

Mit Wohn-Riester geförderte Darlehen, wie Hypothekendarlehen und Bausparverträge, müssen zertifiziert sein.

Voraussichtlich sind zertifizierte Verträge im IV. Quartal 2008 verfügbar.



Quelle: © Herbert / PIXEELIO Quelle: © Dr. Gerhardt / PIXEELIO



Quelle: IBS

### Zentralverband des Deutschen Baugewerbes

Kronenstraße 55 - 58  
10117 Berlin

Telefon 030 20314-0  
Telefax 030 20314-420  
bau@zdb.de  
www.zdb.de



ZENTRALVERBAND  
DEUTSCHES  
BAUWERBE ZDB

## Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums als Altersvorsorge

### Bauen mit "Wohn-Riester" nach dem Eigenheimrentengesetz (EigRentG)

Für viele Menschen ist das mietfreie Wohnen im Alter die bevorzugte Form der individuellen Altersvorsorge. Seit dem 1. Januar 2008 gekaufte oder gebaute Wohnimmobilien, die der Käufer selbst nutzt, können nun eine Bezuschussung erhalten. Mit dieser als "Wohn-Riester" oder „Eigenheimrente“ bezeichneten Förderung wird das mietfreie Wohnen im Alter unterstützt. Die Förderung wird entsprechend dem bestehenden System der privaten Altersvorsorge (Riester-Förderung) in Form von Grund- und Kinderzulagen und gegebenenfalls einem Sonderausgabenabzug gewährt.

#### ► **Förderberechtigter Personenkreis; dazu gehören (§ 79 EStG):**

- Pflichtversicherte in der gesetzlichen Rentenversicherung
- Beamte und Empfänger von Amtsbezügen

#### ► **Das Eigenheimrentenmodell sieht folgende Förderansätze vor:**

Bis zu 100 % des in einem bestehenden Riester-Vertrages angesparten steuerlich geförderten Vermögens können bereits in der Ansparphase für die unmittelbare Anschaffung oder den Bau einer inländischen Wohnung verwendet werden. Eine Rückzahlung der entnommenen Beträge ist nicht erforderlich.

Alternativ zur Kapitalentnahme in der Ansparphase kann das bereits angesparte geförderte Altersvorsorgekapital auch zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer selbstgenutzten, im Inland gelegenen Wohnimmobilie genutzt werden.

Als Altersvorsorgebeiträge gefördert werden auch Tilgungen für Darlehensverträge mit wohnungswirtschaftlicher Verwendung (Zinsen gehören nicht zum Förderumfang!). Die Darlehenstilgung muss bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres abgeschlossen sein.



ZENTRALVERBAND  
DEUTSCHES  
BAUWERBE ZDB

► **Nachgelagerte Besteuerung der Förderung**

Das steuerlich geförderte Altersvorsorgekapital (Spar- und/oder Tilgungsleistungen in der Ansparphase) wird in einem Wohnförderkonto erfasst. In diesem werden der Entnahmebetrag und die geförderten Tilgungsbeiträge addiert und jährlich um 2 % erhöht.

Der so ermittelte Betrag dient als Berechnungsgrundlage für die nachgelagerte Besteuerung in der Auszahlungsphase. Der Beginn der Auszahlungsphase muss zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr liegen.

Der Förderberechtigte hat zu Beginn der Auszahlungsphase ein einmaliges Wahlrecht, zwischen einer jährlichen Besteuerung oder einer privilegierten Einmalbesteuerung.

- Bei der jährlich nachgelagerten Besteuerung ist der Betrag im Wohnförderkonto über einen Zeitraum von 17 bis 25 Jahren (abhängig vom Beginn der Auszahlungsphase) mit dem individuellen Steuersatz zu versteuern. Die nachgelagerte Besteuerung ist in diesem Fall spätestens mit dem 85. Lebensjahr abgeschlossen.
- Wählt der Förderberechtigte die Einmalbesteuerung, so werden nur 70 % des im Wohnförderkonto ermittelten Betrages der individuellen Besteuerung unterworfen.

**Beispiel: Entnahme aus Riester-Produkt und Aufnahme eines Darlehens<sup>1</sup>**

Das Ehepaar bringt zur Altersvorsorge 4 % ihres Bruttoeinkommens ein. Dies entspricht jährlich 2.000 Euro. Davon werden durch Grundzulagen für das Ehepaar 308 Euro und durch Kinderzulagen 485 Euro, insgesamt 793 Euro, aufgebracht. Der Eigenbeitrag beläuft sich damit auf 1.207 Euro.

Bei einer angenommenen Verzinsung von 4 % stehen nach 10 Jahren 24.973 Euro als Guthaben in einem Riester-Vertrag zur Verfügung. Diese können in die Baufinanzierung eingebracht werden.

Das Ehepaar nimmt zusätzlich ein Baudarlehen in Höhe von 40.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren auf. Von der gesamten Darlehenssumme werden 13.435 Euro durch Zulagen erbracht. Davon entfallen auf die Grundzulage 6.160 Euro (20 x 308 Euro) und die Kinderzulage 7.275 Euro (15 x 485 Euro).

Für die Baufinanzierung stehen aus Förderung und Eigenbeiträgen über Darlehen und Sparleistungen insgesamt rund 65.000 Euro als Finanzierungsbausteine zur Verfügung.

Der geförderte Entnahmebetrag und die Tilgungsleistung werden im Wohnförderkonto mit 2 % verzinst. Über dreißig Jahre ergibt dies einen Betrag von 86.675 Euro, der über 20 Jahre versteuert wird. Bei einem angenommenen Steuersatz von 15 % ergibt sich eine monatliche Steuerlast von 54 Euro.

<sup>1</sup> Im Beispiel bleiben Gebühren außer Betracht. Zulagenzahlungen werden dem jeweiligen Beitragsjahr zugerechnet. Zinsen für Darlehen werden nicht dargestellt! Kinderzulagen sind über 25 Jahre berücksichtigt; davon 10 Jahre in der Spar- und 15 Jahre in der Tilgungsphase.

[1] Grundannahmen	Euro
Ehepaar (35 Jahre) Einkommen 1 Kind vor dem 01.01.2008, 1 Kind nach dem 01.01.2008 geboren	50.000

[2] Ermittlung Sparleistung	Euro
max. Vorsorge pro Jahr	4 % 2.000
Grundzulagen (je Ehepartner)	154 € 308
Kinderzulagen (1. Ki. 185 €, 2. Ki. 300 €)	485
Eigenbetrag	1.207
Einzahlung in Riestervertrag (4 % Verzinsung)	
Entnahme nach 10 Jahren (Alter 45)	24.973
<i>davon Zulagen (inkl. 4 % Zinsen)</i>	9.527

[3] Aufnahme Baudarlehen	Euro
Laufzeit	20 Jahre 40.000
Tilgung über Eigenbeitrag	26.565
Tilgung über Zulagen	13.435

[4] Zur Baufinanzierung verfügbar	Euro
Darlehen	40.000
Sparleistung	24.973
<b>Gesamt</b>	<b>64.973</b>

[5] Wohnförderkonto und Steuer	Euro
nach 30 Jahren	86.675
Steuerschuld (angenommen)	15 % 13.001
Verteilung über	20 Jahre 650
Steuerlast pro Monat	54

Nettoförderung	Euro
Förderung Zulagen	Ansparen 7.930
Förderung Zulagen	Tilgungen 13.435
Förderung gesamt	21.365
Steuern (nachgelagert)	13.001
Saldo	8.364

