

Viel günstiger ins Eigenheim

Wohn-Riester. Die Riester-Förderung fürs Eigenheim ist kompliziert – aber sie lohnt sich sehr. Finanztest beantwortet die wichtigsten Fragen.

? Warum soll ich für meine Immobilie statt eines normalen Bankkredits ein Riester-Darlehen abschließen?

Das sollten Sie, weil Ihr Eigenheim auf diese Weise viele tausend Euro billiger wird. Sie erhalten Zulagen und Steuervorteile und zahlen dadurch Ihr Darlehen schneller zurück und sparen Zinsen.

In unseren Beispielrechnungen auf Seite 41 summieren sich die Vorteile aus der Förderung bis zum Rentenbeginn auf 12 000 bis 49 000 Euro – je nach Einkommen, Familienstand und Finanzierung.

Unsere Tests zeigen, dass es dafür inzwischen genügend günstige Angebote gibt, vor allem von Bausparkassen (siehe Finanztest 4/11, S. 40).

? Meine Bank rät, ich solle für mein Haus ein normales Darlehen und fürs Alter eine Riester-Rentenversicherung abschließen. Was spricht dagegen?

Die Riester-Rentenversicherung bringt garantiert weniger Rendite als die Zinersparnis, die Sie durch die schnellere Tilgung Ihres Darlehens mit der Riester-Förderung erzie-

len. Stecken Sie Ihr Geld und die Förderung daher besser in die Tilgung. Außerdem können es sich die meisten gar nicht leisten, neben den Raten für ihr Haus noch die Beiträge für eine spätere Geldrente zu zahlen.

? Hat denn jeder Anspruch auf die Riester-Förderung?

Nein, aber die meisten. Sie haben Anspruch auf die Riester-Förderung, wenn Sie zum Beispiel als Arbeitnehmer in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert sind. Gefördert werden auch Beamte, Menschen, die Arbeitslosengeld beziehen, Väter und Mütter in Elternzeit und Frührentner. Einen Riester-Vertrag kann außerdem der Ehepartner eines Förderberechtigten abschließen.

? Gibt es auch Vorgaben für die Immobilie?

Ja. Gefördert wird nur die Tilgung eines Darlehens, das Sie für den Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Wohnung aufnehmen. Sie müssen das Haus oder die Wohnung nach 2007 angeschafft oder fertiggestellt haben und darin Ihren Hauptwohnsitz oder Lebensmittelpunkt haben. Der Kauf einer vermieteten Wohnung und die Modernisie-

zung einer bestehenden Immobilie werden nicht mit Riester-Zulagen gefördert.

? Welche Arten von Darlehen werden gefördert?

Infrage kommen alle gängigen Immobiliendarlehen: Kredite mit direkter Tilgung (Annuitätendarlehen), Bauspardarlehen und Bausparkombikredite, die aus einem Darlehen und einem Bausparvertrag bestehen.

Das Darlehen muss von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) oder vom Bundeszentralamt für Steuern zertifiziert sein. Der Kreditvertrag muss vorsehen, dass das Darlehen bis spätestens zum 68. Lebensjahr getilgt wird.

Da jeder Ehepartner einen eigenen Förderanspruch hat, müssen für die volle Förderung beide einen Kredit aufnehmen.

? Wo bekomme ich ein Riester-Darlehen?

Riester-Darlehen bieten die meisten Bausparkassen, viele Banken und Vermittler an. Es gibt zwar nur wenige Banken, die eigene Riester-Darlehen verkaufen. Viele vermitteln aber wenigstens die Riester-Kredite anderer Institute.

? Wie hoch ist denn die Riester-Förderung?

Das hängt von Ihrem Einkommen, Ihrem Familienstand und der Zahl Ihrer Kinder ab. Was Sie auf jeden Fall bekommen, sind die Zulagen. Die Grundzulage beträgt 154 Euro im Jahr (Ehepaare 308 Euro). Dazu kommen 185 Euro für jedes Kind, für das die Eltern Kindergeld erhalten. Für jedes ab 2008 geborene Kind erhöht sich die Kinderzulage auf 300 Euro.

Um die vollen Zulagen zu erhalten, müssen Sie jährlich 4 Prozent Ihres Bruttoeinkommens des Vorjahres zur Tilgung einsetzen – höchstens 2100 Euro. Die Zulagen zählen dabei mit.

Beispiel: Ein Arbeitnehmer mit einem Kind (2008 geboren) hat im Vorjahr 40000 Euro brutto verdient. Um die vollen Zulagen zu erhalten, muss er mindestens 1600 Euro (4 Prozent des Bruttolohns) abzüglich 154 Euro Grundzulage und 300 Euro Kinderzulage tilgen. Das sind 1146 Euro.

? Kann ich noch zusätzlich Steuern sparen?

Das hängt vor allem von Ihrem Einkommen ab. Jeder Förderberechtigte kann eine Tilgung bis zu 2100 Euro im Jahr inklusive

Zulagen als Sonderausgaben absetzen. Einen Vorteil haben Sie davon aber nur, wenn die Steuerersparnis aus dem Sonderausgabenabzug die Zulagen übersteigt.

Um den steuerlichen Höchstbetrag auszuschöpfen, muss der Arbeitnehmer aus dem Beispiel mehr aus eigenen Mitteln tilgen, nämlich mindestens 1646 Euro (2100 Euro minus 454 Euro Zulagen). Ist er nicht verheiratet, erzielt er damit zunächst eine Steuerersparnis von 642 Euro. Davon werden jedoch die Zulagen von 454 Euro abgezogen. Unterm Strich bleibt ein Steuervorteil von 188 Euro.

Je höher das Einkommen, desto größer ist der Steuervorteil. Verdient der Arbeitnehmer 60000 Euro, spart er rund doppelt so viel Steuern: 368 Euro.

? Wie beantrage ich die Riester-Förderung?

Den Zulagenantrag stellen Sie bei dem Kreditinstitut, bei dem Sie Ihr Riester-Darlehen aufgenommen haben. Es leitet ihn an die Zulagenstelle weiter. Für die Folgejahre reicht eine Vollmacht an den Anbieter, die Sie im ersten Antrag erteilen können. Die Zulagen werden auf das Darlehenskonto überwiesen und verringern dort die Restschuld.

Den Sonderausgabenabzug machen Sie jedes Jahr in der Steuererklärung geltend.

? Kann ich meinen alten Riester-Vertrag für die Finanzierung einsetzen?

Ja. Sie dürfen das Vermögen aus einem Riester-Sparvertrag entnehmen und als Eigenkapital einsetzen. Für die Entnahme müssen Sie einen Antrag bei der Zentralen Zulage-

stelle stellen. In der Regel müssen Sie das Geld innerhalb eines Jahres nach Auszahlung für den Bau oder Kauf ausgeben.

Sie müssen sich schon zu Beginn Ihrer Finanzierung entscheiden, ob Sie Ihr Riester-Vermögen einsetzen. Denn Sie dürfen es später nicht für eine Sondertilgung des laufenden Kredits einsetzen. Erst mit Rentenbeginn können Sie es zur Rückzahlung der noch bestehenden Restschuld verwenden.

? Lohnt es sich denn, das Geld aus dem alten Riester-Vertrag abzuziehen?

Ja, wahrscheinlich lohnt es sich, wenn Sie Ihr gesamtes Riester-Vermögen als Eigenkapital einsetzen. Sie müssen dadurch weniger Kredit aufnehmen und weniger Zinsen zahlen.

Ist die Entnahme jedoch nur mit einem größeren Verlust möglich, kann es ausnahmsweise besser sein, den alten Vertrag zu behalten. Einige Riester-Fondssparpläne sind zum Beispiel derzeit noch kräftig im Minus. Durch die Kapitalerhaltungsgarantie des Riester-Vertrags wird der Verlust zwar wieder ausgeglichen – aber nur, wenn der Sparer die Fondsanteile bis zum Rentenbeginn behält. Löst er sie zugunsten der Eigenheimfinanzierung vorzeitig auf, bleibt er dagegen auf dem Verlust sitzen.

? Auf eine normale Riester-Rente muss ich doch im Alter Steuern zahlen.

Wie ist das bei Wohn-Riester?

Auch wenn Sie die Riester-Förderung für Ihr Eigenheim nutzen, müssen Sie dafür im Alter Steuern zahlen. In diesem Fall verlangt das Finanzamt die Steuern nicht auf die

↑ Unser Rat

Förderung. Wegen der hohen Förderung sind Riester-Darlehen für die Eigenheimfinanzierung erste Wahl. Infrage kommen Bankdarlehen und Kombikredite der Bausparkassen.

Angebot. Lassen Sie sich nicht abschrecken, wenn Ihre Hausbank kein Riester-Darlehen anbietet oder pauschal davon abrät. Es gibt für Riester-Darlehen eine Reihe sehr günstiger Angebote. In unserem jüngsten Test waren die Riester-Darlehen einiger Bausparkassen sogar deutlich günstiger

als die besten herkömmlichen Bankkredite – Zulagen und Steuervorteile noch gar nicht mit eingerechnet. Den Test finden Sie im Internet unter www.test.de/eigenheimfinanzierung.

Altvertrag. Wenn Sie ein Riester-Darlehen abschließen, sollten Sie die Förderung künftig allein dafür nutzen. Falls Sie schon einen Riester-Vertrag haben, stoppen Sie die Einzahlungen dafür. In der Regel ist es auch sinnvoll, das angesparte Kapital als Eigenkapital fürs Eigenheim zu verwenden.

Einnahmen aus einer Rente, sondern auf das sogenannte Wohnförderkonto.

Das funktioniert so: Die Bank verbucht alle geförderten Beträge – Entnahmen und Tilgungsleistungen – auf einem Wohnförderkonto. Dann wird so gerechnet, als verzinst sich dieses Geld bis zum Rentenbeginn mit 2 Prozent im Jahr. Ab Rentenbeginn ist der Kontostand in gleichen Raten bis zum 85. Lebensjahr zu versteuern. Oder der Eigentümer zahlt die Steuern sofort zu Rentenbeginn, dann aber auf einen um 30 Prozent verminderten Betrag.

Beispiel: Ein 40-Jähriger kauft ein Haus, zahlt seinen Kredit in 20 Jahren ab und schöpft die Riester-Förderung mit einer Tilgung von jährlich 2100 Euro aus. Mit 65 geht er in Rente. Sein zu versteuerndes Renteneinkommen beträgt 20000 Euro. Das Wohnförderkonto steht bei 57462 Euro.

Wählt er die laufende Besteuerung, muss er bis zum 85. Lebensjahr 2873 Euro im Jahr zusätzlich versteuern. Das macht jedes Jahr 793 Euro Steuern extra.

Wählt der Rentner die Sofortbesteuerung, muss er „nur“ 40223 Euro zusätzlich versteuern. Dafür muss er aber sofort 14420 Euro Steuern zahlen.

? Was passiert, wenn ich das Haus später verkaufe oder vermiete?

Dann besteht die Gefahr, dass Sie den Wert des Wohnförderkontos auf einen Schlag

nachversteuern müssen. Doch meist können Sie steuerliche Nachteile vermeiden.

Die Förderung bleibt erhalten, wenn Sie sich innerhalb von vier Jahren eine neue Immobilie zulegen, in die Sie selbst einziehen. Dazu zählt auch der Kauf eines Dauerwohnrechts in einem Senioren- oder Pflegeheim.

Wollen Sie sich kein Wohneigentum mehr anschaffen, können Sie die geförderten Beträge binnen eines Jahres auf einen herkömmlichen Riester-Sparvertrag einzahlen.

Sie können die Wohnung auch befristet vermieten, wenn Sie aus beruflichen Gründen umziehen. Spätestens bis zum 67. Lebensjahr müssen Sie aber wieder einziehen.

? Geht die Förderung verloren, wenn ich es nicht schaffe, das Riester-Darlehen bis 68 zurückzuzahlen?

Nein. Ihr Darlehensvertrag muss zwar eine Tilgung spätestens bis zum 68. Lebensjahr vorsehen. Das heißt aber nicht, dass die Immobilie bis dahin komplett schuldenfrei sein muss. Sie können eine Restschuld aus dem Riester-Darlehen auf ein ungefördertes Darlehen umschulden.

? Ich habe mein Haus schon 2008 gebaut und mit einem normalen Darlehen finanziert. Kann ich auf ein Riester-Darlehen umsteigen?

Ja, aber in aller Regel erst zum Ende der Zinsbindung. Vorher wird Ihre Bank Sie vermut-



lich nicht aus dem alten Vertrag lassen. Wenn Sie Ihre Immobilie vor 2008 gebaut oder angeschafft hätten, könnten Sie gar nicht auf ein Riester-Darlehen umsteigen.

? Ich will erst in einigen Jahren bauen. Soll ich einen Riester-Bausparvertrag abschließen?

Ein Bausparvertrag kann sich lohnen, wenn Sie sich vor steigenden Zinsen schützen wollen. Weil die Bausparkassen nur niedrige Sparzinsen zahlen, sollten Sie aber sicher sein, dass Sie auch das günstige Bauspardarlehen nutzen. Sonst ist ein Riester-Banksparplan besser. Wegen der höheren Zinsen eignet er sich auch dann zur Altersvorsorge, wenn Sie sich keine Immobilie zulegen. Den jüngsten Test finden Sie unter www.test.de, Stichwort „Riester-Banksparpläne“.

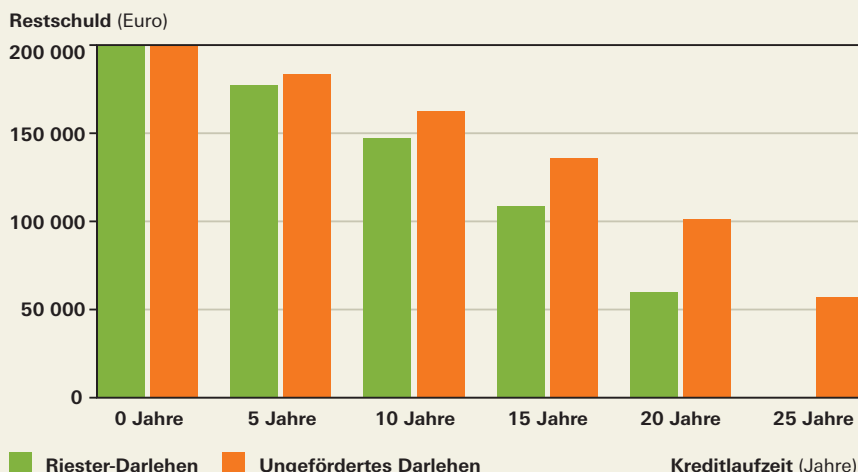
? Darf ich einen Riester-Bausparvertrag auch für eine Anschlussfinanzierung einsetzen?

Ja, wenn Sie Ihre Immobilie nach 2007 fertiggestellt oder angeschafft haben. Sie müssen aber einen Trick anwenden. Denn Sie dürfen das Bausparguthaben nicht direkt für die Ablösung eines Kredits verwenden. Das wäre förderschädlich, weil Sie das Geld auf einem Riester-Sparvertrag nur für den Bau oder Kauf verwenden dürfen. Eine Entnahme zur Schuldentilgung ist nur zu Rentenbeginn erlaubt.

Um den Riester-Bausparvertrag sinnvoll zu nutzen, müssen Sie die Bausparsumme zumindest kurzfristig mit einem Darlehen der Bausparkasse vorfinanzieren. Dadurch verwandelt sich der Riester-Bausparvertrag in einen Riester-Kombikredit – den können Sie ohne weiteres auch für eine Anschlussfinanzierung nutzen.

Viel schneller schuldenfrei

Ein Ehepaar mit einem Kind und einem Bruttoeinkommen von 70 000 Euro im Jahr nimmt für 200 000 Euro Kredit auf. Mit einem Riester-Darlehen ist das Paar nach 25 Jahren schuldenfrei.¹⁾ Mit einem ungeförderten Darlehen hätte es dann noch 57 000 Euro Schulden – bei gleicher monatlicher Belastung.



1) Zinssatz 5 Prozent, Tilgung 1,44 Prozent (siehe das erste Beispiel in der Tabelle auf S. 41).

Finanztest Mit Wohn-Riester bis zu 50 000 Euro sparen

Die Tabelle zeigt für verschiedene Modellfälle den Vorteil einer Riester-Finanzierung im Vergleich zu einer ungeförderten Finanzierung. Dabei sind auch die im Rentenalter zu zahlenden Steuern berücksichtigt.

Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Wohnung und Finanzierung mit Riester-Darlehen.	Kreditlaufzeit ¹⁾		Riester-Zulagen ²⁾ (Euro)	Steuer-vorteile (Euro)	Brutto-vorteil zu Renten-beginn ³⁾ (Euro)	Steuern im Renten-alter ⁴⁾ (Euro)	Vorteil zu Renten-beginn ⁵⁾ (Euro)
	Ohne Riester (Jahre/ Monate)	Mit Riester (Jahre/ Monate)					
Arbeitnehmer-Ehepaar (beide 35), ein Kind (2008 geboren), gemeinsames Bruttoeinkommen 70 000 Euro pro Jahr. Finanzierung: Darlehen 200 000 Euro, Zins 5,0 Prozent, Tilgung 1,44 Prozent, Monatsrate 1 074 Euro. Rentenbeginn in 30 Jahren.	30/0	24/11	12 800	17 800	72 300	23 100	49 200
Arbeitnehmer-Ehepaar (beide 40), zwei Kinder (2002 und 2005 geboren), gemeinsames Bruttoeinkommen 50 000 Euro pro Jahr. Finanzierung: Darlehen 150 000 Euro, Zins 5,0 Prozent, Tilgung 2,02 Prozent, Monatsrate 877 Euro. Rentenbeginn in 25 Jahren.	25/0	21/0	11 093	11 800	46 200	14 900	31 300
Ehepaar (beide 40), zwei Kinder (2002 und 2005 geboren), Alleinverdiener mit Bruttoeinkommen 50 000 Euro pro Jahr. Finanzierung: Darlehen 150 000 Euro, Zins 5,0 Prozent, Tilgung 2,02 Prozent, Monatsrate 877 Euro. Rentenbeginn in 25 Jahren.	25/0	22/5	11 709	2 400	28 500	8 300	20 200
Alleinerziehender (40), ein Kind (2003 geboren), Bruttoeinkommen 30 000 Euro pro Jahr. Finanzierung: Darlehen 80 000 Euro, Zins 5,0 Prozent, Tilgung 2,02 Prozent, Monatsrate 467 Euro. Rentenbeginn in 25 Jahren.	25/0	21/0	5 454	6 500	24 300	8 000	16 300
Alleinstehender (45) ohne Kinder , Bruttoeinkommen 40 000 Euro pro Jahr. Finanzierung: 80 000 Euro Darlehen, Zins 5,0 Prozent, Tilgung 2,92 Prozent, Monatsrate 528 Euro. Rentenbeginn in 20 Jahren.	20/0	17/0	2 618	8 800	19 900	7 700	12 200

1) Beim Riester-Darlehen haben wir unterstellt, dass der Kreditnehmer neben den Zulagen auch die Steuervorteile für Sondertilgungen einsetzt.

2) Kinderzulagen wurden jeweils bis zum 20. Lebensjahr berücksichtigt.

3) Inklusive Zinsvorteile aus der Riester-Förderung. Der Riester-Hauseigentümer spart bis zum Rentenbeginn die Kreditraten, die er bei einer Finanzierung ohne Riester noch zahlen müsste. Legt er das Geld zu einem Zinssatz von 3 Prozent nach Steuern an, entspricht das Anlagevermögen zu Rentenbeginn dem Bruttovorteil.

4) Genannt ist der Barwert der Steuerzahlungen zu Rentenbeginn. Der Barwert entspricht dem Betrag, den der Hauseigentümer zu Rentenbeginn in einen Bankauszahlplan mit 3 Prozent Zinsen anlegen muss, um aus den Auszahlungen die bis zum 85. Lebensjahr auf das Wohnförderkonto zu zahlenden Steuern zu begleichen. Bei der Steuerrechnung wurde unterstellt, dass der Steuersatz im Rentenalter 10 Prozentpunkte unter dem Steuersatz vor Rentenbeginn liegt.

5) Bruttovorteil abzüglich Steuern.

Wohn-Riester in der Kritik

Vorurteile über Wohn-Riester: Was ist dran?

„Wohn-Riester wird im Alter zur Armutsfalle: Man bekommt keine Geldrente, sondern muss sogar noch Steuern zahlen!“

Von einer Armutsfalle kann keine Rede sein. Die Miete, die der Eigentümer einer schuldfreien Immobilie spart, ist genauso viel wert wie eine Geldrente. Und die zu zahlenden Steuern machen nur einen kleinen Bruchteil der Mietersparnis aus. Wichtig ist allerdings, dass die Immobilie bis zum Rentenbeginn schuldenfrei ist.

„Wohn-Riester lohnt sich nur für Geringverdiener oder Familien mit mehreren Kindern.“

Falsch! Die Riester-Förderung besteht nicht nur aus Zulagen, sondern auch aus Steuervorteilen. Letztere fallen umso höher aus, je höher das Einkommen ist. Unterm Strich ist die Riester-Förderung für Hauseigentümer mit hohem

Einkommen sogar besonders attraktiv. Geringverdiener können sich dagegen die eigenen vier Wände auch mit Riester-Förderung meist gar nicht leisten.

„Wer die Wohn-Riester-Förderung in Anspruch nimmt, muss bis ins hohe Alter in seiner Immobilie bleiben.“

Falsch! Der Eigentümer kann jederzeit ausziehen und seine Wohnung verkaufen oder vermieten. Die Wohn-Riester-Förderung bleibt ihm erhalten, wenn er die geförderten Beträge binnen eines Jahres auf einen Riester-Sparvertrag einzahlte. Dafür kann er einen Teil des Verkaufserlöses einsetzen.

Er kann sich auch ein neues Eigenheim zulegen und sich damit bis zu vier Jahre Zeit lassen. Zieht er aus beruflichen Gründen um, ist eine vorübergehende Vermietung möglich.

Nur wenn der Geförderte keine dieser Möglichkeiten nutzt, muss er für die er-

haltende Förderung vorzeitig Steuern zahlen.

„Riester-Darlehen sind teuer.“

Stimmt nicht! Banken und Versicherer, die Riester-Darlehen anbieten, verlangen dafür keine höheren Zinsen als für einen ungeförderten Kredit. Einige Bausparkassen haben sogar günstige Sonderkonditionen für Riester-Kredite (siehe Finanztest 4/11, S. 40).

Es gibt allerdings Banken, die sehr günstige Zinsen für gewöhnliche Immobilienkredite haben, aber generell keine Riester-Darlehen anbieten wollen. Da sie den Zinssatz für das günstigste Riester-Darlehen aber selten um mehr als 0,1 Prozentpunkte unterbieten, macht das die fehlende Riester-Förderung nicht wett.

„Wohn-Riester ist kompliziert.“

Stimmt!