

# FAQ Wohnriester

## Was ist die neue Eigenheimrente bzw. der Wohnriester?

Bisher gab es Riester-Zulagen nur für private Rentenversicherungen, Fondssparprodukte und Banksparpläne. Mit dem Eigenheimrentengesetz wird selbst genutztes Wohneigentum als Altersvorsorge gleichberechtigt gefördert. Somit werden auch Einzahlungen auf Bausparverträge förderfähig. Der Gesetzgeber hat damit ein millionenfach bewährtes Instrument zur Bildung von Eigenkapital und zur sicheren zinsgünstigen Finanzierung in die Förderung der Altersvorsorge integriert. Umgangssprachlich wird die neue Eigenheimrente auch "Wohn-Riester" bezeichnet.

## Ab wann gilt das Gesetz?

Das Gesetz gilt rückwirkend zum 1. Januar 2008.

## Wofür kann ich die Eigenheimrente bzw. den Wohnriester einsetzen?

Wer sich für einen Wohn-Riester-Bausparvertrag entscheidet, kann das gesamte angesparte Kapital für den Kauf, Bau oder zu Beginn der Auszahlungsphase für die Entschuldung einer selbst bewohnten Immobilie oder den Erwerb von weiteren Anteilen an Wohnungsgenossenschaften einsetzen.

Die staatlichen Zulagen können außerdem für die Tilgung von Wohnbaudarlehen verwendet werden. Voraussetzung ist immer, dass sich die Immobilie im Inland befindet und nach dem 31. Dezember 2007 gekauft bzw. gebaut wurde und selbst genutzt wird.

## Wie werden Tilgungsleistungen gefördert?

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

- eine Förderberechtigung besteht und
- das Darlehen für eine selbst genutzte Wohnimmobilie, die nach dem 31.12.2007 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.

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

## Kann ich mit Wohn-Riester auch mein Haus modernisieren?

Nein, Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen werden nicht gefördert. Die Ausnahme bildet hier eine alters- oder behindertengerechte Umbaumaßnahme. Hierzu müssen verschiedene gesetzliche Vorgaben erfüllt werden.

## Was passiert, wenn ich bereits einen Riester-Vertrag habe und auf eine Eigenheimrente 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. In diesem Fall kann der Sparer schon weit vor Rentenbeginn das angesparte Riester-Guthaben zu 100 Prozent nutzen.

Bei Verträgen, 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.

### **Wird zur Finanzierung eingesetztes Riester-Vermögen als Eigenkapital anerkannt?**

Ja, das auf einem bestehenden Riester-Vertrag angesparte Kapital wird von der Bausparkasse als Eigenkapital anerkannt. Das ist ein großer Vorteil für Bauherren und Käufer, denn je mehr eigene Mittel vorhanden sind, desto niedriger fällt die monatliche Belastung für das Darlehen aus.

### **Gibt es einen speziellen Riester-Bausparvertrag oder Riester-Baufinanzierungen?**

Die Bausparkassen bieten entsprechende Bauspar- und Baufinanzierungsprodukte an.

### **Die Eigenheimrente ist ein Baustein meiner Immobilienfinanzierung. Was passiert, wenn ich mein Haus verkaufe?**

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

Wer seine Immobilie verkauft und nicht innerhalb von fünf Jahren ein neues Objekt erwirbt und selbst bewohnt, muss die bereits gewährten Fördergelder zurückzahlen. Dies gilt auch für diejenigen, die sich bereits in der Rentenphase befinden. Hierbei gibt es die Möglichkeit, den Verkaufserlös auch für ein Wohnrecht in einem Seniorenheim zu verwenden.

### **Muss ich die Eigenheim-Rente versteuern?**

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

### **Wie funktioniert das bei der Immobilie?**

Bei der Eigenheimrente fließt keine monatliche Rente, die besteuert werden könnte. Die geförderten Tilgungsbeiträge (Zulage und Eigenleistung) und der gegebenenfalls aus dem Guthaben eines Riester-Vertrages entnommene Betrag werden auf dem "Wohnförderkonto" erfasst und bis zum Eintritt in den Ruhestand mit 2 Prozent jährlich verzinst. Auf diese Summe zahlt der Förderberechtigte danach Steuern. Dabei hat der Sparer die Wahl zwischen zwei Varianten:

- Entweder er zahlt die Steuern zum jeweils individuellen Steuersatz auf einen Schlag und erhält darauf einen Sofortrabatt von 30 Prozent.

- 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.

Dieses Wahlrecht besteht auch wenn der Sparer sich zuerst für die jährliche Besteuerung entschieden hat.

### **Kann mit der Eigenheimrente bzw. dem Wohnriester 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. Mehrfamilienhäuser und vermietbare Eigentumswohnungen sind somit von der Förderung ausgeschlossen. Ferienimmobilien werden ebenfalls nicht gefördert.