Hand- und Lehrbücher zu Unternehmung, Steuern und Recht

Herausgegeben von
Universitätsprofessor Dr. Michael Heinhold

Bisher erschienene Werke:

Hofmann, Corporate Governance
Kaplan · Elmaleh, Israelisches Wirtschaftsrecht
Obermann, Steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums

Buch mit Diskette

Von
Dr. Volker Obermann

R. Oldenbourg Verlag München Wien

Die Deutsche Bibliothek - CIP-Einheitsaufnahme

Steuerliche Förderung selbstgenutzten Wohneigentums / von Volker Obermann. – München ; Wien : Oldenbourg
(Hand- und Lehrbücher zu Unternehmung, Steuer und Recht)
ISBN 3-486-24656-9

Buch. 1998
Pp.

Diskette. 1998

© 1998 R. Oldenbourg Verlag
Rosenheimer Straße 145, D-81671 München
Telefon: (089) 45051-0, Internet: http://www.oldenbourg.de

Das Werk einschließlich aller Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Bearbeitung in elektronischen Systemen.

Gedruckt auf säure- und chlorfreiem Papier
Gesamtherstellung: Hofmann-Druck Augsburg GmbH, Augsburg

ISBN 3-486-24656-9

Inhaltsübersicht

Seite

Kapitel 1: Einleitung 1

1.1 Problemstellung 1
1.2 Zielsetzung und Abgrenzung 7
1.3 Vorgehen und Aufbau der Arbeit 10

Kapitel 2: Grundlagen der Systeme zur Wohneigentumsförderung 14

2.1 Die Förderung des Wohneigentums primär über Abschreibungen 14
2.2 Die Förderung des Wohneigentums primär über Sonderausgaben 41
2.3 Die Förderung des Wohneigentums primär über Zulagen 132

Kapitel 3: Das Programm FIWoComp© als Analysewerkzeug 186

3.1 Hardware- und Softwarevoraussetzungen 186
3.2 Bedienungsanleitung 187
3.3 Darstellung der Programmstruktur 196
3.4 Beschreibung des Programmablaufs 204

Kapitel 4: Analyse der Förderungsinstrumente für selbstgenutztes Wohneigentum 221

4.1 Kriterien und Verfahren der Sensitivitätsanalysen 221
4.2 Analyse für die Variable „Gesamtbetrag der Einkünfte“ 235
4.3 Analyse für die Variable „Objekttyp“ 244
4.4 Analyse für die Variable „Bau- bzw. Erwerbskosten“ 250
4.5 Analyse für die Variable „Kinderzahl“ 257
4.6 Analyse für die Variable „Vorbezugskosten“ 262
4.7 Analyse für die spezifische § 10e-Variable „Schuldzinsenabzug“ 266
4.8 Untersuchung von spezifischen Variablen der Eigenheimzulage 268

Kapitel 5: Resümee 274

Inhaltsverzeichnis

Seite

Inhaltsübersicht V
Inhaltsverzeichnis VI
Abbildungsverzeichnis XII
Tabellenverzeichnis XIV
Abkürzungsverzeichnis XV

Kapitel 1: Einleitung 1

1.1 Problemstellung 1
1.2 Zielsetzung und Abgrenzung 7
1.3 Vorgehen und Aufbau der Arbeit 10

Kapitel 2: Grundlagen der Systeme zur Wohneigentumsförderung 14

2.1 Die Förderung des Wohneigentums primär über Abschreibungen 14
2.1.1 Erhöhte Absetzungen nach § 7b Abs. 1 Satz 1 EStG 15
2.1.1.1 Anspruchsberechtigte Personen 15
2.1.1.2 Begünstigte Objekte 17
2.1.1.2.1 Gebäude und Wohnungen im Sinne des § 7b EStG 17
2.1.1.2.2 Ausbauten und Erweiterungen 17
2.1.1.2.3 Ferien- und Wochenendhäuser 19
2.1.1.2.4 Folgeobjekte 19
2.1.1.3 Begünstigte Nutzungsformen 20
2.1.1.4 Bemessungsgrundlage 22
2.1.1.4.1 Anschaffungs- und Herstellungskosten 22
2.1.1.4.2 Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten 23
2.1.1.5 Begünstigungszeitraum 24
2.1.1.6 Ausschlußkriterien für die Förderung 25
2.1.1.6.1 Eintritt des Objektverbrauchs 25
2.1.1.6.2 Erwerb eines Objekts vom Ehegatten 27
2.1.1.6.3 Wechselseitige Anschaffungsgeschäfte 27
2.1.1.6.4 Rückerwerb 29
2.1.1.7 Höhe der Abschreibungen 29
2.1.1.7.1 Erhöhte Absetzungen 29
2.1.1.7.2 Nachholung erhöhter Absetzungen 32
2.1.2 Restwertabschreibung nach § 7b Abs. 1 Satz 2 EStG 33
2.1.3 Zusatzförderung durch Baukindergeld gemäß § 34f EStG 35
2.1.4 Übergangsregelungen zur Nutzungswertbesteuerung 37
2.1.4.1 Kleine Übergangsregelung 38
2.1.4.2 Große Übergangsregelung 39

Seite

2.2 Die Förderung des Wohneigentums primär über Sonderausgaben 41
2.2.1 Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums nach § 10e EStG 41
2.2.1.1 Die Grundförderung gemäß § 10e Abs. 1 bis 5a EStG 42
2.2.1.1.1 Anspruchsberechtigte Personen 42
2.2.1.1.1.1 Bauherrn und entgeltliche Erwerber 43
2.2.1.1.1.2 Sachlage bei unentgeltlichem Erwerb 44
2.2.1.1.2 Begünstigte Objekte 46
2.2.1.1.2.1 Wohnungen im Sinne des § 10e EStG 46
2.2.1.1.2.2 Ausbauten und Erweiterungen 47
2.2.1.1.2.3 Anteile an begünstigten Objekten 48
2.2.1.1.2.4 Folgeobjekte 49
2.2.1.1.3 Begünstigte Nutzungsformen 51
2.2.1.1.3.1 Nutzung zu eigenen Wohnzwecken 51
2.2.1.1.3.2 Eigennutzung bei Ausbau / Erweiterung 52
2.2.1.1.3.3 Überlassung von Teilen der Wohnung 53
2.2.1.1.3.4 Wohnungsüberlassung an eigene Kinder 54
2.2.1.1.4 Bemessungsgrundlage 55
2.2.1.1.4.1 Anschaffungs- und Herstellungskosten 55
2.2.1.1.4.2 Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten 57
2.2.1.1.4.3 Bemessungsgrundlage bei Ausbauten und Erweiterungen 58
2.2.1.1.4.4 Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichem und teilentgeltlichem Erwerb 59
2.2.1.1.4.5 Bemessungsgrundlage bei nicht vollständiger Nutzung zu eigenen Wohnzwecken 60
2.2.1.1.5 Begünstigungszeitraum 63
2.2.1.1.6 Ausschlußkriterien für die Förderung 65
2.2.1.1.6.1 Überschreiten bestimmter Einkunftsgrenzen . 65
2.2.1.1.6.2 Eintritt des Objektverbrauchs 66
2.2.1.1.6.3 Erwerb eines Objekts vom Ehegatten 71
2.2.1.1.6.4 Ferien-, Wochenend- und Zweitwohnungen .. 72
2.2.1.1.6.5 Bauten ohne Baugenehmigung 73
2.2.1.1.7 Höhe des Sonderausgabenabzugsbetrags 73
2.2.1.1.7.1 Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung 74
2.2.1.1.7.2 Kürzung bei gemischter Nutzung 79
2.2.1.1.7.3 Kürzung bei Miteigentumsanteilen 82
2.2.1.1.8 Nachhol- und Rückbeziehungsmöglichkeiten 84
2.2.1.1.8.1 Nachholung nicht ausgenutzter Abzugsbeträge 84
2.2.1.1.8.2 Rückbeziehung nachträglicher Anschaffungs- oder Herstellungskosten 86

Seite
2.2.1.2 Der Vorkostenabzug gemäß § 10e Abs. 6 EStG 88
2.2.1.2.1 Anspruchsberechtigte Personen 88
2.2.1.2.2 Begünstigte Aufwendungen 89
2.2.1.2.2.1 Vorbezugskosten 91
2.2.1.2.2.2 Erhaltungsaufwendungen 92
2.2.1.3 Der erweiterte Schuldzinsenabzug gemäß § 10e Abs. 6a EStG ... 94
2.2.1.3.1 Anspruchsberechtigte Personen 95
2.2.1.3.2 Begünstigter Tatbestand 96
2.2.1.3.3 Höhe und Zeitraum des Schuldzinsenabzugs 97
2.2.1.4 Zusatzförderung durch Baukindergeld gemäß § 34f EStG 99
2.2.1.4.1 Anspruchsberechtigte Personen 99
2.2.1.4.2 Begünstigter Tatbestand 101
2.2.1.4.3 Höhe des Baukindergelds 102

2.2.2 Förderung der unentgeltlich überlassenen Wohnung nach § 10h EStG .. 108
2.2.2.1 Anspruchsberechtigte Personen und begünstigte Aufwendungen. 108
2.2.2.2 Begünstigte Nutzungsform 110
2.2.2.3 Bemessungsgrundlage und Abzugsbetrag 112
2.2.2.4 Sonstige Anwendungstatbestände 113

2.2.3 Förderung selbstgenutzter begünstigter Objekte nach § 10f EStG 115
2.2.3.1 Entstehung und Bedeutung des § 10f EStG 115
2.2.3.2 Anspruchsberechtigte Personen und begünstigte Objekte 116
2.2.3.3 Bemessungsgrundlage und Abzugsbetrag 117
2.2.3.3.1 Begünstigte Anschaffungs- / Herstellungskosten 117
2.2.3.3.2 Begünstigte Erhaltungsaufwendungen 120
2.2.3.4 Objektbeschränkung 121

2.2.4 Förderung schutzwürdiger Kulturgüter nach § 10g EStG 122
2.2.4.1 Entstehung und Bedeutung des § 10g EStG 122
2.2.4.2 Anspruchsberechtigte Personen und begünstigte Objekte 122
2.2.4.3 Bemessungsgrundlage und Abzugsbetrag 123
2.2.4.4 Objektbeschränkung 125

2.2.5 Förderung selbstgenutzter Immobilien nach § 7 FördG 126
2.2.5.1 Anspruchsberechtigte Personen 126
2.2.5.2 Begünstigte Objekte 127
2.2.5.3 Bemessungsgrundlage und Abzugsbetrag 128
2.2.5.4 Begünstigungszeitraum 129

Seite
2.3 Die Förderung des Wohneigentums primär über Zulagen 132
2.3.1 Der Fördergrundbetrag gemäß § 9 Abs. 2 EigZulG 135
2.3.1.1 Anspruchsberechtigte Personen 135
2.3.1.2 Begünstigte Objekte 137
2.3.1.2.1 Wohnungen im Sinne des EigZulG 137
2.3.1.2.2 Ausbauten und Erweiterungen 138
2.3.1.2.3 Anteile an begünstigten Objekten 140
2.3.1.2.4 Folgeobjekte 141
2.3.1.3 Begünstigte Nutzungsformen 143
2.3.1.3.1 Nutzung zu eigenen Wohnzwecken 143
2.3.1.3.2 Unentgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken 144
2.3.1.4 Bemessungsgrundlage 146
2.3.1.4.1 Anschaffungs- und Herstellungskosten 146
2.3.1.4.2 Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten .. 147
2.3.1.4.3 Bemessungsgrundlage bei unentgeltlichem und teilentgeltlichem Erwerb 148
2.3.1.4.4 Bemessungsgrundlage bei nicht vollständiger Nutzung zu eigenen Wohnzwecken 149
2.3.1.5 Begünstigungszeitraum 150
2.3.1.6 Ausschlußkriterien für die Förderung 152
2.3.1.6.1 Überschreiten bestimmter Einkunftsgrenzen 152
2.3.1.6.2 Eintritt des Objektverbrauchs 154
2.3.1.6.3 Erwerb eines Objekts vom Ehegatten 157
2.3.1.6.4 Ferien-, Wochenend- und Zweitwohnungen 157
2.3.1.6.5 Bauten ohne Baugenehmigung 158
2.3.1.7 Höhe des Fördergrundbetrags 159
2.3.1.7.1 Relevanz des Objekttyps 159
2.3.1.7.2 Kürzung bei gemischter Nutzung 162
2.3.1.7.3 Kürzung bei Miteigentumsanteilen 164
2.3.2 Die Zusatzförderungen für ökologische Baumaßnahmen 165
2.3.2.1 Förderung energiesparender Anlagen (§ 9 Abs. 3 EigZulG) 166
2.3.2.2 Förderung von Niedrigenergiehäusern (§ 9 Abs. 4 EigZulG) 167
2.3.3 Die Kinderzulage gemäß § 9 Abs. 5 EigZulG 168
2.3.3.1 Anspruchsberechtigte Personen 168
2.3.3.2 Ausschluß von Doppelförderungen 169
2.3.3.3 Gemeinsame Obergrenze mit dem Fördergrundbetrag 170
2.3.4 Der Vorkostenabzug gemäß § 10i EStG 172
2.3.4.1 Die Vorkostenpauschale 173
2.3.4.2 Abzug für Erhaltungsaufwendungen 175
2.3.5 Die Genossenschaftsanteilsförderung gemäß § 17 EigZulG 177
2.3.5.1 Anspruchsberechtigte Personen und begünstigter Tatbestand 178
2.3.5.2 Höhe der Förderung 179

Seite

Kapitel 3: Das Programm FIWoComp© als Analysewerkzeug 186

3.1 Hardware- und Softwarevoraussetzungen 186

3.2 Bedienungsanleitung 187

3.2.1 Programmstart und allgemeine Hinweise 187

3.2.2 Erläuterungen zum Eingabedialog und zur Programmanwendung 190

3.3 Darstellung der Programmstruktur 196

3.3.1 Das Modell des Programms 196

3.3.2 Der Tabellenaufbau 198

3.3.2.1 Grundsätzliche Einteilung der Analysetabellen 198

3.3.2.2 Der Tabellenaufbau bei Förderung nach § 10e EStG 200

3.3.2.3 Der Tabellenaufbau bei Förderung nach dem EigZulG 201

3.3.3 Die Prämissen des Computermodells 201

3.4 Beschreibung des Programmablaufs 204

3.4.1 Generelle Programmprozeduren 204

3.4.2 Merkmale bei Berechnungen nach § 10e EStG 207

3.4.2.1 Die Vorbezugskosten nach § 10e Abs. 6 Satz 1 EStG 207

3.4.2.2 Die Erhaltungsaufwendungen nach § 10e Abs. 6 Satz 3 EStG ... 208

3.4.2.3 Der Schuldzinsenabzug nach § 10e Abs. 6a EStG 209

3.4.2.4 Die Grundförderung des § 10e EStG 209

3.4.2.5 Das Baukindergeld nach § 34f EStG 212

3.4.3 Merkmale bei Berechnungen nach Eigenheimzulagengesetz 214

3.4.3.1 Der Fördergrundbetrag des EigZulG 214

3.4.3.2 Die Kinderzulage nach § 9 Abs. 5 EigZulG 216

3.4.3.3 Die Zulage für energiesparende Anlagen (§ 9 Abs. 3 EigZulG) .. 217

3.4.3.4 Die Zulage für Niedrigenergiehäuser (§ 9 Abs. 4 EigZulG) 218

3.4.3.5 Die Vorkostenpauschale nach § 10i Abs. 1 Nr. 1 EStG 218

3.4.3.6 Die Erhaltungsaufwendungen nach § 10i Abs. 1 Nr. 2 EStG 219

Seite

Kapitel 4: Analyse der Förderungsinstrumente für selbstgenutztes Wohneigentum 221

4.1 Kriterien und Verfahren der Sensitivitätsanalysen 221
4.1.1 Die geplante große Steuerreform 1999 221
4.1.2 Die standardisierten Basisdaten als Ausgangspunkt der Untersuchungen 228
4.1.3 Die Untersuchungsvariablen 229
4.1.4 Die Zusammenfassung des Analyseergebnisses 232
4.1.5 Der MS EXCEL© Szenario-Manager für zusätzliche Analysen 233
4.2 Analyse für die Variable „Gesamtbetrag der Einkünfte" 235
4.2.1 Untersuchung für den Grundtarif 236
4.2.2 Untersuchung für den Splittingtarif 240
4.3 Analyse für die Variable „Objekttyp" 244
4.4 Analyse für die Variable „Bau- bzw. Erwerbskosten" 250
4.4.1 Analyse der Neubaukosten 250
4.4.2 Analyse der Altbaukosten 255
4.5 Analyse für die Variable „Kinderzahl" 257
4.6 Analyse für die Variable „Vorbezugskosten" 262
4.7 Analyse für die spezifische § 10e-Variable „Schuldzinsenabzug" 266
4.8 Untersuchung von spezifischen Variablen der Eigenheimzulage 268
4.8.1 Analyse für die Variable „Ökologische Zusatzförderungen" 268
4.8.2 Analyse der neuen Genossenschaftsförderung 270
4.8.3 Gestaltungsspielraum bei überschrittenen Einkunftsgrenzen 272

Kapitel 5: Resümee 274

Anhang 276

Verzeichnis der Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsanweisungen und amtlichen Veröffentlichungen 356

Rechtsprechungsverzeichnis 364

Literaturverzeichnis 367

Stichwortverzeichnis 381

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1: Übersicht über die Wohneigentumsförderung nach § 7b und § 34f EStG ... 15

Abb. 2: Übersicht über die Wohneigentumsförderung nach § 10e und § 34f EStG ... 42

Abb. 3: Übersicht über die Wohneigentumsförderung nach EigZulG und § 10i EStG ... 132

Abb. 4: Übersicht über die Genossenschaftsanteilsförderung nach § 17 EigZulG ... 178

Abb. 5: Verlauf der Grenzsteuersätze im Vergleich der Steuertarife seit 1994 ... 226

Abb. 6: Steuerbelastungen im Vergleich der Tarife seit 1994 ... 227

Abb. 7: Zusammenfassung der Ergebnisse für Ledige mit Standardbasisdaten, 5 Kinderfreibeträgen und maximaler ökologischer Zusatzförderung ... 233

Abb. 8: Variation des Gesamtbetrags der Einkünfte für Ledige ohne Kind bei Neubaumaßnahme zu mindestens 330.000 DM ... 237

Abb. 9: Variation des Gesamtbetrags der Einkünfte für Ledige ohne Kind bei Neubaumaßnahme zu 100.000 DM ... 238

Abb. 10: Variation des Gesamtbetrags der Einkünfte für Ledige ohne Kind bei Altbaumaßnahme zu mindestens 330.000 DM ... 239

Abb. 11: Variation des Gesamtbetrags der Einkünfte für Verheiratete mit zwei Kindern bei Neubaumaßnahme zu mindestens 330.000 DM ... 241

Abb. 12: Variation des Gesamtbetrags der Einkünfte für Verheiratete mit zwei Kindern bei Neubaumaßnahme zu 100.000 DM ... 241

Abb. 13: Variation des Gesamtbetrags der Einkünfte für Verheiratete mit zwei Kindern bei Altbaumaßnahme zu mindestens 330.000 DM ... 242

Abb. 14: Variation des Objekttyps für Ledige ohne Kind ... 244

Abb. 15: Variation des Objekttyps für Ledige mit einem Kind ... 245

Abb. 16: Variation des Objekttyps für Verheiratete ohne Kind ... 246

Abb. 17: Variation des Objekttyps für Verheiratete mit zwei Kindern ... 247

Abb. 18: Tarifvergleich für die Objektvariation bei Ledigen mit einem Kind ... 249

Abb. 19: Tarifvergleich für die Objektvariation bei Verheirateten mit zwei Kindern ... 249

Abb. 20: Variation der Neubaukosten für Ledige mit einem Kind bei einem Anfangs-GdE von 100.000 DM ... 251

Abb. 21: Variation der Neubaukosten für Verheiratete mit einem Kind bei einem Anfangs-GdE von 100.000 DM ... 251

Seite

Abb. 22: Variation der Neubaukosten für Verheiratete mit einem Kind bei einem Anfangs-GdE von 150.000 DM 253

Abb. 23: Variation der Neubaukosten für Ledige mit einem Kind bei einem Anfangs-GdE von 50.000 DM 254

Abb. 24: Variation der Neubaukosten für Verheiratete mit einem Kind bei einem Anfangs-GdE von 50.000 DM 254

Abb. 25: Variation der Altbaukosten für Ledige mit einem Kind bei einem Anfangs-GdE von 100.000 DM 256

Abb. 26: Variation der Altbaukosten für Verheiratete mit einem Kind bei einem Anfangs-GdE von 100.000 DM 256

Abb. 27: Förderungsvolumen bei Variation der Kinderfreibeträge von Eheleuten mit 100.000 DM Anfangs-GdE 258

Abb. 28: Förderungsvolumen bei Variation der Kinderfreibeträge von Eheleuten mit 100.000 DM Anfangs-GdE unter Berücksichtigung des geplanten Steuerreformtarifs 1999 259

Abb. 29: Förderungsvolumen bei Variation der Kinderfreibeträge von Eheleuten mit 200.000 DM Anfangs-GdE 261

Abb. 30: Variation der Vorbezugskosten für Ledige ohne Kind bei einem Anfangs-GdE von 80.000 DM 262

Abb. 31: Variation der Vorbezugskosten für Verheiratete ohne Kind bei einem Anfangs-GdE von 80.000 DM 263

Abb. 32: Variation der Vorbezugskosten für Ledige mit zwei Kindern bei einem Anfangs-GdE von 80.000 DM 264

Abb. 33: Variation der Vorbezugskosten für Verheiratete mit zwei Kindern bei einem Anfangs-GdE von 80.000 DM 264

Abb. 34: Variation der Schuldzinsen für Ledige ohne Kind bei einem Anfangs-GdE von 80.000 DM 266

Abb. 35: Variation der Schuldzinsen für Verheiratete mit zwei Kindern bei einem Anfangs-GdE von 80.000 DM 267

Abb. 36: Darstellung der Vorteilhaftigkeit der ökologischen Zusatzförderungen nach dem Eigenheimzulagengesetz für Verheiratete mit zwei Kindern . 269

Abb. 37: Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen nach § 17 EigZulG mit Kinderzulage für ein Kind 270

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1: Übersicht über die Grundförderung nach § 10e Abs. 1 EStG in den verschiedenen Fassungen des Gesetzes seit 1990 77

Tab. 2: Übersicht über die Baukindergeldbeträge nach § 34f EStG in den Fassungen des Gesetzes seit 1981 106

Tab. 3: Vergleichende Kurzübersicht der Regelungen für eigengenutzte Wohnungen nach §§ 10e (mit 34f), 10h, 10f EStG sowie § 7 FördG 130

Tab. 4: Übersicht über die Fördergrundbeträge nach § 9 Abs. 2 EigZulG in den Fassungen des Gesetzes seit 1996 162

Tab. 5: Maximale Eigenheimzulage bei Alt- und Neubauten in Abhängigkeit von der Kinderzahl 172

Tab. 6: Synopse der Inhalte aus § 10e mit § 34f EStG und EigZulG mit § 10i EStG 181

Tab. 7: Übersicht über alle vom Programm durchgeführten Rechenoperationen 189

Tab. 8: Übersicht über die berücksichtigten Sonderausgaben und Freibeträge .. 205

Tab. 9: Verwendete Steuergrundtarife und Solidaritätszuschlagsätze 206

Tab. 10: § 10e EStG: Bemessungsgrundlagen und Grundförderung ab 1994 210

Tab. 11: Umkehrfunktion für den Einkommensteuergrundtarif 1995 213

Tab. 12: EigZulG: Bemessungsgrundlagen und Fördergrundbeträge ab 1996 216

Tab. 13: Grenzwerte für zulagengedeckte Bemessungsgrundlagen 217

Tab. 14: Einkommensteuergrundtarif nach geplanter Steuerreform für 1999 226

Tab. 15: Standardisierte Basisdaten für die Sensitivitätsanalysen 228

Tab. 16: Die im einzelnen analysierten Einflußvariablen 231

Tab. 17: Relative Endwertvorteile der Maximalwerte des § 10e EStG gegenüber der Eigenheimzulagenförderung bei Analyse des Gesamtbetrags der Einkünfte 243

Tab. 18: Endwertdifferenzen bei Analyse der Kinderfreibeträge im Tarifvergleich 260

Tab. 19: Endwertvorteile bei Variation der Kinderfreibeträge von Eheleuten mit 200.000 DM Anfangs-GdE 261

Tab. 20: Endwertvorteile bei unterschiedlicher Gewährung der ökologischen Zusatzförderung für Anspruchsberechtigte mit zwei Kindern 268

Tab. 21: Deckungsgrenzen der Genossenschaftszulage in Abhängigkeit von der Kinderzahl 271

Tab. 22: Rendite auf Genossenschaftseinlage in Abhängigkeit von der Kinderzahl 272

Tab. 23: Zuordnung der Aufwendungen bei Erwerb/Herstellung des selbstgenutzten Wohneigentums 294

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AHK	Anschaffungs- / Herstellungskosten (Abkürzung in Tabellenregister)
AK	Anschaffungskosten
ANK	Anschaffungsnebenkosten
Anm.	Anmerkung
AO	Abgabenordnung
Aufl.	Auflage
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BB	Der Betriebs-Berater (Zeitschrift)
BBK	Buchführung, Bilanz, Kostenrechnung - Zeitschrift für das gesamte Rechnungswesen
BerlinFG	Berlinförderungsgesetz
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BFH/NV	Sammlung amtlich nichtveröffentlichter Entscheidungen des Bundesfinanzhofs
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BKGG	Bundeskindergeldgesetz
BMF	Bundesminister(ium) für Finanzen
BStBl.	Bundessteuerblatt
bzw.	beziehungsweise
c. p.	ceteris paribus
d. h.	das heißt
DB	Der Betrieb (Zeitschrift)
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DIN	Deutsche Industrienorm
DM	Deutsche Mark
DOS	Disk Operating System
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zeitschrift)
DStZ	Deutsche Steuer-Zeitung (Zeitschrift)

EFG	Entscheidungen der Finanzgerichte (Zeitschrift)
EigZulG	Eigenheimzulagengesetz
ESt	Einkommensteuer
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EStH	Amtliche Bearbeitungshinweise zu den Einkommensteuer-Richtlinien
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
etc.	et cetera
f.	folgende (Seite/Vorschrift)
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
ff.	fortfolgende (Seiten/Vorschriften)
Ffm.	Frankfurt am Main
FG	Finanzgericht
FinMin	Finanzminister(ium)
FKPG	Gesetz zur Umsetzung des Föderalen Konsolidierungsprogramms
FördG	Fördergebietsgesetz
FR	Finanz-Rundschau (Zeitschrift)
GdE	Gesamtbetrag der Einkünfte
GdW	Gesamtverband der Wohnungswirtschaft
gem.	gemäß
gl. A.	gleicher Ansicht
ggf.	gegebenenfalls
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
H	Hinweis der Einkommensteuer-Hinweise
HFR	Höchstrichterliche Finanzrechtsprechung (Zeitschrift)
HGB	Handelsgesetzbuch
HK	Herstellungskosten
h. M.	herrschende Meinung
Hrsg.	Herausgeber
HStruktG	Haushaltsstrukturgesetz
IBM	International Business Machines Corporation
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
IDW	Institut der deutschen Wirtschaft Köln
ifo	Institut für Wirtschaftsforschung
INF	Die Information über Steuer und Wirtschaft (Zeitschrift)
inkl.	inklusive
i. S.	im Sinne
i. V. m.	in Verbindung mit

JStG	Jahressteuergesetz
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
led.	ledig (Abkürzung in Tabellenregister)
max.	maximal
MB	Megabyte
MHz	Megahertz
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MS	Microsoft
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
NW	Nordrhein-Westfalen
NWB	Neue Wirtschaftsbriefe (Zeitschrift)
Nr.	Nummer
o.	ohne
Objektvar.	Objektvariation (Abkürzung in Tabellenregister)
OFD	Oberfinanzdirektion
o. V.	ohne Verfasserangabe
PC	Personal Computer
R	Richtlinie der Einkommensteuer-Richtlinien
RGBl.	Reichsgesetzblatt
Rz.	Randziffer
s.	siehe
S.	Seite
s. o.	siehe oben
SolZ	Solidaritätszuschlag
SolZG	Solidaritätszuschlaggesetz
StÄndG	Steueränderungsgesetz
SteuerStud	Steuer und Studium (Zeitschrift)
StMBG	Mißbrauchsbekämpfungs- und Steuerbereinigungsgesetz
Tab.	Tabelle
Tarifvergl.	Tarifvergleich (Abkürzung in Tabellenregister)
TDM	Tausend Deutsche Mark
Tz.	Textziffer

u. a.	unter anderen / und andere (bei Angabe zu Erscheinungsorten)
usw.	und so weiter
Var.	Variation (Abkürzung in Tabellenregister)
verh.	Verheiratet (Abkürzung in Tabellenregister)
Vfg.	Verfügung
VGA	Video Graphics Adapter
vgl.	vergleiche
vs.	versus
VZ	Veranlagungszeitraum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBauFG	Wohnungsbauförderungsgesetz
WohneigFG	Wohnungseigentumsförderungsgesetz
WohneigFördG	Wohneigentumsförderungsgesetz
Würtbg	Württemberg
z. B.	zum Beispiel
ZRFG	Zonenrandförderungsgesetz
z.v.E.	zu versteuerndes Einkommen

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Die zentrale volkswirtschaftliche Bedeutung des Wohnungsbaus wird daran ersichtlich, daß mehr als ein Viertel aller Anlageinvestitionen in der Bundesrepublik und knapp die Hälfte der gesamten Bauinvestitionen auf den Wohnungsbau entfallen.[1] Obgleich die gesamtwirtschaftliche Konjunktur und insbesondere die Nachfrage im Bausektor zuletzt eher schwach war, hatten sich speziell im Bereich des Wohnungsbaus die Auftragsbestände weiter erhöht.[2] Damit bleibt der seit 1989 festzustellende Trend einer jährlichen Zunahme neu fertiggestellter und genehmigter Wohnungen erhalten.[3] Daß Investitionen im Wohnungsbau derzeit lohnend sind, ist zum einen auf noch immer sinkende Tendenz bei den Preisen für Immobilien zurückzuführen, zum anderen aber auch ein Verdienst nach wie vor attraktiver öffentlicher Wohnungsbauförderung.[4]

Die Unterstützung des Wohnungsbaus und der Bildung von Wohneigentum ist seit langem ein Anliegen staatlicher Institutionen. Bereits im letzten Jahrhundert findet sich die Propagierung des eigenen Heims, des Erwerbs der Wohnstätte zu Eigentum, als Reaktion auf die große Wohnungsnachfrage in den Städten bedingt durch das Fortschreiten der industriellen Revolution.[5] Eigentliche Auslösefaktoren für die Förderung des Wohnungsbaus - einschließlich seiner speziellen Variante, des Eigenheimbaus - in der heute bekannten Form war die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg mit rein quantitativem Fehlbestand an Wohnraum und qualitativ unzureichenden Wohnverhältnissen.[6] In den fünfziger Jahren wurden dann auch die gesetzlichen Grundlagen der heutigen Wohnungsbauförderung mit dem ersten und zweiten Wohnungsbaugesetz, der zweiten Berechnungsverordnung, Erlassen und vielem anderen mehr auf Bundes- und Länderebene geschaffen, wonach schon damals ganz unterschiedliche Arten der Förderung, wie z. B. Kapitalsubventionen, Zins- und Tilgungsbeihilfen, Miet- und Lastenbeihilfen, Steuerli-

---

[1] Vgl. GdW (Hrsg.) (1993), S. 13.
[2] Vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT (Hrsg.) (1996b), S. 4 f.; IFO-INSTITUT (Hrsg.) (1996), S. T5; STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (1996), Tabelle S. 28.
[3] Vgl. IDW (Hrsg.) (1997), Tabelle 102.
[4] Vgl. IFO-INSTITUT (Hrsg.) (1996), S. T5 und T21.
[5] Vgl. NEUFERT, S. (1980), S. 17.
[6] Vgl. NEUFERT, S. (1980), S. 20 f.

che Vergünstigungen oder Bürgschaften, zur Verfügung standen.[7] Seit 1980 sind durchschnittlich etwa ein Viertel des gesamten Neubauvolumens an Wohnungen im Rahmen der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus erstellt worden.[8] Da bis zum Jahr 2000 der Neubaubedarf mit jährlich 600.000 Wohnungen angenommen wird, dem noch zusätzlicher Bedarf infolge Wanderungsbewegungen aus Osteuropa hinzuzurechnen ist, zur Zeit aber nur etwa zwei Drittel davon jährlich fertiggestellt werden, ist eine steigende dramatische Wohnungsnot vorprogrammiert, die staatliche Wohnungsbauförderung auch künftig unabdingbar macht.[9]

Eine Interpretation des Begriffs „Wohnungsbauförderung" im wörtlichen Sinne läßt womöglich vermuten, es käme für die Inanspruchnahme der Vergünstigung darauf an, durch eigene oder fremde Bautätigkeit bisher noch nicht vorhandene Wohnungen zu schaffen. Das ist nur bedingt richtig, da es tatsächlich um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, wozu allerdings unterschiedliche Maßnahmen zum Tragen kommen können. So wird nicht nur Herstellung und Erwerb von neuen Wohnungen und Wohneigentum vom Staat gefördert, sondern auch der Erwerb, die Modernisierung und die Sanierung von Altbauten. Dergestalt kann sich die staatliche Unterstützung zur Schaffung von Wohneigentum gleichzeitig positiv auf den Mietwohnungssektor auswirken, wenn durch den Bezug einer eigenen Wohnung wieder eine Mietwohnung frei wird.[10] Umgekehrt kann durch den Bau neuer Mietwohnungen Altbausubstanz freigestellt werden, die es für manche Haushalte erst möglich und attraktiv macht, Wohneigentum daran zu erwerben.[11]

Das Spektrum derzeitiger staatlicher Förderung ist recht beachtlich[12]. Obgleich dabei die Förderungsinstrumente von verschiedenen Regelungsebenen - einerseits dem Bund, an-

---

[7] Vgl. DEUTSCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN, STÄDTEBAU UND RAUMPLANUNG (Hrsg.) (1960), S. I/2.

[8] Vgl. BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) (1995), S. 7.

[9] Vgl. WAGNER, K.-R./LORITZ, K.-G. (1993), S. 16 ff.

[10] Vgl. GdW (Hrsg.) (1993), S. 13.

[11] Vgl. BUNDESMINISTER FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU (Hrsg.) (1991), S. 27 f.

[12] Die öffentliche Wohnungsbauförderung ist nach dem II. WoBauG in die drei Förderungsgruppen öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau, steuerbegünstigter Wohnungsbau und freifinanzierter Wohnungsbau untergliedert, wofür nachfolgende Förderungsmaßnahmen in Betracht kommen: Übernahme von Bürgschaften (§§ 24 und 36a), Einsatz öffentlicher Mittel (§§ 25 bis 68), Gewährung von Wohngeld (§ 46), vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel (§§ 69 und 70), Gewährung von

dererseits den einzelnen Bundesländern - eingesetzt werden und teilweise unterschiedliche Förderungsvoraussetzungen bestehen, können sie oft kumulativ, gelegentlich aber auch nur sich gegenseitig einschränkend, in Anspruch genommen werden[13].

Im Rahmen spezieller Förder- und Investitionsprogramme stellen Bund und Länder eine Vielzahl von Finanzierungshilfen[14], z. B. die Gewährung von Zuschüssen, Darlehen oder Zinsverbilligungen, zur Verfügung. Damit wird die Finanzierungsrechnung bei der Immobilienanschaffung oder -herstellung deutlich günstiger, als wenn das notwendige Kapital ohne staatliche Hilfen aufgebracht werden müßte.

Mittel aus Bundesprogrammen - wie z. B. das KfW-Wohnungsbauprogramm -, die meist über die bundeseigenen Kreditinstitute abgewickelt werden, können für alle durch die Richtlinien des Programms präzisierten Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum innerhalb der Bundesrepublik in Anspruch genommen werden. In 1994 erreichten allein die über solche Kreditinstitute mit Sonderaufgaben zur Verfügung gestellten Mittel einen Marktanteil bei der gesamten Wohnungsbaufinanzierung von 5,74 %.[15] Einer geplanten Änderung des Wohnungsbaurechts zufolge sollen allerdings die immer geringer werdenden Fördermittel des Bundes künftig verstärkt für bestehende Wohnungen und nicht mehr vorrangig für Neubauten verwendet werden.[16]

Die Förderungen der Länder beruhen überwiegend auf den Vorschriften zur Wohnungsbauförderung, werden jedoch durch länderspezifische Einzelprogramme in den korrespondierenden Förderrichtlinien konkretisiert und sind begünstigten Wohnungsbaumaßnahmen innerhalb der Grenzen des jeweiligen Bundeslandes vorbehalten. Bekanntgege-

---

Aufwendungszuschüssen bzw. -darlehn (§§ 88 und 88d), Bereitstellung von Bauland (§§ 89 und 90), Maßnahmen zur Baukostensenkung (§ 91), Steuer- und Gebührenvergünstigungen (§§ 92 bis 96).

[13] Eine kumulative Förderung mit Mitteln, die in einem öffentlichen Haushalt als Ausgaben veranschlagt sind (z. B. Mittel im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, Zinsverbilligungen nach dem KfW-Wohnungsbauprogramm, Aufwendungszuschüsse der Länder zur Senkung der laufenden Betriebskosten des Vermieters, kommunale Aufwendungen für den Erwerb von Belegungsrechten), ist z. B. möglich für die Abschreibungsvergünstigung nach § 14c BerlinFG; ein Kumulierungsverbot für die Förderung mit öffentlichen Mitteln besteht dagegen z. B. für die erhöhten Absetzungen nach § 7c EStG. Generell werden außerdem alle Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz zusätzlich zur linearen AfA gewährt, erhöhte Absetzungen treten an die Stelle der ansonsten zu gewährenden linearen AfA; vgl. BMF-Schreiben vom 17.2.1992, Tz. 9.

[14] Einen Überblick bietet SCHIEBEL, H. (1996), S. 383 ff.

[15] Vgl. GERHARDS, H./KELLER, H. (1996), S. 471.

[16] Vgl. o. V. (1997b), S. 3.

ben werden die Förderrichtlinien in den einschlägigen amtlichen Veröffentlichungsblättern der Länder.

Den Förderungsprogrammen des Bundes und der Länder ist häufig zu eigen, daß sie zeitlich begrenzt und ggf. zusätzlich auf einen Fonds limitiert sind, dessen Mittel nach Maßgabe des Datums der Antragstellung vergeben werden.[17]

Neben solchen fest umrissenen Finanzierungshilfen wird der Wohnungsbau allgemein vom Staat durch Steuerbegünstigungen und Investitionszulagen gefördert. Hier enthalten die Gesetze im Bereich der Ertrags- und Substanzbesteuerung eine Vielzahl steuerlicher Vergünstigungen für den Immobilienerwerb und -besitz, die Kapitalanlegern und Interessenten für Wohneigentum die Scheu vor der beim Erwerb von Immobilien auftretenden beträchtlichen Verschuldung nehmen und den aufzubringenden Eigenkapitaleinsatz reduzieren helfen sollen.[18]

Die steuerliche Wohnungsbauförderung läßt sich grob in drei Bereiche unterteilen:

- Zum einen ist die Förderung von Investitionen in vermietete Immobilien zu nennen, deren Ziel es ist, den angespannten Mietwohnungsmarkt durch zusätzlichen Wohnraum zu entlasten. In diesem Komplex stehen die einkommensteuerlichen Vergünstigungen für Kapitalanleger durch Gewährung von degressiver AfA, erhöhten Absetzungen und Sonderabschreibungen im Vordergrund. Neben den geltenden Vorschriften des Einkommensteuergesetzes[19] und des Fördergebietsgesetzes[20] fallen hierunter auch die mittlerweile ausgelaufenen Bestimmungen zu Modernisierungsmaßnahmen nach § 82a EStDV sowie zu Sonderabschreibungen nach dem Zonenrandförde-

---

[17] Eine ausführliche Zusammenstellung aller Bundesprogramme sowie der Förderrichtlinien der 16 Bundesländer mit den aktuellen Bestimmungen zu Einkommensgrenzen und anderen Voraussetzungen des ersten, zweiten und dritten Förderwegs findet sich einschließlich der Adressen für die Beantragung der Mittel bei CHRISTOFFEL, H. G./CREMERS, K.-H./JASPER, L. (1997), Kapitel F.

[18] Vgl. ERNST, P. (1982), S. 19.

[19] Vgl. die besondere degressive AfA für den Mietwohnungsbau (§ 7 Abs. 5 Nr. 3 EStG) sowie die erhöhten Absetzungen für An-, Aus- und Umbauten zur Schaffung neuer Mietwohnungen (§ 7c EStG), für Sanierungsobjekte (§ 7h EStG), für denkmalgeschützte Objekte (§ 7i EStG) und für Wohnungen mit Sozialbindung (§ 7k EStG).

[20] Vgl. die unterschiedliche Höhe (20 %, 25 %, 40 %, 50 %) der möglichen Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz für Objekte in den neuen Bundesländern (§ 4 FördG).

rungsgesetz[21] und zu Abschreibungsvergünstigungen nach dem Berlinförderungsgesetz[22].

Desgleichen ist die nur begrenzte Besteuerung von Gewinnen aus Grundstücksspekulationsgeschäften (§ 23 EStG)[23] diesem Bereich zuzuordnen. Die Wohnungsbauförderung im Vermietungsbereich muß insofern stets auch im Zusammenhang mit der Besteuerung von Spekulationsgewinnen gesehen werden, als bei Veräußerung von mehr als drei Immobilienobjekten innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren von der Finanzverwaltung ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen wird[24], mit der Folge, daß die bei der Veräußerung aufgedeckten stillen Reserven als gewerbliche Einkünfte besteuert werden und die bereits erhaltenen Steuervorteile an den Staat in kumulierter Form wieder zurückfließen. Die Veräußerungsgewinne sind im Fall des gewerblichen Grundstückshandels auch dann nicht begünstigt, wenn sie im Zusammenhang mit der Aufgabe des Gewerbebetriebs anfallen.[25]

- Zum anderen ist die Besserstellung der Besteuerung des Grundvermögens im Vergleich zu anderen Vermögensarten von Bedeutung. Die Begünstigung liegt hier in der niedrigeren Bewertung des Grundbesitzes - im Durchschnitt wird seit 1996 ein

---

[21] Sonderabschreibungen bis zu 50 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, maximal jährlich 20 Mio. DM für Investitionen, die nach dem 31.12.1991 und vor dem 1.1.1995 abgeschlossen wurden, konnten letztmals im Kalenderjahr 1994 bzw. im Wirtschaftsjahr 1994/95 in Anspruch genommen werden (§ 3 Abs. 2 Satz 1 bis 4 ZRFG).

[22] Erhöhte Absetzungen von zweimal 14 % und zehnmal 4 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten für vermietete, neu errichtete Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Ausbauten oder Erweiterungen in Berlin (West) wurden zuletzt gewährt, wenn der Bauantrag vor dem 1.7.1991 gestellt worden war (§ 14a Abs. 1 und 8 i. V. m. § 31 Abs. 6 BerlinFG). Erhöhte Absetzungen bis zu 50 % der entstandenen Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen an älteren Mehrfamilienhäusern in Berlin (West) wurden ebenfalls letztmals gewährt, wenn die Maßnahmen vor dem 1.7.1991 begonnen wurden (§ 14b i. V. m. § 31 Abs. 9a BerlinFG). Die gegenüber § 7c EStG noch verbesserten Abschreibungsvergünstigungen für Baumaßnahmen zur Schaffung neuer Mietwohnungen in Berlin (West) durch Anhebung der Bemessungsgrundlage auf 75.000 DM bzw. auf 100.000 DM statt vorher 60.000 DM und Verkürzung des Abschreibungszeitraums auf drei statt fünf Jahre können letztmals geltend gemacht werden, wenn die Fertigstellung der Wohnung bis 31.12.1995 erfolgt war (§ 14c i. V. m. § 31 Abs. 9 BerlinFG). Für Wohnungen mit Sozial- und Mietpreisbindung, die vor dem 1.1.1993 in Berlin (West) fertiggestellt wurden, können abweichend von § 7k EStG bis zu 75 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten in den ersten fünf Jahren abgeschrieben werden (§ 14d BerlinFG).

[23] Siehe ausführlicher dazu Abschnitt 4.1.1.

[24] Vgl. BMF-Schreiben vom 20.12.1990, Tz. 21.

[25] Vgl. BFH vom 9.9.1993, S. 105.

am Verkehrswert gemessenes Wertniveau von ca. 50 %[26], mithin eine Besserstellung gegenüber dem Kapitalvermögen um die Hälfte, erreicht - mit Auswirkungen insbesondere auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer[27].

- Schließlich der Bereich der Wohnungsbauförderung, bei dem es um selbstgenutztes Wohneigentum geht. Im Mittelpunkt dieses Komplexes stehen entsprechende steuerliche Vergünstigungen. Gerade die Entwicklung der Eigenheimförderung war in den letzten Jahren häufiger starken Veränderungen unterworfen. Bis Ende 1995 erfolgte die Förderung im Rahmen der Einkommensbesteuerung, zuerst hauptsächlich im Einkunftsbereich, dann schwerpunktmäßig im Sonderausgabenbereich, seit 1996 vollzieht sie sich außerhalb der Einkommensbesteuerung.

Letztgenannter Bereich soll Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit sein, also jener Teil aus dem umfangreichen Gebiet der Wohnungsbauförderung, in dem der Staat die private Vermögensbildung vorzugsweise durch eigengenutztes Immobilieneigentum unterstützt, das als gestaltbare Vermögensform Eigeninitiative und Selbstverantwortung hervorruft, damit einen wesentlichen Beitrag zur materiellen Unabhängigkeit leistet,[28] positive Effekte im Hinblick auf die individuelle Altersvorsorge erzielt[29] und zudem als Realwert - infolge des begrenzten Angebots des Faktors Boden - seit jeher im Gegensatz zu Nominalwerten wie Anleihen oder Obligationen einen weitgehenden Geldentwertungsschutz genießt[30]. Diesem Bereich der Wohnungsbauförderung kommt deshalb auch eine zentrale Bedeutung im Rahmen der Wohnungspolitik zu[31], so daß mittlerweile Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern einen Anteil von nahezu 50 % am gesamten Wohnungsbestand des Landes und von 45,2 % am Volumen in 1995 neu fertiggestellter Wohnungen besitzen.[32]

---

[26] Das ergaben stichprobenartige Erhebungen der Finanzverwaltung bei der Anwendung des jetzt gültigen Ertragswertverfahrens für die Grundstücksbewertung; vgl. PRESSE- UND INFORMATIONSAMT DER BUNDESREGIERUNG (HRSG.) (1996), S. 8; vgl. auch BUNDESTAGSDRUCKSACHE 13/2784 vom 26.10.1995, S. 42.

[27] Vgl. ausführlich PAUS, B. (1997), S. 97 ff; BECK, G. (1997), S. 105 ff.

[28] Vgl. GdW (Hrsg.) (1993), S. 13.

[29] Vgl. BUNDESTAGSDRUCKSACHE 10/5208 vom 17.3.1986, S. 31.

[30] Vgl. SUTER, R. A. (1995), S. 11 f.

[31] Vgl. BUNDESMINISTER FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU (Hrsg.) (1991), S. 27.

[32] Vgl. IDW (Hrsg.) (1997), Tabellen 101 und 102; GREFE, C. (1995), S. 497.

1.2 Zielsetzung und Abgrenzung

Die Bearbeitung der Fragestellung der steuerlichen Wirkung staatlicher Förderungen beim selbstgenutzten Wohneigentum erfolgt in der vorliegenden Arbeit aus einem betriebswirtschaftlichen Blickwinkel, welcher sich auf eigengenutzte Immobilien als Investitionsobjekte im Privateigentum ausrichtet. Dabei werden die einkommensteuerlichen Folgen der alternativen Inanspruchnahme verschiedener staatlicher Förderungen des Eigentumserwerbs an solchen Immobilien über eine jeweils achtjährige Betrachtungsperiode untersucht. Diese Zeitspanne entspricht der maximalen Dauer staatlicher Unterstützung vom Beginn der erstmaligen Selbstnutzung einer Wohnimmobilie bis zum Ablauf des Förderungszeitraums.

Die Zielsetzung der Arbeit besteht somit darin, einerseits die Steuerwirkung nach Objekt und Volumen differenzierter Investitionen in selbstgenutztes Immobilieneigentum unter dem Einfluß der diversen Förderungsinstrumente aufzuzeigen. Andererseits wird veranschaulicht, wie die Förderungswirkungen ceteris paribus voneinander abweichen können, wenn bestimmte, auf die förderungsberechtigte Person bezogene Einflußgrößen variiert werden. Gleichzeitig liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Darstellung von Tendenzen und Entwicklungen im Zeitablauf. Deshalb werden bei den Berechnungen und Ausführungen die - infolge sich im Verlauf der Untersuchungsphase ändernder Rechts- und Einkommensverhältnisse entstehenden - Unterschiede in der steuerlichen Wirkung verdeutlicht, wobei auch aktuelle Gesetzesänderungen und Steuerreformpläne[33] Berücksichtigung finden.

Die Resultate der Untersuchung stellen eine quantitative und qualitative Grundlage für einen umfassenden Vergleich des aktuellen staatlichen Förderungsinstrumentariums beim selbstgenutzten Wohneigentum dar.

Schließlich ist es ein weiteres Ziel dieser Arbeit, mit dem eigens für die Analyse entwickelten Programm „FIWoComp©“ dem Anwender ein Werkzeug an die Hand zu geben, das es erlaubt, eine persönliche Strategie des Erwerbs selbstgenutzten Wohneigentums zu entwickeln und zu überprüfen.

---

[33] Vgl. BUNDESTAGSDRUCKSACHE 13/7242 vom 18.3.1997.

Eingang ins Programm und mithin auch in die Analyse finden hierzu die steuerlichen Begünstigungen nach § 10e EStG in der Fassung der letzten Änderung dieser Vorschrift mit Wirkung ab 1.1.1994 sowie das Eigenheimzulagengesetz in den Fassungen vom 1.1.1996 und vom 1.1.1997 einschließlich der jeweils korrespondierenden Vorschriften § 34f EStG und § 10i EStG.

Von Interesse für einen Vergleich unterschiedlicher Förderungsinstrumente sind im Grunde schwerpunktmäßig die Regelungen des § 10e EStG in der ab Veranlagungszeitraum 1995 gültigen Version sowie die Bestimmungen des neuen Eigenheimzulagengesetzes. Zum einen, weil diese beiden Vorschriften jüngsten Datums und von daher noch am längsten anwendbar sind. Zum anderen, weil lediglich diese Regelungen - wenn auch nur für einen kurzen Zeitraum, nämlich vom 27.10.1995 bis zum 31.12.1995 - eine echte Alternative für Steuerpflichtige darstellen, die in jenem Zeitraum einen Bauantrag für eine eigengenutzte Immobilie gestellt haben. Ihnen wird somit auch, weil sie ein tatsächliches Wahlrecht zwischen den beiden Förderungssystemen ausüben können[34], die Möglichkeit geboten, beide Alternativen direkt miteinander zu vergleichen.

Dessenungeachtet ist die Vorschrift des § 10e EStG in der für den Veranlagungszeitraum 1994 geltenden Fassung des Gesetzes ebenfalls für die vergleichende Analyse mit berücksichtigt worden. Die Besonderheit dieser Version der § 10e-Förderung lag in der auf drei Jahre begrenzten Möglichkeit des erweiterten Schuldzinsenabzugs, der indes ausschließlich für geförderte Maßnahmen des Zeitraums 1.10.1991 bis 31.12.1994 zur Anwendung kommen konnte. Hier soll die Untersuchung zeigen, wie sich die steuerliche Wirkung der § 10e-Förderung mit und ohne diese Ergänzungsvorschrift je nach Ausgangslage völlig anders darstellen kann.

In der Untersuchung und bei der Programmierung zwar nicht mehr berücksichtigt, aber für den historischen Überblick vom Inhalt her noch dargestellt, werden die älteren Fassungen der § 10e-Regelungen sowie in den wesentlichen Zügen die Vorgängervorschrift dazu, die Abschreibungsvergünstigungen nach § 7b EStG. Außerdem werden die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zum selbstgenutzten oder der Selbstnutzung gleichgestellten Wohneigentum, die §§ 10f und 10h EStG, der § 7 FördG sowie die Ergänzungs-

[34] Vgl. ausführlich dazu TROMPETER, F./LEHMANN, F. (1996), S. 1783 ff.

vorschrift zum § 10f EStG, der § 10g EStG, in ihren Grundzügen im theoretischen Teil erläutert.

Weitestgehend keine Berücksichtigung finden dagegen die Vorschriften zur Erbschaft- und Schenkungsteuer und zur Grund- und Grunderwerbsteuer sowie einkommensteuerliche Regelungen, soweit sie Alternativen des Immobilienerwerbs im gewerblichen Bereich oder zur Fremdvermietung oder die diversen Formen gemischt genutzter Gebäude betreffen. Im konkreten Zusammenhang mit Fragen zur Selbstnutzung sowie zur geplanten Steuerreform werden nichtsdestoweniger im theoretischen Teil auch Hinweise auf tangierende Rechtsnormen erfolgen.

Nicht einbezogen werden ferner die mannigfaltigen staatlichen Finanzierungshilfen, denen es auf der einen Seite an einem breiteren Anwendungsbereich mangelt, da sie lediglich bestimmte Maßnahmen oder Personenkreise begünstigen bzw. regional begrenzt sind, und die auf der anderen Seite ohnehin häufig recht kurzlebig sind, wenn die zur Verfügung stehenden Mittel bei großer Nachfrage schnell aufgebraucht sind.

Ebenfalls außen vor bleiben in der Untersuchung die diversen Finanzierungsalternativen bei der Anschaffung oder Herstellung einer Immobilie, wie z. B. die Finanzierung mit Eigenkapital, über Hypotheken- bzw. Grundschulddarlehn, über Lebensversicherungen oder Bausparverträge, die teilweise für sich allein oder jede mit jeder bzw. alle miteinander kombiniert vorliegen können. Abhängig von der gewählten Finanzierungsart bzw. von der gewählten Finanzierungskombination und innerhalb der Finanzierungen mit Fremdkapital wieder abhängig vom Zinssatz, der Zinsbindungsfrist, den Tilgungs- und Sondertilgungsvereinbarungen ergeben sich bei sonst gleichen Bedingungen völlig unterschiedliche Vermögensendwerte für ein Immobilienengagement, so daß die Ergebnisse nicht mehr vergleichbar sind. Die Investition in die eigengenutzte Immobilie wird daher gewissermaßen isoliert betrachtet, um solche Einflüsse, wie sie durch die Art der Finanzierung ausgeübt werden können, auszuschließen. Gleichwohl werden auch Schuldzinsen mit ins Kalkül gezogen, soweit sie in den betreffenden Regelungen zu den Vorkosten bzw. zum erweiterten Schuldzinsenabzug zu berücksichtigen sind.

1.3 Vorgehen und Aufbau der Arbeit

Aufgrund der geschilderten Zielsetzungen ist das Vorgehen zur Erarbeitung der vorliegenden Fragestellung in drei Abschnitte gegliedert.

Im Anschluß an die Einleitung geht es im zweiten Kapitel zunächst um die Darstellung der theoretischen Hintergründe. Dazu erfolgt eine systematische Abhandlung der verschiedenen Instrumente staatlicher Förderung selbstgenutzten Wohneigentums anhand der einschlägigen Rechtsgrundlagen sowie die eingehende Auswertung der betreffenden Literatur und einer umfangreichen Rechtsprechung. Infolge zweier einschneidender Systemumstellungen seitens des Gesetzgebers in den letzten zehn Jahren haben die Rechtsanwendenden auf diesem Gebiet mittlerweile zeitgleich drei Fördersysteme zu bewältigen. Grundsätzlich sind deswegen hier die folgenden Zeitabschnitte zu unterscheiden:

1. In der ersten Phase bis Ende 1986 wurde selbstgenutztes Wohneigentum den vermieteten Objekten typisierend gleichgestellt. Für die allein zu eigenen Wohnzwecken genutzten Objekte wurde ein fiktiver Mietwert geschätzt. Schuldzinsen durften - mit Ausnahme des erweiterten Schuldzinsenabzugs nach dem 30.9.1982 - grundsätzlich nur bis zur Höhe dieses pauschalierten Nutzungswertes in Höhe von 1,4 % des Einheitswertes (§ 21a EStG i. V. m. § 121a BewG[1991]) abgezogen werden, darüber hinaus konnten lediglich die erhöhten Absetzungen nach § 7b EStG auch zu negativen Vermietungseinkünften führen.

   Befand sich die selbstgenutzte Wohnung in einem Gebäude zusammen mit weiteren, vermieteten Wohnungen, wurde von einer Fremdvermietung des Objektes insgesamt ausgegangen und für die eigengenutzte Wohnung ein der ortsüblichen Marktmiete vergleichbarer Mietwert angesetzt. Davon konnten dann alle auf die selbstgenutzte Wohnung entfallenden Aufwendungen einschließlich Abschreibungen als Werbungskosten abgezogen werden. Diese Art der Nutzungswertbesteuerung kann im Rahmen einer zwölfjährigen Übergangsfrist noch bis Ende 1998[35] fortgeführt werden.

[35] Für Baudenkmale im Betriebsvermögen ist die Nutzungswertbesteuerung sogar noch über das Jahr 1998 hinaus anzuwenden, vgl. § 52 Abs. 15 Satz 16 EStG.

2. In der zweiten Phase, beginnend am 1.1.1987 und grundsätzlich am 31.12.1995 endend, wurden eigengenutzte Wohnungen, ab 1991 auch die unentgeltlich an nahe Angehörige überlassenen Wohnungen, in der Wohnungsbauförderung als sogenannte Konsumgut- oder Privatgutlösung behandelt. Im Verlauf dieser Phase stand den Steuerpflichtigen ein zwischenzeitlich mehrfach geänderter Sonderausgabenabzugsbetrag nach § 10e EStG bzw. ein Abzugsbetrag nach § 10h EStG zu. Zusätzlich konnten bei §§ 10e- und 10h-Förderungen die vor Bezug des selbstgenutzten Objektes angefallenen Aufwendungen als Vorkosten ebenfalls wie Sonderausgaben abgezogen werden und nach § 10e EStG Förderberechtigte mit Kindern erhielten außerdem ein wiederum zwischenzeitlich mehrfach geändertes progressionsunabhängiges Baukindergeld nach § 34f EStG. Da der Förderungszeitraum grundsätzlich acht Jahre beträgt, können die §§ 10e- und 10h-Förderungen beispielsweise für erst im Jahr 1997 fertiggestellte Wohnungen, für die gleichwohl die Investitionssentscheidungen bereits in 1995 zu treffen waren, noch bis zum Veranlagungszeitraum 2004 einschließlich anzuwenden sein.
   Die Regelungen für Baudenkmale und schutzwürdige Kulturgüter nach den §§ 10f und 10g EStG bleiben aus dieser Förderungsphase bestehen.

3. Seit dem 1.1.1996, mit einer Übergangsregelung auch schon seit dem 27.10.1995, ist die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums mit der Einführung der Eigenheimzulage progressionsunabhängig gestaltet und grundsätzlich aus dem einkommensteuerlichen Bereich in den Zulagenbereich verlagert worden. Lediglich die Vorkosten können weiterhin wie Sonderausgaben, allerdings jetzt nur in Höhe einer Pauschale von 3.500 DM, abgezogen werden. Ebenfalls für einen Förderungszeitraum von acht Jahren erhält nun der Erwerber von Wohneigentum gleichermaßen bei Selbstnutzung wie bei unentgeltlicher Überlassung an Angehörige unter bestimmten Voraussetzungen eine, nach Neu- und Altbauten differenzierte, prozentuale Zulage von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Darüber hinaus gibt es bei Erfüllung bestimmter ökologischer Kriterien eine Zusatzförderung. Für jedes Kind wird den Zulageberechtigten anstelle des früheren Baukindergeldes eine Kinderzulage von 1.500 DM pro Jahr im achtjährigen Förderungszeitraum gewährt.

Die in einigen Bereichen bestehenden Verbindungen zwischen den verschiedenen Fördersystemen werden aufgezeigt und erläutert und die teilweise komplexe Rechtslage wird durch Beispiele, Tabellen und Übersichtsdarstellungen transparent gemacht.

An dieser Stelle sei zum besseren Verständnis des zweiten Kapitels auch auf Anhang I als Teil der theoretischen Grundlagendarstellung hingewiesen. Im Rahmen der Thematik dieser Arbeit treten immer wieder Schlüsselbegriffe auf, deren genaue Inhalte zum besseren und eindeutigen Verständnis einer Definition bedürfen. Um jedoch den Text nicht mit juristischen Formulierungen zu überladen, wurden diese begrifflichen Abgrenzungen ins Glossar ausgelagert. Angesichts der dort vorliegenden alphabetischen Sortierung kann auf die Erläuterungen der relevanten Fachausdrücke schnell zugegriffen werden. Eine problemlose Handhabung des Glossars wird durch Querverweise innerhalb der Begriffsbestimmungen bei erstmaliger Nennung anderer zu definierender Termini unterstützt.

Zur Analyse der steuerlichen Wirkung verschiedener Subventionierungsformen selbstgenutzten Wohneigentums seit 1994 müssen objektive Vorteilhaftigkeitsvergleiche zwischen den einzelnen Förderungsmethoden durchgeführt, Auswirkungen durch Gesetzgebungsänderungen ermittelt und die Ergebnisse durch Zahlenwerte und Graphiken greifbar gemacht werden. Um diese Zielsetzung zu erreichen, wurde das Programm „FIWoComp©“ entwickelt, das in Kapitel 3 vorgestellt und beschrieben wird.

Hierzu wurden in einem ersten Schritt mittels des Tabellenkalkulationsprogramms Microsoft EXCEL 7.0© Planberechnungen, differenziert nach Version der Förderung, Veranlagungsart des Steuerpflichtigen und Stand der Steuergesetzgebung, in verschiedenen Arbeitsblättern durchgeführt. Anschließend wurden die Erfassung der für die Rechenoperationen notwendigen Basisdaten sowie Hinweise und Informationen zum Programm unter Verwendung von Visual Basic-Modulen zentralisiert, um den Eingabeaufwand zu verringern und die Bedienerfreundlichkeit zu verbessern. Für die Untersuchung wurden dann im dritten Schritt die Rechenergebnisse auf den einzelnen Tabellenblättern unter Zuhilfenahme spezieller in EXCEL 7.0© integrierter Werkzeuge systematisch ausgewertet. Dies erfolgte in Form von Sensitivitätsanalysen, bei denen die durch Variation

der Einflußfaktoren bewirkten Veränderungen auf die herangezogenen Förderungsvarianten beobachtet werden konnten.

Im Rahmen des vierten Kapitels werden die Resultate der Analysen aufbereitet, in Tabellen und Graphiken anschaulich dargestellt und erläutert sowie ausführlich kommentiert.

Eine zusammenfassende Betrachtung und Quintessenz im fünften Kapitel schließt die Arbeit ab.

2 Grundlagen der Systeme zur Wohneigentumsförderung

2.1 Die Förderung des Wohneigentums primär über Abschreibungen

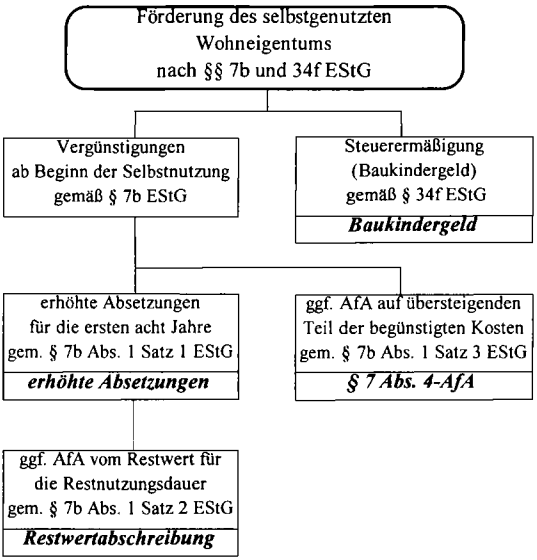
Bis Ende 1986 gehörte der Nutzungswert einer eigengenutzten Wohnung oder einer dem Steuerpflichtigen ganz oder teilweise unentgeltlich überlassenen Wohnung zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 2 i. V. m. § 52 Abs. 21 Satz 1 EStG) - sogenannte Investitionsgutlösung[1]. Obgleich diese Besteuerung der privaten Nutzung aus dem Rahmen der übrigen Einkunftsarten fällt, ist es keine neue Vorschrift, sondern findet sich bereits in § 7 Nr. 2 des Preußischen Einkommensteuergesetzes vom 24.6.1891[2]. Die damalige Intention, mit dieser Nutzungswertbesteuerung dem Staat eine zusätzliche Einnahmequelle zu erschließen[3], hat sich allerdings nach dem Zweiten Weltkrieg ins Gegenteil verkehrt: Damals wurden zur Beseitigung des Wohnungsdefizits im Einkommensteuergesetz 1949 mit dem § 7b erstmals erhöhte Absetzungen geschaffen, die Anreize zur Neubautätigkeit bieten sollten.[4] Hiernach bestand die Möglichkeit, für nach dem 1.1.1949 errichtete Wohngebäude zwei Jahre lang 10 % und in den darauffolgenden Jahren je 3 % der Herstellungskosten abzusetzen sowie anschließend Absetzungen vom Restwert gemäß § 7 Abs. 4 EStG vorzunehmen. Die Vorschrift wurde im Verlauf der Jahrzehnte mehrfach geändert und ergänzt, vorübergehend von Oktober 1962 bis Ende 1964 durch § 54 EStG abgelöst, sogar für etwas mehr als sechs Monate in 1973 ausgesetzt und zuletzt in 1981 überarbeitet.[5] In dieser Zeit hat sie durch rege, zunehmende Inanspruchnahme der Steuerpflichtigen zu umfangreichen Steuerausfällen bei der öffentlichen Hand geführt. Bereits in 1949 beliefen sich diese auf zwanzig Mio. DM, in 1958 betrugen sie 400 Mio. DM, weitere 10 Jahre später 660 Mio. DM und in 1982 machten die Ausfälle 4,75 Milliarden DM aus; insgesamt entgingen Bund, Ländern und Kommunen zwischen 1949 und 1982 rund 41,5 Milliarden DM an Steuererträgen.[6]

---

[1] Vgl. VOLZ, W. (1990), S. 58 f.
[2] Vgl. OBERMEIER, A. (1988), S. 25.
[3] Vgl. OBERMEIER, A. (1988), S. 25.
[4] Vgl. GABLOFFSKY, J. (1983), S. 52.
[5] Vgl. die ausführliche Übersicht zur Rechtsentwicklung des § 7b EStG in STEUERTABELLEN, Tabelle 1/9: AfA für Wohngebäude, S. 2 bis 11.
[6] Vgl. GABLOFFSKY, J. (1983), S. 73 ff.

Nachfolgend wird, wegen der nun auch in Kürze endgültig auslaufenden, sogenannten großen Übergangsregelung zu § 7b EStG, nur noch ein Überblick über die - zum Verständnis und für einen Vergleich mit der Nachfolgevorschrift § 10e EStG - wesentlichen Inhalte dieser Abschreibungsvergünstigung in der zuletzt von 1981 bis 1986 gültigen Fassung gegeben. Abbildung 1 zeigt zunächst die möglichen Bestandteile einer Förderung nach § 7b EStG einschließlich der korrespondierenden Vorschrift § 34f EStG:

Abb. 1: Übersicht über die Wohneigentumsförderung nach § 7b und § 34f EStG



2.1.1 Erhöhte Absetzungen nach § 7b Abs. 1 Satz 1 EStG

2.1.1.1 Anspruchsberechtigte Personen

Der Bauherr sowie jeder entgeltliche Erwerber eines vor dem 1.1.1987 angeschafften oder fertiggestellten nach dieser Vorschrift begünstigten Objekts können die erhöhten Absetzungen nach § 7b Abs. 1 Satz 1 EStG für die entstandenen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, und zwar ein Erwerber auch dann, wenn der Veräußerer für dieses Objekt erhöhte Absetzungen bereits vorgenommen hatte oder

nicht vornehmen durfte.[7] Bauherr oder Erwerber können unbeschränkt oder beschränkt Steuerpflichtige natürliche oder juristische Personen sein.[8] Der Bauherr, der regelmäßig auch bürgerlich-rechtlicher Eigentümer des Gebäudes ist, kann § 7b EStG allerdings nur in Anspruch nehmen, wenn er zugleich wirtschaftlicher Eigentümer ist, er also die aus seinem Eigentum resultierenden Chancen und Risiken zu tragen hat.[9] In Anschaffungsfällen steht jedem späteren Erwerber die Inanspruchnahme von Abschreibungen nach § 7b EStG unabhängig vom Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes zu sowie unabhängig davon, ob er Ersterwerber ist oder nicht.[10]

Auch der im Rahmen eines bestellten Vorbehaltsnießbrauchs oder aufgrund eines eingeräumten dinglichen Wohnrechts Nutzungsberechtigte einer Wohnung kann die erhöhten Absetzungen nach § 7b EStG vornehmen.[11]

Bei einem unentgeltlichen Erwerb eines Gebäudes durch Erbfall oder auch durch vorweggenommene Erbfolge[12] besteht für den Rechtsnachfolger die Möglichkeit, die erhöhten Absetzungen des Rechtsvorgängers fortzusetzen (§ 11d Abs. 1 EStDV, R 43 Abs. 3 EStR), sofern er in seiner Person die Voraussetzungen dazu erfüllt (z. B. darf bei ihm noch kein Objektverbrauch eingetreten sein)[13]. Im Gegensatz zu § 10e EStG *(vgl. dazu unten 2.2.1.1.1.2)* ist es nach § 7b EStG sowohl dem Gesamtrechtsnachfolger als auch einem Einzelrechtsnachfolger gestattet, die erhöhten Absetzungen des Rechtsvorgängers fortsetzen.[14] Gleichwohl besteht generell beim unentgeltlichen Erwerb für den Rechtsnachfolger nicht die Möglichkeit, mit den vollen erhöhten Absetzungen in seiner Person neu zu beginnen.[15]

Personengesellschaften oder Grundstücksgemeinschaften, die ein begünstigtes Objekt erworben oder errichtet haben, können ebenfalls § 7b-Absetzungen in Anspruch neh-

---

[7] Vgl. BURHOFF, A. (1983), S. 77.
[8] Vgl. CLAUSEN, U. (1997), § 7b EStG, Anm. 12.
[9] Vgl. POHLMANN, H.-R. (1983), S. 58.
[10] Vgl. BURHOFF, A. (1983), S. 77.
[11] Vgl. BMF-Schreiben vom 15.11.1984, Tz. 39 ff. und 52 ff.
[12] Die vorweggenommene Erbfolge ist ein entgeltlicher Vorgang, wenn der übernehmende Erbe Gleichstellungsgelder leistet, vgl. BFH (Beschluß) vom 5.7.1990, S. 847.
[13] Vgl. STUHRMANN, G. (1997a), § 7b EStG, Anm. 31.
[14] Vgl. BFH vom 19.12.1960, S. 37.
[15] Vgl. POHLMANN, H.-R. (1983), S. 58.

men.[16] Bauherr oder Erwerber im Sinne des § 7b EStG ist in diesem Fall jedoch nicht die Personengesellschaft oder die Grundstücksgemeinschaft, sondern der Miteigentümer oder Gesellschafter.[17] Diesem stehen dann die erhöhten Absetzungen nur im Verhältnis seiner Anteile an dem begünstigten Objekt zu.[18]

2.1.1.2 Begünstigte Objekte

2.1.1.2.1 Gebäude und Wohnungen im Sinne des § 7b EStG

Die erhöhten Absetzungen nach § 7b EStG kommen nur für im Inland belegene Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Betracht, die zu mehr als 66 $^2/_3$ % Wohnzwecken dienen (§ 7b Abs. 1 Satz 1 EStG). Demzufolge können selbst gemischt genutzte Grundstücke zu den nach § 7b EStG begünstigten Objekten gehören, solange sie zu mehr als 66 $^2/_3$ % Wohnzwecken dienen und nicht mehr als eine oder zwei Wohnungen enthalten.[19] Entscheidend für eine § 7b-Abschreibung ist allerdings nicht die bewertungsrechtliche Einordnung des Gebäudetyps, sondern dessen tatsächliche bauliche Gestaltung im Zeitpunkt der Errichtung oder des Erwerbs[20] - sogenanntes Erstarrungsprinzip[21]. Aus diesem Grunde kann etwa für ein Mehrfamilienhaus, das erst nach dem Erwerbszeitpunkt in ein Ein- oder Zweifamilienhaus umgebaut wird, keine Abschreibung nach § 7b EStG vorgenommen werden.[22]

2.1.1.2.2 Ausbauten und Erweiterungen

Erhöhte Absetzungen können auch für Ausbauten und Erweiterungen an im Inland belegenen Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen vorgenommen werden, wenn die ausgebauten oder neu geschaffenen Gebäudeteile zu mehr als 80 % Wohnzwecken dienen (§ 7b Abs. 2 Satz 2 EStG). Dabei muß das Objekt, an dem die Ausbauten oder Erweiterungen vorgenommen werden, nicht zwingend zu mehr als

---

[16] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 107.
[17] Vgl. BFH vom 25.9.1970, S. 130; BURHOFF, A. (1983), S. 132.
[18] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 15.
[19] Vgl. STUHRMANN, G. (1997a), § 7b EStG, Anm. 42.
[20] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 39; CLAUSEN, U. (1997), § 7b EStG, Anm. 65.
[21] Für die Förderung des Wohneigentums nach § 10e EStG wurde das Erstarrungsprinzip mittlerweile aufgehoben, vgl. 2.2.1.1.2.1.
[22] Vgl. BMF-Schreiben vom 30.9.1977, Ziffer I, Abs. 4; BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 39.

66 $^{2}/_{3}$ % Wohnzwecken dienen.[23] Erhöhte Absetzungen sind nur möglich für vor dem 1.1.1987 fertiggestellte Ausbauten und Erweiterungen an Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen, die vor dem 1.1.1964 fertiggestellt und nicht nach dem 31.12.1976 angeschafft worden sind (§ 7b Abs. 2 Satz 1 EStG). Da seit 1977 jede Anschaffung von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen nach § 7b Abs. 1 Satz 1 EStG begünstigt ist, war diese zeitliche Begrenzung notwendig.[24] Sie sollte eine doppelte Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen an nach dem 31.12.1976 angeschafften Objekten verhindern, die ohne diese Einschränkung zum einen für die Anschaffungskosten des Objekts und zum andern für die Herstellungskosten eines späteren Ausbaus oder einer Erweiterung desselben Objekts hätten beansprucht werden können.[25] Weiterhin begünstigt sind Ausbauten und Erweiterungen an vor dem 1.1.1964 fertiggestellten Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen, die der Steuerpflichtige errichtet oder vor dem 1.1.1977 erworben hat, und zwar auch dann, wenn der Steuerpflichtige für das errichtete oder erworbene Objekt bereits erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG in Anspruch genommen hat.[26] Für Ausbauten und Erweiterungen an nach dem 31.12.1963 fertiggestellten Ein-, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind erhöhte Absetzung nach § 7b Abs. 2 EStG ausgeschlossen; die infolge der Baumaßnahme entstandenen Aufwendungen können indes ab diesem Zeitpunkt als nachträgliche Herstellungskosten des Gebäudes behandelt werden und erhöhen somit die Bemessungsgrundlage für die § 7b-Absetzungen.[27]

Zum Gebäude gehörende Garagen sind mit begünstigt, soweit sie Platz nur für ein Fahrzeug für jede im Gebäude befindliche Wohnung bieten (§ 7b Abs. 4 EStG). Auf die tatsächliche Nutzung der Garage als Fahrzeugunterstellmöglichkeit kommt es nicht an, selbst wenn der Wohnungsinhaber die Garage an Dritte vermietet oder dem Hauseigentümer überläßt, kann dafür eine § 7b-Abschreibung vorgenommen werden.[28]

---

[23] Vgl. CLAUSEN, U. (1997), § 7b EStG, Anm. 231.
[24] Vgl. STUHRMANN, G. (1997a), § 7b EStG, Anm. 11.
[25] Vgl. SEITHEL, R. (1979), S. 429.
[26] Vgl. LÄNGSFELD, H. (1977), S. 1332.
[27] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 56.
[28] Vgl. BFH vom 22.1.1967, S. 315.

2.1.1.2.3 Ferien- und Wochenendhäuser

Für Ferien- und Wochenendhäuser konnten vor dem 1.1.1977 erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Objekte bautechnisch zum ständigen Wohnen geeignet waren und auch aus baurechtlichen Gründen eine ständige Nutzung zulässig war.[29] Wurden die Ferien- oder Wochenendhäuser dagegen nach dem 31.12.1976 hergestellt oder angeschafft, waren erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG uneingeschränkt möglich;[30] eine rechtliche Eignung zur Dauernutzung war fortan nicht mehr notwendig.[31] Diejenigen Objekte, die nach dem 31.12.1976 hergestellt oder angeschafft wurden und für die eine erhöhte Absetzung aufgrund der bisherigen Rechtslage nicht in Betracht kam, können nichtsdestotrotz erst ab dem Zeitpunkt der Rechtsänderung mit erhöhten Absetzungen nach § 7b EStG begünstigt werden. Eine nachträgliche Gewährung der ursprünglich versagten Abzugsbeträge ist nicht möglich.[32]

2.1.1.2.4 Folgeobjekte

Für ein weiteres Ein- oder Zweifamilienhaus, eine weitere Eigentumswohnung oder einen Ausbau bzw. eine Erweiterung (Folgeobjekt) besteht die Möglichkeit, erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG vorzunehmen, wenn beim Erstobjekt die erhöhten Absetzungen deshalb nicht voll ausgenutzt werden konnten, weil dem Steuerpflichtigen das Erstobjekt nicht bis zum Ablauf des Begünstigungszeitraums zuzurechnen war (§ 7b Abs. 5 Sätze 4 und 5 EStG). Voraussetzung für die Übertragung auf ein Folgeobjekt ist, daß der Steuerpflichtige dieses innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren vor und drei Jahren nach dem Ende des Kalenderjahres angeschafft oder hergestellt hat, in dem er das Eigentum an dem Erstobjekt verloren hat (§ 7b Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz EStG). Das Folgeobjekt braucht seiner Art nach nicht dem Erstobjekt zu entsprechen, jedoch muß es die Voraussetzungen des § 7b Abs. 1 oder 2 EStG erfüllen.[33] Die Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen bei einem dritten Objekt ist grundsätzlich nicht möglich.[34]

---

[29] Vgl. BFH vom 18.7.1978, S. 593.
[30] Vgl. BFH vom 8.3.1983, S. 498; FRIELE, K. (1983), S. 705.
[31] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 57.
[32] Vgl. FRIELE, K. (1983), S. 705.
[33] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 122.
[34] Vgl. POHLMANN, H.-R. (1983), S. 42.

Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen beim Folgeobjekt sind dessen, ggf. auf die Höchstbeträge zu begrenzenden, Anschaffungs- oder Herstellungskosten nach § 7b Abs. 1 EStG.[35] Die Nachholmöglichkeit nicht ausgenutzter Abschreibungen nach § 7b Abs. 3 EStG innerhalb des Folgeobjekts besteht, kann allerdings nicht für nicht ausgenutzte AfA-Beträge beim Erstobjekt auf das Folgeobjekt übertragen werden.[36]

Frühestens nach Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem das Erstobjekt letztmalig dem Steuerpflichtigen zuzurechnen war, können beim Folgeobjekt erhöhte Absetzungen geltend gemacht werden und der Begünstigungszeitraum ist beim Folgeobjekt um die Anzahl der Veranlagungszeiträume zu kürzen, in denen dem Steuerpflichtigen das Erstobjekt zugerechnet worden ist (§ 7b Abs. 5 Satz 5 EStG).[37]

Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 EStG vorliegen, können erhöhte Absetzungen für insgesamt zwei Objekte in Anspruch nehmen *(vgl. 2.1.1.6.1)*. Für jedes der beiden Erstobjekte ist auch ein Übergang auf ein je ein Folgeobjekt möglich, so daß hier bis zu vier Objekte nach § 7b EStG begünstigt sind.[38] Die Kumulation von verbleibenden nicht ausgenutzten Restjahren der beiden Erstobjekte und Übertragung dieser Jahre auf nur ein Folgeobjekt ist allerdings nicht zulässig.[39] Ehegatten, die bisher nur für ein Objekt erhöhte Absetzungen in Anspruch genommen haben und denen dieses Objekt nicht bis zum Ende des Begünstigungszeitraum zuzurechnen ist, können bei Anschaffung oder Herstellung eines weiteren Objekts innerhalb des für Folgeobjekte maßgebenden fünfjährigen Zeitraums wählen, ob sie dieses weitere Objekt als Folgeobjekt des Erstobjekts oder als zweites selbständiges Objekt behandeln wollen.[40]

2.1.1.3 Begünstigte Nutzungsformen

Die begünstigten Objekte müssen zu bestimmten Vomhundert-Sätzen Wohnzwecken dienen. Davon ist auszugehen, wenn das Objekt zum Bewohnen bestimmt und zum

---

[35] Vgl. MÄRKLE, R. W. (1979), S. 127.
[36] Vgl. KIESCHKE, H.-U. (1977), S. 426; BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 125.
[37] Vgl. STUHRMANN, G. (1997a), § 7b EStG, Anm. 87.
[38] Vgl. BURHOFF, A. (1983), S. 129.
[39] Vgl. STUHRMANN, G. (1997a), § 7b EStG, Anm. 98.
[40] Vgl. BMF-Schreiben vom 30.9.1977, Ziffer I, Abs. 22; KIESCHKE, H.-U. (1977), S. 427.

dauernden Aufenthalt geeignet ist.[41] Nicht erforderlich ist dazu die ununterbrochene Nutzung zu Wohnzwecken[42] oder die alleinige Nutzung zu Wohnzwecken durch den Eigentümer oder seine Angehörigen.[43] Ein Objekt dient nach § 7b EStG auch dann Wohnzwecken, wenn es als Wohnung an Dritte vermietet wird.[44]

Für die Berechnung des Wohnzwecken dienenden Teils und zwecks Prüfung des maßgebenden Vomhundert-Satzes (66 $^2/_3$ % für Ein-, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen bzw. 80 % für Ausbauten und Erweiterungen) ist das Verhältnis der Grundfläche der Wohnzwecken dienenden Räume zur gesamten Nutzfläche aller Räume zu ermitteln.[45] Bei der Ermittlung dieser Flächen sind die §§ 43 und 44 der Zweiten BV zugrunde zu legen.[46] Zur Nutzfläche eines begünstigten Objekts gehören die Grundfläche der Wohnzwecken dienenden Räume, die Grundflächen der beruflichen oder betrieblichen Zwecken dienenden Räume (z. B. Arbeitszimmer, Büro, Laden, Lager) sowie die Grundflächen der anderen Zwecken dienenden Räume (z. B. Vorrats-/Abstellräume).[47] Zu den Wohnzwecken dienenden Räumen zählen u. a. die Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume einer Wohnung und die zur räumlichen Ausstattung einer Wohnung gehörenden Räume (z. B. Speicher, Waschküche, Keller).[48] Dienen Räume gleichzeitig Wohnzwecken und beruflichen oder gewerblichen Zwecken (z. B. Schreibtisch und Büroschränke in einer Ecke eines Wohnraums) sind sie entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den anderen Zwecken dienenden Räumen hinzuzurechnen. Diesbezüglich hat die Zurechnung nach Maßgabe der überwiegenden Verwendung zu erfolgen.[49]

Zum Gebäude gehörende Garagen, die dem Wohnungsinhaber zur Verfügung stehen und in denen nicht mehr als ein Personenkraftwagen für jede im Gebäude befindliche Wohnung untergestellt werden kann, sind ohne Rücksicht auf ihre tatsächliche Nutzung als Wohnzwecken dienend zu betrachten (§ 7b Abs. 4 Satz 1 EStG). Nicht mehr zu

---

[41] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 57.
[42] Vgl. BFH vom 25.4.72, S. 671; CLAUSEN, U. (1997), § 7b EStG, Anm. 71.
[43] Vgl. CLAUSEN, U. (1997), § 7b EStG, Anm. 71.
[44] Vgl. CLAUSEN, U. (1997), § 7b EStG, Anm. 71.
[45] Vgl. BURHOFF, A. (1983), S. 89.
[46] Vgl. BFH vom 9.9.1980, S. 258.
[47] Vgl. CLAUSEN, U. (1997), § 7b EStG, Anm. 72.
[48] Vgl. CLAUSEN, U. (1997), § 7b EStG, Anm. 76.
[49] Vgl. BFH vom 8.7.1971, S. 707; MÄRKLE, R. W. (1979), S. 122.

Wohnzwecken dienen dagegen Räumlichkeiten für die Unterstellung weiterer Fahrzeuge (§ 7b Abs. 4 Satz 2 EStG).

Das begünstigte Objekt muß in jedem Jahr, in dem die erhöhten § 7b-Absetzungen in Anspruch genommen werden, im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang (66 $^2/_3$ % bzw. 80 %) Wohnzwecken dienen.[50] Ist diese Voraussetzung zeitweilig im Kalenderjahr nicht erfüllt, so wird die erhöhte Absetzung nach § 7b EStG für dieses Kalenderjahr nur gewährt, wenn der Zeitraum, in dem der gesetzlich vorgeschriebene Umfang vorgelegen hat, überwiegt.[51] Im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung oder Veräußerung muß die Voraussetzung hinsichtlich des Wohnzwecken dienenden Teils nur im Zeitabschnitt zwischen Anschaffungs- bzw. Fertigstellungszeitpunkt und Jahresende bzw. in der Zeitspanne zwischen Jahresbeginn und Veräußerungszeitpunkt überwiegend vorgelegen haben.[52]

2.1.1.4 Bemessungsgrundlage

2.1.1.4.1 Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die erhöhten Absetzungen nach § 7b EStG bemessen sich grundsätzlich nach den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich der anschaffungsnahen Herstellungskosten des Einfamilienhauses, des Zweifamilienhauses oder der Eigentumswohnung bzw. nach den Herstellungskosten der Ausbauten und Erweiterungen, die bis zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres angefallen sind.[53]

Nicht begünstigt sind allerdings die Aufwendungen

1. für besondere Anlagen und Einrichtungen in Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, soweit sie in solchen Gebäuden und Wohnungen nicht üblich sind, wie z. B. Schwimmbecken innerhalb und außerhalb des Gebäudes, eine Sauna, Bar oder Kegelbahn[54] und

---

[50] Vgl. BFH vom 3.2.1955, S. 89; BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 67.
[51] Vgl. MÄRKLE, R. W. (1979), S. 121.
[52] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 69.
[53] Vgl. POHLMANN, H.-R. (1983), S. 60.
[54] Vgl. BFH vom 27.11.1962, S. 115 und BFH vom 11.12.1973, S. 478.

2. für Einbaumöbel, wenn diese nicht bei vermieteten Wohnungen üblicherweise vom Vermieter gestellt werden; dies gilt auch für eine Schranktrennwand mit der Funktion eines Raumteilers[55] und für Einbauküchen mit Ausnahme von Spüle und ggf. Kochherd[56].

Die Anschaffungskosten des zum begünstigten Objekt gehörenden Grund und Bodens sowie die Grundstücksnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklerprovisionen, Notargebühren etc.) zählen ebenfalls nicht zu den begünstigten Aufwendungen.[57] Beim Kauf eines bebauten Grundstücks ist somit der Gesamtkaufpreis in einen Gebäudewert und einen Bodenwert nach dem Verhältnis der jeweiligen Verkehrswerte aufzuteilen.[58]

Beim unentgeltlichen Erwerb eines begünstigten Objekts setzt sich die Bemessungsgrundlage aus den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Rechtsvorgängers zuzüglich der ggf. noch vom Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger[59] aufgewendeten Herstellungskosten zusammen (§ 11d Satz 1 EStDV).

2.1.1.4.2 Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten

Auch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Begünstigungszeitraum sind zu berücksichtigen (§ 7b Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 7a Abs. 1 EStG). Obgleich nicht explizit im Gesetz erwähnt, ist davon auszugehen, daß nachträgliche Aufwendungen, die im Jahr der Fertigstellung und in den drei folgenden Jahren anfallen, so behandelt werden können, als wären sie bereits im Jahr der Anschaffung oder Herstellung entstanden.[60] Das gilt andererseits nicht für nachträgliche Aufwendungen des fünften bis achten Jahres des Begünstigungszeitraums. Sie können gemäß der korrespondierenden Grundsatzregelung des § 7a Abs. 1 Sätze 1 und 2 EStG nur noch ab dem Jahr ihres Entstehens bis zum Ende des Begünstigungszeitraums erhöht abgesetzt werden.[61]

---

[55] Vgl. BFH vom 11.12.1973, S. 476 f.
[56] Vgl. BFH vom 13.3.1990, S. 514.
[57] Vgl. POHLMANN, H.-R. (1983), S. 60; BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 75.
[58] Vgl. BFH vom 19.12.1972, S. 295; MÄRKLE, R. W. (1979), S. 122 f.
[59] Vgl. BOEKER, H. (1997), § 7b EStG, Anm. 84.
[60] Vgl. o. V. (1978), S. 517; a. A.: SÖFFING, G. (1977), S. 341.
[61] Vgl. SÖFFING, G. (1977), S. 341.