

Wohnriester in zwei Sätzen erklärt
Mit neuer Zulage zum Eigenheim

Die neue Eigenheimrente schreckt Baukunden mit bürokratischen Hürden und jeder Menge Steuerwirrwarr. Doch darauf verzichten sollte kein Neu-Eigenheimer mehr.

Denn die Zulagen ermöglichen eine schnellere Tilgung. Das bringt eine bessere Rendite als jede andere staatlich geförderte Altersvorsorge. Der Grund: Die Anlagezinsen eines klassischen Riester-Produktes sind in der Regel immer niedriger als die Schuldzinsen, die beim Wohnriester gespart werden.

Das neue Eigenheimrentengesetz enthält eigentlich nur zwei Regeln:

1. In Zukunft gehören auch Hauskredite zum Kreis der im Rahmen der Riester-Rente geförderten Altersvorsorgeverträge.
2. Angespartes Kapital aus Riester-Verträgen kann als Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum entnommen werden und muss nicht zurückgezahlt werden.

Für Sparer und zukünftige Eigenheimbesitzer bedeutet das im Einzelnen Folgendes – je nachdem, ob und wann man Wohneigentum erwerben will:

Wer noch keine konkreten Baupläne hat

Wer etwas für seine Altersvorsorge tun möchte, aber nicht weiß, ob er vielleicht irgendwann einmal ein Haus bauen oder kaufen möchte, kann einen der klassischen Riester-Verträge, beispielsweise einen Fondssparplan oder einen Banksparplan besparen.

Wenn ihn dann später die Lust auf das eigene Haus im Grünen packt, kann er das bis dahin angesparte Kapital als Eigenkapital einsetzen. Man muss sich also nicht schon frühzeitig festlegen. Wer flexibel bleiben möchte, sollte allerdings keine Riester-Rentenversicherung abschließen, warnen Verbraucherschützer, denn hier werden die anfangs bezahlten Kosten nicht erstattet, wenn der Vertrag später gewechselt wird.

Wer bereits konkret plant, Wohneigentum zu erwerben

Wer schon genau weiß, dass das Wohneigentum für ihn die richtige Weg zum Glück im Alter ist, kann statt in einen klassischen Riester-Vertrag demnächst auch in einen geförderten Bausparvertrag einzahlen. Hier bleibt allerdings abzuwarten, ob die Bausparkassen günstige Tarife anbieten werden. Wenn es Tarife sind, die bei Verzicht auf das Darlehen keine rückwirkend höhere Verzinsung bieten, ist davon abzuraten. Mit den ersten zertifizierten Produkten ist ab Herbst zu rechnen.

Wer jetzt bauen oder kaufen will

Liegt der Bau- oder Kaufvertrag schon vor, kann der zukünftige Eigenheimer bald auch einen geförderten Darlehensvertrag abschließen. Dafür gibt es drei Möglichkeiten. Die Zulagen fließen in einen Hypothekenkredit, einen Bausparvertrag oder ein Kombi-Darlehen. Allerdings gilt auch hier: Die entsprechenden Tarife müssen noch entwickelt und zertifiziert werden.

Bis zum Herbst oder Winter sollten Baukunden also noch warten. Die ersten Bausparkassen

bieten zwar schon den Abschluss von Verträgen an, die ab November 2008 auf ein Riester-Produkt umgestellt werden sollen. Vor derartigen Angeboten raten Experten jedoch ab. Sie empfehlen mit der Auswahl bis November zu warten. Denn möglicherweise gibt es dann beim Konkurrenten ein besseres Produkt.

Außerdem können zukünftige Wohneigentümer angespartes Kapital aus bereits bestehenden Riester-Verträgen entnehmen. Für Riester-Sparer, die dieses oder nächstes Jahr bauen oder kaufen, ist diese Möglichkeit allerdings noch versperrt. Denn in letzter Minute hat der Bundestag eine Mindestsumme von 10.000 Euro für die Entnahme festgelegt. Diese Summe dürften selbst die Riester-Sparer der ersten Stunde bis zum Jahr 2010 kaum erreicht haben.

Die Sache mit der „nachgelagerten“ Besteuerung

Ist doch gar nicht so kompliziert, mag der ein oder andere denken. Doch da ist noch die Sache mit der „nachgelagerten“ Besteuerung.

Wie bei den klassischen Riester-Produkten muss der Sparer die Rente, die aus der Riester-Versicherung, dem Fonds- oder dem Banksparplan fließt, im Ruhestand versteuern. Und da ist das Problem: Denn beim so genannten Wohn-Riester gibt es naturgemäß keine monatliche Rente, die besteuert werden könnte.

Daher wird ein fiktives Konto, das „Wohnförderkonto“, gebildet, auf dem die staatliche Förderung sowie die Tilgungsraten fürs Haus mit jährlich zwei Prozent registriert werden. Auf diese Summe zahlt der Ruheständler dann Steuern.

Wie wird das in der Praxis aussehen: Angenommen, ein Hausbesitzer hat bis zu seinem Rentenanstritt mit 65 Jahren die fiktive Summe von 40.000 Euro auf seinem Wohnförderkonto angesammelt. Darin enthalten sind aus Riester-Verträgen entnommenes Kapital, alle gezahlten staatlichen Zulagen, alle geförderten Tilgungsleistungen und die jährlichen Zinsen. Diese 40 000 Euro muss der Rentner nun über 20 Jahre lang versteuern, das heißt, er muss jedes Jahr 2.000 Euro „fiktive Rente“ zu seinem persönlichen Steuersatz versteuern. Bei einem Steuersatz von 20 Prozent wären das 33,33 im Monat.

Alternativ kann er bei Rentenbeginn die ganzen Steuern auf einen Schlag begleichen. Dafür belohnt ihn der Fiskus mit einem Rabatt von 30 Prozent. Er muss das Haus danach allerdings mindestens 20 Jahre behalten, sonst bittet das Finanzamt noch einmal zur Kasse.

Wenn das Haus verkauft wird oder der Hausbesitzer stirbt

Für den durchschnittlichen Rentner, der im Eigenheim lebt, wird die Steuerbelastung durch das Wohnförderkonto zu verkraften sein. Problematisch wird es, wenn das Haus verkauft wird. Denn dann wird die Steuerschuld mit einem Schlag fällig – es sei denn, der Rentner zahlt die 40 000 Euro in einen anderen Riester-Vertrag und bezieht fortan daraus eine monatliche Rente. Auch wenn der Hausbesitzer stirbt, bleibt die Steuerschuld stehen. Zahlen müssen dann die Erben, und zwar zum Steuersatz des Verstorbenen.

Die nachgelagerte Besteuerung wird für viele ein Grund sein, beim Wohn-Riester zurückhaltend zu sein, schätzen Experten. Denn es sei psychologisch ein Nachteil, für etwas, das man schon lange bekommen hat, im Nachhinein zur Kasse gebeten zu werden.

Doch auch da halten die Verbraucherschützer gegen: Wohneigentümer bekommen im Alter aus ihrer Immobilie zwar keine Geldrente, sie haben aber eine erhebliche Mietersparnis. Sie müssen auch nicht mehr Steuern zahlen als andere Riester-Sparer, die ihr Geld auf einem

Sparplan angelegt haben. Im Gegenteil: Die Verzinsung von nur zwei Prozent des geförderten Kapitals auf dem Wohnförderkonto stellt einen Vorteil gegenüber den anderen Vorsorgemöglichkeiten dar.

Wohn-Riester: Wer erhält wann wieviel?

Zulagen

Wie bei den anderen Riester Verträgen beträgt die jährliche Zulage 154 Euro, für jedes Kind 185 Euro. Für ab 2008 geborene Kinder gibt es 300 Euro. Die volle Zulage gibt es für alle, die vier Prozent ihres rentenversicherungspflichtigen Einkommens vom Vorjahr abzüglich Zulagen selbst beisteuern – maximal jedoch 2.100 Euro.

Eine vierköpfige Familie mit einem Neugeborenen dieses Jahr kann also beispielsweise 793 Euro Zulage im Jahr bekommen.

Die Beiträge (inklusive Zulagen) können als Sonderausgabe geltend gemacht werden.

Allerdings werden gezahlte Zulagen vom Steuervorteil abgezogen.

Entnahmemöglichkeit

Angespartes Kapital aus einem Riester-Vertrag kann entnommen werden entweder zum Zeitpunkt des Hauskaufs oder bei Eintritt in den Ruhestand, um einen Baukredit abzulösen.

Entnommen werden dürfen entweder 100 Prozent des Kapitals oder bis 75 Prozent. Das heißt entweder es bleibt nichts stehen oder mindestens 25 Prozent.

Wohnungsbauprämie

Bausparer bekommen die jährliche Zulage von maximal 45 Euro nur noch, wenn sie das Ersparte anschließend auch in eine Immobilie stecken. Eine Ausnahme gibt es für junge Menschen: Waren Sie bei Vertragsabschluss noch keine 25 Jahre alt, dürfen sie das Geld nach sieben Jahren auch „zweckwidrig“ verwenden.

Bonus

Und noch ein Köder für junge Leute bis 25 Jahre: Sie bekommen einen Bonus von 200 Euro, wenn sie einen Riester-Vertrag abschließen.

wohnen im eigentum e.V. wird die Überprüfung von Wohnriester-Produkten – seien es Hypothekenkredite, Bausparverträge u.a. – im Rahmen der Finanzierungsberatung anbieten. Fragen Sie nach.