



Kurzinformation

Staatliche Förderung privaten Wohneigentums durch die Bundesrepublik Deutschland

Die Wissenschaftlichen Dienste wurden um eine Darstellung der staatlichen Förderung privaten Wohneigentums gebeten.

1. Neubauförderung

Die Bundesregierung beabsichtigt, den Erwerb und die Errichtung klimafreundlicher Neubauten mit insgesamt 1,1 Milliarden € in diesem Jahr aus dem Klima- und Transformationsfonds zu fördern.

Dies geschieht einerseits durch Wohneigentumsförderung für Familien und andererseits durch die Förderung klimafreundlicher Neubauten.

1.1. Wohneigentumsförderung für Familien

Voraussichtlich am 1. Juni 2023 wird ein Förderprogramm des Bundes starten (es befindet sich derzeit noch in der Ressortabstimmung), durch die Wohneigentum für Familien durch die Gewährung von durch Bundesmitteln zinsverbilligten Darlehen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert wird. Das Programm soll in diesem Jahr ein Volumen von 350 Millionen € haben.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts, die zu 80 % im Besitz des Bundes und um 20 % im Besitz der Bundesländer ist. Als Förderbank übt sie eine staatliche Steuerungsfunktion aus. Ihre Aufgaben werden in dem Gesetz über die Kreditanstalt für Wiederaufbau definiert.

Folgende Voraussetzungen müssen für die Anspruchsberechtigung erfüllt sein:

- Haushalte dürfen ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von maximal 60.000 € haben.
- Mindestens ein minderjähriges Kind muss im Haushalt leben.
- Das Wohneigentum muss mindestens fünf Jahre selbst genutzt werden.
- Es darf kein Voreigentum bestanden haben.

- „Baukindergeld“ (von der Anzahl der Kinder abhängiger Zuschuss zum Erwerb von Wohneigentum) darf nicht gezahlt worden sein.

Die Höhe der Förderung ist abhängig von der in Anspruch genommenen Finanzierung, dem energetischen Niveau des Gebäudes sowie der Anzahl der minderjährigen Kinder. Sie bewegt sich in dem Rahmen zwischen 140.000 € und 240.000 €.

Eine Kombination mit einer Förderung nach 1.2. ist möglich.

1.2. Förderung von Klimafreundlichem Neubau

Das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ ist Teil der Bundesförderung für effiziente Gebäude, die neben dem Neubau die Sanierung von Gebäuden mit insgesamt 13,9 Milliarden € fördert. Das Programm zielt auf Bauvorhaben zur Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Klimaschutz im Gebäudesektor und die Schaffung von Wohnraum werden miteinander verknüpft.

Die Förderung erfolgt durch eine Verbilligung der Zinsen durch Bundesmittel. In Abhängigkeit von dem energetischen Niveau des Wohnbaus wird ein Kredit zwischen 100.000 € und 150.000 € pro Wohneinheit mit einer Verzinsung von derzeit 0,28 % durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau ausgereicht. Die Förderung gilt für Neubau und Erstkauf.

Für dieses Programm sind in diesem Jahr 750 Millionen € Euro aus dem Klima- und Transformationsfonds vorgesehen.

Eine Kombination mit einer Förderung nach 1.1. ist möglich.

Programmstart war der 1. März 2023.

2. Wohnungsbau-Prämie

Die Wohnungsbauprämie des Bundes unterstützt Menschen mit niedrigem Einkommen beim Aufkauf von Eigenkapital zu wohnwirtschaftlichen Zwecken. Gesetzliche Grundlage ist das Wohnungsbau-Prämiengesetz.

Anspruch auf die staatliche Wohnungsbau-Prämie haben unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen, die das 16. Lebensjahr vollendet haben.

Gefördert werden Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen, Beiträge auf Grund von Sparverträgen zum Bau oder Erwerb selbst genutzten Wohneigentums und Aufwendungen für den ersten Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften.

Anspruch auf die Prämie hat nur der Steuerpflichtige, dessen nach dem EStG zu versteuerndes jährliches Einkommen 35.000 Euro (oder bei einer Zusammenveranlagung mit dem Ehepartner 70.000 Euro) nicht übersteigt. Zudem dürfen die Aufwendungen keine vermögenswirksamen Leistungen sein, für die der Steuerpflichtige Anspruch auf Arbeitnehmer-Sparzulage (siehe oben) hat.

Die Prämie beträgt 10 Prozent der prämiengünstigten Aufwendungen, gefördert werden jedoch nur Aufwendungen bis zu einer Höhe von 700 Euro je Kalenderjahr (bei Zusammenveranlagung von Ehepartnern bis zu 1.400 Euro). Die Prämien unterliegen nicht der Einkommensteuer.

Seit 2009 können Bausparkassen auch zertifizierte Bausparverträge als Altersvorsorgeverträge anbieten. In diesem Fall werden die Beiträge durch die Altersvorsorgezulage gefördert (siehe unten).

Im Bundeshaushalt 2023 stehen 215 Millionen € zu diesem Zweck zur Verfügung.

3. Altersvorsorgezulage gemäß Einkommensteuergesetz (EStG)

Der Staat fördert, insbesondere bei rentenversicherungspflichtigen Arbeitnehmern, den Aufbau einer Zusatzrente (§§ 79ff. EStG). Seit 2009 kann die staatliche Förderung der Altersvorsorgebeiträge auch zur Finanzierung einer selbstgenutzten Immobilie eingesetzt werden. Ziel ist es, im Alter mietfrei wohnen zu können und damit geringere Kosten zum Lebensunterhalt zu haben.

Um die volle staatliche Zulage zu bekommen, müssen jährlich insgesamt 4 Prozent des sozialversicherungspflichtigen Einkommens auf das zertifizierte Sparkonto eingezahlt werden, gefördert werden jedoch maximal 2.100 Euro. Die Zulagen betragen 175 Euro Grundzulagen, 185 Euro Kinderzulage für vor 2008 geborene Kinder, 300 Euro Kinderzulage für nach 2008 geborene Kinder und 200 Euro einmaliger Berufseinsteigerbonus für unter 25jährige.

Die Sparbeiträge und die staatlichen Zulagen können zudem als Sonderausgaben bei der Ermittlung der Einkommensteuer abgezogen werden (§ 10a EStG).

Bei allen Altersvorsorgeleistungen, die in der Ansparphase steuerlich gefördert wurden, erfolgt die Einkommensbesteuerung in der Auszahlungsphase. Diese beginnt zwischen der Vollendung des 60. und der Vollendung des 68. Lebensjahrs des Sparers. Er kann wählen, ob er das gebildete und geförderte Kapital in gleichen Raten jährlich oder einmalig mit einem Abschlag von 30 Prozent der Einkommensteuer unterwerfen will (§ 22 EStG).

4. Sonstiges

Neben diesen Förderungen aus Bundesmitteln gibt es auch noch verschiedenste Förderungen aus Eigenmitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie solche aus Förderprogrammen der Bundesländer.

Quellen:

- Gesetz über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KredWiAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1969 (BGBl. I S. 573), das zuletzt durch Artikel 271 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist. Abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/kredanstwiag/BJNR701230948.html>.

-
- Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“. Abrufbar unter <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/faqs/Webs/BMWSB/DE/bauen/kfn-klimafreundlicher-neubau/kfn-liste.html>.
 - Wohnungsbau-Prämiengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 1997 (WoPG) (BGBl. I S. 2678), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451) geändert worden ist. Abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/wopg/BJNR001390952.html>.
