

Basiswissen



WOHN-RIESTER

Staat fördert den Erwerb von Wohneigentum

Seit 2008 kann die Riester-Förderung auch für die Finanzierung selbst genutzter Wohnimmobilien genutzt werden. Damit unterstützt Sie der Staat, im Alter mietfrei wohnen zu können.

Inhalt

Wohn-Riester	1
Formen der Förderung	2
Zulagen und Steuervorteile	2
Förderberechtigte Personen	3
Steuerliche Behandlung	4
Verkauf der Immobilie	4

Formen der Förderung

Geförderte Darlehen	Für die Finanzierung einer neu erworbenen Immobilie können Sie zertifizierte Darlehen nutzen. Die Tilgungszahlungen werden wie die Beiträge eines Riester-Vertrags gefördert. Das Darlehen muss bis zum 68. Lebensjahr zurückgezahlt werden.
Kapital-Entnahme	Außerdem können Sie für neu erworbenes Wohneigentum Kapital aus einem bereits bestehenden Riester-Vertrag entnehmen. Die Höhe der Kapital-Entnahme ist unbegrenzt.
Förderung beim Bausparen	Des Weiteren unterstützt Sie der Staat mit der Riester-Zulage beim Bausparen. Diese Form der Förderung ist geeignet, wenn Sie die Finanzierung einer Immobilie langfristig planen. Mithilfe der staatlichen Wohn-Riester-Förderung reduzieren Sie die Tilgungssumme. Voraussetzung: Sie erhalten die Förderung für die Finanzierung von selbstgenutzten Immobilien, die im Inland liegen und die Sie als Hauptwohnsitz nutzen.

Zulagen und Steuervorteile

Zulagen	Die Grundzulage der Riester-Förderung beträgt 154 Euro pro Person. Für jedes bis 2007 geborene Kind zahlt der Staat zusätzlich 185 Euro Zulage. Für ab 2008 geborene Kinder beträgt die Zulage 300 Euro. Die volle Zulagen-Förderung erhalten Sie, wenn Sie mindestens vier Prozent Ihres beitragspflichtigen Vorjahres-Einkommens (maximal 2.100 Euro) sparen. Dieser Betrag gilt inklusive der staatlichen Zulagen.
Einmaliger Bonus	Berufseinsteiger bis 25 Jahre erhalten neben den jährlichen Zulagen einen einmaligen Bonus in Höhe von 200 Euro, wenn sie einen neuen Riester-Vertrag abschließen.
Steuervorteile	Außerdem können Sie die Aufwendungen für die Riester-Vorsorge (Eigenbeitrag plus Zulagen) bis 2.100 Euro bei Ihrer Steuererklärung als Sonderausgaben geltend machen. Das Finanzamt prüft im Rahmen der Einkommensteuer-Veranlagung, ob der steuerliche Vorteil oder die Zulage für den Betreffenden die günstigere Variante ist. Ist die Steuer-Ersparnis höher als die Zulage, wird der Differenz-Betrag gutgeschrieben. Geringverdiener haben bereits ab 60 Euro Eigenbeitrag Anspruch auf die volle staatliche Förderung.

Zulagen beantragen

Um die staatliche Förderung zu erhalten, stellen Anleger einmalig einen "Antrag auf Altersvorsorge-Zulage". Damit bevollmächtigen sie den Anbieter des Riester-Vertrags, jährlich die Fördergelder bei der "Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen" (ZfA) zu beantragen. Die Vollmacht gilt bis auf Widerruf und muss nur bei Änderung der persönlichen Lebensumstände angepasst werden.

Damit Sie keine wertvollen Zulagen verschenken, überprüfen Sie Ihre Sparrate regelmäßig und passen Sie Ihre Beitragszahlungen bei Änderungen Ihres Einkommens eventuell an. Gehalts-Erhöhungen oder Sonderzahlungen können die Berechtigung auf die volle Riester-Zulage verändern.

Förderberechtigte Personen

Voraussetzungen

Staatliche Förderung bekommen alle in der gesetzlichen Rentenversicherung Pflichtversicherten, Beamte und sonstige Besoldungs-Empfänger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dies gilt auch für in Deutschland lebende Ausländer.

Staatliche Förderung erhalten außerdem:

- geringfügig Beschäftigte, die in die gesetzliche Rentenversicherung einzahlen,
- Bezieher von Arbeitslosengeld,
- Eltern während der dreijährigen gesetzlichen Erziehungszeit,
- pflichtversicherte Landwirte,
- nicht erwerbsmäßig tätige Pflegepersonen, die der Versicherungspflicht in der gesetzlichen Rentenversicherung unterliegen,
- pflichtversicherte Selbstständige.

Bei Verheirateten genügt es, wenn ein Partner die Voraussetzungen erfüllt. Der andere Partner erhält für den zweiten Riester-Vertrag Zulagen, auch wenn er selbst keine Beiträge einzahlt. Auch Steuerpflichtige, die eine Rente wegen voller Erwerbsminderung oder Dienstunfähigkeit beziehen, zählen seit 2008 zum begünstigten Personenkreis. Voraussetzung ist, dass sie vor diesem Rentenbezug auch schon zum begünstigten Personenkreis gehört haben und das 67. Lebensjahr nicht vollendet haben.

Steuerliche Behandlung

Simulierte Wertsteigerung

Das für die Finanzierung einer selbst bewohnten Immobilie verwendete Kapital wird wie die Riester-Rente nachgelagert besteuert. Dazu wird ein so genanntes Wohnförderkonto angelegt. Im Fall eines geförderten Darlehens werden darauf die Tilgungszahlungen samt der hierfür erhaltenen Zulagen verbucht. Bei der Finanzierung aus einem bestehenden Riester-Vertrag weist das Konto den entnommenen Betrag aus. Der Saldo des Kontos wird bis zum Rentenbeginn jährlich um zwei Prozent erhöht. Damit simuliert der Gesetzgeber eine fiktive Wertsteigerung des in der Immobilie gebundenen Kapitals.

Fiktive Auszahlphase

Den Gegenwert des Kontos muss der Immobilien-Besitzer vom Rentenbeginn bis zum 85. Lebensjahr gleichmäßig seinem Einkommen hinzurechnen und versteuern. Alternativ kann er sich entscheiden, den gesamten Betrag gleich zu Rentenbeginn zu versteuern. In dem Fall werden nur 70 Prozent des Saldos angesetzt. Die anderen 30 Prozent entfallen als Ausgleich für die vorzeitige Steuerzahlung. In jedem Fall reduziert sich die Steuerlast des Förderberechtigten, da der Steuersatz im Rentenalter erheblich geringer ist als während des Erwerbslebens.

Ein Beispiel

Ein Förderberechtigter entnimmt mit 48 Jahren 17.160 Euro aus seinem Riester-Vertrag. Dieser Betrag wird auf das Wohnförderkonto gebucht und jährlich um zwei Prozent erhöht. Mit 68 Jahren beginnt die fiktive Auszahlphase. Auf dem Wohnförderkonto stehen dann rund 25.500 Euro. Bis zum 85. Lebensjahr sind es noch 17 Jahre. Somit muss der Ruheständler jedes Jahr zusätzlich 1.500 Euro (25.500 dividiert durch 17 Jahre) als Einkommen versteuern. Der Saldo des Wohnförderkontos reduziert sich jährlich um diesen Betrag.

Der Steuerpflichtige kann sich aber auch entscheiden, den Saldo gleich zu Rentenbeginn voll zu versteuern. In diesem Fall erhöht sich sein zu versteuerndes Einkommen in dem Jahr um 17.850 Euro (70 Prozent von 25.500 Euro). Eine weitere Besteuerung fällt nicht an.

Verkauf der Immobilie

Verkauf der Immobilie

Sie können die Immobilie unter bestimmten Umständen verkaufen, ohne dass die Förderung verloren geht. So kann beispielsweise der Saldo des Wohnförderkontos in einen Riester-Vertrag eingezahlt werden. Auch der Erwerb einer anderen selbst genutzten Immobilie ist möglich. Wird der Verkaufserlös dagegen frei verwendet, müssen Sie steuerliche Vorteile zurückzahlen