hälfte zu, erhöht sich die Einkunftsgrenze für dieses Kind nur um 15 000 Euro.

Bauherren, Erwerber oder Genossenschaftsmitglieder, die die Einkunftsgrenze überschreiten, sind von der Förderung ausgeschlossen. Ob Sie die Einkunftsgrenze überschreiten, prüft das Finanzamt nur zu Beginn der Förderung. Überschreiten Sie in späteren Jahren die Einkunftsgrenze, können Sie also weiterhin die Förderung beanspruchen. Überschreiten Sie zunächst die Einkunftsgrenze, können Sie bei späterem Unterschreiten des Grenzwertes die Eigenheimzulage für den restlichen Förderzeitraum erhalten. Stehen die maßgeblichen Einkünfte im Zeitpunkt des Antrags noch nicht fest, wird das Finanzamt die voraussichtlichen Einkünfte schätzen. Fügen Sie daher z.B. eine aktuelle Lohn-, Gehaltsabrechnung oder den Rentenbescheid bei. Stellt sich später heraus, dass Sie die Einkunftsgrenze doch überschritten haben, wird das Finanzamt die Zulagen-Festsetzung **aufheben und bereits ausgezahlte Beträge zurückfordern**.

Zusätzliche Angaben (Zeile 76 bis 80)

Öffentliche Zuschüsse zu den förderfähigen Aufwendungen der Wohnung mindern die Bemessungsgrundlage (**Zeile 76**). Der Fördergrundbetrag für eine Wohnung ist zu kürzen, wenn Sie bereits früher die Eigenheimzulage für den Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Genossenschaft erhalten haben (**Zeile 77 und 78**).