

Gesetzgebung

## Das neue Baukindergeld: Wer bekommt wie viel und wann?

von RD a. D. Michael Marfels, Bramsche

| Zur Förderung des Ersterwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern aus Mitteln des Bundes hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ein Förderprogramm aufgelegt. Auf Antrag wird das sogenannte Baukindergeld von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bewilligt und ausgezahlt. Ein Gesetz zum Baukindergeld existiert nicht. Eine Antragstellung ist nur im Rahmen verfügbarer Bundesmittel möglich. Auf eine Förderung besteht kein Rechtsanspruch. |

**PRAXISTIPP** | Die KfW hat ein Merkblatt veröffentlicht, in dem das Antragsverfahren im Einzelnen beschrieben wird (abrufbar unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

### Überblick über die Voraussetzungen

Den Antrag auf Baukindergeld kann jede natürliche Person stellen,

- die Eigentümer oder Miteigentümer einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung geworden ist und
- die selbst kindergeldberechtigt ist oder mit einer kindergeldberechtigten Person in einem Haushalt lebt und
- in deren Haushalt mindestens ein Kind gemeldet ist, das zum Zeitpunkt der Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und für das im Haushalt ein Anspruch auf Kindergeld besteht und
- deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen 90.000 EUR bei einem Kind nicht überschreitet. Für jedes weitere Kind, das im Haushalt lebt und für das ein Anspruch auf Kindergeld besteht, erhöht sich diese Einkommensgrenze um jeweils 15.000 EUR.

### Fördergegenstand

Gefördert wird nur **der erstmalige Neubau** oder **der erstmalige Erwerb** von Wohneigentum zur Selbstnutzung in Deutschland. Die Kosten für den Neubau oder Kauf ohne Erwerbsnebenkosten müssen höher sein als die gesamte Förderung durch das Baukindergeld.

Stichtag für die Prüfung dieser Voraussetzungen ist bei einem Neubau das Datum der Baugenehmigung oder der Bauanzeige für die neu geschaffene Wohnimmobilie und beim Erwerb einer bereits bestehenden Immobilie das Datum des notariellen Kaufvertrags hierüber.

### Eigentumserwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie

Unerheblich ist die Art der selbstgenutzten Wohnimmobilie. Begünstigt ist also der Erwerb eines Einfamilienhauses (EFH) oder einer Eigentumswohnung (ETW). Aber auch der Bau oder Erwerb eines Zwei- oder Mehrfamilienhauses oder eines für Wohn- und gewerbliche Zwecke gemischt genutzten Gebäudes, wenn darin auch eine Wohnung vom Antragsteller für eigene Wohnzwecke genutzt wird, wird gefördert.

Der Antragsteller muss Eigentümer oder Miteigentümer des selbstgenutzten Wohneigentums geworden sein. Bei Miteigentum muss die Immobilie gemäß Grundbucheintrag zu mindestens 50 % dem Antragsteller sowie Ehe- oder Lebenspartner oder Partner aus eheähnlicher Gemeinschaft oder einem Kind gehören.

### ■ Beispiel

Eine alleinstehende Mutter mit einem Kind will zusammen mit ihrem Vater ein EFH erwerben, das diese 3 Personen bewohnen werden.

Die Mutter erhält das Baukindergeld nur, wenn ihr Miteigentumsanteil an dem EFH mindestens 50 % beträgt. Ebenso möglich wäre der Erwerb von 50 % gemeinsamen Miteigentumsanteil durch die Mutter und ihr Kind.

**Beachten Sie |** Das Wohneigentum bzw. der Miteigentumsanteil ist anhand des Grundbuchauszugs nachzuweisen.

### Kein anderweitiger auf Dauer eigengenutzter oder vermieteter Immobilienbesitz

Da nur der **erstmalige** Neubau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum gefördert werden soll, besteht kein Förderanspruch, wenn am Stichtag (Tag der Baugenehmigung oder des Kaufvertrags) ein Haushaltsmitglied (Antragsteller, Ehe- oder Lebenspartner, Kind) bereits selbstgenutztes oder vermietetes Wohneigentum zur Dauernutzung in Deutschland besitzt.

## ■ Beispiele

- Ehepaar mit einem zum Haushalt gehörenden minderjährigen Kind möchte ein EFH erwerben. Das Kind hat vor 3 Jahren vom Großvater ein vermietetes Mehrfamilienhaus geerbt.

Es besteht kein Anspruch auf Baukindergeld, da zum Haushalt der Antragsteller bereits eine vermietete Immobilie gehört. Um den Anspruch zu erhalten, müsste das Vermietungsobjekt noch vor Abschluss des Kaufvertrages für das EFH notariell verkauft und dem Käufer durch Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch zivilrechtlich übereignet worden sein.

- Die bisher in einer Mietwohnung in Dortmund wohnenden Eheleute mit einem Kind möchten eine ETW erwerben. Der Ehemann wohnt seit Jahren während der Arbeitswoche im Rahmen der doppelten Haushaltsführung in einer kleinen, ihm gehörenden ETW in Bremen.

Der Anspruch auf Baukindergeld ist ausgeschlossen, da der Ehemann als Haushaltsmitglied Eigentümer einer auf Dauer bewohnten Wohnung ist. Auch hier müsste ggf. vorher die Wohnung am Arbeitsort verkauft werden.

- Die geschiedene Ehefrau mit einem minderjährigen Kind lebt mit ihrem neuen Partner in eheähnlicher Gemeinschaft in einer Mietwohnung in Haushaltsgemeinschaft. Er wohnt aber an einigen Tagen im Monat auch in der ihm gehörenden ETW oder besitzt ein auf Dauer vermietetes EFH. Sie möchte für eine zu erwerbende ETW das Baukindergeld beantragen.

Sie hat keinen Baukindergeldanspruch, da ihr Lebenspartner mit ihr in einem Haushalt lebt und selbst eine Immobilie für die dauerhafte Eigennutzung bzw. Vermietung besitzt. Unerheblich ist, dass der Partner seine ETW nicht ständig nutzt, da sie ihm dauernd zur Eigennutzung zur Verfügung steht.

- Im Haushalt der Eheleute leben die minderjährige Tochter und der volljährige, bereits berufstätige Sohn, dem eine geschenkte vermietete Immobilie gehört.

Die Eltern können bei Erwerb einer Wohnung Baukindergeld beantragen. Der Immobilienbesitz des Sohnes ist unschädlich, da für diesen kein Kindergeldanspruch mehr besteht. Dieser Fall ist zwar im Merkblatt der KfW nicht geregelt; die Lösung ergibt sich jedoch aus der Systematik der Förderung: Da es für den nicht mehr kindergeldberechtigten Sohn auch kein Baukindergeld bzw. keine Erhöhung der Einkommensgrenze (s.u.) gibt, ist dessen Immobilienbesitz unerheblich.

**Problem:** Da nach dem Wortlaut nur „zur Dauernutzung“ selbstgenutztes oder vermietetes Wohneigentum den Förderanspruch ausschließt, dürfte das Eigentum an einer nur für Urlaubszwecke selbstgenutzten oder vermieteten Ferienwohnung oder einem Ferienhaus unschädlich sein.

Unzweifelhaft unschädlich ist das Eigentum an einer ausschließlich gewerblich/freiberuflich genutzten oder vermieteten Immobilie. Schädlich ist dagegen das Eigentum an einem gemischt genutzten Gebäude, in dem sich auch eine oder mehrere Wohnungen befinden.

### Zum Haushalt gehörendes Kind bzw. gehörende Kinder

Das Baukindergeld kann nur beantragt werden, wenn zum Haushalt ein Kind gehört, das im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht das 18. Lebensjahr vollendet hat und für das eines der Haushaltsmitglieder einen Anspruch auf Kindergeld hat, also kindergeldberechtigt ist.

Jeder Antragsteller wird nur einmal gefördert. Für jedes Kind kann nur einmalig das Baukindergeld beantragt werden. Da für die Höhe der Förderung die Anzahl der zum Haushalt gehörenden Kinder unter 18 Jahren bei Antragstellung maßgebend ist, kann kein Baukindergeld beantragt bzw. gewährt werden für Kinder, die erst nach Antragseingang geboren werden beziehungsweise in den Haushalt aufgenommen werden.

Da es auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung ankommt, ist es für den Förderumfang unerheblich, wenn während des 10-jährigen Förderzeitraums ein Kind volljährig wird.

### ■ Beispiele

- Ehepaar mit einer minderjährigen Tochter und einem 19-jährigen studierenden Sohn im gemeinsamen Haushalt will ein EFH erwerben. Die Eltern erhalten für beide Kinder Kindergeld.

Das Baukindergeld kann gewährt werden, da zum Haushalt ein Kind unter 18 Jahren gehört. Bei der Höhe der Förderung und der Einkommensgrenze wird jedoch nur die Tochter berücksichtigt, nicht aber der Sohn, da er älter als 18 Jahre ist. Unerheblich ist, dass die Eltern auch für ihn Kindergeld erhalten.

- Zum Haushalt der in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden M und F gehört eine Tochter des M. F will als Alleineigentümerin eine ETW erwerben, die von allen drei bewohnt werden soll.

Das Baukindergeld kann gewährt werden, da zum Haushalt ein Kind unter 18 Jahren gehört. Unerheblich ist, dass nicht die Antragstellerin F für die Tochter ihres Lebenspartners kindergeldberechtigt ist, sondern der zu ihrem Haushalt gehörende Partner, der als Vater allein kindergeldberechtigt ist, da die Tochter zu dem gemeinsamen Haushalt gehört.

- Die Ehefrau hat das Baukindergeld beantragt und erhalten. Nach der Scheidung zieht der Mann mit der gemeinsamen Tochter in eine von ihm neu erworbene Wohnung um und beantragt hierfür Baukindergeld.

Der Ehemann hat zwar erstmalig den Antrag auf Baukindergeld gestellt. Da die Tochter aber bereits bei dem von der Mutter beantragten Baukindergeld berücksichtigt worden ist, scheidet ein Anspruch aus. Anders wäre es nur, wenn er in die neue Wohnung mit einer neuen Partnerin und deren minderjährigem Kind einzieht.

**PRAXISTIPP** | Da bei Haushaltsgemeinschaften (Ehepaar, Lebenspartner) nur einer das Baukindergeld beantragen kann, muss im Trennungsfall innerhalb des 10-jährigen Förderzeitraums dafür gesorgt werden, dass derjenige, der den Antrag gestellt hat, auch im Haushalt wohnen bleibt. Ansonsten könnte die künftige Zuschusszahlung entfallen.

### Zeitliche Begrenzung für den Erwerb

Bei Neubauten muss die **Baugenehmigung** zwischen dem 1.1.2018 und dem 31.12.2020 erteilt worden sein.

**Beachten Sie** | Bauanträge müssen also so rechtzeitig vor dem 31.12.2020 gestellt werden, dass bis dahin auch die Baugenehmigung erteilt werden kann. Verzögert sich diese Erteilung über den 31.12.2020 hinaus, besteht kein Anspruch auf Baukindergeld.

Ist ein Neubauvorhaben nach dem jeweiligen Landesbaurecht nur anzeigepflichtig, ist es förderfähig, wenn die Gemeinde nach Maßgabe der jeweiligen Landesbauordnung (LBauO) durch die Bauanzeige Kenntnis erlangt hat und mit der Ausführung des Vorhabens frühestens zwischen dem 1.1.2018 und dem 31.12.2020 begonnen werden durfte. Mit dem Bau eines nur anzeigepflichtigen Gebäudes kann i. d. R. begonnen werden, wenn das Bauamt nicht innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige Einwendungen erhebt. Geschieht dies, muss der Bauherr die Baugenehmigung abwarten.

### ■ Beispiel

Wurde die Bauanzeige am 1.11.2017 eingereicht, durfte mit dem Bau, falls das Bauamt keine Einwände erhebt, bereits vor dem 1.1.2018 begonnen werden, so dass Baukindergeld nicht gewährt werden wird. Anders wäre es, wenn die Bauanzeige erst im Laufe des Dezember 2017 eingereicht wird, da dann frühestens erst ab dem 1.1.2018 mit dem Bau begonnen werden darf. Widerspricht das Bauamt der Bauanzeige und führt ein Baugenehmigungsverfahren durch, kommt es darauf an, dass die Baugenehmigung ab dem 1.1.2018 erteilt wird. Maßgebend ist der Tag der Bekanntgabe an den Bauherren.

Beim Erwerb von Neu- oder Bestandsbauten muss der notarielle Kaufvertrag zwischen dem 1.1.2018 und dem 31.12.2020 unterzeichnet worden sein.

### ■ Beispiel

Der Bauträger hat die Baugenehmigung für Häuser einer Siedlung im Jahre 2017 erhalten. Die Verträge über die noch zu errichtenden Häuser werden zum Teil in 2017 und zum Teil erst in 2018 geschlossen.

Die Gewährung des Baukindergelds hängt zunächst davon ab, dass die Erwerber nicht als Bauherren anzusehen sind, wenn sie z. B. noch einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des Objekts haben. In diesem Falle wäre die Baugenehmigung zu früh erteilt worden. In der Regel liegt bei Errichtung durch einen Bauträger ein Kaufvertrag über das zu errichtende Objekt vor, sodass es darauf ankommt, dass der notarielle Vertrag erst ab dem 1.1.2018, 0:00 Uhr und spätestens bis zum 31.12.2020, 24:00 Uhr unterzeichnet wurde.

## Einkommengrenzen

Das zu versteuernde jährliche Haushaltseinkommen darf max. 90.000 EUR bei einem Kind betragen, zuzüglich 15.000 EUR je weiterem Kind unter 18 Jahren. Somit beträgt die Einkommengrenze bei zwei Kindern 105.000 EUR, bei drei Kindern 120.000 EUR und bei vier Kindern 135.000 EUR, etc. Zur Berechnung der Einkommengrenze wird der Durchschnitt aus den zu versteuernden Einkommen (zvE) des zweiten und dritten Jahres vor Antrags-eingang ermittelt.

### ■ Beispiel

Für einen Antrag in 2018 wird der Durchschnitt der Einkommen aus 2015 und 2016 gebildet (Achtung: nicht aus 2016 und 2017).

Steuerfreie Einkünfte oder die der Abgeltungsteuer unterworfenen Kapitaleinkünfte werden nicht in die Berechnung des Haushaltseinkommens einbezogen.

Zum Haushaltseinkommen zählen lt. KfW-Merkblatt nur die Einkommen des Antragstellers und die des Ehe- oder Lebenspartners oder des Partners aus eheähnlicher Gemeinschaft, nicht aber das evtl. Einkommen der minderjährigen Kinder. Ebenso nicht einzubeziehen ist das evtl. Einkommen volljähriger Kinder, die noch zum Haushalt gehören.

Der Antragsteller weist das zvE der Haushaltsmitglieder (Ehepartner, etc.) durch die jeweiligen ESt-Bescheide des FA nach. Sofern diese nicht vorliegen, ist deren Erstellung rechtzeitig beim zuständigen FA zu beantragen. Ggf. ist eine Nichtveranlagungsbescheinigung zu beantragen, die zusammen mit dem Antrag der KfW übermittelt wird.

**Beachten Sie |** Um die o. g. Einkommengrenzen nicht zu überschreiten, kann bei Antragstellung z. B. in 2020 ggf. das Durchschnittseinkommen der Jahre 2017 und 2018 gesenkt werden, indem z. B. in 2018 noch gezielt Werbungskosten (z. B. Fortbildungskosten, Anschaffung von Arbeitsmitteln) oder Betriebsausgaben oder Spenden getätigt oder Einnahmen bei Überschussrechnung durch entspr. Rechnungsstellung in das Jahr 2019 verlagert werden. Auch ein Investitionsabzugsbetrag mindert das durchschnittliche zu versteuernde Einkommen.

### Umfang der Förderung

Die Förderung erfolgt durch einen Zuschuss in Höhe von 1.200 EUR pro Jahr für jedes Kind unter 18 Jahren über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren. Insgesamt kann der Antragsteller also 12.000 EUR für jedes Kind erhalten, wenn er und das berücksichtigte Kind das errichtete oder erworbene Wohneigentum ununterbrochen 10 Jahre selbst für Wohnzwecke nutzen. Die Zahl der Kinder, für die Baukindergeld beantragt werden kann, ist nicht beschränkt.

### Das elektronische Antragsverfahren

Das Baukindergeld kann nur elektronisch im KfW-Zuschussportal ([www.kfw.de/zuschussportal](http://www.kfw.de/zuschussportal)) beantragt werden, nachdem das erbaute oder erworbene Wohneigentum bezogen worden ist.

- a) Zunächst ist eine Registrierung im Portal erforderlich, die innerhalb von 7 Tagen bestätigt werden muss. Erst nach der Registrierung kann der Antrag gestellt werden.
- b) Anschließend bescheinigt die KfW den Antragseingang. Hiermit wird der Zuschussbetrag für den Antragsteller reserviert, solange noch Fördermittel vorhanden sind.
- c) Anschließend muss der Antragsteller seine Identität nachweisen, und zwar entweder per Video-Identifizierung oder mit dem Postident-Verfahren der Deutschen Post.
- d) Nach der Identifizierung, voraussichtlich frühestens ab März 2019, teilt die KfW per Mail mit, dass nun die folgenden erforderlichen Nachweise auf dem Portal innerhalb von 3 Monaten hochgeladen werden können:
  - Einkommensteuerbescheide des Antragstellers und der zum Haushalt gehörenden Personen
  - Meldebestätigung der Wohnsitzgemeinde über den Hauptwohnsitz der zum Haushalt gehörenden Personen
  - aktueller Grundbuchauszug der geförderten Immobilie. Ist der Eigentumswechsel noch nicht im Grundbuch eingetragen, kann der Nachweis mit der Auflassungsvormerkung erfolgen.

**PRAXISTIPP** | Die Dokumentenübersendung per Post ist nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Förderbedingungen wird von der KfW nur anhand der im Zuschussportal hochgeladenen Nachweise geprüft. Dies kann durch Scannen der o. g. Dokumente erfolgen oder durch Fotografie mit einem Smartphone und anschließendem Versenden der jpg-Datei.

Für Anträge, die bis März 2019 gestellt werden, müssen die oben genannten Dokumente bis zum 30.6.2019 im Zuschussportal hochgeladen werden.

### **Zeitpunkt der Antragstellung**

Der Antrag muss spätestens 3 Monate nach dem Einzug in das selbst genutzte Wohneigentum durch den (Mit-) Eigentümer gestellt werden. Maßgebend ist das in der Meldebestätigung angegebene Einzugsdatum.

**Beachten Sie** | Der Einzugsstermin sollte so gewählt werden, dass zu diesem Zeitpunkt z. B. das erwartete zweite Kind bereits geboren ist. Wird dieses erst kurz nach dem Einzug geboren, kann es für das Baukindergeld nicht mehr berücksichtigt werden.

Bei älteren Kindern muss der Einzug möglichst noch vor dem 18. Geburtstag des Kindes erfolgen, da sonst das Baukindergeld für dieses Kind i. H. v. 12.000 EUR verloren geht.

Beim Kauf der bisher gemieteten und bewohnten Wohnung muss der Antrag spätestens 3 Monate nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags gestellt werden.

Da der Produktstart erst am 18.9.2018 erfolgt ist, aber auch vorher erworbene Objekte begünstigt sind, sind folgende Fristen zu beachten:

Bei Einzug vor dem 18.9.2018 muss der Zuschussantrag bis zum 31.12.2018 gestellt werden. Die zu berücksichtigenden Kinder müssen in diesem Fall am Einzugsstag (lt. Meldebescheinigung) noch minderjährig sein beziehungsweise spätestens 3 Monate nach Einzug geboren worden sein.

Sofern der Kaufvertrag zwischen dem 1.1.2018 und dem 31.12.2020 abgeschlossen wurde beziehungsweise in diesem Zeitraum eine Baugenehmigung erteilt wurde, kann der Antrag bis spätestens zum 31.12.2023 gestellt werden, sofern dies innerhalb von 3 Monaten nach dem Einzug erfolgt.

### ■ Beispiel

Eheleute erwerben mit notariellem Kaufvertrag vom November 2020 von einem Bauträger ein noch zu errichtendes EFH, das erst am 15.12.2021 fertiggestellt und bezogen wird.

Der Antrag kann noch bis zum 15.3.2022 gestellt werden.

### Pflichten während des Förderzeitraums

- a) **Informationspflicht:** Da der Anspruch auf die Zahlung von Zuschussraten mit Beendigung der Selbstnutzung des Wohneigentums endet, ist der KfW unverzüglich schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen, wenn die geförderte Wohnimmobilie innerhalb des Förderzeitraums nicht mehr selbst genutzt, vermietet, verkauft oder verpachtet wird.
  
- b) **Aufbewahrungspflicht:** Innerhalb von 10 Jahren nach Zahlung der ersten Zuschussrate sind alle Nachweise zu den Förderbedingungen im Original aufzubewahren und der KfW auf Verlangen vorzulegen (ESt-Bescheide, Meldebestätigung, Grundbuchauszug, Nachweis über Kindergeldberechtigung, Kaufvertrag, Baugenehmigung, Bauanzeige).