



Eigenheimförderung: Wohn-Riester und Fördermittel der Länder

Die günstigste Möglichkeit, zumindest einen Teil der Lücke zu schließen, die sich zwischen Baukosten oder Kaufpreis und Ihrem verfügbaren Eigenkapital auftut, besteht darin, sich das Geld zu verbilligten Konditionen vom Staat zu leihen und Zuschüsse zu nutzen. Auf diese Weise können Sie Ihre Finanzierungskosten erheblich senken. Ganz einfach ist das nicht, weil je nach Darlehens- bzw. Zuschussgeber unterschiedliche Kriterien zu beachten sind. Besser Verdienende profitieren gegebenenfalls von einer Steuerersparnis.

Die Grundlagen des Wohn-Riesterns

Aufgrund der demografischen Entwicklung wurde das System der gesetzlichen Altersvorsorge verändert. Die gesetzliche Rentenversicherung bildet für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte weiterhin das Fundament, doch werden die Leistungen geringer und die ergänzende private Altersvorsorge wird daher immer wichtiger. Diese fördert

der Staat unter anderem im Rahmen der Riemer-Rente, die nach dem früheren Arbeits- und Sozialminister Walter Riester benannt ist. Auch Häuslebauer und Immobilienkäufer können von der Riester-Förderung profitieren. Sie erhalten dieselben Zulagen wie diejenigen, die Geld in einen klassischen Riester-Sparplan einzahlen.

Die Rahmenbedingungen der Riester-Förderung

Zulagen vom Staat gibt es im Rahmen des sogenannten Wohn-Riesters auch für das Besparen und die Rückzahlung von **Bausparverträgen**, die Tilgung von **Baudarlehen** und die Einzahlungen in sogenannte **Kombikredite**, eine Mischung aus Bausparvertrag und Zwischenfinanzierungskredit. Darüber hinaus kann Kapital aus Riester-Sparverträgen entnommen werden, um herkömmliche Darlehen zu tilgen, die für die **Finanzierung** des selbst genutzten Wohneigentums eingesetzt werden. Voraussetzung ist, dass mindestens 3.000 Euro dafür aufgewendet werden. Bei Teilentnahmen müssen mindestens 3.000 Euro gefördertes Altersvorsorgevermögen im Vertrag verbleiben.



Darüber hinaus ist Wohn-Riestern nicht nur für den Erwerb und die **Entschuldung** einer selbst genutzten Wohnimmobilie möglich, sondern auch für die Finanzierung des alters- oder **behindertengerechten Umbaus** im Rahmen der Selbstnutzung einer Wohnimmobilie. Dafür gelten unterschiedliche Regelungen und Entnahmehöhen, die vom Zeitpunkt der Anschaffung oder Herstellung der Wohnimmobilie abhängen:

- mindestens 6.000 Euro, wenn der Umbau innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Anschaffung und Herstellung der Wohnung für den Umbau verwendet wird;
- mindestens 20.000 Euro, wenn das dafür entnommene Kapital wenigstens zu 50 Prozent auf Maßnahmen entfällt, die den Vorgaben der DIN 18040 Teil 2, Ausgabe 2011, entsprechen und der verbleibende Teil der Kosten der Reduzierung von Barrieren in oder an der Wohnung dient.

Die zweckgerechte Verwendung muss ein anerkannter Sachverständiger bestätigen. Der Zulagenberechtigte oder ein Mitnutzer dürfen ferner für die Umbaukosten weder eine Förderung durch Zuschüsse noch durch Steuerermäßigungen nach § 35 A EStG beantragen oder beantragt haben.

Wohn-Riester ist komplex und bau- oder kaufwilligen Verbrauchern stellen sich viele Fragen. Deshalb haben wir die folgenden Ab-

schnitte auch so gegliedert: als Fragen mit den entsprechenden Antworten. Sie zeigen Ihnen, wer unter welchen Voraussetzungen in welcher Höhe von der Förderung profitieren kann, wie das Wohn-Riester konkret funktioniert und ob es sich überhaupt für Sie lohnt.

Wer bekommt die Riester-Förderung?

Anspruch auf die staatlichen Zulagen haben – egal ob ein klassischer Riester-Vertrag oder ein Wohn-Riester-Vertrag bedient wird – alle Pflichtmitglieder der gesetzlichen Rentenversicherung, also vor allem normale Arbeitnehmer oder pflichtversicherte Landwirte, aber auch Arbeitslose sowie Wehr- und Zivildienstleistende, in der Künstlersozialkasse (KSK) Versicherte, Eltern in Elternzeit sowie geringfügig Beschäftigte, die Sozialversicherungsbeiträge leisten. Ebenso können Beamte und Angestellte im öffentlichen Dienst die Förderung beantragen.

Nicht förderberechtigt sind Selbstständige, ebenso wenig Ärzte, Rechtsanwälte sowie Architekten und Angehörige anderer Berufe, die ihre Altersvorsorgebeiträge in eine berufsständische Versorgungseinrichtung einzahlen. Den Seiteneinstieg können Nichtgeförderte allerdings über ihren Ehepartner schaffen, wenn dieser förderberechtigt ist. Zahlt der Ehepartner die notwendigen Eigenbeiträge in seinen Vertrag ein, erhält der eigentlich nicht zum Kreis der Förderberechtigten zählende Ehepartner ebenfalls zumindest eine Grundzulage. Und das auch ohne eigene Einzahlungen. Voraussetzung: Es muss ein eigener Riester-Vertrag vorhanden sein und ein Eigenbeitrag geleistet werden.

Wie hoch ist die Förderung?

Seit der Einführung der Riester-Rente wurde der Umfang der staatlichen Zuschüsse in Zweijahresschritten bis zum Jahr 2008 gesteigert und im Januar 2018 nochmals erhöht. Danach bekommen Förderberechtigte pro

Die Riester-Förderung im Überblick

Mindesteigenbeitrag für den Erhalt der vollen Zulage	4 % des Bruttoeinkommens, maximal 2.100 Euro pro Jahr
Grundzulage pro förderberechtigter Person	175 Euro pro Jahr
Kinderzulage für vor dem 1.1.2008 geborene Kinder	185 Euro pro Jahr
Kinderzulage für ab dem 1.1.2008 geborene Kinder	300 Euro pro Jahr

Jahr maximal eine Grundzulage von 175 Euro. Je kindergeldberechtigtem Kind winken außerdem zusätzlich 185 Euro bzw. bei ab 2008 geborenen Kindern sogar 300 Euro. Die volle Förderung gibt es jedoch nur, wenn in den Riester-Vertrag jährlich mindestens ein Gesamtbetrag von 4 Prozent des Vorjahresbruttoeinkommens fließt, wobei die Obergrenze 2.100 Euro beträgt. Dabei werden die Zulagen allerdings angerechnet.

Wer nicht das nötige Kleingeld hat, um die vollen Einzahlungen zu leisten, sollte die Flinte nicht gleich ins Korn werfen. Wird

nämlich weniger eingezahlt, fallen die Zulagen nicht komplett weg, sondern der Fiskus kürzt sie einfach entsprechend. Die Förderquote bleibt im Verhältnis zum eigenen Kapitaleinsatz deshalb gleich, auch wenn das Ansparguthaben natürlich geringer ausfällt. All diese Bedingungen gelten auch für das Wohn-Riester.

Profitieren durch Steuerersparnis

Nicht nur Geringverdiener oder Familien mit vielen Kindern profitieren von der Förderung. Auch Besserverdienende mit hoher Steuerbelastung sollten über den Abschluss eines Riester- oder Wohn-Riester-Vertrags nachdenken. Denn außer den Zulagen winken auch satte Steuerersparnisse durch Sonderausgabenabzug gemäß § 10a EStG.

Das Stichwort lautet hier: **Günstigerprüfung**. Bei der Steuererklärung prüft das Finanzamt nämlich automatisch, welche steuerliche Entlastung es bringt, wenn die gezahlten Riester-Beiträge vom steuerpflichtigen Einkommen abgesetzt werden. Fällt die Steuerersparnis höher als die Zulagen aus, gibt es mit der Einkommensteuererklärung eine Gutschrift über die Differenz. Liegt bei einem Single etwa die Steuerersparnis bei 400 Euro, beträgt die zusätzliche Steuergutschrift 225 Euro (400 Euro – 175 Euro Grundzulage). Voraussetzung: Mit der Steuererklärung, in der die Gesamtsparleistung angegeben wird, muss die Beitragsbescheinigung

! WICHTIG

Altersbegrenzung für Riester-Tilgung beachten

Die Tilgung mit Riester muss bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres erfolgen. Wird eine geförderte Immobilie verkauft oder vermietet, müssen die geförderten Beträge nachversteuert werden – es sei denn, sie fließen binnen eines Jahres wieder in einen anderen Riester-Sparvertrag oder innerhalb von zwei Jahren vor oder fünf Jahren nach Ablauf des steuerlichen Veranlagungszeitraums, in dem die Wohnung letztmalig zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, in den Kaufpreis oder die Baukosten einer anderen selbst genutzten Immobilie.



des Unternehmens vorgelegt werden, bei dem der Riester-Vertrag geführt wird.

Um die Belastungen für den Staatssäckel im Rahmen zu halten, hat der Gesetzgeber die begünstigten Förderbeträge allerdings gedeckelt: Mehr als 2.100 Euro pro Jahr und unmittelbar Förderberechtigtem werden nicht als förderfähig anerkannt. Das gilt auch für Wohn-Riester-Verträge.

Welche Voraussetzungen müssen beim Wohn-Riestern erfüllt werden?

Reicht es bei normalen Riester-Verträgen, als Fördervoraussetzung einen durch die Finanzaufsicht zertifizierten Spar- oder Versicherungsvertrag abzuschließen, ist die Sache beim Wohn-Riestern etwas komplizierter. Zwar braucht der Vertrag auch hier den staat-

lichen Segen, aber die Förderung ist an weitere Voraussetzungen geknüpft. So gibt es die Zulagen nur für selbst genutzte Immobilien. Vermieter gehen also leer aus.

Auch die Verwendung des Verkaufserlöses für den Kauf eines lebenslangen Wohnrechts in einem Senioren- oder Pflegeheim wird als förderunschädlich akzeptiert. Zudem hält sich der Fiskus auch dann zurück, wenn das Haus oder die Wohnung vorübergehend und befristet vermietet wird, weil der Eigentümer aus beruflichen Gründen gezwungen ist, umzuziehen. Spätestens bis zum 67. Lebensjahr muss er dann aber wieder selbst einziehen.

BEISPIEL

So wirken sich die Zulagen aus

Ein Ehepaar mit zwei vor 2008 geborenen Kindern kann jährlich insgesamt 720 Euro an Zulagen kassieren. Beträgt das Familieneinkommen zum Beispiel 40.000 Euro, müssen dafür insgesamt 1.600 Euro pro Jahr in die beiden Riester-Verträge der Ehepartner eingezahlt werden. Nach Abzug der Zulagen sind als Eigenbeitrag somit nur noch 880 Euro zu überweisen. Würde nur die Hälfte eingezahlt, fiel die Förderung nicht komplett weg, sondern es würden sich auch die Zulagen halbieren.

So funktioniert das Wohn-Riester

In den Genuss von Zulagen und Steuervorteilen kommen auch Immobilieneigentümer nur auf besonderen Antrag. Der muss auch beim Wohn-Riester beim jeweiligen Vertragspartner gestellt werden, also bei der

! WICHTIG

Zwei Verträge für Ehepaare

Ehepaare müssen eine Besonderheit beachten: Für beide Partner muss ein **eigener Vertrag** abgeschlossen werden. Sind beide berufstätig, wird die 4-Prozent-Grenze für jeden Verdiener gesondert angesetzt. Kinderzulagen fließen dabei grundsätzlich auf das Konto der Mutter. Nur auf gemeinsam gestellten Antrag hin erhält sie der Vater. Bei Geschiedenen wird die Zulage an denjenigen Elternteil gezahlt, der auch das Kindergeld kassiert.

Auch wenn bei einem Ehepaar nur ein Partner berufstätig ist, muss trotzdem ein zweiter Ehepartnervertrag abgeschlossen werden, auf den dann unter Umständen nur die staatlichen Zulagen und keine eigenen Gelder fließen. Als Basis für den insgesamt notwendigen Eigenbeitrag wird dann das Familienbruttoeinkommen herangezogen.

Bank oder Bausparkasse. Dank des sogenannten **Dauerzulagenantrags** geht das mittlerweile recht unkompliziert. Nach einem erstmaligen Antrag wickelt das Institut die Anforderung der Zulagen in den Folgejahren automatisch ab. Nur Veränderungen der Familienverhältnisse, die Einfluss auf die Zulage haben, zum Beispiel Geburt eines Kindes oder Scheidung, muss der Kunde dem Institut mitteilen.

Vertragsinhaber müssen sich allerdings selbst darum kümmern, dass der Wohn-Riester-Vertrag optimal bespart wird. Deshalb sollte immer am Jahresanfang der **förderoptimale Einzahlungsbetrag** in Höhe von 4 Prozent des Vorjahresbruttoeinkommens ermittelt und die staatlichen Zulagen davon abgezogen werden. Der Eigenbeitrag muss dann aus der eigenen Tasche in den Vertrag fließen. Wer gut verdient und zusätzliche Steuervorteile bekommt, kann aber auch jeweils den Höchstbetrag von 2.100 Euro inklusive Zulagen einzahlen.

Die Notwendigkeit, zwei Partnerverträge abzuschließen, macht auch das Wohn-Riester kompliziert. Vor allem wenn die Einzahlungen zur Schuldentilgung beitragen sollen. Dann muss nämlich für jeden Ehepartner ein **eigenes Riester-Tilgungsdarlehen** abgeschlossen werden. Eine weitere Herausforderung ergibt sich, wenn die Ehe-

partner unterschiedlich alt sind und daher unterschiedliche Kreditlaufzeiten und damit auch unterschiedliche Kredithöhen ermittelt werden müssen.

Um bei Vertragsabschluss Fehler mit langfristigen Folgen zu vermeiden, sollten sich Riester-Bauherren deshalb vor der Auswahl und dem Abschluss eines Vertrags intensiv mit den Rahmenbedingungen der Förderung beschäftigen – oder sich neutral beraten lassen, etwa bei einer Verbraucherzentrale (Adressen → Seite 192).



Das Riester-Wohnförderkonto

Die Förderung in der Ansparphase ist auch beim Wohn-Riester wieder nur die eine Seite der Medaille. Nach dem seit einigen Jahren für die gesamte geförderte Altersvorsorge geltenden Prinzip der nachgelagerten Besteuerung kassiert der Fiskus im Rentenalter als Ausgleich Steuern auf die Renten, die aus den geförderten Riester-Verträgen fließen. Doch was tun, wenn gar kein Geld fließt, sondern der Vorteil des Sparers darin besteht, dass bestimmte Ausgaben wegfallen? Wie etwa bei Besitzern von Eigenheimen die monatliche Mietzahlung. Denn im mietfreien Wohnen besteht letztlich das zentrale Vorsorgeziel der meisten Bauherren und Immobilienkäufer. Um geförderte Wohneigentümer ge-

nauso zu behandeln wie Sparer, die in herkömmlichen Riester-Verträgen Altersvermögen bilden und ihre Renten später versteuern müssen, hat sich der Gesetzgeber eine Umwegkonstruktion ausgedacht: das sogenannte Wohnförderkonto.

Das Wohnförderkonto muss während der Laufzeit von Wohn-Riester-Verträgen von der jeweiligen Bank oder Bausparkasse geführt werden. Darauf werden alle geförderten Eigenbeiträge, die erhaltenen staatlichen Zulagen und auch die eventuell aus anderen Riester-Verträgen für den Immobilienerwerb entnommenen Beträge verbucht. Um auch den Vorteil der zum Beispiel durch geförderte Tilgungsleistungen ersparten Kreditzinsen zu erfassen, werden zusätzlich pro Jahr fiktive Zinsen in Höhe von 2 Prozent pauschal auf den Kontostand aufgeschlagen.