

Eigenheimrente – staatlich geförderte Altersvorsorge



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Inhalt:

1.	Freie Wahl: Eigenheimrente oder Geldrente	1
2.	In jedem Fall lohnend: Riester-Bausparen fürs eigene Heim	4
3.	Keine Angst vor dem Fiskus: Nachgelagerte Besteuerung	8
4.	Alles was Recht ist: Wenn sich Lebenspläne ändern	9
5.	Antworten auf häufig gestellte Fragen und Tipps	10

Alle Angaben wurden sorgfältig ermittelt, für Vollständigkeit oder Richtigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.

Stand April 2014

© 2014 Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Eigenheimrente – staatlich geförderte Altersvorsorge

Das Eigenheimrentengesetz vom 1. August 2008 hat die staatliche Förderung für die Altersvorsorge auf das selbst genutzte Wohneigentum ausgeweitet. Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung erwirbt, kann dafür die gleiche staatliche Förderung erhalten wie für die Riester-Rente.

In dieser Publikation informiert der Verband der Privaten Bausparkkassen über:

- Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Renten-Riester und Eigenheimrente
- Die Förderung des Staates für Riester-Sparer
- Notwendige Eigenbeiträge, um in den vollen Genuss der Förderung zu kommen
- Riester-Bausparen für das eigene Heim
- Wohnförderkonto und Besteuerung der Eigenheimrente
- Regeln bei Umzug, Auszug, Scheidung oder Aufgabe des selbst genutzten Wohneigentums
- Verbesserungen der Eigenheimrente ab Januar 2014

1. Freie Wahl: Eigenheimrente oder Geldrente

Seit 2008 gibt es die staatliche Altersvorsorgeförderung nicht nur für die Geldrente, sondern auch für das selbst genutzte Wohneigentum.

Der wichtigste Unterschied beim Sparziel:

- Riester-Rentensparer erhalten im Alter eine Geldrente
- Wohn-Riester-Sparer wohnen im Alter mietfrei.

Keinen Unterschied gibt es bei der Förderung. Sie ist bei der Eigenheimrente genauso hoch wie bei der Riester-Rente.

WICHTIG: Wohn-Riester-Sparer sichern sich die Möglichkeit einer Altersvorsorge, die sie schon in jungen Jahren genießen können. Wer kauft oder baut, hat gegenüber anderen Riester-Sparern einen Rentabilitätsvorteil: Denn die Zulagen und Steuervorteile wirken in der Darlehensphase wie Sondertilgungen. Die Sollzinsen liegen aber normalerweise deutlich über den Guthabenzinsen. Sollte sich das Sparziel der Wohn-Riester-Sparer ändern, können sie später problemlos auf eine Geldrente umsteigen.

Renten-Riester und Eigenheimrente im Vergleich

	Renten-Riester	Eigenheimrente
Welche Varianten gibt es?	- Versicherung - Fondssparplan - Banksparplan	- Riester-Bausparvertrag - Riester-Darlehen
Was ist das Sparziel?	Erwerb einer lebenslangen Geldrente; alternativ: Kapitalentnahme für Erwerb von Wohneigentum.	Erwerb und/oder Entschuldung, ab 2014 auch Umschuldung sowie alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen; alternativ: Überführung des Kapitals in eine Riester-Rente.
Welche Leistung erhalten Sparer im Alter?	Die Rentenhöhe hängt von der Höhe und Dauer der Einzahlungen sowie der Verzinsung bzw. den Gewinnen des Versicherers oder der Fondsgesellschaft ab.	Wohneigentümer wohnen lebenslang mietfrei. Im Durchschnitt beträgt heute der Wert der ersparten Miete ein Drittel der gesetzlichen Renteneinkünfte.
Wann kommen Sparer in den Genuss der Leistung?	Frühestens ab Vollendung des 62. Lebensjahres bei Verträgen ab 2012 (ab 60. Lebensjahr bei älteren Verträgen).	Ab Einzug ins Wohneigentum bzw. bei Entschuldung, Umschuldung oder bei bestimmten Umbaumaßnahmen.
Wie sicher ist das Kapital in der Ansparphase?	Sehr sicher. Der Gesetzgeber verlangt, dass das Sparkapital und die Zulagen zum Rentenbeginn garantiert sein müssen.	
Besteht das Risiko eines späteren Wertverlustes durch Inflation?	Grundsätzlich kann ein solcher Wertverlust nicht ausgeschlossen werden.	Nein, das in die Immobilie investierte Sparkapital bleibt erhalten. Es ist inflationssicher. Der Wert der Immobilie kann steigen. Ein möglicher Wertverlust bei einer ungünstigen Entwicklung des lokalen Immobilienmarktes verringert zwar den Verkaufswert des Objektes, nicht aber den Genuss der eigenen vier Wände.
Wird das Vermögen im Laufe des Lebens aufgebraucht?	Ja, die laufenden Rentenzahlungen verbrauchen das Kapital.	Nein, das angesparte Vermögen bleibt in der Immobilie erhalten.
Werden die Sparbeiträge steuerlich gefördert?	Ja, Altersvorsorgebeiträge zuzüglich der Zulagen können jährlich in Höhe von bis zu 2.100 Euro als Sonderausgabe abgezogen werden.	

Wie wird das Renteneinkommen besteuert?	Ab Rentenbeginn zum persönlichen Steuersatz, lebenslang.	Wahrmöglichkeiten: a) Tilgung der Steuerschuld in gleichbleibenden Raten bis zum 85. Lebensjahr b) Einmalbesteuerung mit 30 % „Rabatt“ zu Beginn der Auszahlungsphase und seit 2014 auch jederzeit danach.
Kann das Kapital vererbt werden?	Nur mit Einschränkungen.	Ja, unbeschränkt für den Ehegatten. Kinder und Enkel müssen das Wohnförderkonto ggf. sofort versteuern.

Der Staat fördert das Wohneigentum

Die staatliche Förderung für die Eigenheimrente ist die gleiche wie für die Geldrente. Die Höhe der jährlichen Förderung richtet sich nach dem Familienstand und der Anzahl der Kinder.

Familiensituation	Grundzulage	Kinderzulage	Gesamtzulage
Single	154 Euro	0	154 Euro
Alleinstehend, 1 Kind (geboren vor dem 1.1.2008)	154 Euro	185 Euro	339 Euro
Alleinstehend, 1 Kind (geboren nach dem 31.12.2007)	154 Euro	300 Euro	454 Euro
Ehepaar ohne Kinder	308 Euro	0	308 Euro
Ehepaar, 1 Kind (geboren vor dem 1.1.2008)	308 Euro	185 Euro	493 Euro
Ehepaar, 1 Kind (geboren nach dem 31.12.2007)	308 Euro	300 Euro	608 Euro
Ehepaar, 2 Kinder (geboren vor dem 1.1.2008)	308 Euro	370 Euro	678 Euro
Ehepaar, 2 Kinder (1 Kind geboren vor dem 1.1.2008, 1 Kind nach 31.12.2007)	308 Euro	485 Euro	793 Euro
Ehepaar, 2 Kinder, beide geboren nach dem 31.12.2007	308 Euro	600 Euro	908 Euro

Tipp: Wer jung ist, profitiert besonders. Bei Vertragsabschluss vor dem 25. Geburtstag gibt es einen einmaligen „Berufseinsteigerbonus“ von 200 Euro auf die Grundzulage.

Wer die Riester-Förderung erhalten will, muss selbst sparen.
Die Riester-Formel lautet:

Gesamtbeitrag (4% vom Vorjahresbruttoeinkommen)*	-	Förderung (Grund- und Kinderzulagen)	=	Eigenbeitrag (mindestens 60 Euro pro Jahr)
---	---	---	---	---

*max. 2.100 Euro

Wer weniger als 4 Prozent des Vorjahresbruttoeinkommens einzahlt, bekommt die Zulagen nur anteilig.

2. In jedem Fall lohnend: Riester-Bausparen fürs eigene Heim

Mit der Riester-Förderung gibt der Staat etwas zum Eigenkapital dazu, das alle Bauherren oder Hauskäufer benötigen. Geförderte Bausparverträge sind ideal für die Eigenheimrente, denn die Zulagen vom Staat helfen beim Sparen und bei der Schuldentilgung. Je nach Familiensituation und Einkommen ist die Förderung unterschiedlich hoch. Es lohnt sich in allen Einkommensgruppen, besonders aber bei Familien mit Kindern.

Fall 1: Alleinerziehende, ein Kind, Jahresbruttoeinkommen 30.000 Euro

Eine 25-jährige Alleinstehende mit einem Kind (geboren vor 2008) spart monatlich knapp 72 Euro (861 Euro pro Jahr) auf einen Riester-Bausparvertrag mit Langzeittarif. Das entspricht 4 Prozent ihres Bruttoeinkommens abzüglich der Förderung. Nach 15 Jahren bringt sie das Bausparguthaben von rund 19.000 Euro als Eigenkapital in eine Finanzierung ein und erhält ein zinsgünstiges Bauspardarlehen über 26.000 Euro. Insgesamt steht der Sparerin eine Summe von 45.000 Euro zur Verfügung.

	Grundzulage	Kinderzulage	Eigenbeitrag	Gesamter Sparbetrag
Pro Jahr	154 Euro	185 Euro	861 Euro	1.200 Euro*
Nach 15 Jahren	2.310 Euro	2.775 Euro	12.915 Euro	18.000 Euro
Entnahmebetrag Bausparguthaben **				19.000 Euro
Mögliche Bausparsumme***				45.000 Euro

* 4 % des Bruttoeinkommens;

** bei 1 % Guthabenverzinsung, nach Gebühren;

*** bei 40 % Mindestsparsumme, Werte gerundet.

Die Förderung: 28 Prozent des Sparkapitals sind staatliche Prämien.

Fall 2: Familie mit zwei Kindern, Jahresbruttoeinkommen 40.000 Euro

Eine Familie mit zwei Kindern - eines 2006 geboren, eines 2008 - zahlt monatlich rund 67 Euro (807 Euro pro Jahr) eigene Sparmittel in einen Bausparvertrag ein. Das entspricht wiederum 4 Prozent des Bruttoeinkommens abzüglich der Förderung. Nach 12 Jahren, die Eltern sind dann 42 Jahre alt, bringt sie das Bausparguthaben von rund 20.500 Euro als Eigenkapital in eine Finanzierung ein und erhält ein zinsgünstiges Bauspardarlehen über rund 27.500 Euro. Insgesamt steht der Familie eine Summe von 48.000 Euro zur Verfügung.

	Grund- zulage	Kinder- zulage	Eigen- beitrag	Gesamter Sparbetrag
Pro Jahr	308 Euro	485 Euro	807 Euro	1.600 Euro*
Nach 12 Jahren	3.696 Euro	5.820 Euro	9.684 Euro	19.200 Euro
Entnahmebetrag Bausparguthaben **				20.500 Euro
Mögliche Bausparsumme***				48.000 Euro

* 4 % des Bruttoeinkommens

** bei 1 % Guthabenverzinsung, nach Gebühren

*** bei 40 % Mindestsparsumme, Werte gerundet

Die Förderung: Fast 50 Prozent des Sparkapitals sind staatliche Prämien.

Fall 3: Ehepaar ohne Kinder, Jahresbruttoeinkommen 55.000 Euro

Ein Ehepaar im Alter von 45 Jahren möchte noch vor Erreichen des Rentenalters Wohneigentum bilden. Es zahlt dazu den förderfähigen Höchstbetrag von 2.100 Euro jährlich in einen Bausparvertrag ein, davon 1.792 Euro aus eigenen Mitteln (netto nach Sonderausgabenabzug für die Riesterförderung 1.466 Euro). Nach zehn Jahren kann das Ehepaar ein Bausparguthaben von rund 21.000 Euro als Eigenkapital sowie ein zinsgünstiges Bauspardarlehen über rund 30.000 Euro in die Finanzierung einbringen. Insgesamt stehen dem Ehepaar rund 51.000 Euro zur Verfügung.

	Grund- zulage	Steuer- ersparnis	Eigen- beitrag	Gesamter Sparbetrag
Pro Jahr	308 Euro	326 Euro	1.466 Euro	2.100 Euro
Nach 10 Jahren	3.080 Euro	3.260 Euro	14.660 Euro	21.000 Euro
Entnahmebetrag Bausparguthaben *				21.000 Euro
Mögliche Bausparsumme**				51.000 Euro

* bei 1 % Guthabenverzinsung, nach Gebühren

** bei 40 % Mindestsparsumme, Werte gerundet

Die Förderung: 30 Prozent des Sparkapitals bestehen aus staatlichen Prämien und Steuervergünstigungen.

Diese Förderung sollte sich niemand entgehen lassen

Wer einen Riester-Bausparvertrag abschließt, bekommt die Förderung sowohl in der Sparphase als auch bei der Tilgung des Bauspardarlehens. Im Laufe der Zeit kommt eine beachtliche Summe zusammen, die es auch Familien mit durchschnittlichen Einkommen erleichtert, Wohneigentum zu finanzieren.

Förderung	Single	Allein- stehend 1 Kind*	Ehepaar ohne Kinder	Ehepaar, 1 Kind*	Ehepaar, 2 Kinder*	Ehepaar, 2 Kinder **	Ehepaar, 2 Kinder ***
Pro Jahr	154 €	339 €	308 €	493 €	678 €	793 €	908 €
5 Jahre	770 €	1.695 €	1.540 €	2.465 €	3.390 €	3.965 €	4.540 €
10 Jahre	1.540 €	3.390 €	3.080 €	4.930 €	6.780 €	7.930 €	9.080 €
15 Jahre	2.310 €	5.085 €	4.620 €	7.395 €	10.170 €	11.895 €	13.620 €
20 Jahre	3.080 €	6.780 €	6.160 €	9.860 €	13.560 €	15.860 €	18.160 €
25 Jahre	3.850 €	8.475 €	7.700 €	12.325 €	16.950 €	19.825 €	22.700 €

* geboren vor 1.1.2008

** 1 Kind geboren vor 1.1.2008, 1 Kind geboren nach 31.12.2007

*** beide Kinder geboren nach 31.12.2007, zusätzliche Steuervorteile nicht berücksichtigt.

Eigenheimrente macht die Finanzierung deutlich billiger

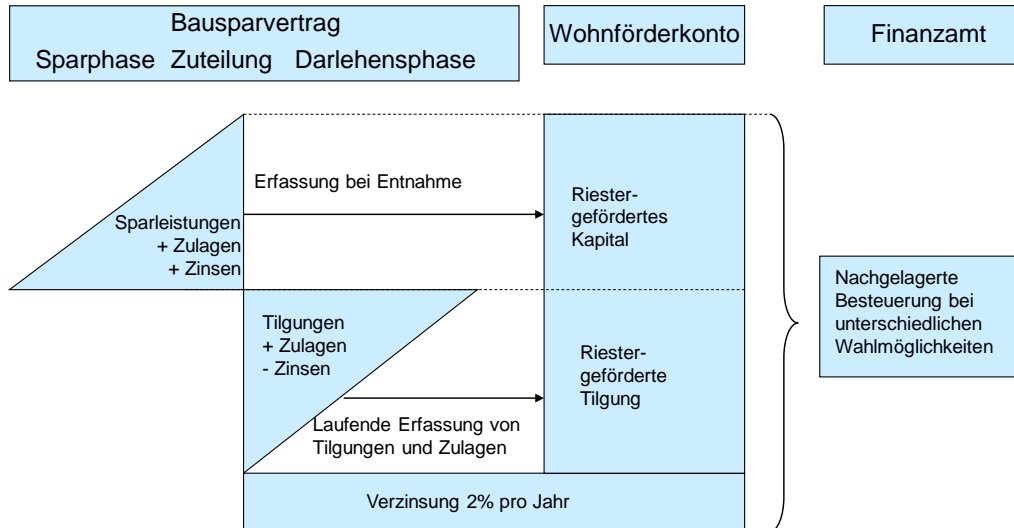
Die Zulagen und Steuervorteile sind aber noch nicht alles. Wer gefördertes Kapital als Eigenmittel in die Finanzierung einbringt, braucht weniger Kredit und tilgt Schulden schneller. Bauherren, die die Eigenheimrente nutzen, sind schneller schuldenfrei als Baufinanzierer, die das nicht tun, und sparen so mehrere zehntausend Euro.

Warum Bausparen für die Eigenheimrente besonders geeignet ist

Wer mit einem Bausparvertrag die Eigenheimrente nutzt, hat gleich mehrere Vorteile:

- Absolut sichere Geldanlage mit garantierter Guthabenverzinsung
- Staatliche Förderung beim Sparen und bei der Schuldentilgung
- Weniger Bedarf an teurer Fremdfinanzierung
- Anspruch auf ein niedrigverzinstes Darlehen bei Zuteilung
- Sicherheit vor Zinssteigerungen am Kapitalmarkt
- Jederzeit kostenfreies Sondertilgungsrecht, d.h. Möglichkeit zur schnellen Schuldentilgung
- Wechseloption in eine Riester-Rente bei Verzicht auf Wohneigentum

So funktioniert die Eigenheimrente mit Bausparen



3. Keine Angst vor dem Fiskus: Nachgelagerte Besteuerung

Renteneinkommen werden grundsätzlich besteuert. Das gilt auch für Riester-Renten. Weil der Staat seit 2008 auch das Riester-Sparen für das Wohneigentum fördert, will er – um alle Sparer gleich zu behandeln – den geldwerten Nutzen für die Wohneigentümer besteuern. Wohn-Riester-Sparer müssen deshalb im Rentenalter auf das geförderte Kapital Steuern zahlen. Dazu wird ein fiktives Wohnförderkonto gebildet. Dort hinein wird das staatlich geförderte Kapital übertragen.

So funktioniert das Wohnförderkonto:

- **Ende der Sparphase:** Der Entnahmebetrag aus einem Riester-Sparvertrag (Grund- und Kinderzulagen sowie Eigenleistungen des Sparers) werden auf das Konto übertragen.
- **Tilgungsphase:** Die geförderten Tilgungsleistungen für einen Riester-Sparvertrag oder ein Riester-Darlehen (Grund- und Kinderzulagen sowie Eigenleistungen des Sparers) werden auf dem Konto erfasst.
- **Jährlich:** Der Entnahmebetrag und die geförderten Tilgungen werden mit zwei Prozent jährlich verzinst.

So funktioniert die nachgelagerte Besteuerung

Zu Beginn der Auszahlungsphase – seit 2014 aber auch jederzeit danach – haben zulagenberechtigte Sparer die Wahl:

- Entweder tilgen sie 100 Prozent der Steuerschuld aus dem Förderkonto in gleichbleibenden Raten bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres
- oder sofort 70 Prozent der hochgerechneten Steuerschuld aus dem Förderkonto. Dafür gibt es einen Steuernachlass von 30 Prozent.

Der Beginn der Auszahlungsphase kann vertraglich zwischen dem 62. und dem 68. Lebensjahr vereinbart werden. Wird dazu nichts vereinbart, gilt die Vollendung des 67. Lebensjahres als Beginn.

Tipp: Bei einer Einmalzahlung vor „Renteneintritt“ ist der Progressionseffekt zu beachten. Normalerweise wird eine Zahlung in gleichbleibenden Raten günstiger sein, zumal das Wohnförderkonto im Alter nicht mehr verzinst wird und damit quasi ein zinsloses Darlehen darstellt.

Beispiel Wohnförderkonto und Besteuerung

Das Ehepaar Baumann kauft im Alter von 45 Jahren ein Haus und finanziert es u. a. mit einem Wohn-Riester-Darlehen. Dieses Darlehen wird mit dem förderfähigen Höchstbetrag von 2.100 Euro pro Jahr über 20 Jahre getilgt.

20 Einzahlungen à 2.100 Euro:	42.000 Euro
Fiktiver Zinssatz:	2,0 % p.a.

Stand Wohnförderkonto am 31.12.2033:	51.025 Euro
Alter am Ende der Schuldentilgung:	65 Jahre
Versteuerung bis zum 85. Lebensjahr in 20 Raten	
Erhöhung des zu versteuernden Einkommens (51.025 Euro : 20)	2.551 Euro
Bei einem zu versteuernden Renteneinkommen von 30.000 Euro*	
a) Steuerschuld ohne Besteuerung Wohneigentum:	3.084 Euro
b) Steuerschuld mit Besteuerung Wohneigentum:	3.730 Euro
Jährlich Mehrbelastung:	646 Euro
Monatliche Mehrbelastung:	54 Euro

* Nur Einkommensteuer, Splittingtarif

Fazit: Steuern auf die Eigenheimrente zu zahlen, ist in jedem Falle günstiger, als Miete zu zahlen. Die Besteuerung endet mit dem 85. Lebensjahr, die Miete nicht.

4. Alles was Recht ist: Wenn sich Lebenspläne ändern

Nicht immer gehen alle Lebenspläne auf. Berufliche, familiäre oder gesundheitliche Veränderungen können dazu führen, dass ursprünglich getroffene Entscheidungen zum Thema Wohneigentum zeitweise oder für immer revidiert werden müssen. Wenn das geförderte Wohneigentum wieder aufgegeben wird, spricht der Gesetzgeber von „schädlicher Verwendung“. Die Konsequenz: Das Finanzamt verlangt die Förderung – gezahlte Zulagen und Steuerermäßigungen – zurück.

So vermeiden Sie den Verlust der Förderung:

- **Bei vorübergehendem Auszug** aus dem Wohneigentum: Wenn die Wohnung maximal ein Jahr nicht selbst bewohnt wird.
- **Bei Umzug oder Scheidung:** Wenn ein Betrag in Höhe des Wohnförderkontos zwei Jahre vor dem Veranlagungszeitraum und fünf Jahre nach Ablauf des Veranlagungszeitraums für eine weitere förderfähige Wohnung (Wohneigentum) verwendet wird.
- **Bei altersbedingtem Umzug in eine Senioren- oder Pflegeeinrichtung:** Wenn ein Betrag in Höhe des Wohnförderkontos innerhalb von vier Jahren nach Aufgabe der Selbstnutzung der Immobilie für den Erwerb eines Dauerwohnrechts in einer Senioreneinrichtung verwendet wird und der Ehegatte in der Wohnung verbleibt.
- **Bei Tod des Zulagenempfängers:** Wenn der Ehepartner die Wohnung weiter selbst nutzt.
- **Bei Scheidung:** Wenn die vorher gemeinsame eheliche Wohnung durch richterliche Entscheidung dem Ehepartner des Zulagenberechtigten zugewiesen wird.
- **Bei beruflich bedingtem Umzug:** Wenn der Geförderte beabsichtigt, die Wohnung später wieder selbst zu nutzen und spätestens mit Vollendung des

67. Lebensjahres wieder in sein Eigentum einzieht. Während der beruflich bedingten Abwesenheit darf die Wohnung an andere Personen befristet vermietet werden.

- **Bei Aufgabe des Wohneigentums** ohne Erwerb eines anderen Objekts: Wenn ein Betrag in Höhe des Stands des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres in einen Riester-Rentenvertrag eingezahlt wird.

Tipps: Der Verlust der Förderung sollte unbedingt vermieden werden. Für den Fall, dass die Wohneigentumspläne aufgegeben werden müssen, bieten die Bausparkassen Umwandlungsoptionen in Riester-Rentenverträge an.

5. Antworten auf häufig gestellte Fragen und Tipps

1. Wer kann die Riester-Förderung erhalten?

Förderberechtigt sind:

- Arbeitnehmer (Pflichtmitglieder der gesetzlichen Rentenversicherung)
- Beamte
- Angestellte im öffentlichen Dienst
- Arbeitslose
- Landwirte
- Pflichtversicherte Selbständige und Freiberufler: Handwerker, Künstler, Journalisten, selbständige Lehrer, Hebammen und pflichtversicherte Selbständige auf Antrag
- Personen, die eine Rente wegen Erwerbsunfähigkeit, wegen voller Erwerbsminderung oder eine Versorgung wegen Dienstunfähigkeit beziehen
- Geringfügig Beschäftigte (400-Euro-Basis), die auf die Versicherungsfreiheit verzichtet haben
- Ehepartner von Förderberechtigten, wenn sie einen eigenen Riester-Vertrag abschließen (mittelbar Begünstigte).

Tipps: Nicht förderberechtigte Selbständige und Freiberufler können über förderberechtigte Ehepartner ebenfalls in den Genuss der Eigenheimrente kommen.

2. Welche Verträge können abgeschlossen werden?

Es muss sich um einen staatlich zertifizierten Altersvorsorgevertrag handeln. Die Zertifizierung bestätigt, dass der Vertrag den Anforderungen des Gesetzgebers für die Förderung entspricht. In Frage kommen:

- Bausparverträge (Kombination aus Sparvertrag und Darlehensoption)
- Vorausfinanzierungsdarlehen (Kombination aus Sofortfinanzierung und Bausparvertrag)
- Reine Darlehensverträge (ohne Sparvertrag).

3. Wofür dürfen die geförderten Mittel verwendet werden?

Mit staatlichen Zulagen und Steuerermäßigungen geförderte Mittel dürfen eingesetzt werden für

- Neubau von Wohneigentum,
- Kauf von Wohneigentum (neu oder aus dem Bestand),

wenn die Immobilie vom Förderberechtigten als Hauptwohnsitz selbst genutzt wird. Außerdem muss sich die Wohnung in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) anwendbar ist, befinden.

Auch Ausbaumaßnahmen, bei denen eine neue Wohnung entsteht – z.B. im Dachgeschoss – werden gefördert.

Außerdem dürfen die Fördermittel eingesetzt werden für

- den Erwerb von eigentumsähnlichen lebenslangen Wohnrechten, z.B. in Seniorenheimen,
- den Erwerb von weiteren Genossenschaftsanteilen an einer im Genossenschaftsregister eingetragenen Wohnungsgenossenschaft, wenn der/die Förderberechtigte die Genossenschaftswohnung selbst nutzt.

Seit 2014 kann die Förderung auch für einen alters- bzw. behindertengerechten Umbau in Anspruch genommen werden. Findet dieser innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der Immobilie statt, gilt hierfür eine Mindestinvestitionssumme von 6.000 Euro. Danach gilt eine Mindestinvestitionssumme von 20.000 Euro. Ein Sachverständiger muss zuvor die zweckgerichtete Verwendung bestätigen.

Ebenfalls seit 2014 können Riester-Darlehen auch zur Umschuldung bestehender Immobiliendarlehen genutzt werden. Voraussetzung ist, dass das ursprüngliche Darlehen zum Kauf oder Bau einer selbst genutzten Immobilie aufgenommen wurde. Die Förderung kann nach der Umschuldung weiter in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus darf das angesparte Guthaben jederzeit zur Entschuldung von Haus oder Wohnung eingesetzt werden. Beide Neuerungen gelten unabhängig vom Anschaffungsdatum der Immobilie, also auch für Erwerbsvorgänge vor 2008.

4. Darf man auch Kapital aus einem Riester-Rentensparvertrag entnehmen und für die Baufinanzierung einsetzen?

Ja. Die Entnahme ist grundsätzlich in jedem beliebigen Umfang möglich; auch teilweise – vorausgesetzt, das verbleibende geförderte Restkapital und das entnommene Kapital betragen jeweils mindestens 3.000 Euro.

5. Gibt es Einkommensgrenzen für die Förderung?

Nein, jeder Förderberechtigte erhält die Zulagen bzw. Steuerermäßigungen unabhängig von seinem Einkommen.

6. Kann man auch mehr als 4 Prozent des Bruttoeinkommens in einen Eigenheimrenten-Vertrag einzahlen?

Ja, gefördert werden aber höchstens 2.100 Euro pro Jahr (inklusive Zulagen).

7. Wie kommt man in den Genuss der Riester-Zulagen?

Grund- und Kinderzulagen müssen mit einem Antrag auf Altersvorsorgezulagen beantragt werden, die der Produkthanbieter beim Vertragsabschluss dem Kunden aushändigt.

Tipp: Es besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf das Dauerzulageverfahren zu stellen. Damit ermächtigen Sparer ihren Produkthanbieter, die Zulage jedes Jahr bei der staatlichen Zulagenstelle zu beantragen. Ändern sich die Zulagenvoraussetzungen, müssen die Sparer das ihrem Produkthanbieter mitteilen. Das liegt im eigenen Interesse. Denn nur so kann man sich z.B. die Kinderzulage bei einem neu geborenen Kind sichern oder im Fall einer Einkommenserhöhung die maximale Förderung. Jeder Sparer ist also gut beraten, sich jedes Jahr erneut mit seinem Vertrag zu befassen, auch wenn er das Dauerzulageverfahren gewählt hat.

8. Wie kommt man in den Genuss der Steuervorteile?

Sparer können Beiträge für Eigenheimrenten-Verträge bis zur Höchstgrenze von 2.100 Euro (inklusive Zulagen) als zusätzliche Sonderausgaben im Rahmen der Steuererklärung geltend machen. Das Finanzamt macht die „Günstigerprüfung“. Übersteigt der Steuervorteil die Höhe der Riester-Zulagen, erstattet das Finanzamt die Differenz.

Tipp: Wer einen Eigenheimrenten-Vertrag abschließt, kann sich von seinem Berater den zusätzlichen Steuervorteil berechnen lassen.

9. Kann man für einen Riester-Bausparvertrag auch Wohnungsbauprämie erhalten?

Der Gesetzgeber schließt diese Möglichkeit nicht aus. Wohnungsbauprämie gibt es aber erst für Sparleistungen, die über Beträge von 2.100 Euro (einschließlich Zulagen) hinausgehen.

Tipp: Einfacher und günstiger ist es, für prämiensberechtigten Sparbeträge einen gesonderten „klassischen“ Bausparvertrag abzuschließen. Dieser kann auch für Modernisierungen und Renovierungen eingesetzt werden.

10. Was passiert, wenn man einen Riester-Bausparvertrag abgeschlossen hat, später aber dann doch nicht Wohneigentum erwerben möchte?

Kein Problem. Wer es sich anders überlegt und keine Wohnimmobilie bauen oder kaufen möchte, kann trotzdem weitersparen. Denn wird der Bausparvertrag nicht wohnungswirtschaftlich verwendet und besteht er noch bis zu dem vereinbarten Beginn der Auszahlungsphase fort, erfolgt die Auszahlung des Guthabens in Form einer lebenslangen Geldrente.

7 Pluspunkte auf einen Blick

- ☑ **Wohneigentum ist die einzige Form der Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen kann.**
- ☑ **Das angesparte Vermögen bleibt in der Immobilie erhalten; es findet kein Kapitalverzehr im Wege der Rentenzahlung statt.**
- ☑ **Die Immobilie ist im Unterschied zur Riester-Rente frei vererbbar.**
- ☑ **Sie bietet Inflationsschutz. Die Riester-Rente nicht.**
- ☑ **Wertzuwächse bleiben beim selbstgenutzten Wohneigentum steuerfrei.**
- ☑ **Kein anderes Riester-Produkt ist für den Bauherrn ähnlich rentabel.**
- ☑ **Wenn der potenzielle Bauherr es sich doch anders überlegt, kann er immer noch auf eine Geldrente umsteigen; die Förderung geht ihm nicht verloren.**



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstr. 4
10785 Berlin

Telefon: +49 (030) 59 00 91 500

Telefax: +49 (030) 59 00 91 501

bausparkassen@vdpb.de

www.bausparkassen.de

678 311 140