

# Comeback der Prämie

**Bausparen.** Ab 2021 steigen Einkommensgrenzen und Förderbeträge für die Wohnungsbauprämie. Vor allem kleine Bausparverträge werden deutlich attraktiver.

## So funktioniert Bausparen

Ein Bausparvertrag ist ein kombinierter Spar- und Darlehensvertrag. Der Sparer zahlt mehrere Jahre regelmäßige Raten, bis er ein Mindestguthaben angespart hat. Außerdem muss er eine bestimmte Bewertungszahl erreichen, die sich nach der Spardauer und den Einzahlungen richtet. Dann wird der Vertrag zugeteilt: Der Bausparer kann sich das Guthaben auszahlen lassen und ein Bauspardarlehen abrufen.

Das Mindestguthaben beträgt je nach Tarif 30 bis 50 Prozent der vereinbarten Bausparsumme. Das Darlehen ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bausparsumme und dem Guthaben zum Zeitpunkt der Zuteilung.

Nachteil des Bausparens: Es fallen Abschluss- und Jahresgebühren an und das Guthaben wird kaum verzinst. Dafür sichern sich Bausparer schon heute die Option auf ein künftiges Baudarlehen zum Zinssatz von meist 1,5 bis 2,5 Prozent – egal, wie sich die Zinsen am Kapitalmarkt entwickeln.

Die staatliche Wohnungsbauprämie galt lange als Auslaufmodell. Jahr für Jahr fielen immer mehr Bausparende aus der Förderung heraus, weil sie die Einkommensgrenzen nicht mehr einhielten. Diese wurden seit 1996 nicht an die Inflations- und Einkommensentwicklung angepasst.

Jetzt feiert die Prämie ein Comeback. Ab 2021 sind viel mehr Beschäftigte und Beamte, Rentner und Selbstständige berechtigt als bisher und profitieren von einer höheren Förderung. Wer bauspart, erhält künftig 10 Prozent Prämie auf jährliche Sparleistungen bis zu 700 Euro (Alleinstehende) oder 1400 Euro (Ehepaare). Die Höchstprämie steigt für Alleinstehende von 45 Euro auf 70 Euro und für Ehepaare von 90 auf 140 Euro im Jahr (siehe Tabelle unten). Das gilt auch für diejenigen, die ihren Vertrag schon vor 2021 abgeschlossen haben.

### Prämie auch mit gutem Einkommen

Voraussetzungen für die Prämie: Sparer verwenden ihren Vertrag später für eine Immobilie und sie halten die Einkommensgrenze ein. Ab 2021 heißt das: Ihr zu versteuerndes Einkommen liegt im Sparjahr nicht höher als

35 000 Euro. Für Ehepaare gilt künftig eine Grenze von 70 000 Euro.

Auf den ersten Blick scheinen auch die neuen Einkommensgrenzen nicht allzu hoch zu sein. Maßgeblich ist allerdings das zu versteuernde Einkommen. Die Tabelle auf Seite 66 zeigt: Brutto dürfen Bausparer viel mehr verdienen. Denn vom Bruttolohn gehen zum Beispiel noch Werbungskosten, Sozialversicherungsbeiträge und Freibeträge für Kinder und Alleinerziehende ab.

Ein Arbeitnehmer-Ehepaar mit zwei Kindern kann die Prämie noch mit einem Bruttolohn von 105 500 Euro erhalten. Es kann noch mehr sein, wenn die beiden höhere Werbungskosten als 1 000 Euro haben oder andere Ausgaben steuerlich geltend machen können.

### Voraussetzungen für die Prämie

Das Verfahren für die Wohnungsbauprämie bleibt unverändert. Die Prämie beantragen Kunden jedes Jahr bei ihrer Bausparkasse, die den Antrag mit dem Jahreskontoauszug verschickt. Ausgezahlt wird die Prämie aber erst, wenn der Bausparvertrag zugeteilt wird und die Person das geförderte Guthaben für

## Mehr Wohnungsbauprämie ab 2021

Ab 2021 gibt es für Bausparer mehr Wohnungsbauprämie. Um sie zu erhalten, dürfen Ehepaare künftig ein zu versteuerndes Einkommen bis zu 70 000 Euro haben. Der Bruttoverdienst darf noch deutlich höher liegen (siehe Tabelle S. 66).

	2020		Ab 2021	
	Alleinstehend	Ehepaar	Alleinstehend	Ehepaar
Einkommensgrenze (Euro) <sup>1)</sup>	25 600	51 200	35 000	70 000
Geförderte Sparleistung (Euro)	512	1 024	700	1 400
Prämie (Prozent)	8,8	8,8	10,0	10,0
Höchstprämie (Euro)	45	90	70	140
Auszahlung	Nach Zuteilung und Nachweis der wohnungswirtschaftlichen Verwendung			

1) Zu versteuerndes Jahreseinkommen.

wohnungswirtschaftliche Zwecke einsetzt, zum Beispiel für die Modernisierung ihres Hauses oder einen Wohnungskauf. Davon gibt es nur drei Ausnahmen:

- Jüngere, die bei Vertragsabschluss noch keine 25 Jahre alt sind, können ihr Guthaben nach Ablauf von sieben Jahren beliebig verwenden. Die Prämie für die letzten sieben Sparjahre steht ihnen trotzdem zu.
- Wer seinen Vertrag vor 2009 abgeschlossen hat, erhält die Prämie wie bisher jährlich und ohne Zweckbindung ausgezahlt.
- Die Zweckbindung entfällt auch in Härtefällen, etwa wenn jemand mindestens ein Jahr arbeitslos ist oder erwerbsunfähig wird.

Die meisten Bausparer können mit der Prämie aber nur rechnen, wenn sie den Bausparvertrag tatsächlich für eine Immobilie einsetzen. Für einen Hauskauf ist die Förderung

allenfalls ein Tropfen auf den heißen Stein. Sie reicht aber aus, um Bausparen deutlich attraktiver zu machen. Zumindest ein kleiner Vertrag lohnt sich mit Prämie fast immer.

#### Ohne Prämie ist die Sparphase teuer

Nachteil des Bausparens ist die schlechte Verzinsung der Sparbeiträge bis zur Zuteilung des Bausparvertrags. Auf das Guthaben zahlen die Bausparkassen nur noch Mikrozinzen von meist 0,01 bis 0,10 Prozent. Sie verlangen eine Abschlussgebühr von 1,0 bis 1,6 Prozent der Bausparsumme. Fast alle kassieren zusätzlich ein Jahresentgelt von 7 bis 30 Euro.

Unterm Strich zahlen Kunden bis zur Zuteilung ihres Vertrags mehr Gebühren, als sie an Zinsen bekommen. Selbst nach zehn Jahren Sparzeit liegt ihr Guthaben noch unter den eingezahlten Sparbeiträgen.

## Unser Rat

**Prämiensparen.** Sie halten die neue Einkommensgrenze für die Wohnungsbauprämie ein und möchten in Zukunft eine Immobilie bauen, kaufen oder modernisieren? Dann lohnt sich zumindest ein kleiner Bausparvertrag, in den Sie den geförderten Höchstbetrag zahlen.

**Bausparsumme.** Für die Prämie reicht eine Bausparsumme von 10 000 bis 15 000 Euro für Alleinstehende und 20 000 bis 40 000 Euro für Ehepaare. Höhere Bausparsummen und Sparbeiträge kommen infrage, wenn Sie mit steigenden Zinsen rechnen und sich ein größeres Darlehen sichern möchten.

**Bausparrechner.** Die besten Bauspartarife für Ihr Vorhaben ermittelt unser Bausparrechner auf [test.de/bausparrechner](http://test.de/bausparrechner) (kostenpflichtig).



FOTO: PLAINPICTURE / DEEPOOL

Für Hauseigentümer mit Prämienanspruch ist ein Bausparvertrag oft eine ideale Rücklage für Instandhaltungen.

## So viel dürfen Sie für die Prämie brutto verdienen

Das Bruttoeinkommen, bis zu dem es Wohnungsbauprämie gibt, liegt vor allem für Familien mit Kindern viel höher als die Grenze für das zu versteuernde Einkommen.

Die Tabelle zeigt das zulässige Brutto für sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer und Beamte, die neben Pauschalen und Freibeträgen keine weiteren Kosten steuerlich geltend machen können.<sup>1)</sup>

### Mit Prämie besser als Banksparplan

Mit Wohnungsbauprämie sieht die Bilanz viel besser aus. Unsere Berechnungen zeigen: Prämiensparer können nach sieben bis zehn Jahren mit einer Sparrendite von 1 bis 2 Prozent im Jahr rechnen, wenn sie die geförderten Höchstbeträge einzahlen und eine passende Bausparsumme wählen. Das ist nicht üppig, aber mehr, als Banken und Sparkassen derzeit für vergleichbare Sparpläne bieten. Den Anspruch auf das Bauspardarlehen bekommen Sparende kostenlos dazu.

### Gute Rendite und günstiges Darlehen

Wie sich die Prämie auswirkt, zeigt ein Beispiel. Ein Ehepaar schließt als Rücklage für Reparaturen an seinem Haus einen Bausparvertrag mit 25 000 Euro Bausparsumme bei Schwäbisch Hall ab (Tarif Fuchs 04 XI). Das Paar zahlt acht Jahre lang 117 Euro im Monat ein. Das entspricht dem geförderten Höchstbetrag. Ab 2021 hat es erstmals Anspruch auf die Prämie von 140 Euro im Jahr.

#### Sparbilanz nach acht Jahren

Sparbeiträge (92 x 117 Euro)	10 764 Euro
+ Zinsen	43 Euro
+ Wohnungsbauprämie (7 x 140 Euro)	980 Euro
- Abschlussgebühr	250 Euro
- Jahresentgelte	97 Euro
<b>= Guthaben nach acht Jahren</b>	<b>11 440 Euro</b>
<b>= Sparrendite (pro Jahr)</b>	<b>1,45 Prozent</b>

Ergebnis: Mit einer Sparrendite von 1,45 Prozent lohnt sich der Bausparvertrag schon als reiner Sparvertrag. Für die Arbeiten am Haus kann das Ehepaar außerdem ein Darlehen in Höhe 13 560 Euro zu einem Zinssatz von 2,25 Prozent mit gut acht Jahren Laufzeit aufnehmen (Monatsrate von 150 Euro). Für so ein kleines Darlehen verlangen Banken schon heute mehr Zinsen. Und falls die Zinsen für Bankdarlehen in den kommenden Jahren steigen, wird das zins sichere Bauspardarlehen zu einem echten Schnäppchen.

Mit so einem Bausparvertrag kann das Ehepaar kaum etwas verkehrt machen. Das Geld zweckgebunden auszugeben, dürfte ihnen als Hausbesitzer nicht schwerfallen. ■

Mehr Tests und Tipps rund ums Bausparen finden Sie auf unserer Themenseite im Internet ([test.de/thema-bausparen](http://test.de/thema-bausparen)).

Beruflicher Status	Anzahl Kinder				
	0	1	2	3	4

#### Jahres-Bruttolohn für die Wohnungsbauprämie 2021

##### Alleinstehende (zu versteuerndes Einkommen maximal 35 000 Euro)

Arbeitnehmer	43 300	50 300	55 300	59 900	64 400
Beamter	37 900	43 700	47 800	52 000	56 100

##### Ehepaare (zu versteuerndes Einkommen maximal 70 000 Euro)

Beide Arbeitnehmer	86 700	96 100	105 500	114 600	123 100
Ein Arbeitnehmer	82 600	90 400	98 200	106 000	113 800
Ein Arbeitnehmer, ein Beamter	80 700	89 300	97 800	106 300	114 800
Beide Beamte	75 800	83 600	91 400	99 300	107 100
Ein Beamter	72 900	80 700	88 500	96 400	104 200

#### Jahres-Bruttolohn für die Wohnungsbauprämie 2020

##### Alleinstehende (zu versteuerndes Einkommen maximal 25 600 Euro)

Arbeitnehmer	31 900	38 800	43 800	48 700	53 700
Beamter	28 500	34 300	38 400	42 600	46 700

##### Ehepaare (zu versteuerndes Einkommen maximal 51 200 Euro)

Beide Arbeitnehmer	63 800	73 100	82 500	91 800	101 200
Ein Arbeitnehmer	61 900	70 400	78 800	86 900	94 700
Ein Arbeitnehmer, ein Beamter	60 100	68 600	77 100	85 800	94 100
Beide Beamte	57 000	64 800	72 600	80 500	88 300
Ein Beamter	54 100	61 900	69 700	77 600	85 400

1) **Annahmen:** Der Sparer hat neben dem Arbeitslohn keine weiteren Einkünfte. Für die Berechnung des zu versteuernden Einkommens wurden die Werbungskostenpauschale, der Sonderausgabenpauschbetrag, die Freibeträge für Kinder und die Vorsorgeaufwendungen berücksichtigt (bei Arbeitnehmern mit den für

2020 geltenden Beitragssätzen für die gesetzliche Kranken-, Pflege- und Rentenversicherung, einschließlich des durchschnittlichen Krankenkassenzuschlags). Bei doppelt verdienenden Ehepaaren sind wir davon ausgegangen, dass beide gleich viel verdienen. Die Beträge sind jeweils auf volle 100 Euro abgerundet.



FOTOS: PLAINPICTURE / DEEPOL



## Günstige Tarife für Prämienparer

Die Tabelle zeigt günstige Tarife und Bausparsummen für Bausparer, die in erster Linie die staatliche Prämie aus-

schöpfen möchten. Die Tarife wurden mit dem Rechner der Stiftung Warentest ermittelt ([test.de/bausparrechner](http://test.de/bausparrechner)).<sup>1)</sup>

Bausparkasse	Tarif	Bausparsumme (Euro)	Finanzierungsvorteil (Euro) <sup>2)</sup>
<b>Alleinstehende (Sparrate 59 Euro pro Monat)</b>			
<b>7 Jahre Sparzeit</b>			
Alte Leipziger	Neo Klassik	11 800	536
Signal Iduna	Freiraum F30	15 000	441
BHW	Wohnbausparen FI2	15 000	424
LBS Südwest	Ⓔ W	10 000	317
LBS Nord	Ⓔ LBS-Modernisierer	10 000	212
<b>8 Jahre Sparzeit</b>			
LBS Bayern	Ⓔ LBS Wohnen LBS-WF	15 000	580
LBS Nord	Ⓔ LBS Starter S6	15 000	578
LBS Saar	Ⓔ Extra spezial 18	12 000	575
BHW	Wohnbausparen FI2	15 000	555
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	Ⓔ Classic Traumhaus TB	15 000	508
<b>10 Jahre Sparzeit</b>			
Debeka	BS4 2,55	15 000	842
LBS Ost	Ⓔ Classic 15 F6	20 000	833
BHW	Wohnbausparen FI2	15 000	778
LBS Saar	Ⓔ Extra sicher 18	15 000	766
LBS West	Ⓔ Zuhause Flex 5	17 000	759
<b>Ehepaare (Sparrate 117 Euro pro Monat)</b>			
<b>7 Jahre Sparzeit</b>			
Alte Leipziger	Neo Klassik	23 700	1 190
Signal Iduna	Freiraum F30	31 000	1 112
Schwäbisch Hall	Fuchs 04 Fuchsimmo 2 XJ	25 000	1 063
BHW	Wohnbausparen FI2	30 000	942
LBS Südwest	Ⓔ W	20 000	772
<b>8 Jahre Sparzeit</b>			
LBS Nord	Ⓔ LBS-Starter S6	30 000	1 330
LBS Saar	Ⓔ Extra spezial 18	24 000	1 249
BHW	Wohnbausparen FI2	30 000	1 212
Schwäbisch Hall	Fuchs 04 Fuchsimmo 2 XJ	25 000	1 210
LBS Bayern	Ⓔ LBS-Wohnen LBS-WF	30 000	1 136
<b>10 Jahre Sparzeit</b>			
LBS Saar	Ⓔ Tempo 18	40 000	1 881
LBS Ost	Ⓔ Classic 15 F6	39 000	1 808
BHW	Wohnbausparen FI2	30 000	1 693
Debeka	BS4 2,55	30 000	1 646
LBS West	Ⓔ Zuhause Flex 5	34 000	1 639

Ⓔ = Eingeschränkt auf die Region.

1) Unterstellt wurde, dass der Bausparer den Vertrag im März 2020 abschließt und ab 2021 Anspruch auf die Wohnungsbauprämie hat. Für die Tarifwahl wurden die Standardeinstellungen des Bausparrechners verwendet. Bei anderen Einstellungen können die Ergebnisse abweichen.

2) Vorteil (inklusive Wohnungsbauprämie) gegenüber einer Kombination aus einem Banksparplan mit 1 Prozent Rendite und einem Bankdarlehen zu einem Effektivzins von 4,5 Prozent. Details zur Berechnung siehe [test.de/bausparrechner](http://test.de/bausparrechner).

Stand: 5. März 2020

## Bausparförderung Von Sparzulage bis Wohn-Riester

Bausparer profitieren nicht nur von der Wohnungsbauprämie. Unter bestimmten Voraussetzungen bekommen sie auch Arbeitnehmer-Sparzulagen oder Riester-Zulagen.

### Arbeitnehmer-Sparzulage

Fließen vermögenswirksame Leistungen (VL) des Arbeitgebers auf den Bausparvertrag, können Bausparer mit niedrigem Einkommen eine Arbeitnehmer-Sparzulage beantragen. Sie beträgt 9 Prozent auf jährliche VL von maximal 470 Euro, höchstens also 43 Euro im Jahr. Das zu versteuernde Jahreseinkommen darf allerdings 17 900 Euro bei Alleinstehenden und 35 800 Euro bei Ehepaaren nicht übersteigen.

### Riester-Zulagen für Bausparer

Schließen Sparer einen Riester-Bausparvertrag ab, können sie für ihre Sparbeiträge und die Tilgung ihres Darlehens Zulagen erhalten. Das sind im Jahr bis zu 175 Euro Grundzulage plus 300 Euro pro Kind (185 Euro für vor 2008 geborene Kinder). Für volle Zulagen müssen sie im Jahr 4 Prozent ihres rentenversicherungspflichtigen Bruttoeinkommens des Vorjahres abzüglich Zulagen einzahlen. Mehr als 2 100 Euro sind aber nicht nötig.

Jeder Förderberechtigte kann außerdem Riester-Beiträge bis zu 2 100 Euro im Jahr steuerlich als Sonderausgaben absetzen. Die Zulagen werden aber auf die mögliche Steuerersparnis angerechnet. Für die Riester-Förderung gelten strengere Auflagen als für die Wohnungsbauprämie: Den Vertrag dürfen Bausparer nur für den Bau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie, deren Entschuldung oder einen altersgerechten Umbau einsetzen. Außerdem müssen sie die geförderten Spar- und Tilgungsleistungen im Rentenalter versteuern – zuzüglich einer fiktiven Verzinsung von 2 Prozent im Jahr.