

www.immobilienspot.com/thema/wohnriester



E-BOOK
RATGEBER

WOHNRIESTER

1	Wohnriester	4
1.1	Wie funktioniert Wohnriester?	4
1.2	Höhe der Förderung	4
1.2.1	Kinderzulage	5
1.2.2	Steuererstattung	5
1.3	Wohnriester mit Bausparvertrag	5
1.4	Wohnriester mit Baudarlehen	6
1.5	Wohnriester mit Bauspar-Kombikredit	6
1.6	Jährliche Mindesttilgung	7
1.7	Bedeutung und Aufbau des Wohnförderkontos	7
1.8	Auflösung des Wohnförderkontos	8
1.9	Verwendung von normalem Riester Guthaben	8
2	Wer ist förderberechtigt?	9
2.1	Arbeitnehmer	9
2.2	Selbstständige	10
2.3	Beamte	10
2.4	Empfänger von Arbeitslosen- und Krankengeld	10
2.5	Geringfügig Beschäftigte	10
2.6	Wohnriester bei Ehepartnern	11
3	Welche Vorhaben werden gefördert?	11
3.1	Kauf oder Bau von Immobilien	11
3.2	Genossenschaftswohnungen	11
3.3	Häuser und Eigentumswohnungen im Ausland	12
3.4	Eigentumsähnliches oder lebenslanges Dauerwohnrecht	12
3.5	Altersgerechte Umbauarbeiten	12
4	Vorsicht vor Fehlverwendung	13
4.1	Verkauf der Immobilie	13
4.2	Vermietung	13
4.3	Wohnriester und Scheidung	13
4.4	Todesfall	14
4.5	Zahlungsschwierigkeiten in Tilgungsphase	14
5	Vorteile von Wohnriester	14
5.1	Staatliche Förderung und Zulagen	15
5.2	Frühe Tilgung	15
5.3	Steuerliche Sonderbelastung	15

6	Nachteile von Wohnriester	16
6.1	Kompliziertes Produkt	16
6.2	Regeln müssen eingehalten werden	16
6.3	Nachgelagerte Besteuerung	16
6.4	Mögliche Rückzahlungspflicht	17
7	Fazit	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Wohnriester

Wohnriester ist eine der sinnvollsten staatlichen Fördermaßnahmen der letzten Jahre mit Begünstigung der selbst genutzten Immobilie als Altersvorsorge. Der Sparer oder Kreditnehmer kann zwischen Bausparvertrag, Baudarlehen und Sofortfinanzierungen mit Kombi-Krediten wählen. Bei Baudarlehen rechnet sich Wohnriestern durch die schnellere Tilgung des Darlehens, die zu weniger Zinsen und einem verringerten Gesamtaufwand führt. Im Rentenalter muss zwar das Wohnförderkonto versteuert werden, aber durch weit geringere Steuersätze für Ruheständler ist die Belastung zu vertreten. Die Nachteile eines Wohnriestervertrages aufgrund seiner Komplexität und langfristigen Auswirkungen für Zahlungsdisziplin und Immobilienbindung sollten jedoch nicht unterschätzt werden.

Wohnriester stellt die selbst genutzte Immobilie in den Vordergrund und wird deshalb auch als Eigenheimrente bezeichnet. Es handelt sich um eine staatlich bezuschusste Förderung des Eigenheimes oder vergleichbarer Wohnformen, die der Altersvorsorge dient. Die Wohnriesterförderung erleichtert es Menschen, die sich aufgrund eines geringen Einkommens oder hoher Bauaufwendungen nur schwer eine eigene Immobilie leisten könnten, ihr eigenes Heim zu beziehen. Gerade in Phasen niedriger Darlehenszinsen bietet der Immobilienmarkt Chancen. Die Förderung über Wohnriester verhilft beispielsweise jungen Familien schneller und kostengünstiger zu ihrer Traumimmobilie.

1.1 Wie funktioniert Wohnriester?

Mit Riesterzulagen fördert der Staat Verträge, mit denen die Bürger Guthaben für das Alter ansparen, beispielsweise Rentenversicherungen oder Banksparpläne. Mit dem Wohnriester-Programm kommen derzeitige und künftige Immobilienbesitzer in den Genuss der staatlichen Förderung. Wohnriestern kann auf unterschiedlichen Wegen unter verschiedenen Bedingungen erfolgen.

1.2 Höhe der Förderung

Jeder Förderberechtigte erhält jährlich eine Grundzulage von 154 Euro. Die volle Förderung erhalten Verbraucher jedoch nur unter der Voraussetzung, dass sie 4 Prozent ihres Brutto-Jahreseinkommens, welches sie im vergangenen Kalenderjahr erzielten, in einen begünstigten Vertrag einzahlen. Das kann ein Bausparvertrag, ein Baudarlehensvertrag oder ein Bauspar-Kombikredit sein. Wer beispielsweise im vergangenen Jahr ein Bruttoeinkommen von 40.000 Euro erhielt, muss einschließlich der Fördersumme mindestens 1.600 Euro in einen solchen Vertrag einzahlen. Die 1.600 Euro setzen sich aus eigenen Beiträgen und den staatlichen Zulagen zusammen. Sparer oder Darlehensnehmer, die einen geringeren Anteil an ihrem Vorjahreseinkommen aufbringen, erhalten die

staatlichen Zuschüsse anteilig. Ist der Inhaber bei Abschluss jünger als 25 Jahre, erhält er einen einmaligen Zuschuss von 200 Euro für den Vertrag.

1.2.1 Kinderzulage

Für junge Familien gibt es darüber hinaus einen Extra-Bonus in Form von Kinderzulagen. Für ein Kind gibt es 300 Euro vom Staat, sofern es ab 2008 geboren wurde. Für alle vorher geborenen Kinder zahlt die Zulagenstelle auf Antrag 185 Euro pro Kind. Das gilt für alle Nachkommen, solange sie kindergeldberechtigt sind, also in der Regel bis zum 25. Lebensjahr des Kindes. Ausnahmen gelten für volljährige Kinder, die sich in einer Ausbildung befinden, wo Einkommensgrenzen der Eltern und Kinder zu beachten sind, und für Wehr- und Zivildienstleistende, die während ihrer Dienstzeit keine Förderung erhalten. Diese können sie aber später noch für diesen Zeitraum beanspruchen. Höchstförderung setzt die volle Einzahlung des Eigenbeitrages voraus. Die Auszahlung der Kinderzulage erhält immer nur der Elternteil, der das Kindergeld bezieht, im Allgemeinen die Mutter. Soll das geändert werden, muss ein separater Antrag gestellt werden.

1.2.2 Steuererstattung

Der vom Riester-Sparer auf den Wohnriestervertrag eingezahlte Betrag kann als Sonderausgabe und Altersvorsorgeaufwendung beim Finanzamt geltend gemacht werden. Der Sonderausgabenabzug darf die Höchstgrenze von 2.100 Euro nicht überschreiten. Ist der daraus resultierende Steuervorteil größer als die Zulagen, wird dem Steuerpflichtigen die Differenz auf sein Girokonto überwiesen, während die staatlichen Zuschüsse direkt in den Wohnriestervertrag fließen. Die Steuererstattung sollte von vornherein für Sparzwecke oder als Sondertilgung genutzt werden. Sie ist beliebig verwendbar.

1.3 Wohnriester mit Bausparvertrag

Geeignet ist ein Bausparvertrag vor allem für junge Leute, die sich ihren Hausraum erst später mithilfe der Bauspargemeinschaft erfüllen wollen. Jugendliche unter 25 bekommen bei Vertragsabschluss eines Riester-Bausparvertrages einmalig 200 Euro als Startzulage. Wie jeder Bausparvertrag ist das Bausparen mit Wohnriester eine Verbindung von Sparvorgang, der meist 7 bis 10 Jahre dauert, und Tilgung des dazugehörigen Bauspardarlehens. Die staatlichen Zulagen werden regelmäßig auf den Bausparvertrag eingezahlt. In der Sparphase wird mit vergleichsweise niedrigen Guthabenzinsen ein Anspruch auf ein relativ zinsgünstiges Bauspardarlehen erworben. Sind 40 bis 50 Prozent der Bausparsumme sowie eine bestimmte Bewertungszahl erreicht, kann der Sparer das zugeteilte Darlehen in Anspruch nehmen. Das Bausparen bietet dem Sparer für die gesamte Laufzeit feste Zins- und Tilgungsraten, da die Konditionen bereits bei Vertragsabschluss feststehen.

Der Vorteil eines Riester-Bausparvertrages liegt vor allem darin, dass der Bausparer zu jeder Zeit weiß, wie hoch seine monatliche Belastung ist und diese in sein Finanzierungskonzept

gut einplanen kann. Der Staat hilft also mit seinen Zuschüssen sowohl in der Sparphase als auch in der Darlehensphase des Bausparvertrages, dass der künftige Immobilieneigentümer schneller und günstiger sein Ziel erreicht. Potentielle Bausparer sollten jedoch berücksichtigen, dass niedrige Darlehenszinsen ebenso niedrige Guthabenzinsen nach sich ziehen und sich ein Wohnriester-Bausparvertrag nur dann rechnen kann, wenn das Darlehen abgerufen wird. Die alleinige Finanzierung eines Bauvorhabens ausschließlich über das Bausparen ist in der Regel nicht möglich. Immobilienerwerber sollten bei Bausparkassen beachten, dass diese sich zwar mit einer zweitrangigen Eintragung im Grundbuch zufriedengeben, aber deshalb auch nur maximal 80 Prozent des Beleihungswertes eines Hauses bzw. Grundstückes finanzieren. Das setzt einen hohen Eigenkapitalanteil an der Maßnahme voraus.

1.4 Wohnriester mit Baudarlehen

Brauchen Kunden sofort finanzielle Mittel für ihren Hausbau, empfiehlt es sich, die Angebote von ungeforderten Baufinanzierungsdarlehen und geförderten Wohnriesterkrediten unabhängig zu vergleichen. Nicht alle Kreditinstitute bieten jedoch geförderte Darlehen an. Ob diese günstiger sind als das normale Baudarlehen, hängt von vielen persönlichen Voraussetzungen ab. Zur Beurteilung holen Sie sich am besten Hilfe bei seriösen Baufinanzierungsexperten. Die Zulagen werden bei dieser Variante ausschließlich für die Tilgung des Baudarlehen verwendet. Das hat den Vorteil, dass die Tilgung des Baukredites wesentlich schneller und unter dem Strich preiswerter vor sich geht als ohne staatliche Förderung. Dadurch ist der Kreditnehmer mit der Tilgung bereits ein paar Jahre früher fertig, als ursprünglich vorgesehen. Anschließend kann der durch die Zulagen ersparte Tilgungsaufwand für die Rücklagenbildung eingesetzt werden.

1.5 Wohnriester mit Bauspar-Kombikredit

Der große Vorteil dieser Kombination mit dem Bausparen besteht darin, dass nicht erst vor der Finanzierung ein Bausparguthaben angespart werden muss, sondern der Interessent sofort einen Kredit in Anspruch nehmen kann. Diese Variante bietet neben einer schnellen Realisierbarkeit der Eigenheimwünsche absolute Planungssicherheit. Die Höhe der Rate bleibt während der gesamten Finanzierungsdauer gleich und kann sich auch nicht durch veränderte Zinsbedingungen zum Zeitpunkt einer Anschlussfinanzierung erhöhen.

Das Vorfinanzierungsdarlehen erhält der Kunde von der Bausparkasse als tilgungsfreies, endfälliges Darlehen. Parallel dazu wird ein Wohnriester-Bausparvertrag abgeschlossen und während der folgenden 7 bis 10 Jahre mit eigenen Einzahlungen und den staatlichen Riesterzulagen bespart. Da Bausparsumme und Vorfinanzierungskredit in ihrer Höhe übereinstimmen, erfolgt nach Zuteilung des Wohnriester-Bausparvertrages die komplette Ablösung des Vorausdarlehens mittels des Bausparguthabens und des Bauspardarlehen. In

den Folgejahren wird das Bauspardarlehen regulär mit Zins- und Tilgungsanteil zurückgeführt. Sondertilgungen sind meist nicht möglich. Als Nachteile einer solchen Sofortfinanzierung gelten ihre Vielschichtigkeit und die dadurch bedingte schwierige Vergleichbarkeit der Modelle. Nachteilig ist ebenso die durch Gebühren und Zinszuschläge verursachte hohe Kostenbelastung der Darlehen, die sich besonders in Niedrigzinsphasen bemerkbar macht. Die tilgungsfreien Jahre verteuern durch die fehlende Zinersparnis die Finanzierung zusätzlich. Anders als bei Sofortfinanzierungen ohne Zulagen sind die Anbieter jedoch hier verpflichtet, den Effektivzins für die gesamte Finanzierungsstruktur auszuweisen, was einen Vergleich mit herkömmlichen Wohnriesterdarlehen ermöglicht.

1.6 Jährliche Mindesttilgung

Beim Wohnriestern müssen alle Zulagen, die der Staat zahlt, in die Tilgung eines Darlehens oder die Besparung eines Bausparvertrages fließen. So können für eine Person mit einem Kind, das ab 2008 geboren wurde, bis zu 454 Euro durch Grund- und Kinderzulage vom Staat in einen Finanzierungsvertrag eingebracht werden. Um diese Zulagen voll ausnutzen zu können, muss eine jährliche Mindesttilgung mit 4 Prozent des Jahresbruttoeinkommens erfolgen. Grundlage ist das Einkommen des Vorjahres. Wer im vergangenen Jahr 30.000 Euro verdient hat, sollte im nächsten Jahr mindestens 1.200 Euro in die Tilgung eines Wohnriesterdarlehens oder eine Bausparvariante einbringen, um die Zulagen voll auszuschöpfen. Ansonsten zahlt der Staat die Zuschüsse nur entsprechend des Anteils der Einzahlungen.

1.7 Bedeutung und Aufbau des Wohnförderkontos

Das Wohnförderkonto ist eine Folge der nachgelagerten Besteuerung der Riesteranzahlungen. Während der Anspar- oder Tilgungsphase gewährt der Staat steuerliche Erleichterungen und besteuert deshalb die Ergebnisse in der Rentenphase. Wer im Alter mietfrei wohnt, profitiert auf vielfältige Weise von seiner Anlagestrategie und muss keine Gewinne versteuern. Um im Vergleich zu anderen Riester-Sparern keine Ungerechtigkeiten entstehen zu lassen, wird ein fiktives Wohnförderkonto gebildet, auf das im Rentenalter von den Immobiliennutzern Steuern zu zahlen sind.

Das Wohnförderkonto wird seit Januar 2014 bei der Zentralen Zulagenstelle geführt. Es ist ein reines buchhalterisches Konto, auf dem die erhaltenen staatlichen Zulagen und Eigenbeiträge, die in die Kredittilgung fließen, registriert werden. Die vermerkten Beträge werden jedes Jahr mit 2 Prozent aufgezinst. Der Höchstbetrag, der verbucht wird, beträgt entsprechend der Höchstförderung 2.100 Euro im Jahr. Als Besonderheit bei Sofortfinanzierungen über einen Bauspar-Kombikredit ist zu berücksichtigen, dass neben den Tilgungsleistungen für das Bauspardarlehen auch das zugeteilte Bausparvertragsguthaben mit Zulagen auf dem Wohnförderkonto erfasst wird. Der

individuelle Nutzen dieser nachgelagerten Besteuerung besteht darin, dass die allermeisten Rentner im Alter eine wesentlich geringere Belastung durch niedrigere Steuersätze als zu Berufszeiten haben.

1.8 Auflösung des Wohnförderkontos

Sobald der Darlehensnehmer in Rente geht, ist das fiktive Guthaben des Wohnförderkontos zu versteuern. Er hat dabei zwei Wahlmöglichkeiten, die sofortige oder jährliche Besteuerung. Wer die sofortige Versteuerung wählt, erhält auf den angesammelten Betrag einen Steuerrabatt von 30 Prozent. Das heißt, dass nur 70 Prozent der auf dem Wohnförderkonto verbuchten Summe sofort steuerpflichtig werden. Die restlichen 30 Prozent sind in der Regel nicht mehr zu versteuern. Seit 2014 besteht die Gelegenheit, sich auch später noch für eine Einmalbesteuerung des restlichen Wohnförderkontos zu entscheiden. Der zweite Weg besteht in einer jährlichen Besteuerung des Anteils, der sich ergibt, wenn das Wohnförderkonto bis zum 85. Lebensjahr des Darlehensnehmers vollständig versteuert ist. Geht der Darlehensnehmer mit 65 in Altersrente hat er beispielsweise jedes Jahr ein Zwanzigstel der Wohnfördersumme zu versteuern.

Bei höheren Einkommen ist die Einmalbesteuerung günstiger, da sie ohnehin einem hohen Steuersatz unterliegen. Für alle, die im Rentenalter weniger als 35.000 Euro jährlich versteuern müssen, lohnt sich jedoch die gleichmäßige Zahlung, da sich bei der einmaligen Besteuerung auch sofort der Steuersatz erhöht. Bei einem Jahreseinkommen zwischen 30.000 und 35.000 Euro ist es angebracht, genau nachzurechnen, da noch andere steuerliche Einflussfaktoren bedacht werden müssen. Zur Klärung fragen Sie bei Bedarf Ihren persönlichen Steuerberater. Berücksichtigen sollten Steuerpflichtige auch ihre voraussichtliche Lebenserwartung, da sonst unter Umständen der überlebende Ehepartner mit der Steuerzahlung belastet wird.

1.9 Verwendung von normalem Riester Guthaben

Mit Riesterzulagen kann auch für die Erhöhung der gesetzlichen Altersrente gespart werden. Dazu fließen die Zulagen in Rentenversicherungen, Fonds- oder Banksparrpläne. Aus jedem Riestervertrag können Teile des Kapitals entnommen oder er kann ganz beendet werden, wenn das angesparte Kapital zur Finanzierung einer eigengenutzten Immobilie eingesetzt wird. Das gilt unabhängig vom Datum des Vertragsabschlusses. Seit 2014 ist es uneingeschränkt möglich, aus einem normalen Riester Guthaben jederzeit Geld zu entnehmen, um damit die eigene, selbst genutzte Immobilie zu finanzieren. Sei es, um einen bestehenden Immobilienkredit schneller zu tilgen oder um mehr Eigenkapital in eine bevorstehende Finanzierung einzubringen. Das hat gleich mehrere Vorteile. Eine geringere Darlehensinanspruchnahme oder die Sondertilgung eines laufenden Darlehens bringen Einsparungen beim Finanzierungsaufwand. Darüber hinaus erhalten Antragsteller aufgrund

der höheren Eigenkapitalquote bessere Finanzierungsbedingungen. Die Gesamtsumme oder Teilbeträge von wenigstens 3.000 Euro können aus dem Riesterguthaben entnommen werden. Verbleiben mindestens 3.000 Euro im Depot oder in der Versicherung, kann der Vertrag bis zur Rente weitergeführt werden. Spezielle Regelungen gelten für die Entnahme von Kapital zugunsten des Abbaus von Barrieren im Rahmen eines altersgerechten Umbaus der Immobilie. Jede Entnahme muss bei der Zulagenstelle formlos mit Unterlagen wie Kaufverträgen, Grundbuchauszügen oder Bauplänen beantragt werden.

Sondertilgungen auf bestehende Kreditverträge machen jedoch nur unter zwei Voraussetzungen Sinn. Erstens muss die Möglichkeit der Sondertilgung im Kreditvertrag von vornherein vereinbart worden sein, damit nicht eine Vorfälligkeitsentschädigung das Vorhaben unrentabel macht. Und zweitens muss die Einsparung durch die Sondertilgung höher sein als die Rendite des Riestervertrages nach Abzug der Kosten. Eine Einsparung ergibt sich, wenn die Darlehenszinsen über der effektiven Riesterrechtdite liegen. Auch bei Fälligkeit des normalen Riestersparvertrages im Rentenalter kann das eigene Haus oder die Eigentumswohnung mit dem gesamten angesparten Guthaben entschuldet werden. Sparer müssen beachten, dass die gebräuchlichen Kündigungsfristen der Riesterverträge einzuhalten sind.

2 Wer ist förderberechtigt?

Nicht jeder kann die Wohnriesterförderung nutzen. Förderberechtigt sind bestimmte Personengruppen. Aber auch aus dem Kreis der Personen, die nicht förderberechtigt sind, können viele einen Vertrag zur Eigenheimrente abschließen. Gefördert werden im Grundsatz alle Personen, die in die gesetzliche Rentenversicherung einzahlen müssen.

2.1 Arbeitnehmer

Alle Angestellten sind automatisch berechtigt, einen Wohnriestervertrag abzuschließen, da sie in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert sind. Die staatlichen Zuschüsse sind als Ausgleich für das stetig sinkende Rentenniveau gedacht, um so auch Verbrauchern zu Investitionen in Immobilien zu verhelfen, die nicht von vornherein über das nötige Eigenkapital verfügen. Arbeitnehmer sind daher die erste Zielgruppe, deren Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden staatlich unterstützt werden soll. Es sind alle abhängig Beschäftigten förderfähig, gleich, ob Voll- oder Teilzeitarbeitende oder befristet Angestellte. Auszubildende gehören ebenso zum förderfähigen Personenkreis.

2.2 Selbstständige

Selbstständige sind keine primäre Zielgruppe für die Riesterzulagen und das Wohnriestern. Aber auch als Gewerbetreibender oder Freiberufler hat man die Möglichkeit, die Förderungen in Anspruch zu nehmen. Alle Selbstständigen, die als Pflichtversicherte in die gesetzliche Rentenkasse einzahlen, beispielsweise Handwerker, Künstler oder Journalisten, sind den Arbeitnehmern gleichgestellt. Sie können eigenen Wohnraum mittels eines Wohnriestervertrages erwerben. Für alle Selbstständigen, die nicht gesetzlich rentenversichert sind, wird die Beantragung der Förderzulagen durch einen Vertrag des Ehepartners ermöglicht.

2.3 Beamte

Beamte gehören ebenfalls zum Kreis der Förderberechtigten, obwohl sie nicht in die gesetzliche Rentenversicherung einzahlen. Auch Beamtenpensionen werden immer weiter gekürzt. Deshalb können verbeamtete Lehrer, Richter oder Berufssoldaten die Zulagen für Riesterverträge beantragen. Dazu gehören ebenso Bundesfreiwilligenbedienstete und Rentner, die eine Erwerbsminderungs-, Erwerbsunfähigkeits- oder Dienstunfähigkeitsrente beziehen.

2.4 Empfänger von Arbeitslosen- und Krankengeld

Wer sich als Empfänger von Arbeitslosengeld arbeitssuchend gemeldet hat, profitiert ebenfalls von der Wohnriesterförderung. Dabei ist es gleichgültig, ob es sich um Arbeitslosengeld I oder Arbeitslosengeld II oder einen ruhenden Anspruch darauf handelt. Jeder Empfänger von Arbeitslosengeld kann einen eigenen Wohnriestervertrag abschließen. Das betrifft ebenso Eltern, die Kinder erziehen, bis zu 3 Jahre nach deren Geburt. Auch Bezieher von Krankengeld sind in der gesetzlichen Rentenkasse pflichtversichert und deshalb förderfähig.

2.5 Geringfügig Beschäftigte

Ebenso sind Geringverdiener, die nur geringfügig beschäftigt werden, unmittelbar förderberechtigt. Das betrifft alle Arbeitnehmer, die in so genannten Midijobs arbeiten, und zwischen 450 und 850 Euro Gehalt im Monat beziehen. Bei einem 450-Euro-Job setzt die Förderfähigkeit voraus, dass der Minijob versicherungspflichtig ist und die Differenz zum allgemeinen Beitragssatz als eigener Rentenversicherungsbeitrag in die gesetzliche Kasse gezahlt wird.

2.6 Wohnriester bei Ehepartnern

Der Personenkreis, der selbst keinen Anspruch auf die Riesterzulagen hat, kann trotzdem über seinen Ehepartner an der Förderung teilhaben. Hat die Ehefrau oder der Ehemann einen Riestervertrag abgeschlossen und zahlt der nicht unmittelbar Förderberechtigte im Jahr mindestens 60 Euro in einen eigenen Vertrag ein, erhält er die volle Wohnriesterförderung. Das setzt allerdings voraus, dass der berechtigte Ehepartner wenigstens 4 Prozent seines Vorjahresbruttoeinkommens in den Vertrag einzahlt. Überweist der unmittelbar Berechtigte weniger, dann erhält auch der mittelbar Zulagenberechtigte beispielsweise nur die Hälfte der Grundzulage von 154 Euro. Wohnriestern über Ehepartner können vor allem Hausfrauen oder -männer, Selbständige, die nicht in der gesetzlichen Rentenversicherung Mitglied sind und Sozialhilfeempfänger.

3 Welche Vorhaben werden gefördert?

Der Staat fördert Objekte und Wohnmöglichkeiten aus dem breiten Spektrum des gesamten Immobilienmarktes. Davon profitieren nicht nur private Immobilienbesitzer, sondern auch die Bau- und Wohnungswirtschaft, also im weitesten Sinne viele Arbeitnehmer. Insbesondere Verbraucher, die ihre Altersvorsorge auf einer Immobilie aufbauen wollen, können die Vorteile der staatlichen Zuschüsse nutzen.

3.1 Kauf oder Bau von Immobilien

Wer im Alter mietfrei leben möchte, kauft oder baut sich eine Eigentumswohnung bzw. ein Haus. Der Wohnriestervertrag trägt dazu bei, dieses Ziel schneller und günstiger zu erreichen. So können breitere Bevölkerungsschichten an Wohneigentum herangeführt werden. Deutschland ist bisher vor allem ein Land der Mieter. Der Staat fördert mit dem Wohnriestern die Erhöhung der Eigentumsquote. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller die Wohnung oder das Haus selbst bewohnt. Deshalb wird ein Wohnriestervertrag auch Eigenheimrente genannt.

3.2 Genossenschaftswohnungen

Genossenschaftswohnungen sind meist sehr begehrt, weil sie erschwinglich und kündigungssicher sind. Wohnt ein Förderberechtigter in einer Genossenschaftswohnung und steht diese zum Verkauf, kann er die Wohnung mithilfe der Wohnriesterförderung erwerben. Darüber hinaus können mittels der staatlichen Zuschüsse auch Anteile an einer Wohnungsgenossenschaft erlangt werden. Das geschieht auf zwei Wegen. Zum einen können die Genossenschaftsanteile über Jahre angespart werden, die Wohnriesterzulagen helfen dabei. Im Gegenzug reduziert sich die Miete des Genossenschaftsmitgliedes, so dass

im Idealfall im Rentenalter ein mietfreies oder zumindest sehr günstiges Wohnen in der Genossenschaftswohnung erreicht wird. Dieser Sparplan setzt eine staatliche Zertifizierung der Wohnungsgenossenschaft voraus. Oder es wird aus einem bestehenden Riestervertrag Kapital entnommen, um Genossenschaftsanteile zu kaufen oder aufzustocken. Der Riester-Sparer sichert sich somit das Wohnrecht in einer preiswerten Genossenschaftswohnung, wenn die Zentrale Zulagenstelle vorher der Entnahme des Kapitals aus dem Riestervertrag zugestimmt hat.

3.3 Häuser und Eigentumswohnungen im Ausland

Die Wohnriesterförderung ist nicht mehr auf Deutschland beschränkt. Hat ein deutscher gesetzlich Rentenversicherter eine Immobilie im Ausland, die er ständig oder zumindest als seinen Lebensmittelpunkt bewohnt, kann er ebenfalls die Zulagen beantragen. Ausgeschlossen von der Förderung sind jedoch Ferienwohnungen oder Wohnungen, die nur im Winterquartal von deutschen Antragstellern genutzt werden.

3.4 Eigentumsähnliches oder lebenslanges Dauerwohnrecht

Die Riesterförderung beschränkt sich jedoch nicht nur auf die Immobilien selbst, sondern umfasst auch eigentumsähnliche oder lebenslange Dauerwohnrechte. Ein lebenslanges Dauerwohnrecht begründet zwar kein wirtschaftliches Eigentum, ist aber ein eigentumsähnliches Recht. Bleibt das Dauerwohnrecht auch nach einer etwaigen Zwangsversteigerung der Immobilie bestehen, ist die Anschaffung eines solchen Wohnrechtes ebenfalls förderbegünstigt. Durch Bezahlung können sich beispielsweise ehemalige Eigentümer die lebenslange Nutzung einer Wohnung in ihrem verkauften Haus sichern und dafür die Riesterzulagen verwenden. Wohnrechte von Lebensgefährten oder ein eigentumsähnliches Wohnrecht in einem Seniorenheim können ebenso abgesichert werden. Ein lebenslanges Wohnrecht muss immer im Grundbuch eingetragen sein.

3.5 Altersgerechte Umbauarbeiten

Seit 2014 sind auch altersgerechte Umbauten in das Wohnriester-Programm einbezogen. So können der barrierefreie Umbau des Hauses, der Einbau eines Treppenliftes oder die altersgerechte Umgestaltung des Bades staatlich gefördert werden. Dies ist jedoch an Bedingungen und die Begutachtung sowie Zustimmung durch Sachverständige geknüpft. Es kann Geld aus einem mit Riester angesparten Guthaben entnommen werden, sofern in den ersten 3 Jahren nach Kauf oder Bau der Immobilie mindestens 6.000 Euro entnahmefähig sind. Für ältere Häuser oder schon vorher erworbene Wohnungen muss die Entnahme wenigstens 20.000 Euro betragen. Außerdem dürfen keine anderen Fördermittel oder Steuervorteile dafür eingesetzt worden sein.

4 Vorsicht vor Fehlverwendung

Die Wohnriesterförderung soll zur Schaffung selbst genutzten Wohnraums führen. Die daran geknüpften Regelungen sind sehr restriktiv und komplex ausgestaltet. Wer die festgelegten Kriterien nicht erfüllt, läuft Gefahr, seine Riesterförderung komplett zu verlieren oder von heute auf morgen einer vollständigen Besteuerung unterwerfen zu müssen. Das kann selbst dann noch in Frage kommen, wenn der ursprüngliche Kredit schon längst getilgt worden ist.

4.1 Verkauf der Immobilie

Der Hausverkauf ist der Zulagenstelle mitzuteilen, damit diese die Überweisung der Riesterförderung einstellt. Normalerweise heißt das, dass die Zulage fehlerhaft verwendet wurde und das Wohnförderkonto mit sofortiger Wirkung aufzulösen ist und die erfassten Gelder mit einem Mal zu versteuern sind. Auch der 30-prozentige Steuerrabatt ist nachträglich zu besteuern. Aber keine Regel ohne Ausnahmen. Wer sich schon 2 Jahre, bevor die Immobilie letztmals selbst genutzt wurde, oder innerhalb von 5 Jahren danach eine neue Immobilie angeschafft hat, erwirbt abermals einen Anspruch auf staatliche Förderung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Jahres nach Verkauf einen anderen Riestervertrag wie Versicherung oder Sparplan abzuschließen, um mit der erzielten monatlichen Rente den Stand des Wohnförderkontos zu senken. Damit reduziert sich die ausstehende Steuerschuld erheblich.

4.2 Vermietung

Eine längere Abwesenheit vom Zuhause, die ein Jahr überschreitet, ist ebenso an die staatlichen Behörden zu melden. Es droht nicht nur die Einstellung der Förderzulagenüberweisung, sondern auch die Strafsteuer. Kürzere Abwesenheiten führen nicht zu einem Verlust der Zulagen. Ein zeitweiser Umzug sichert die Förderungen bis zum Umzugsjahr. Bei einer anschließenden Vermietung der Immobilie ruht der Anspruch auf die Förderzuschüsse. Eine Vermietung der Wohnung oder des Hauses, die beispielsweise aus beruflichem Grund veranlasst ist, muss jedoch nicht zwingend eine Fehlverwendung der staatlichen Mittel sein. Solange der Eigentümer als Rentner wieder in die eigene Wohnung oder das Haus einzieht, ist keine förderschädliche Verwendung gegeben. Die Vermietung muss also spätestens bis zum 67. Lebensjahr des Eigentümers befristet sein. Allerdings ist die Zulagenstelle zuvor über die Vermietung zu informieren.

4.3 Wohnriester und Scheidung

Eine Scheidung ist in vielerlei Hinsicht problematisch und kann das auch im Hinblick auf einen Wohnriestervertrag sein. Unproblematisch hinsichtlich der Fehlverwendung bleibt es, wenn die Wohnung oder das Haus im Scheidungsprozess einem Partner zugesprochen wird.

Ist das jedoch nicht der Fall, weil andere Gründe dagegen sprechen, wird die Scheidung wie ein Verkauf der Immobilie behandelt. Die förderschädliche Verwendung der Zulagen kann durch den Kauf einer neuen Immobilie oder den Abschluss eines normalen Riestervertrages innerhalb der vorgegebenen Fristen abgewendet bzw. die Steuerschuld gemindert werden.

4.4 Todesfall

Ein Todesfall wird wie eine Fehlverwendung der Mittel gewertet, es sei denn, bei Verheirateten übernimmt der überlebende Partner Immobilie und Wohnförderkonto. Das muss aber innerhalb eines Jahres erfolgen, ansonsten ist das Wohnförderkonto steuerpflichtig. Stirbt ein Ehepartner erst während der Rentenphase, wenn die Versteuerung des Wohnförderkontos bereits begonnen hat, kommt es darauf an, ob die Einmalbesteuerung oder die fortlaufende jährliche Steuer gewählt wurde. Erfolgte die Versteuerung einmalig mit 30 Prozent Rabatt, wird rückwirkend nichts geändert. Bei der jährlichen Versteuerung jedoch ist die Restsumme mit einem Mal fällig und kann das Haushaltsbudget des überlebenden Ehepartners über Gebühr belasten.

4.5 Zahlungsschwierigkeiten in Tilgungsphase

Zahlungsschwierigkeiten sind nicht nur bei Wohnriesterdarlehen unangenehm. Sie können bei Inanspruchnahme der staatlichen Fördermittel zu harten Konsequenzen führen. Das Riesterförderdarlehen muss spätestens bis zum 68. Lebensjahr des Darlehensnehmers zurückgezahlt sein. Keine Bank kann darüber hinaus die Verlängerung des Wohnriesterkredites genehmigen. Eine Tilgungsstreckung ist somit nicht möglich und der Darlehensnehmer muss, um eine Zwangsverwertung abzuwenden, andere liquide Mittel beschaffen, die zudem sehr teuer werden können. Zahlungsschwierigkeiten sollten auch nach der langen Kreditlaufzeit nicht auftreten, sie verlängern unter Umständen das Verkaufsverbot der Immobilie bis ins sehr hohe Alter.

5 Vorteile von Wohnriester

Ein Wohnriestervertrag ermöglicht potentiellen Immobilienkäufern und Bauherren eine schnellere Tilgung ihres Darlehens und insgesamt eine günstigere Baufinanzierung. Kombiniert mit steuerlichen Vergünstigungen ist diese staatliche Fördermöglichkeit für alle Immobilienselbstnutzer interessant. Ein positiver Nebeneffekt beim Wohnriestern tritt bei der Ansparung von Eigenmitteln auf. Werden daraus Guthabenzinsen erwirtschaftet, fallen diese nicht unter die Abgeltungsteuer.

5.1 Staatliche Förderung und Zulagen

Wohnriester bietet mit den staatlichen Zuwendungen und den Steuervorteilen einen doppelten Anreiz für die Verwirklichung des Hausraumes. Die Vorteile der staatlichen Zulagen sind bei Familien mit mehreren Kindern offensichtlich. Außerdem profitieren davon Gering- und Durchschnittsverdiener, während bei Gutverdienern vor allem Singles, aber auch Ehepaare, auf steuerliche Vorteile bauen können. Die staatlichen Zulagen fließen direkt in die Wohnriesterverträge zur Finanzierung oder Ansparung von Wohneigentum. Das sind Baudarlehen, Bausparverträge und Kombi-Kredite von Bausparkassen. Die Beantragung der Förderung erfolgt über den Finanzanbieter bei der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen. Sofern Kunden einen Dauerzulagenantrag unterschrieben haben, muss die staatliche Förderung nicht jedes Jahr neu beantragt werden.

5.2 Frühe Tilgung

Durch die Riesterförderung kommt es zu einer Reduzierung des gesamten Finanzierungsaufwandes. Mithilfe der staatlichen Zulagen gelingen eine schnellere Tilgung und damit die Senkung der Laufzeit und Zinsbelastung für den Baukredit. Bis zum Ende der Finanzierung ergeben sich hohe Einsparungen, die beispielsweise bei einem Alleinstehenden mit Kindern je nach Darlehenshöhe zwischen 15.000 und 30.000 Euro gegenüber ungeförderten Darlehen betragen können. Bei Verheirateten mit mehreren Kindern darf der Effektivzins des Kredites mehr als ein halbes Prozent über dem eines ungeförderten Darlehens liegen, ohne ungünstiger zu sein. Somit kann das Riesterförderdarlehen sogar einen höheren Zinssatz als ein klassisches Annuitätendarlehen ohne Förderung aufweisen und sich trotzdem rechnen. Während die staatlichen Fördermittel immer in einen Spar- oder Tilgungsvertrag eingebracht werden müssen, kann der Empfänger über die Steuererstattung des Finanzamtes jederzeit frei verfügen.

5.3 Steuerliche Sonderbelastung

Aufwendungen für die Eigenheimrente können als Sonderausgaben von der Steuer abgesetzt werden, die maximale Höhe des Abzuges beträgt 2.100 Euro. Dazu zählen sowohl die eigenen Tilgungen als auch die Sparbeiträge. Zu beachten ist, dass Sollzinsen nicht abzugsfähig sind, sondern nur Tilgungsleistungen. Das Finanzamt prüft, was für den Schuldner besser ist, wovon er am meisten profitiert, von den Zulagen oder der Steuererstattung. Beide Fördermöglichkeiten werden miteinander verrechnet, so dass Immobilienbesitzer nur teilweise an beiden Förderarten partizipieren können. Je höher der Einkommensteuersatz, desto größer ist die Steuerersparnis. Die Günstigerprüfung erfolgt aufgrund der Geltendmachung des Steuervorteils in der Anlage AV der Einkommensteuererklärung.

6 Nachteile von Wohnriester

Jedoch sind die Regelungen für das Wohnriestern sehr komplex ausgefallen, so dass vorher einige Dinge gründlich durchdacht werden sollten. Die Einhaltung dieser Bestimmungen hat langfristige Auswirkungen. Insbesondere für junge Menschen ist es schwer, deren Folgen für das eigene Leben seriös einzuschätzen. Es empfiehlt sich deshalb, eine unabhängige Beratung zum Finanzprodukt Wohnriestervertrag in Anspruch zu nehmen.

6.1 Kompliziertes Produkt

Die Regelungen der Wohnriesterförderung sind kompliziert, bürokratisch und durch zahlreiche Änderungen in den letzten Jahren gekennzeichnet. So hat man versucht, mit dem Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz, das im Januar 2014 in Kraft trat, die größten bürokratischen Hürden zu entschärfen. Wer alle Regeln des Wohnriestens befolgen will, muss sich jedoch sehr gut mit der Materie auskennen. Zu empfehlen ist eine ausführliche, objektive Beratung vor Beginn des Bau- oder Kaufvorhabens. In steuerlichen Fragen sollte ein Steuerberater hinzugezogen werden. Jede persönliche Veränderung, die die Fördermöglichkeiten tangiert, muss den staatlichen Behörden gemeldet werden, damit keine förderschädliche Verwendung der Zulagen erfolgt.

6.2 Regeln müssen eingehalten werden

Wer beruflich flexibel bleiben will oder muss, sollte sich den Abschluss der Eigenheimrente genau überlegen. Der Erwerb einer Immobilie mithilfe von Wohnriester bindet den Käufer faktisch, zumindest zeitweilig, an einen Standort. Denn der Verkauf des Förderobjektes ist unter bestimmten Bedingungen förderschädlich. Auch die Einmalzahlung der Steuern des Wohnförderkontos führt zur langwierigen Bindung an die Immobilie. Um den 30-prozentigen Rabatt auf die Einmalsteuerschuld im Nachhinein nicht doch noch versteuern zu müssen, darf das Haus innerhalb der nächsten 20 Jahre nicht veräußert werden. Der Flexibilität, die durch Änderungen der Lebensumstände bedingt ist, trägt ein Wohnriestervertrag kaum Rechnung.

6.3 Nachgelagerte Besteuerung

Da mit dem Ruhestand die Tilgung des Baudarlehens abgeschlossen sein muss, ist bei Rentnern oftmals freie Liquidität vorhanden, die zur Zahlung der Steuerschulden aus dem Wohnförderkonto verwendet werden kann. Außerdem muss derjenige, der in der Eigentumswohnung oder im eigenen Haus wohnt, keine Miete mehr an den Vermieter überweisen. Rentner jedoch, die im Vergleich zu ihrem Arbeitseinkommen nur eine kleine Rente beziehen und noch andere Ratenverpflichtungen bestreiten müssen, könnten mit der nachträglichen Versteuerung überfordert sein. Deshalb sollte man die Problematik der

nachgelagerten Besteuerung in der aktiven Berufsphase nicht aus den Augen verlieren und bereits vor Rentenbeginn Vorsorge für die Steuernachzahlung treffen.

6.4 Mögliche Rückzahlungspflicht

Wird der Wohnriestervertrag vorzeitig gekündigt oder das Geld statt in die Immobilie in einen neuen Wagen gesteckt, gilt das als schädliche Verwendung von staatlichen Fördergeldern. Mittels Wohnriester wird ausschließlich die Altersvorsorge in einem selbst genutzten Heim gefördert und keine anderen Ausgaben. In einem solchen Fall müssten alle erhaltenen Zulagen und die Steuervorteile komplett zurückgezahlt werden. Der ehemalige Fördernutzer muss dabei auf einen Schlag über die entsprechende Liquidität verfügen. Wenn jedoch nur der Vertrag zu teuer ist, kann man einen Anbieterwechsel in Betracht ziehen. Die Wechselgebühren wurden auf maximal 150 Euro begrenzt und richten sich nach der Höhe des geförderten Übertragungskapitals.

7 Zusammengefasst

Die staatliche Wohnriesterförderung verhilft breiten Bevölkerungskreisen günstiger zu Wohneigentum. Immobilien sind ein beliebtes Anlageobjekt, der Nutzer gewinnt nicht nur durch Wohlfühlen und ersparte Mietzahlungen. Er kann möglicherweise an Wertsteigerungen seines Objektes partizipieren. Ist die selbst genutzte Immobilie vom Staat gefördert worden, zahlt sich die Investition leichter aus. Vor allem jüngere Menschen nutzen die staatlichen Zulagen fürs Eigenheim. Besonders lohnend ist ein Wohnriestervertrag für Familien mit Kindern. Sie profitieren sowohl von der Grundzulage als auch der Kinderzulage und ggf. einer Steuererstattung. Die Vorteile von Wohnriester entfalten sich für Gering- wie für Besserverdiener. Sie sollten jedoch durch eigene Einzahlungen die volle Höhe der Zulagen ausschöpfen, damit sich Ihr Vertrag rechnet.

Die Förderung kann sowohl für Bausparen als auch für Immobiliendarlehen genutzt werden. Bei Darlehen - normale Hypothekendarlehen oder Bauspardarlehen - fließen die Zulagen dann zusätzlich in die Tilgung des Kredites ein. Dies verbilligt die Baukredite erheblich. Bei Bausparverträgen erhöhen die Zulagen in der Sparphase die Sparleistung. Wichtig für die steuerliche Behandlung bei geförderten Baufinanzierungen ist das sogenannte Wohnförderkonto. Dabei werden Entnahmen, geförderte Tilgungen und Zulagen auf einem gesonderten Konto verbucht, und mit einem zwei-Prozent-Zinssatz verzinst. Der angesammelte Betrag ist nach dem Renteneintritt nach bestimmten Vorgaben zu versteuern. Dieses Konstrukt dient der steuerlichen Gleichstellung mit anderen Riester-Sparverträgen.

Die Wohnriester-Förderung gilt nur für Immobilien, die nach dem 31.12.2007 erworben oder gebaut wurden. Grundsätzlich förderfähig sind selbstgenutzte Wohnungen in einem eigenen Haus (auch wenn es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt), selbstgenutzte Eigentumswohnungen, Genossenschaftswohnungen und eigentumsähnliche Dauerwohnrechte. Eine Förderung der Immobilienfinanzierung im Ausland ist möglich, gefördert werden auch Wohnungen im EU- und EWR-Raum. Voraussetzung ist allerdings, dass der Lebensmittelpunkt dann am Ort dieser Wohnung ist. Für Ferienimmobilien ist die Wohnriester-Förderung nicht einsetzbar.

Was passiert, wenn eine selbstgenutzte Wohnung verkauft wird? Dann sind die ursprünglichen Voraussetzungen für die Förderung entfallen. In diesem Fall ist die Förderung zurückzuzahlen. Dabei gibt es eine Ausnahme: wenn der Verkaufserlös wieder zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum eingesetzt wird, kann die Rückerstattung entfallen. Die Förderung kann dann auf das neu erworbene Wohneigentum übertragen werden.

Für die Riester-Förderung gibt es bestimmte Grenzen. So wird die Förderung nur bis zu vier Prozent des rentenversicherungspflichtigen Bruttoeinkommens auf Vorjahresbasis bezahlt und ist auf maximal 2.100 Euro jährlich begrenzt. Eigene Sparleistungen dürfen bei der Steuererklärung außerdem ebenfalls bis zu einem Betrag von 2.100 Euro als Sonderausgaben abgezogen werden. Als Grundzulage werden für alleinstehende Erwachsene 154 Euro pro Jahr gezahlt, bei Ehepaaren 308 Euro. Für Kinder können nochmals zusätzliche Zulagen in Anspruch genommen werden. Wurde ein Kind vor dem 1.1.2008 geboren, gilt ein Zulagenbetrag von 185 Euro, bei danach geborenen Kindern von 300 Euro. Eine besondere Regelung ist auf Berufseinsteiger zugeschnitten. Für Riester-Nutzer, die höchstens 25 Jahre alt sind, wird eine Einmalzulage in Höhe von 200 Euro gezahlt.

Bildquelle: stockWERK / fotolia