



Finanzministerium  
des Landes  
Nordrhein-Westfalen

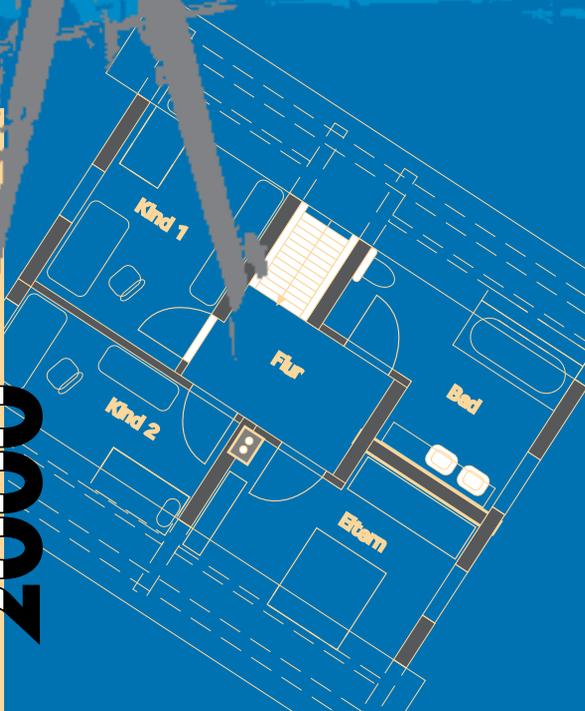
**NRW.**

# Die Eigenheimzulage

Der Staat hilft bei der  
Finanzierung der  
„eigenen vier Wände“



**2000**



*Die eigenen vier Wände sind ein solides Stück Lebenssicherheit für Sie und Ihre Familie: Entweder zum Wohnen schlechthin, oder für Ihre private Altersvorsorge.*



*Wie kaum in einem anderen Bereich engagieren sich Bund, Länder und Gemeinden beim Thema Wohnen auf vielfältige Weise: Es gibt zum Beispiel Wohngeld, die Eigenheimzulage, das Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, die Bau-sparförderung, spezielle Wohnungsbauförderungsprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Preisnachlässe für Bauland auf kommunaler Ebene.*

*Im Jahr 1996 hat der Gesetzgeber die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums auf eine neue Grundlage gestellt: Ihr Finanzamt zahlt Ihnen die Eigenheimzulage unabhängig von Ihrem Steuersatz aus. Das niedrige Zinsniveau und die Eigenheimförderung führten dazu, dass sich zunehmend auch Normalverdiener ihre eigenen vier Wände leisten konnten und wollten.*

*Für bestimmte energiesparende Maßnahmen gibt es weitere Zulagen. Mit der Eigenheimzulage können auch Erweiterungen und Ausbauten, zum Beispiel von Dach- und Kellerräumen zu Wohnräumen, gefördert werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Ihres Finanzamtes geben Ihnen gerne weitere Auskünfte.*

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peer Steinbrück'.

**Peer Steinbrück**  
Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen



# INHALT

# Die Eigenheimzulage

WER KANN DIE EIGENHEIMZULAGE ERHALTEN? . . . . .	6
NICHT GEFÖRDERT WERDEN . . . . .	6
BEGINN UND DAUER DER FÖRDERUNG . . . . .	6
EINKUNFTSGRENZE . . . . .	7
BEMESSUNGSGRUNDLAGE . . . . .	8
HÖHE DES FÖRDERGRUNDBETRAGES . . . . .	8
MEHRERE EIGENTÜMER . . . . .	9
KINDERZULAGE . . . . .	9
FÖRDERGRENZE . . . . .	9
OBJEKTBSCHRÄNKUNG . . . . .	10
FOLGEOBJEKT . . . . .	10
DIE ÖKO-ZULAGE . . . . .	10
VORKOSTENABZUG . . . . .	11
ANTEILE AN EINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT . . . . .	12
WIE ERHÄLT MAN DIE EIGENHEIMZULAGE? . . . . .	12
FÖRDEROBJEKTE IM ÜBERBLICK . . . . .	14
WÄRMEBEDARFS AUSWEIS (AMTLICHES MUSTER) . . . . .	15
BROSCHÜRENTIPPS . . . . .	18

# Eigenheimzulagengesetz

EIGENHEIMZULAGENGESETZ (EIGZULG) . . . . .	19
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. März 1997 unter Berücksichtigung der Änderungen durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des § 42 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes und des § 9 Abs. 3 und 4 des Eigenheimzulagengesetzes vom 16. Juli 1998, der Änderungen durch Artikel 14 des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 vom 24. März 1999, der Änderung durch Artikel 5 des Gesetzes zur Familienförderung vom 22. Dezember 1999 und der Änderungen durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1999.	

# DIE EIGENHEIMZULAGE

Die Entscheidung für ein eigenes Haus, eine eigene Wohnung ist gefallen? – Dann sollten Sie spätestens bei der Frage nach der Finanzierung über die steuerliche Förderung des Wohneigentums informiert sein, denn seit 1996 gibt es eine vom Steuersatz unabhängige Eigenheimzulage. Diese Eigenheimzulage wird acht Jahre lang regelmäßig in gleichbleibender Höhe gezahlt. Beim Erwerb oder der Herstellung eines Neubaus maximal 5 000 DM, beim Erwerb eines Altbaus maximal 2 500 DM (**Fördergrundbetrag**). Ferner erhalten Familien mit Kindern zusätzlich eine **Kinderzulage** von 1 500 DM (je Kind) jährlich. Eine Familie mit zwei Kindern kann somit zum Beispiel innerhalb von acht Jahren 64 000 DM Wohneigentumsförderung vom Finanzamt erhalten. Für **energiesparende Maßnahmen** sind weitere Zulagen möglich.

## WER KANN DIE EIGENHEIMZULAGE ERHALTEN?

Die Eigenheimzulage kann erhalten, wer

- ✗ unbeschränkt einkommensteuerepflichtig<sup>1)</sup> ist,
- ✗ eine im Inland gelegene Wohnung (im eigenen Haus oder als Eigentumswohnung) aufgrund eines nach dem 31.12.1995 geschlossenen Kaufvertrages erwirbt oder gestellten Bauantrages herstellt  
**und**
- ✗ diese Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzt,
- ✗ bestimmte Einkunftsgrenzen nicht überschreitet
- ✗ und nicht bereits für eine andere Wohnung eine Förderung nach § 7b EStG oder § 10e EStG in Anspruch genommen hat.

## NICHT GEFÖRDERT WERDEN

- ✗ Ferien- und Wochenendwohnungen, die in einem Sondernutzungsgebiet gelegen sind,
- ✗ Wohnungen, für die der Eigentümer Abschreibungen oder Werbungskosten in Anspruch nimmt (z.B. vermietete Wohnungen).

Die Eigenheimzulage wird auch **für Ausbauten und Erweiterungen** an einer Wohnung gewährt, durch die neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum geschaffen wird. Dies ist der Fall

- ✗ bei Wohnraumvergrößerungen (Dachgeschossausbauten, Gebäudeaufstockungen, Gebäudeanbauten),
- ✗ bei Umwandlung von Räumen, die bisher nicht Wohnzwecken gedient haben, wenn die Umwandlung mit einem wesentlichen Bauaufwand<sup>2)</sup> verbunden ist (z. B. Kellerräume),
- ✗ bei Umbau von Wohnungen unter wesentlichem Bauaufwand,<sup>2)</sup> wenn die Wohnungen infolge Änderungen der Wohngeohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind.

## BEGINN UND DAUER DER FÖRDERUNG

Die Eigenheimzulage kann nur im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung der Wohnung und in den folgenden sieben Kalenderjahren in Anspruch genommen werden, vorausgesetzt, der Anspruchsberechtigte bewohnt in diesem Zeitraum die Wohnung selbst.

Die Eigenheimzulage wird grundsätzlich einmal für den gesamten Förderzeitraum von acht Jahren festgesetzt. Der **Förderzeitraum** beginnt – unabhängig von der Nutzung der Wohnung – immer im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung der Wohnung und endet

1) Grundsätzlich Personen, die im Inland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben.

2) Ein wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die Baukosten – unter Einbeziehung der nicht zu Herstellungskosten führenden Eigenleistungen – mindestens ein Drittel dessen ausmachen, was für den Neubau dieser Räume hätte aufgewendet werden müssen.



mit Ablauf des Jahres, in dem die Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken aufgegeben oder die Wohnung veräußert wird, spätestens jedoch mit Ablauf des siebten Jahres, das dem Anschaffungs- oder Fertigstellungsjahr folgt.

Der Anspruch auf die Eigenheimzulage entsteht mit **Beginn der Nutzung der Wohnung** zu eigenen Wohnzwecken. Unter Beginn der Nutzung ist der **tatsächliche Einzugszeitpunkt** des Eigentümers zu verstehen. Beim Erwerb einer bereits als **Mieter** genutzten Wohnung ist als Beginn der erstmaligen Nutzung der Zeitpunkt anzusehen, in dem Nutzungen, Lasten und Gefahr übergehen.

Die erste Rate der Zulage wird im Einzugsjahr gezahlt. Für jedes weitere Jahr des Förderzeitraums entsteht der Anspruch mit Beginn des Kalenderjahres, für das eine Eigenheimzulage festzusetzen ist. Der Anspruch auf die Eigenheimzulage besteht nur für Kalenderjahre, in denen die Wohnung tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, wobei es ausreicht, wenn die Wohnung nur während eines Teils des Kalenderjahres selbst genutzt wird.

Der achtjährige Förderzeitraum verlängert sich nicht, wenn die Eigenheimzulage in einem Jahr wegen fehlender Eigennutzung nicht in Anspruch genommen werden kann. Zieht z. B. der Eigentümer erst im Jahr nach der Anschaffung ein, verliert er für das erste Jahr die Eigenheimzulage.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn die Wohnung unentgeltlich an einen Angehörigen zu Wohnzwecken überlassen wird. Angehörige im Sinne des Steuerrechts sind neben dem Ehegatten, den Eltern und den Geschwistern nach § 15 Abgabenordnung auch:

- ✗ Verlobte
- ✗ Verwandte und Verschwägerte in gerader Linie (Großeltern/Schwiegereltern/Kinder/Enkel)
- ✗ Geschwister der Ehegatten (Schwager/Schwägerin)
- ✗ Kinder der Geschwister (Neffe/Nichte)
- ✗ Geschwister der Eltern (Onkel/Tante)
- ✗ Pflegeeltern/Pflegekinder.

## EINKUNFTSGRENZE

Bei Bauantragstellung bzw. Abschluss des notariellen Kaufvertrags nach dem 31.12.1999 wird eine Eigenheimzulage (Fördergrundbetrag, Kinderzulage, Öko-Zulage) nur gewährt, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte des Erstjahres zuzüglich des Gesamtbetrages der Einkünfte des vorangegangenen Jahres bei Alleinstehenden insgesamt 160 000 DM und bei zusammenveranlagten Eheleuten 320 000 DM nicht überschreitet.

Für jedes Kind, für das der Anspruchsberechtigte oder sein Ehegatte im Erstjahr Kindergeld, einen Kinderfreibetrag oder einen Betreuungsfreibetrag erhält

und das zu seinem inländischen Haushalt gehört, erhöht sich der Grenzwert um 60 000 DM.

Sind zwei Anspruchsberechtigte Eigentümer einer Wohnung und wohnen dort zusammen mit einem Kind, für das jeder der beiden Anspruch auf Kindergeld, einen Kinderfreibetrag oder einen Betreuungsfreibetrag hat, erhöht sich der Grenzwert bei jedem der beiden um 30 000 DM.

Liegt das Datum des Bauantrags bzw. Kaufvertrags vor dem 1.1.2000, gilt die bisherige Einkunftsgrenze von 240 000 DM/480 000 DM (Alleinstehende/Verheiratete) unverändert weiter.

Überschreitet der Gesamtbetrag der Einkünfte die maßgebliche Grenze in einem späteren Jahr des Förderzeitraums, hat das keinen Einfluss auf die festgesetzte Eigenheimzulage. Bauherren oder Eigenheimerwerber, die z. B. wegen Arbeitslosigkeit oder Wegfall von Arbeitseinkünften eines Ehegatten erst in einem späteren Jahr die Einkunftsgrenze unterschreiten, können die Eigenheimzulage ab diesem Jahr bis zum Ende des Förderzeitraums beanspruchen; eine Nachholung der Eigenheimzulage für frühere Jahre ist nicht möglich.

## BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag sind die Herstellungs- oder Anschaffungskosten der Wohnung zu-

züglich der Anschaffungskosten für den dazugehörenden Grund und Boden.

Bei Ausbauten oder Erweiterungen sind Bemessungsgrundlage die Herstellungskosten des Ausbaus bzw. der Erweiterung; ein Grund- und Bodenanteil ist in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

Werden Teile der Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt (wenn z. B. ein Arbeitszimmer eingerichtet ist oder einzelne Räume der Wohnung vermietet sind), muss die Bemessungsgrundlage entsprechend gekürzt werden.

## HÖHE DES FÖRDERGRUNDBETRAGES

Der Fördergrundbetrag beträgt bei Neubauten 5 % der Bemessungsgrundlage, jedoch jährlich höchstens 5 000 DM. Als Neubau gilt eine Wohnung auch noch, wenn sie bis zum Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres angeschafft worden ist.

Bei Altbauten beträgt der jährliche Fördergrundbetrag 2,5 % der Bemessungsgrundlage, höchstens 2 500 DM.

Es werden damit in allen Fällen höchstens 100 000 DM Anschaffungs- oder Herstellungskosten begünstigt.

Für Ausbauten und Erweiterungen beträgt der jährliche Fördergrundbetrag wie bei Altbauten 2,5 % der aufgewandten Herstellungskosten, höchstens 2 500 DM.



Außerdem darf die Summe der Fördergrundbeträge und der Kinderzulagen 50 % der Bemessungsgrundlage nicht überschreiten.

## MEHRERE EIGENTÜMER

Die Eigenheimzulage kann auch für einen Anteil an einer Wohnung in Anspruch genommen werden.

In diesem Fall richtet sich die Höhe der Eigenheimzulage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Anspruchsberechtigten. Ist jemand z. B. nur zur Hälfte Eigentümer einer Wohnung, kann er den Fördergrundbetrag nur in Höhe von maximal 2 500 DM (Neubau) oder 1 250 DM (Altbau, Ausbauten und Erweiterungen) in Anspruch nehmen.

## KINDERZULAGE

Die Kinderzulage beträgt 1 500 DM jährlich für jedes Kind, für das der Anspruchsberechtigte oder sein Ehegatte im jeweiligen Kalenderjahr des Förderzeitraums einen Kinderfreibetrag, Kindergeld oder einen Betreuungsfreibetrag erhält.

Voraussetzung ist, dass das Kind im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des Anspruchsberechtigten gehört oder gehört hat. Haben die (verheirateten oder nicht verheirateten) Eltern eines Kindes als Miteigentümer einer Woh-

nung gleichzeitig Anspruch auf die Kinderzulage, ist bei jedem Elternteil die Kinderzulage zur Hälfte anzusetzen.

Der Anspruchsberechtigte kann die Kinderzulage im Kalenderjahr nur für eine Wohnung in Anspruch nehmen. Der Kinderzulage steht die Steuerermäßigung nach § 34f EStG („altes“ Baukindergeld) gleich, d. h. es können nicht gleichzeitig Baukindergeld und Kinderzulage in Anspruch genommen werden.

## FÖRDERGRENZE

Die aus Fördergrundbetrag und Kinderzulage bestehende Eigenheimzulage darf die Bemessungsgrundlage, bei Ausbauten und Erweiterungen 50 % der Bemessungsgrundlage, nicht überschreiten.

## BEISPIEL

Die Eheleute H. bauen in ihrem Eigenheim das Dachgeschoss mit einem Herstellungsaufwand von 30 000 DM aus. Die Bemessungsgrundlage für die Eigenheimzulage beträgt 30 000 DM, der Fördergrundbetrag damit 750 DM. Für die beiden Kinder würden die Eheleute H. eine jährliche Kinderzulage von 3 000 DM (2 x 1 500 DM) erhalten. Insgesamt wären damit in dem achtjährigen Förderzeitraum Förderbeträge von 30 000 DM (3 750 DM x acht Jahre) denkbar. Die Eigenheimzulage wird hier aber auf 50 % der Bemessungsgrundlage von 30 000 DM und damit auf 15 000 DM begrenzt.

## OBJEKTBSCHRÄNKUNG

Die Eigenheimzulage kann grundsätzlich nur einmal im Leben für ein Objekt in Anspruch genommen werden. Zusammenlebende unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Ehegatten können die Eigenheimzulage für zwei Objekte in Anspruch nehmen, jedoch nicht gleichzeitig für zwei in räumlichem Zusammenhang gelegene Objekte.

Objekte im Sinne des Eigenheimzulagengesetzes sind

- ✘ die Wohnung im eigenen Haus,
- ✘ die eigene Eigentumswohnung,
- ✘ Ausbauten oder Erweiterungen an einer Wohnung im eigenen Haus oder an einer eigenen Eigentumswohnung.

Steht eine Wohnung im Eigentum mehrerer Personen, so zählt jeder Anteil als ein Objekt.

Wer bisher schon

- ✘ erhöhte Absetzungen nach § 7 b EStG in der jeweiligen Fassung ab In-Kraft-Treten des Gesetzes vom 16. Juni 1964 (BGBl. I S. 353),
- ✘ erhöhte Absetzungen nach § 15 Abs. 1 bis 4 Berlinförderungsgesetz in der jeweiligen Fassung ab In-Kraft-Treten des Gesetzes vom 11. Juli 1977 (BGBl. I S. 1213) oder
- ✘ Abzugsbeträge nach § 10 e EStG oder nach § 15 b Berlinförderungsgesetz in der jeweiligen Fassung ab In-Kraft-Treten des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 730)

in Anspruch genommen hat, hat bereits ein Objekt im oben genannten Sinn „verbraucht“ und kann damit keine weitere Förderung mehr beanspruchen.

## FOLGEOBJEKT

Wird die Wohnung vom Eigentümer nicht bis zum Ablauf des achtjährigen Förderzeitraums zu eigenen Wohnzwecken genutzt und kann er deshalb für diese Wohnung die Eigenheimzulage nicht in vollem Umfang in Anspruch nehmen, dann kann er die bei dieser Wohnung (Erstobjekt) nicht ausgenutzten Förderjahre auf eine zweite Wohnung (Folgeobjekt) übertragen. Erstobjekt kann auch eine Wohnung sein, für die die Förderung nach §§ 10 e, 7 b EStG oder §§ 15, 15 b BerlinFG nicht bis zum Ende des Begünstigungszeitraums in Anspruch genommen wurde. Das Folgeobjekt ist ein selbstständiges Objekt (neue Bemessungsgrundlage, Kinderzulage, Öko-Zulage etc.). Lediglich der Förderzeitraum verkürzt sich um die Kalenderjahre, in denen die Förderung für das Erstobjekt in Anspruch hätte genommen werden können.

## DIE ÖKO-ZULAGE

Der Fördergrundbetrag für Neu- und Altbauten erhöht sich um bis zu 500 DM jährlich, wenn **vor dem Beginn der Eigennutzung** eine der nachstehenden **Energiesparanlagen:**



- ✗ eine verbrennungsmotorisch oder thermisch angetriebene Wärmepumpenanlage mit einer Leistungszahl von mindestens 1,3 oder
- ✗ eine Elektro-Wärmepumpenanlage mit einer Leistungszahl von mindestens 3,5 oder
- ✗ eine Solaranlage oder
- ✗ eine Anlage zur Wärmerückgewinnung, einschließlich der Anbindung an das Heizsystem,

eingebaut wird und die Arbeiten vor dem 1.1.2001 abgeschlossen sind. Die Zusatzförderung kann auch bei Anschaffung einer Neubauwohnung (Anschaffung bis zum Ende des zweiten Jahres, das auf das Jahr der Fertigstellung folgt) beansprucht werden, bei der die Anlagen bereits eingebaut sind, soweit die Anschaffungskosten auf die o.g. Anlagen entfallen und die Wohnung vor dem 1.1.2001 angeschafft worden ist.

Der Fördergrundbetrag erhöht sich um 400 DM jährlich für vor dem 1.1.2001 angeschaffte oder hergestellte Wohnungen, die sich in einem sogenannten **Niedrigenergiehaus** befinden<sup>1)</sup>. Der Nachweis, dass sich die Wohnung in einem Niedrigenergiehaus befindet, ist durch einen Wärmebedarfsausweis im



Sinne des § 12 der Wärmeschutzverordnung<sup>2)</sup> zu erbringen<sup>3)</sup>.

1) Das ist ein Haus, dessen Jahres-Heizwärmebedarf den nach der Wärmeschutzverordnung geforderten Wert um mindestens 25 % unterschreitet.

2) vgl. amtliches Muster A auf Seite 15 ff. dieser Broschüre

3) Der Wärmebedarfsausweis ist von staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz zu erstellen bzw. zu prüfen und zu unterschreiben. Er ist mit den Bauunterlagen beim Bauamt einzureichen. Der Erwerber eines fertigen Hauses erhält diesen Nachweis vom Verkäufer.

Die Förderung kommt nur für neu errichtete Wohnungen in Betracht; eine Umrüstung von Altbauten ist nicht begünstigt.

## VORKOSTENABZUG

Ein Abzug nach § 10i des Einkommensteuergesetzes wie Sonderausgaben in Form einer Vorkostenpauschale in Höhe von 3 500 DM und von Erhaltungsaufwendungen bis zur Höhe von 22 500 DM kommt nur noch in den Fällen in Betracht, in denen für das Objekt **vor dem 1.1.1999** der Bauantrag gestellt oder der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen worden ist. Bei späterem Bauantrag oder Kaufvertrag ist er nicht mehr möglich.

## ANTEILE AN EINER WOHNUNGS- BAUGENOSSENSCHAFT

Für die Anschaffung von Anteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft wird einmalig eine eigenständige, d.h. eine von der Eigenheimzulage für eigengenutzte Wohnungen, Ausbauten sowie Erweiterungen unabhängige Eigenheimzulage gewährt, wenn

- ✘ die Anschaffungskosten für die Anteile mindestens 10000 DM betragen,
- ✘ die Genossenschaft nach dem 1.1.1995 in das Genossenschaftsregister eingetragen wurde und
- ✘ die Satzung der Genossenschaft den Genossenschaftsmitgliedern ein unwiderrufliches und vererbliches Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen genutzten Wohnung für den Fall einräumt, dass die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung der Wohnung schriftlich zugestimmt hat.

Die Zulage beträgt 3% der geleisteten Einlage, höchstens 2400 DM für jedes Jahr, in dem die Anteile gehalten werden. Dieser Fördergrundbetrag erhöht sich für jedes Kind um 500 DM jährlich. Die Summe der Fördergrundbeträge und der Kinderzulagen darf die Höhe der geleisteten Einlage nicht übersteigen.

Bei einem Genossenschaftsbeitritt nach dem 31.12.1998 steht verheirateten

oder nicht verheirateten Genossen für ein gemeinsames Kind die Kinderzulage jeweils nur noch zur Hälfte zu, wenn beide die Genossenschaftsförderung aus von ihnen gezeichneten Anteilen erhalten.

Wird später eine Wohnung hergestellt oder angeschafft, kann für diese Wohnung die Eigenheimzulage in Anspruch genommen werden. Die für die Genossenschaftsanteile gewährte Förderung führt insoweit nicht zum Objektverbrauch, wird jedoch auf die Eigenheimzulage für die erworbene Wohnung angerechnet.

## WIE ERHÄLT MAN DIE EIGENHEIMZULAGE?

Nach Bezug der Wohnung kann die Eigenheimzulage bei Ihrem zuständigen Finanzamt beantragt werden. Die Eigenheimzulage wird unabhängig vom Besteuerungsverfahren abgewickelt, daher sind im Antrag alle für die Festsetzung und Auszahlung erforderlichen Angaben zu machen sowie die notwendigen Unterlagen (Kaufvertrag, Baurechnungen) beizufügen.

Die Eigenheimzulage wird regelmäßig für den gesamten Förderzeitraum festgesetzt, wobei die Verhältnisse im Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung zugrunde gelegt werden. Werden die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Zulage erst zu einem späteren Zeitpunkt erfüllt, sind die Verhältnisse zu diesem



Zeitpunkt maßgebend. Der erste Förderbetrag wird innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids ausgezahlt, danach wird der jährliche Förderbetrag jeweils am 15. März eines jeden Jahres ausgezahlt, ohne dass es eines weiteren Antrags bedarf.

Der Anspruchsberechtigte ist nach § 12 Abs. 2 EigZulG verpflichtet, dem zuständigen Finanzamt unverzüglich eine Änderung der Verhältnisse mitzuteilen, die zu einer Minderung oder zum Wegfall der Eigenheimzulage führen.



# Förderobjekte im Überblick

## Neubauten

### jährliche Förderung für Neubauten

Fördergrundbetrag 5 % der Bemessungsgrundlage, maximal 5.000,- DM	+ Kinderzulage je Kind 1.500,- DM	+ Öko-Zulage* bei Einbau oder Anschaffung energiesparender Anlagen: 2 % der Kosten, maximal 500,- DM; Niedrigenergiehaus: 400,- DM
--	---	---

## Altbauten

### jährliche Förderung für Altbauten

Fördergrundbetrag 2,5 % der Bemessungsgrundlage, maximal 2.500,- DM	+ Kinderzulage je Kind 1.500,- DM	+ Öko-Zulage* bei Einbau energiesparender Anlagen: 2 % der Kosten, maximal 500,- DM
--	---	--

## Ausbau

### jährliche Förderung für Ausbau/Erweiterung

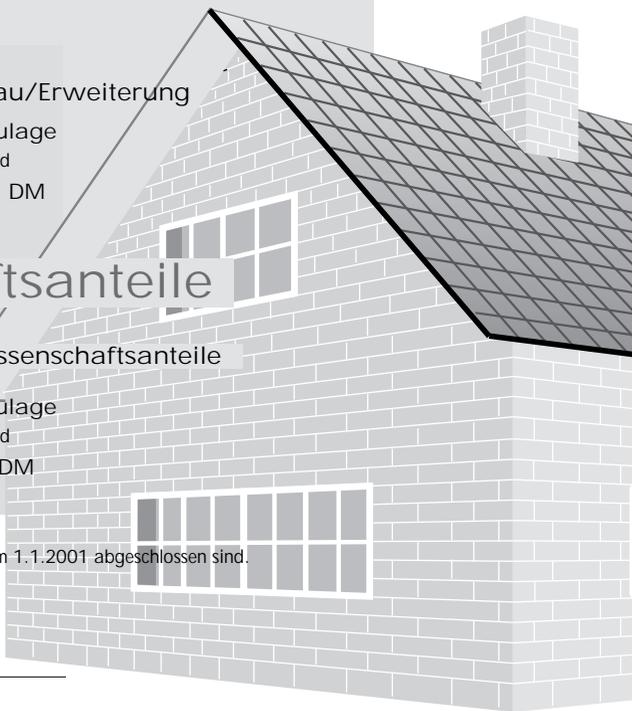
Fördergrundbetrag 2,5 % der Bemessungsgrundlage, maximal 2.500,- DM	+ Kinderzulage je Kind 1.500,- DM
--	---

## Genossenschaftsanteile

### jährliche Förderung für Genossenschaftsanteile

Fördergrundbetrag 3 % der Bemessungsgrundlage, maximal 2.400,- DM	+ Kinderzulage je Kind 500,- DM
--	---------------------------------------

\* Erforderlich ist, dass die Maßnahmen vor dem 1.1.2001 abgeschlossen sind.



**Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung**  
für ein Gebäude mit normalen Innentemperaturen  
bei Nachweis nach Anlage 1 Ziffern 1 und 6 Wärmeschutzverordnung

MUSTER A  
Seite 1

Bezeichnung des Gebäudes oder des Gebäudeteils: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_ Straße u. Hausnummer: \_\_\_\_\_

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flurstücknummer: \_\_\_\_\_

**I. Jahres-Heizwärmebedarf**

A/V	<u>Maximal zulässiger</u> Jahres-Heizwärmebedarf	<u>Berechneter</u> Jahres-Heizwärmebedarf
Wärmeübertragende Umfassungsfläche A = _____ [m <sup>2</sup> ]	$Q_{HZul}^* = \text{_____} \text{ [kWh/(m}^2 \cdot \text{a)]}$	$Q_H^* = \text{_____} \text{ [kWh/(m}^2 \cdot \text{a)]}$
	oder	oder
Beheiztes Bauwerksvolumen V = _____ [m <sup>3</sup> ]	$Q_{HZul}^* = \text{_____} \text{ [kWh/(m}^2 \cdot \text{a)]}$	$Q_H^* = \text{_____} \text{ [kWh/(m}^2 \cdot \text{a)]}$
A/V = _____ [m <sup>-1</sup> ]		

Dem flächenbezogenen Wert  $Q_H^*$  des Jahres-Heizwärmebedarfs liegt eine aus dem Gebäudevolumen abgeleitete Fläche (Gebäudenutzfläche  $A_N$ ) zugrunde.

*Folgende Angabe ist freigestellt:*

Ungerechnet auf die

Wohnfläche nach § 44 Abs. 1 II BV  
- nur bei Wohnnutzung -  $A^* = \text{_____} \text{ [m}^2\text{]}$

Hauptnutzfläche nach DIN 277  
- bei anderen Nutzungen -  $A^* = \text{_____} \text{ [m}^2\text{]}$

ergibt sich ein Jahres-Heizwärmebedarf von

$$Q^{**}H = Q_H/A^* = \text{_____} \text{ [kWh/(m}^2 \cdot \text{a)]}$$

**Hinweise zu den Grundlagen dieses Wärmebedarfsausweises**

Die vorstehenden Werte des Jahres-Heizwärmebedarfs geben vorrangig Anhaltspunkte für die vergleichende Beurteilung der energetischen Qualität von Gebäuden. Diese Werte werden unter einheitlichen Randbedingungen ermittelt, die durch die Wärmeschutzverordnung vorgegeben sind (z. B. meteorologische Daten, bestimmte Annahmen über nutzbare interne Wärmegevinne und den Luftwechsel).

Insofern, wegen des nicht einbezogenen Wirkungsgrades der Heizungsanlage und wegen der im Einzelfall unterschiedlichen Nutzergewohnheiten kann der tatsächliche Heizenergieverbrauch aus dem Jahres-Heizwärmebedarf nur bedingt abgeleitet werden.

Die vorstehenden Werte des Jahres-Heizwärmebedarfs können darüber hinaus nur dann zutreffen, wenn die Dichtheitsanforderungen und die übrigen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt werden.

**Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung**  
 für ein Gebäude mit normalen Innentemperaturen  
 bei Nachweis nach Anlage 1 Ziffern 1 und 6 Wärmeschutzverordnung

Muster Δ  
 Seite 2

**II. Weitere energiebezogene Merkmale**

Jahres-Heizwärmebedarf (insgesamt)  
 $Q_H = \dots\dots\dots$  [kWh/a]

Darin sind berücksichtigt:

Transmissionswärmebedarf  
 $Q_T = \dots\dots\dots$  [kWh/a]

Nutzbare interne Wärmegewinne  
 $Q_I = \dots\dots\dots$  [kWh/a]

Lüftungswärmebedarf  
 $Q_L = \dots\dots\dots$  [kWh/a]

Nutzbare solare Wärmegewinne  
  $Q_S = \dots\dots\dots$  [kWh/a]  in  $Q_T$  enthalten

Gebäudefußfläche nach Wärmeschutz-  
 verordnung  $A_N = \dots\dots$  [m<sup>2</sup>]

Anrechenbares Luftvolumen  $V_L = \dots\dots$  [m<sup>3</sup>]

Lfd. Nr.	Teilfläche	Benennung/Orientierung der Teilflächen	Fläche $A_i$ [m <sup>2</sup> ]	Wärmedurchgangskoeffizient $k_i$ [W/(m <sup>2</sup> K)]	Gesamtdurchlaßgrad $\eta_i$ [-]	Faktor zur Berücksichtigung bauteilpezif. Temperaturdifferenzen <sup>1)</sup>
	$A_W$ Außenwände					
	$A_D$ Dach- und Dachdeckflächen					0,8
	$A_G$ unterer Gebäudeschall einschl. erdberührter Flächen					0,5
	$A_{DL}$ Decken nach unten gegen Außenluft					1,0
	$\frac{1}{2} A_B$ abgr. Flächen zu Gebäudeteilen mit unid. Innentemp.					0,5
	$A_F$ Fenster, Fensterelemente und Außentüren	Nord				
		Ost				
		West				
		Süd				

**Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung** Muster A  
 für ein Gebäude mit normalen Innentemperaturen Seite 3  
 bei Nachweis nach Anlage 1 Ziffern 1 und 6 Wärmeschutzverordnung

Bei der Ermittlung des Jahres-Heizwärmebedarfs wurden berücksichtigt

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> geschlossener, nicht beheizter Glasvorbau mit Einfachverglasung/Isolier- oder Doppelverglasung/Wärmeschutzverglasung <sup>1)</sup> bei den Flächen: (Ifd, Nr.): _____ | <input type="checkbox"/> mechanisch betriebene Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung (mit oder ohne Wärmepumpe), Wärmerückgewinnungsgrad der Anlage $\eta_{WR} = \dots \%$ |
| <input type="checkbox"/> erhöhte Werte für die nutzbare interne Wärme wegen ausschließlicher Nutzung als Büro- oder Verwaltungsgebäude   | <input type="checkbox"/> mechanisch betriebene Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung   |

Die/Der staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz	
Name und Anschrift	Datum und Unterschrift

Die Aufstellerin / Der Aufsteller <sup>2)</sup>	
Name und Anschrift	Datum und Unterschrift

<sup>1)</sup> Nichtzweifelfendes bitte streichen

<sup>2)</sup> Ist die Aufstellerin / der Aufsteller selbst nicht staatlich anerkannt, ist der Nachweis durch eine staatlich anerkannte Sachverständige oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz zu prüfen und zu unterschreiben.



## BROSCHÜRENTIPPS

Wie kaum in einem anderen Bereich engagiert sich der Staat beim Thema Wohnen auf vielfältige Weise.

Das Land Nordrhein-Westfalen vergibt zum Beispiel zinsgünstige Darlehen, wenn Sie Ihren Altbau modernisieren, oder wenn Sie aus Ihrer „Rumpelkammer“ im Dachgeschoss eine neue Wohnung machen.

Familien mit Kindern können vom Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen profitieren. Gestaffelt nach dem Familieneinkommen gibt es zinsgünstige Baudarlehen für diejenigen, die sich ohne staatliche Hilfe Wohneigentum nicht leisten können.

Oder machen Sie mit bei der Verbesserung des Klimaschutzes: Mit dem Energiesparprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen können Sie Ihre Wohnung so nachrüsten, dass sie den Anforderungen an die aktuelle Wärmeschutzverordnung entspricht. Für manche Altbauten ist sogar der Niedrigenergie-Standard möglich.

Weitere Informationen oder Broschüren erhalten Sie beim **Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen**, Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, 40190 Düsseldorf, Telefon: (02 11) 38 43-0  
Telefax: (02 11) 38 43-6 03  
Internet: <http://www.mbw.nrw.de>  
e-mail: [presse@mbw.nrw.de](mailto:presse@mbw.nrw.de)

# Eigenheimzulagengesetz (EigZulG)



in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. März 1997  
(BGBl. I S. 734, BStBl. I S. 364),

unter Berücksichtigung der Änderungen durch

1. Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des § 42 Abs. 2 des Wohngeldgesetzes und des § 9 Abs. 3 und 4 des Eigenheimzulagengesetzes vom 16. Juli 1998 (BGBl. I S. 1860, BStBl. I S. 965),
2. Art. 14 des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 vom 24. März 1999 (BGBl. I S. 402, BStBl. I S. 304),
3. Art. 5 des Gesetzes zur Familienförderung vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2552, BStBl. 2000 I S. 4),
4. Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671, BStBl. 2000 I S. 311).

## § 1

### Anspruchsberechtigter

Unbeschränkt Steuerpflichtige im Sinne des Einkommensteuergesetzes haben Anspruch auf eine Eigenheimzulage nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

## § 2

### Begünstigtes Objekt

(1) Begünstigt ist die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung in einem im Inland belegenen eigenen Haus oder einer im Inland belegenen eigenen Eigentumswohnung. Nicht begünstigt ist eine Ferien- oder Wochenendwohnung oder eine Wohnung, für die Absetzungen für Abnutzung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung abgezogen werden oder § 52 Abs. 15 Satz 2 oder 3 oder Abs. 21 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes gilt.

Nicht begünstigt sind auch eine Wohnung oder ein Anteil daran, die der Anspruchsberechtigte von seinem Ehegatten anschafft, wenn bei den Ehegatten im Zeitpunkt der Anschaffung die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes vorliegen.

(2) Ausbauten und Erweiterungen an einer Wohnung in einem im Inland belegenen eigenen Haus oder einer im Inland belegenen eigenen Eigentumswohnung stehen der Herstellung einer Wohnung im Sinne des Absatzes 1 gleich.

## § 3

### Förderzeitraum

Der Anspruchsberechtigte kann die Eigenheimzulage im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung und in den sieben folgenden Jahren (Förderzeitraum) in Anspruch nehmen.

## § 4

### **Nutzung zu eigenen Wohnzwecken**

Der Anspruch besteht nur für Kalenderjahre, in denen der Anspruchsberechtigte die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, soweit eine Wohnung unentgeltlich an einen Angehörigen im Sinne des § 15 der Abgabenordnung zu Wohnzwecken überlassen wird.

## § 5

### **Einkunftsgrenze**

Der Anspruchsberechtigte kann die Eigenheimzulage ab dem Jahr in Anspruch nehmen (Erstjahr), in dem der Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes des Erstjahrs zuzüglich des Gesamtbetrags der Einkünfte des vorangegangenen Jahrs (Vorjahr) 160 000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Bei Ehegatten, die im Erstjahr nach § 26 b des Einkommensteuergesetzes zusammenveranlagt werden oder die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden und die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes erfüllen, tritt an die Stelle des Betrags von 160 000 Deutsche Mark der Betrag von 320 000 Deutsche Mark. Für jedes Kind, für das im Erstjahr die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Kinderzulage nach § 9 Abs. 5 Satz 1 und 2 vorliegen, erhöhen sich die Beträge nach den Sätzen 1 und 2 um 60 000 Deutsche Mark, in den Fällen des § 9 Abs. 5 Satz 3 um 30 000 Deutsche Mark für jeden Anspruchsberechtigten. \*) Ist in den Fällen

des Satzes 1 im Vorjahr für den Anspruchsberechtigten eine Zusammenveranlagung nach § 26 b des Einkommensteuergesetzes durchgeführt worden oder ist er nicht zur Einkommensteuer veranlagt worden und waren die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes erfüllt, ist der auf den Anspruchsberechtigten entfallende Anteil am Gesamtbetrag der Einkünfte des Vorjahrs zu berücksichtigen. Liegen in den Fällen des Satzes 2 im Vorjahr die dort genannten Voraussetzungen nicht vor, ist der Gesamtbetrag der Einkünfte des Vorjahrs beider Ehegatten zu berücksichtigen.

## § 6

### **Objektbeschränkung**

(1) Der Anspruchsberechtigte kann die Eigenheimzulage nur für eine Wohnung oder einen Ausbau oder eine Erweiterung (Objekt) in Anspruch nehmen. Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes vorliegen, können die Eigenheimzulage für insgesamt zwei Objekte beanspruchen, jedoch nicht gleichzeitig für zwei in räumlichem Zusammenhang belegene Objekte, wenn bei den Ehegatten im Zeitpunkt der Fertigstellung

---

\*) § 5 Satz 1 bis 3 in der Fassung des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671) ist erstmals anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte im Fall der Herstellung nach dem 31. Dezember 1999 mit der Herstellung des Objekts begonnen oder im Fall der Anschaffung die Wohnung oder die Genossenschaftsanteile nach dem 31. Dezember 1999 aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat (§ 19 Abs. 3 EigZulG).



oder Anschaffung der Objekte die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes vorliegen.

(2) Sind mehrere Anspruchsberechtigte Eigentümer einer Wohnung, steht jeder Anteil an dieser Wohnung einer Wohnung gleich; Entsprechendes gilt bei dem Ausbau oder der Erweiterung der Wohnung. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn Ehegatten Eigentümer der Wohnung sind und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes vorliegen. Erwirbt im Fall des Satzes 2 ein Ehegatte infolge Erbfalls einen Miteigentumsanteil an der Wohnung hinzu, so kann er den auf diesen Anteil entfallenden Fördergrundbetrag nach § 9 Abs. 2 bis 4 weiter in der bisherigen Höhe in Anspruch nehmen; Entsprechendes gilt, wenn im Fall des Satzes 2 während des Förderzeitraums die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes wegfallen und ein Ehegatte den Anteil des anderen Ehegatten an der Wohnung erwirbt.

(3) Der Eigenheimzulage stehen die erhöhten Absetzungen nach § 7 b des Einkommensteuergesetzes in der jeweiligen Fassung ab In-Kraft-Treten des Gesetzes vom 16. Juni 1964 (BGBl. I S. 353) und nach § 15 Abs. 1 bis 4 des Berlinförderungsgesetzes in der jeweiligen Fassung ab In-Kraft-Treten des Gesetzes vom 11. Juli 1977 (BGBl. I S. 1213) sowie die Abzugsbeträge nach § 10 e des Einkommensteuergesetzes und nach § 15 b des Berlinförderungsgesetzes in der jeweiligen Fassung ab In-Kraft-Treten des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 730) gleich.

## § 7

### Folgeobjekt

Nutzt der Anspruchsberechtigte die Wohnung (Erstobjekt) nicht bis zum Ablauf des Förderzeitraums zu eigenen Wohnzwecken und kann er deshalb die Eigenheimzulage nicht mehr in Anspruch nehmen, kann er die Eigenheimzulage für ein weiteres Objekt (Folgeobjekt) beanspruchen. Das Folgeobjekt ist ein eigenständiges Objekt im Sinne des § 2. Der Förderzeitraum für das Folgeobjekt ist um die Kalenderjahre zu kürzen, in denen der Anspruchsberechtigte die Eigenheimzulage für das Erstobjekt in Anspruch hätte nehmen können; hat der Anspruchsberechtigte das Folgeobjekt in einem Jahr, in dem er das Erstobjekt noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, hergestellt, angeschafft, ausgebaut oder erweitert, so beginnt der Förderzeitraum für das Folgeobjekt mit Ablauf des Jahres, in dem der Anspruchsberechtigte das Erstobjekt letztmals zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Dem Erstobjekt im Sinne des Satzes 1 steht ein Erstobjekt im Sinne des § 7 b Abs. 5 Satz 4 und des § 10 e Abs. 4 Satz 4 des Einkommensteuergesetzes sowie § 15 Abs. 1 und § 15 b Abs. 1 des Berlinförderungsgesetzes gleich.

## § 8

### Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage für den Fördergrundbetrag nach § 9 Abs. 2 sind die Herstellungskosten oder Anschaffungskosten der Wohnung zuzüglich der Anschaffungskosten für den dazugehören-

den Grund und Boden. Bei Ausbauten oder Erweiterungen nach § 2 Abs. 2 sind Bemessungsgrundlage die Herstellungskosten. Werden Teile der Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt, ist die Bemessungsgrundlage um den hierauf entfallenden Teil zu kürzen.

## § 9

### Höhe der Eigenheimzulage

(1) Die Eigenheimzulage umfasst den Fördergrundbetrag nach den Absätzen 2 bis 4 und die Kinderzulage nach Absatz 5.

(2) Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich 5 vom Hundert der Bemessungsgrundlage, höchstens 5 000 Deutsche Mark. Bei Anschaffung der Wohnung nach Ablauf des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres sowie bei Ausbauten und Erweiterungen nach § 2 Abs. 2 beträgt der Fördergrundbetrag jährlich 2,5 vom Hundert der Bemessungsgrundlage, höchstens 2 500 Deutsche Mark. Sind mehrere Anspruchsberechtigte Eigentümer einer Wohnung, kann der Anspruchsberechtigte den Fördergrundbetrag entsprechend seinem Miteigentumsanteil in Anspruch nehmen. Der Fördergrundbetrag für die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung mindert sich jeweils um den Betrag, den der Anspruchsberechtigte im jeweiligen Kalenderjahr des Förderzeitraums für die Anschaffung von Genossenschaftsanteilen nach § 17 in Anspruch genommen hat. \*)

(3) Der Fördergrundbetrag nach Absatz 2 erhöht sich jährlich um 2 vom

Hundert der Bemessungsgrundlage nach Satz 3, höchstens um 500 Deutsche Mark. Dies gilt nicht bei Ausbauten und Erweiterungen nach § 2 Abs. 2. Bemessungsgrundlage sind

1. die Aufwendungen für den Einbau einer verbrennungsmotorisch oder thermisch angetriebenen Wärmepumpenanlage mit einer Leistungszahl von mindestens 1,3, einer Elektro-Wärmepumpenanlage mit einer Leistungszahl von mindestens 3,5, einer Solaranlage oder einer Anlage zur Wärmerückgewinnung einschließlich der Anbindung an das Heizsystem, wenn der Anspruchsberechtigte die Maßnahme vor Beginn der Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken und vor dem 1. Januar 2001 abgeschlossen hat, oder
2. die Anschaffungskosten einer Wohnung, die der Anspruchsberechtigte bis zum Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgenden Jahres und vor dem 1. Januar 2001 angeschafft hat, soweit sie auf die in Nummer 1 genannten Maßnahmen entfallen.

(4) Der Fördergrundbetrag nach Absatz 2 erhöht sich um jährlich 400 Deutsche Mark, wenn

1. die Wohnung in einem Gebäude belegen ist, dessen Jahres-Heizwärmebedarf den für dieses Gebäude geforderten Wert nach der Wärmeschutzverordnung vom 16. August

\*) § 9 Abs. 2 Satz 2 ist erstmals für Ausbauten und Erweiterungen nach § 2 Abs. 2 anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte mit der Herstellung nach dem 31. Dezember 1996 begonnen hat (§ 19 Abs. 4 EigZulG).

1994 (BGBl. I S. 2121) um mindestens 25 vom Hundert unterschreitet, und

2. der Anspruchsberechtigte die Wohnung vor dem 1. Januar 2001 fertiggestellt oder vor diesem Zeitpunkt bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft hat.

Dies gilt nicht bei Ausbauten und Erweiterungen nach § 2 Abs. 2. Der Anspruchsberechtigte kann den Betrag nach Satz 1 nur in Anspruch nehmen, wenn er durch einen Wärmebedarfsausweis im Sinne des § 12 der Wärmeschutzverordnung nachweist, dass die Voraussetzungen des Satzes 1 Nr. 1 vorliegen.

(5) Die Kinderzulage beträgt jährlich für jedes Kind, für das der Anspruchsberechtigte oder sein Ehegatte im jeweiligen Kalenderjahr des Förderzeitraums einen Freibetrag für Kinder nach § 32 Abs. 6 des Einkommensteuergesetzes oder Kindergeld erhält, 1 500 Deutsche Mark. Voraussetzung ist, dass das Kind im Förderzeitraum zum inländischen Haushalt des Anspruchsberechtigten gehört oder gehört hat. Sind mehrere Anspruchsberechtigte Eigentümer einer Wohnung und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf die Kinderzulage, ist bei jedem die Kinderzulage zur Hälfte anzusetzen. Der Anspruchsberechtigte kann die Kinderzulage im Kalenderjahr nur für eine Wohnung in Anspruch nehmen. Der Kinderzulage steht die Steuerermäßigung nach § 34 f des Einkommensteuergesetzes gleich. Absatz 2 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(6) Die Summe der Fördergrundbeträge nach Absatz 2 und der Kinderzula-

gen nach Absatz 5 darf die Bemessungsgrundlage nach § 8 nicht überschreiten. Sind mehrere Anspruchsberechtigte Eigentümer der Wohnung, darf die Summe der Beträge nach Satz 1 die auf den Anspruchsberechtigten entfallende Bemessungsgrundlage nicht überschreiten. Bei Ausbauten und Erweiterungen nach § 2 Abs. 2 darf die Summe der Beträge nach Satz 1 50 vom Hundert der Bemessungsgrundlage, in den Fällen des Satzes 2 50 vom Hundert der auf den Anspruchsberechtigten entfallenden Bemessungsgrundlage nicht überschreiten.\*)

## § 10

### Entstehung des Anspruchs auf Eigenheimzulage

Der Anspruch auf Eigenheimzulage entsteht mit Beginn der Nutzung der hergestellten oder angeschafften Wohnung zu eigenen Wohnzwecken, für jedes weitere Jahr des Förderzeitraums mit Beginn des Kalenderjahres, für das eine Eigenheimzulage festzusetzen ist.

## § 11

### Festsetzung der Eigenheimzulage

(1) Die Eigenheimzulage wird für das Jahr, in dem erstmals die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage vorliegen, und die folgenden Jahre des Förderzeitraums von dem für die Besteuerung des Anspruchsberechtigten nach dem Einkommen zu-

---

\*) § 9 Abs. 6 Satz 3 ist erstmals für Ausbauten und Erweiterungen nach § 2 Abs. 2 anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte mit der Herstellung nach dem 31. Dezember 1996 begonnen hat (§ 19 Abs. 4 EigZulG).

ständigen Finanzamt festgesetzt. Für die Höhe des Fördergrundbetrags nach § 9 Abs. 2 und die Zahl der Kinder nach § 9 Abs. 5 Satz 1 und 2 sind die Verhältnisse bei Beginn der Nutzung der hergestellten oder angeschafften Wohnung zu eigenen Wohnzwecken maßgeblich. Liegen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage erst zu einem späteren Zeitpunkt vor, sind die Verhältnisse zu diesem Zeitpunkt maßgeblich. Die Festsetzungsfrist für die Eigenheimzulage endet nicht vor Ablauf der Festsetzungsfrist für die Einkommensteuer der nach § 5 maßgebenden Jahre. Ist der Ablauf der Festsetzungsfrist nach Satz 4 hinausgeschoben, verlängert sich die Festsetzungsfrist für die folgenden Jahre des Förderzeitraums um die gleiche Zeit.

(2) Haben sich die Verhältnisse für die Höhe des Fördergrundbetrags nach § 9 Abs. 2 oder die Zahl der Kinder nach § 9 Abs. 5 Satz 1 und 2, die bei der zuletzt festgesetzten Eigenheimzulage zugrunde gelegt worden sind, geändert, ist die Eigenheimzulage neu festzusetzen (Neufestsetzung). Neu festgesetzt wird mit Wirkung ab dem Kalenderjahr, für das sich die Abweichung bei der Eigenheimzulage ergibt.

(3) Entfallen die Voraussetzungen nach den §§ 1, 2, 4 und 6 während eines Jahres des Förderzeitraums und kann der Anspruchsberechtigte die Eigenheimzulage nicht mehr in Anspruch nehmen, ist die Festsetzung mit Wirkung ab dem folgenden Kalenderjahr aufzuheben. Liegen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme erneut vor, ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

(4) Der Bescheid über die Festsetzung der Eigenheimzulage ist aufzuheben oder zu ändern, wenn nachträglich bekannt wird, dass der Gesamtbetrag der Einkünfte in den nach § 5 maßgebenden Jahren insgesamt die Einkunfts-grenze über- oder unterschreitet.

(5) Materielle Fehler der letzten Festsetzung können durch Neufestsetzung oder durch Aufhebung der Festsetzung beseitigt werden. Neu festgesetzt wird mit Wirkung ab dem Kalenderjahr, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Aufhebung oder einer Neufestsetzung zuungunsten des Anspruchsberechtigten jedoch frühestens mit Wirkung ab dem Kalenderjahr, in dem das Finanzamt aufhebt oder neu festsetzt. Bei der Neufestsetzung oder Aufhebung der Festsetzung nach Satz 1 ist § 176 der Abgabenordnung entsprechend anzuwenden; dies gilt nicht für ein Kalenderjahr, das nach der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines obersten Gerichts des Bundes beginnt.

(6) Sind mehrere Anspruchsberechtigte Eigentümer einer Wohnung, kann die Bemessungsgrundlage nach § 8 und § 9 Abs. 3 gesondert und einheitlich festgestellt werden. Die für die gesonderte Feststellung von Einkünften nach § 180 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a der Abgabenordnung geltenden Vorschriften sind entsprechend anzuwenden. Bei Ehegatten, die gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sind, ist die Festsetzung der Zulage für Jahre des Förderzeitraums, in denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes vorliegen, zusammen durchzuführen. Die Eigenheimzulage ist neu festzuset-

zen, wenn die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes während des Förderzeitraums entfallen oder eintreten.

## § 12

### **Antrag auf Eigenheimzulage**

(1) Der Antrag auf Eigenheimzulage ist nach amtlichem Vordruck zu stellen und eigenhändig zu unterschreiben.

(2) Der Anspruchsberechtigte ist verpflichtet, dem zuständigen Finanzamt unverzüglich eine Änderung der Verhältnisse mitzuteilen, die zu einer Minderung oder dem Wegfall der Eigenheimzulage führen.

## § 13

### **Auszahlung**

(1) Für das Jahr der Bekanntgabe des Bescheids und die vorangegangenen Jahre ist die Eigenheimzulage innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids, für jedes weitere Jahr des Förderzeitraums am 15. März auszuführen. Ergibt sich aufgrund der Neufestsetzung eine Erhöhung der Eigenheimzulage, ist der Unterschiedsbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids auszuführen. Ist die Eigenheimzulage nach § 11 Abs. 6 Satz 3 für beide Ehegatten zusammen festgesetzt worden, wirkt die Auszahlung der Eigenheimzulage an einen Ehegatten auch für und gegen den anderen Ehegatten; dies gilt auch, wenn die Eigenheimzulage nach der Auszahlung nach § 11 Abs. 6 Satz 4 neu festgesetzt wird.

(2) Die Eigenheimzulage ist aus den Einnahmen an Einkommensteuer auszuführen.

## § 14

### **Rückforderung**

Ergibt sich aufgrund der Neufestsetzung eine Minderung der Eigenheimzulage oder wird die Festsetzung aufgehoben, sind überzahlte Beträge innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids zurückzuführen.

## § 15

### **Anwendung der Abgabenordnung**

(1) Die für Steuervergütungen geltenden Vorschriften der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden. Dies gilt nicht für § 163 der Abgabenordnung. In öffentlich-rechtlichen Streitigkeiten über die aufgrund dieses Gesetzes ergehenden Verwaltungsakte der Finanzbehörden ist der Finanzrechtsweg gegeben.

(2) Für die Verfolgung einer Straftat nach § 263 des Strafgesetzbuches, die sich auf die Eigenheimzulage bezieht, sowie die Begünstigung einer Person, die eine solche Straftat begangen hat, gelten die Vorschriften der Abgabenordnung über die Verfolgung von Steuerstraftaten entsprechend.

## § 16

### **Ertragsteuerliche Behandlung der Eigenheimzulage**

Die Eigenheimzulage gehört nicht zu den Einkünften im Sinne des Einkommensteuergesetzes.

mensteuergesetzes. Sie mindert nicht die steuerlichen Herstellungs- und Anschaffungskosten.

## § 17

### **Eigenheimzulage bei Anschaffung von Genossenschaftsanteilen**

Der Anspruchsberechtigte kann die Eigenheimzulage einmal für die Anschaffung von Geschäftsanteilen in Höhe von mindestens 10 000 Deutsche Mark an einer nach dem 1. Januar 1995 in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft (Genossenschaftsanteile) in Anspruch nehmen. Voraussetzung ist, dass die Satzung der Genossenschaft unwiderruflich den Genossenschaftsmitgliedern, die Förderung erhalten, das vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung für den Fall einräumt, dass die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohnungseigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat. Bemessungsgrundlage ist die geleistete Einlage. Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich 3 vom Hundert der Bemessungsgrundlage, höchstens 2 400 Deutsche Mark für jedes Jahr, in dem der Anspruchsberechtigte die Genossenschaftsanteile inne hat. Die Kinderzulage beträgt für jedes Kind, für das die Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 Satz 1 und 2 vorliegen, jährlich 500 Deutsche Mark; haben beide Elternteile zugleich für ein Kind Anspruch auf die Kinderzulage, ist bei jedem die Kinderzulage zur Hälfte anzusetzen.\*) Die

Summe der Fördergrundbeträge und der Kinderzulagen darf die Bemessungsgrundlage nicht überschreiten. Der Anspruch auf Eigenheimzulage entsteht mit dem Jahr der Anschaffung der Genossenschaftsanteile. Im Übrigen sind die §§ 1, 3, 5, 7 und 10 bis 16 entsprechend anzuwenden.

## § 18

### **Ermächtigung**

Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, den Wortlaut dieses Gesetzes in der jeweils geltenden Fassung satzweise nummeriert mit neuem Datum, unter neuer Überschrift und in neuer Paragraphenfolge bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen, und im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder den Vordruck für den nach § 12 Abs. 1 vorgesehenen Antrag zu bestimmen.

## § 19

### **Anwendungsbereich**

(1) Dieses Gesetz ist erstmals anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte im Fall der Herstellung nach dem 31. Dezember 1995 mit der Herstellung des Objekts begonnen oder im Fall der Anschaffung die Wohnung oder die Genossenschaftsanteile nach dem 31. De-

---

\*) § 17 Satz 5 in der Fassung des Gesetzes vom 24. März 1999 (BGBl. I S. 402) ist erstmals anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte nach dem 31. Dezember 1998 einer Genossenschaft beigetreten ist (§ 19 Abs. 6 EigZulG).

zember 1995 aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat.

(2) Das Gesetz kann auf Antrag des Anspruchsberechtigten auch angewandt werden, wenn der Anspruchsberechtigte

1. die Wohnung als Mieter aufgrund einer Veräußerungspflicht des Wohnungsunternehmens nach § 5 des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes anschafft und der Zeitpunkt des zugrundeliegenden rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts nach dem 28. Juni 1995 liegt oder
2. im Fall der Herstellung nach dem 26. Oktober 1995 mit der Herstellung des Objekts begonnen oder im Fall der Anschaffung die Wohnung nach dem 26. Oktober 1995 aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat.

Stellt der Anspruchsberechtigte den Antrag nach Satz 1, finden die §§ 10 e, 10 h und 34 f des Einkommensteuergesetzes keine Anwendung. Der Antrag ist unwiderruflich. Er ist ausgeschlossen, wenn der Anspruchsberechtigte für das Objekt in einem Jahr Abzugsbeträge nach § 10 e Abs. 1 bis 5 oder § 10 h des Einkommensteuergesetzes, die Steuerermäßigung nach § 34 f des Einkommensteuergesetzes in Anspruch genommen oder für Veranlagungszeiträume nach dem Veranlagungszeitraum 1994 Aufwendungen nach § 10 e Abs. 6 oder

§ 10 h Satz 3 des Einkommensteuergesetzes abgezogen hat.

(3) § 5 Satz 1 bis 3 in der Fassung des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2671) ist erstmals anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte im Fall der Herstellung nach dem 31. Dezember 1999 mit der Herstellung des Objekts begonnen oder im Fall der Anschaffung die Wohnung oder die Genossenschaftsanteile nach dem 31. Dezember 1999 aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat.

(4) § 9 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 6 Satz 3 ist erstmals für Ausbauten und Erweiterungen nach § 2 Abs. 2 anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte mit der Herstellung nach dem 31. Dezember 1996 begonnen hat.

(5) 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 einzureichen sind, der Zeitpunkt, in dem die Bauunterlagen eingereicht werden.

(6) § 17 Satz 5 in der Fassung des Gesetzes vom 24. März 1999 (BGBl. I S. 402) ist erstmals anzuwenden, wenn der Anspruchsberechtigte nach dem 31. Dezember 1998 einer Genossenschaft beigetreten ist.

# BENUTZERHINWEIS

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für die Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informa-

tionen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Erlaubt ist es jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.



Ihr schneller Draht zur Landesregierung

**HERAUSGEBER** Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen, Presse- und Informationsreferat, Jägerhofstraße 6, 40479 Düsseldorf, Telefon: (02 11) 49 72-20 00, Fax: (02 11) 49 72-23 00, e-mail: [Presse@fm.nrw.de](mailto:Presse@fm.nrw.de), Internet: <http://www.fm.nrw.de>  
Diese Broschüre steht auch in unserem Internetangebot zum Download bereit.

**REDAKTION** Hartmut Müller-Gerbes (verantwortl.) und Florian Torcka in Zusammenarbeit mit der Steuerabteilung

**GESTALTUNG UND SATZ** satz & grafik Jürgen Krüger, Nikolaus-Knopp-Platz 24, 40549 Düsseldorf

**DRUCK** H. Rademann GmbH, 59348 Lüdinghausen

Stand 1. Juni 2000

IMPRESSUM

