



Bürgerinnen und Bürger Alter und Vorsorge Altersvorsorge

Alter und Vorsorge

11.07.2008

Fragen und Antworten zum Wohn-Riester

Mit dem Eigenheim für das Alter vorsorgen

In Zukunft soll auch die selbst genutzte Wohnimmobilie Teil der geförderten Altersvorsorge [GLOSSAR] werden, damit Bürgerinnen und Bürgern vielfältige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für ihr Leben im Alter zur Verfügung stehen.



Fragen und Antworten zum Wohn-Riester

Wir haben die 10 wichtigsten Fragen und Antworten zum „Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte

Altersvorsorge“ (auch Eigenheimrentengesetz oder einfach „Wohn-Riester“ genannt) für Sie zusammengestellt:

- 1 [Welche Regelungen zum „Wohn-Riester“ wurden eingeführt?](#)
- 1 [Wer hat Anspruch auf Wohn-Riestern?](#)
- 1 [Welche Vorteile bietet das Wohn-Riestern?](#)
- 1 [Wie funktioniert Wohn-Riester?](#)
- 1 [Wird das Wohn-Riestern im Alter besteuert?](#)
- 1 [Wie werden Tilgungsleistungen gefördert?](#)
- 1 [Wer profitiert besonders von Wohn-Riester?](#)
- 1 [Für welche Wohnimmobilien kann der Wohn-Riester eingesetzt werden?](#)
- 1 [Kann ich die geförderte Immobilie weiterverkaufen?](#)
- 1 [Bei wem kann ich einen Wohn-Riester-Vertrag abschließen?](#)

Welche Regelungen zum „Wohn-Riester“ wurden eingeführt?

Mit dem „Wohn-Riester“ kann gefördertes Altersvorsorgekapital besser für die selbst genutzte Wohnimmobilie genutzt werden. Außerdem können künftig auch Tilgungsleistungen steuerlich gefördert werden, wenn das zugrunde liegende Darlehen für eine selbstgenutzte Wohnimmobilie eingesetzt wurde. Die Regelungen zum „Wohn-Riester“ betreffen folgende Teilbereiche:

- 1 Erwerb oder Bau. Das geförderte Altersvorsorgekapital kann für den Erwerb oder den Bau selbst genutzter Wohnimmobilien eingesetzt werden.
- 1 Tilgung. Künftig können Tilgungsleistungen steuerlich begünstigt werden, wenn die zugrunde liegenden Darlehen für die Finanzierung einer selbst genutzte Wohnimmobilien eingesetzt werden.
- 1 Genossenschaftsanteile. Der Kreis der begünstigten Anlageprodukte ist erweitert worden. Zum Beispiel wird der Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile gefördert, wenn man in der betreffenden Genossenschaft wohnt.
- 1 Entschuldung: Zu Beginn der Auszahlungsphase kann der Zulageberechtigte das geförderte Altersvorsorgekapital auch für die Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie einsetzen.

Wer hat Anspruch auf Wohn-Riestern?

Die Riester-Förderung und damit auch den „Wohn-Riester“ können alle Bürgerinnen und Bürger in Anspruch nehmen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig und unmittelbar förderberechtigt sind. Zum unmittelbar förderberechtigten Personenkreis gehören beispielsweise:

- 1 Pflichtversicherte in der gesetzlichen Rentenversicherung
- 1 Pflichtversicherte in der Alterssicherung der Landwirte
- 1 Beamte und Empfänger von Amtsbezügen
- 1 Arbeitssuchende ohne Leistungsbezug wegen mangelnder Bedürftigkeit
- 1 Kindererziehende während der rentenrechtlich zu berücksichtigenden Zeiten

Das heißt, auch nur die Riester-Förderberechtigten können unmittelbar von der Förderung profitieren. Eine Sonderregelung besteht bei Ehegatten. Ist nur ein Ehegatte unmittelbar förderberechtigt, besteht für den anderen Ehegatten eine mittelbare Förderberechtigung, wenn die Ehegatten nicht dauernd getrennt leben.

Darüber hinaus können jetzt auch Rentner wegen voller Erwerbsminderung oder Erwerbsunfähigkeit sowie Empfänger einer Versorgung wegen Dienstunfähigkeit aufgrund

des Bezugs einer entsprechenden Rente bzw. Versorgung unmittelbar förderberechtigt sein. Voraussetzung ist unter anderem, dass es sich um eine entsprechende Rente bzw. Versorgung aus einem bereits bisher begünstigten gesetzlichen Alterssicherungssystem handelt und vor dem Bezug der Rente bzw. Versorgung eine Pflichtmitgliedschaft bestand.

Welche Vorteile bietet das „Wohn-Riester“?

Wer sich ein Eigenheim für seinen Ruhestand anschaffen will, muss nicht mehr unbedingt zusätzlich dazu Sparpläne verfolgen, um an die staatliche Förderung zu gelangen. Die Vorsorge-Sparer erhalten dadurch einen größeren Gestaltungsspielraum.

Wie funktioniert Wohn-Riester?

Wie bei den klassischen Altersvorsorgesparprodukten werden Mittel, die zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum eingesetzt werden, so gefördert wie Altersvorsorgebeiträge, die auf ein Sparkonto eingezahlt werden. Vereinfacht ausgedrückt wird das Sparkonto durch die Immobilie ersetzt.

Das in der Immobilie gebundene steuerlich geförderte Altersvorsorgekapital wird auf einem gesonderten „Konto“ – dem Wohnförderkonto – erfasst. Die dort eingestellten Beträge werden jährlich um 2 Prozent erhöht und dienen als Grundlage für die spätere nachgelagerte Besteuerung. Es wird somit nicht auf den konkreten Nutzungswert der Immobilie im Alter abgestellt, sondern nur auf die vom Förderberechtigten tatsächlich bezogene Förderung. Das heißt: Beträgt der Stand des Wohnförderkontos 10.000 Euro [GLOSSAR], dann wird nur dieser Betrag steuerlich erfasst, auch wenn sich der Wert der Immobilie zwischenzeitlich verdoppelt hat und somit die Nutzungen aus dem mietfreien Wohnen mehr „Wert“ sind als bei Inanspruchnahme der Förderung vorhergesehen wurde.

Wird das Wohn-Riester im Alter besteuert?

Ja. Bei der so genannten nachgelagerten Besteuerung haben die Förderberechtigten ein Wahlrecht. Sie können sich zum einen für die sukzessive nachgelagerte Besteuerung über einen längeren Zeitraum von 17 bis 25 Jahren entscheiden. Alternativ ist eine Einmalbesteuerung von 70 Prozent des in der Wohnimmobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals zu Beginn der Rentenphase möglich. Welche der beiden Besteuerungsmöglichkeiten der Förderberechtigte wählt, hängt immer vom konkreten Einzelfall ab. Hiervon hängt auch ab, ob es letztendlich zu einer konkreten Steuerlast kommt. Der Steuerpflichtige hat allerdings jederzeit die Möglichkeit den Stand des Wohnförderkontos zu reduzieren, in dem er einen entsprechenden Betrag in einen klassischen Riester-Sparvertrag einzahlt. Bekommt er zum Beispiel eine Erbschaft, so kann er diese zur Minderung des Wohnförderkontos verwenden, so dass er nur Steuern [GLOSSAR] auf die vom ihm tatsächlich bezogene Rente zahlen muss. Das Eigenheimrentengesetz eröffnet insoweit vielfältige Möglichkeiten.

Wie werden Tilgungsleistungen gefördert?

Die so genannte Tilgungsförderung sieht vor, dass Tilgungsleistungen zugunsten zertifizierter Darlehensverträge – wie andere Sparbeiträge auch – steuerlich begünstigt werden können. Voraussetzung ist allerdings, dass

- 1 eine Förderberechtigung für die Riester-Rente [GLOSSAR] besteht und
- 1 das Darlehen für eine selbst genutzte Wohnimmobilie, die nach dem 31.12.2007 gekauft oder gebaut wird, eingesetzt wird.

Die Tilgungsleistungen für zertifizierte Immobilienkredite werden steuerlich gleichrangig berücksichtigt wie Altersvorsorgebeiträge. Die staatlichen Zulagen für Tilgungsbeiträge werden in diesen Fällen zu 100 Prozent für die Darlehenstilgung eingesetzt.

Begünstigt werden auch Altersvorsorgeverträge, die sich aus einer Sparphase und einer Darlehensphase zusammensetzen. Hierbei handelt es sich um die klassischen Bausparverträge. Der Anleger kann somit – wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen – steuerlich begünstigt ansparen und dann auch die Tilgung gefördert bekommen. Hierdurch erweitert sich die Produktpalette, aus welcher der Zulageberechtigte das für ihn geeignete Altersvorsorgeprodukt auswählen kann.

Wer profitiert besonders von Wohn-Riester?

Die steuerfinanzierte Förderung macht die Riester-Rente und somit auch Wohn-Riester vor allem für kinderreiche Familien und Geringverdiener interessant. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Erhöhung der Kinderzulage auf 300 Euro für die nach dem 31.12.2007 geborenen Kinder.

Für welche Wohnimmobilien kann der Wohn-Riester eingesetzt werden?

Die Regelungen zur verbesserten Einbeziehung der selbst genutzten Wohnimmobilie sehen vor, dass der Anleger das auf seinem Altersvorsorgevertrag angesparte, geförderte Kapital entnehmen kann, um den Betrag unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung

- 1 einer Wohnung in einem eigenen Haus oder
- 1 einer eigene Eigentumswohnung oder
- 1 einer Genossenschaftswohnung einer eingetragenen Genossenschaft oder
- 1 eines eigentumsähnlichen oder lebenslangen Dauerwohnrechts

zu verwenden. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Wohnung den Lebensmittelpunkt des Zulageberechtigten bildet, im Inland gelegen ist und vom Zulageberechtigten zu eigenen Wohnzwecken als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Durch die Beschränkung auf den Hauptwohnsitz sollen mögliche Mitnahmeeffekte vermieden werden. Angeschafft ist eine Wohnung dann, wenn Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergegangen sind. Hergestellt ist eine Wohnung, wenn sie bezugsfertig ist, das heißt, wenn die wesentlichen Maßnahmen durchgeführt worden sind (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Türen und Fenster, Heizung, Sanitäreinrichtungen und Kochgelegenheit).

Kann ich die geförderte Immobilie weiterverkaufen?

Ja. Das in der Immobilie gebundene steuerlich geförderte Kapital muss dann aber wieder in einer Immobilie oder einem Riestervertrag angelegt werden. D.h., beträgt der Stand des Wohnförderkontos 10.000 Euro, dann muss auch nur dieser Betrag vom Verkaufserlös in einen Riester-Sparvertrag eingezahlt werden, damit die Förderung erhalten bleibt.

Bei wem kann ich einen Wohn-Riester-Vertrag abschließen?

Neben den bisherigen Anbietern von Riester-Produkten, wie beispielsweise Versicherungen und Banken, können künftig auch Bausparkassen und Wohnungsgenossenschaften geförderte Anlageprodukte auf den Markt bringen.

Weitere Informationen

[So funktioniert der Wohn-Riester](#)

Diese Seite finden Sie unter:

http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_55118/DE/Buergerinnen__und__Buerger/Alter__und__Vorsorge/Altersvorsorge/113__Wohnriester__FAQ.html

Kontakt

Referat für Bürgerangelegenheiten
Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

E-Mail: buengerreferat@bmf.bund.de
Web: www.bundesfinanzministerium.de



Bürgerinnen und Bürger **Alter und Vorsorge** **Altersvorsorge**

Bürgerinnen und Bürger

10.12.2008

So funktioniert der Wohn-Riester

Hausbau, Kapitalauszahlung, Besteuerung – einfach erklärt



Wohn-Riester

Auch die eigenen vier Wände werden Teil der geförderten Altersvorsorge [**GLOSSAR**]. Das Eigenheimrentengesetz – oder einfach „Wohn-Riester“ genannt – bietet Bürgern verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten: vom geförderten Bau eines Eigenheims über den Kauf einer Immobilie bis zum Erwerb eines lebenslangen Dauerwohnrechts.

Die wichtigsten Details und Regelungen haben wir in drei lebensnahen Praxisbeispielen zusammengefasst. Die Namen sind fiktiv.

Beispiel 1: Wohn-Riester und Hausbau

Beispiel 2: Angespartes Kapital entnehmen, aber keine Immobilie erwerben

Beispiel 3: Kauf, Verkauf und Vermietung einer Wohn-Riester-geförderten Immobilie

Beispiel 1: Wie funktioniert der Wohn-Riester, wenn ich ein Haus bauen will?

Hausbau, Darlehensvertrag und Besteuerung

Achim und Bärbel sind 38 und 37 Jahre alt. Sie sind verheiratet und haben zwei Kinder. Achim ist in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und hat Ende 2008 einen Wohn-Riester-Vertrag abgeschlossen – in Form eines zertifizierten Darlehensvertrages. Das bedeutet, Achim nimmt einen Kredit auf, um ein Haus zu bauen, damit seine Familie mehr Platz hat. Da der Kredit Riester-zertifiziert ist, wird die Tilgung des Darlehens staatlich gefördert.

Höhe der staatlichen Zuschüsse für Familienmitglieder

Achim tilgt also die monatlichen Rückzahlungsraten, die er mit seiner Bausparkasse vereinbart hat. Zahlt er 4 Prozent seines Vorjahresbruttoeinkommens (maximal 2.100 Euro) abzüglich des Zulageanspruchs, erhält er die volle staatliche Riesterzulage von 154 Euro [**GLOSSAR**] für sich. Hat seine Frau Bärbel auch einen zertifizierten Darlehensvertrag abgeschlossen, erhält sie auch 154 Euro.

Außerdem bekommen sie noch eine Förderung für die Kinder. Für Marie, die 4-jährige Tochter, bekommen sie eine Förderung in Höhe von 185 Euro, für Finn, das Baby, sogar 300 Euro – eine Erhöhung, die für alle Kinder gilt, die ab dem 1. Januar 2008 geboren wurden. Insgesamt erhalten sie also staatliche Zulagen von 793 Euro pro Jahr. Die Eheleute können die Zulagen in vollem Umfang für die Tilgung Ihres Darlehens einsetzen.

Besteuerung des Wohn-Riesters

Beim Wohn-Riester gibt es keine monatliche Rente, die besteuert werden könnte. Es wird stattdessen ein fiktives Konto für den „Wohn-Riesterer“ angelegt, das so genannte Wohnförderkonto. Auf diesem werden die staatlich geförderten Tilgungsleistungen und die darauf gewährten Zulagen sowie ggf. der Betrag, der aus einem Riester-Sparvertrag zum Wohn-Riester entnommen wurde, erfasst.

Am Ende jeden Jahres wird der Stand des Wohnförderkontos um 2 Prozent erhöht. Den in das Wohnförderkonto eingestellten Betrag müssen Achim und Bärbel ab Beginn der Auszahlungsphase versteuern. Sie haben allerdings die Möglichkeit zu wählen, ob die Besteuerung jährlich oder in einer Summe vorzunehmen ist. Im Falle einer jährlichen Besteuerung ist der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag bis zum 85. Lebensjahr gleichmäßig zu verteilen und Jahr für Jahr der entsprechende Teilbetrag dem zu versteuernden Einkommen der Eheleute hinzuzurechnen.

Wird die einmalige Besteuerung gewählt, sind nur 70 Prozent des Betrags einmalig dem zu versteuernden Einkommen hinzuzurechnen. Ob es allerdings wirklich zu einer Steuerzahllast kommt, hängt von der individuellen Situation der Eheleute ab.

Achim hat in seinem zertifizierten Darlehensvertrag vereinbart, dass die Auszahlungsphase am 1. Februar 2035 beginnt. Das Darlehen für sein Haus wurde aber im Jahr 2033 vollständig getilgt. Der Gesamtbetrag des Wohnförderkontos am 31. Dezember 2034 beträgt nach der Erhöhung um zwei Prozent 30.000 Euro. Das Wohnförderkonto wird letztmals zum 1. Februar 2035 für 2035 um zwei Prozent auf 30.600 Euro erhöht. Wählt Achim jetzt die ratenweise Besteuerung dieser Summe, liegt dieser zu versteuernde Betrag von 2035 bis 2055 bei 1/21 von 30.600 Euro, also bei 1.457,15 Euro im Jahr.

Das heißt um diesen Betrag wird sein zu versteuerndes Einkommen jährlich bis zu seinem 85. Lebensjahr erhöht. Abhängig davon, wie hoch seine Rente ist und welche sonstigen Einkünfte die Eheleute noch haben, zahlen diese dann **Steuern** [GLOSSAR] auf den Betrag. Wird dagegen die komplette Auflösung des Wohnförderkontos auf einen Schlag von Achim und Bärbel bevorzugt, wird ein Nachlass von 30 Prozent gewährt. Die Eheleute müssen dann im Jahr 2035 lediglich 70 Prozent von 30.600 Euro, also 21.420 Euro versteuern.

[Zurück](#)

Beispiel 2: Was passiert, wenn ich angespartes Kapital aus meinem Riester-Vertrag entnehmen, aber keine Immobilie erwerben will?

Kapitalauszahlung aus einem zertifizierten Riester-Vertrag

Der 45-jährige Thorsten G. hat auf seinen Riester-Vertrag im Laufe der letzten 20 Jahre bereits geförderte Beträge von insgesamt 38.000 Euro eingezahlt. Jahrelang hat er von einem eigenen Häuschen im Grünen für sich und seine Familie geträumt. Doch seine Pläne haben sich geändert: Die Lebensgefährtin von Thorsten G. hat eine Eigentumswohnung geerbt. Statt in den Bau eines eigenen Hauses zu investieren, will er nun die Wohnung seiner Freundin gründlich renovieren. Ein neues umweltfreundlicheres Auto braucht Thorsten G. ebenfalls.

Anderweitige Verwendung von Riester-Kapital

Thorsten G. beschließt, dafür das Geld aus seinem Riester-Vertrag zu verwenden. Zu dem Zeitpunkt beträgt das angesparte geförderte Altersvorsorgevermögen 55.000 Euro. Dieser Betrag setzt sich aus den Eigenbeiträgen von Thorsten G. von 38.000 Euro, den Zulagen von 3.080 Euro und Zinsen von 13.920 Euro zusammen. Außerdem hat er Steuerermäßigungen von insgesamt 10.000 Euro erhalten. Thorsten G. kann das Riester-Kapital förderunschädlich zwar für den Bau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie oder für Genossenschaftsanteile verwenden, diese Möglichkeit besteht allerdings nicht für die Renovierung einer Immobilie. Er kann das Kapital zwar entnehmen, muss jedoch die gewährte steuerliche Förderung zurückzahlen.

Riester-Vermögen	55.000 Euro
abzüglich Zulagen	3.080 Euro
abzüglich Steuervorteil	10.000 Euro
	= 41.920 Euro

Thorsten G. kann sich somit 41.920 Euro aus dem Riester-Vertrag auszahlen lassen und es für die Wohnungsrenovierung und den Kauf eines Neuwagens verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass er in der Ansparphase noch eine zusätzliche Steuerermäßigung erhalten hat, die ihm bei der Einkommensteuerveranlagung gutgeschrieben wurde. Dieser Betrag ist nicht auf den Altersvorsorgevertrag, sondern direkt an Thorsten G. geflossen. Da die erzielten Zinsen nicht der Abgeltungssteuer unterlegen haben, muss er diese noch versteuern.

[Zurück](#)

Beispiel 3: Bin ich lebenslang an eine Wohn-Riester-geförderte Immobilie gebunden?

Kauf, Verkauf und Vermietung einer Wohn-Riester-geförderten Immobilie

Ingrid M. arbeitet als leitende Angestellte in einem Pharmakonzern. Die 45-jährige ist allein stehend. Im Jahr 2008 hat sie sich am Münchner Stadtrand eine kleine Wohnung gekauft, die sie in monatlichen Raten abzahlt. Denn Ingrid M. denkt ans Alter: Wohnen in der eigenen Immobilie hält sie für eine gute Form der Altersvorsorge. Ihre Eigentumswohnung hat sie mit einem Darlehen finanziert.

Nach dem Auslaufen der Zinsfestschreibung entscheidet sie sich für einen Wohn-Riester-Vertrag (Darlehensvertrag): Denn wenn Ingrid M. 4 Prozent ihres beitragspflichtigen Vorjahresbruttoeinkommens (maximal 2.100 Euro) abzüglich des Zulagenanspruchs von 154 Euro pro Jahr auf den Vertrag einzahlt, dann erhält sie zum einen die Grundzulage, zum anderen hat sie die Möglichkeit, den Gesamtbetrag im Rahmen der **Sonderausgaben** [GLOSSAR] bei ihrer Einkommensteuererklärung anzugeben.

Der auf den Wohn-Riester-Vertrag eingezahlte Betrag (eigene Altersvorsorgeaufwendungen + Grundzulage) wird unmittelbar für die Tilgung ihres Darlehens eingesetzt und reduziert die von Ingrid M. zu leistende Kreditsumme pro Jahr.

Vermietung einer Wohn-Riester-geförderten Immobilie

Nach ein paar Jahren erfährt Ingrid M. von ihrem Arbeitgeber, dass ihr Arbeitsplatz für fünf Jahre nach Hamburg verlegt wird. Soll Ingrid M. die gerade erworbene Wohnung wieder verkaufen? Und muss sie dann die Riester-Förderung zurückzahlen? Ingrid M. entschließt sich, ihre Immobilie für die Jahre ihrer Abwesenheit zu vermieten, um sie nach der Rückkehr wieder selber zu beziehen.

In diesem Fall muss die Förderung nicht zurückerstattet werden. Denn wenn eine Wohn-Riester-geförderte Immobilie etwa wegen eines beruflichen Umzugs zeitweise vermietet wird, bleibt die bisherige Förderung erhalten, wenn der Eigentümer spätestens bis zum 67. Lebensjahr die Immobilie wieder selber bezieht.

Verkauf einer Wohn-Riester geförderten Immobilie

Ingrid M. kehrt nach fünf Jahren in ihre Münchner Wohnung zurück. Hier lebt sie einige

Jahre. Die Zeit vergeht und aus Ingrid M. ist eine ältere Dame geworden, die ihrer Pensionierung entgegen sieht. Perspektivisch plant sie, sich in ein Seniorenstift am Tegernsee einzukaufen. Auch das ist mit Wohn-Riester möglich.

Denn wer seine Wohn-Riester-geförderte Immobilie verkauft, kann die Fördersumme innerhalb eines Jahres entweder in einem neuen Riester-Vertrag anlegen oder innerhalb von vier Jahren wieder in eine selbst bewohnte Immobilie investieren. Andernfalls muss das in der Immobilie gebundene, steuerlich geförderte Kapital versteuert werden.

Ingrid M. wird also ihre Wohnung am Münchner Stadtrand wieder verkaufen und mit dem Geld ein lebenslanges Wohnrecht im Seniorenheim erwerben. Die staatliche Förderung bleibt ihr erhalten.

[Zurück](#)

Weitere Informationen

[Fragen und Antworten zum Wohn-Riester](#)

[In neun Schritten zur passenden zusätzlichen](#)

[Altersvorsorge](#)

[Die eigenen vier Wände als Altersvorsorge - wie der Staat dabei hilft](#)

[Die eigenen vier Wände als Rente](#)

Diese Seite finden Sie unter:

http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_55118/DE/Buergerinnen__und__Buerger/Alter__und__Vorsorge/040__Wohnriester__bsp.html

Kontakt

Referat für Bürgerangelegenheiten
Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

E-Mail: buergerreferat@bmf.bund.de

Web: www.bundesfinanzministerium.de