

Fragen und Antworten zum Wohn-Riester Mit dem Eigenheim für das Alter vorsorgen

In Zukunft soll auch die selbst genutzte Wohnimmobilie Teil der geförderten Altersvorsorge werden, damit Bürgerinnen und Bürgern vielfältige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für ihr Leben im Alter zur Verfügung stehen. Wir haben die 10 wichtigsten Fragen und Antworten zum „Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge“ (auch Eigenheimrentengesetz oder einfach „Wohn-Riester“ genannt) für Sie zusammengestellt:

- Welche Regelungen zum „Wohn-Riester“ wurden eingeführt?
- Wer hat Anspruch auf Wohn-Riestern?
- Welche Vorteile bietet das Wohn-Riestern?
- Wie funktioniert Wohn-Riester?
- Wird das Wohn-Riestern im Alter besteuert?
- Wie werden Tilgungsleistungen gefördert?
- Wer profitiert besonders von Wohn-Riester?
- Für welche Wohnimmobilien kann der Wohn-Riester eingesetzt werden?
- Kann ich die geförderte Immobilie weiterverkaufen?
- Bei wem kann ich einen Wohn-Riester-Vertrag abschließen?

Welche Regelungen zum „Wohn-Riester“ wurden eingeführt?

Mit dem "Wohn-Riester" kann gefördertes Altersvorsorgekapital besser für die selbst genutzte Wohnimmobilie genutzt werden. Außerdem können künftig auch Tilgungsleistungen steuerlich gefördert werden, wenn das zugrunde liegende Darlehen für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie eingesetzt wurde. Die Regelungen zum "Wohn-Riester" betreffen folgende Teilbereiche:

- Erwerb oder Bau. Das geförderte Altersvorsorgekapital kann für den Erwerb oder den Bau selbst genutzter Wohnimmobilien eingesetzt werden.
- Tilgung. Künftig können Tilgungsleistungen steuerlich begünstigt werden, wenn die zugrunde liegenden Darlehen für die Finanzierung einer selbst genutzte Wohnimmobilien eingesetzt werden.
- Genossenschaftsanteile. Der Kreis der begünstigten Anlageprodukte ist erweitert worden. Zum Beispiel wird der Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile gefördert, wenn man in der betreffenden Genossenschaft wohnt.
- Entschuldung: Zu Beginn der Auszahlungsphase kann der Zulageberechtigte das geförderte Altersvorsorgekapital auch für die Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie einsetzen.

Wer hat Anspruch auf Wohn-Riestern?

Die Riester-Förderung und damit auch den „Wohn-Riester“ können alle Bürgerinnen und Bürger in Anspruch nehmen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig und unmittelbar förderberechtigt sind. Zum unmittelbar förderberechtigten Personenkreis gehören beispielsweise:

- Pflichtversicherte in der gesetzlichen Rentenversicherung
- Pflichtversicherte in der Alterssicherung der Landwirte
- Beamte und Empfänger von Amtsbezügen
- Arbeitssuchende ohne Leistungsbezug wegen mangelnder Bedürftigkeit
- Kindererziehende während der rentenrechtlich zu berücksichtigenden Zeiten

Das heißt, auch nur die Riester-Förderberechtigten können unmittelbar von der Förderung profitieren. Eine Sonderregelung besteht bei Ehegatten. Ist nur ein Ehegatte unmittelbar förderberechtigt, besteht für den anderen Ehegatten eine mittelbare Förderberechtigung, wenn die Ehegatten nicht dauernd getrennt leben.

Darüber hinaus können jetzt auch Rentner wegen voller Erwerbsminderung oder Erwerbsunfähigkeit sowie Empfänger einer Versorgung wegen Dienstunfähigkeit aufgrund des Bezugs einer entsprechenden Rente bzw. Versorgung unmittelbar förderberechtigt sein. Voraussetzung ist unter anderem, dass es sich um eine entsprechende Rente bzw. Versorgung aus einem bereits bisher begünstigten gesetzlichen

Alterssicherungssystem handelt und vor dem Bezug der Rente bzw. Versorgung eine Pflichtmitgliedschaft bestand.

Welche Vorteile bietet das „Wohn-Riestern“?

Wer sich ein Eigenheim für seinen Ruhestand anschaffen will, muss nicht mehr unbedingt zusätzlich dazu Sparpläne verfolgen, um an die staatliche Förderung zu gelangen. Die Vorsorge-Sparer erhalten dadurch einen größeren Gestaltungsspielraum.

Wie funktioniert Wohn-Riester?

Wie bei den klassischen Altersvorsorgesparprodukten werden Mittel, die zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum eingesetzt werden, so gefördert wie Altersvorsorgebeiträge, die auf ein Sparkonto eingezahlt werden. Vereinfacht ausgedrückt wird das Sparkonto durch die Immobilie ersetzt.

Das in der Immobilie gebundene steuerlich geförderte Altersvorsorgekapital wird auf einem gesonderten "Konto" – dem Wohnförderkonto – erfasst. Die dort eingestellten Beträge werden jährlich um 2 Prozent erhöht und dienen als Grundlage für die spätere nachgelagerte Besteuerung. Es wird somit nicht auf den konkreten Nutzungswert der Immobilie im Alter abgestellt, sondern nur auf die vom Förderberechtigten tatsächlich bezogene Förderung. Das heißt: Beträgt der Stand des Wohnförderkontos 10.000 Euro, dann wird nur dieser Betrag steuerlich erfasst, auch wenn sich der Wert der Immobilie zwischenzeitlich verdoppelt hat und somit die Nutzungen aus dem mietfreien Wohnen mehr „Wert“ sind als bei Inanspruchnahme der Förderung vorhergesehen wurde.

Wird das Wohn-Riestern im Alter besteuert?

Ja. Bei der so genannten nachgelagerten Besteuerung haben die Förderberechtigten ein Wahlrecht. Sie können sich zum einen für die sukzessive nachgelagerte Besteuerung über einen längeren Zeitraum von 17 bis 25 Jahren entscheiden. Alternativ ist eine Einmalbesteuerung von 70 Prozent des in der Wohnimmobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals zu Beginn der Rentenphase möglich. Welche der beiden Besteuerungsmöglichkeiten der Förderberechtigte wählt, hängt immer vom konkreten Einzelfall ab. Hiervon hängt auch ab, ob es letztendlich zu einer konkreten Steuerlast kommt. Der Steuerpflichtige hat allerdings jederzeit die Möglichkeit den Stand des Wohnförderkontos zu reduzieren, in dem er einen entsprechenden Betrag in einen klassischen Riester-Sparvertrag einzahlt. Bekommt er zum Beispiel eine Erbschaft, so kann er diese zur Minderung des Wohnförderkontos verwenden, so dass er nur Steuern auf die vom ihm tatsächlich bezogene Rente zahlen muss. Das Eigenheimrentengesetz eröffnet insoweit vielfältige Möglichkeiten.

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 für die Riester-Rente 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.

Begünstigt werden auch Altersvorsorgeverträge, die sich aus einer Sparphase und einer Darlehensphase zusammensetzen. Hierbei handelt es sich um die klassischen 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 Zulageberechtigte das für ihn geeignete Altersvorsorgeprodukt auswählen kann.

Wer profitiert besonders von Wohn-Riester?

Die steuerfinanzierte Förderung macht die Riester-Rente und somit auch Wohn-Riester vor allem für kinderreiche Familien und Geringverdiener interessant. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Erhöhung der Kinderzulage auf 300 Euro für die nach dem 31.12.2007 geborenen Kinder.

Für welche Wohnimmobilien kann der Wohn-Riester eingesetzt werden?

Die Regelungen zur verbesserten Einbeziehung der selbst genutzten Wohnimmobilie sehen vor, dass der Anleger das auf seinem Altersvorsorgevertrag angesparte, geförderte Kapital entnehmen kann, um den Betrag unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung

einer Wohnung in einem eigenen Haus oder
einer eigene Eigentumswohnung oder
einer Genossenschaftswohnung einer eingetragenen Genossenschaft oder
eines eigentumsähnlichen oder lebenslangen Dauerwohnrechts

zu verwenden. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Wohnung den Lebensmittelpunkt des Zulageberechtigten bildet, im Inland gelegen ist und vom Zulageberechtigten zu eigenen Wohnzwecken als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Durch die Beschränkung auf den Hauptwohnsitz sollen mögliche Mitnahmeeffekte vermieden werden. Angeschafft ist eine Wohnung dann, wenn Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergegangen sind. Hergestellt ist eine Wohnung, wenn sie bezugsfertig ist, das heißt, wenn die wesentlichen Maßnahmen durchgeführt worden sind (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Türen und Fenster, Heizung, Sanitäreinrichtungen und Kochgelegenheit).

Kann ich die geförderte Immobilie weiterverkaufen?

Ja. Das in der Immobilie gebundene steuerlich geförderte Kapital muss dann aber wieder in einer Immobilie oder einem Riestervertrag angelegt werden. D.h. beträgt der Stand des Wohnförderkontos 10.000 €, dann muss auch nur dieser Betrag vom Verkaufserlös in einen Riester-Sparvertrag eingezahlt werden, damit die Förderung erhalten bleibt.

Bei wem kann ich einen Wohn-Riester-Vertrag abschließen?

Neben den bisherigen Anbietern von Riester-Produkten, wie beispielsweise Versicherungen und Banken, können künftig auch Bausparkassen und Wohnungsgenossenschaften geförderte Anlageprodukte auf den Markt bringen.