



© Dark Vectorangel, Fotolia #4578593

# Wohnriester

Staatlich gefördert ins Eigenheim - eine kritische Auseinandersetzung

Beratung durch:



Egbers Schwartze Petersen & Co. GmbH

Flagentwiet 54 • 22457 Hamburg

Tel.: (040) 5600620

Fax: (040) 56006229

info@egbers24.de

<http://www.egbers24.de>

Persönlicher Ansprechpartner:

Team ESP Versicherungsmakler

Tel.: +49(0)40 5600 62 0

Fax: +49(0)40 5600 62 29

info@egbers24.de

## Eigenheim - Glück allein...

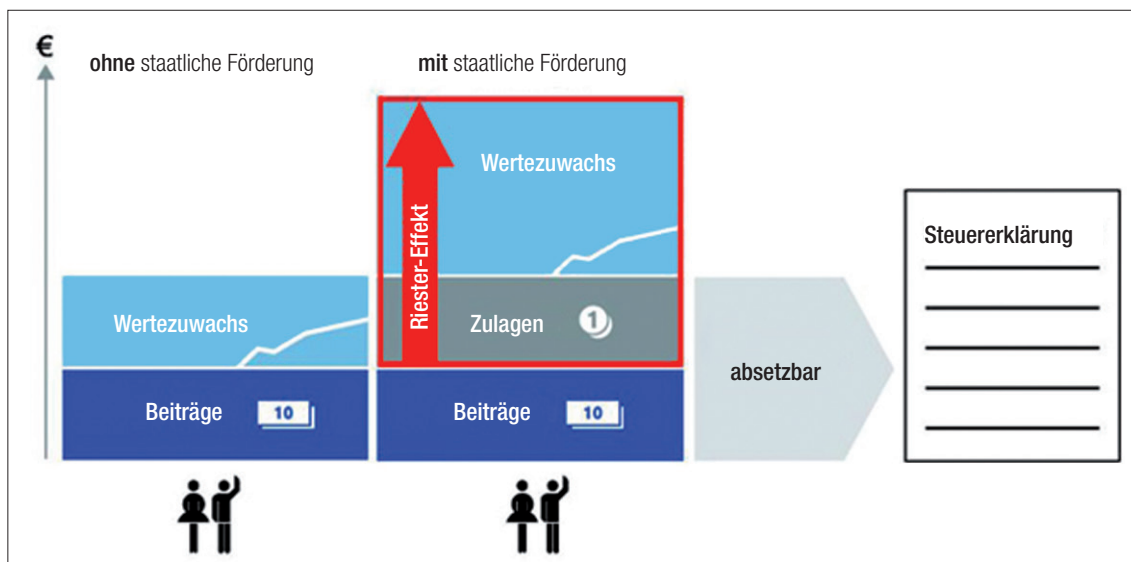
Seit Jahren steht fest: Die gesetzliche Rente wird nicht reichen. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf den demographischen Wandel. Wir werden immer älter. Dadurch wird die Phase des Rentenbezugs immer länger. Gleichzeitig geht die Geburtenrate zurück. Folglich zahlen immer weniger Arbeitnehmer in die Gesetzliche Rentenversicherung ein. Daher funktioniert der sog. „Generationenvertrag“ nicht mehr. Haben früher drei Einzahler die Rente eines Rentners finanziert, finanzieren heute diese drei Einzahler bereits zwei Rentner. Das Ergebnis: Die gesetzliche Rente wird immer geringer und die Versorgungslücke der Bürger damit immer größer. Wer im Rentenalter seinen gewohnten Lebensstandard halten will, muss zwingend zusätzlich vorsorgen. Die Notwendigkeit privater Altersvorsorge ist vielen Bürgern bewusst. Für viele davon stellt das eigene Haus bzw. die eigene Wohnung einen wesentlichen Pfeiler der privaten Vorsorge dar, um im Alter mietfrei leben zu können.



© Kara - Fotolia #43207644

Mit Einführung der sog. Riester-Rente hat Vater Staat eine Möglichkeit geschaffen, die Ihnen hierbei helfen kann. Die Riester-Rente zählt zur staatlich geförderten privaten Altersvorsorge und wurde 2002 vom damaligen Bundessozialminister Walter Riester ins Leben gerufen. Die aktive Förderung durch den Staat ist in § 10 a EStG festgelegt. Sie besteht aus Zulagen und zusätzlich ist die Sparleistung über den Sonderausgabenabzug in Ihrer Steuererklärung absetzbar.

## Wie funktioniert Riester grundsätzlich - egal ob Rentenversicherung oder Wohnriester?



Jeder Zulagenberechtigte erhält 154 € Grundzulage. Zusätzlich werden für jedes Kind, das vor 2008 geboren wurde, 185 € und für jedes Kind, das ab 2008 geboren wurde, 300 € zugezahlt – und das jedes Jahr. Die Kinderzulage wird so lange gezahlt, wie Sie Kindergeld erhalten.

Junge Sparer (bis 25 J.) mit eigenem Riester-Vertrag erhalten zusätzlich einen einmaligen „Berufseinsteigerbonus“ in Höhe von 200 €.

## Wer kann riestern?

Man unterscheidet zwischen unmittelbar und mittelbar Zulagenberechtigten. Nur wer zu einem dieser Personenkreise zählt, kann in den Genuss der staatlichen Förderung kommen.

Voraussetzung für die volle Förderung ist aber, dass der Zulagenberechtigte einen Eigenbeitrag in Höhe von 4% seines rentenversicherungspflichtigen Einkommens des Vorjahres (max. 2.100 €), abzüglich der Zulagen, einzahlt. Der Mindesteigenbeitrag beträgt 60 € im Jahr.

Natürlich können Sie Ihren Riester-Vertrag auch mit weniger als den genannten 4% besparen. Die Zulagen werden dann automatisch anteilig gekürzt.

**Unmittelbar zulagenberechtigt** sind grundsätzlich alle, die in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert sind bzw. Entgeltpunkte „erwerben“, wie z. B.

- Arbeitnehmer
- Pflichtversicherte Selbstständige / Landwirte
- Arbeitslose, Bezieher von Krankengeld
- Personen im Erziehungsurlaub oder die einen Angehörigen im Haushalt pflegen
- Menschen mit Behinderung in Werkstätten
- Geringfügig Beschäftigte bei Verzicht auf die Versicherungsfreiheit, wenn der Beitrag des Arbeitgebers auf den vollen Rentenversicherungsbeitrag aufgestockt wird
- Bezieher von Vorruhestandsgeld (sofern vorher pflichtversichert)
- Vollständig erwerbsgeminderte oder dienstunfähige Personen sowie
- Beschäftigte im öffentl. Dienst
- Beamte, Richter, Berufssoldaten

**Nicht zulagenberechtigt** sind

- Nicht rentenversicherungspflichtige Selbstständige
- Pflichtversicherte in Einrichtungen der berufsständischen Versorgung (Apotheker, Ärzte, Tierärzte und Architekten)
- Versicherungsfreie geringfügig Beschäftigte
- Altersrentner
- Bezieher einer Rente wegen teilweise verminderter Erwerbsfähigkeit
- Studenten, die nicht versicherungspflichtig sind

**Mittelbar zulagenberechtigt** sind Ehepartner der unmittelbar Zulagenberechtigten, sofern sie nicht selbst zu den oben genannten Personen gehören. Auch hier gilt der Mindesteigenbeitrag von 60 € im Jahr.

## Und wie hilft Ihnen das ins Eigenheim?

Jetzt war viel von der Riester-Rente die Rede, dabei geht es Ihnen ja um den Erwerb von Wohneigentum. Wie kann Ihnen Riester hier helfen? Der Gesetzgeber hat ebenfalls erkannt, dass die eigene Wohnimmobilie für viele Bürger eine fundamentale Komponente der Altersvorsorge darstellt. Auch hier wollte er unterstützend fördern und richtete die Möglichkeit des Wohnriesters ein. Dies geschah sicherlich auch ein wenig auf Druck der Bausparkassen.

Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen Bausparvertrag bzw. ein Bauspardarlehen, in das neben Ihren Spar- bzw. Tilgungsraten auch die Riesterförderung mit einfließt. Durch die zusätzlichen Zahlungseingänge der Förderung wird der Bausparvertrag schneller zuteilungsfähig, das Darlehen schneller getilgt. Insgesamt schließen Sie ihre Finanzierung also schneller ab und sparen damit Geld. Das klingt doch fast zu gut, um wahr zu sein, oder?

## Nur bei Neuerwerb einer Immobilie?

Vor 2014 war Wohnriester tatsächlich primär auf den Neuerwerb einer selbst zu nutzenden Immobilie ausgelegt und an einige teils unsinnige Regeln gebunden. Seit 2014 hat der Gesetzgeber aber an einigen Punkten nachgebessert. Inzwischen können Sie auch bereits bestehende Baufinanzierungen mit einer Riesterlösung umschulden. Auch der barrierefreie Umbau einer bereits vorhandenen Immobilie darf mit Riesterförderung umgesetzt werden. Damit ergibt Wohnriester für sehr viel mehr Bürger tatsächlich einen größeren Sinn, als das in den Anfangsjahren der Förderung der Fall war.

## Die Sache mit der Steuer

Diese vereinfachte Darstellung der vorangegangenen Seite wird leider auch von vielen Bausparkassen so oder so ähnlich in der Werbung verwendet. Was nicht ganz so deutlich angesprochen wird, ist die steuerliche Behandlung der Leistungen. Bei der Riester-Rente ist das relativ einfach, da man den Rentenbezug mit seinem persönlichen Steuersatz als Rentner voll versteuern muss. Bei Wohnriester geht das nicht, da ja keine Rente gezahlt wird, sondern ein Eigenheim finanziert wurde.

Beim Wohnriester gibt es daher ein fiktives Konto, das so genannte Wohnförderkonto. Auf diesem werden die staatlich geförderten Tilgungsleistungen und die darauf gewährten Zulagen sowie ggf. der Betrag, der aus einem Riester-Sparvertrag zum Wohnriestern entnommen wurde, erfasst. Als Ausgleich für die vorzeitige Nutzung des Altersvorsorgekapitals und zur Gleichstellung mit anderen Riester-Produkten wird der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag in der Ansparphase am Ende eines jeden Jahres um 2 % erhöht. Der gewährte Vorteil muss im Rentenalter versteuert werden (nachgelagerte Besteuerung).



© runziken - Fotolia #43269109

## Lohnt sich das dann noch?

Dazu vielleicht erst einmal ein veranschaulichendes Beispiel:

Das Ehepaar Schröder will bauen. Beide sind 37 Jahre alt. Er erzielt ein sozialversicherungspflichtiges Einkommen von 43.000 Euro. Ihr Einkommen liegt bei 22.000 Euro. Tochter Lea ist zehn Jahre alt, Sohn Johann zwei. Die Schröders brauchen ein Darlehen in Höhe von 150.000 Euro.

Die Finanzierungsvorschläge: Zur Wahl steht ein ungeförderes Darlehen mit einem Nominalzins von 4,5 Prozent, festgeschrieben für 15 Jahre, und einer anfänglichen Tilgung von zwei Prozent. Die monatliche Rate liegt bei 812,50 Euro. Alternativ bietet der Berater zwei Wohnriester-Darlehen in Höhe von 80.000 Euro für ihn und 70.000 für sie an. Die Zinssätze liegen ebenfalls bei 4,5 Prozent für 15 Jahre und die gemeinsame monatliche Rate liegt ebenfalls bei 812,50 Euro. Die Kinderzulagen werden bis zum 24. Lebensjahr eingerechnet.

Die Tilgung beginnt jeweils drei Monate nach Vertragsabschluss. Die Grund- und Kinderzulagen und die zusätzlichen steuerlichen Ersparnisse fließen bei den geförderten Darlehen im Folgejahr als Sondertilgungen ein. Die Steuerersparnis fließt in das Darlehen des Mannes, die Kinderzulagen von 185 und 300 Euro in das Darlehen der Frau. Wenn der Kredit nach 15 Jahren ausläuft, brauchen die beiden eine Anschlussfinanzierung mit einem geschätzten Zinssatz von sechs Prozent, die monatliche Rate steigt in beiden Varianten auf 1.000 Euro.

### Ergebnis:

Betrachtet man beide Darlehensverläufe, ist das ungeförderete Darlehen nach 24 Jahren vollständig getilgt. Beteiligt sich der Staat an der Tilgung, sind die Schröders bereits nach 20 Jahren und einem Monat schuldenfrei. Dabei wird die monatliche Gesamtrate so aufgeteilt, dass die Darlehen gleichzeitig getilgt werden. Das ist wichtig, um die Förderung optimal zu nutzen. **Mit Riester ersparen sich die Schröders also 47 Raten zu je 1.000 Euro.**

### Wie aber sieht es aus, wenn die Steuer berücksichtigt wird?

Wenn die Eheleute mit 67 Jahren in Rente gehen, belaufen sich die steuerpflichtigen Beträge auf dem Wohnförderkonto auf zusammen rund 129.000 Euro. Bei einer sofortigen Versteuerung wären 90.300 Euro zu versteuern. Bei einem angenommenen (Grenz-)Steuersatz von 35 Prozent wären 31.600 Euro Steuern zu zahlen. Bei einem Steuersatz von 40 Prozent wären es 36.120 Euro. Alternativ wären 18 Jahre lang jährlich 7.160 Euro zu versteuern. Bei einem angenommenen Steuersatz von 30 Prozent wären das 2.150 Euro Steuern pro Jahr.

In diesem Beispiel müssen die Schröders über 20 Jahre also **bestenfalls 7.400 Euro weniger** zahlen. Das sind gerade einmal 3,17 % weniger, als bei der normalen Finanzierung. Fließt die zusätzliche Steuerersparnis nicht als Sondertilgung in das Darlehen, verringert sich der Vorteil entsprechend durch die dann längere Finanzierungszeit und die so anfallenden Mehrzinsen – je nach Einzelfall, Zins und Tarif **kann die Wohnriesterfinanzierung dann sogar teurer werden** als eine normale. Diese Sonderzahlung (Steuerersparnis) müssen die Schröders nach Gutschrift von Finanzamt jedes Jahr selbst aktiv auf ihrem Girokonto anstoßen.

### Normale Immobilienfinanzierung ohne Riesterförderung

- 24 Jahre Laufzeit
- 812,50 Euro mtl. Rate

Darlehen  
+ Zinsen  
= Gesamtkosten  
i. H. v. 234.000 Euro

### Immobilienfinanzierung mit Riesterförderung

- 20 Jahre Laufzeit
- 812,50 Euro mtl. Rate
- Riesterförderung berücksichtigt
- weitere Steuerersparnis fließt als Sondertilgung in die Finanzierung

Darlehen  
+ Zinsen  
+ Steuern  
= Gesamtkosten  
i. H. v. 226.600 Euro

### Bei Verkauf oder Vermietung

Die **Riesterförderung muss zurückgezahlt werden**, wenn die Wohnung verkauft oder vermietet wird. Ausnahmen von der Rückzahlungspflicht bestehen, wenn

- die selbst genutzte Wohnung auf Grund einer beruflich bedingten Abwesenheit nicht selbst genutzt werden kann (wird während dieser Zeit die Wohnung vermietet, muss der Mietvertrag von vorneherein entsprechend befristet werden)
- der Steuerpflichtige beabsichtigt, die Selbstnutzung wieder aufzunehmen und
- die Selbstnutzung spätestens mit der Vollendung des 67. Lebensjahres des Steuerpflichtigen wieder aufgenommen wird
- der Förderbetrag im Zeitraum von 2 Jahren vor Verkauf bzw. Vermietung bis 5 Jahre nach Verkauf bzw. Vermietung wieder in selbstgenutztes Wohneigentum investiert wurde



© Bernd Lehner, Fotolia #46756875

Wie Sie sehen können, gehen diese Ausnahmefälle nur sehr eingeschränkt auf gesellschaftliche Änderungen ein. Kinder müssen berufsbedingt immer öfter auch weiter weg ziehen. Kommen Sie im Alter nicht mehr so gut alleine zurecht wie früher, können die Kinder meist nicht einfach so alles aufgeben und zu Ihnen ziehen. Umgekehrt, dass Sie zu einem der Kinder ziehen, wird wahrscheinlicher sein.

### Eingeschränkt empfehlenswert

Bedenken Sie bitte immer, dass Wohnriester nicht funktioniert, wenn Sie gar keine Immobilie erwerben bzw. fürs Alter umbauen wollen oder können. Den Bausparvertrag einfach als bevorzugte Sparform zu wählen und sich das Guthaben am Schluss auszahlen lassen, das geht nicht. Findet keine „erlaubte“ wohnwirtschaftliche Verwendung statt, muss das Vertragsguthaben in eine Lösung mit Verrentungsmöglichkeit überführt werden. Dann haben Sie über die Jahre kaum Guthabenszins auf Ihr Vertragsguthaben erhalten (i. d. Regel um 1 %), dafür aber zwei mal Abschluss- und Verwaltungskosten gezahlt (beim Bausparer UND beim Anschlussvertrag). Wir gehen davon aus, dass spätestens dann jeder Vorteil, den Riester als Altersvorsorgeform bietet, eliminiert wird. Wohnriester will also gut durchdacht sein und eignet sich wirklich nicht für jeden.

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert, bleiben aber ohne Gewähr. Die Berechnungen sind nur als vereinfachte Beispiele zu verstehen. Die Ergebnisse variieren je nach Anbieter und Tarif. Überschüsse sind grundsätzlich nicht garantiert. Es gelten die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Wenden Sie sich bei steuerrechtlichen Fragen an einen Steuerberater oder Steuerhilfeverein. Bildquelle: fotolia.de