

„Wohneigentumsförderung für Familien (WEF)“ das unerreichbare Neubau-Programm der Bundesregierung

Kaum, dass die Ampel-Regierung für ihre Schritte zum Bürokratieabbau durch Steuererleichterungen für die Photovoltaik zu loben war (vgl. Editorial 5-2023), verdient ihr Handeln zu dieser Thematik massive Kritik.

Am 1. Juni 2023 startete das Programm „Wohneigentumsförderung für Familien“.

Das Nachfolgeprogramm – es ersetzt das bisherige Baukindergeld – soll Familien mit kleinen und mittleren Einkommen dabei unterstützen, ein eigenes Haus zu bauen und gleichzeitig etwas für die Altersvorsorge zu machen.

Aus diesem Anlass informiert Sie das Editorial 6-2023 darüber, welche Bedingungen Sie als „künftiger Hauseigentümer“ erfüllen müssen, um an die ausgelobten Fördermittel zu gelangen.

Wie in all unseren Editorials gilt auch für diese Ausgabe, für entstehende Fragen zu dem nachstehenden Themenbereich jederzeit hilfreich zu sein. Wir freuen uns, wenn Sie mit uns Kontakt aufnehmen.

In blumigen Worten versucht die Bundesregierung auf ihrer Website, das neue Programm als große Hilfe darzustellen. So ist dort zu lesen, dass

„Das neue Programm eine gezielte Entlastung bei den Baukosten schafft.

Viele Familien in Deutschland wollen Wohneigentum schaffen, das sie nach ihren Vorstellungen gestalten können. Sie möchten – zum Beispiel mit einem eigenen Haus – ihren Kindern eine lebenswerte Umgebung zum Aufwachsen ermöglichen.

Hier setzt das neue Förderprogramm des Bundesbauministeriums „Wohneigentum für Familien“ (WEF) an: Anspruchsberechtigte Familien können durch das Programm zinsverbilligte Darlehen bei ihrem Finanzierungspartner erhalten, beispielsweise einer Hausbank oder Sparkasse.

Beraterhinweis:

Bei der Lektüre des Textes musste ich sofort an das **Gute-KiTa-Gesetz** von Franziska Giffey, der ehemaligen Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend denken.

Der Grund ist nachstehend dargestellt!

Wesentliche Merkmale des neuen Förderprogrammes WEF?

Als Förderinstrument für das WEF wird der KfW-Kredit mit Zinsverbilligung verwendet.

Gefördert wird das Wohneigentum im Neubau nur mit einem Mindeststandard EH 40 und dem Nachweis, dass der maximale Treibhausgasemissionsbetrag im Lebenszyklus des Gebäudes eingehalten wird.

Um eine höhere Förderstufe (vgl. Wie hoch ist die neue Förderung) zu erreichen, ist der Nachweis des Qualitätssiegels **Nachhaltiges Gebäude** erforderlich.

Ohne die Beauftragung eines Energieberaters (lt. Bundesregierung: Für den Antrag ist eine Expertin oder ein Experte für Energieeffizienz einzubinden, der direkt für das jeweilige Bauvorhaben zu beauftragen ist) ist eine Förderung wohl auch ausgeschlossen.

Beraterhinweis:

Wenn das WEF bei den relevanten Familien Sinn machen würde, müsste man bei der verpflichtenden Beauftragung von Energieberatern die Befürchtung hegen, dass es so viele Energieberater nicht gibt, um den Ansturm von Interessenten zu bedienen.

Womöglich hatte die Ampel-Regierung diesen Aspekt schon im Blick, als man die Fördervoraussetzungen konzipierte. Ansonsten ein tolles Konjunkturprogramm für die Energieberaterbranche!

Wer erhält die Förderung

Die neue Förderung erhalten Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt und einem maximal zu versteuernden Jahreseinkommen von 60.000 Euro, zuzüglich 10.000 Euro für jedes weitere minderjährige Kind im Haushalt.

Voraussetzung:

Die Familie wird selbst in dem Eigentum wohnen, verfügt nicht über anderes Wohneigentum und hat kein Baukindergeld erhalten.

Beraterhinweis:

Als Vorabinformation sei an dieser Stelle auf den Punkt „Welche baulichen Kriterien muss man erfüllen, um die Förderung zu beantragen“ hingewiesen.

Formel „Unmöglich“: Baukosten Effizienzhaus 40
zu versteuerndes Einkommen von 70.000 Euro

Wenn Sie irgendwann einmal im Grundbuch als Eigentümer gestanden sind oder waren, haben Sie Ihren Förderanspruch verloren. Gleiches gilt bei vormals erhaltenem Baukindergeld.

Welche baulichen Kriterien muss man erfüllen

Die förderfähigen Neubauten sind wie folgt eingestuft (Auszug Internetseite Bundesregierung):

Klimafreundliches Wohngebäude

Die Stufe Klimafreundliches Wohngebäude/Nichtwohngebäude wird erreicht, wenn das Wohneigentum im Standard Effizienzhaus 40 errichtet wird und die Anforderung Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus für den Neubau von Wohngebäuden des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS) erfüllt.

Die Wärmeerzeugung darf dabei nicht auf Basis fossiler Energie oder Biomasse erfolgen. Über weitere Einzelheiten zu den technischen Mindestanforderungen informiert das KfW-Merkblatt.

Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG

Die Stufe Klimafreundliches Wohngebäude/Nichtwohngebäude – mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude wird erreicht, wenn für ein Effizienzhaus 40 ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt wird, das die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Anforderungen des "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus" (QNG-PLUS) oder "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Premium" (QNG-PREMIUM) bestätigt.

Beraterhinweis:

Was die Aufnahme des Begriffs Nichtwohngebäude bedeutet, hat sich mir noch nicht erschlossen. Wenn das WEF als Fördervoraussetzung vorsieht, dass die Familie selbst in dem Eigentum wohnen wird, ist diese Ergänzung nur verwirrend.

Die neuen Fördergrößen

Wie vorstehend bereits ausgeführt, geht die Ampel-Regierung den Weg der zinsverbilligten Kreditvergabe über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Der Zinssatz des KfW-Darlehens liegt zum Programmstart (1. Juni 2023) bei 1,25 Prozent effektivem Jahreszins für einen Kredit mit bis zu 35 Jahren Laufzeit und zehn Jahren Zinsbindung, Anpassungen sind im Programmverlauf möglich.

Beraterhinweis:

„Anpassungen sind im Programmverlauf möglich“

Das kann gut aber auch schlecht ausgehen. In jedem Fall eine Art Blackbox.

Als Kredithöchstbeträge sind im WEF folgende Stufen vorgesehen:

- für die Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“:

1 oder 2 Kinder:	maximaler Kreditbetrag 140.000 Euro
3 oder 4 Kinder:	maximaler Kreditbetrag 165.000 Euro
ab 5 Kinder:	maximaler Kreditbetrag 190.000 Euro
- für die Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“:

1 oder 2 Kinder:	bis zu 190.000 Euro
3 oder 4 Kinder:	bis zu 215.000 Euro
ab 5 Kinder:	bis zu 240.000 Euro
- Das maximal zu erreichende Kreditvolumen beträgt 240.000 Euro.

Anmerkungen:

Das WEF als Ersatz zum ehemaligen Baukindergeld ist nicht geeignet, die Wohneigentumsquote in Deutschland zu verbessern.

Wurden beim früheren Baukindergeld noch Förderzuschüsse von jährlich 1.200,00 Euro pro Kind für zehn Jahre gezahlt, findet sich im WEF davon nichts mehr. An Stelle der vorherigen Förderzuschüsse sind nunmehr nur noch Darlehen – wenn auch zinsverbilligt – vorgesehen. Ein weiterer Kritikpunkt ist die Neubestimmung der Einkommensgrenze.

Zum einen erscheint es kaum realisierbar, unter Beachtung der aktuellen Baupreise inklusive der fördernotwendigen Zusatzkosten (E 40), bei einem zu versteuernden Einkommen von 60.000 Euro eine derartige Investition zu tätigen, so gerne es jedem gegönnt sei.

Zum anderen ist es unfair, die Familien mit einem Jahreseinkommen zwischen 60.000,00 und 90.000 Euro bei einem Kind, die auf das bisherige Baukindergeld hin geplant und gespart haben, ersatzlos aus der Förderung zu nehmen.

FAZIT:

Das WEF erscheint wie eine Mogelpackung.

Allein das zur Verfügung gestellte Fördervolumen von 350 Mio. Euro (Vergleich: das Budget für das vormalige Baukindergeld betrug 10 Mrd. Euro) zeigt die Motivation der Ampel-Regierung, das Problem der europaweit niedrigsten Wohneigentumsquote in Deutschland zu verbessern.

Das Programm der Ampel-Regierung zielt auf eine Zielgruppe ab, die ohnehin durch stark gestiegene Lebenshaltungskosten stark belastet ist. Die Chance dieser Familien, eine Immobilie zu bauen bzw. maximal ein Jahr nach Fertigstellung zu erwerben, ist eher als unrealistisch einzuschätzen. Deshalb ist das WEF zu kritisieren, da Hoffnungen geweckt werden, die nicht umsetzbar sind.

Wie eingangs angeboten freuen wir uns, wenn Sie zu diesen oder anderen Themen Fragen an uns stellen. Das Team der Weichselbaum & Sommerer GmbH StBG/WPG wird stets bemüht sein, alle ihre Fragen bestmöglich zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Merian Forum

Gerhard Weichselbaum
vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

©