

Wohn-Riester – Die neue Wohnungsförderung

Eigenheimrentengesetz tritt rückwirkend zum 01.01.2008 in Kraft

Am 04.07.2008 hat der Bundesrat dem Eigenheimrentengesetz zugestimmt, das rückwirkend zum 01.01.2008 in Kraft tritt.

Mit diesem Gesetz soll der verbesserten Einbeziehung von Wohnimmobilien in die steuerlich geförderte private Altersvorsorge in Form der Riester-Rente Rechnung getragen werden.

Wer mit einem Riester-Vertrag für das Alter vorsorgt, kann ab sofort während der Ansparphase das angesparte Kapital aus dem Riester-Vertrag entweder bis zu 75 Prozent oder komplett für den Bau oder Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims im Inland entnehmen.

Der entnommene Betrag muss nicht zurückgezahlt werden.

Alternativ zur Kapitalentnahme bei der Anschaffung oder Herstellung des Wohneigentums kann das angesparte geförderte Altersvorsorgekapital auch noch bei Rentenbeginn für die Entschuldung des selbstgenutzten Wohneigentums entnommen und eingesetzt werden. Die Entschuldungsalternative kann so ein Beitrag zum mietfreien Wohnen im Alter sein.

Mit dem Eigenheimrentengesetz wird das lebenslang mietfreie Wohnen als Altersvorsorge der lebenslangen Privatrente (Riester-Rente) gleichgestellt.

Wie bei allen Riester-Verträgen wird das in der Ansparphase steuerlich begünstigte Kapital (Steuerfreistellung der Beiträge), das für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet wurde, in der Auszahlungsphase nachgelagert besteuert. Die Steuerschuld wird dabei mit Hilfe eines sog. Wohnförderkontos ermittelt, in dem der Entnahmebetrag, die einzelnen geförderten Tilgungsbeiträge sowie die hierfür gewährten Zulagen eingestellt und addiert werden.

Der im Wohnförderkonto enthaltene Betrag wird in der Ansparphase jährlich mit zwei Prozent verzinst. Damit wird berücksichtigt, dass der Förderberechtigte das in die selbstgenutzte Wohnimmobilie investierte geförderte Kapital bereits vor Beginn der Rentenzahlungsphase nutzen kann.

In der Auszahlungsphase fällt diese Verzinsung nicht mehr an.

Wer in eine selbstgenutzte Wohnimmobilie investiert, erhält keine Rente. Er muss aber ab Renteneintritt das zum Kauf oder Tilgung entnommene Kapital als fiktive Rente nachgelagert mit dem individuellen Steuersatz versteuern.

Für die nachgelagerte Besteuerung beim Renteneintritt kann der Steuerpflichtige zwischen zwei Alternativen wählen:

- Der sog. Verminderungsbetrag wird versteuert, das ist der jährliche Betrag, um den das Wohnförderkonto vermindert wird. Der Wert ergibt sich aus der Verteilung des Betrags des Wohnförderkontos zu Beginn der Auszahlungsphase auf die Jahre bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres (jährliche nachgelagerte Besteuerung verteilt auf bis zu 20 Jahren).
- Der Förderberechtigte kann sich bei Renteneintritt statt aber auch für eine begünstigte Einmalbesteuerung des gesamten in der Immobilie gebundenen geförderten Kapitals entscheiden. Bei der Einmalbesteuerung werden nur 70 Prozent des in der Wohnimmobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals mit dem individuellen Steuersatz auf einmal besteuert.

Falls der Begünstigte das geförderte Eigenheim vor Ablauf des 20. Jahres nach Renteneintritt veräußert oder nicht mehr selbst nutzt (schädliche Verwendung), kommt es zu einer Nachversteuerung.

Diese Nachversteuerung kann vermieden werden, wenn der auf dem Wohnförderkonto stehende Betrag in einen anderen Riester-Vertrag eingezahlt oder für ein anderes Eigenheim verwendet wird.

Die Einzahlung in einen anderen Riester-Vertrag wird aber nicht noch einmal gefördert.

(Rechtsgrundlage: Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge - Eigenheimrentengesetz - EigRentG)

(Veröffentlicht im Oktober 2008)

