

Wohnungsbaugenossenschaftsanteile: nicht nur aus Steuergründen attraktiv

In einer Entscheidung vom Januar dieses Jahres hat der BFH den **Wohnungsbaugenossenschaften zu einem glanzvollen Comeback verholfen**¹. Im „Eigenheimzulagengesetz“, welches die Anschaffung oder Herstellung eigengenutzter Wohnobjekte fördert, hatte der Gesetzgeber auch eine Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften vorgesehen. Doch die Vorschrift fristete bislang ein Schattendasein. Obwohl sich aus dem Gesetzeswortlaut eindeutig ableiten ließ, dass das Bewohnen einer Genossenschaftswohnung nicht Voraussetzung für die Förderung ist, **stellten sich die Finanzämter** bisher **stur** auf den Standpunkt, dass auch Genossenschaftswohnungen **von Kapitalanlegern** spätestens bis zum Ende des Förderzeitraums, also nach 8 Jahren, **selbst bezogen werden müssen**. Diese Auffassung der Finanzverwaltung hat der BFH als unzulässig verworfen.

Auch Kapitalanleger erhalten jetzt eine Eigenheimzulage

Kapitalanleger, die zwei Kinder haben und **in Genossenschaftsanteile einer anerkannten Wohnungsbaugenossenschaft** investieren, können mittels Eigenheimzulage ihr eingesetztes Kapital im Förderzeitraum verdoppeln, was einer 100 %igen Rendite entspricht!

So belohnt der Fiskus den Erwerb von Geschäftsanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft in Höhe von mindestens 5113 EUR mit einer Grundförderung von 3 % pro Jahr (= 153 EUR) sowie einer Kinderförderung von je 256 EUR, macht also bei zwei Kindern noch mal 512 EUR im Jahr. Alles zusammengerechnet kommt der Anleger dann in 8 Jahren auf eine Gesamtförderung von 5113 EUR, was seinem eingesetzten Kapital entspricht.

Beispiel

Anzahl der Kinder	0	1	2
Einlage EUR	5113	5113	5113
Grundförderung (3 %) pro Jahr EUR	153	153	153
Kinderförderung pro Jahr EUR	0	256	512
Gesamtförderung in 8 Jahren EUR	1227	3275	5113
Rendite nach 8 Jahren	24,0 %	64,1 %	100,0 %

Quelle: Steuerberater/Vereidigter Buchprüfer Siegmund Brosch, Kanzlei Meindl & Brosch, München.

Diese Form der Wohnungsbauförderung ist darüber hinaus **wesentlich effektiver als andere staatliche Subventionen**, wie z.B. inzwischen ausgelaufene Sonderabschreibungen in den neuen Bundesländern. Denn zur staatlichen Förderung kommen noch die **Überschüsse** hinzu, **welche die Genossenschaft selbst erwirtschaftet** und an ihre Anteilsinhaber ausschüttet. Dass Überschüsse erwirtschaftet werden, dafür garantiert schon das Konzept der Wohnungsbaugenossenschaften: Die Genossenschaften bauen für ihre eigenen Mitglieder, d.h. es gibt hier bewohnende Genossen, die nicht nur Mieten zahlen, sondern auch streng auf die Mittel-

¹ Urteil v. 15.1.2002, IX R 55/00, DStR 2002 S. 304.

verwendung achten. Eine **Beteiligung an einer Wohnungsbaugenossenschaft** ist für den Anleger daher **sehr viel sicherer**, als z.B. die Beteiligung an einem **geschlossenen Immobilienfonds** mit zweifelhafter Verlustzuweisung. Dass es keine Manipulationen und Bilanzfälschungen gibt, dafür bürgt der genossenschaftliche Prüfungsverband. Jede Wohnungsgenossenschaft muss sich einer Prüfung durch den Verband unterziehen, einschließlich einer Geschäftsführungsprüfung.

Welche Anteile gezeichnet werden können

Es gibt ca. 100 eigentumsorientierte **Wohnungsbaugenossenschaften**, welche die **Voraussetzungen für eine Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz erfüllen** (Näheres: Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Postfach 33 07 55, 14177 Berlin bzw. www.gdw.de).

Fördervoraussetzungen bei Anschaffung von Genossenschaftsanteilen

Anspruchsberechtigte:	Unbeschränkt Steuerpflichtige (Personen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland)
Voraussetzungen beim Anleger:	<ul style="list-style-type: none"> > Genossenschaftsanteile von mindestens 5113 EUR > Einkunftsgrenze: Gesamtbetrag der Einkünfte im Jahr der Antragstellung und im Vorjahr insgesamt 81 807 EUR (ledig) bzw. 163 614 EUR (verheiratet), pro Kind erhöht sich der Betrag um weitere 30 678 EUR > Anschaffung nur eines Anteils zulässig
Voraussetzungen bei der Genossenschaft:	<ul style="list-style-type: none"> > Eintragung nach dem 1.1.1995 > eigentumsorientierte Satzung
Höhe der Förderung:	<ul style="list-style-type: none"> > 3 % Grundförderung pro Jahr auf die geleistete Einlage > Kinderzulage 256 EUR pro Kind und pro Jahr 8 Jahre
Förderzeitraum:	
Anrechnung:	Wird die Eigenheimzulage bereits für ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Objekt beansprucht, wird die Anschaffung von Genossenschaftsanteilen auf die Grundförderung angerechnet.
Objektverbrauch:	Die Genossenschaftsförderung wird nicht auf den Objektverbrauch angerechnet, wenn bereits Förderung nach § 7 b EStG oder § 10 e beansprucht wurde.
Antragstellung:	Antrag auf Eigenheimzulage (Abschnitt: begünstigte Genossenschaftsanteile) auf amtlichem Vordruck beim Wohnsitzfinanzamt des Anlegers
Auszahlung:	<ul style="list-style-type: none"> > Erstjahr: 1 Monat nach Bekanntgabe des Bescheids > Folgejahre: jeweils am 15. März

Quelle: Steuerberater/Vereidigter Buchprüfer Siegmund Brosch, Kanzlei Meindl & Brosch, München