

Schon seit einiger Zeit war es in der Diskussion die Förderung des selbstgenutzten Wohnungseigentums in die Riesterförderung einzubeziehen. Mit Beschluss des Eigenheimrentengesetzes (BR-Drs. 438/08) und dessen Inkrafttreten zum 1. August 2008 mit Rückwirkung zum 01. Januar 2008, wurde dies umgesetzt.

Bisherige förderfähige Riesteranlageformen von Banken und Versicherungsunternehmen:

1. Banksparplan
2. Private Rentenversicherung
3. Betriebliche Rentenversicherung
4. Fondsgebundene Rentenversicherung
5. Fondssparplan
6. Pensionskassen, Pensionsfonds
7. Direktversicherungen (mit Einschränkungen)

Voraussetzung für die Anerkennung (Zertifizierung) als förderfähige Riesteranlage ist die Erfüllung folgender Bedingungen:

- Eine Ruhestellung und eine Kündigungsmöglichkeit (vierteljährlich) muss möglich sein.
- Die eingezahlten Beiträge müssen mindestens wieder zurückgezahlt werden können.
- Es muss eine laufende Beitragseinzahlung vereinbart werden.
- Die Rentenzahlung des Riester-Vertrages darf nicht vor dem 60. Lebensjahr geschehen.
- Abschlusskosten für den Riester Vertrag muss auf 5 Jahre verteilt werden.
- Die Abschlusskosten müssen ausgewiesen werden.

Dabei sind die eigenen Sparbeträge aufgrund der sich ändernden Zinssituation als variabel und die staatliche Förderung als fester Bestandteil anzusehen. Um die angebotenen Riester-Produkte untereinander vergleichen zu können, sollte folgende Auskünfte hierzu eingeholt werden:

- über den Ertrag auf den Gesamtbetrag, einschließlich aller Zulagen
- über den Ertrag auf den geleisteten Eigenanteil
- und das zur Verfügung stehende Gesamtkapital bei Rentenbeginn

Nur so bekommt der Anleger die Möglichkeit, sich über die zu erwartende Ablaufleistung richtig zu informieren.

Höhe der Förderung

Voraussetzung für die Riesterförderung ist, dass man einen bestimmten Teil seines sozialversicherungspflichtigen Jahresgehalts des Vorjahres in den Riester-Vertrag einzahlen muss. Für 2008 sind dies 4 % des Jahreseinkommens (max. 2.100 Euro). Dieser Betrag muss jedoch nicht mehr als die maximal abzugsfähigen Sonderausgaben betragen, wobei hier die erhaltenen Zulagen in Abzug zu bringen sind. Beim Jahresgehalt sind bei Beamten, Richtern und Soldaten die Amtsbezüge bzw. Besoldung zugrunde zu legen. Selbständige sind in der Regel nicht förderfähig.

Wird der jeweilige Eigenbeitrag nicht in voller Höhe geleistet, so reduziert sich die Zulage entsprechend anteilig. Auch bei geringem Einkommen ist immer ein Mindest-Eigenbeitrag erforderlich. So lag beispielsweise der Sockelbetrag bei Geringverdienern in 2005 bei 60 Euro. Auf Verlangen jedes Sparers kann ein Riester-Vertrag bei finanziellen Engpässen beitragsfrei gestellt werden, wobei aber auch die Förderung für diesen Zeitraum entfällt.

Die staatlichen ergeben sich wie folgt:

ab	für Alleinstehende	für Ehepaare, bei denen jederr einen eigenen Riester-Vertrag hat	für jedes kindergeldberechtigte Kind (Kinderzulage)
2008	154 €	308 €	185 €
Kinder nach 2008 geboren werden			300 €
Unter 25 Jahre	+ 200 € einmalig		

Bei den Zulagen ist zu beachten, dass derjenige die Kinderzulage erhält, der auch das Kindergeld bezieht. Dies ist bei zusammenlebenden Ehegatten regelmäßig die Ehefrau. Ihr wird automatisch die Kinderzulage auf ihren Vorsorgevertrag überwiesen. Liegt eine schriftliche Einwilligung beider Ehepartner vor, so kann die Kinderzulage auch dem Ehemann zugewiesen werden.

Zielsetzung des Eigenheimrentengesetzes

Das Eigenheimrentengesetz hat das Ziel den Bau oder Kauf einer Immobilie zu fördern. Die Wohnung muss dabei den Lebensmittelpunkt des Zulagenberechtigten bilden, im Inland liegen und vom Zulageberechtigten zu eigenen Wohnzwecken als Hauptwohnsitz genutzt werden. Ferner muss die Immobilie nach dem 31.12.2007 angeschafft oder hergestellt worden sein (gilt also nicht für den Fall einer Umschuldung).

Folgende Objekte werden gefördert:

1. ein Wohnung in einem eigenen Haus oder
2. eine eigene Eigentumswohnung oder
3. eine Genossenschaftswohnung einer eingetragenen Genossenschaft

Folgende Formen:

1. Direkte Finanzierung

Ist bereits ein Riester-Vertrag vorhanden, so kann hier eine beliebige Summe zur Finanzierung einer eigenen Wohnung oder eines Hauses entnommen werden. Dabei läuft der Riester-Vertrag ganz normal weiter.

2. Kreditaufnahme

Wurde ein Baukredit aufgenommen, so kann dieser mit den staatlichen Zulagen bis zu 100 % zur Tilgung der Kreditraten verwendet werden. Dabei kann aber nicht jede Hypothek mit der Riester-Förderung getilgt werden. Bei Eintritt in den Ruhestand kann das gesamte angesparte Kapital einschließlich der Zulagen für die Tilgung eines Baukredites genutzt werden.

3. Bausparvertrag

Auch ein zugelassener Bausparvertrag (zertifiziert), kann für das „Wohn-Riester“ eingesetzt werden. In diesem Rahmen soll das Angebot auf sogenannte Bausparkombis erweitert werden. Dabei wird zuerst das Bauspardarlehen ausgezahlt und künftig dann durch die geförderte Bausparrate abgezahlt.

4. Anteile an Baugenossenschaften

Auch der Kauf von Anteilen an Baugenossenschaften können für das Wohn-Riester in Frage kommen. Hierbei ist nicht der sofortige Bezug der Wohnung sondern ein mietgünstiges Wohnen im Alter (Seniorenwohnen) Voraussetzung. Auch der Kauf von Anteilen für Dauerwohnrechte in Alters- und Seniorenheimen können gefördert werden.

Wird die geförderte Immobilie veräußert oder vermietet, so müssen die gezahlten Zulagen zurückgezahlt werden. Folgende Ausnahmen sieht das Gesetz vor:

- die selbst genutzte Wohnung wird wegen eines beruflich bedingten Umzugs für die Dauer der beruflich bedingten Abwesenheit befristet vermietet
- der Steuerpflichtige beabsichtigt, die Selbstnutzung wieder aufzunehmen
- die Selbstnutzung wird spätestens mit der Vollendung des 67. Lebensjahres des Steuerpflichtigen wieder aufgenommen
- wenn mit dem Erlös wiederum eine selbst genutzte Immobilie erworben wird
- auch die Einzahlung in einen neuen Riestervertrag schützt vor der Rückzahlung.

Im Falle von Arbeitslosigkeit bleibt der Vertrag vorläufig ruhen, wobei die bisherige Förderung bestehen bleibt.

Steuerliche Behandlung

Im Rahmen der Sparphase sind die Beiträge zu den Riesterverträgen bzw. Eigenheimrente steuerfrei. Es kommt zu einer nachgelagerten Besteuerung, wobei die Leistungen in der Auszahlungsphase besteuert werden. Dazu hat der Steuerpflichtige folgende Alternativen, wie er seine Steuerschuld begleichen möchte:

1. Wird die Steuerschuld auf einem mal beglichen, so müssen nur 70 % des geförderten Kapitals zu dem individuellen Steuersatz versteuert werden
2. Man kann sich auch für einen längeren Zeitraum (von 17 bis zu 23 Jahren entscheiden). Danach ist das geförderte Kapital verteilt zu besteuern

Eine Tilgung im Rahmen der Eigenheimrente von Immobilienkrediten wird gleichrangig berücksichtigt wie Altersvorsorgebeiträge. Durch ein „Wohnförderkonto“ (§ 92 a Abs. 2 EStG) auf dem die Beiträge verbucht und mit 2 % verzinst werden, wird sichergestellt, dass bei Auflösung dieses Kontos in Rentenphase ein „fiktives“ Einkommen der Einkommensteuer unterworfen werden kann.

Für die gezahlten Beiträge zu Riester-Verträgen gilt, dass der Gesamtbeitrag als Sonderausgaben im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung absetzbar sind. Von der sich daraus ergebenden Steuerersparnis wird dann der Anspruch auf die Zulagen entsprechend abgezogen.

Fazit

Die Eigenheimrente ist für die Personen sinnvoll, die zu dem berechtigten Personenkreis gehören und in naher Zukunft eine selbstgenutzte Immobilie erwerben wollen. Die Eigenheimrente kann die Finanzierung zwar unterstützen, es muss aber bedacht werden, dass dies nur eine Ergänzung sein kann. Bei der Berechnung sollte sich ergeben, dass die Immobilie vor Rentenbeginn schuldenfrei ist. Grundsätzlich gilt aber, dass jede staatliche Förderung, wenn es Sinn macht, in Anspruch genommen werden sollte.