

Basiswissen



WOHN-RIESTER

Staat fördert den Erwerb von Wohneigentum

Mit der Riester-Förderung unterstützt Sie der Staat bei der Finanzierung selbst genutzter Wohnimmobilien. Damit Sie im Alter mietfrei wohnen können.

Inhalt

Wohn-Riester	1
Formen der Förderung	2
Zulagen und Steuervorteile	2
Förderberechtigte Personen	3
Steuerliche Behandlung	4
Verkauf der Immobilie	4

Formen der Förderung

Geförderte Darlehen	Für die Finanzierung einer neu erworbenen Immobilie können Sie zertifizierte Darlehen nutzen. Die Tilgungszahlungen werden wie die Beiträge eines Riester-Vertrags gefördert. Das Darlehen muss bis zum 68. Lebensjahr zurückgezahlt werden.
Kapital-Entnahme	Außerdem können Sie für neu erworbenes Wohneigentum das Kapital bereits in der Ansparphase aus einem bestehenden Riester-Vertrag entnehmen, und zwar jeden Betrag ab 3.000 Euro.
Förderung beim Bausparen	<p>Des Weiteren unterstützt Sie der Staat mit der Riester-Zulage beim Bausparen. Diese Form der Förderung ist geeignet, wenn Sie die Finanzierung einer Immobilie langfristig planen. Mithilfe der staatlichen Wohn-Riester-Förderung reduzieren Sie Ihre eigenen Tilgungsleistungen.</p> <p>Voraussetzung: Sie erhalten die Förderung für die Finanzierung des Kaufs oder Baus einer selbstgenutzten Immobilie oder wenn Sie diese zum barrierefreien Wohnen umbauen möchten. Die Immobilie muss im Inland liegen und Ihnen als Hauptwohnsitz dienen.</p>

Zulagen und Steuervorteile

Zulagen	Die Grundzulage der Riester-Förderung beträgt 175 Euro pro Person. Für jedes bis 2007 geborene Kind zahlt der Staat zusätzlich 185 Euro Zulage. Für ab 2008 geborene Kinder beträgt die Zulage 300 Euro. Die volle Zulagen-Förderung erhalten Sie, wenn Sie mindestens vier Prozent Ihres beitragspflichtigen Vorjahres-Einkommens sparen (maximal 2.100 Euro). Dieser Betrag gilt inklusive der staatlichen Zulagen.
Einmaliger Bonus	Berufseinsteiger bis 25 Jahre erhalten neben den jährlichen Zulagen einen einmaligen Bonus in Höhe von 200 Euro, wenn sie einen neuen Riester-Vertrag abschließen.
Steuervorteile	Außerdem können Sie die Aufwendungen für die Riester-Vorsorge (Eigenbeitrag plus Zulagen) bis 2.100 Euro bei Ihrer Steuererklärung als Sonderausgaben geltend machen. Das Finanzamt prüft im Rahmen der Einkommensteuer-Veranlagung, ob der steuerliche Vorteil oder die Zulage für den Betreffenden die günstigere Variante ist. Ist die Steuer-Ersparnis höher als die Zulage, wird der Differenz-Betrag gutgeschrieben.

Zulagen beantragen

Um die staatliche Förderung zu erhalten, stellen Anleger einmalig einen "Antrag auf Altersvorsorge-Zulage". Für die Kinder-Zulage stellen Anleger den "Antrag auf Kinderzulage". Damit bevollmächtigen sie den Anbieter des Riester-Vertrags, jährlich die Fördergelder bei der "Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen" (ZfA) zu beantragen. Die Vollmacht gilt bis auf Widerruf und muss nur bei Änderung der persönlichen Lebensumstände angepasst werden.

Damit Sie keine wertvollen Zulagen verschenken, überprüfen Sie Ihre Sparrate regelmäßig und passen Sie Ihre Beitragszahlungen bei Änderungen Ihres Einkommens eventuell an. Gehalts-Erhöhungen, Sonderzahlungen, Heirat oder die Geburt eines Kindes können die Berechtigung auf die volle Riester-Zulage verändern.

Förderberechtigte Personen

Voraussetzungen

Staatliche Förderung bekommen alle in der gesetzlichen Rentenversicherung Pflichtversicherten, Beamte und sonstige Besoldungs-Empfänger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dies gilt auch für in Deutschland lebende Ausländer.

Staatliche Förderung erhalten außerdem:

- geringfügig entlohnte Beschäftigte, für Beschäftigungsverhältnisse, die seit dem 1. Januar 2013 geschlossen werden (Entgelt bis 450 Euro monatlich) oder bei Ausweitung des Minijobs seit 1. Januar 2013 über 400 Euro,
- Bezieher von Arbeitslosengeld,
- Eltern während der dreijährigen gesetzlichen Erziehungszeit,
- pflichtversicherte Landwirte,
- nicht erwerbsmäßig tätige Pflegepersonen, die der Versicherungspflicht in der gesetzlichen Rentenversicherung unterliegen,
- pflichtversicherte Selbstständige.

Bei Verheirateten genügt es, wenn ein Partner die Voraussetzungen erfüllt. Der andere Partner erhält für seinen eigenen Riester-Vertrag Zulagen, wenn er selbst Beiträge (min. 60 Euro jährlich) einzahlt und der Vertrag des Partners "aktiv" bespart wird. Auch Steuerpflichtige, die eine Rente wegen voller Erwerbsminderung oder Dienstunfähigkeit beziehen, zählen zum begünstigten Personenkreis. Voraussetzung ist, dass sie vor diesem Rentenbezug auch schon zum begünstigten Personenkreis gehört und das 67. Lebensjahr nicht vollendet haben.

Steuerliche Behandlung

Simulierte Wertsteigerung

Das für die Finanzierung einer selbst bewohnten Immobilie verwendete Kapital wird wie die Riester-Rente nachgelagert besteuert. Dazu wird ein so genanntes Wohnförderkonto angelegt. Im Fall eines geförderten Darlehens werden darauf die Tilgungszahlungen samt der hierfür erhaltenen Zulagen verbucht. Bei der Finanzierung aus einem bestehenden Riester-Vertrag weist das Konto den entnommenen Betrag aus. Der Saldo des Kontos wird bis zum Rentenbeginn jährlich um zwei Prozent erhöht. Damit simuliert der Gesetzgeber eine fiktive Wertsteigerung des in der Immobilie gebundenen Kapitals.

Steuervorteile nutzen

Die Aufwendungen für die Riester-Vorsorge können im Rahmen der Einkommen-Steuererklärung als zusätzliche Sonderausgaben geltend gemacht werden. Das Finanzamt prüft dabei, ob der steuerliche Vorteil oder die Zulage die günstigere Variante ist. Ist die Steuerersparnis höher als die Zulage, wird der Differenzbetrag zusätzlich zu der Zulage im Rahmen einer Steuer-Erstattung geleistet.

Fiktive Auszahlphase

Den Gegenwert des Kontos muss der Immobilien-Besitzer vom Rentenbeginn bis zum 85. Lebensjahr gleichmäßig seinem Einkommen hinzurechnen und versteuern. Alternativ kann er sich für eine Einmalbesteuerung entscheiden und den gesamten Betrag gleich zu Rentenbeginn versteuern. In dem Fall werden nur 70 Prozent des Saldos angesetzt. Die anderen 30 Prozent entfallen als Ausgleich für die vorzeitige Steuerzahlung. Während der Auszahlungsphase können Sie jederzeit zur Einmalbesteuerung wechseln. In jedem Fall reduziert sich die Steuerlast des Förderberechtigten, da der Steuersatz im Rentenalter erheblich geringer ist als während des Erwerbslebens.

Verkauf der Immobilie

Verkauf der Immobilie

Sie können die Immobilie verkaufen, ohne dass die Förderung verloren geht. Dazu muss das im Verkaufserlös enthaltene geförderte Kapital innerhalb von fünf Jahren für eine neue, selbst genutzte Immobilie genutzt werden oder der geförderte Kapitalanteil am Verkaufspreis innerhalb eines Jahres in einen anderen Riester-Vertrag eingezahlt werden. Verwenden Sie den Verkaufserlös dagegen frei, müssen Sie steuerliche Vorteile zurückzahlen.