

Spielregeln des Wohn-Riester

1. Wer ist förderberechtigt?

- Beamte
- Alle Pflichtversicherte der gesetzlichen Rentenversicherung
- Ehepartner von Förderberechtigten

2. Wie hoch sind die Zulagen?

Alle Riester-Förderberechtigten erhalten die folgenden Zulagen in der Ansparphase ihrer Riester-Verträge. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Riester-Vertrag als „Wohn-Riester“ genutzt wird oder als klassischer Vorsorgevertrag mit Ansparphase und Rentenphase:

- **€154 Grundzulage** pro Erwachsenen,
- **€185 für jedes Kind**,
- €300 pro Kind, wenn es nach dem 01.01.2008 geboren ist.
- Wer bei Abschluss des Riester-Vertrages noch nicht 25 Jahre alt ist, bekommt einen Bonus von €200.
- Voraussetzung: Man zahlt mindestens 4 % rentenversicherungspflichtigen Vorjahres-Bruttoeinkommens, maximal €2.100 inklusive Zulagen in das Riester-Darlehen.
- Jeder Förderberechtigte kann bis zu €2.100 inklusive Zulagen als Sonderausgaben absetzen, wenn sein Steuervorteil daraus höher ist als die Zulagen.

3. Was wird gefördert?

- **Bau oder Kauf einer selbstgenutzten Immobilie in Deutschland**
- Die Immobilie muss **nach 2007** angeschafft oder fertiggestellt sein.
- Der Eigentümer muss in der Immobilie seinen Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt haben.
- Bis zum 68. Lebensjahr des Eigentümers muss das Darlehen getilgt sein.

4. Was wird nicht gefördert?

- Umschuldung,
- Modernisierung,
- Energiesparmaßnahmen,
- vermietete Immobilien,
- Ferienwohnung
- Altersdomizile im Ausland,
- altersgerechte Umrüstung,
- Haus mit Einliegerwohnung,
- Zweifamilienhaus.

5. Wie funktioniert die nachgelagerte Besteuerung?

Ähnlich wie die nachgelagerte Besteuerung von Riester-Renten, wird auch „Wohn-Riester“ **nachgelagert besteuert**. Ihr Mandant versteuert gleichsam das mietfreie Wohnen.

Während der „Sparphase“ des Wohn-Riester wird ein **fiktives „Wohnförderkonto“** eingerichtet, auf dem die staatlich geförderten (Tilgungs-)leistungen und die Zulagen erfasst werden. Beide Leistungen werden **bis Rentenbeginn mit 2 % p.a. verzinst**.

Bei Beginn der Auszahlphase, also bei „Fälligkeit“ des Riester-Vertrages wird dieser fiktive Saldo versteuert. Der „Sparer“ hat ein Wahlrecht, ob er diesen Saldo in einer Summe oder jährlich versteuern möchte.

Bei der **einmaligen Versteuerung** werden **nur 70 %** des Betrages mit dem persönlichen Steuersatz versteuert. Der Eigentümer muss dann die Immobilie aber weitere 20 Jahre lang selbst nutzen. Sonst wird der Restbetrag von 30 % ebenfalls steuerpflichtig. Ausnahme: Der Eigentümer stirbt.

Soll der fiktive Saldo des Wohnförderkontos **jährlich versteuert** werden, dann wird der Betrag ab Beginn der Rentenphase (zwischen 60 und 68) **bis zum 85. Lebensjahr** gleichmäßig verteilt und jährlich dem Einkommen hinzugerechnet. Stirbt der Rentenempfänger vor dem 85. Lebensjahr, dann müssen die Erben den noch nicht versteuerten Restwert in der Einkommensteuererklärung des Todesjahrs versteuern.

6. Kann eine mit Wohn-Riester geförderte Immobilie vermietet werden?

Wird die mit Wohn-Riester geförderte Immobilie aufgrund eines beruflich bedingten Umzuges nur **zeitweise** vermietet, bleibt die Förderung erhalten, muss also nicht zurückgezahlt werden, wenn der Eigentümer spätestens **bis zum 67. Lebensjahr** die Immobilie wieder selber bezieht. Sonst ist die Vermietung „förderschädlich“.

7. Kann eine mit Wohn-Riester geförderte Immobilie verkauft werden?

Wer seine Wohn-Riester geförderte Immobilie verkauft, muss die Fördersumme innerhalb eines Jahres entweder in einen neuen Riester-Vertrag anlegen oder innerhalb von vier Jahren wieder in eine selbst bewohnte Immobilie investieren. Andernfalls: förderschädlich!

8. Was bedeutet „förderschädlich“?

Bei einer so genannten förderschädlichen Entnahme müssen die Zulagen oder die Steuerermäßigung aufgrund des Sonderausgabenabzugs zurückgezahlt werden. Die erhaltenen Zinsen unterliegen dann der Abgeltungsteuer.

Anmerkung der Instrumenta:

Wir haben diese Informationen nach bestem Wissen und Gewissen für Sie zusammengestellt. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir für die Richtigkeit keine Haftung übernehmen.