

Finanzverwaltung zeigt sich (noch) spendabel

## Genossenschaftsanteile können eine lukrative Kapitalanlage sein!

Das Eigenheimzulagengesetz (EigZuLG) fördert nicht nur Erwerber oder Bauherren von Eigenheimen. Auch wer einen Geschäftsanteil an einer Wohnungsgenossenschaft erwirbt, kann eine Förderung erhalten (§ 17 EigZuLG). Besonders für kinderreiche Familien kann ein Genossenschaftsanteil eine überlegenswerte Kapitalanlage sein.

Im Hinblick auf die geplante Abschaffung der Eigenheimzulage ist allerdings Eile geboten. Nach derzeitigem Stand soll die Genossenschaftsförderung zum 1. Januar 2004 gestrichen werden. Der folgende Beitrag zeigt Ihnen, mit welcher Förderung Sie rechnen können und was Sie bei Ihrer Entscheidung berücksichtigen müssen.

### Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Die Genossenschaftsförderung erhalten Sie, wenn Sie

- sich an einer Genossenschaft beteiligen, die den Anforderungen der Finanzverwaltung gerecht wird und
- die persönliche Voraussetzungen erfüllen.

#### Anforderung an die Genossenschaft

Begünstigt ist nur die Beteiligung an einer eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft, die nach dem 1. Januar 1995 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden ist. Eigentumsorientiert bedeutet, dass Ihnen als Genossenschaftsmitglied nach der Satzung ein unwiderrufliches und vererbliches Recht auf den Erwerb der von Ihnen genutzten Wohnung für den Fall eingeräumt wird, dass die Mehrheit der in einem Gebäude wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohneigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat. Diese Möglichkeit darf zu keinem Zeitpunkt eingeschränkt sein.

**Beachten Sie:** Liegt bei der Gründung der Gesellschaft noch kein Wohnungsbestand vor, müssen mehr als zwei Drittel des Geschäftsguthabens der Genossen zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken verwendet werden. Außerdem muss die Genossenschaft die später errichteten Wohnungen überwiegend Genossen überlassen. Dadurch sollen Beteiligungen an Genossenschaften, deren Tätigkeit sich auf die Kapitalanlage der eingezahlten Gelder beschränkt, von der Förderung ausgeschlossen werden.

#### Anforderungen an den Kapitalgeber

Ihr Geschäftsanteil muss mindestens 5.113 Euro betragen. Die Förderhöhe bemisst sich aber allein an den eingezahlten Beiträgen. Zusätzlich gelten die für die Eigenheimzulage maßgeblichen Einkommensgrenzen von 81.807 Euro (Alleinstehende) bzw. 163.614 Euro (Verheiratete), zuzüglich 30.678 Euro für jedes Kind. Um die Förderung zu erhalten, müssen Sie die Genossenschaftswohnung nicht selbst bewohnen (Bundesfinanzhof, Urteil vom 15.1.2002, Az: IX R 55/00; Aburuf-Nr. 020178).

#### Wichtig für

- alle Steuerzahler
- Arbeitnehmer
- Selbstständige
- Gewerbetreibende
- Immobilienbesitzer
- Kapitalanleger

#### Zwei Voraussetzungen

#### Mindesteinlage von 5.113 Euro

## So werden Genossenschaftsanteile gefördert

Die Förderung beträgt acht Jahre lang jährlich drei Prozent Ihrer Einlage (Fördergrundbetrag), höchstens jedoch 1.227 Euro im Jahr. Für jedes Kind erhalten Sie zusätzlich eine Kinderzulage in Höhe von 256 Euro pro Jahr. Voraussetzung: Sie bekommen für Ihr Kind Kindergeld oder den Kinderfreibetrag. Zudem muss Ihr Kind zumindest zu Beginn des Förderzeitraum zu Ihrem Haushalt gehören.

### Beispiel

Ehepaar Müller hat ein Kind im Alter von sechs Jahren. 2003 investieren die Müllers den Mindestbetrag von 5.113 Euro in Anteile an einer Wohnungsgenossenschaft. Folge: Sie bekommen acht Jahre lang einen Fördergrundbetrag in Höhe von 153,39 Euro (3 % von 5.113 Euro) plus 256 Euro Kinderzulage. Insgesamt erhalten die Müllers eine Genossenschaftsförderung in Höhe von 3.275,12 Euro.

Sie erhalten maximal eine Förderung in Höhe Ihrer Einlage. Im Extremfall zahlt Ihnen der Staat im Lauf von acht Jahren Ihre Beteiligung über die Förderung zurück. In der folgenden Tabelle finden Sie je nach Anzahl der Kinder die dazu erforderliche Einlagenhöhe.

### 100 Prozent staatliche Förderung

Anzahl der Kinder	2	3	4
Höhe der Einlage	5.389 Euro	8.084 Euro	10.779 Euro

**Beachten Sie:** Voraussetzung ist, dass Sie die Kinderzulagen den gesamten Förderzeitraum lang erhalten. Haben Sie nur ein Kind, ist es auf Grund der Mindesteinlage (5.113 Euro) nicht möglich, dass der Staat Ihre Einlage zu hundert Prozent finanziert.

**Unser Service:** In unserem Online-Service finden Sie unter „Rechen-tools“ ein Berechnungsprogramm, mit dem Sie die Höhe der Genossenschaftsförderung selbst ermitteln können. Geben Sie dazu die geplante Einlage (Zeile 1) und Anzahl der Kinder (Zeile 2) ein.

### Berechnungsprogramm

Einlage (mindestens 5.113 Euro)	5.113	Euro
Anzahl der Kinder	2	
Kinderzulage pro Jahr (256 Euro je Kind)	512	Euro
Fördergrundbetrag pro Jahr (3 % der Einlage, höchstens jedoch 1.227 Euro im Jahr)	153	Euro
Gesamt-Förderung über acht Jahre (begrenzt auf Höhe der Einlage)	5.113	Euro
Höhe der Einlage, die der Staat über die Förderung zu 100 Prozent "refinanziert"	5.389	Euro

Der achtjährige Förderzeitraum beginnt in dem Jahr, in dem Sie die Geschäftsanteile zeichnen. Die Förderung erhalten Sie aber erst, wenn Sie Ihre Einlage bezahlt haben (§ 17 Satz 3 EigZuLG).

**Fördergrundbetrag  
und Kinderzulage**

**Finanzamt zahlt  
die Beteiligung**

**Berechnungstool  
im Internet**

Die Genossenschaftsförderung erhalten Sie einmal im Leben. Wollen Ehepaare die Förderung zweimal in Anspruch nehmen, muss jeder Ehepartner Genossenschaftsmitglied werden. Ehegatten können die Genossenschaftsförderung auch gleichzeitig erhalten. In diesen Fällen wird aber die Kinderzulage aufgeteilt (§ 17 Satz 5 EigZulG). Daher ist die parallele Inanspruchnahme der Förderung in der Regel nicht vorteilhaft.

### Anrechnung auf Eigenheimzulage

Durch die Inanspruchnahme der Genossenschaftsförderung tritt kein Objektverbrauch für den Bau oder Kauf einer Immobilie ein. Die Förderung (einschließlich Kinderzulage) wird aber auf Eigenheimzulage angerechnet. Das gilt auch, wenn Sie zuerst die eigenheimzulagenbegünstigte Wohnung angeschafft und dann Genossenschaftsanteile erworben haben. Ihr Zulagenbescheid wird dann rückwirkend geändert.

### Beispiel

Herr Müller hat für seine Familie (zwei Kinder) 1996 ein Einfamilienhaus („Altbau“) erworben. Für die Jahre 1996 bis 2003 erhielten die Müllers umgerechnet 22.496 Euro Förderung (jährlich 1.287 Euro Fördergrundbetrag plus 767 Euro Kinderzulage je Kind). 2003 investiert Herr Müller 5.113 Euro in einen Genossenschaftanteil. Er erhält dafür eine Genossenschaftsförderung in Höhe von 5.113 Euro. Im Gegenzug wird aber die Förderung für das Einfamilienhaus entsprechend gekürzt. Die Beteiligung an der Genossenschaft hat daher den Müllers unterm Strich zu keinem Euro mehr verholfen.

**Unser Tipp:** Ehepaare vermeiden die Anrechnung, wenn ein Ehepartner den Anteil an der Wohnungsgenossenschaft erwirbt und der andere Ehepartner das Alleineigentum an der eigengenutzten Immobilie hat. Sind die Ehegatten Miteigentümer der gemeinsamen Wohnung, wird die Eigenheimzulage nur insoweit gekürzt, als sie auf den Ehegatten entfällt, der die Genossenschaftsförderung erhält.

**Wichtig:** Keine Anrechnung erfolgt für Ausbauten und Erweiterungen im Sinne des § 2 Absatz 2 EigZulG und bei einer Förderung nach § 10e Einkommensteuergesetz.

### Kapitalanlage mit Risiko

Das drohende Aus der Eigenheimzulage hat zahlreiche neue Genossenschaften auf den Plan gerufen, die vor allem Kapital einsammeln wollen. Die Anforderungen des § 17 EigZulG, erfüllen derzeit nur rund 140 Genossenschaften. Leider gibt es keine Liste aller förderungswürdigen Genossenschaften. Bestätigt Ihnen die Genossenschaft ihre Förderungswürdigkeit, sind Ihnen zumindest die Zahlungen des Finanzamts sicher. Das Risiko für das eingesetzte Kapital tragen aber weiter Sie, denn auch eine förderungswürdige Genossenschaft kann zum Insolvenzfall werden. Zusätzlich zu Ihrer Einlage müssen Sie mit einem einmaligen „Eintrittsgeld“ rechnen. Je nach Genossenschaft erhalten Sie in späteren Jahren eine Verzinsung Ihrer Einlage.

**Fazit:** Vergleichen und prüfen Sie die Angebote. Beraten Sie sich außerdem mit Ihrem Steuerberater, bevor Sie Genosse werden.

**Objektverbrauch tritt nicht ein**

**Umgehen Sie die Anrechnung**

**Angebote genau prüfen!**