

Fragen und Antworten zum Eigenheimrentengesetz (Wohn-Riester)

1. Was ist Wohn-Riester?

Das mietfreie Wohnen im Alter wird als Baustein zur privaten Altersabsicherung staatlich gefördert. Wer mit einer Riester-Rentenversicherung, einem -Bank- oder -Fondssparplan fürs Alter spart, kann das angesparte Kapital für den Kauf oder Bau einer Immobilie einsetzen. Bauherren erhöhen so ihr Eigenkapital und benötigen weniger Kredit. Zudem können sie mit dem Geld ein Darlehen für den Bau oder Kauf einer Immobilie abbezahlen. Der Staat tilgt dank Riester-Zulagen mit.

2. Kann ich für einen Hauskauf mein bisher angespartes Guthaben aus meinem Riestervertrag entnehmen?

Bislang darf ein Riester-Sparer für den Erwerb des Eigenheims das angesparte Kapital erst ab einem Guthaben von 10 000 Euro antasten, ohne die Zulagen zu verlieren. Diese Regelung gilt bis zum Jahr 2009. Ab 2010 gibt es sowohl für Altverträge als auch für Neuverträge keine Mindestgrenze mehr. Unabhängig davon, wie viel Guthaben im Riestervertrag vorhanden ist, kann jederzeit eine Entnahme für den Erwerb eines Eigenheimes erfolgen.

Das vorhandene Guthaben kann ganz oder teilweise entnommen werden. Entscheidet sich der Sparer für eine teilweise Entnahme, so ist dies bis zu maximal 75 Prozent des Guthabens möglich.

3. Muss ich das entnommene Geld aus meinem Riestervertrag zurückzahlen?

Nein. Eine Verpflichtung das entnommene Guthaben zurück zu zahlen besteht nicht. Wird das entnommene Guthaben nicht zurückgezahlt, so ist dieser Sachverhalt nicht förderschädlich.

4. Wofür kann ich das vorhandene Riesterguthaben einsetzen?

Das Riester-Kapital darf nur für den Erwerb eines selbst genutzten Hauses oder einer Eigentumswohnung verwendet werden.

5. Darf ich für eine Immobilie zur Vermietung die Wohn-Riester-Förderung nutzen?

Nein. Für vermietete Objekte kann die Wohn-Riester-Förderung nicht genutzt werden.

6. Ich habe meine Immobilie in 2007 gekauft. Kann ich Wohn-Riester nutzen?

Nein. Die Regelungen gelten rückwirkend ab Januar 2008, aber nicht zur Umschuldung bestehender Finanzierungen. Damit können die Neuregelungen nicht für bereits vor 2008 erworbene Immobilien genutzt werden.

7. Kann die Wohn-Riester-Förderung auch bei bereits bestehenden älteren Riester-Verträgen genutzt werden?

Ja. Die Tarifbestimmungen der Riester-Tarife von HDI-Gerling lassen die neuen Regelungen der Wohn-Riester-Förderung zu.

8. Kann das Baudarlehen durch Zulagen und Steuervorteile gefördert werden?

Ja. In diesem Fall wird die Tilgungsleistung (nicht der Zins), genauso wie eine Prämienzahlung in eine Versicherung behandelt und vom Staat bezuschusst. Dabei zahlt der Staat die Riester-Zulage auf die Tilgung. Beispiel: Bei einem Alleinstehenden sind derzeit maximal 2100 Euro im Jahr zuschussfähig. Daraus ergibt sich eine Riester-Zulage von 154 Euro. Bei der Rückzahlung eines Immobiliendarlehens wird dieser Betrag als Sondertilgung berücksichtigt. Damit für ein derartiges Darlehen die Riesterförderung zum Tragen kommt, muss das Darlehen selbst zertifiziert sein.

9. Gibt es künftig einen speziellen Riester-Bausparvertrag?

Ja. Die Bausparkassen werden ein neues, zertifiziertes Riester-Produkt anbieten, das Bausparen und Riester-Förderung kombiniert. Mit Riester-Rentenpolicen, -Fonds und -Banksparplänen sowie Bausparverträgen und Riesterdarlehen gibt es damit fünf Riester-Produkte.

10. Was passiert mit meinem bisherigen Riester-Produkt, wenn ich das angesparte Kapital entnehme?

Der bisherige Riester-Vertrag bleibt weiter bestehen. Selbstverständlich lässt sich der bisherige Riester-Vertrag weiter besparen. Stoppt der Sparer seine Einzahlungen, bleibt unter Umständen jahrelang ein Riester-Vertrag ohne Kapital bestehen.

11. Muss ich Wohn-Riester versteuern?

Ja. Wer vor der Rente steuerfrei anspart, muss mit Renteneintritt die Auszahlung versteuern. Für klassische Riester-Produkte heißt das: Die Rente, die aus dem Riester-Vertrag fließt, muss der Sparer im Ruhestand versteuern.

Bei Wohn-Riester gibt es naturgemäß keine monatliche Rente, die besteuert werden könnte. Der Sparer wird jedoch so behandelt, als erhielte er eine Rente. Daher bildet das Finanzamt bei Wohn-Riester ein fiktives Konto, das „Wohn-Förder-Konto“, auf dem die staatliche Förderung sowie die Tilgungsraten für das Haus mit jährlich zwei Prozent Verzinsung registriert werden. Auf diese Summe zahlt der Ruheständler dann Steuern.

Dabei kann der Ruheständler wählen, ob er die Steuer auf einen Schlag zahlt, dann gewährt ihm der Fiskus einen Rabatt von 30 Prozent – nur 70 Prozent des Kapitals auf dem Wohn-Förder-Konto werden versteuert. Im Gegenzug verpflichtet sich der Rentner, 20 Jahre lang den Immobilienbesitz zu halten. Als zweite Möglichkeit kann der Rentner die auf sein Riester-Vermögen entfallende Steuer bis zum 85. Lebensjahr jährlich versteuern. Dabei wird die Summe des Wohnförderkontos auf die Jahre bis zum 85. Lebensjahr ab Rentenbeginn verteilt. Der jährliche Betrag ist dabei mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern.

12. Wie ermittelt sich die Höhe des Wohnförderkontos?

Bei einer Entnahme aus einem Riestervertrag, wird der entnommene Betrag mit 2 % bis zum Rentenbeginn verzinst. Das gleiche gilt für geförderte Riester-Darlehen. Hier wird jede geförderte Tilgung bis zum Rentenbeginn mit 2 % verzinst. Die zum Rentenbeginn gebildete Summe zum Wohnförderkonto ist damit die Besteuerungsgrundlage.

13. Bin ich an ein Riester-finanziertes Haus gebunden, oder darf ich umziehen?

Bei Verkauf der Immobilie darf man die staatlichen Förderungen behalten, wenn rechtzeitig ein neues Objekt zu eigenen Wohnzwecken erworben wird.

14. Was passiert, wenn ich meine mit der Eigenheimrente finanzierte Wohnung vor dem Beginn der vertraglich festgelegten Auszahlungsphase verkaufe?

Wird die mit der Eigenheimrente finanzierte Wohnung verkauft, erfolgt die Besteuerung des im Wohnförderkonto ausgewiesenen geförderten Kapitals nebst fiktiver jährlicher Verzinsung von 2 %. Die Besteuerung kann wie folgt verhindert werden:

- a) Der Betrag des Wohnförderkontos wird innerhalb eines Jahres vor und von vier Jahren nach Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem die Immobilie letztmals für eigene Wohnzwecke genutzt wurde, für die Anschaffung oder Herstellung einer neuen selbst genutzten Immobilie eingesetzt.
- b) Statt dessen besteht aber auch die Möglichkeit, den Betrag des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem die Wohnung letztmals für eigene Wohnzwecke genutzt wird, in einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag einzuzahlen. Allerdings werden in diesem Fall die Einzahlungen nicht noch einmal nach „Riester“ gefördert

15. Ab wann gilt Wohn-Riester?

Das Gesetz wurde am 04.07.2008 rückwirkend zum 1. Januar 2008 beschlossen.