

Alles, was Sie über „Wohn-Riester“ wissen sollten!

Knapp 60 Prozent der Deutschen wünschen sich eine Immobilie als zusätzliche Altersvorsorge. Die Ende 2005 abgeschaffte Eigenheimzulage ist tot – die Zukunft heißt: Eigenheimrente - auch bekannt als Wohn-Riester. Statt wie bisher nur für Rentensparpläne, soll es nun auch für den Bau und Kauf der eigenen vier Wände Zuschüsse und Steuererleichterungen für Häuslebauer geben. Die neuen Regeln gelten rückwirkend zum 1. Januar 2008.

Wer erhält die Förderung?

Alle, die gesetzlich rentenversichert sind und einen Riester-Vertrag haben oder einen neuen abschließen. Nicht gefördert werden Selbstständige und ausgewählte Berufsgruppen mit Versorgungswerken wie z. B. Ärzte und Architekten.

Wie komme ich an Wohn-Riester?

Die Zulagen müssen beantragt werden. Das dafür notwendige Formular erhalten Sparer vom jeweiligen Anbieter.

Wofür kann Wohn-Riester verwendet werden?

Direktfinanzierung - Interessenten können Kapital aus ihrem laufenden Riester-Vertrag (Höhe: beliebig) entnehmen und finanzieren damit die Wohnung oder das Haus.

Entschuldung – Wollen Sie über Ihr angespartes Kapital plus Zulagen erst nach Eintritt in den Ruhestand verfügen, kann so die Hypothek getilgt werden.

Kreditaufnahme - Wer einen Baukredit aufnimmt, kann die staatliche Riester-Förderung zur Abzahlung fälliger Raten einsetzen.

Beachte: Nicht jede Hypothek kann mit der Riester-Förderung getilgt werden! Erkundigen Sie sich frühzeitig!

Ab wann kann ich Eigenkapital entnehmen?

Es müssen mindestens 15 000 Euro Riester-Rente angespart sein. Das bedeutet, Sie haben circa sieben Jahre lang die maximale Riester-Sparsumme von 2 100 Euro in einen Vertrag eingezahlt. Derzeit verfügen sicher nur wenige Sparer über diese Summe, da die Riester-Rente erst seit 2001 besteht.

Wird somit auch das Bausparen gefördert?

Wenn der Vertrag für Wohn-Riester zugelassen ist (staatliche Zertifizierung!), gibt es die Zulage auch für Bausparverträge.

Wofür kann ich die Zulagen noch einsetzen?

Denkbar wäre auch der Kauf von Anteilen an einem Altersheim oder Anteilen an einer Baugenossenschaft.

Bauwissen-online-Tipp: Da der Immobilien-Träger Wohn-Riester als Teil der Finanzierung akzeptieren muss, sollte man sich vorher beim jeweiligen Träger genauestens informieren!

Bekomme ich obendrein auch die Wohnungsbauprämie?

Nein. Mit dem Wohn-Riester wird auch die so genannte Wohnungsbauprämie (bis 45 Euro im Jahr) neu geregelt. Die Prämie darf zukünftig ausschließlich zur Finanzierung oder Renovierung genutzt werden. Bausparen wird somit dem Namen nach zweckgebunden!

Muss ich Steuern auf Wohn-Riester zahlen?

Für alle Riester-Verträge gilt: Die Einzahlungen sind steuerfrei, dafür sind die monatlichen Auszahlungen im Rentenalter komplett zu versteuern. Da beim Wohn-Riester im Alter aber kein Geld fließt, wird ein fiktives Wohnförderkonto gebildet. Auf diesem „Konto“ werden die in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Beiträge erfasst. Sie bilden die Grundlage für die spätere Versteuerung, die mit der vertraglich festgelegten Auszahlungsphase im Alter beginnt. Auf diesem werden die Zuschüsse und die geförderten Tilgungsraten vermerkt. Zusätzlich fallen pro Jahr zwei Prozent Zinsen an. Die insgesamt aufgelaufene Summe muss der Ruheständler dann zu seinem persönlichen Steuersatz versteuern, der im Alter in der Regel geringer ausfällt.

Wohn-Riester-Rentner haben zudem die Option: Entweder sie zahlen die Steuerschuld auf einmal ab, in diesem Fall gewährt der Fiskus einen Abschlag von 30 Prozent. Oder, sie tilgen die Steuern bis zu 25 Jahre lang ab (nachgelagerte Besteuerung), dann gewährt das Finanzamt natürlich keinen Nachlass.

Bauwissen-online-Tipp: Machen Sie die Zulagen und Ihren Eigenanteil in jedem Fall beim Fiskus geltend. So können Sie die Zahlung an das Finanzamt um mehrere Hundert Euro im Jahr (je nach Steuersatz) reduzieren. Dieses eingesparte Geld legen Sie gewinnbringend an, um damit später einen Teil der Steuerschuld zu begleichen.

Was passiert bei Hausverkauf oder Job-Verlust?

Verkaufen Sie Ihr Haus, müssen Sie die Zulagen an den Staat zurückzahlen. **Ausnahmen:** Sie kaufen oder bauen sich eine neues selbst genutztes Eigenheim bzw. eine Eigentumswohnung. Oder, Sie zahlen das Geld in einen neuen Riester-Vertrag ein. Bei Arbeitslosigkeit können Sie den Vertrag ruhen lassen, bis Sie einen neuen Job gefunden haben.

Wie hoch ist die derzeitige Förderung?

Seit dem 1. Januar 2008 ist die Riester-Förderung attraktiver geworden. Als Grundzulage zahlt der Staat jedem Riester-Sparer jetzt 154 Euro (zuvor 114 Euro) im Jahr, für jedes Kind gibt es nun 185 Euro (vorher 138 Euro). Für Kinder, die nach dem 31. Dezember 2007 geboren wurden, sogar 300 Euro. Voraussetzung ist allerdings, dass der Sparer vier Prozent seines Vorjahresbruttoeinkommens auf den Riester-Vertrag einzahlt, also maximal 2100 Euro pro Jahr. Beim Wohn-Riester fließt dieses Geld dann in die Kredittilgung. Werden weniger als vier Prozent des Bruttolohnes angespart, verringern sich automatisch die Zulagen. Zusätzlich sind die Beiträge in einen Riestervertrag von der Einkommensteuer befreit.

Für welche Immobilien kann ich Wohn-Riester nutzen?

Der Staat beabsichtigt somit, dass möglichst viele Bürger im Alter mietfrei leben können - nur dafür gibt es den Zuschuss. Deshalb lässt sich der Wohn-Riester nur für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen nutzen, nicht aber für Mehrfamilienhäuser. Gefördert wird auch der Erwerb von Anteilen an Wohnungsbaugenossenschaften.

Darf ich die Riester-Immobilie vermieten?

Die Immobilie muss vom Riester-Sparer selbst bewohnt werden. Eine Vermietung, die Mieteinnahmen zur Folge hat, ist nicht möglich.

Können Käufer das Geld jedem Riester-Vertrag entnehmen?

Ob Riester-Versicherung, -Fondssparplan oder -Bankspargplan - von allen drei Sparformen lässt sich das Geld verwenden. Der Gesetzgeber hat aber eine Übergangsregelung eingebaut: 2008 und 2009 darf man nur sein Riester-Geld für Wohnzwecke entnehmen, wenn man mindestens 10 000 Euro angespart hat.

Beachte: Da es die Riester-Verträge erst seit 2001 gibt, wird dieser Fall für viele frühestens 2010 eintreten.

Was wird aus dem bisherigen Riester-Vertrag, wenn ich Geld entnehme?

Der Vertrag läuft weiter und könnte theoretisch auch weiterhin bespart werden. In der Praxis jedoch werden viele Wohn-Eigentümer ihr Geld in die Darlehenstilgung stecken. Die Anbieter werden wohl über Jahre hinweg Riester-Verträge ohne Kapital verwalten müssen. Folge: Die Rente aus solchen Verträgen wird später äußerst gering ausfallen.

Wird es eigene Angebote für Wohn-Riester geben?

Wie bereits erwähnt, planen die Bausparkassen neben den bisherigen drei Riester-Varianten eine vierte Sparform zu etablieren: ein Produkt, das Bausparen und Riester-Förderung kombiniert. Diese Angebote werden voraussichtlich im Herbst 2008 auf den Markt kommen - sobald sie vom Staat zertifiziert sind.

Was sollte man immer bedenken?

Wer jetzt einen Riester-Vertrag abschließen möchte und auf lange Sicht einen Immobilienkauf plant, sollte kein Produkt wählen, bei dem in den ersten Jahren der größte Anteil des Geldes für Abschluss- und Verwaltungskosten verloren geht (Riester-Versicherungen!) - denn dadurch wird zwangsläufig weniger Eigenkapital gebildet.

Einmaliger Anreiz für junge Berufseinsteiger

Für unter 25-Jährige, die einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz haben oder als Beamte tätig sind, gibt es künftig einen weiteren Anreiz: Sie bekommen einen so genannten Berufseinsteigerbonus von einmalig 200 Euro, wenn sie für das Alter mit einem Wohn-Riester-Vertrag vorsorgen.

Soll heißen: Mit den Riester-Zulagen wird auch der Kauf, der Bau oder die Entschuldung einer Wohnung oder eines Hauses belohnt. Damit gehören Darlehensverträge für die Anschaffung und den Bau von Immobilien und Genossenschaftsanteilen künftig zu den begünstigten Anlageprodukten. Bedingung, die Wohnung muss selbst genutzt wird.

Wird die Tilgung von Immobilienkrediten künftig gefördert?

Das so genannte Eigenheim-Rentenmodell sieht hierfür zwei Förderansätze vor:

Erstens: Wer die Eigenheimrente anspart und sich eine Immobilie anschaffen möchte, kann sein bis dahin angespartes Vermögen vollständig dafür verwenden. Dasselbe gilt für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Eine derartige „Entnahme“ ist auch möglich, um somit eine selbstgenutzte Wohnimmobilie zu entschulden. Allerdings erst dann, wenn der Riester-Vertrag zur Auszahlung kommt. Das heißt: Je nach Vertrag zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr.

Zweitens: Der staatliche Riester-Bonus kann auch zur Tilgung eines Baudarlehens verwendet werden. Soll heißen: Die staatlichen Zuschüsse fließen nicht in die Sparrate eines Riester-Vertrages, sondern in die Darlehenstilgung. Die Tilgungsbeiträge für Immobilienkredite werden steuerlich genauso behandelt wie die Sparbeiträge für die Altersvorsorge.

Beachte: Mit der Eigenheimrente wird gleichzeitig auch die Wohnungsbauprämie neu geregelt. Wohnungsbauprämien werden künftig nur noch gewährt, wenn das Kapital tatsächlich in Wohnimmobilien investiert wird. Sie dürfen auch nach Ablauf der Sperrfrist von sieben Jahren nicht mehr für andere Zwecke verwendet werden. Das Wohnungsbauprämienengesetz wird demzufolge ausschließlich auf die Anschaffung von Wohneigentum ausgerichtet. (Quelle: BMF)
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt

Einfach besser Bescheid wissen!
www.bauwissen-online.de