

Swiss Life Vorsorge-Know-how

Thema des Monats: Wohn-Riester – die Eigenheimrente

Inhalt:

Wohn-Riester ist auch Riester

Grundlegende Prinzipien gelten für alle Riester-Modelle.

Überblick Wohn-Riester

Förderung, Besteuerung, förderschädliche Verwendung, Vor- und Nachteile.

Häufige Fragen (FAQ)

Was Sie über den Wohn-Riester wissen sollten.

Wirklich gut oder nur gut gemeint?

Kritische Gedanken zum Wohn-Riester.

Wohn-Riester – die Eigenheimrente

Dezember 2009: Riester-Förderung für Häuslebauer.

Seit 2008 steht neben Riester-Rentenversicherungen, Riester-Banksparplänen und Riester-Fondssparplänen eine weitere Riester-Variante zur Wahl: der sogenannte Wohn-Riester. Hier werden selbstgenutzte Immobilien gefördert.

Das **Swiss Life Thema des Monats Dezember** konzentriert sich auf dieses neue und noch wenig bekannte Fördermodell. Grundlegende Informationen rund um Riester finden Sie im November-Thema *Die Riester-Rente*.

Wie gewohnt erhalten Sie an dieser Stelle sachliche und wertfreie Informationen zur Eigenheimrente. Unser Experte Matthias Altenähr wird Sie jedoch auch auf die Tücken aufmerksam machen, so dass Sie Vor- und Nachteile dieser Riester-Variante selbst abwägen können.

Wohn-Riester ist auch Riester

Grundlegende Prinzipien gelten für alle Riester-Modelle.

Egal, ob Rentenversicherung, Banksparplan, Fondssparplan oder die Förderung einer selbstgenutzten Immobilie: Grundlegende Prinzipien gelten für alle Riester-Varianten.

- **Nur ein begrenzter Personenkreis ist förderberechtigt**
Die Riester-Rente ist in erster Linie für Arbeitnehmer und Beamte gedacht, die sich mit staatlicher Förderung eine zusätzliche Altersvorsorge aufbauen wollen. Unmittelbar förderberechtigt sind darüber hinaus beispielsweise auch Landwirte, in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversicherte Selbstständige, Mitglieder der Künstlersozialversicherung und geringfügig Beschäftigte, sofern sie auf die Versicherungsfreiheit verzichtet haben.
- **Förderung während der Ansparphase, dafür Besteuerung im Ruhestand**
Das Prinzip: Wer Beiträge in seinen Riester-Vorsorgevertrag einzahlt, erhält in vielen Fällen nicht nur staatliche Zulagen, sondern kann seine Aufwendungen darüber hinaus steuerlich als Sonderausgaben absetzen. Im Ruhestand unterliegen alle Produkte der nachgelagerten Besteuerung.
- **Für die volle Förderung ist ein Mindesteigenbeitrag erforderlich**
Voraussetzung für den Erhalt der vollen Zulagen: Der Versicherte zahlt einen Mindesteigenbeitrag in Höhe von 4 % seines rentenversicherungspflichtigen Vorjahresbruttoeinkommens (max. 2.100 Euro) abzüglich der ihm zustehenden Zulagen in einen förderfähigen Vertrag. Wer weniger zahlt, erhält Grund- und Kinderzulagen nur anteilig.
- **Nur zertifizierte Produkte können genutzt werden**
Die für die Förderung obligatorische **BaFin-Zertifizierung** bestätigt nur, dass ein Riester-Produkt die *formalen* Anforderungen der Bundesanstalt erfüllt. Diese Bescheinigung darf nicht mit einem Gütesiegel verwechselt werden: Sie besagt beispielsweise nicht, ob ein Versicherer wirtschaftlich arbeitet oder ob seine Produkte wirklich eine gute Rendite aufweisen.

Grundlegende Informationen: Thema des Monats *Die Riester-Rente*.

Überblick Wohn-Riester

Förderung, Besteuerung, förderschädliche Verwendung, Vor- und Nachteile.

Zum 1. Januar 2008 ist das neue „Eigenheimrente-Gesetz“, besser bekannt als „**Wohn-Riester**“, in Kraft getreten. Mit Hilfe der Riester-Förderung soll es mehr Menschen möglich gemacht werden, im Alter in den eigenen vier Wänden zu leben.

Mehr dazu: *Welche Immobilien werden gefördert?*

Zwei Wege führen zum Wohn-Riester

Grundsätzlich gibt es zwei Wege, die Riester-Förderung für eine Immobilie zu nutzen: Entweder entnimmt der Versicherte Geld aus einem bestehenden Riester-Vertrag, etwa aus einem Banksparrplan, um ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben. Oder er wählt ein Produkt, das gezielt als Wohn-Riester-Lösung konzipiert worden ist, etwa einen riesterfähigen Bausparvertrag oder einen riesterfähigen Immobilienkredit.

Mehr dazu: *Zwei Wege zur Eigenheimrente.*

In der Ansparphase: Förderung durch Zulagen und Sonderausgabenabzug

Wie bei allen Riester-Varianten: Neben der Grundzulage von 154 Euro jährlich steuert der Staat für jedes kindergeldberechtigende Kind 185 Euro bei, für seit 2008 geborene Kinder sogar 300 Euro.

Der Sonderausgabenabzug beträgt maximal 2.100 Euro. Zahlen Sie einen Immobilienkredit ab, dürfen Sie die Tilgungsleistung als Sonderausgaben ansetzen, nicht jedoch die Zinsen.

Die Rolle des Wohnförderkontos

Das sogenannte Wohnförderkonto ist die Grundlage für die nachgelagerte Besteuerung bei Wohn-Riester. Wird aus einem geförderten Altersvorsorgevertrag angespartes Kapital entnommen, wird der Entnahmebetrag auf dem Wohnförderkonto eingestellt. Bei geförderten Immobilienkrediten werden die förderfähigen Tilgungsleistungen mitsamt Zulagen auf dem Wohnförderkonto erfasst. Das fiktive Guthaben auf diesem Konto wird jedes Jahr mit 2 % verzinst. In der Rentenbezugsphase wird auf die Verzinsung verzichtet. Nach Renteneintritt werden auf den im Konto verzeichneten Betrag (Auflösungsbetrag) Steuern fällig.

Mehr dazu: *Steuerliche Aspekte.*

In der Rentenphase: Besteuerung der Leistungen

Im Ruhestand müssen Sie den Betrag auf Ihrem Wohnförderkonto mit Ihrem persönlichen Steuersatz versteuern. Das können Sie entweder sofort und auf einen Schlag erledigen. Dann setzt der Fiskus nur 70 % des Kontostandes als sonstige Einkünfte an. Oder Sie versteuern Jahr für Jahr – bis zu Ihrem 85. Geburtstag – einen Teil des Auflösungsbetrags.

Mehr dazu: *Steuerliche Aspekte.*

Wann Sie die Riester-Förderung zurückzahlen müssen

Auch bei der Eigenheimrente gilt das Riester-Prinzip: Wer sein angespartes Geld **förderschädlich** verwendet, muss sämtliche Zulagen sowie die Steuerersparnis zurückzahlen.

Neben dem vom Gesetzgeber bei allen Riester-Varianten als förderschädlich erachteten Aktionen – etwa die Übertragung des Guthabens auf einen Lebensgefährten – ist beim Wohn-Riester folgendes **nicht erlaubt**:

- **Verkauf** der Immobilie (Ausnahme: Der Förderberechtigte investiert wieder in ein Riester-Produkt oder in eine begünstigte Immobilie.)
- **Vermietung** der Immobilie (Ausnahme: Der Förderberechtigte muss aus beruflichen Gründen umziehen und vermietet zeitlich befristet.)

Wichtig zu wissen: Die Forderung nach förderunschädlichem Verhalten endet nicht mit dem Eintritt in den Ruhestand, sondern erst 20 Jahre später! Auch Rentner dürfen eine riestergeförderte Immobilie nicht verkaufen oder vermieten.

Mehr dazu: *Förderschädlich oder förderunschädlich?* und *Wohn-Riester: Vor- und Nachteile*.

Vorteile...

Das wichtigste Argument: Nach dem Ende der Eigenheimzulage eröffnet der Wohn-Riester Personengruppen den Weg zum eigenen Häuschen, die sonst an der Finanzierung gescheitert wären. Gerade bei kinderreichen Familien summieren sich die Zulagen über die Jahre hinweg zu einem bemerkenswerten Betrag.

Mehr dazu: *Wohn-Riester: Vor- und Nachteile*.

... und Nachteile

Die drei am häufigsten genannten Kritikpunkte:

- Das Konzept von Wohn-Riester setzt auf einen klaren Lebensweg – immer am gleichen Ort ansässig, keine Scheidung, auch im Ruhestand genug Geld für die Versteuerung etc. Doch wer kann schon sagen, wie sein Leben in 30, 40 oder gar 50 Jahren aussehen wird? Nicht vergessen: Auch 20 Jahre nach Renteneintritt spielen diese Aspekte noch eine Rolle!
- Wer eine Immobilie kauft, kann üblicherweise später – wenn die Kinder ausgezogen sind und das Haus zu groß geworden ist – in eine kleinere Wohnung umziehen und die Mieteinnahmen als zusätzliches Einkommen nutzen. Dieses Vorgehen sieht Wohn-Riester nicht vor.
- Der Begriff *Eigenheimrente* täuscht: Der Wohn-Riester-Sparer bekommt im Alter kein zusätzliches Geld ausgezahlt. Ganz im Gegenteil: Er muss kurioserweise für ein Einkommen, das er gar nicht bekommt, Steuern zahlen. Das heißt, er kann zwar mietfrei wohnen, hat aber eine erhöhte Steuerlast.

Mehr dazu: *Wohn-Riester: Vor- und Nachteile* und *Wirklich gut oder nur gut gemeint? Kritische Gedanken zum Wohn-Riester*.

Welche Immobilien werden gefördert?

Das wird gefördert:

- **Bau** oder **Kauf** einer **selbstgenutzten Wohnung** (oder eines lebenslangen Wohnrechts) bzw. **selbstgenutzten Hauses**

Voraussetzungen:

Die Immobilie

- ist Hauptwohnsitz und stellt den Lebensmittelpunkt dar
- wird während der Förderung vom Förderberechtigten bewohnt
- muss nach dem 31.12.2007 gekauft oder hergestellt worden sein

Außerdem wird gefördert:

- Laufende **Tilgungsleistungen** von riesterfähigen Darlehens- oder Bausparverträgen
- Wenn Sie in einer Genossenschaft wohnen: der Erwerb (weiterer) **Genossenschaftsanteile**
- Die **Entschuldung** einer bestehenden selbstgenutzten Immobilie

Das wird z. B. nicht gefördert:

- Ferienwohnungen/Zweitwohnsitze
- Vermietete Immobilien

Ausnahme:

Wird aus **beruflichen Gründen** ein Umzug erforderlich, darf **befristet vermietet** werden. Der Förderberechtigte muss spätestens mit 67 Jahren seine Immobilie wieder selbst bewohnen.

Was sich bald ändern wird:

Derzeit werden Immobilien im Ausland nicht gefördert: Wie alle Riester-Varianten ist die Förderung beim Wohn-Riester auf Deutschland beschränkt, ein Umzug über die Staatsgrenze wird als *förderschädlich* erachtet. Diese Regelung hat jedoch vor kurzem der europäische Gerichtshof als unzulässig erklärt. In einem EuGH-Urteil wurde im September 2009 der Gesetzgeber aufgefordert, nachzubessern, da sonst die Freizügigkeit in Europa nicht gewährleistet sei.

Die Begrenzung auf Riester-Förderung auf inländische Immobilien wird daher sehr wahrscheinlich bald der Vergangenheit angehören.

Zwei Wege zur Eigenheimrente

Durch die Erweiterung der Riester-Möglichkeiten im Jahr 2008 können Förderberechtigte entweder aus einem bestehenden Riester-Vertrag Kapital für ihre Immobilie entnehmen oder ein spezielles Wohn-Riester-Produkt abschließen.

Variante 1: Erleichterte Kapitalentnahme aus bestehenden Riester-Verträgen

Wer bereits Riester-Sparer ist, kann Kapital in beliebiger Höhe bis zu 75 % des angesparten Betrags oder zu 100 % entnehmen und für die Anschaffung oder Herstellung einer förderfähigen Immobilie entnehmen. Zum Rentenbeginn haben Riester-Sparer auch die Möglichkeit, den Entnahmebetrag zur Entschuldung einer förderfähigen Immobilie zu entnehmen.

Früher musste die entnommene Summe bis zum Rentenbeginn wieder eingezahlt werden, diese Vorgabe entfällt jetzt.

Heute gilt: Wird das bis dato angesparte Kapital nicht zu 100 % entnommen, erfolgt die Auszahlung des Restbetrags als Leibrente ab dem Rentenbeginn. Die Verträge laufen übrigens auch nach einer kompletten Kapitalentnahme weiter und können daher jederzeit wieder bespart werden.

Variante 2: Direkte Finanzierung von Bau oder Kauf durch einen Wohn-Riester-Vertrag

Bei zertifizierten Wohn-Riester-Verträgen werden auch die Tilgungsleistungen gefördert. Der Eigenbeitrag und die staatlichen Riester-Zulagen fließen dann direkt in die Tilgung.

Seit 2008 werden von verschiedenen Geldinstituten förderungsfähige Baudarlehen bzw. Baufinanzierungen angeboten. Bisher sind vor allem Sparkassen und Volksbanken hier aktiv, die Großbanken dagegen bieten in der Regel noch keine geeigneten Produkte.

Fragen Sie also nicht nur bei Ihrem angestammten Geldinstitut nach, falls Sie sich für einen Wohn-Riester-Vertrag interessieren.

Eine Übersicht aller Anbieter von Riester-Produkten finden Sie bei der *Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*.

Steuerliche Aspekte

In der Auszahlungsphase sind alle Riester-Varianten steuerpflichtig, und zwar mit dem im Rentenalter gültigen persönlichen Einkommensteuersatz. Bei einem Wohn-Riester-Vertrag fließt allerdings im Alter kein Geld an den Rentner, das besteuert werden könnte. Daher wurde das sogenannte *Wohnförderkonto* konzipiert.

Das Wohnförderkonto in der Ansparphase

Auf dem Wohnförderkonto werden der entnommene Kapitalbetrag und/oder die getätigten Tilgungszahlungen sowie die Zulagen für die Berechnung der Steuerschuld erfasst.

Bis zum Renteneintritt wächst der Betrag jährlich um 2 %. Hintergrund: Zinsen werden als Ausgleich dafür erhoben, dass eine Nutzung des Kapitals bereits vor dem Renteneintritt möglich ist. Nach dem Renteneintritt wird auf eine weitere Verzinsung des Wohnförderkontos verzichtet.

Dieser auf nur 2 % festgeschriebene Zinssatz gilt als großer Vorteil für alle Wohn-Riester-Sparer: Er liegt unter der zu erwartenden Inflationsrate und kann daher für den Förderberechtigten im Lauf der Jahrzehnte einen bemerkenswerten finanziellen Unterschied bewirken.

Weiter wichtig zu wissen: Im Ruhestand muss nur dieser fiktive Kontostand versteuert werden, nicht aber der Wertzuwachs der Immobilie.

Übrigens: Der Wohn-Riester-Sparer wird von seinem Produkthanbieter in einer jährlichen Bescheinigung über den Stand des Wohnförderkontos informiert (ab Rentenbeginn dann von der zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA)).

Versteuerung des Wohnförderkontos

Der sich inklusive Verzinsung ergebende Gesamtbetrag des Wohnförderkontos muss nach dem Renteneintritt versteuert werden.

Der Wohn-Riester-Sparer entscheidet, ob er eine fortlaufende **gleichmäßige Besteuerung bis zum 85. Lebensjahr** oder eine **einmalige Besteuerung** wählt. Entscheidet er sich für eine Einmalbesteuerung, dann werden nur 70 % der Summe des Wohnförderkontos herangezogen. Der Förderungsberechtigte verpflichtet sich dafür, die Immobilie mindestens 20 Jahre lang nicht zu verkaufen oder zu vermieten.

Ob die gleichmäßige oder die einmalige Besteuerung finanziell vorteilhafter ist, hängt vom individuellen Steuersatz beim Renteneintritt ab. Diese Entscheidung sollte daher – zusammen mit einem Steuerberater – erst beim Ausstieg aus dem Berufsleben getroffen werden.

Bei Teilentnahme des Kapitals muss Rente versteuert werden

Wurde nur ein Teil eines Riester-Produkts in die eigene Immobilie investiert, bekommt der Versicherte später noch eine kleine Riester-Rente. Nicht vergessen: Auch die Leistungen aus dieser Leibrente müssen versteuert werden.

Steuerliche Folgen von Verkauf oder Vermietung

Die riestergeforderte Immobilie kann erst dann förderunschädlich vermietet oder verkauft werden, wenn das Wohnförderkonto vollständig aufgelöst ist. Das bedeutet bei der oben erwähnten gleichbleibenden Besteuerung, dass der Förderberechtigte seinen 85. Geburtstag gefeiert haben muss, bis die Pflicht zur Selbstnutzung erlischt.

Ausnahme: Eine Immobilie kann jederzeit förderunschädlich verkauft werden, wenn der Eigentümer im Anschluss wieder in ein Riester-Produkt investiert, also beispielsweise von einer kleinen Eigentumswohnung zu einem familiengerechten Häuschen im Grünen wechselt.

Wenn der Förderberechtigte stirbt

Auch nach dem Tod des geförderten Riester-Sparers muss das Wohnförderkonto beglichen werden.

Bleibt der hinterbliebene Ehepartner in der Immobilie wohnen und zahlt er weiter die Steuern, muss er die Riester-Förderung nicht zurückzahlen. Wurde eine einmalige Besteuerung gewählt und der Tod tritt nach Rentenbeginn ein, muss die Witwe bzw. der Witwer keine weiteren Steuern zahlen.

Anders sieht dies aus, wenn eine andere Person erbt. Dann wird auch der Tod des Versicherten bzw. das Vererben der Immobilie als *förderschädliches Verhalten* interpretiert; das Wohnförderkonto wird dann aufgelöst und der Auflösungsbetrag ist dann der letzten Einkommensteuererklärung des Verstorbenen hinzuzurechnen.

Wohn-Riester: Vor- und Nachteile

Vorteile:

- **Der Staat unterstützt Erwerb von Wohneigentum**
Diese Förderung nutzt beispielsweise kinderreichen Familien, die entweder sehr viel Miete zahlen müssen oder überhaupt Probleme haben, ein geeignetes Dach über dem Kopf zu finden.
- **Bestehende Riester-Verträge können genutzt werden**
Bereits angespartes Kapital kann für Kauf, Bau oder Entschuldung einer selbstbewohnten Immobilie verwendet werden. Durch die Erhöhung des Eigenkapitalanteils müssen weniger Darlehenszinsen gezahlt werden.
- **Günstige Zinsen garantiert**
Durch die auf 2 % begrenzte Verzinsung wächst der später zu versteuernde Betrag auf dem Wohnförderkonto nur langsam an und bleibt voraussichtlich unter dem realen Wertzuwachs der Immobilie.
- **Jetzt auch spezielle Wohn-Riester-Produkte auf dem Markt**
Für viele wird so das Konzept von Wohn-Riester transparenter.

Nachteile:

- **Es gelten auch hier die üblichen Beschränkungen der Riester-Rente**
Nur ein begrenzter Personenkreis wird gefördert, die Höchstgrenze der Förderung liegt bei 2.100 Euro im Jahr, Lebensgefährten sind Ehepartnern rechtlich nicht gleichgestellt etc.
Weitere Informationen hierzu im Thema des Monats *Die Riester-Rente*.
- **Nicht jede selbstgenutzt Immobilie wird gefördert**
Beispielsweise nur ein Hauptwohnsitz, der nach dem 31.12.2007 gekauft wurde. Außerdem wird zwar Bau oder Kauf gefördert, nicht aber Renovierung einer bestehenden Immobilie oder der Umbau in altersgerechtes Wohnen.
- **Die Immobilie muss – über den Renteneintritt hinaus – selbst bewohnt werden**
Es ist beispielsweise nicht möglich, dass ein 80-Jähriger in die Nähe seiner Kinder zieht und seine Wohnung zur Aufbesserung seiner Alterseinkünfte vermietet.
- **Besteuerung im Rentenalter**
Bei dieser Riester-Variante bekommt der Förderberechtigte nicht nur keine zusätzliche Rente im Alter, sondern er muss kurioserweise Steuern auf ein *fiktives Einkommen* zahlen.
- **Unter Umständen muss die komplette Förderung zurückgezahlt werden**
Bei förderschädlichem Verhalten muss der Riester-Sparer alle Zulagen und ggf. die zusätzliche Steuerersparnis zurückerstatten – und zwar auf einen Schlag. Das heißt in der Regel, dass die Immobilie verkauft werden muss, um die Steuerschuld zu begleichen. Das Problem: Auch Ereignisse, die der Riester-Sparer nicht direkt beeinflussen kann, stuft der Gesetzgeber als *förderschädlich* ein.

Förderschädlich oder förderunschädlich?

Wie bei allen Riester-Varianten gilt auch bei der Eigenheimrente:

Bei *förderschädlicher Verwendung* müssen alle bisher erhaltenen Zulagen und – falls darüber hinaus der Sonderausgabenabzug in Anspruch genommen wurde – die Steuervorteile zurückgezahlt werden.

Bitte beachten Sie: Was bei riestergeförderten Rentenversicherungen, Banksparplänen oder Fondssparplänen als förderschädlich erachtet wird, gilt auch für Wohn-Riester – informieren Sie sich daher zunächst im Themenschwerpunkt *Riester-Rente*, wenn Sie hierzu mehr wissen wollen. An dieser Stelle beschränken wir uns auf Aspekte, die nur beim Wohn-Riester eine Rolle spielen.

Grundsätzlich gilt: Verkauf oder Vermietung ist förderschädlich

Da nur selbstgenutztes Wohneigentum gefördert werden soll, gilt Verkauf und Vermietung als förderschädlich. Wird die Selbstnutzung der geförderten Immobilie durch den Zulagenberechtigten aufgegeben, wird das Wohnförderkonto aufgelöst: Der zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung auf dem Wohnförderkonto vorhandene Betrag gilt dann als zugeflossen und muss voll nachgelagert versteuert werden.

Ausnahme 1: Investition in ein anderes Riester-Produkt

Wer innerhalb eines Jahres den geförderten Kapitalanteil in ein *beliebiges* anderes Riester-Produkt investiert, muss keine Förderung zurückerstatten. Wer eine andere riestergeförderte Immobilie erwerben will, bekommt für diesen Wechsel vier Jahre zugestanden.

Ausnahme 2: Umzug beruflich begründet, Vermietung befristet

Wer aus beruflichen Gründen umzieht, kann seine Immobilie zeitlich befristet vermieten. Zieht der Förderberechtigte spätestens im Alter von 67 Jahren wieder ein, wirkt sich dies nicht als förderschädlich aus.

Der Tod des Förderberechtigten gilt ebenfalls als förderschädlich

Auch wenn es der Wohn-Riester-Sparer nicht selbst beeinflussen kann: Stirbt er vor Vollendung seines 85. Lebensjahrs, wird das Wohnförderkonto aufgelöst:

Der Auflösungsbetrag wird dann dem verstorbenen Wohn-Riester-Sparer zugerechnet und muss im Rahmen seiner letzten Einkommensteuererklärung versteuert werden.

Ausnahme: Der Ehepartner bleibt in der Immobilie wohnen

Bleibt der Ehepartner in der geförderten Immobilie wohnen und übernimmt zudem die Versteuerung, gilt der Tod des Förderungsberechtigten nicht als schädlich.

Wichtig: Diese Regelung bezieht sich nur auf Ehepartner. Beziehen andere Erben, also Lebensgefährten, Lebenspartner oder selbst Kinder des Verstorbenen, die Immobilie, gilt dies als förderschädlich. Das Wohnförderkonto wird aufgelöst und der Auflösungsbetrag wird im Rahmen der letzten Einkommensteuererklärung des Verstorbenen versteuert.

Häufige Fragen (FAQ)

Was Sie über den Wohn-Riester wissen sollten.

Ich bin bereits seit Jahren Riester-Sparer. Künftig möchte ich die Riester-Förderung nutzen, um eine Eigentumswohnung zu erwerben. Muss ich dafür einen neuen Vertrag abschließen?

Nein, Sie können Geld aus Ihrem bestehenden Vertrag entnehmen.
Mehr dazu: *Zwei Wege zur Eigenheimrente.*

Aus welchen Riester-Produkten darf ich Geld entnehmen?

Aus Rentenversicherungen, Banksparplänen und Fondssparplänen. Die Verträge laufen übrigens auch nach einer kompletten Kapitalentnahme weiter und können daher jederzeit wieder bespart werden.

Es war doch auch schon vor 2008 die Möglichkeit einer Kapitalentnahme aus Riester-Verträgen vorgesehen. Was ist durch das Eigenheimrente-Gesetz anders geworden?

Ein wesentlicher Aspekt: Nach der alten Regelung hätte bereits zwei Jahre nach der Entnahme mit der Rückzahlung des Kapitals begonnen werden müssen, damit das Konto bei Renteneintritt wieder ausgeglichen ist. Diese Vorgabe fehlt nun. Außerdem darf nun der Sparbeitrag zu 100 % entnommen werden.

Darf ich auch Kapital für eine Renovierung oder einen Umbau entnehmen?

Nein, nur Bau oder Kauf wird gefördert.
Mehr dazu: *Welche Immobilien werden gefördert?*

Kann ich Wohn-Riester auch für ein laufendes Immobiliendarlehen nutzen?

Ja, wenn Sie Ihre Immobilie nach dem 31.12.2007 gekauft bzw. gebaut haben.

Was ist bei der Versteuerung des Wohnförderkontos besser: die laufende oder die einmalige Besteuerung?

Das hängt von der individuellen Situation ab: Für Ruheständler mit hohem Steuersatz, die darüber hinaus genug Geld zur Verfügung haben, lohnt sich eher der Sofortzahler-Rabatt. Wer als Rentner nur wenig Steuern zahlen muss, fährt mit der anteiligen Besteuerung besser.

Mehr dazu: *Steuerliche Aspekte*

Was passiert, wenn ich im Alter umziehen muss, weil meine Immobilie für meinen Ehepartner und mich nicht mehr geeignet ist?

Das kommt darauf an: Wer sich in ein Seniorenstift einkaufen will, kann beispielsweise die Riester-Förderung dafür verwenden. Wer aber „nur“ näher zu seinen Kindern ziehen will, damit das Leben im Alter leichter wird, dem wird *förderschädliches Verhalten* unterstellt.
Mehr dazu: *Förderschädlich oder förderunschädlich?*

Darf ich mir auch eine Immobilie im Ausland kaufen?

Das ist derzeit rechtlich ausgeschlossen. Allerdings ist hier bald eine Änderung zu erwarten: Im September 2008 hat ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs diese Regelung kritisiert, da sie gegen das Recht der Freizügigkeit in Europa verstößt. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, nachzubessern.

Daher ist zu erwarten, dass bald auch Immobilien in anderen Ländern gefördert werden.

Richtet sich Wohn-Riester eher an Gutverdiener oder eher an Geringverdiener?

Hier gehen die Meinungen der Fachleute auseinander.

Eine häufig vertretene Position:

Wohn-Riester ist lediglich für Geringverdiener empfehlenswert, die sich ohne diese Förderung sonst kein Wohneigentum leisten könnten bzw. für sehr kinderreiche Familien, die auf dem Wohnungsmarkt auch keine geeignete Immobilie zur Miete finden. Für alle anderen ist es besser, den Immobilienerwerb separat zu finanzieren und mit der Riester-Förderung die eigene Altersvorsorge auszubauen.

Die Gegenposition:

Wohn-Riester erhöht die Einnahmen im Ruhestand nicht, sondern – aufgrund der zusätzlichen Steuerbelastung – verringert sie sogar. Nur wer neben der gesetzlichen Rente weitere Einnahmen zu erwarten hat, sollte daher eine Immobilie auf diesem Weg finanzieren. Außerdem profitieren gerade Besserverdiener von den steuerlichen Vorteilen, der auf 2 % festgeschriebenen Verzinsung des Wohnförderkontos sowie die Möglichkeit, bei einer Einmalversteuerung des Wohnförderkontos 30 % Rabatt zu bekommen.

Jeder muss die Argumente für sich genau abwägen und sich eingehend beraten lassen, z. B. auch vom Steuerberater.

Wirklich gut oder nur gut gemeint?

Kritische Gedanken zum Wohn-Riester.

Matthias Altenähr hat sich eingehend mit der neuen Eigenheimrente beschäftigt. Hier seine Wertung dieser Riester-Variante:

Wohn-Riester oder der Unterschied zwischen "gut" und "gut gemeint"

Eröffnet die neue Eigenheimrente einen allgemein empfehlenswerten Weg zu den eigenen vier Wänden? Leider nein, die Tücke liegt wie so oft im Detail.

Besteuerung von fiktiven Einnahmen?!

Wie bei allen Riester-Varianten wird auch Wohn-Riester in der Ansparphase gefördert, im Ruhestand dagegen greift die sogenannte nachgelagerte Besteuerung. Nun stellt sich natürlich die Frage, wie Vater Staat die Leistungen eines Riester-Vertrags besteuert, wenn das Kapital zur Finanzierung einer Immobilie entnommen wurde oder die Riester-Förderung

direkt zur Tilgung eines Immobilienkredits verwendet wurde. Schließlich gibt es ja keine Rentenzahlung auf das entnommene Vertragsguthaben oder die zur Tilgung verwendeten Riester-Zulagen.

Hilfskonstruktion Wohnförderkonto

Zu diesem Zweck wird ein sogenanntes *Wohnförderkonto* eingerichtet, auf dem der aus einem zur Altersvorsorge vorgesehenen Riester-Vertrag entnommene Betrag eingestellt wird. Sofern die Riester-Förderung für die Tilgung eines riesterfähigen Immobilienkredits verwendet wird, werden dort die staatlich geförderten Tilgungsleistungen und die gewährten Zulagen eingestellt.

Dieser auf das Wohnförderkonto eingestellte Betrag wird bis zum Rentenbeginn des Riester-Sparers mit 2 % verzinst. Nach dem Rentenbeginn wird auf eine weitere Verzinsung verzichtet. Zum Rentenbeginn ist der dann auf dem Wohnförderkonto vorhandene Betrag bis zum 85. Lebensjahr in gleich hohen Raten dem zu versteuernden Einkommen des Riester-Sparers hinzuzurechnen. Wer sich hingegen entscheidet, das Wohnförderkonto zum Rentenbeginn auf einen Schlag zu versteuern, bekommt vom Fiskus einen Rabatt gewährt: Statt dem vollen auf dem Wohnförderkonto vorhandenen Betrag sind nur 70 % davon einmalig dem versteuernden Einkommen des Riester-Sparers hinzuzurechnen.

Schneller in die eigenen vier Wände?

Auf den ersten Blick erscheint der Wohn-Riester als eine willkommene Erweiterung der Einsatzmöglichkeiten der Riester-Rente, die dabei hilft, den Traum von der eigenen Immobilie schneller zu verwirklichen und den wohlverdienten Ruhestand mit der Familie in den eigenen vier Wänden zu genießen.

Leider ist der Weg bis zum wohlverdienten Ruhestand heutzutage ziemlich lang und vor allem steinig geworden. Der gerade Weg bis zur Rente, der lebenslange Beschäftigung bei teils nur einem Unternehmen beinhaltete, wird in dem heutigen schnelllebigen Umfeld immer seltener. Brüche in den Erwerbsbiographien wie z. B. Jobwechsel und vorübergehende Arbeitslosigkeit sind längst kein Phänomen von einzelnen Berufsgruppen mehr, sondern mittlerweile fester Bestandteil des heutigen Berufslebens.

Nun mag die Frage gestattet sein, was das mit Wohn-Riester zu tun hat. Auf den ersten Blick wenig – auf den zweiten Blick aber durchaus sehr viel. Sollte man auf seinem Lebensweg einmal stürzen, kann man sich sehr schnell in den Fallstricken der wohlgemeinten Wohn-Riester-Förderung verheddern.

Was muss man aber unter einem "Sturz" auf dem Lebensweg konkret verstehen?

Mittlerweile wird fast jede dritte Ehe in Deutschland geschieden – die Ehescheidung ist damit einer der häufigsten Stürze auf dem langen und beschwerlichen Lebensweg. Im Regelfall bedeutet eine Scheidung, dass das gemeinsame Eigenheim verkauft werden muss. Im Falle des Verkaufs einer Wohn-Riester-geförderten Immobilie muss der auf dem Wohnförderkonto vorhandene Betrag auf einen Schlag voll versteuert werden. Neben den sonstigen im Rahmen einer Scheidung anfallenden finanziellen Belastungen droht also beim Wohn-Riester eine völlig unerwartete, aber teure Überraschung.

Auch beruflich bedingte Wohnortwechsel sind heute keine Ausnahmereisnerungen mehr. Muss z. B. aufgrund von Insolvenz oder Rationalisierungsmaßnahmen des Arbeitgebers der Job und damit oft auch der Wohnort gewechselt werden, muss das eigene Häuschen in aller

Regel verkauft werden. Zwar gibt es dann die Möglichkeit, innerhalb von vier Jahren nach Verkauf der eigenen Immobilie wieder eine neue, selbstgenutzte Immobilie zu erwerben, um die bisher gewährte Riester-Förderung zu erhalten, aber wenn dies nicht geschieht, muss auch in diesem Fall der gesamte auf dem Wohnförderkonto vorhandene Betrag auf einmal versteuert werden.

Dies mag in den meisten Fällen noch gelingen, aber was ist im Fall von länger anhaltender Arbeitslosigkeit? Muss die Immobilie verkauft werden, weil diese aufgrund einer voraussichtlich länger anhaltenden Arbeitslosigkeit nicht gehalten werden kann, wird diese Katastrophe durch die wohlgemeinte Riester-Förderung noch zusätzlich verschärft: Das gesamte Wohnförderkonto muss auf einen Schlag versteuert werden, was einem von Arbeitslosigkeit betroffenen Haushalt oft endgültig das finanzielle Genick brechen dürfte.

Ein ernüchterndes Fazit

Zusammenfassend kann man feststellen, dass jeder Häuslebauer sich genau überlegen sollte, ob er wirklich Wohn-Riester für den Erwerb einer Immobilie einsetzen will. Die vordergründig vorteilhafte Förderung ist mit zahlreichen Haken und Ösen behaftet, die unerwartet eintretende Störfälle bei der persönlichen Erwerbsbiographie zusätzlich verschärfen kann. Nur wer sich sicher ist, dass er niemals von Scheidung, beruflichen Wohnortwechseln oder Arbeitslosigkeit betroffen sein wird, dem kann ohne Vorbehalte die Wohn-Riester-Förderung beim Immobilienerwerb empfohlen werden. Diese Idealanforderungen dürfte aber heutzutage im Regelfall nur ein katholischer Gemeindepriester erfüllen können.

Aus diesem Grund sollte die Riester-Förderung nur dazu eingesetzt werden, wofür sie ursprünglich konzipiert wurde – für den Aufbau einer zusätzlichen Altersrente. Zwar erspart die eigene Immobilie im Alter die Miete, aber jeder Eigenheimbesitzer ist auch auf eine Rente zur Bestreitung seines Lebensunterhalts und zum Unterhalt seines Eigenheims angewiesen – von einer Rente aus Stein alleine, als die die selbstgenutzte Immobilie ja gerne von der Immobilienwirtschaft propagiert wird, ist noch niemand satt geworden.

Der Autor



Matthias Altenähr ist Leiter der Stabsstelle *Vertrieb Private Altersversorgung* bei Swiss Life in Deutschland.

Das Thema des Monats *Wohn-Riester – die Eigenheimrente* schließt den Zweiteiler zur Riester-Rente ab.