

Wohn-Riester wird besser

Eigenheim. Besitzer von Eigenheimen können die Riester-Förderung künftig flexibler nutzen – und müssen im Alter weniger Steuern zahlen.

Im Koalitionsvertrag aus dem Jahr 2009 steht das Versprechen: „Wir werden die Eigenheimrente vereinfachen.“ Nun will die Bundesregierung ihr Wort halten. Läuft alles nach Plan, wird das „Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz“ bis Februar die parlamentarischen Hürden nehmen. Dann können Besitzer von Eigenheimen schon ab dem kommenden Jahr von der Reform des sogenannten Wohn-Riester profitieren.

Die Grundsätze der Eigenheim-Förderung bleiben gleich (siehe Kasten S. 59). Doch im Detail gibt es eine Reihe von Verbesserungen. Viel einfacher wird Wohn-Riester dadurch nicht – aber flexibler und günstiger.

Die wichtigste Neuerung: Haus- und Wohnungseigentümer können ihr Guthaben auf einem Riester-Vertrag zukünftig jederzeit für die Entschuldung ihrer selbst-

genutzten Immobilie einsetzen. Bisher können sie ihr Riester-Kapital nur für den Bau oder Kauf verwenden oder damit erst zu Rentenbeginn Schulden tilgen.

Schulden tilgen mit Riester-Vertrag

Die neue Entschuldungsvariante bietet Kreditnehmern neue Sparchancen. Sie können zum Beispiel ihr Riester-Konto plündern, um damit am Ende der Zinsbindung ihres Darlehens einen Teil der Restschuld abzulösen. Auch eine Riester-Sondertilgung während der Zinsbindung ist möglich, wenn der Darlehensvertrag Extrazahlungen erlaubt.

Damit werden Kreditnehmer ihre Schulden schneller los und sie sparen die Zinsen, die sie sonst für ihr Darlehen zahlen müssten. In der Regel wird diese Zinsersparnis höher ausfallen als die Zinsen, die ihr alter Riester-Vertrag bringt.

Die geplante Entnahme müssen Riester-Sparer bei der Zentralen Zulagestelle beantragen – am besten schon ein paar Monate im Voraus, damit das Geld pünktlich ausgezahlt werden kann.

Altersgerecht umbauen mit Riester

Die Kapitalentnahme aus einem Riester-Vertrag soll künftig auch für den altersgerechten Umbau der eigenen vier Wände möglich sein. Dazu gehören zum Beispiel die Installation einer bodengleichen Dusche, der Abbau von Schwellen und der Einbau von breiteren Türen, Rampen, Treppenaufbauten und Notrufsystemen. Die Förderung ist allerdings an Voraussetzungen geknüpft:

- Baut der Eigentümer seine Wohnung innerhalb von drei Jahren nach dem Bau oder Kauf um, muss er dafür mindestens 6 000 Euro aus seinem Riester-Vertrag entnehmen.
- Baut er später um, beträgt die Mindestsumme laut Gesetzentwurf sogar 30 000 Euro. So viel dürften die ersten Sparer frühestens 2017 auf dem Riester-Konto haben.
- Der Eigentümer muss mindestens die Hälfte des Entnahmebetrags für Umbauten verwenden, die die Din-Norm für barrierefreies Bauen erfüllen (Din 18040 Teil 2). Die restlichen Maßnahmen müssen zwar nicht die Norm einhalten, aber ebenfalls zum Abbau von Barrieren führen. Das muss ein Sachverständiger bescheinigen.
- Wer die Riester-Förderung für den altersgerechten Umbau nutzt, darf dafür keine

Unser Rat

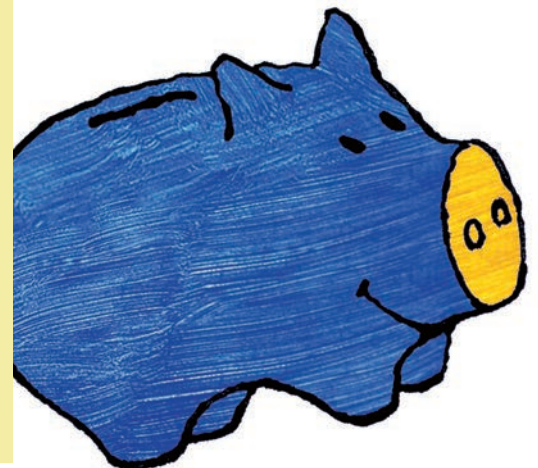
Riester-Vertrag. Nutzen Sie Ihr Riester-Vermögen für Ihr Eigenheim. Ab dem kommenden Jahr soll es möglich sein, dass Sie das Gesparte aus einem Riester-Vertrag jederzeit für die Tilgung Ihres Immobilienkredits verwenden können. Schon heute dürfen Sie Ihr Riester-Vermögen zu Beginn Ihrer Immobilienfinanzierung als Eigenkapital einsetzen.

Entnahme. Bei Riester-Banksparplänen ist eine Entnahme problemlos. Bei Rentenversicherungen und Fondssparplänen sollten Sie vor der Entnahme prüfen, ob nicht zu große Verluste entstehen. Sonst können Sie künftig noch warten und zum Beispiel das Fondsver-

mögen erst dann zur Tilgung einsetzen, wenn der Fonds die Verluste aufgeholt hat.

Riester-Darlehen. Ihr neues Eigenheim sollten Sie mit einem Riester-Darlehen finanzieren und die Förderung künftig allein dafür nutzen. Falls Sie schon einen Riester-Vertrag haben, stoppen Sie die Einzahlungen dafür.

Angebote. Holen Sie sich Angebote für Riester-Darlehen bei Banken, Kreditvermittlern und Bausparkassen ein. Wie Sie am günstigsten zu einem Riester-Darlehen kommen, finden Sie online unter www.test.de/thema/eigenheimfoerderung.





weiteren öffentlichen Zuschüsse oder Steuervorteile in Anspruch nehmen.

- Die Umbauten dürfen auch mit einem geförderten Riester-Darlehen finanziert werden.

Weniger Steuern für Rentner

Hauseigentümer müssen im Alter Steuern zahlen, wenn sie die Riester-Förderung für ihre Finanzierung nutzen. Anders als bei Riester-Sparverträgen verlangt das Finanzamt die Steuern nicht auf die Einnahmen aus einer Rente, sondern auf den Betrag auf dem sogenannten Wohnförderkonto.

Auf diesem Konto werden alle geförderten Beträge – Entnahmen und Tilgungsleistungen – verbucht. Ab Rentenbeginn ist die Summe zu versteuern.

Bislang erhöht sich der Betrag auf dem Wohnförderkonto jedes Jahr um fiktive Zinsen in Höhe von 2 Prozent. Dieser Zinssatz soll künftig auf 1 Prozent sinken. Der scheinbar kleine Unterschied bringt Hauseigentümern eine spürbare Entlastung.

Beispiel Ein Alleinstehender entnimmt für die Finanzierung seiner Wohnung 10 000 Euro aus seinem Riester-Vertrag. Außerdem nimmt er ein Riester-Darlehen auf, das er bis zum Rentenbeginn in 25 Jahren zurückzahlt. Die maximal geförderte Tilgung von 2100 Euro schöpft er jedes Jahr voll aus. Sinkt der Zinssatz des Wohnförderkontos von 2 auf 1 Prozent, muss er im Alter statt 85 000 Euro nur noch 72 700 Euro versteuern. Bei einem Steuersatz von 25 Prozent spart er dadurch mehr als 3 000 Euro Steuern.

Bislang müssen sich Immobilieneigentümer zu Rentenbeginn zwischen zwei Varianten zur Besteuerung entscheiden: Sie versteuern das Förderkonto entweder in gleichen Raten bis zum 85. Lebensjahr. Oder sie zahlen alle Steuern sofort – dann aber nur auf 70 Prozent des Wohnförderkontos.

Künftig können sie die Einmalbesteuerung jederzeit wählen. Sie können zum Beispiel mit der jährlichen Besteuerung anfangen und nach ein paar Jahren den noch

offenen Restbetrag abzüglich 30 Prozent auf einmal versteuern, um die Besteuerung auf einen günstigen Zeitpunkt zu verlagern.

Mehr Zeit zum Wohnungswechsel

Die Wohn-Riester-Förderung gibt es nur für selbstgenutzte Immobilien. Wenn der Geförderte sein Haus verkauft oder vermietet, muss er die geförderten Beträge nachversteuern – es sein denn, er zahlt sie innerhalb eines Jahres in einen Riester-Vertrag ein oder investiert erneut in ein Eigenheim.

Bislang muss er sich die neue Immobilie innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr vor und vier Jahren nach dem Auszug aus der geförderten Wohnung zulegen. Diese Spanne soll jetzt auf zwei Jahre vor und fünf Jahre nach dem Auszug verlängert werden.

Details noch unsicher

Bei Redaktionsschluss Ende November galt als sicher: Die Riester-Reform kommt. Ob der Regierungsentwurf das Parlament unverändert passiert, stand aber noch nicht fest. Diskutiert wurde zum Beispiel noch über die Höhe der Mindestentnahme für den altersgerechten Umbau. Über den letzten Stand informieren wir unter www.test.de/thema/eigenheimfoerderung. ■

Eigenheimrente

Förderung kompakt

Wohn-Riester. Die Förderung besteht aus zwei Teilen: Riester-Sparer dürfen ihr Guthaben als Eigenkapital für den Bau oder Kauf der eigenen vier Wände und künftig auch jederzeit für die Entschuldung einsetzen. Außerdem erhalten sie für die Tilgung eines zertifizierten Riester-Darlehens die gleichen Zulagen und Steuervorteile wie für einen herkömmlichen Riester-Sparvertrag.

Zulagen. Für die Tilgung gibt es 154 Euro Grundzulage im Jahr plus 185 Euro für jedes Kind (300 Euro für ab 2008 geborene Kinder). Dafür müssen Kreditnehmer mindestens 4 Prozent ihres Bruttojahreseinkommens abzüglich der Zulagen in die Tilgung stecken. Zusammen mit den Zulagen müssen es aber nicht mehr als 2 100 Euro im Jahr sein.

Steuervorteile. Eine jährliche Tilgung bis 2 100 Euro (Ehepaare bis zu 4 200 Euro) ist als Sonderausgabe steuerlich absetzbar. Beträgt der Steuersatz 35 Prozent, ergibt das eine Ersparnis bis zu 735 Euro (Ehepaare bis zu 1 470 Euro) im Jahr. Davon zieht das Finanzamt aber die Zulagen ab.

Besteuerung. Die geförderte Tilgung und die für die Immobilie entnommenen Riester-Beträge werden auf einem Wohnförderkonto erfasst, das mit 2 Prozent – ab 2013 voraussichtlich mit 1 Prozent – verzinst wird. Im Alter ist die Summe zu versteuern. Der Hauseigentümer kann das Konto in jährlichen Raten bis zum 85. Lebensjahr versteuern. Oder er löst das Konto auf einmal auf. Dann muss er nur 70 Prozent des Kontostands versteuern.