

Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“)

Nr.W3

Rechtsstand: September 2008

Mit dem neuen Eigenheimrentengesetz wird nun auch die Anschaffung oder der Bau einer eigengenutzten Wohnung durch Zulagen und Steuervorteile gefördert. Vorbild ist der Riester-Sparvertrag für die private Altersrente. Ziel des so genannten „Wohn-Riester“ ist es, das „mietfreie Wohnen im Alter“ zu unterstützen.

Förderung von Bausparverträgen

Neu ist, dass für **Sparleistungen** auf einen neuen **Bausparvertrag** Riester-Zulagen und ggf. Steuervorteile gewährt werden können. Der Bausparer verpflichtet sich jedoch, Auszahlungen aus dem Bausparvertrag entweder zum Erwerb oder zum Bau einer eigengenutzten Immobilie zu verwenden. Alternativ kann der Betrag auch zur Auszahlung einer lebenslangen Rente genutzt werden.

Förderung von Darlehenstilgungen

Gefördert wird auch die **Tilgung von Darlehen**, die zum Kauf oder Bau von eigengenutztem Wohnraum aufgenommen wurden. Diese Regelung gilt für den Kauf oder Bau einer Immobilie **nach** dem 31.12.2007.

Weitere Voraussetzungen sind: Die Wohnung muss im **Inland** liegen und den **Lebensmittelpunkt** bilden. Sie muss **selbst bewohnt** werden und **melderechtlicher Hauptwohnsitz** sein.

Die Förderung erfolgt durch Zulagen. Je nach individuellem Steuersatz können darüber hinaus eventuell zusätzliche Steuervorteile entstehen. Wollen beide Ehegatten die Zulage erhalten, müssen sie jeweils einen eigenen Vertrag abschließen.

Zertifizierte Darlehensverträge werden voraussichtlich erst ab November 2008 angeboten. Sie haben bereits Darlehensverträge abgeschlossen, mit denen Sie den Kauf oder Bau einer Immobilie ab dem 01.01.2008 finanzieren wollen? Mit Zustimmung des Kreditinstituts können diese auf die neuen, zertifizierten Vertragsmuster umgestellt werden.

Höhe der Zulage/n und des möglichen Sonderausgabenabzuges:

Grundzulage EUR	Kinderzulage je Kind EUR	Max. Sonderausgabenabzug EUR	Mindesteigenbeitrag
154	185 ¹	2.100	4% ²
	300 ³		

¹ für Kinder, die vor dem 1.1.2008 geboren wurden

² berechnet vom beitragspflichtigen Arbeitslohn

³ für Kinder, die nach dem 31.12.2007 geboren wurden

Um den vollen Anspruch auf die Altersvorsorgezulage zu erhalten, ist es notwendig, eine ausreichende Einzahlung (Tilgung) zu leisten. Der so genannte Mindesteigenbeitrag beträgt vier Prozent Ihres rentenversicherungspflichtigen Arbeitslohns. Der maximal geförderte Jahresbetrag kann auch in einer Summe einbezahlt werden.

Noch größer kann Ihr Vorteil sein, wenn der Mindesteigenbeitrag (eigene Sparleistung + Zulagenanspruch) aufgestockt wird, so dass der Höchstbetrag für den maximalen Sonderausgabenabzug von 2.100 € erbracht wird.

Beispiel:

Ehegatten mit 2 Kindern (geb. 2008) kaufen im Jahr 2008 eine Eigentumswohnung. Einen Teil des Kaufpreises möchten sie über das neue Eigenheimrentengesetz fördern lassen. Der Ehemann ist berufstätig, die Ehefrau Hausfrau; jeder der Ehegatten hat einen eigenen zertifizierten Darlehensvertrag.
Betrachtungszeitraum: 18 Jahre

Eigene Tilgungsleistungen der Ehegatten in 18 Jahre
Gesamtförderung durch Zulagen

22.536 Euro
16.344 Euro

Achtung:

Die Zulagen für einen Riester-Altersvorsorgevertrag **und** für ein Darlehen nach dem Eigenheimrentengesetz können nicht gleichzeitig gewährt werden.

Spätere Steuerpflicht

Auch für das Eigenheimrentengesetz gilt das Prinzip der nachgelagerten Besteuerung. Das heißt: Für die jetzige Förderung wird später eine fiktive Auszahlung, unterstellt und diese mit dem individuellen Steuersatz versteuert.