



Familie: Verheiratete mit zwei Kindern erhalten bei einem Einsatz von 5113 Euro denselben Betrag vom Fiskus

Bundesfinanzhof: neue Förderpraxis für Wohnungsbaugenossenschaften



Eigenheimzulage für Genossenschaftsanteile

Wer den Zuschuss beanspruchen kann

Verheiratete mit Einkünften im Jahr der Antragstellung und im Jahr zuvor von insgesamt **163 614 Euro (Ledige: 81 807)**, pro Kind erhöht sich das zulässige Einkommen um **30 678 Euro**.

Welche Investoren gefördert werden

Mitglieder von nach 1995 eingetragenen Genossenschaften mit **eigentumsorientierter Satzung**: Einem Mitglied muss also formal das Recht zum Kauf einer Wohnung zustehen.

Wie viel Anleger bekommen können

Acht Jahre lang **drei Prozent auf die geleistete Einlage** pro Jahr; maximal 1227 Euro p.a.; zusätzlich pro Kind und Jahr 256 Euro

Wo man die Zulage beantragen muss

Im Formular für die Eigenheimzulage, Zeile 59–62

Quelle: eigene Recherchen

Eigenheimzulage

Cleverer Genossen

Wer Anteile an einer Wohnungsbaugenossenschaft kauft, kann auch ohne Einzug Eigenheimzulage kassieren

Eine Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) verhilft dem angestaubten Image der Wohnungsbaugenossenschaften zu neuem Glanz. Wer bei solchen Zusammenschlüssen Anteile zeichnet, bekommt Eigenheimzulage, auch wenn er nicht selbst in eine Genossenschaftsimmobilie zieht (Az. IX R 55/00). Voraussetzung: Die Vereinigung muss nach 1995 gegründet sein und eine eigentumsorientierte Satzung haben (s. Kasten).

Anlage. „Damit lebt die Genossenschaft als Kapitalanlagemodell wieder auf“, meint der Münchner Steuerberater Siegmund Brosch. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GDW) geht davon aus, dass es jetzt verstärkt zu Genossenschafts-Neugründungen kommen wird. Derzeit, so der

GDW, gibt es immerhin 100 solcher Vereinigungen mit rund 30 000 verwalteten Wohnungen, die die Förderbedingungen erfüllen.

Finanzamt ausgebremst. Bereits mit einer Beteiligung von 5113 Euro erhalten Anspruchsberechtigte die Förderung. Bisher stellte sich jedoch oft das Finanzamt quer: Zogen Anteilseigner nicht vor Ablauf der acht Jahre selbst in die Wohnung, mussten sie den Zuschuss zurückzahlen. Diese Praxis hat der BFH jetzt beendet: Genossen erhalten künftig auch dann Geld, wenn sie nur als Kapitalgeber auftreten. Zusätzlicher Clou: Obwohl der Fiskus den Zuschuss normalerweise nur einmal im Leben gewährt, können Eigenheimbesitzer beim Kauf von Genossenschafts-

anteilen erneut kassieren – wenn mit der bisher ausbezahlten Zulage der Höchstbetrag noch nicht ausgeschöpft ist.

Höhe. „Anleger mit zwei Kindern bekommen genau den Betrag, den sie eingesetzt haben, noch mal vom Staat“, rechnet Berater Brosch vor. Ist der Anteil etwa 5113 Euro wert, gibt es eine Grundförderung von drei Prozent pro Jahr (153 Euro), für die Sprösslinge weitere 512 Euro im Jahr. Insgesamt kommt der Anleger so in acht Jahren auf 5113 Euro. Die Zulage darf aber nicht höher sein als der Genossenschaftsanteil. Bonbon: „Zur staatlichen Förderung kommen Dividenden, sobald die Genossenschaft Gewinne erwirtschaftet“, erläutert Brosch. Anleger sollten aber stets die Satzung prüfen: Sieht die etwa eine Nachschusspflicht vor, können sie später erneut zur Kasse gebeten werden. ■

ANTON GÖTZENBERGER