

Eigenheimrente – staatlich geförderte Altersvorsorge



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Inhalt:

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Freie Wahl: Eigenheimrente oder Geldrente | 1 |
| 2. | In jedem Fall lohnend: Riester-Bausparen fürs eigene Heim | 4 |
| 3. | Keine Angst vor dem Fiskus: Nachgelagerte Besteuerung | 8 |
| 4. | Alles was Recht ist: Wenn sich Lebenspläne ändern | 9 |
| 5. | Antworten auf häufig gestellte Fragen und Tipps | 10 |

Alle Angaben wurden sorgfältig ermittelt, für Vollständigkeit oder Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

Stand Januar 2018

© 2018 Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Eigenheimrente – staatlich geförderte Altersvorsorge

Das Eigenheimrentengesetz hat die staatliche Förderung für die Altersvorsorge auf das selbstgenutzte Wohneigentum ausgeweitet. Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung erwirbt, kann dafür die gleiche staatliche Förderung erhalten wie für die Riester-Rente.

In dieser Publikation informiert der Verband der Privaten Bausparkassen über:

- Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Renten-Riester und Eigenheimrente
- die Förderung des Staates für Riester-Sparer
- notwendige Eigenbeiträge, um in den vollen Genuss der Förderung zu kommen
- Riester-Bausparen für das eigene Heim
- Wohnförderkonto und Besteuerung der Eigenheimrente
- Regeln bei Umzug, Auszug, Scheidung oder Aufgabe des selbstgenutzten Wohneigentums

1. Freie Wahl: Eigenheimrente oder Geldrente

Es gibt die staatliche Altersvorsorgeförderung nicht nur für die Geldrente, sondern auch für das selbstgenutzte Wohneigentum.

Der wichtigste Unterschied beim Sparziel:

- Riester-Rentensparer erhalten im Alter eine Geldrente.
- Wohn-Riester-Sparer wohnen im Alter mietfrei.

Keinen Unterschied gibt es bei der Förderung. Sie ist bei der Eigenheimrente genauso hoch wie bei der Riester-Rente.

WICHTIG: Wohn-Riester-Sparer sichern sich die Möglichkeit einer Altersvorsorge, die sie schon in jungen Jahren genießen können. Wer kauft oder baut, hat gegenüber anderen Riester-Sparern einen Rentabilitätsvorteil: Denn die Zulagen und Steuervorteile wirken in der Darlehensphase wie Sondertilgungen. Die Sollzinsen liegen aber normalerweise deutlich über den Guthabenzinsen. Sollte sich das Sparziel der Wohn-Riester-Sparer ändern, können sie später problemlos auf eine Geldrente umsteigen.

Renten-Riester und Eigenheimrente im Vergleich

| | Renten-Riester | Eigenheimrente |
|---|---|--|
| Welche Varianten gibt es? | - Versicherung - Fondssparplan - Banksparplan | - Riester-Bausparvertrag - Riester-Darlehen |
| Was ist das Sparziel? | Erwerb einer lebenslangen Geldrente; alternativ: Kapitalentnahme für Erwerb von Wohneigentum | Erwerb und/oder Entschuldung, Umschuldung sowie alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen; alternativ: Überführung des Kapitals in eine Riester-Rente |
| Welche Leistung erhalten Sparer im Alter? | Die Rentenhöhe hängt von der Höhe und Dauer der Einzahlungen sowie der Verzinsung bzw. den Gewinnen des Versicherers oder der Fondsgesellschaft ab. | Wohneigentümer wohnen lebenslang mietfrei. Im Durchschnitt beträgt heute der Wert der ersparten Miete ein Drittel der gesetzlichen Rentenkünfte. |
| Wann kommen Sparer in den Genuss der Leistung? | Frühestens ab Vollendung des 62. Lebensjahres bei Verträgen ab 2012 (ab 60. Lebensjahr bei älteren Verträgen) | Ab Einzug ins Wohneigentum bzw. bei Entschuldung, Umschuldung oder bei bestimmten Umbaumaßnahmen |
| Wie sicher ist das Kapital in der Ansparphase? | Sehr sicher. Der Gesetzgeber verlangt, dass das Sparkapital und die Zulagen zum Rentenbeginn garantiert sein müssen. | |
| Besteht das Risiko eines späteren Wertverlustes durch Inflation? | Grundsätzlich kann ein solcher Wertverlust nicht ausgeschlossen werden. | Nein, das in die Immobilie investierte Sparkapital bleibt erhalten. Es ist inflationssicher. Der Wert der Immobilie kann steigen. Ein möglicher Wertverlust bei einer ungünstigen Entwicklung des lokalen Immobilienmarktes verringert zwar den Verkaufswert des Objektes, nicht aber den Genuss der eigenen vier Wände. |
| Wird das Vermögen im Laufe des Lebens aufgebraucht? | Ja, die laufenden Rentenzahlungen verbrauchen das Kapital. | Nein, das angesparte Vermögen bleibt in der Immobilie erhalten. |
| Werden die Sparbeiträge steuerlich gefördert? | Ja, Altersvorsorgebeiträge zuzüglich der Zulagen können jährlich in Höhe von bis zu 2.100 € als Sonderausgabe abgezogen werden. | |

| | | |
|--|---|---|
| Wie wird das Renteneinkommen besteuert? | Ab Rentenbeginn zum persönlichen Steuersatz, lebenslang | Wahlmöglichkeiten: a) Tilgung der Steuerschuld in gleichbleibenden Raten bis zum 85. Lebensjahr b) Einmalbesteuerung mit 30 % „Rabatt“ zu Beginn der Auszahlungsphase und auch jederzeit danach |
| Kann das Kapital vererbt werden? | Nur mit Einschränkungen | Ja, unbeschränkt für den Ehegatten. Kinder und Enkel müssen das Wohnförderkonto ggf. sofort versteuern. |

Der Staat fördert das Wohneigentum

Die staatliche Förderung für die Eigenheimrente ist die gleiche wie für die Geldrente. Die Höhe der jährlichen Förderung richtet sich nach dem Familienstand und der Anzahl der Kinder.

| Familiensituation | Grundzulage | Kinderzulage | Gesamtzulage |
|---|-------------|--------------|--------------|
| Single | 175 € | - | 175 € |
| Single, 1 Kind (geboren vor dem 1.1.2008) | 175 € | 185 € | 360 € |
| Single, 1 Kind (geboren nach dem 31.12.2007) | 175 € | 300 € | 475 € |
| Ehepaar ohne Kinder | 350 € | - | 350 € |
| Ehepaar, 1 Kind (geboren vor dem 01.01.2008) | 350 € | 185 € | 535 € |
| Ehepaar, 1 Kind (geboren nach dem 31.12.2007) | 350 € | 300 € | 650 € |
| Ehepaar, 2 Kinder (geboren vor dem 1.1.2008) | 350 € | 370 € | 720 € |
| Ehepaar, 2 Kinder (1 Kind geboren vor dem 1.1.2008, 1 Kind nach 31.12.2007) | 350 € | 485 € | 835 € |
| Ehepaar, 2 Kinder, beide geboren nach dem 31.12.2007 | 350 € | 600 € | 950 € |

Tipp: Wer jung ist, profitiert besonders. Bei Vertragsabschluss vor dem 25. Geburtstag gibt es einen einmaligen „Berufseinsteigerbonus“ von 200 € auf die Grundzulage.

Wer die Riester-Förderung erhalten will, muss selbst sparen.

Die Riester-Formel lautet:

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| Gesamtbeitrag (4% vom Vorjahres- bruttoeinkommen)* | - | Förderung (Grund- und Kinderzulagen) | = | Eigenbeitrag (mindestens 60 € pro Jahr) |
|---|---|---|---|--|

*max. 2.100 €

Wer weniger als 4 Prozent des Vorjahresbruttoeinkommens einzahlt, bekommt die Zulagen nur anteilig.

2. In jedem Fall lohnend: Riester-Bausparen fürs eigene Heim

Mit der Riester-Förderung gibt der Staat etwas zum Eigenkapital dazu, das alle Bauherren oder Hauskäufer benötigen. Geförderte Bausparverträge sind ideal für die Eigenheimrente, denn die Zulagen vom Staat helfen beim Sparen und bei der Schuldentilgung. Je nach Familiensituation und Einkommen ist die Förderung unterschiedlich hoch. Es lohnt sich in allen Einkommensgruppen, besonders aber bei Familien mit Kindern. Nicht zu vergessen ist dabei, dass man sich die heute extrem niedrigen Darlehenszinsen dauerhaft sichert kann.

Fall 1: Alleinstehende, ein Kind, Jahresbruttoeinkommen 30.000 €

Eine 25-jährige Alleinstehende mit einem Kind (geboren nach 2008) spart monatlich rund 60 € (725 € pro Jahr) auf einen Riester-Bausparvertrag mit Langzeittarif. Das entspricht 4 Prozent ihres Bruttoeinkommens abzüglich der Förderung. Nach 15 Jahren bringt sie das Bausparguthaben von rund 17.700 € als Eigenkapital in eine Finanzierung ein und erhält ein zinsgünstiges Bauspardarlehen über rund 26.300 €. Insgesamt steht der Sparerin eine Summe von rund 44.000 € zur Verfügung.

| | Grund- zulage | Kinder- zulage | Eigen- beitrag | Gesamter Sparbetrag |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Pro Jahr | 175 € | 300 € | 725 € | 1.200 €* * |
| Nach 15 Jahren | 2.625 € | 4.500 € | 10.540 € | 17.665 €** ** |
| Bausparsumme | | | | 44.000 € |

* 4 % des Bruttoeinkommens

** bei 0,1 % Guthabenverzinsung, nach Gebühren, gerundet

Die Förderung: Rund 40 Prozent des Sparkapitals sind staatliche Prämien.

Fall 2: Familie mit zwei Kindern, Jahresbruttoeinkommen 40.000 €

Eine Familie mit zwei Kindern – eines vor dem 1.1.2008 geboren, eines danach – spart monatlich rund 64 € (765 € pro Jahr). Das entspricht 4 Prozent des Bruttoeinkommens abzüglich der Förderung. Nach 12 Jahren, die Eltern sind dann 42 Jahre alt, bringen sie das Bausparguthaben von rund 18.700 € als Eigenkapital in eine Finanzierung ein und erhalten ein zinsgünstiges Bauspardarlehen über rund 27.800 €. Insgesamt steht der Familie damit eine Summe von rund 46.500 € zur Verfügung.

| | Grund- zulage* | Kinder- zulage | Tatsächlicher Eigenbeitrag | Gesamter Sparbetrag |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------|
| Pro Jahr | 350 € (2 x 175 €) | 485 € | 765 € | 1.600 €** |
| Nach 12 Jahren | 4.200 € | 5.820 € | 9.180 € | 18.640 €*** |
| Bausparsumme | | | | 46.500 € |

* Für die doppelte Grundzulage brauchen Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner je einen Altersvorsorgevertrag. Ist nur ein Partner Arbeitnehmer, muss der andere lediglich den Sockelbetrag von 60 € auf einen eigenen Vertrag einzahlen, um die volle Förderung zu erhalten.

** 4 % des Bruttoeinkommens

*** bei 0,1 % Guthabenverzinsung, nach Gebühren, gerundet

Für die doppelte Grundzulage

Die Förderung: Rund 49 Prozent des Sparkapitals sind staatliche Prämien.

Fall 3: Ehepaar ohne Kinder, Jahresbruttoeinkommen 85.000 €

Ein Ehepaar im Alter von 45 Jahren möchte noch vor Erreichen des Rentenalters Wohneigentum bilden. Beide zahlen dazu den förderfähigen Höchstbetrag von 2.100 € jährlich jeweils in einen Bausparvertrag ein, davon 1.925 € aus eigenen Mitteln (netto nach Sonderausgabenabzug für die Riese-Förderung ca. 1.347 €). Nach zehn Jahren kann das Ehepaar ein Bausparguthaben von insgesamt rund 42.200 € als Eigenkapital sowie ein zinsgünstiges Bauspardarlehen über rund 51.800 € in die Finanzierung einbringen. Insgesamt stehen dem Ehepaar rund 92.000 € zur Verfügung.

| | Grund- zulage | Steuer- ersparnis* | Tatsächlicher Eigenbeitrag für beide** | Gesamter Sparbetrag für beide |
|---|----------------------|-----------------------|--|-------------------------------------|
| Pro Jahr | 350 € (2 x 175 €) | ca. 1.157 € | ca. 2.693 € (2 x ca. 1.347 €) | 4.200 € |
| Nach 10 Jahren | 3.500 € | ca. 11.570 € | ca. 26.930 € | ca. 42.200 €*** |
| Bausparsumme für beide insgesamt | | | | 92.000 € |

* Der Sonderausgabenabzug kann während der Vertragslaufzeit variieren.

** Sparbetrag abzüglich staatlicher Zulage und Sonderausgabenabzug

*** bei 0,1 % Guthabenverzinsung, nach Gebühren, gerundet

Die Förderung: Rund 36 Prozent des Sparkapitals bestehen aus staatlichen Prämien und Steuervergünstigungen.

Diese Förderung sollte sich niemand entgehen lassen

Wer einen Riester-Bausparvertrag abschließt, bekommt die Förderung sowohl in der Sparphase als auch bei der Tilgung des Bauspardarlehens. Im Laufe der Zeit kommt eine beachtliche Summe zusammen, die es auch Familien mit durchschnittlichen Einkommen erleichtert, Wohneigentum zu finanzieren.

| Förderung | Single | Single, 1 Kind* | Ehepaar ohne Kinder | Ehepaar, 1 Kind * | Ehepaar, 2 Kinder ** | Ehepaar, 2 Kinder *** |
|-----------|---------|-----------------|---------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|
| Pro Jahr | 175 € | 475 € | 350 € | 650 € | 835 € | 950 € |
| 5 Jahre | 875 € | 2.375 € | 1.750 € | 3.250 € | 4.175 € | 4.750 € |
| 10 Jahre | 1.750 € | 4.750 € | 3.500 € | 6.500 € | 8.350 € | 9.500 € |
| 15 Jahre | 2.625 € | 7.125 € | 5.250 € | 9.750 € | 12.525 € | 14.250 € |
| 20 Jahre | 3.500 € | 9.500 € | 7.000 € | 13.000 € | 16.700 € | 19.000 € |
| 25 Jahre | 4.375 € | 11.875 € | 8.750 € | 16.250 € | 20.875 € | 23.750 € |

* geboren nach 1.1.2008

** 1 Kind geboren vor 1.1.2008, 1 Kind geboren nach 31.12.2007

*** beide Kinder geboren nach 31.12.2007, zusätzliche Steuervorteile nicht berücksichtigt.

Zusätzlich zu den staatlichen Zulagen können Riester-Sparer auch in den Genuss von Steuervorteilen kommen. Dies prüft das Finanzamt im Rahmen der Steuererklärung automatisch.

Eigenheimrente macht die Finanzierung deutlich billiger

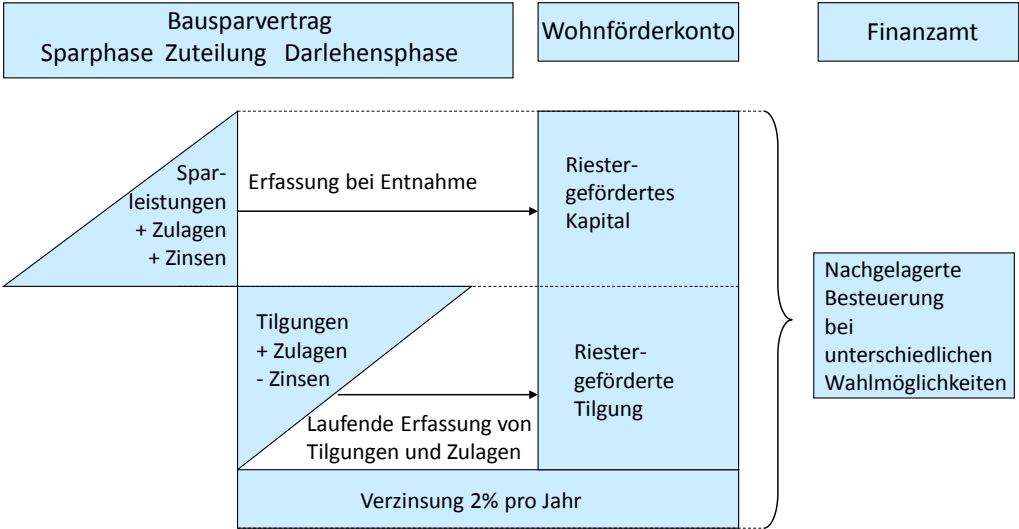
Die Zulagen und Steuervorteile sind aber noch nicht alles. Wer gefördertertes Kapital als Eigenmittel in die Finanzierung einbringt, braucht weniger Kredit und tilgt Schulden schneller. Bauherren, die die Eigenheimrente nutzen, sind schneller schuldenfrei als Baufinanzierer, die das nicht tun, und können so mehrere zehntausend Euro sparen.

Warum Bausparen für die Eigenheimrente besonders geeignet ist

Wer mit einem Bausparvertrag die Eigenheimrente nutzt, hat gleich mehrere Vorteile:

- absolut sichere Geldanlage mit garantierter Guthabenverzinsung
- staatliche Förderung beim Sparen und bei der Schuldentilgung
- weniger Bedarf an teurer Fremdfinanzierung
- Anspruch auf ein niedrigverzinstes Darlehen bei Zuteilung
- Sicherheit vor Zinssteigerungen am Kapitalmarkt
- jederzeit kostenfreies Sondertilgungsrecht, das heißt Möglichkeit zur schnellen Schuldentilgung
- Wechseloption in eine Riester-Rente bei Verzicht auf Wohneigentum

So funktioniert die Eigenheimrente mit Bausparen



3. Keine Angst vor dem Fiskus: Nachgelagerte Besteuerung

Renteneinkommen werden grundsätzlich besteuert. Das gilt auch für Riester-Renten. Weil der Staat seit 2008 auch das Riester-Sparen für das Wohneigentum fördert, will er – um alle Sparer gleich zu behandeln – den geldwerten Nutzen für die Wohneigentümer besteuern. Wohn-Riester-Sparer müssen deshalb im Rentenalter auf das geförderte Kapital Steuern zahlen. Dazu wird ein fiktives Wohnförderkonto gebildet. Dort hinein wird das staatlich geförderte Kapital übertragen.

So funktioniert das Wohnförderkonto:

- **Ende der Sparphase:** Der Entnahmebetrag aus einem Riester-Sparvertrag (Grund- und Kinderzulagen sowie Eigenleistungen des Sparers) werden auf das Konto übertragen.
- **Tilgungsphase:** Die geförderten Tilgungsleistungen für einen Riester-Sparvertrag oder ein Riester-Darlehen (Grund- und Kinderzulagen sowie Eigenleistungen des Sparers) werden auf dem Konto erfasst.
- **Jährlich:** Der Entnahmebetrag und die geförderten Tilgungen werden mit zwei Prozent jährlich verzinst.

So funktioniert die nachgelagerte Besteuerung

Zu **Beginn** der Auszahlungsphase, aber auch jederzeit danach, haben zugabenberechtigte Sparer die Wahl:

- Entweder tilgen sie 100 Prozent der Steuerschuld aus dem Förderkonto in gleichbleibenden Raten bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres
- oder sofort 70 Prozent der hochgerechneten Steuerschuld aus dem Förderkonto. Dafür gibt es einen Steuernachlass von 30 Prozent.

Der Beginn der Auszahlungsphase kann vertraglich zwischen dem 62. und dem 68. Lebensjahr vereinbart werden. Wird dazu nichts vereinbart, gilt die Vollendung des 67. Lebensjahres als Beginn.

Tipp: Bei einer Einmalzahlung vor „Renteneintritt“ ist der Progressionseffekt zu beachten. Normalerweise wird eine Zahlung in gleichbleibenden Raten günstiger sein, zumal das Wohnförderkonto im Alter nicht mehr verzinst wird und damit quasi ein zinsloses Darlehen darstellt.

Beispiel Wohnförderkonto und Besteuerung

Das Ehepaar Baumann kauft im Alter von 47 Jahren ein Haus und finanziert es unter anderem mit einem Wohn-Riester-Darlehen. Dieses Darlehen wird mit dem förderfähigen Höchstbetrag von 2.100 € pro Jahr über 20 Jahre getilgt.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| 20 Einzahlungen à 2.100 €: | 42.000 € |
| Fiktiver Zinssatz: | 2,0 % p.a. |
| Stand Wohnförderkonto am 31.12.2038: | 51.025 € |
| Alter am Ende der Schuldentilgung: | 67 Jahre |

| | |
|---|-------------|
| Versteuerung bis zum 85. Lebensjahr in 20 Raten | |
| Erhöhung des zu versteuernden Einkommens (51.025 € : 20) | 2.551 € |
| Bei einem zu versteuernden Renteneinkommen von 30.000 €*: | |
| a) Steuerschuld ohne Besteuerung Wohneigentum: | 4.988 € |
| b) Steuerschuld mit Besteuerung Wohneigentum: | 5.423 € |
| Jährliche Mehrbelastung: | 425 € |
| Monatliche Mehrbelastung: | 35 € |

* Nur Einkommensteuer, Splittingtarif

Fazit:

Steuern auf die Eigenheimrente zu zahlen, ist in jedem Falle günstiger, als Miete zu zahlen. Die Besteuerung endet mit dem 85. Lebensjahr, die Miete nicht.

4. Alles was Recht ist: Wenn sich Lebenspläne ändern

Nicht immer gehen alle Lebenspläne auf. Berufliche, familiäre oder gesundheitliche Veränderungen können dazu führen, dass ursprünglich getroffene Entscheidungen zum Thema Wohneigentum zeitweise oder für immer revidiert werden müssen. Wenn das geförderte Wohneigentum wieder aufgegeben wird, spricht der Gesetzgeber von „schädlicher Verwendung“. Die Konsequenz: Das Finanzamt verlangt die Förderung – gezahlte Zulagen und Steuerermäßigungen – zurück.

So vermeiden Sie den Verlust der Förderung:

- **Bei vorübergehendem Auszug** aus dem Wohneigentum: Wenn die Wohnung maximal ein Jahr nicht selbst bewohnt wird.
- **Bei Umzug oder Scheidung:** Wenn ein Betrag in Höhe des Wohnförderkontos zwei Jahre vor dem Veranlagungszeitraum und fünf Jahre nach Ablauf des Veranlagungszeitraums für eine weitere förderfähige Wohnung (Wohneigentum) verwendet wird.
- **Bei altersbedingtem Umzug in eine Senioren- oder Pflegeeinrichtung:** Wenn ein Betrag in Höhe des Wohnförderkontos innerhalb von vier Jahren nach Aufgabe der Selbstnutzung der Immobilie für den Erwerb eines Dauerwohnrechts in einer Senioreneinrichtung verwendet wird und der Ehegatte in der Wohnung verbleibt.
- **Bei Tod des Zulagenempfängers:** Wenn der Ehepartner die Wohnung weiter selbst nutzt.
- **Bei Scheidung:** Wenn die vorher gemeinsame eheliche Wohnung durch richterliche Entscheidung dem Ehepartner des Zulagenberechtigten zugewiesen wird.
- **Bei beruflich bedingtem Umzug:** Wenn der Geförderte beabsichtigt, die Wohnung später wieder selbst zu nutzen und spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres wieder in sein Eigentum einzieht. Während der beruflich bedingten Abwesenheit darf die Wohnung an andere Personen befristet vermietet werden.

- **Bei Aufgabe des Wohneigentums** ohne Erwerb eines anderen Objekts: Wenn ein Betrag in Höhe des Stands des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres in einen Riester-Rentenvertrag eingezahlt wird.

Tipp: Der Verlust der Förderung sollte unbedingt vermieden werden. Für den Fall, dass die Wohneigentumspläne aufgegeben werden müssen, bieten die Bausparkassen Umwandlungsoptionen in Riester-Rentenverträge an.

5. Antworten auf häufig gestellte Fragen und Tipps

1. Wer kann die Riester-Förderung erhalten?

Förderberechtigt sind:

- Arbeitnehmer (Pflichtmitglieder der gesetzlichen Rentenversicherung)
- Beamte
- Angestellte im öffentlichen Dienst
- Arbeitslose
- Landwirte
- pflichtversicherte Selbständige und Freiberufler: Handwerker, Künstler, Journalisten, selbständige Lehrer, Hebammen und pflichtversicherte Selbständige auf Antrag
- Personen, die eine Rente wegen Erwerbsunfähigkeit, wegen voller Erwerbsminderung oder eine Versorgung wegen Dienstunfähigkeit beziehen
- geringfügig Beschäftigte (450-€-Basis), die auf die Versicherungsfreiheit verzichtet haben
- Ehepartner von Förderberechtigten, wenn sie einen eigenen Riester-Vertrag abschließen (mittelbar Begünstigte)

Tipp: Nicht förderberechtigte Selbständige und Freiberufler können über förderberechtigte Ehepartner ebenfalls in den Genuss der Eigenheimrente kommen.

2. Welche Verträge können abgeschlossen werden?

Es muss sich um einen staatlich zertifizierten Altersvorsorgevertrag handeln. Die Zertifizierung bestätigt, dass der Vertrag den Anforderungen des Gesetzgebers für die Förderung entspricht. In Frage kommen:

- Bausparverträge (Kombination aus Sparvertrag und Darlehensoption)
- Vorausfinanzierungsdarlehen (Kombination aus Sofortfinanzierung und Bausparvertrag)
- Reine Darlehensverträge (ohne Sparvertrag).

3. Wofür dürfen die geförderten Mittel verwendet werden?

Mit staatlichen Zulagen und Steuerermäßigungen geförderte Mittel dürfen eingesetzt werden für

- den Neubau von Wohneigentum oder
- den Kauf von Wohneigentum (neu oder aus dem Bestand),

wenn die Immobilie vom Förderberechtigten als Hauptwohnsitz selbst genutzt wird. Außerdem muss sich die Wohnung in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat befinden, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) anwendbar ist.

Auch Ausbaumaßnahmen, bei denen eine neue Wohnung entsteht – z.B. im Dachgeschoss – werden gefördert.

Außerdem dürfen die Fördermittel eingesetzt werden für

- den Erwerb von eigentumsähnlichen lebenslangen Wohnrechten, z.B. in Seniorenheimen und
- den Erwerb von weiteren Genossenschaftsanteilen an einer im Genossenschaftsregister eingetragenen Wohnungsgenossenschaft, wenn der/die Förderberechtigte die Genossenschaftswohnung selbst nutzt.

Die Förderung kann auch für einen alters- bzw. behindertengerechten Umbau in Anspruch genommen werden. Findet dieser innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der Immobilie statt, gilt hierfür eine Mindestinvestitionssumme von 6.000 €. Danach gilt eine Mindestinvestitionssumme von 20.000 €. Ein Sachverständiger muss zuvor die zweckgerichtete Verwendung bestätigen.

Riester-Darlehen können auch zur Umschuldung bestehender Immobiliendarlehen genutzt werden. Voraussetzung ist, dass das ursprüngliche Darlehen zum Kauf oder Bau einer selbstgenutzten Immobilie aufgenommen wurde. Die Förderung kann nach der Umschuldung weiter in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus darf das angesparte Guthaben jederzeit zur Entschuldung von Haus oder Wohnung eingesetzt werden. Beide Neuerungen gelten unabhängig vom Anschaffungsdatum der Immobilie, also auch für Erwerbsvorgänge vor 2008.

4. Darf man auch Kapital aus einem Riester-Rentensparvertrag entnehmen und für die Baufinanzierung einsetzen?

Ja. Die Entnahme ist grundsätzlich in jedem beliebigen Umfang möglich; auch teilweise – vorausgesetzt, das verbleibende geförderte Restkapital und das entnommene Kapital betragen jeweils mindestens 3.000 €.

5. Gibt es Einkommensgrenzen für die Förderung?

Nein, jeder Förderberechtigte erhält die Zulagen bzw. Steuerermäßigungen unabhängig von seinem Einkommen.

6. Kann man auch mehr als 4 Prozent des Bruttoeinkommens in einen Eigenheimrenten-Vertrag einzahlen?

Ja, gefördert werden aber höchstens 2.100 € pro Jahr (inklusive Zulagen).

7. Wie kommt man in den Genuss der Riester-Zulagen?

Grund- und Kinderzulagen müssen mit einem Antrag auf Altersvorsorgezulagen beantragt werden, den der Produktanbieter beim Vertragsabschluss dem Kunden aushändigt.

Tip: Es besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf das Dauerzulageverfahren zu stellen. Damit ermächtigen Sparer ihren Produkthanbieter, die Zulage jedes Jahr bei der staatlichen Zulagenstelle zu beantragen. Ändern sich die Zulagenvoraussetzungen, müssen die Sparer das ihrem Produkthanbieter mitteilen. Das liegt im eigenen Interesse. Denn nur so kann man sich z.B. die Kinderzulage bei einem neu geborenen Kind sichern oder im Fall einer Einkommenserhöhung die maximale Förderung. Jeder Sparer ist also gut beraten, sich jedes Jahr erneut mit seinem Vertrag zu befassen, auch wenn er das Dauerzulageverfahren gewählt hat.

8. Wie kommt man in den Genuss der Steuervorteile?

Sparer können Beiträge für Eigenheimrenten-Verträge bis zur Höchstgrenze von 2.100 € (inklusive Zulagen) als zusätzliche Sonderausgaben im Rahmen der Steuererklärung geltend machen. Das Finanzamt macht die „Günstigerprüfung“. Übersteigt der Steuervorteil die Höhe der Riester-Zulagen, erstattet das Finanzamt die Differenz.

Tip: Wer einen Eigenheimrenten-Vertrag abschließt, kann sich von seinem Berater den zusätzlichen Steuervorteil berechnen lassen.

9. Kann man für einen Riester-Bausparvertrag auch Wohnungsbauprämie erhalten?

Der Gesetzgeber schließt diese Möglichkeit nicht aus. Wohnungsbauprämie gibt es aber erst für Sparleistungen, die über Beträge von 2.100 € (einschließlich Zulagen) hinausgehen.

Tip: Einfacher ist es, für prämiensberechtigten Sparbeträge einen gesonderten „klassischen“ Bausparvertrag abzuschließen. Dieser kann auch für Modernisierungen und Renovierungen eingesetzt werden.

10. Was passiert, wenn man einen Riester-Bausparvertrag abgeschlossen hat, später aber dann doch kein Wohneigentum erwerben möchte?

Kein Problem. Wer es sich anders überlegt und keine Wohnimmobilie bauen oder kaufen möchte, kann trotzdem weitersparen. Denn wird der Bausparvertrag nicht wohnungswirtschaftlich verwendet und besteht er noch bis zu dem vereinbarten Beginn der Auszahlungsphase fort, erfolgt die Auszahlung des Guthabens in Form einer lebenslangen Geldrente.

7 Pluspunkte auf einen Blick

- ☑ **Wohneigentum ist die einzige Form der Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen kann.**
- ☑ **Das angesparte Vermögen bleibt in der Immobilie erhalten; es findet kein Kapitalverzehr im Wege der Rentenzahlung statt.**
- ☑ **Die Immobilie ist im Unterschied zur Riester-Rente frei vererbbar.**
- ☑ **Sie bietet Inflationsschutz. Die Riester-Rente nicht.**
- ☑ **Wertzuwächse bleiben beim selbstgenutzten Wohneigentum steuerfrei.**
- ☑ **Kein anderes Riester-Produkt ist für den Bauherrn ähnlich rentabel.**
- ☑ **Wenn der potenzielle Bauherr es sich doch anders überlegt, kann er immer noch auf eine Geldrente umsteigen; die Förderung geht ihm nicht verloren.**



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstr. 4

10785 Berlin

Telefon: +49 (030) 59 00 91 500

Telefax: +49 (030) 59 00 91 501

bausparkassen@vdpb.de

www.bausparkassen.de