

**Datum:** 17.01.2004  
**Ressort:** Immobilien  
**Autor:** Ruprecht Hammerschmidt  
**Seite:** W01

## Auf den Zeitpunkt kommt es an

### Wann die Eigenheimzulage noch nach dem alten Recht gewährt wird

BERLIN, 16. Januar. Die Änderungen bei der Eigenheimzulage schaffen bei den Betroffenen Verwirrung. Viele Verbraucher sind verunsichert, welche Regelung für sie gilt und wie sich die Förderung entwickelt. Dazu kommt, dass der Kompromiss, der für die Subvention von Regierung und Opposition gefunden wurde, nun wieder zur Disposition steht. Der bayerische Ministerpräsident und CSU-Chef Edmund Stoiber hatte kürzlich erklärt, über die Abschaffung der Eigenheimzulage könne "natürlich" geredet werden. Noch wird die Zulage aber gewährt und mancher schneidet danach sogar noch besser ab als bei der alten Rechtslage. So erhalten Wohnungskäufer mit zwei Kindern künftig 304 Euro mehr Förderung. Für alle anderen wird es weniger und mancher wird wegen der gesenkten Einkommensgrenzen ganz auf die staatliche Zulage verzichten müssen.

#### Prüfung des Einzelfalles

Wer zu den Familien gehört, die nach der neuen Regelung mehr Förderung erhalten, aber bereits im vergangenen Jahr einen Kaufvertrag geschlossen hat, muss sich mit der kleineren Summe bescheiden. Ein neuer Antrag zu den besseren Konditionen ist nach Aussage des Ring Deutscher Makler (RDM) nicht möglich. "Wer einen bereits gestellten Antrag zurückzieht, um ihn danach gleich wieder neu zu stellen, umgeht für jeden erkennbar das Gesetz", sagt **Eugen Schnoor** vom RDM Berlin. Ein Sprecher des Berliner Finanzsenators bestätigte, dass in diesen Fällen die alte Richtlinie gelte. Der Käufer könne nicht nochmals einen Antrag stellen.

Für viele Immobilienkäufer hat sich die Förderung jedoch verschlechtert. Wer noch auf die letzten Tage im vergangenen Jahr Immobilien erworben hat, ist oft unsicher, welcher Zeitpunkt bei der Gewährung der Eigenheimzulage maßgeblich ist. Es gibt drei Fallgruppen: Wohnungskäufer oder Käufer von gebrauchten Häusern, Käufer von Neubauten von Bauträgern und Bauherren, die selbst neu bauen.

Wer eine Wohnung oder ein Haus aus dem Bestand kauft, für den kommt es auf den Zeitpunkt des notariellen Kaufvertrags an, sagt **Schnoor**. Er muss in diesen Fällen aber im Jahr 2003 in sein Eigentum eingezogen sein, um noch die acht Jahre lang laufende Förderung für das vergangene Jahr zu erhalten. Wer etwa im Dezember noch eine Wohnung gekauft hat, aber nicht gleich einziehen konnte, bekommt zwar noch die Eigenheimzulage nach der alten Regelung. Jedoch wird sie ihm nur für die kommenden sieben Jahre gewährt. Eine Ausnahme gilt laut Frank Weide von der Verbraucherzentrale Berlin, wenn im Kaufvertrag eine Klausel für den Lasten-Nutzen-Wechsel vereinbart wurde. Dann sei zwar die Voraussetzung der Zulage 2003 entstanden und würde auch nach der damaligen Regelung gewährt. Die Auszahlung beginne aber erst ab diesem Jahr.

Bei Bauherren, die von einem Bauträger ein Haus kaufen, kommt es nach Auskunft des Bauträgers Gagfah ebenfalls nur auf den Zeitpunkt an, zu dem der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen wurde.

Wer selbst ein Haus baut, musste spätestens am 31. Dezember 2003 einen Bauantrag bei der Behörde eingereicht haben. Ist dieses Datum auf dem Eingangsstempel versehen, gelten die Regeln der alten Eigenheimzulage. Spätere Änderungen des Antrages schaden nicht.

**ZULAGE // Kürzung:** Die Einkommensgrenzen der Eigenheimzulage werden von 82 000/164 000 (Ledige/Ehepaar) auf 70 000/140 000 Euro herabgesetzt, pro Kind gibt es 30 000 Euro mehr. Maßgeblich ist nicht mehr der Gesamtbetrag der Einkünfte, sondern die Summe der positiven Einkünfte. Künftig gibt es höchstens 1 250 Euro jährlich für Alt- wie Neubauten (bisher 1 278/2 556). Die Kinderzulage steigt von 767 auf 800 Euro. Es bleibt bei der Laufzeit von acht Jahren.

**Stichtag:** Maßgeblich, ob noch nach der alten Regelung gefördert wird, ist bei Bauherren der Tag des Antrags auf eine Baugenehmigung. Bei Käufern wird auf den Tag des notariellen Kaufvertrags abgestellt.

**Foto: Hausbau:** Für die alte Eigenheimzulage reicht ein Bauantrag aus dem Jahr 2003 - auch wenn er noch ergänzt werden muss.

---

<http://www.BerlinOnline.de/berliner-zeitung/archiv/.bin/dump.fcgi/2004/0117/immobilien/0268/index.html?keywords=Eugen%20Schnoor;mark=schnoor%20eugen>

[www.BerlinOnline.de](http://www.BerlinOnline.de) © 2004 BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG, 31.10.2004