

Fragen und Antworten

Stand: August 2008

Fragen:

1. Was ist der neue Wohn-Riester Förderung?
2. Was bedeutet „Wohn-Riester“?
3. Ab wann gilt das Gesetz?
4. Wofür kann ich den Wohn-Riester einsetzen?
5. Wie werden Tilgungsleistungen gefördert?
6. Kann ich mit Wohn-Riester auch mein Haus modernisieren?
7. Was passiert, wenn ich bereits einen herkömmlichen Riester-Vertrag habe und auf den neuen Wohn-Riester umsteigen möchte?
8. Wird zur Finanzierung eingesetztes Riester-Vermögen als Eigenkapital anerkannt?
9. Gibt es einen speziellen Riester-Bausparvertrag oder Riester-Baufinanzierungen?
10. Der Wohn-Riester ist ein Baustein der Immobilienfinanzierung. Was passiert, wenn ein Haus verkauft wird?
11. Muss ich die Riester-Rente versteuern?
12. Wie funktioniert das bei einer Immobilie?
13. Kann mit Wohn-Riester nur eine selbstgenutzte Immobilie gefördert werden?
14. Wer kann die Förderung beantragen?
15. Wer erhält keine Zulagen?
16. Wie viel Förderung kann man mit der Wohn-Riester erhalten?
17. Wann muss ich die Förderung zurückzahlen?

3. Ab wann gilt das Gesetz?

Das Gesetz wird rückwirkend zum 1. Januar 2008 in Kraft gesetzt.

4. Wofür kann ich Wohn-Riester einsetzen?

Wer sich für einen Riester-Bausparvertrag entscheidet, kann das gesamte angesparte Kapital für den Kauf, Bau oder zu Beginn der Auszahlungsphase für die Entschuldung einer selbst bewohnten Immobilie im Inland oder den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft für die eigene Nutzung einer Genossenschaftswohnung im Inland einsetzen. Außerdem können die staatlichen Zulagen für die Tilgung von Wohnungsdarlehen verwendet werden. Voraussetzung ist immer, dass die Immobilie nach dem 31. Dezember 2007 gekauft bzw. gebaut wurde und selbst genutzt wird.

5. Wie werden Tilgungsleistungen gefördert?

Die sogenannte Tilgungsförderung sieht vor, dass Tilgungsleistungen zugunsten zertifizierter Darlehensverträge - wie andere Sparbeiträge auch - steuerlich begünstigt werden können. Voraussetzung ist allerdings, dass

- eine Förderberechtigung besteht
- das Darlehen für eine selbst genutzte Wohnimmobilie, die nach dem 31. Dezember 2007 gekauft oder gebaut wird, eingesetzt wird.

Die Tilgungsleistungen für zertifizierte Immobilienkredite werden steuerlich gleichrangig berücksichtigt wie Altersvorsorgebeiträge. Die staatlichen Zulagen für Tilgungsbeiträge werden in diesen Fällen zu 100 Prozent für die Darlehenstilgung eingesetzt.

Begünstigt werden auch Bausparverträge. Der Anleger kann somit - wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen - steuerlich begünstigt ansparen und dann auch die Tilgung gefördert bekommen. Hierdurch erweitert sich die Produktpalette aus welcher der Zulagenberechtigte das für ihn geeignete Altersvorsorgeprodukt auswählen kann.

6. Kann ich mit Wohn-Riester auch mein Haus modernisieren?

Nein, Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen werden nicht gefördert.

7. Was passiert, wenn ich bereits einen herkömmlichen Riester-Vertrag habe und auf die neue Riester-Wohn-Riester umsteigen möchte?

Wer kurzfristig eine Immobilie kaufen möchte, darf die angesparte Summe nach Abschluss des Kaufvertrags aus dem bisherigen Riester-Vertrag entnehmen und kann sie vollständig zur Finanzierung des neuen Wohneigentums einsetzen. Der Sparer kann also in diesem Fall schon weit vor Rentenbeginn das angesparte Riester-Guthaben zu 100 % nutzen. Für Verträge, die vor dem 1. Januar 2008 geschlossen wurden, gilt eine Übergangsregelung: Riester-Sparer, die in 2008 oder 2009 Geld aus einem solchen Vertrag entnehmen wollen, müssen mindestens 10.000 Euro entnehmen.

Antworten zu den Fragen:

1. Was ist der neue Wohn-Riester?

Bislang gab es Riester-Zulagen nur für private Rentenversicherungen, Fondssparprodukte und Banksparpläne. Mit dem Eigenheimrentengesetz wird selbst genutztes Wohneigentum als Altersvorsorge gleichberechtigt gefördert. Auch Einzahlungen auf Bausparverträge werden gleichzeitig gefördert. Damit hat der Gesetzgeber ein millionenfach bewährtes Instrument zur Bildung von Eigenkapital und zur sicheren zinsgünstigen Finanzierung in die Förderung der Altersvorsorge integriert.

2. Was bedeutet „Wohn-Riester“?

„Wohn-Riester“ ist die umgangssprachliche Bezeichnung für die Eigenheimrente.

Wohn-Riester

8. Wird zur Finanzierung eingesetztes Riester-Vermögen als Eigenkapital anerkannt?

Ja, das auf einem bestehenden Riester-Vertrag angesparte Kapital wird als Eigenkapital anerkannt, wenn es für den Kauf oder Neubau einer selbst genutzten Immobilie entnommen wird.

Ein großer Vorteil für Bauherren und Käufer, denn in der Regel gilt: Je mehr eigene Mittel vorhanden sind, desto niedriger fällt die monatliche Belastung für das Darlehen aus.

9. Gibt es einen speziellen Riester-Bausparvertrag oder Riester-Baufinanzierungen?

Ja.

10. Der Wohn-Riester ist ein Baustein der Immobilienfinanzierung. Was passiert, wenn ein Haus verkauft wird?

Wer seine Immobilie wieder verkauft, muss die Fördersumme entweder spätestens in dem Jahr nach der Veräußerung wieder in einen Riester-Vertrag

einzahlen oder innerhalb von vier Jahren in ein neues Objekt investieren. Dann darf er die staatlichen Zulagen behalten.

Wer seine Immobilie verkauft und nicht innerhalb von vier Jahren ein neues Objekt erwirbt und selbst bewohnt, muss die bereits gewährten Fördergelder zurückzahlen.

11. Muss ich die Riester-Rente versteuern?

Wie bei allen Riester-Produkten gilt auch für die Wohn-Riester-Förderung, dass die Beitragszahlungen und die Förderung in der Sparphase steuerfrei sind. Mit Beginn der Rentenzahlung werden für die geförderten Spar- und Tilgungssummen Steuern nachgelagert fällig. Meist ist dies jedoch günstig, weil der persönliche Steuersatz im Ruhestand deutlich unter dem Steuersatz zur Zeit der aktiven Berufstätigkeit liegt.

12. Wie funktioniert das bei einer Immobilie?

Dem Wohn-Riester fließt naturgemäß keine monatliche Rente, die besteuert werden könnte. Die geförderten Tilgungsbeiträge (Zulage und Eigenleistung) und gegebenenfalls der Entnahmebetrag werden auf einem sogenannten „Wohnförderkonto“ erfasst und bis zum Eintritt in den Ruhestand mit jährlich 2 % verzinst. Auf diese Summe zahlt der Förderberechtigte nach Rentenbeginn dann Steuern. Dabei kann der Sparer zwischen zwei Varianten wählen: Entweder er zahlt die Steuern zum jeweils individuellen Steuersatz auf einen Schlag und erhält darauf einen Sofortrabatt von 30 % oder er zahlt die Steuern in Raten bis maximal zu seinem 85. Lebensjahr. Ob im zweiten Fall überhaupt eine Steuer zu zahlen sein wird, hängt dann jeweils von der persönlichen Situation des Steuerpflichtigen ab.

Für den Riester-Bausparvertrag bzw. Riester-Baufinanzierungen bedeutet das:

Sobald der Bausparer sein Bauspar-Guthaben bzw. -Darlehen in Anspruch nimmt, werden die geförderten Tilgungsbeiträge und die

Entnahme (Bauspar-Guthaben) im Wohnförderkonto erfasst. Während der Bauspar-Darlehensphase profitiert der Bausparer weiter von der Förderung. Die jährliche Zulage und geförderten Tilgungsbeiträge werden Jahr für Jahr auf dem Wohngeldkonto verbucht und jährlich mit 2 % verzinst. Bei Renteneintritt muss der Eigentümer den im Wohnförderkonto aufgelaufenen Betrag nach und nach versteuern.

Im Gegenzug profitieren Eigentümer von der Mietersparnis. Der große Vorteil: Die Mietersparnis unterliegt keiner Besteuerung und bedeutet für den Ruheständler praktisch eine „Netto-Zusatzrente“.

13. Kann mit der Wohn-Riester Förderung nur eine selbstgenutzte Immobilie gefördert werden?

Grundvoraussetzung für die Gewährung der Wohn-Riester-Förderung ist, dass die Immobilie vom Erwerber selbst bewohnt wird. Eine Vermietung des Wohnraums ist nicht möglich. Damit bleiben Mehrfamilienhäuser und vermietbare Eigentumswohnungen von der Förderung ausgeschlossen. Ferienimmobilien werden ebenfalls nicht gefördert.

14. Wer kann die Förderung beantragen?

Zum Kreis der unmittelbar förderberechtigten Personen gehören alle, die

1. Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung zahlen:
 - Arbeitnehmer mit versicherungspflichtigem Beschäftigungsverhältnis
 - Auszubildende
 - Rentenversicherungspflichtige Selbstständige (z. B. Handwerker)
 - Kindererziehende für die Dauer der Kindererziehungszeit (drei Jahre)
 - Wehr- und Zivildienstleistende
 - geringfügig Beschäftigte, wenn sie auf die Versicherungsfreiheit verzichtet haben
2. Landwirte
3. Beamte, Richter, Berufssoldaten

Der Kreis der Förderberechtigten wird um die Personengruppe erweitert, die eine Rente wegen Erwerbsunfähigkeit, voller Erwerbsminderung oder Versorgung wegen Dienstunfähigkeit bezieht. Voraussetzung ist allerdings, dass der Betroffene die Leistungen aus einem der von der Niveauabsenkung durch die Renten- oder Versorgungsreform 2001 betroffenen Alterssicherungssysteme erhält.

Das sind die Gesetzliche Rentenversicherung, die landwirtschaftliche Altersversorgung, die Beamtenversorgung und vergleichbare Systeme. Darüber hinaus müssen Bezieher unmittelbar vor dem Beginn der Versorgung in dem betreffenden Alterssicherungssystem pflichtversichert gewesen sein oder eine Besoldung erhalten haben. Der Bezug einer Erwerbsminderungsrente aus einer privaten Versicherung ist insoweit ausreichend zur Begründung der Förderberechtigung.

Zusätzlich können Ehepartner von förderberechtigten Personen, die nicht selbst förderberechtigt sind, auch von der Förderung profitieren, wenn sie einen eigenen Vertrag abschließen.

Wohn-Riester

15. Wer erhält keine Zulagen?

- freiwillig Rentenversicherte
- geringfügig entlohnte Beschäftigte („400 Euro-Job“), die nicht auf ihre Versicherungsfreiheit verzichtet haben
- Pflichtversicherte berufsständischer Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Architekten, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und in einigen Ländern auch (Bau-)Ingenieure
- Selbstständige, die nicht der Versicherungspflicht in der Gesetzlichen Sozialversicherung unterliegen

16. Wie viel Förderung kann man mit dem Wohn-Riester erhalten?

Ab dem Jahr 2008 kann man folgende Zulagen erhalten:

- Grundzulage: jährlich 154 Euro
- Kinderzulage: jährlich 185 Euro
- ab 2008 geborene Kinder: jährlich 300 Euro

Der Zulagenanspruch ist einkommensunabhängig.

Bonus für junge Einsteiger

Förderberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erhalten einmalig eine Extra-Zulage von 200 Euro, die automatisch bei Beantragung der Altersvorsorgezulage gewährt wird. Es erfolgt jedoch eine Kürzung, wenn nicht der Mindesteigenbeitrag eingezahlt wird. Eine Nachholmöglichkeit des gekürzten Bonus in späteren Beitragsjahren gibt es nicht.

17. Wann muss ich die Förderung zurückzahlen?

Wer seine Immobilie wieder verkauft, muss die Fördersumme in einen Riester-Vertrag überführen oder innerhalb von vier Jahren in ein neues Objekt investieren. Dann darf er die staatlichen Zulagen behalten.

Wer seine Immobilie verkauft und nicht innerhalb von vier Jahren ein neues Objekt erwirbt und selbst bewohnt, muss die bereits gewährten Fördergelder zurückzahlen.