

WOHNRIESTER STAATLICH GEFÖRDERT INS EIGENHEIM - EINE KRITISCHE AUSEINANDERSETZUNG



exorior GmbH Makler
Am Planetarium 13 | 07743 Jena

Tel.: +49 3641 35830 | Fax: +49 3641 358339
marco.kessler@exorior.de | <http://www.exorior.de>



GRUNDLAGEN

EIGENHEIM - GLÜCK ALLEIN ...

Seit Jahren steht fest: Die gesetzliche Rente wird nicht reichen. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf den demographischen Wandel. Wir werden immer älter. Dadurch wird die Phase des Rentenbezugs immer länger. Gleichzeitig geht die Geburtenrate zurück. Folglich zahlen immer weniger Arbeitnehmer in die Gesetzliche Rentenversicherung ein. Daher funktioniert der sog. „Generationenvertrag“ nicht mehr. Haben früher drei Einzahler die Rente eines Rentners finanziert, finanzieren heute diese drei Einzahler bereits zwei Rentner.

Das Ergebnis: Die gesetzliche Rente wird immer geringer und die Versorgungslücke der Bürger damit immer größer. Wer im Rentenalter seinen gewohnten Lebensstandard halten will, muss zwingend zusätzlich vorsorgen. Die Notwendigkeit privater Altersvorsorge ist vielen Bürgern bewusst. Für viele davon stellt das eigene Haus bzw. die eigene Wohnung einen wesentlichen Pfeiler der privaten Vorsorge dar, um im Alter mietfrei leben zu können.

WER KANN RIESTERN?

Man unterscheidet zwischen unmittelbar und mittelbar Zulagenberechtigten. Nur wer zu einem dieser Personenkreise zählt, kann in den Genuss der staatlichen Förderung kommen.

Voraussetzung für die volle Förderung ist aber, dass der Zulagenberechtigte einen Mindesteigenbeitrag in Höhe von 4% seines rentenversicherungspflichtigen Einkommens des Vorjahres (max. 2.100 €), abzüglich der Zulagen, einzahlt. Der Sockelbeitrag beträgt 60 € im Jahr.

Natürlich können Sie Ihren Riester-Vertrag auch mit weniger als den genannten 4% besparen. Die Zulagen werden dann automatisch anteilig gekürzt.



Mit Einführung der sog. Riester-Rente hat Vater Staat eine Möglichkeit geschaffen, die Ihnen hierbei helfen kann. Die Riester-Rente zählt zur staatlich geförderten privaten Altersvorsorge und wurde 2002 vom damaligen Bundessozialminister Walter Riester ins Leben gerufen. Die aktive Förderung durch den Staat ist in § 10 a EStG festgelegt. Sie besteht aus Zulagen und zusätzlich ist die Sparleistung über den Sonderausgabenabzug in Ihrer Steuererklärung absetzbar.

Unmittelbar zulagenberechtigt sind grundsätzlich alle, die in der gesetzlichen Rentenversicherung versichert sind bzw. Entgeltpunkte „erwerben“, wie z. B.

- Arbeitnehmer
- Pflichtversicherte Selbstständige / Landwirte
- Arbeitslose, Bezieher von Krankengeld
- Personen im Erziehungsurlaub oder die einen Angehörigen im Haushalt pflegen
- Menschen mit Behinderung in Werkstätten
- Geringfügig Beschäftigte bei Verzicht auf die Versicherungsfreiheit, wenn der Beitrag des Arbeitgebers auf den vollen Rentenversicherungsbeitrag aufgestockt wird
- Bezieher von Vorruhestandsgeld (sofern vorher pflichtversichert)
- Vollständig erwerbsgeminderte oder dienstunfähige Personen sowie
- Beschäftigte im öffentl. Dienst
- Beamte, Richter, Berufssoldaten

Mittelbar zulagenberechtigt sind Ehepartner der unmittelbar Zulagenberechtigten, sofern sie nicht selbst zu den oben genannten Personen gehören. Auch hier gilt der Sockelbeitrag von 60 € im Jahr.

Nicht zulagenberechtigt sind

- Nicht rentenversicherungspflichtige Selbstständige
- Pflichtversicherte in Einrichtungen der berufsständischen Versorgung (Apotheker, Ärzte, Tierärzte und Architekten)
- Versicherungsfreie geringfügig Beschäftigte
- Altersrentner
- Bezieher einer Rente wegen teilweise verminderter Erwerbsfähigkeit
- Studenten, die nicht versicherungspflichtig sind

UND WIE HILFT IHNEN DAS INS EIGENHEIM?

Man unterscheidet zwischen unmittelbar und mittelbar Zulagenberechtigte. Nur wer zu einer dieser Personengruppen zählt, kann in den Genuss der staatlichen Förderung kommen.

Voraussetzung für die volle Förderung ist aber, dass der Zulagenberechtigte einen Mindesteigenbeitrag in Höhe von 4% seines rentenversicherungspflichtigen Einkommens des Vorjahres (max. 2.100 €) abzüglich der Zulagen, einzahlt. Der Sockelbeitrag beträgt 60 € im Jahr.

Natürlich können Sie Ihren Riester-Vertrag auch mit weniger als den genannten 4% besparen. Die Zulagen werden dann automatisch anteilig gekürzt.

NUR BEI NEUERWERB EINER IMMOBILIE?

Vor 2014 war Wohnriester tatsächlich primär auf den Neuerwerb einer selbst zu nutzenden Immobilie ausgelegt und an einige teils unsinnige Regeln gebunden. Seit 2014 hat der Gesetzgeber aber an einigen Punkten nachgebessert.

Inzwischen können Sie auch bereits bestehende Baufinanzierungen mit einer Riesterlösung umschulden. Auch der barrierefreie Umbau einer bereits vorhandenen Immobilie darf mit Riesterförderung umgesetzt werden.

Damit ergibt Wohnriester für sehr viel mehr Bürger tatsächlich einen größeren Sinn, als das in den Anfangsjahren der Förderung der Fall war.



DIE SACHE MIT DER STEUER

Diese vereinfachte Darstellung der vorangegangenen Seite wird leider auch von vielen Bausparkassen so oder so ähnlich in der Werbung verwendet. Was nicht ganz so deutlich angesprochen wird, ist die steuerliche Behandlung der Leistungen. Bei der Riester-Rente ist das relativ einfach, da man den Rentenbezug mit seinem persönlichen Steuersatz als Rentner voll versteuern muss. Bei Wohnriester geht das nicht, da ja keine Rente gezahlt wird, sondern ein Eigenheim finanziert wurde.

Beim Wohnriester gibt es daher ein fiktives Konto, das so genannte Wohnförderkonto. Auf diesem werden die staatlich geförderten Tilgungsleistungen und die darauf gewährten Zulagen sowie ggf. der Betrag, der aus einem Riester-Sparvertrag zum Wohnriester entnommen wurde, erfasst. Als Ausgleich für die vorzeitige Nutzung des Altersvorsorgekapitals und zur Gleichstellung mit anderen Riester-Produkten wird der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag in der Ansparphase am Ende eines jeden Jahres um 2 % erhöht. Der gewährte Vorteil muss im Rentenalter versteuert werden (nachgelagerte Besteuerung).

LOHNT SICH DAS DANN NOCH?



BEISPIEL

Dazu vielleicht erst einmal ein veranschaulichendes Beispiel:

Das Ehepaar Schröder will bauen. Beide sind 37 Jahre alt. Er erzielt ein sozialversicherungspflichtiges Einkommen von 43.000 Euro. Ihr Einkommen liegt bei 22.000 Euro. Tochter Lea ist zehn Jahre alt, Sohn Johann zwei. Die Schröders brauchen ein Darlehen in Höhe von 150.000 Euro.

Die Finanzierungsvorschläge: Zur Wahl steht ein ungeförderes Darlehen mit einem Zins von 2,25 Prozent, festgeschrieben für 15 Jahre, und einer anfänglichen Tilgung von zwei Prozent. Die monatliche Rate liegt bei 531,25 Euro. Alternativ bietet der Berater zwei Wohnries-

ter-Darlehen in Höhe von 80.000 Euro für ihn und 70.000 für sie an. Die Zinssätze liegen ebenfalls bei 2,25 Prozent für 15 Jahre und die gemeinsame monatliche Rate liegt ebenfalls bei 531,25 Euro. Die Kinderzulagen werden bis zum 24. Lebensjahr eingerechnet.

Die Tilgung beginnt jeweils drei Monate nach Vertragsabschluss. Die Grund- und Kinderzulagen und die zusätzlichen steuerlichen Ersparnisse fließen bei den geförderten Darlehen im Folgejahr als Sondertilgungen ein. Die Steuerersparnis fließt in das Darlehen des Mannes, die Kinderzulagen von 185 und 300 Euro in das Darlehen der Frau. Wenn der Kredit nach 15 Jahren ausläuft, brauchen die beiden eine Anschlussfinanzierung mit einem geschätzten Zinssatz von 4,5 Prozent, die monatliche Rate steigt in beiden Varianten auf 812,50 Euro.

ERGEBNIS

Betrachtet man beide Darlehensverläufe, ist das ungeförderes Darlehen nach 28 Jahren vollständig getilgt. Beteiligt sich der Staat an der Tilgung, sind die Schröders bereits nach 24 Jahren und einem Monat schuldenfrei. Dabei wird die monatliche Gesamtrate so aufgeteilt, dass die Darlehen gleichzeitig getilgt werden. Das ist wichtig, um die Förderung optimal zu nutzen. **Mit Riester ersparen sich die Schröders also 48 Raten zu je 812,50 Euro.**

WIE ABER SIEHT ES AUS, WENN DIE STEUER BERÜCKSICHTIGT WIRD?

Wenn die Eheleute mit 67 Jahren in Rente gehen, belaufen sich die steuerpflichtigen Beträge auf dem Wohnförderkonto auf zusammen rund 129.000 Euro. Bei einer sofortigen Versteuerung wären 90.300 Euro zu versteuern. Bei einem angenommenen (Grenz-)Steuersatz von 35 Prozent wären 31.600 Euro Steuern zu zahlen. Bei einem Steuersatz von 40 Prozent wären es 36.120 Euro. Alternativ wären 18 Jahre lang jährlich 7.160 Euro zu versteuern. Bei einem angenommenen Steuersatz von 30 Prozent wären das 2.150 Euro Steuern pro Jahr.

Diese Sonderzahlung (Steuerersparnis) hätten die Schröders nach Gutschrift von Finanzamt jedes Jahr selbst aktiv von ihrem Girokonto aus anstoßen müssen. Ohne diese Sonderzahlungen müssen die Schröders etwa zwei Jahre länger abzahlen - die Wohnriesterfinanzierung kostet dann einen fünfstelligen Betrag mehr, als die normale Variante.

In diesem Beispiel müssen die Schröders insgesamt für Ihre Finanzierung also **bestenfalls 300 Euro weniger** zahlen. Das sind gerade einmal 0,13 % weniger, als bei der normalen Finanzierung. Fließt die zusätzliche Steuerersparnis nicht als Sondertilgung in das Darlehen, sondern wird anderweitig von den Schröders ausgegeben, erhöht dies die Restschuld zum Ende der ersten Zinsfestschreibung.

Normale Immobilienfinanzierung ohne Riesterförderung

- 29 Jahre Laufzeit
- Raten entspr. Ausführungen

Darlehen
+ Zinsen
= Gesamtkosten
i. H. v. 222.375 Euro

Immobilienfinanzierung mit Riesterförderung

- 24 Jahre Laufzeit
- Raten entspr. Ausführungen
- Riesterförderung berücksichtigt
- weitere Steuerersparnis fließt als Sondertilgung in die Finanzierung

Darlehen
+ Zinsen
+ Steuern
= Gesamtkosten
i. H. v. 222.075 Euro

BEI VERKAUF ODER VERMIETUNG

Die **Riesterförderung muss zurückgezahlt werden**, wenn die Wohnung verkauft oder vermietet wird. Ausnahmen von der Rückzahlungspflicht bestehen, wenn

- die selbst genutzte Wohnung auf Grund einer beruflich bedingten Abwesenheit nicht selbst genutzt werden kann (wird während dieser Zeit die Wohnung vermietet, muss der Mietvertrag von vorneherein entsprechend befristet werden)
- der Steuerpflichtige beabsichtigt, die Selbstnutzung wieder aufzunehmen und
- die Selbstnutzung spätestens mit der Vollendung des 67. Lebensjahres des Steuerpflichtigen wieder aufgenommen wird
- der Förderbetrag im Zeitraum von 2 Jahren vor Verkauf bzw. Vermietung bis 5 Jahre nach Verkauf bzw. Vermietung wieder in selbstgenutztes Wohneigentum investiert wurde

Wie Sie sehen können, gehen diese Ausnahmefälle nur sehr eingeschränkt auf gesellschaftliche Änderungen ein. Kinder müssen berufsbedingt immer öfter auch weiter weg ziehen. Kommen Sie im Alter nicht mehr so gut alleine zurecht wie früher, können die Kinder meist nicht einfach so alles aufgeben und zu Ihnen ziehen. Umgekehrt, dass Sie zu einem der Kinder ziehen, wird wahrscheinlicher sein.



EINGESCHRÄNKT EMPFEHLENSWERT

Bedenken Sie bitte immer, dass Wohnriester nicht funktioniert, wenn Sie gar keine Immobilie erwerben bzw. fürs Alter umbauen wollen oder können. Den Bausparvertrag einfach als bevorzugte Sparform zu wählen und sich das Guthaben am Schluss auszahlen lassen, das geht nicht. Findet keine „erlaubte“ wohnwirtschaftliche Verwendung statt, muss das Vertragsguthaben in eine Lösung mit Verrentungsmöglichkeit überführt werden. Dann haben Sie über die Jahre kaum Guthabenszins auf Ihr Vertragsguthaben erhalten (inzwischen häufig unter 0,5 % p.a.), dafür aber zwei mal Abschluss- und Verwaltungskosten gezahlt (beim Bausparer UND beim Anschlussvertrag). Wir gehen davon aus, dass spätestens dann jeder Vorteil, den Riester als Altersvorsorgeform bietet, eliminiert wird. Wohnriester will also gut durchdacht sein und eignet sich wirklich nicht für jeden.