



In der **Anlage FW** (Förderung des Wohneigentums) können Sie Steuerbegünstigungen für eigengenutzte oder unentgeltlich überlassene Wohnungen im Inland beantragen. In Fällen des Miteigentums brauchen Sie für jede Wohnung nur eine Anlage FW der jeweiligen Steuererklärung beizufügen. Das gilt auch, wenn Ehegatten gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sind.

Geben Sie bitte in den Zeilen 4 und 5 der Anlage FW in jedem Fall die Lage der Wohnung und die Eigentumsverhältnisse an.

Machen Sie erstmals Anschaffungs- oder Herstellungskosten geltend, fügen Sie bitte eine Einzelaufstellung bei, in der neben dem gezahlten Rechnungsbetrag auch das Rechnungsdatum, der Gegenstand der Leistung sowie das ausführende Unternehmen angegeben sind.

**Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln (vgl. Zeile 22) sind von den entsprechenden Aufwendungen abzuziehen.**

## Zeilen 7 und 8

Tag der Anschaffung ist der Tag, an dem Besitz, Gefahr, Nutzung und Lasten der Wohnung auf Sie übergegangen sind. Tag der Fertigstellung ist der Tag, an dem die wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen worden sind und das Objekt erstmals bestimmungsgemäß genutzt werden konnte.

## Zeilen 9 und 10

Den Abzugsbetrag nach § 10e EStG / § 15b BerlinFG können Sie nur für **eine** Wohnung in Anspruch nehmen (Objektbeschränkung; vgl. die Erläuterungen zu den Zeilen 15 und 16).

## Zeilen 11 bis 14

Nach § 7 des **Fördergebietgesetzes** können Aufwendungen für ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Gebäude im Beitrittsgebiet, die auf vor dem 1.1.1999 vorgenommene Herstellungs- oder Erhaltungsarbeiten entfallen, im Jahr der Zahlung und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 10 % wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Nach § 10f EStG sind Aufwendungen für Städtebausanierungsmaßnahmen i. S. d. § 177 des Baugesetzbuchs begünstigt, die für Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet aufgewendet werden. Entsprechendes gilt für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Voraussetzung ist der Nachweis durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde, dass Sie Baumaßnahmen in dem genannten Sinne durchgeführt und die Aufwendungen hierfür selbst getragen haben.

Ebenso können Aufwendungen für Baumaßnahmen an Baudenkmalen in der vorgenannten Weise wie Sonderausgaben abgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen durch eine amtliche Bescheinigung nachgewiesen werden.

Die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG können Sie nach Abschluss der Baumaßnahme berücksichtigen.

Die Abzugsbeträge nach § 10f EStG können Sie nur bei **einem Gebäude** beanspruchen. Ehegatten, die im Inland nicht dauernd getrennt leben, können die Begünstigung bei insgesamt **zwei Gebäuden** in Anspruch nehmen. Der Objektverbrauch ist auch eingetreten, wenn erhöhte Absetzungen nach den §§ 82g, 82i EStDV für nach dem 31.12.1986 fertig gestellte Baumaßnahmen an einem selbstbewohnten Gebäude wie Sonderausgaben berücksichtigt worden sind.

## Zeilen 15 und 16

Bauherren und Erwerber einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung im eigenen Haus können die **Steuerbegünstigung nach § 10e EStG** in Anspruch nehmen. Voraussetzung ist, dass **vor dem 1.1.1996** der Kaufvertrag abgeschlossen oder mit der Herstellung begonnen worden ist. Als Herstellungsbeginn gilt bei Objekten, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird; bei baugenehmigungsfreien Objekten, für die Bauunterlagen einzureichen sind, der Zeitpunkt, in dem die Bauunterlagen eingereicht werden.

Bei der Steuerbegünstigung nach § 10e EStG können Sie einen Abzugsbetrag wie Sonderausgaben berücksichtigen. Der Abzugsbetrag bemisst sich nach einem bestimmten Prozentsatz der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich 50 % der Anschaffungskosten des dazugehörenden Grund und Bodens (ergibt zusammen die so genannte Bemessungsgrundlage). Die Bemessungsgrundlage wird begrenzt auf 168.740 €. Haben Sie den Kaufvertrag für eine Wohnung, die mehr als zwei Kalenderjahre vor der Anschaffung fertig gestellt worden ist, nach dem 31.12.1993 abgeschlossen, beträgt die Bemessungsgrundlage höchstens 76.694 €.

Wurde nach dem 30.9.1991 der Bauantrag gestellt oder mit den Bauarbeiten begonnen oder der Kaufvertrag abgeschlossen, beträgt der Abzugsbetrag in den ersten vier Jahren jeweils bis zu 6 % und in den folgenden vier Jahren – wie auch in den übrigen Fällen – jeweils bis zu 5 % der Bemessungsgrundlage. Diesen **Abzugsbetrag** können Sie im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung und in den folgenden sieben Jahren in Anspruch nehmen, wenn Sie die Wohnung in dem jeweiligen Kalenderjahr auch tatsächlich selbst bewohnen. Für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung geht deshalb der Abzugsbetrag verloren, wenn Sie in diesem Jahr nicht eingezogen sind. Wenn Sie nach dem 31.12.1991 den Bauantrag gestellt oder – falls ein solcher nicht erforderlich war – mit den Bauarbeiten begonnen oder den Kaufvertrag abgeschlossen haben, steht Ihnen der Abzugsbetrag für das Jahr nicht zu, in dem Ihr Gesamtbetrag der Einkünfte 61.355 € (bei Zusammenveranlagung 122.710 €) überstiegen hat.

Bei Miteigentum an einer Wohnung ist der Abzugsbetrag aufzuteilen.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch dann vor, wenn die Wohnung einem Kind unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird, für das Ihnen Kindergeld oder ein Kinderfreibetrag gewährt wird. Nicht begünstigt sind vermietete oder unentgeltlich an andere Personen zur Nutzung überlassene Wohnungen, es sei denn, es werden nur Teile einer ansonsten zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich überlassen (vgl. jedoch Erläuterungen zur Zeile 17). Von der Förderung ausgeschlossen sind ebenfalls Ferien- und Wochenendwohnungen, die nicht zur dauernden Nutzung geeignet sind oder in einem Sondergebiet liegen, soweit nicht ausnahmsweise ein Dauerwohnen in diesem Gebiet baurechtlich ausdrücklich zugelassen ist.

Haben Sie Ihre eigengenutzte Wohnung erweitert oder weiteren Wohnraum ausgebaut, kreuzen Sie das entsprechende Auswahlfeld in Zeile 6 an, denn auch für diese Herstellungskosten kann der Abzugsbetrag in Anspruch genommen werden, wenn mit der Herstellung **vor dem 1.1.1996** begonnen wurde. Die

Flächenangaben in den Zeilen 8 und 9 dienen dazu, jene Räume der Wohnung von der Steuerbegünstigung auszuschließen, die Sie zur Einkunftserzielung nutzen; denn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die vermieteten sowie für die zu eigenen betrieblichen oder beruflichen Zwecken genutzten Räume müssen von der Bemessungsgrundlage ausgeschlossen werden. Entsprechendes gilt für Räume, die aufgrund eines vorbehaltenen Nutzungsrechts nicht selbst genutzt werden können.

Den Abzugsbetrag nach § 10e EStG / § 15b BerlinFG können Sie nur für **eine** Wohnung in Anspruch nehmen (Objektbeschränkung). Der begünstigte Ausbau oder die begünstigte Erweiterung einer Wohnung gelten ebenfalls als ein Objekt. Entsprechendes gilt für den Miteigentumsanteil an einer Wohnung, es sei denn, sie gehört zusammen lebenden und im Inland wohnenden Ehegatten. Wird die Anlage für eine Grundstücksgemeinschaft abgegeben, ist zusätzlich ggf. auf einem besonderen Blatt anzugeben, welcher Miteigentümer die Vergünstigung für ein früheres Objekt beansprucht hat. **Vor dem 1.1.1987 angeschaffte oder fertig gestellte** Objekte, für die erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG / § 15 BerlinFG vorgenommen worden sind, werden bei der Objektbeschränkung angerechnet.

Nicht angerechnet werden hingegen solche Gebäude, für die der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 1.1.1965 gestellt worden ist.

**Ehegatten**, die im Inland nicht dauernd getrennt leben, können die Begünstigung für insgesamt zwei Objekte in Anspruch nehmen. Waren Sie aber bereits zum Zeitpunkt der Anschaffung oder Fertigstellung der Wohnungen verheiratet, kann der Abzugsbetrag nicht gleichzeitig für beide Wohnungen nebeneinander berücksichtigt werden, wenn die beiden Wohnungen im räumlichen Zusammenhang zueinander liegen.

## Zeile 16

### Nachholung von Abzugsbeträgen aufgrund nachträglicher Anschaffungs- / Herstellungskosten

Haben Sie vor 2011 für die Wohnung den Abzugsbetrag in Anspruch genommen und sind 2011 nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten entstanden, können Sie hierfür den Abzugsbetrag nachholen. Nachträgliche Anschaffungskosten des Grund und Bodens sind z. B. Erschließungsbeiträge; nachträgliche Herstellungskosten des Gebäudes sind z. B. Aufwendungen für den Einbau neuer, bisher nicht vorhandener Anlagen (z. B. eines Bades).

Bei Ausbauten und Erweiterungen an einer eigengenutzten Wohnung bilden allein ihre Herstellungskosten (ohne Altbausubstanz) die Bemessungsgrundlage für den Abzugsbetrag.

Soweit die Wohnung eigenbetrieblich / beruflich genutzt oder vermietet wird, sind die nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu kürzen. Die Nachholung ist insgesamt nur bis zur höchstmöglichen Förderung zulässig. Dies sind im Fall des § 10e EStG für jedes Jahr 5 % oder 6 % und im Fall des § 15b Abs. 1 BerlinFG für die ersten beiden Jahre je 10 %, ab dem dritten Jahr je 3 %. Hinsichtlich der Bemessungsgrundlage und der Prozentsätze vgl. die Erläuterungen zu den Zeilen 15 und 16.

### Nachholung bisher nicht in Anspruch genommener Abzugsbeträge

Soweit der Abzugsbetrag vor 2011 nicht mit dem vollen Prozentsatz ausgenutzt worden ist, können Sie ihn 2011 nachholen. Haben Sie nach dem 30.9.1991 den Bauantrag gestellt oder mit den Bauarbeiten begonnen oder den Kaufvertrag abgeschlossen, können Sie die nicht ausgenutzten Abzugsbeträge bis zum Ende des achtjährigen Abzugszeitraums nachholen. In den anderen Fällen können die Abzugsbeträge nur bis zum dritten Jahr nach dem Jahr der Anschaffung / Herstellung nachgeholt werden. Die Nachholung nicht beanspruchter Abzugsbeträge der Vorjahre ist auch dann zulässig, wenn Sie 2011 wegen Überschreitung der Einkommensgrenze keinen Abzugsbetrag erhalten können. Voraussetzung ist im Übrigen, dass Ihnen für das Jahr, für das Sie nachholen, der Abzugsbetrag dem Grunde nach zustand.

## Zeile 17

Nach § 10h EStG können Sie von den Aufwendungen zur Herstellung einer Wohnung (Altbausubstanz bleibt unberücksichtigt) im Jahr der Fertigstellung und in den drei folgenden Jahren jeweils bis zu 6 % (höchstens jeweils 10.124 €) und in den vier folgenden Jahren jeweils bis zu 5 % (höchstens jeweils 8.437 €) wie Sonderausgaben abziehen. Voraussetzung ist insbesondere, dass Sie

- die Wohnung in Ihrem eigenen inländischen Gebäude errichten, in dem Sie auch selbst wohnen;
- die Wohnung Ihren Kindern, Enkelkindern, Eltern, Großeltern oder Geschwistern unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen (Angaben bitte auf einem besonderen Blatt);
- nach dem 30.9.1991 den Bauantrag gestellt oder mit den Bauarbeiten begonnen haben;
- vor dem 1.1.1996 mit der Herstellung begonnen haben. Als Herstellungsbeginn gilt bei Baumaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird; bei baugenehmigungsfreien Baumaßnahmen, für die Bauunterlagen einzureichen sind, der Zeitpunkt, in dem die Bauunterlagen eingereicht werden.

Der Abzugsbetrag steht Ihnen jedoch für das Jahr nicht zu, in dem Ihr Gesamtbetrag der Einkünfte 61.355 € (bei Zusammenveranlagung 122.710 €) überstiegen hat.

## Zeile 18

Gehören zu Ihrem Haushalt Kinder, für die Ihnen Kindergeld oder ein Kinderfreibetrag zusteht, und haben Sie für Ihre eigengenutzte Wohnung den Abzugsbetrag nach § 10e EStG / § 15b BerlinFG in den Zeilen 15 und 16 beantragt, vergessen Sie bitte nicht, auch die **Steuerermäßigung für Kinder nach § 34f Abs. 2 oder 3 EStG** geltend zu machen. Die Ermäßigung besteht in einem Abzug von der Steuer, den das Finanzamt für jedes im Abzugszeitraum zu Ihrem Haushalt gehörende Kind i. H. v. 512 € vornehmen wird. Tragen Sie deshalb in Zeile 18 die Zahl der Kinder ein, die im Abzugszeitraum zu Ihrem Haushalt gehört haben.

Für Objekte, die nach dem 31.12.1991 fertig gestellt oder angeschafft wurden, darf die Steuerermäßigung für den gesamten Abzugszeitraum nicht höher sein als die Bemessungsgrundlage für den Abzugsbetrag.

Soweit sich die Steuerermäßigung nach § 34f EStG bei einer Wohnung, für die Sie nach dem 30.9.1991 den Bauantrag gestellt, mit den Bauarbeiten begonnen oder den Kaufvertrag abgeschlossen haben, nicht auswirkt, ist ein Abzug von der Steuer der zwei vorangegangenen Jahre möglich. Wirkt sich der Abzug auch in den Jahren 2009 und 2010 nicht vollständig aus, kann er auf künftige Jahre vorgetragen werden.