

LKP *Stichwort*

Das neue Eigenheimrentengesetz: Der „Wohn-Riester“

Über elf Millionen Deutsche haben seit der Einführung der sog. „Riester-Rente“ im Jahr 2005 von dieser privaten Altersvorsorgemöglichkeit Gebrauch gemacht. Staatlich gefördert waren bisher private Rentenversicherungen und Altersvorsorgeverträge in Form von Fondsparplänen. Neu ist nun die Möglichkeit, die staatliche Förderung auch für die Finanzierung der selbstgenutzten Wohnimmobilie einzusetzen.

Der Bundesrat hat am 04.07.2008 das neue Eigenheimrentengesetz verabschiedet. Dieses tritt rückwirkend zum 01.01.2008 in Kraft und gewährt nach der Abschaffung der Eigenheimzulage wieder staatliche Zuschüsse und Steuererleichterungen für den Bau oder Kauf von eigengenutzten Wohnimmobilien.

Wer kann „Wohn-Riestern“?

Gefördert werden, wie bei der bisherigen Riester-Rente, in erster Linie alle Pflichtversicherten in der gesetzlichen Rentenversicherung sowie Beamte.

Selbständige sind grundsätzlich nicht förderberechtigt, es sei denn der Ehegatte erfüllt die Förderungsvoraussetzungen. In diesem Fall erhält der selbständig tätige Ehepartner ebenfalls die Förderung, sofern die Ehegatten nicht dauernd getrennt leben.

Bisherige Wohn-Förderung

Schon die bisherige Riester-Förderung beinhaltete die Möglichkeit, während der sog. Ansparphase einen Betrag zwischen 10.000 € und 50.000 € aus dem Vorsorgevertrag für den Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum zu entnehmen.

Allerdings musste dieser Betrag bis zum Rentenbeginn wieder in den Altersvorsorgevertrag zurückgezahlt werden.

Die neuen Fördermöglichkeiten

Der neue Wohn-Riester bietet drei neue Fördermöglichkeiten:

1. Entnahmen in der Ansparphase

Danach kann das in einem bestehenden Vorsorgevertrag angesparte Vermögen noch in der Ansparphase entweder komplett oder bis zu 75 % entnommen und für die Anschaffung bzw. Herstellung oder die Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie verwendet werden. Der selbstgenutzten Wohnimmobilie steht ein lebenslängliches Dauerwohnrecht oder Genossenschaftsanteile für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnung gleich.

2. Tilgungseinsatz beim Rentenbeginn

Alternativ können Sparer zu Beginn der Auszahlungsphase das gesamte in dem Riester-Vertrag angesammelte Kapital zur Ablösung der Schulden der selbstgenutzten Wohnimmobilie einsetzen.

3. Tilgungsförderung

Daneben besteht die Möglichkeit, dass die Riester-Beiträge und Zulagen in der Ansparphase direkt in die Tilgung der Baufinanzierungsdarlehen fließen. Voraussetzung ist, dass das Darlehen für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie, die nach dem 31.12.2007 gekauft oder gebaut wurde, eingesetzt und das Darlehen bis zum 68. Lebensjahr getilgt wird.

Bei bestehenden Riester-Verträgen besteht die Möglichkeit diese zu kündigen, diese beitragsfrei zu stellen oder in eine Wohn-Riester Förderung umzustellen.

Insbesondere wenn die garantierte Verzinsung des bisherigen Riester-Vertrages unter dem Hypothekenzinssatz der Immobilienkredite liegt, kann ein Wechsel attraktiv sein.

Wie wird gefördert?

Voraussetzungen für die Förderung ist, wie bei der bisherigen Riester-Förderung, dass jährlich bis zu 4 % des Gehalts, maximal aber 2.100 € in die Verträge einbezahlt werden.

Die geleisteten Beiträge können im Rahmen der Steuererklärung **als Sonderausgaben abgezogen** werden.

Der Fiskus gewährt daneben **staatliche Zulagen**:

- **jährliche Grundzulage von 154 € (308 € bei Eheleuten)**
- **jährliche Kinderzulage von 185 € je Kind; für ab 2008 geborene Kinder beträgt die Zulage 300 €**
- **Berufseinsteiger unter 25 Jahre erhalten einen einmaligen Berufseinsteigerbonus von 200 €.**

Besteuerung

Wie bei den bisherigen Riester-Verträgen erfolgt auch beim Wohn-Riester eine **nachgelagerte Besteuerung**, d.h., dass während der Ansparphase zunächst keine Versteuerung erfolgt und erst in der Auszahlungsphase eine Steuerpflicht eintritt.

Während bei den bisherigen Riester-Verträgen der Zufluss der Rentenzahlungen besteuert wird, ist dies beim Wohn-Riester nicht möglich, da das Kapital in der Immobilie gebunden ist.

Damit eine Besteuerung durchgeführt werden kann, werden die eigenen Beiträge sowie die gewährten Zulagen von den Geldinstituten auf fiktiven Konten, den sog. **Wohnförderkonten** verbucht. Der auf diesen fiktiven Konten ausgewiesene Betrag wird bis zum Beginn der Auszahlungsphase mit 2 % jährlich verzinst.

Die Besteuerung erfolgt sodann zu Beginn der vertraglich festgelegten Auszahlungsphase, die zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr liegen muss.

Hinsichtlich der Besteuerung hat der Berechtigte ein **Wahlrecht**:

Er kann zum einen **die jährliche, nachgelagerte Besteuerung** wählen, bei dem der auf dem Wohnförderkonto aufgelaufene Betrag über einen Zeitraum von

17 bis 25 Jahren, abhängig vom Beginn der Auszahlungsphase, verteilt und mit dem jeweiligen persönlichen Steuersatz jährlich versteuert wird.

Zum anderen kann der Berechtigte aber auch zu Beginn der Auszahlungsphase die **Sofortbesteuerung** wählen. In diesem Fall muss er nur 70 % des auf dem Wohnförderkonto aufgelaufenen Betrages versteuern.

Schädliche Verwendung

Wird die Selbstnutzung der Immobilie aufgegeben, liegt eine schädliche Verwendung vor und das in der Immobilie gebundene steuerlich geförderte Kapital, dessen Höhe in dem fiktiven Wohnförderkonto festgehalten ist, muss grds. sofort versteuert werden.

Dies gilt jedoch nicht, wenn die Wohnung nur für die Dauer einer beruflich bedingten Abwesenheit vermietet und die erneute Selbstnutzung bis zur Vollendung des 67. Lebensjahres beabsichtigt wird. Zudem soll es zur Vermeidung der vorgezogenen Besteuerung die Möglichkeit geben, das Wohnförderkonto auf einen anderen begünstigten Altersvorsorgevertrag einzuzahlen.

Beim Tod des Berechtigten vor der Rückführung des Wohnförderkontos muss der noch nicht versteuerte Restwert in der letzten Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden.

Fazit

Durch den Wohn-Riester soll ein mietfreies Leben im Alter ermöglicht werden. Bei der Herstellung bzw. beim Erwerb und der Entschuldung von Immobilien kann die Förderung auch von denjenigen genutzt werden, die bereits Riester-Verträge abgeschlossen haben.

Zu bedenken ist aber, dass im Gegensatz zu anderen Vorsorgemodellen im Alter keine Rentenzahlung erfolgen, sondern das Kapital in der Immobilie gebunden ist. Der nachgelagerten Besteuerung im Alter steht daher kein entsprechender Zufluss an Mitteln gegenüber, so dass die im Alter zur Verfügung stehenden Mittel geschmälert werden.

