

**Hochschule für öffentliche
Verwaltung und Finanzen
Ludwigsburg**
University of Applied Sciences

Wahlpflichtfach: Private und betriebliche Risikovorsorge

Wohn-Riester

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des Grades einer Diplom-
Verwaltungswirtin (FH)

vorgelegt von

Tina Korte

Studienjahr 2009/2010

Erstgutachter: Herr Dr. Thomas Pauler

Zweitgutachter: Herr Jürgen Reichardt

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis.....	V
Anlagenverzeichnis	VI
1. Einleitung.....	1
2. Allgemeines zu Wohn-Riester	2
3. Förderberechtigter Personenkreis	3
3.1. Förderberechtigte Personen	3
3.2. Nicht förderberechtigte Personen	6
3.3. Grenzfälle	7
4. Förderung.....	8
4.1. Geförderte Altersvorsorgebeiträge.....	8
4.2. Zulage.....	9
4.3. Sonderausgaben	14
5. Begünstigte Verwendung nach § 92a EStG	15
5.1. Erweiterung der Entnahmemöglichkeit	15
5.2. Wohnungswirtschaftliche Verwendung	16
5.2.1. Anschaffung oder Herstellung bis zum Beginn der Auszahlungsphase	16
5.2.2. Entschuldung zu Beginn der Auszahlungsphase	17
5.2.3. Erwerb von Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft	18
5.3. Begünstigte Wohnung.....	19
6. Neue Anlageformen	21
6.1. Darlehensverträge	21
6.1.1. Zertifizierungskriterien	21
6.1.2. Berechnungsbeispiel	21
6.2. Bausparverträge	26
6.2.1. Allgemeines.....	26
6.2.2. Zertifizierungskriterien	27
6.2.3. Berechnungsbeispiel	28

6.2.4. Bauspar-Kombikredit.....	31
6.3. Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile.....	32
7. Besteuerung.....	34
7.1. Wohnförderkonto	34
7.1.1. Allgemeines zum Wohnförderkonto.....	34
7.1.2. Führung des Wohnförderkontos	35
7.1.3. Verminderung des Wohnförderkontos.....	36
7.2. Zwei Möglichkeiten der nachgelagerten Besteuerung	39
7.2.1. Laufende nachgelagerte Besteuerung	39
7.2.2. Sofortige nachgelagerte Besteuerung	39
7.3. Zusammenfassendes Beispiel	40
8. Schädliche Verwendung.....	41
8.1. Aufgabe der Selbstnutzung.....	41
8.1.1. Allgemeines.....	41
8.1.2. Rechtsfolgen	42
8.1.3. Ausnahmefälle	43
9. Vor- und Nachteile von Wohn-Riester	46
9.1. Vorteile.....	46
9.2. Nachteile.....	48
10. Neuregelung der Wohnungsbauprämien.....	49
10.1. Begriff der Wohnungsbauprämie	49
10.2. Regelung bis 31.12.2008.....	50
10.3. Regelung ab 01.01.2009.....	50
11. Fazit	52
Quellenverzeichnis	VIII
Erklärung nach § 26 Abs. 3 APrORV gD.....	XI
Anlagen	XII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AltZertG	Altersvorsorgeverträge – Zertifizierungsgesetz
AO	Abgabenordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Buchst.	Buchstabe
Darl.	Darlehen
EStG	Einkommensteuergesetz
EuGH	Europäischer Gerichtshof
gem.	gemäß
GenG	Genossenschaftsgesetz
grds.	grundsätzlich
HS	Halbsatz
i.H.v.	in Höhe von
i.S.d.	im Sinne des
Lbj.	Lebensjahr
Nr.	Nummer
S.	Satz (im Textteil) Seite (in den Fußnoten)
s.	siehe
SGB	Sozialgesetzbuch
staatl.	staatlich
Tilg.	Tilgung
Vers.	Versicherung
vgl.	vergleiche
WFK	Wohnförderkonto
WoPG	Wohnungsbauprämiengesetz
z.B.	zum Beispiel
ZfA	Zentrale Stelle für Altersvermögen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Wohnförderkontos.....	41
---	-----------

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Tilgungsplan Riester-Darlehen ohne Kinderzulagen.....	22
Tabelle 2: Tilgungsplan Riester-Darlehen mit Kinderzulagen.....	23
Tabelle 3: Ergebnisse Riester-Darlehen.....	25
Tabelle 4: Vergleich ungefördertes Darlehen mit Riester-Darlehen	25
Tabelle 5: Sparplan Riester-Bausparvertrag	28
Tabelle 6: Sparplan ungeförderter Bausparvertrag	29
Tabelle 7: Tilgungsplan Riester-Bausparvertrag	30
Tabelle 8: Tilgungsplan ungeförderter Bausparvertrag	30

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Artikel aus: www.handelsblatt.com

Anlage 2: Artikel aus: www.welt.de

Anlage 3: Zeitungsartikel aus den Stuttgarter Nachrichten
vom 27.01.2010

Anlage 4: BMF-Schreiben vom 20.01.2009:
Steuerliche Förderung der privaten Altersvorsorge und
betrieblichen Altersversorgung

Anlage 5: www.wohnrriester-eigenheimrente.de

Anlage 6: Information über Wohn-Riester vom Bundesfinanzministerium:
„Das Eigenheimrentengesetz“

Anlage 7: Artikel aus: www.sueddeutsche.de

Anlage 8: Berechnungsbeispiel eines Riester-Darlehens ohne
Kinderzulagen (Wüstenrot Bauparkasse AG)

Anlage 9: Berechnungsbeispiel eines Riester-Darlehens mit
Kinderzulagen (Wüstenrot Bausparkasse AG)

Anlage 10: Vergleich zwischen ungefördertem und gefördertem
Darlehen (Zeitschrift Öko-Test)

Anlage 11: Berechnungsbeispiel eines ungefördernten Bausparvertrags
(Wüstenrot Bausparkasse AG)

Anlage 12: Berechnungsbeispiel eines Riester-Bausparvertrags
(Wüstenrot Bausparkasse AG)

Anlage 13: Material zur Information - Eigenheimrentengesetz

Anlage 14: Zeitungsartikel aus den Stuttgarter Nachrichten
vom 06.02.2010

1. Einleitung

„ Es gibt kein vom Gesetzgeber gefördertes Produkt, das solch ein hohes Maß an Transparenz hat wie die riestergeförderten Produkte. Das attraktivste Angebot bei dieser Form der Altersförderung ist dabei der Wohn-Riester.“¹

Mit der Einführung des Wohn-Riester im Jahre 2008, wurde ein weiteres Produkt geschaffen, mit dem der Staat den Aufbau der privaten Altersvorsorge unterstützen möchte.

Denn die private Altersvorsorge ist heute wichtiger denn je. Gründe hierfür sind natürlich vor allem der demographische Wandel, der die gesetzliche Rentenversicherung vor große Herausforderungen stellt. In naher Zukunft wird es immer mehr alte und immer weniger junge Menschen geben, so dass das Umlageverfahren der gesetzlichen Rentenversicherung vor einer Krise steht und das Niveau der Renten immer weiter sinken wird.

Mit Aufnahme der Immobilie in den Kreis der Altersvorsorgeprodukte, wird nun eine Sache gefördert, die für viele nach wie vor die beliebteste Form der Altersvorsorge ist. Denn anders als z.B. bei Aktienfonds, ist das Eigenheim eine vergleichsweise sichere Geldanlage, die keinen Kursschwankungen unterliegt.

Über Wohn-Riester wurde bisher viel diskutiert und die Meinungen hierzu gehen noch weit auseinander. Walter Riester ist gänzlich von dieser Form der Altersvorsorge überzeugt (s. Stellungnahme am Anfang).

Andere hingegen sehen in ihr auch einige Nachteile und sprechen vom „Sparmodell mit Tücken“² oder prophezeien sogar den „Flop“³.

Dennoch betont der Vertriebsvorstand der Bausparkasse Schwäbisch Hall, dass sich die Nachfrage nach der Eigenheim-Rente deutlich besser

¹ Broschüre der LBS-Bausparkasse: Wohn-Riester auf einen Blick, S.15

² www.handelsblatt.com: „Wohn-Riester: Sparmodell mit Tücken“, s. Anlage 1

³ www.welt.de: „Wohn-Riester droht zum Flop zu werden“, s. Anlage 2

entwickelt habe als noch vor einem Jahr erwartet. Der Wohn-Riester erreiche bereits sogar einen Anteil von zwölf Prozent am Neugeschäft bei Schwäbisch Hall.⁴

Es wird also wahrscheinlich auch in Zukunft noch einigen Diskussionsbedarf zu diesem Thema geben.

Aber was sich wirklich hinter Wohn-Riester verbirgt soll anhand dieser Diplomarbeit aufgezeigt werden. Nach einer kurzen allgemeinen Einführung zum Thema und einem Blick auf den förderberechtigten Personenkreis wird in Kapitel 4 sogleich auf die Riester-Förderung eingegangen. Im Anschluss daran soll dargestellt werden, wie und für welche Immobilien Wohn-Riester eingesetzt werden kann. Die erweiterten Anlageformen sollen in Kapitel 6 dargestellt werden, bevor in Kapitel 7 auf die Besteuerung im Alter eingegangen wird. Die Auswirkungen der schädlichen Verwendung bei Wohn-Riester werden in Kapitel 8 erläutert und anschließend daran die Vor- und Nachteile. Im letzten Kapitel dieser Diplomarbeit geht es um die Neuregelung der Wohnungsbauprämien. Da es sich bei Wohn-Riester um ein sehr komplexes Regelwerk handelt, sollen die verschiedenen Berechnungsbeispiele in den einzelnen Kapiteln einen besseren Überblick verschaffen.

2. Allgemeines zu Wohn-Riester

Mit Abschaffung der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 wurde die Finanzierung der eigenen vier Wände für viele Menschen deutlich erschwert. Auch war es der Mehrzahl der Bevölkerung nicht bekannt, dass eine Finanzierung des Wohneigentums mit Riesterverträgen vor Einführung des Wohn-Riester überhaupt möglich war. Es bestand zum damaligen Zeitpunkt die Möglichkeit das in einem Riester-Vertrag angesparte Kapital zwischen 10.000 € und 50.000 € zu entnehmen.

⁴ Zeitungsartikel aus den Stuttgarter Nachrichten vom 27.01.2010: „Dämpfer für den Bausparriesen“, s. Anlage 3

Allerdings musste dieser Entnahmebetrag bis zum Renteneintritt wieder zurückgezahlt werden. Man konnte das Kapital also nur für einen bestimmten Zeitraum nutzen und war meist auch noch doppelt belastet, weil man zum einen seinen Riester-Vertrag wieder auffüllen musste und häufig die Tilgungsraten für den Kredit zur Finanzierung der Immobilie bezahlen musste.⁵ Daraufhin wurde rückwirkend zum 01.01.2008 Wohn-Riester eingeführt, auch unter dem Begriff der Eigenheimrente bekannt. Hier wird auf die bisherige Riester-Systematik von Zulagenförderung und Sonderausgabenabzug in der Ansparphase und der nachgelagerten Besteuerung in der Auszahlungsphase zurückgegriffen. Die oben genannte Mindestentnahmegrenze wurde allerdings für Verträge, die vor dem 01.01.2008 abgeschlossen wurden, zunächst beibehalten. Erst seit dem 01.01.2010 gilt diese Übergangsregelung nicht mehr.

Durch das Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz – EigRentG) ergaben sich zahlreiche Änderungen in verschiedenen Gesetzen. Die gesetzlichen Grundlagen zu Wohn-Riester ergeben sich zum größten Teil aus dem Einkommensteuergesetz (EStG). Weitere wichtige Regelungen finden sich im Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz (AltZertG) und dem Sozialgesetzbuch (SGB).

3. Förderberechtigter Personenkreis

3.1. Förderberechtigte Personen

Zum förderberechtigten Personenkreis zählen grds. alle, die von der Absenkung des Niveaus in der gesetzlichen Rentenversicherung oder einem anderen Versorgungssystem betroffen sind. Man spricht hier von den Pflichtversicherten in der gesetzlichen Rentenversicherung und den Beamten.⁶ Für sie alle besteht eine unmittelbare Förderberechtigung.

⁵ Franz, Schmitt: Überblick über die Eigenheimrente, S.5

⁶ Schaub, Mattheißen, Polster: Altersvorsorge von A-Z, S. 354, 355

Zusätzlich müssen die genannten Personen der unbeschränkten Einkommensteuerpflicht gem. § 1 Abs.1 bis 3 EStG unterliegen, damit sie Anspruch auf eine Altersvorsorgezulage nach § 79 EStG und den Sonderausgabenabzug nach § 10a EStG haben.⁷ Für die steuerliche Förderung ist es hierbei ausreichend, wenn die Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis an einem Tag im Kalenderjahr vorgelegen hat, d.h. wenn z.B. Versicherungspflicht in der gesetzlichen Rentenversicherung nur an einem Tag bestand.⁸

Konkret handelt es sich somit um folgende Personengruppen:

Zu den Pflichtversicherten in der gesetzlichen Rentenversicherung zählen zum einen die Beschäftigten nach § 1 S.1 Nr.1 SGB VI, also die Arbeitnehmer und Auszubildenden.

Des Weiteren gehören auch die pflichtversicherten Selbstständigen nach § 2 SGB VI dazu, wie Lehrer und Erzieher, Pflegepersonen, Künstler und Publizisten, Hausgewerbetreibende, Hebammen, Handwerker oder Bezieher eines Existenzgründungszuschusses.

Neben diesen Personengruppen gibt es auch die so genannten „sonstigen Versicherten“ gem. § 3 SGB VI. Dies sind:

- Kindererziehende während der 3-jährigen gesetzlichen Kindererziehungszeit
- nicht erwerbsmäßig tätige Pflegepersonen
- Wehr- und Zivildienstleistende
- Bezieher von Entgeltersatzleistungen (Krankengeld, Verletztengeld, Versorgungskrankengeld, Übergangsgeld, Arbeitslosengeld), wenn sie im letzten Jahr vor Beginn der Leistung zuletzt versicherungspflichtig waren
- Bezieher von Vorruhestandsgeld gem. § 3 S.1 Nr.4 SGB VI, wenn sie unmittelbar vor Beginn der Leistung versicherungspflichtig waren

⁷ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester – Zahlen, Daten, Fakten, S. 4

⁸ Ruland, Rürup: Alterssicherung und Besteuerung, S.217

Der Personenkreis nach § 4 Abs.1 bis Abs.3 SGB VI (z.B. Entwicklungshelfer oder Deutsche, die für eine begrenzte Zeit im Ausland beschäftigt sind) können die Versicherungspflicht in der gesetzlichen Rentenversicherung beantragen und werden dann zu unmittelbar Förderberechtigten.

Nach § 10a Abs.1 S.3 EStG stehen Landwirte, die in der Alterssicherung der Landwirte pflichtversichert sind und Arbeitslose, die bei einer inländischen Agentur für Arbeit gemeldet sind, aber Leistungen wegen der Höhe ihres Einkommens nicht beziehen den Pflichtversicherten gleich und gehören somit zum förderberechtigten Personenkreis.

Neben den Pflichtversicherten haben auch Empfänger von Bezügen nach dem Bundesbesoldungsgesetz (wie z.B. Beamte, Richter und Soldaten), also jene Personen gem. § 10a Abs.1 S.1 Nr.1, Nr.2 und Nr.4 EStG, Anspruch auf eine Riesterförderung.

Durch das Eigenheimrentengesetz wurde der Kreis der förderberechtigten Personen erweitert. Anspruch auf Zulagen und einen Sonderausgabenabzug haben nunmehr auch Bezieher einer Rente wegen voller Erwerbsminderung oder Erwerbsunfähigkeit oder einer Versorgung wegen Dienstunfähigkeit. Dies ergibt sich aus § 10a Abs.1 S.4 EStG.

Voraussetzung ist, dass diese Renten bzw. Versorgungen aus einem von der Niveauabsicherung durch die Renten- oder Versorgungsreform betreffenden Alterssicherungssystem bezahlt werden. Bei einer Rente wegen voller Erwerbsminderung wäre dies also z.B. die Deutsche Rentenversicherung. Außerdem müssen die Bezieher unmittelbar vor dem Beginn der Leistung im betreffenden Alterssicherungssystem pflichtversichert gewesen sein, bzw. dort Anwartschaften erworben haben.

Aus den oben genannten Ausführungen kann man also schließen, dass ein Bezug einer Rente wegen teilweiser Erwerbsminderung nicht ausreicht um zum förderberechtigten Personenkreis zu gehören.

In § 10a Abs.1 S.4 2.HS EStG hat der Gesetzgeber eine Grenze für die Förderberechtigung bei Bezug einer Erwerbsunfähigkeits- bzw. Erwerbsminderungsrente oder einer Versorgung wegen Dienstunfähigkeit eingebaut. Die Förderberechtigung gilt nur bis zur Vollendung des 67. Lbj.. Der Grund hierfür war folgender:

In der gesetzlichen Rentenversicherung werden die gezahlten Erwerbsunfähigkeits- bzw. Erwerbsminderungsrenten zum Rentenbeginn automatisch in eine Altersrente umgestellt, so dass diese Personen aus dem Kreis der begünstigten Personen ausscheiden.

Versorgungen wegen Dienstunfähigkeit werden im Rentenalter aber noch weitergezahlt. Die Bezieher hätten daher bis zu ihrem Lebensende einen Anspruch auf Riesterförderung.

Damit es hier zu keiner Ungleichberechtigung kommt, wurde diese Grenze eingeführt.⁹

3.2. Nicht förderberechtigte Personen

Ausgeschlossen von der Riesterförderung sind folgende Personen:

- Selbstständige, sofern sie nicht in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert sind
- Personen, die in einem berufsständischen Versorgungswerk versichert sind(z.B. Notare, Anwälte oder Architekten)
- geringfügig Beschäftigte gem. § 8 SGB IV, die versicherungsfrei sind
- Beschäftigte, die in einer Gesamtversorgung pflichtversichert sind und denen dadurch eine beamtenähnliche Gesamtversorgung gewährt wird
- freiwillig in der gesetzlichen Rentenversicherung Versicherte nach § 7 SGB VI
- Bezieher einer Vollrente wegen Alters
- Studenten

⁹ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester - Zahlen, Daten, Fakten, S.5

3.3. Grenzfälle

In den vorherigen Ausführungen wurden bereits einige Personengruppen genannt, die eigentlich nicht zum förderberechtigten Personenkreis gehören. Erfüllen diese Personen aber bestimmte Voraussetzungen, besteht für sie trotzdem die Möglichkeit einen Riester-Vertrag abzuschließen.

Geringfügig Beschäftigte sind grds. nicht förderberechtigt. Verzichten sie aber auf die Versicherungsfreiheit in der gesetzlichen Rentenversicherung, werden sie zu förderberechtigten Personen.

Ein weiterer Grenzfall liegt bei den Beziehern von Arbeitslosengeld II vor. Diese sind nur unter bestimmten Voraussetzungen nicht förderfähig (z.B. wenn sie das Arbeitslosengeld II nur darlehensweise erhalten), ansonsten schon.

Gehört bei verheirateten Paaren nur ein Partner zum förderberechtigten Personenkreis, so hat auch der andere Ehepartner Anspruch auf Riesterförderung. Beide Ehepartner müssen allerdings zusammen veranlagt sein gem. § 26 Abs.1 EStG. Beim nicht förderberechtigten Ehepartner spricht man dann von einer mittelbaren Förderberechtigung. Altersvorsorgebeiträge muss aber nur der unmittelbar Förderberechtigte leisten. Bei Abschluss eines Vorsorgevertrags hat jeder die Pflicht seinen eigenen Vertrag abzuschließen. All dies ergibt sich aus § 79 S.2 EStG.

Beispiel:

Ein Mann gehört zum Personenkreis der Beschäftigten nach § 1 S.1 Nr.1 SGB VI. Seine Frau ist geringfügig versicherungsfrei beschäftigt.

Er gehört somit zum förderberechtigten Personenkreis, d.h. er ist unmittelbar förderberechtigt. Sie gehört eigentlich zum nicht förderberechtigten Personenkreis, kann ihre Förderberechtigung aber von

ihrem Mann ableiten. Sie wird dann mittelbar förderberechtigt und hat nun auch die Möglichkeit einen Riestervertrag abzuschließen.

4. Förderung

4.1. Geförderte Altersvorsorgebeiträge

Damit es zur Auszahlung einer Zulage kommt, bzw. ein steuerlicher Vorteil entsteht, müssen vom förderberechtigten Personenkreis Altersvorsorgebeiträge geleistet werden. Zu diesen geförderten Altersvorsorgebeiträgen zählen zum einen Sparbeiträge nach § 82 Abs.1 S.1 Nr.1 EStG. Diese Beiträge müssen auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag eingezahlt werden, der auf den Namen des Zulageberechtigten lautet. Die Zertifizierung ist die Bestätigung, dass das private Altersvorsorgeprodukt die gesetzlich vorgegebenen Kriterien für die staatliche Förderung erfüllt.¹⁰ Sie wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt. Bisher waren mit den Beiträgen nach § 82 Abs.1 S.1 Nr.1 EStG immer Beiträge in Banksparpläne, Private Rentenversicherungen oder spezielle Fondsprodukte wie z.B. Aktien oder Geldmarktfonds gemeint.¹¹ Seit 2008 zählen nun auch Leistungen des Zulageberechtigten für den Erwerb von weiteren Geschäftsanteilen an Genossenschaften im Rahmen eines zertifizierten Altersvorsorgevertrags zu den Beiträgen nach § 82 Abs.1 S.1 Nr.1 EStG. Dies wird aber im Gesetz nicht gesondert geregelt.¹² Mit der Einführung des Eigenheimrentengesetzes wurde der Kreis der geförderten Anlageformen um einige Produkte erweitert. Beiträge, die auf einen Bausparvertrag geleistet werden, der nach dem AltZertG zertifiziert ist (Zertifizierungskriterien s. unter Punkt 6), zählen in Zukunft auch zu den Beiträgen nach § 82 Abs.1 S.1 Nr.1 EStG.

¹⁰ Schaub, Matthießen, Polster: Altersvorsorge von A-Z, S.500

¹¹ Dommermuth, Hauer, Nobis: Sichere Altersvorsorge- was sie jetzt dafür tun können, S. 21, 22

¹² Gesetzentwurf zum Eigenheimrentengesetz, Drucksache 16/8869, S.26

Neu eingeführt wurde auch § 82 Abs.1 S.1 Nr.2 EStG. Es handelt sich hierbei um Tilgungsleistungen, die nun den geförderten Altersvorsorgebeiträgen gleichgestellt werden. Diese Tilgungsleistungen müssen nach § 82 Abs.1 S.5 EStG für ein zertifiziertes Darlehen, das der Zulageberechtigte für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung nach dem 31.12.2007 verwendet hat, eingesetzt werden.

Dasselbe gilt auch für spätere Umschuldungen. Wird der Kauf eines Hauses z.B. durch ein nicht gefördertes Darlehen finanziert, besteht die Möglichkeit dieses zu einem späteren Zeitpunkt durch ein gefördertes Darlehen abzulösen. Mehrfache Umschuldungen sind auch möglich.

Nach § 82 Abs.1 S.3 EStG gehören zu den Tilgungsleistungen auch Sparbeiträge, bei denen bei Vertragsschluss unwiderruflich vereinbart wurde, dass diese zur Tilgung eines entsprechenden Darlehens eingesetzt werden. Ein Beispiel hierfür wäre der Bauspar-Kombikredit, bei dem vereinbart wird, dass die Bausparsumme für die Ablösung eines Vorausdarlehens verwendet wird. Die Beiträge, die in den Bausparvertrag fließen gelten dann von Anfang an als Tilgungsleistungen nach Satz 3.

Wird angespartes Vermögen eines Bausparvertrags in einen Bauspar-Kombikredit übertragen, dann gilt § 82 Abs.1 S.4 EStG. Die Beiträge für den Bausparvertrag gelten dann ab dem Zeitpunkt der Übertragung als Tilgungsleistungen nach § 82 Abs.1 S.3 EStG.

Zu einer Förderung der Darlehenszinsen sowie der anfallenden Kosten und Gebühren kommt es nicht.¹³

4.2. Zulage

Die Zulagen setzen sich nach § 83 EStG aus einer Grund- und einer Kinderzulage zusammen.

Die Grundzulage (§ 84 EStG) wird an jeden Zulageberechtigten ausgezahlt und beträgt jährlich 154 €.

¹³ BMF: Steuerliche Förderung der privaten AV und betrieblichen AV, S.12, s. Anlage 4

Neben dieser Grundzulage erhalten Personen, die zu Beginn des Beitragsjahres das 25. Lbj. noch nicht vollendet haben den so genannten Berufseinsteigerbonus nach § 84 S.2 EStG. Bei ihnen erhöht sich die Grundzulage einmalig um 200 €. Der Berufseinsteigerbonus muss nicht gesondert beantragt werden und wird für das erste nach dem 31.12.2007 beginnende Beitragsjahr, für das der Zulageberechtigte eine Altersvorsorgezulage beantragt hat, gezahlt. Auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses kommt es bei der Gewährung des Berufseinsteigerbonus nicht an. Wenn der Vertrag vor 2008 abgeschlossen wurde und eine Zulage bereits beantragt wurde, wird auch der Berufseinsteigerbonus ausgezahlt, wenn das 25. Lbj. noch nicht vollendet ist.¹⁴

Eine weitere Zulagenart ist die so genannte Kinderzulage gem. § 85 EStG. Die Kinderzulage fließt an jene Zulageberechtigten, die für ein Kind Kindergeld ausgezahlt bekommen. Die Zulage beträgt jährlich 185 €.

Für Kinder, die nach dem 31.12.2007 geboren sind erhöht sich die Kinderzulage auf 300 € (§ 85 S.2 EStG). Sind die Eltern nach § 26 Abs.1 EStG zusammen veranlagt, wird die Kinderzulage grds. an die Mutter ausgezahlt. Für die Eltern besteht aber auch die Möglichkeit einen Antrag auf Auszahlung der Kinderzulage an den Vater zu stellen.

Bei Alleinerziehenden erhält der Elternteil die Kinderzulage, dem das Kindergeld ausgezahlt wird. Kommt es zu einem Wechsel des Kindergeldempfängers im Laufe des Beitragsjahres, handelt es sich um einen Fall nach § 85 Abs.1 S.4 EStG. Demjenigen, dem für den zeitlich ersten Zeitraum im Beitragsjahr Kindergeld ausgezahlt wurde, wird auch die Kinderzulage ausgezahlt. Erhalten z.B. die Großeltern für die Monate Januar bis Mai das Kindergeld und die Mutter für den Rest des Jahres, fließt die Kinderzulage den Großeltern zu, weil sie den zeitlich ersten Kindergeldanspruch besessen haben.¹⁵

Sollte es zu einer Rückforderung des Kindergeldes kommen nach § 85 S.3 EStG, dann entfällt der Anspruch auf die Kinderzulage.

¹⁴ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester – Zahlen, Daten, Fakten, S.9

¹⁵ BMF: Steuerliche Förderung der privaten AV und betrieblichen AV, S.16

Um die volle Zulage erhalten zu können, müssen förderberechtigte Personen einen Mindesteigenbeitrag leisten. Dieser beträgt nach § 86 Abs.1 S.2 EStG bei Beschäftigten 4 % der beitragspflichtigen Einnahmen des Vorjahres, maximal jedoch nur 2.100 €, abzüglich der zustehenden Zulage. Bei Beamten wäre die Besoldung des Vorjahres (§ 86 Abs.1 S.2 Nr.2 EStG) und bei Beziehern einer Erwerbsminderungsrente (§ 86 Abs.1 S.2 Nr. 4 EStG) die Höhe ihrer Rente maßgebend. Bei Personen i.S.d. § 10a Abs.1 S.1 Nr.3 und Nr.4 EStG sind es die erzielten Einnahmen, die beitragspflichtig wären, wenn die Versicherungsfreiheit in der gesetzlichen Rentenversicherung nicht bestehen würde (§ 86 Abs.1 S.2 Nr.3 EStG). Bei Land- und Forstwirten sind die Einkünfte des Vorjahres gem. § 86 Abs.3 EStG maßgebend.

Der Berechtigte kann natürlich mehr als 2.100 € in seinen Vertrag einzahlen. Er erhält dadurch aber keine höhere Zulage.

Der Mindesteigenbeitrag muss immer mit dem Sockelbetrag nach § 86 Abs.1 S.4 EStG verglichen werden. Dieser beträgt 60 €.

Wenn der Sockelbetrag höher als der Mindesteigenbeitrag ist, so ist immer der Sockelbetrag zu leisten (§ 86 Abs.1 S.5 EStG).

Dies gilt auch, wenn im Vorjahr keine beitragspflichtigen Einnahmen erzielt wurden.¹⁶ Hierzu zwei Rechenbeispiele:

Beispiel 1:¹⁷

A zahlt zugunsten seines Altersvorsorgevertrags im Jahr 2009 eigene Beiträge in Höhe von 1.946 €. Er ist ledig und hat keine Kinder. Seine beitragspflichtigen Einnahmen im Jahr 2008 betragen 53.000 €.

Lösung:

Er muss zunächst 4 % der beitragspflichtigen Einnahmen des Vorjahres, hier 2008, leisten. 4 % von 53.000 ergeben 2120 €.

¹⁶ BMF: Steuerliche Förderung der privaten AV und betrieblichen AV, S. 17

¹⁷ vgl. Fußnote Nr.16

Der maximale Festbetrag liegt bei 2100 €, d.h. 2120 € werden auf 2.100 € begrenzt. Davon kann die Grundzulage i.H.v. 154 € abgezogen werden, was einen Mindesteigenbeitrag gem. § 86 Abs.1 S.2 EStG i.H.v. 1.946 € ergibt. Der Sockelbetrag nach § 86 Abs.1 S.4 EStG von 60 € ist nicht unterschritten, so dass gem. § 86 Abs.1 S.5 EStG 1.946 € geleistet werden müssen.

Beispiel 2:¹⁸

Ein Ehepaar hat 3 Kinder, die alle vor 2008 geboren sind. Die Ehefrau ist Hausfrau und der Ehemann hatte im Jahr 2008 ein beitragspflichtiges Einkommen von 20.000 €.

Lösung:

Das Ehepaar erhält im Jahr 2009 eine volle Zulage i.H.v. 863 €. Diese setzt sich aus einer doppelten Grundzulage (2x 154 €) und einer dreifachen Kinderzulage (3x 185 €) zusammen.

4 % der beitragspflichtigen Einnahmen des Vorjahres ergeben lediglich 800 € (20000 € x 4%). Der Mindesteigenbeitrag wäre also zunächst 0 €.

Hier gilt dann aber § 86 Abs.1 S.5 EStG. Es muss der Sockelbetrag i.H.v. 60 € gezahlt werden. Zusammen mit den Zulagen von 863 € ergibt sich ein Gesamtbetrag von 923 €, der in den Altersvorsorgevertrag fließt.

Wird nicht der volle Mindesteigenbeitrag geleistet, kann es auch zu einer Kürzung der Zulage kommen. Dies ergibt sich aus § 86 Abs.1 S.6 EStG. Die Kürzung ermittelt sich nach dem Verhältnis der Altersvorsorgebeiträge zum Mindesteigenbeitrag.

Beispiel:

Ein Alleinstehender zahlt statt der erforderlichen 1.237 € nur 1.100 €. Dann wird seine Zulage i.H.v. 154 € im Verhältnis von Mindesteigenbeitrag zu tatsächlich gezahltem Beitrag gekürzt.

¹⁸ www.wohnriester-eigenheimrente.de, s. Anlage 5

1.100 € entsprechen 88,92 % von 1.237 €. Die Zulage wird also auf 88,92 % gekürzt und beträgt dann nur noch 136,94 €.

Der Anspruch auf Zulage entsteht gem. § 88 EStG mit Ablauf des Kalenderjahres in dem die Altersvorsorgebeiträge geleistet wurden (Beitragsjahr).

Der Berechtigte hat die Zulage bei seinem Anbieter zu beantragen (§ 89 Abs.1 S.1 EStG). Bei mehreren Verträgen kann der Berechtigte bestimmen auf welchen Vertrag die Zulagen überwiesen werden sollen. Bei mehr als zwei Verträgen wird die Zulage allerdings nur für die zwei Verträge mit den höchsten Altersvorsorgebeiträgen gewährt.

Zur Vereinfachung besteht für ihn auch die Möglichkeit einen Dauerzulagenantrag zu stellen nach § 89 Abs.2 S.1 EStG, d.h. die Antragstellung erfolgt dann jährlich durch den Anbieter. Natürlich besteht für den Zulageberechtigten immer die Pflicht seinen Anbieter über eine Änderung der Verhältnisse zu informieren, die zu einem Wegfall der Zulage führen kann. Dies ergibt sich aus § 89 Abs.1 S.5 EStG.

Die Daten, die der Förderberechtigte in seinem Antrag macht (z.B. Höhe der geleisteten Beiträge, Angaben zu Kindern), werden vom jeweiligen Anbieter erfasst und per Datensatz an die Zentrale Stelle für Altersvermögen (ZfA) übermittelt. Die Zentrale Stelle ist gem. § 81 EStG die Deutsche Rentenversicherung Bund. Ihr wurden die Aufgaben, die mit der Förderung zusammenhängen, übertragen. Die ZfA ermittelt ob und in welcher Höhe ein Zulageanspruch besteht und zahlt die entsprechenden Beträge an den Anbieter aus (§ 90 Abs.2 S.1 EStG). Der Anbieter schreibt gem. § 90 Abs.2 S.3 EStG die Beträge den jeweiligen Verträgen gut.

Die ZfA ist außerdem zuständig, wenn es um die Rückabwicklung zu Unrecht gezahlter Zulagen geht (§ 90 Abs.3 EStG). Die Feststellung des Zulageanspruchs erfolgt jährlich durch die ZfA.

4.3. Sonderausgaben

Zur Förderung bei der Riester-Rente zählt auch der so genannte Sonderausgabenabzug. Die Aufwendungen (Eigenbeiträge und Zulagen), die für einen Altersvorsorgevertrag während des Jahres aufgebracht werden, können bei der Steuererklärung geltend gemacht werden. Allerdings muss der Sonderausgabenabzug vom Steuerpflichtigen beantragt werden.

Die maximale steuerliche Begünstigung beträgt gem. § 10a EStG 2.100 €. Das Finanzamt prüft von Amts wegen nach § 10a Abs.2 S.3 EStG, ob der Sonderausgabenabzug oder der Anspruch auf Zulage günstiger ist. Bei diesem Verfahren spricht man auch von der Günstigerprüfung.

Ist die Steuerersparnis durch den Sonderausgabenabzug höher als die ausgezahlte Zulage, dann erhält der Steuerpflichtige die Differenz ausgezahlt. Der Sonderausgabenabzug steht jedem Ehegatten gesondert zu, allerdings nur wenn er zum förderberechtigten Personenkreis gehört. Wenn der Höchstbetrag nicht ausgenutzt wird, kann er nicht auf den anderen Ehegatten übertragen werden.¹⁹

Ein Beispiel soll die Systematik des Sonderausgabenabzugs verdeutlichen:

A ist unmittelbar zulageberechtigt. Sein Mindesteigenbeitrag beträgt 1.000 € und sein Steuersatz liegt bei 30 %. Er erhält eine Zulage i.H.v. 138 €. Wenn A seine Altersvorsorgebeiträge und seine Zulagen bei der Steuererklärung angibt, ergibt sich ein Steuervorteil von 341,40 € (30 % von 1.138 €).

Der Steuervorteil i.H.v. 341,40 € ist höher als die gewährte Zulage von 138 €. A erhält somit den über den Zulageanspruch hinausgehenden Steuervorteil von 203,40 € (341,40 € - 138,00 €) im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung ausgezahlt.²⁰

¹⁹ www.wohnrriester-eigenheimrente.de

²⁰ Ruland, Rürup: Alterssicherung und Besteuerung, S.222

5. Begünstigte Verwendung nach § 92a EStG

5.1. Erweiterung der Entnahmemöglichkeit

Das in einem Altersvorsorgevertrag (z.B. Banksparplan, private Rentenversicherung oder Fondsprodukt) angesparte Kapital kann bis zu 75 % oder zu 100 % entnommen werden. Bei dem entnommenen Betrag spricht man vom Altersvorsorge-Eigenheimbetrag gem. § 92a Abs.1 S.1 EStG. Anders als bei der bisherigen Regelung zur Finanzierung von Wohneigentum in Riester-Verträgen (s. unter Punkt 2), müssen die entnommenen Beträge nicht mehr in den Vertrag zurückgeführt werden.

Beispiel:

Beträgt das angesparte Kapital in einem Altersvorsorgevertrag z.B. 50.000 €, können entweder die vollen 50.000 € entnommen werden oder bis zu 75 %. Dies wären in diesem Fall 37.500 €. Der verbleibende Rest verbleibt im Vertrag und wird im Alter verrentet.²¹

Eine mehrmalige Entnahme ist auch möglich, wenn sie immer für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung erfolgt. (Ausführungen zur wohnungswirtschaftlichen Verwendung s. unter Punkt 5.2. und 5.3.)

Es besteht auch die Möglichkeit Kapital aus mehreren Altersvorsorgeverträgen zu entnehmen für dieselbe wohnungswirtschaftliche Verwendung.

Die Zulagen, die auf die gezahlten Beiträge gewährt werden, zählen auch mit zum Entnahmebetrag. Der Betrag, der aus dem Vertrag entnommen wird bzw. die Summe der Beträge bei mehreren Verträgen dürfen die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Wohnung inklusive der Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notargebühren, Grunderwerbsteuer) zuzüglich der Anschaffungskosten für den Grund und Boden nicht überschreiten.²²

²¹ www.wohnrriester-eigenheimrente.de

²² BMF: Steuerlichen Förderung der privaten AV und betrieblichen AV, S.58

Die Entnahme muss gem. § 92b Abs.1 S.1 EStG bei der ZfA beantragt werden. Der Förderberechtigte muss der ZfA mitteilen aus welchem bzw. aus welchen Altersvorsorgeverträgen Kapital entnommen werden soll (§ 92b Abs.1 S.2 EStG). Die ZfA wird dem Zulageberechtigten durch Bescheid und dem Anbieter per Datensatz mitteilen welche Beträge ausgezahlt werden können (§ 92b Abs.1 S.3 EStG). Wenn die Anbieter den Datensatz der ZfA erhalten haben, können sie den Betrag an den Anleger auszahlen. Im Anschluss daran senden sie an die ZfA einen Datensatz mit folgendem Inhalt: Auszahlungszeitpunkt und Auszahlungsbetrag, die bis zum Auszahlungszeitpunkt gutgeschriebenen Zulagen und Altersvorsorgebeiträge sowie den Stand des Wohnförderkontos (§ 92b Abs.2 S.2 EStG).

Diese erweiterte Entnahmemöglichkeit gilt auch für Altverträge, die vor Einführung des Wohn-Riester, also vor dem 01.01.2008 abgeschlossen wurden.

5.2. Wohnungswirtschaftliche Verwendung

5.2.1. Anschaffung oder Herstellung bis zum Beginn der Auszahlungsphase

Das entnommene Kapital aus einem Altersvorsorgevertrag kann nach § 92a Abs.1 S.1 Nr.1 EStG bis zum Beginn der Auszahlungsphase für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung verwendet werden. Hierbei sind aber nur Immobilien förderfähig, die nach dem 31.12.2007 errichtet wurden. Von einer Anschaffung wird gesprochen, wenn Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergegangen sind. Der Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten wird normalerweise im notariellen Kaufvertrag festgelegt. Die Nutzen und Lasten können z.B. am Tag der Zahlung des gesamten Kaufpreises auf den Käufer übergehen. Hergestellt ist eine Wohnung, wenn sie bezugsfertig ist. Davon ist auszugehen, wenn die wesentlichen Maßnahmen zur Herstellung

durchgeführt worden sind (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Türen und Fenster, Heizung, Sanitäreinrichtungen und Kochgelegenheit).²³

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Ausbau bzw. die Erweiterung einer Wohnung nicht zur begünstigten Verwendung zählt. Das heißt, dass Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten nicht gefördert werden.

Ein weiteres Kriterium ist die unmittelbare Verwendung des Entnahmebetrages für die Anschaffung oder Herstellung. Es muss also ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Entnahme und der Anschaffung oder Herstellung bestehen. Hierbei kann ein zeitlicher Rahmen vorgegeben werden, der vom Monat vor Antragstellung auf Entnahme des Kapitals bis zu 12 Monate nach Auszahlung des Betrages läuft. Innerhalb dieses Zeitraumes müssen Aufwendungen für Anschaffung oder Herstellung entstanden sein.²⁴

Die Entnahme aus einem Altersvorsorgevertrag für den Bau oder Kauf eines Hauses kann bis zum Beginn der Auszahlungsphase erfolgen.

Der Beginn der Auszahlungsphase ist der Zeitpunkt zu dem die Rentenzahlung aus dem Riester-Vertrag einsetzt. Dieser wird zwischen Anbieter und Zulageberechtigten vereinbart und muss gem. § 92a Abs.2 S.5 EStG zwischen Vollendung des 60. Lbj. und des 68. Lbj. liegen. Das 68. Lbj. stellt den Zeitpunkt dar, an dem ein Riester-Darlehen spätestens getilgt sein muss (§1 Abs.1a S.2 AltZertG). Wurde kein Auszahlungszeitpunkt vereinbart, gilt das 67. Lbj. als Beginn der Auszahlungsphase.

5.2.2. Entschuldung zu Beginn der Auszahlungsphase

Der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag kann nach § 92a Abs.1 S.1 Nr.2 EStG zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer Wohnung eingesetzt werden. Für den Zulageberechtigten besteht dann die Möglichkeit ein Darlehen, welches für die Finanzierung von Wohneigentum aufgenommen wurde, abzulösen.

²³ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester – Zahlen, Daten, Fakten, S.12

²⁴ BMF: Steuerliche Förderung der privaten AV und betrieblichen AV, S.59

Es muss hier kein unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung bestehen.

Beispiel:

B hat zum Erwerb seines Hauses ein Darlehen aufgenommen. Bei Eintritt in den Ruhestand beträgt die Darlehensschuld noch 40.000 €. B hat allerdings durch monatliche Altersvorsorgebeiträge, Zulagen und Kapitalerträge 100.000 € auf seinem Altersvorsorgevertrag angespart. Zur Entschuldung kann er bis zu 40.000 € entnehmen und das Darlehen tilgen. Die verbleibenden 60.000€ werden verrentet.²⁵

Aus dem vorherigen Beispiel lässt sich also schließen, dass der Entnahmebetrag die Restschuld des Darlehens nicht übersteigen darf.

5.2.3. Erwerb von Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft

Eine weitere begünstigte Verwendung ist der Erwerb von Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung (§ 92a Abs.1 S.1 Nr.3 EStG).

Genossenschaftswohnungen sind eine Alternative für diejenigen, die keine eigene Wohnung erwerben wollen. In der Regel handelt es sich bei solchen Wohnungen um bezahlbare Objekte, die eine eigentumsähnliche Sicherheit darstellen. Damit ist gemeint, dass eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters ausgeschlossen wird.

Um eine solche Wohnung beziehen zu können, muss man Pflichtanteile an der Genossenschaft erwerben. Hierzu kann Kapital aus einem Altersvorsorgevertrag entnommen werden.²⁶

Von den oben genannten Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft muss der Erwerb weiterer Geschäftsanteile an einer eingetragenen Genossenschaft abgegrenzt werden (s. in Kapitel 6).

²⁵ Franz, Schmitt: Überblick über die Eigenheimrente, S.9

²⁶ www.bundesfinanzministerium.de: Das Eigenheimrentengesetz, s. Anlage 6

5.3. Begünstigte Wohnung

Aus den vorstehenden Ausführungen ging hervor, dass das angesparte Kapital in einem Altersvorsorgevertrag z.B. zur Anschaffung, Herstellung oder Entschuldung einer Wohnung eingesetzt werden kann.

Der Begriff der Wohnung ist in § 92a Abs.1 S.2 EStG definiert. Zu der begünstigten Wohnung zählt zum einen eine Wohnung im eigenen Haus. Bei diesem Haus kann es sich aber auch um ein Mehrfamilienhaus handeln. Für den Zulageberechtigten besteht aber auch die Möglichkeit sich eine eigene Eigentumswohnung bzw. eine Genossenschaftswohnung einer in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft zu erwerben (92a Abs.1 S.2 Nr.2 und Nr.3 EStG).

Nach § 92a Abs.1 S.4 EStG kann man den Altersvorsorge-Eigenheimbetrag auch für den Erwerb eines eigentumsähnlichen oder lebenslangen Dauerwohnrechts verwenden, d.h. Zulageberechtigte können sich z.B. ein Dauerwohnrecht in einem Senioren- oder Pflegeheim erwerben. Dieser Erwerb wird dem Wohneigentum nach § 33 des Wohneigentumsgesetzes gleichgestellt. Allerdings muss eine Vereinbarung nach § 39 Wohneigentumsgesetz getroffen worden sein, die besagt, dass der Fortbestand des Dauerwohnrechts auch im Falle einer Zwangsversteigerung sichergestellt ist.²⁷

Eine weitere wichtige Rolle spielen die bewertungsrechtlichen Abgrenzungsmerkmale. Die wichtigsten Merkmale sind hierbei die Abgeschlossenheit der Wohnung und das Vorliegen eines eigenen Eingangs. Auf die Art des Gebäudes kommt es nicht an.

Bis zum Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 10.09.2009 war es Voraussetzung, dass die anzuschaffende oder herzustellende Wohnung in Deutschland gelegen ist. Den Förderberechtigten war es also bisher nicht möglich eine Wohnung außerhalb Deutschlands zu errichten. Durch das EuGH-Urteil dürfen nun aber auch Wohnungen im EU-Ausland

²⁷ BMF: Steuerliche Förderung der privaten AV und betrieblichen AV, S.60,61

erworben werden. Dies stellt auch einen Vorteil für die Grenzarbeitnehmer dar, denn sie erhalten eine Besserstellung in Bezug auf die Riesterberechtigung. Bisher bestand für sie kein Anspruch auf Riesterzulagen, da sie nicht der unbeschränkten Steuerpflicht in Deutschland unterliegen. Durch das Urteil bekommen sie in Zukunft auch die Zulagen vom Staat. Entscheiden sie sich nun eine Wohnung mit Riesterkapital zu errichten, können sie dies jetzt auch in ihrem Heimatland tun, sofern es im EU-Ausland liegt.²⁸

Des Weiteren muss der Zulageberechtigte wirtschaftlicher Eigentümer der Wohnung sein. Allerdings wird nicht gefordert, dass er Alleineigentümer ist. Ein Miteigentumsanteil reicht aus. Wird jedoch Kapital zur Anschaffung oder Herstellung entnommen, darf die Höhe des Miteigentumsanteils nicht überschritten werden. Dies gilt auch für die Entschuldung einer Wohnung zu Beginn der Auszahlungsphase.

Die Wohnung muss außerdem die Hauptwohnung oder den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Zulageberechtigten darstellen. Eine Ferien- oder Wochenendwohnung ist somit nicht begünstigt.

Die letzte Voraussetzung ist die Selbstnutzung der Wohnung.

Eine Wohnung wird nur dann selbst genutzt, wenn sie tatsächlich bewohnt wird. Es kann also keine Wohnung gekauft werden, die zu einem späteren Zeitpunkt vermietet wird. Dies gilt auch für Angehörige nach § 15 AO, an die der Zulageberechtigte die Wohnung vermieten möchte. Genau wie beim Eigentum gilt auch bei der Selbstnutzung, dass die Wohnung nicht allein genutzt werden muss. Die Wohnung wird vom Zulageberechtigten auch dann selbst genutzt, wenn der Ehegatte ein Wohnrecht an der Wohnung hat. Auch beim betreuten Wohnen liegt noch eine Selbstnutzung vor. Wird die Wohnung im eigenen Haus aber in vollem Umfang betrieblich oder beruflich genutzt, liegt keine Selbstnutzung mehr vor.

²⁸ www.sueddeutsche.de: „Hoffnung für Riester-Sparer“, s. Anlage 7

6. Neue Anlageformen

6.1. Darlehensverträge

6.1.1. Zertifizierungskriterien

Durch das Eigenheimrentengesetz wurde der Kreis der geförderten Altersvorsorgeprodukte erweitert. Die neuen Anlageformen wurden in § 1 Abs.1a AltZertG aufgenommen.

Nach § 1 Abs.1a S.1 Nr.1 AltZertG können nun auch Darlehensverträge als Altersvorsorgeverträge zertifiziert werden. Dem Anleger wird dann bereits bei Vertragsschluss ein Rechtsanspruch auf ein Darlehen gewährt.

Diese Darlehensverträge müssen folgende Zertifizierungskriterien erfüllen:

- Das Darlehen muss gem. § 1 Abs.1a S.2 AltZertG für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung i.S.d. § 92a Abs.1 S.1 eingesetzt werden
- Das Darlehen muss spätestens bis zur Vollendung des 68. Lbj. getilgt sein
- Die Abschluss- und Vertriebskosten sind auf 5 Jahre zu verteilen gem. § 1 Abs.1 Nr.8 AltZertG

Es reicht aus, wenn das Darlehen überwiegend für die Selbstnutzung verwendet wird, so dass z.B. auch eine Garage oder ein Arbeitszimmer mitfinanziert werden kann.²⁹

6.1.2. Berechnungsbeispiel

Anhand zweier Beispiele der Wüstenrot Bausparkasse AG soll dargestellt werden, wie sich die Zulagenförderung auf die Tilgung des Darlehens auswirken kann.

²⁹ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester – Zahlen, Daten, Fakten, S.15

Beispiel 1:³⁰

Der Alleinstehende Herr Muster schließt einen zertifizierten Darlehensvertrag ab mit einer Darlehenssumme über 100.000 €. Der Darlehensbeginn ist auf den 01.01.2010 festgelegt. Seine Tilgungsrate beläuft sich jährlich auf 6.750 €. Dies sind im Monat 562,50 €. Außerdem fällt eine Kontoführungsgebühr i.H.v. 12 € pro Jahr an. Eine Risiko-lebensversicherung wird für eine Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Auf sie entfällt ein Anteil von 307,08 € pro Jahr.

Zur Eigenheimrente werden folgende Angaben gemacht: Er möchte den Höchstbetrag von 2.100 € ausnutzen. Da er allein stehend ist erhält er nur die Grundzulage i.H.v. 154 €. Sein Eigenbetrag beläuft sich dann auf 1.946 €. Die Zulage fließt noch zusätzlich in die Tilgung des Darlehens mit ein. Der jährliche Tilgungsplan sieht nun wie folgt aus:

Datum	Zahlungen	Zinsen	Tilgung	Gebühren	Risikovers.	Darl.-stand
30.12.2010	6.652,42	4.216,50	2.116,84	12,00	307,08	97.883,16
30.12.2011	7.223,08	4.104,85	2.799,15	12,00	307,08	95.084,01
30.12.2012	7.223,08	3.983,55	2.920,45	12,00	307,08	92.163,56
30.12.2013	7.223,08	3.856,99	3.047,01	12,00	307,08	89.116,55
30.12.2014	7.223,08	3.724,92	3.179,08	12,00	307,08	85.937,40
30.12.2015	7.223,08	3.587,14	3.316,86	12,00	307,08	82.620,61
30.12.2016	7.223,08	3.443,41	3.460,59	12,00	307,08	79.160,02
30.12.2017	7.223,08	3.293,43	3.610,57	12,00	307,08	75.549,45
30.12.2018	7.223,08	3.136,96	3.767,04	12,00	307,08	71.782,41
30.12.2019	7.223,08	2.973,70	3.930,30	12,00	307,08	67.852,11
30.12.2020	6.916,00	2.803,36	4.100,64	12,00		63.751,47
30.12.2021	6.916,00	2.625,67	4.278,33	12,00		59.473,14
30.12.2022	6.916,00	2.440,24	4.463,76	12,00		55.009,38
30.12.2023	6.916,00	2.246,79	4.657,21	12,00		50.352,17
30.12.2024	6.916,00	2.044,96	4.859,04	12,00		45.493,13
30.12.2025	6.916,00	1.834,37	5.069,63	12,00		40.423,50
30.12.2026	6.916,00	1.614,68	5.289,32	12,00		35.134,18
30.12.2027	6.916,00	1.385,43	5.518,57	12,00		29.615,61
30.12.2028	6.916,00	1.146,28	5.757,72	12,00		23.857,89
30.12.2029	6.916,00	896,76	6.007,24	12,00		17.850,65
30.12.2030	6.916,00	636,43	6.267,57	12,00		11.583,08
30.12.2031	6.916,00	364,80	6.539,20	12,00		5.043,88
30.09.2032	5.141,16	88,28	5.043,88	9,00		
Summe	159.793,30	56.449,50	100.000,00	273,00	3070,80	

Tabelle 1: Tilgungsplan Riester-Darlehen ohne Kinderzulagen (Werte aus Anlage 8)

³⁰ Berechnungsbeispiel der Wüstenrot Bausparkasse AG, s. Anlage 8

Laut vorstehendem Tilgungsplan ist das Darlehensende nach 22 Jahren und 9 Monaten erreicht.

Beispiel 2:³¹

Es liegen die gleichen Bedingungen wie im vorherigen Beispiel vor, außer dass Herr Muster nun Kinderzulagen für seine zwei Kinder erhält.

Susi ist am 01.01.2000 geboren und Hanna am 01.01.2008.

Für Susi erhält Herr Muster eine Zulage von 185 € und für Hanna von 300 €, weil sie nach dem 31.12.2007 geboren ist. Diese Kinderzulagen fließen nun auch in die Tilgung des Darlehens mit ein.

Der Tilgungsplan sieht folgendermaßen aus:

Datum	Zahlungen	Zinsen	Tilgung	Gebühren	Risiko Vers.	Darl.-stand
30.12.2010	6.652,42	4.216,50	2.116,84	12,00	307,08	97.883,16
30.12.2011	7.708,08	4.091,82	3.297,18	12,00	307,08	94.585,98
30.12.2012	7.708,08	3.948,93	3.440,07	12,00	307,08	91.145,91
30.12.2013	7.708,08	3.799,84	3.589,16	12,00	307,08	87.556,75
30.12.2014	7.708,08	3.644,30	3.744,70	12,00	307,08	83.812,05
30.12.2015	7.708,08	3.481,99	3.907,01	12,00	307,08	79.905,04
30.12.2016	7.708,08	3.312,69	4.076,31	12,00	307,08	75.828,73
30.12.2017	7.708,08	3.136,02	4.252,98	12,00	307,08	71.575,75
30.12.2018	7.708,08	2.951,71	4.437,29	12,00	307,08	67.138,46
30.12.2019	7.708,08	2.759,41	4.629,59	12,00	307,08	62.508,87
30.12.2020	7.216,00	2.563,75	4.640,25	12,00		57.868,62
30.12.2021	7.216,00	2.362,65	4.841,35	12,00		53.027,27
30.12.2022	7.216,00	2.152,83	5.051,17	12,00		47.976,10
30.12.2023	7.216,00	1.933,93	5.270,07	12,00		42.706,03
30.12.2024	7.216,00	1.705,54	5.498,46	12,00		37.207,57
30.12.2025	7.216,00	1.467,24	5.736,76	12,00		31.470,81
30.12.2026	7.216,00	1.218,62	5.985,38	12,00		25.485,43
30.12.2027	7.216,00	959,25	6.244,75	12,00		19.240,68
30.12.2028	6.916,00	696,66	6.207,34	12,00		13.033,34
30.12.2029	6.916,00	427,64	6.476,36	12,00		6.556,98
30.12.2030	6.715,95	146,97	6.556,98	12,00		
Summe	154.301,09	50.978,29	100.000,00	252,00	3070,80	

Tabelle 2: Tilgungsplan Riester-Darlehen mit Kinderzulagen (Werte aus Anlage 9)

Das Darlehensende ist hier nach 21 Jahren am 30.12.2030 erreicht.

³¹ Berechnungsbeispiel der Wüstenrot Bausparkasse AG, s. Anlage 9

Bei einem Vergleich kann also festgestellt werden, dass durch eine hohe Anzahl von Zulagen Darlehen deutlich schneller getilgt werden können.

Ein weiterer Aspekt ist die Kostenersparnis. Die Zinsen bei Beispiel 1 liegen um 5.471,21 € höher als bei Beispiel 2. Außerdem fallen 21 € mehr Gebühren an.

Beispiel 3:³²

In einem weiteren Beispiel soll der Unterschied zwischen einem Riester-Darlehen und einem ungeförderten Darlehen dargestellt werden. Hierbei wird auf die Testergebnisse der Zeitschrift Öko-Test vom Februar 2009 zurückgegriffen. Es wurde folgender Musterfall aufgestellt:

Ein Ehepaar mit zwei Kindern (3 und 5 Jahre alt) erwirbt eine selbst genutzte Wohnimmobilie im Wert von 210.000 € (Kaufpreis inklusive Nebenkosten). 60.000 € können aus eigenen Mitteln aufgebracht werden, 150.000 € werden als Kredit benötigt. Beide Ehepartner sind förderberechtigt, die Kinder werden bis zum Ende der Ausbildung (24. Lbj) förderberechtigt sein. Er verdient 35.000 €, sie 15.000 €. Das Paar möchte die Zulagen für die Finanzierung nutzen und jeweils 4 % als förderfähigen Tilgungsbeitrag (inklusive Zulagen) in den Vertrag einzahlen. Zur Tilgung können monatlich 800 € aufgebracht werden. Unter Berücksichtigung der Zulagen wurden anhand der Kreditkonditionen der jeweiligen Anbieter die Zinskosten für die gesamte Laufzeit des Kredits, längstens bis zum 01.12.2035, berechnet. Der Anbieter des Riester-Darlehens stellt sein Darlehen mit einem nominalen Zinssatz von 4,38 % zur Verfügung. Der Effektivzins liegt im Modellfall bei 4,50 %. Bereitstellungsinsen fallen im Monat i.H.v. von 0,25 % an. Die Zinsbindung beträgt 10 Jahre. Die Kreditsumme wird auf beide aufgeteilt, so dass jeder ein Darlehen über 75.000 € abschließt. Die restlichen Ergebnisse ergeben sich aus der Tabelle:

³² Berechnungsbeispiel aus der Zeitschrift Öko-Test, S.104-109, s. Anlage 10

	Monats- rate in €	Sondertilgung aus Zulagen in €	Laufzeit Finanzierung in Monaten	Restschuld/ Guthaben in € am 01.12.2035	Stand WFK in €	Zinskosten in €
Mann	400,00	3.696	299,6	32.978,87	69.596,25	91.667,79
Frau	397,50	10.788	270,1	siehe Mann	64.452,59	siehe Mann

Tabelle 3: Ergebnisse Riester-Darlehen (Werte aus Anlage 10)

Das Bestangebot beim ungeförderten Darlehen sieht wie folgt aus:

Kreditsumme: 150.000 €

Nominalzinssatz: 4,28 %

Monatsrate Tilgung: 800 €

Effektivzins im Modellfall: 4,37 %

Gesamtlaufzeit: 310,27 Monate

Restschuld/Guthaben: 10.337,46 €

Zinskosten: 98.212,21 €

Den Vergleich zwischen ungefördertem Darlehen und Riester-Darlehen soll die folgende Tabelle darstellen:

Geleistete Zahlungen	Finanzierung mit Riester-Darlehen (Beträge in €)	Ohne Eigenheimrente (Beträge in €)
Eigene Tilgungsleistungen	227.183,79	248.212,21
Steuer auf Wohnförderkonto	23.458,55	-
Guthaben aus angesparten Raten	32.978,87	10.337,46
Vorhandenes Eigenkapital	60.000,00	60.000,00
Gesamtkosten Finanzierung	277.663,47	297.874,75

Tabelle 4: Vergleich ungefördertes Darlehen mit Riester-Darlehen (Werte aus Anlage 10)

Der Vergleich zeigt also, dass die eigenen Tilgungsleistungen beim Riester-Darlehen um 20.000 € geringer sind als beim normalen Darlehen. Allerdings fallen bei Wohn-Riester im Alter Steuern an. Da das Ehepaar durch die schnellere Tilgung aber noch ein Guthaben von 32.978,87 €

aufbauen konnte, kann es dieses Geld im Alter zur Bezahlung der Steuern einsetzen. Außerdem kann festgestellt werden, dass das Riester-Darlehen beim Mann knappe 11 Monate früher als das herkömmliche Darlehen getilgt ist. Bei der Frau sind es sogar 30 Monate. Des Weiteren ist die Zinskostensparnis beim Riester-Darlehen anzumerken.

Der Zinssatz ist beim Darlehen ohne Eigenheimrente allerdings geringer als beim Riester-Darlehen. Der Effektivzins liegt hier nur bei 4.37 %. Dies liegt aber daran, dass die Finanzmittelsumme beim herkömmlichen Darlehen nicht auf die Ehepartner aufgeteilt wurde. Dadurch ergab sich ein günstigerer Zinssatz.

6.2. Bausparverträge

6.2.1. Allgemeines

Eine weitere Anlageform ist jene aus § 1 Abs.1a S.1 Nr.2 AltZertG.

Es handelt sich hierbei um den Bausparvertrag. Beim Bausparvertrag wird ein Vertrag nach § 1 Abs.1 AltZertG mit einer Darlehensoption verbunden. Entschließt sich der Zulageberechtigte für diese Anlageform, kann er bis zu 100 % des angesparten Kapitals für die Anschaffung oder Herstellung von Wohneigentum entnehmen und gleichzeitig die Darlehensoption in Anspruch nehmen. Im Vertrag kann aber auch vorgesehen sein, dass immer 100 % des angesparten Altersvorsorgekapitals zu entnehmen sind.³³

Beispiel:

Herr Maier spart seit 2008 in einen geförderten Altersvorsorgevertrag (Bausparsumme: 50.000 €). 2017 hat er 40 % angespart und der Bausparvertrag wird zugeteilt. Vom Anbieter bekommt er 50.000 € zum Erwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie ausgezahlt. 20.000 € gelten als Entnahmebetrag, 30.000 € als Darlehen.

³³ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester – Zahlen, Daten, Fakten, S.15,16

Im Zuge dieser Neuerung gehören nun auch Bausparkassen zu den Anbietern von Altersvorsorgeverträgen (§ 1 Abs.2 Nr.1 Buchst.c AltZertG). Natürlich können auch die anderen in § 1 Abs.2 AltZertG genannten Anbieter wie z.B. Kreditinstitute die oben genannten Verträge anbieten, so lange sie die Zertifizierungskriterien erfüllen.

6.2.2. Zertifizierungskriterien

Bausparverträge sind dem Grunde nach Verträge nach § 1 Abs.1 AltZertG, deshalb müssen sie folgende Zertifizierungskriterien erfüllen:

- Es muss eine lebenslange und unabhängig vom Geschlecht berechnete Leistung ausgezahlt werden, die nicht vor dem 60. Lbj. oder dem Bezug einer Altersrente aus einem gesetzlichen Alterssicherungssystem erbracht werden darf (§ 1 Abs.1 Nr.2 AltZertG)
- Die Auszahlung kann in Form einer lebenslangen Leibrente oder eines Auszahlungsplans mit Restverrentung ab spätestens dem 85. Lbj. erfolgen. Die Leistungen müssen während der gesamten Auszahlungsphase gleich bleiben oder steigen (§ 1 Abs.1 Nr.4 Buchst a AltZertG)
- Es muss eine Garantie der eingezahlten Beiträge geben (§ 1 Abs.1 Nr.3 AltZertG)
- Die Abschluss und Vertriebskosten müssen auf 5 Jahre verteilt werden (§ 1 Abs.1 Nr.8 AltZertG)
- Es muss die Möglichkeit der Kündigung und der Beitragsfreistellung des Vertrags geben, sowie die Übertragung des gebildeten Kapitals auf einen anderen Vertrag und die Möglichkeit der Entnahme für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen i.S.d. § 92a EStG (§ 1 Abs.1 Nr.10 AltZertG)

Wird beim Bausparvertrag die Darlehenskomponente in Anspruch genommen, gelten für das Darlehen die Voraussetzungen von Punkt 6.1.

Sollte das Kapital eines Bausparvertrags allerdings nicht für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung eingesetzt werden, muss dennoch eine lebenslange Altersleistung nach § 1 Abs.1 Nr.4 AltZertG vorgesehen sein.

6.2.3. Berechnungsbeispiel

Anhand eines Beispiels der Wüstenrot Bausparkasse AG soll der Unterschied zwischen einem Riester-Bausparvertrag und einem normalen Bausparvertrag aufgezeigt werden. Hierbei wurden folgende Annahmen getroffen: Die Bausparsumme beträgt 74.600 €. Der Vertragsbeginn ist auf den 12.12.2009 festgelegt. Bis zur Zuteilung des Bausparvertrags müssen mindestens 30 % der Bausparsumme angespart sein.

Folgende Angaben wurden noch zum Riester-Bausparvertrag gemacht: Der Höchstbetrag i.H.v. 2.100 € wird ausgenutzt. Davon wird die Grundzulage von 154 € abgezogen, was einen Eigenbeitrag von 1.946 € ergibt. Im Monat wären dies 162,17 €. Einmal pro Jahr erhält er die Grundzulage von 154 €. Des Weiteren fließen jeweils ab dem 31.03.2011 686 € als Sondertilgung in den Vertrag ein. Hierzu folgender Sparplan:

Datum	Sparbeiträge EUR	Guthaben- zinsen EUR	Riester- Förderung EUR	Gebühren EUR	Bauspar- guthaben EUR
Zwischensumme zum 31.12.2018	23.002,36	511,56	1.232,00	776,40	23.965,72
31.01.2019	162,17			3,80	24.124,09
28.02.2019	162,17				24.286,26
31.03.2019	848,17				25.134,43
30.04.2019	162,17				25.296,60
31.05.2019	162,17		154,00		25.612,77
30.06.2019	162,17				25.774,94
31.07.2019	162,17				25.937,11
31.08.2019	162,17				26.099,28
30.09.2019	162,17				26.261,45
31.10.2019	162,17				26.423,62
30.11.2019	162,17				26.585,79
31.12.2019	162,17	127,33			26.875,29
01.01.2020		0,37		3,80	26.871,86
Summe	25.634,40	639,26	1.386,00	787,80	

Tabelle 5: Sparplan Riester-Bausparvertrag (Werte aus Anlage 12)

Die Wartezeit bis zur Zuteilung sind 10 Jahre und 1 Monat. Sie ist am 01.01.2020 erreicht.

Beim normalen Bausparvertrag beträgt der monatliche Sparbetrag ebenso 162,17 €. Die staatliche Förderung entfällt hier. Der Sparplan sieht dann wie folgt aus:

Datum	Sparbeiträge EUR	Guthaben zinsen EUR	Staatliche Förderung EUR	Gebühren EUR	Bauspar- guthaben EUR
Zwischensumme zum 31.12.2018	23.002,36	479,15	0,00	776,40	22.701,31
31.01.2019	162,17			3,80	22.859,68
28.02.2019	162,17				23.021,85
31.03.2019	848,17				23.870,02
30.04.2019	162,17				24.032,19
31.05.2019	162,17				24.194,36
30.06.2019	162,17				24.356,53
31.07.2019	162,17				24.518,70
31.08.2019	162,17				24.680,87
30.09.2019	162,17				24.843,04
31.10.2019	162,17				25.005,21
30.11.2019	162,17				25.167,38
31.12.2019	162,17	120,52			25.450,07
31.01.2020	162,17			3,80	25.608,44
29.02.2020	162,17				25.770,61
31.03.2020	848,17				26.618,78
30.04.2020	162,17				26.780,95
31.05.2020	162,17				26.943,12
01.06.2020		54,64			26.997,76
Summe	27.131,25	654,31	0,00	787,80	

Tabelle 6: Sparplan ungeförderter Bausparvertrag (Werte aus Anlage 11)

Die Sparphase dauert hier 10 Jahre und 6 Monate. Am 01.06.2020 wird der Bausparvertrag dem Bausparer zugeteilt. Im Gegensatz zum Riester-Bausparvertrag verlängert sich die Sparphase hier also um 5 Monate. Außerdem müssen beim normalen Bausparvertrag 1.496,85 € mehr Sparbeiträge geleistet werden.

Anschließend erfolgt bei beiden Verträgen die Tilgungsphase.

Der monatliche Zins- und Tilgungsbeitrag beläuft sich beim Riester-Bausparvertrag auf 414,32 €. Hierzu folgender Tilgungsplan:

Datum	Zins-und Tilg.-beiträge EUR	Staatl. Förd. EUR	Darl.-zinsen EUR	Vers.-beiträge EUR	Ge-bühren EUR	Darl.-stand EUR
31.12.2020	4.143,20	154,00	1.316,65	283,66		45.031,25
31.12.2021	4.971,84	154,00	1.227,94	292,35	3,80	41.429,50
31.12.2022	4.971,84	154,00	1.126,09	294,24	3,80	37.727,79
31.12.2023	4.971,84	154,00	1.021,31	293,24	3,80	33.920,30
31.12.2024	4.971,84	154,00	913,43	287,95	3,80	29.999,64
31.12.2025	4.971,84	154,00	802,20	277,38	3,80	25.957,18
31.12.2026	4.971,84	154,00	687,34	260,90	3,80	21.783,38
31.12.2027	4.971,84	154,00	568,58	237,72	3,80	17.467,64
31.12.2028	4.971,84	154,00	445,60	206,94	3,80	12.998,14
31.12.2029	4.971,84	154,00	318,01	167,06	3,80	8.361,17
31.12.2030	4.971,84	154,00	185,38	116,51	3,80	3.541,02
30.09.2031	4.971,84	154,00	48,85	53,51	3,80	0,00
Summe	57354,78	1.848,00	8.661,38	2.771,46	41,80	

Tabelle 7: Tilgungsplan Riester-Bausparvertrag (Werte aus Anlage 12)

Im Gegensatz hierzu nun der Tilgungsplan des normalen Bausparvertrags. Hier beträgt der monatliche Zins- und Tilgungsbeitrag 414,28 €.

Datum	Zins-und Tilgungs-beiträge EUR	Staatl. Förd. EUR	Darl.-zinsen EUR	Vers.-beiträge EUR	Ge-bühren EUR	Darl.-stand EUR
31.12.2020	2.071,40		774,53	165,01		46.470,38
31.12.2021	4.971,36		1.271,09	301,69	3,80	43.075,60
31.12.2022	4.971,36		1.175,16	305,96	3,80	39.589,16
31.12.2023	4.971,36		1.076,56	307,69	3,80	36.005,85
31.12.2024	4.971,36		975,12	305,69	3,80	32.319,10
31.12.2025	4.971,36		870,60	298,83	3,80	28.520,97
31.12.2026	4.971,36		762,78	286,63	3,80	24.602,82
31.12.2027	4.971,36		651,41	268,49	3,80	20.555,16
31.12.2028	4.971,36		536,17	243,54	3,80	16.367,31
31.12.2029	4.971,36		416,73	210,37	3,80	12.026,85
31.12.2030	4.971,36		292,72	167,65	3,80	7.519,66
31.12.2031	4.971,36		163,65	113,67	3,80	2.829,20
31.08.2032	4.971,36		34,74	46,38	3,80	0,00
Summe	2.914,34	0,00	9.001,26	3.021,60	45,60	

Tabelle 8: Tilgungsplan ungeförderter Bausparvertrag (Werte aus Anlage 11)

Im Vergleich kann festgestellt werden, dass das Riester-Darlehen bereits nach 11 Jahren und 8 Monaten getilgt ist. Beim normalen Darlehen dauert es 12 Jahre und 2 Monate. Ein weiterer Aspekt liegt in der Kostenersparnis. Die Zinsen für das Bauspardarlehen sind beim normalen Bausparvertrag um 340 € höher. Außerdem fallen 2.315,92 € höhere Zins- und Tilgungsbeiträge beim normalen Bausparvertrag an.³⁴

6.2.4. Bauspar-Kombikredit

Die dritte neue Finanzierungsform ist der Bauspar-Kombikredit. Auch er kann nach § 1 Abs.1a S.1 Nr.3 AltZertG gefördert werden.

Diese Finanzierungsform besteht aus einem Bausparvertrag und einem tilgungsfreien Darlehen. Mit diesem tilgungsfreien Darlehen wird die Bausparsumme vorfinanziert. Der Bausparer zahlt bis zur Zuteilung des Bausparvertrags und der Auszahlung des Bauspardarlehens die Sparraten für den Bausparvertrag und die Zinsen für das Vorausdarlehen. Außerdem erhält er Guthabenzinsen während der Ansparphase. Kommt es zur Zuteilung des Bausparvertrags, löst der Bausparer das Vorausdarlehen mit der Bausparsumme ab. Anschließend erfolgt der gleiche Ablauf wie beim herkömmlichen Bausparvertrag, d.h. der Bausparer zahlt die Raten für das Bauspardarlehen.

Wie unter Kapitel 4 erläutert werden auch die Beiträge für den Bausparvertrag gefördert. Sie zählen zu den Tilgungsleistungen nach § 82 Abs.1 S.3 EStG, wenn von vornherein unwiderruflich vereinbart wurde, dass das Vorausdarlehen durch einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag getilgt wird.³⁵

Laut § 1 Abs.1a S.1 Nr.3 AltZertG muss es sich nicht unbedingt um eine Kombination aus Bausparvertrag und tilgungsfreien Darlehen handeln. An die Stelle des Bausparvertrags kann auch ein Vertrag nach § 1 Abs.1 AltZertG treten.

³⁴ Berechnungsbeispiele der Wüstenrot Bausparkasse AG, s. Anlage 11 und 12

³⁵ Franz, Schmitt: Überblick über die Eigenheimrente, S.11

Kurz erwähnt werden an dieser Stelle noch die Ketten-Bausparverträge. Bei Ketten-Bausparverträgen handelt es sich um solche Verträge, bei denen der Bausparer z.B. bei Erreichen der Zuteilungsreife das angesparte Kapital in einen neuen zertifizierten Bausparvertrag mit einer höheren Bausparsumme investiert.³⁶

6.3. Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile

Verträge, die den Erwerb von weiteren Geschäftsanteilen an einer in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft vorsehen, können künftig auch zertifiziert werden. Folgende Zertifizierungskriterien müssen hierbei erfüllt sein:

- Die Auszahlung der weiteren Genossenschaftsanteile darf frühestens mit Beginn des 60. Lbj. beginnen (§ 1 Abs.1 Nr.2 AltZertG)

Bei der Form der Auszahlung gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Zum einen kann die Auszahlung in Form einer Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts für eine vom Vertragspartner selbst genutzte Genossenschaftswohnung erfolgen. Das Nutzungsentgelt ist hierbei die „Miete“, die für die Genossenschaftswohnung erbracht wird.

Zum anderen kann die Auszahlung in Form einer zeitlich befristeten Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts mit einer anschließenden Teilkapitalverrentung spätestens ab Vollendung des 85. Lbj. erfolgen.

- Diese Auszahlungen müssen während der gesamten Auszahlungsphase gleich bleiben oder steigen nach § 1 Abs.1 Nr.4 Buchst. b AltZertG
- Die Übertragung der erworbenen Ansprüche auf einen anderen zertifizierten Altersvorsorgevertrag muss möglich sein gem. § 1 Abs.1 Nr.5 Buchst. a AltZertG

³⁶ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester – Zahlen, Daten, Fakten, S.18

- Fallen für die weiteren Geschäftsanteile Erträge an, dürfen diese vor Beginn der Auszahlungsphase nicht an den Berechtigten ausgezahlt werden, sondern müssen in den Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile investiert werden (§ 1 Abs.1 Nr.5 Buchst. b AltZertG)
- Kündigungen sind mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres zuzulassen (§ 1 Abs.1 Nr.10 2.HS AltZertG)
- Die Abschluss- und Vertriebskosten müssen wie bei allen Vertragsgestaltungen auf 5 Jahre verteilt sein (§ 1 Abs.1 Nr.8 AltZertG)

Bisher war das Anbieten von Altersvorsorgeverträgen nur den Wohnungsgenossenschaften vorbehalten, die eine Erlaubnis zum Betreiben des Einlagengeschäfts hatten. Beim Einlagengeschäft werden fremde Gelder als verzinsliche oder unverzinsliche Einlagen angenommen. Nun können aber auch Wohnungsgenossenschaften ohne Erlaubnis zum Betreiben des Einlagengeschäfts Altersvorsorgeverträge anbieten. Dies ist aber nur unter den folgenden Voraussetzungen möglich: Die Genossenschaften müssen in das Genossenschaftsregister eingetragen sein. Da die Genossenschaften nicht der Aufsicht der BaFin unterliegen, ist eine gutachterliche Äußerung des zuständigen Prüfungsverbandes vorzulegen, ob die Genossenschaften in der Lage sind die Voraussetzungen des AltZertG zu erfüllen (§ 1 Abs.2 Nr.3 Buchst. a AltZertG).

Die dritte Voraussetzung besteht darin, dass die Ansprüche aus dem Altersvorsorgevertrag gesichert sein müssen. Dies wird gesondert angeordnet, da die Genossenschaften, die keine Erlaubnis zum Betreiben des Einlagengeschäfts haben, keiner Pflicht zur Einlagensicherung unterliegen. Nach § 1 Abs.2 Nr.3 Buchst. b AltZertG kann diese Sicherung auf 20.000 € pro Vertrag begrenzt werden.

Als letzte Voraussetzung können die verschiedenen Anforderungen genannt werden, die von der Satzung zu erfüllen sind.

Eine Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen muss möglich sein gem. § 7 Abs.1 S.1 GenG. Für Mitglieder, die weitere Geschäftsanteile an einer Genossenschaft erwerben darf es zu keiner Benachteiligung z.B. in Form von längeren Kündigungsfristen oder weiteren Einzahlungen kommen (§ 1 Abs.2 Nr.3 Buchst. c AltZertG).³⁷

7. Besteuerung

7.1. Wohnförderkonto

7.1.1. Allgemeines zum Wohnförderkonto

In den vorherigen Kapiteln wurde bereits erwähnt, dass die geleisteten Beiträge in der Ansparphase der Steuerfreiheit unterliegen. Die Steuerfreiheit in der Ansparphase führt bei Geld-Riester-Verträgen wie auch bei Wohn-Riester-Verträgen zu einer nachgelagerten Besteuerung gem. § 22 Nr.5 EStG in der Auszahlungsphase.

Die Grundlage für die nachgelagerte Besteuerung bildet das so genannte Wohnförderkonto. Gesetzliche Regelungen zum Wohnförderkonto ergeben sich aus § 92a Abs.2 EStG. In das Wohnförderkonto werden die geförderten Tilgungsbeiträge, die darauf gewährten Zulagen und die eventuell entnommenen Beträge aus einem Altersvorsorgevertrag eingestellt (§ 92a Abs.2 S.1 EStG). Beiträge, die wie Tilgungsleistungen behandelt werden, also jene Beiträge nach § 82 Abs.1 S.3 EStG, sind auch in das Wohnförderkonto einzustellen und zwar im Zeitpunkt der unmittelbaren Darlehenstilgung einschließlich der Zulagen und Erträge. Dies ergibt sich aus § 92a Abs.2 S.2 EStG.

Damit es zu keiner Ungleichbehandlung gegenüber Banksparplänen oder Rentenversicherungen kommt, werden die Beiträge im Wohnförderkonto verzinst. Der Zinssatz beträgt 2 %, d.h. nach Ablauf des Beitragsjahres ist der Stand des Wohnförderkontos um 2 % zu erhöhen. Dies geschieht letztmals für das Beitragsjahr des Beginns der Auszahlungsphase.

³⁷ BMAS: Material zur Information - Eigenheimrentengesetz, S.3, s. Anlage 13

Dieser Zinssatz bleibt während der gesamten Laufzeit des Wohnförderkontos gleich.

Beispiel:

Der am 10.06.1980 geborene Zulageberechtigte hat mit seinem Anbieter vereinbart, dass die Auszahlungsphase am 01.06.2045 beginnen soll. Der gesamte Stand des Wohnförderkontos beträgt am 31.12.2044 40.000 €. Das Wohnförderkonto wird letztmals zum 01.06.2045 für das Jahr 2045 um 2 % auf 40.800 € erhöht.

7.1.2. Führung des Wohnförderkontos

Das Wohnförderkonto wird von dem Anbieter geführt, bei dem der Wohn-Riester-Vertrag abgeschlossen wurde. Wird die Geschäftsbeziehung zwischen dem Zulageberechtigten und dem Anbieter beendet, z.B. wegen vollständiger Entnahme oder vollständiger Tilgung des Darlehens, wird das Wohnförderkonto beim Anbieter geschlossen und auf die ZfA übertragen (§ 92a Abs.2 S.10 EStG).

Die Übertragung auf die ZfA muss dem Zulageberechtigten aber mitgeteilt werden. Dieser muss die Übertragung an die ZfA nicht akzeptieren, sondern kann dem Anbieter schriftlich innerhalb von 4 Wochen mitteilen, dass das Wohnförderkonto nicht von der ZfA weitergeführt, sondern mit dem Wohnförderkonto eines weiteren Anbieters zusammengeführt werden soll (§ 92a Abs.2 S.11 EStG). Entschließt sich der Zulageberechtigte für eine Minderungszahlung nach § 92a Abs.2 S.4 Nr.1 EStG oder nach § 92a Abs.3 S.9 Nr.2 EStG wird das Wohnförderkonto bei dem Anbieter weitergeführt bei dem die Einzahlung erfolgt ist.

Kommt es zu einer Übertragung von Altersvorsorgevermögen auf einen anderen Altersvorsorgevertrag, wird das Wohnförderkonto beim bisherigen Anbieter geschlossen und beim neuen Anbieter weitergeführt gem. § 92a Abs.2 S.8 EStG. Dies gilt auch bei Übertragungen im Falle des Todes des Zulageberechtigten und bei Scheidungen.

Bei einer Übertragung auf die ZfA, übermittelt der Anbieter per Datensatz den Stand des Wohnförderkontos und den Zeitpunkt der Beendigung der Geschäftsbeziehung.

7.1.3. Verminderung des Wohnförderkontos

Der Zulageberechtigte hat jederzeit die Möglichkeit den Stand seines Wohnförderkontos zu verringern, wenn die Vertragsgestaltungen es zulassen. So kann er seine Steuerlast im Alter reduzieren.

Er zahlt hierzu gem. § 92a Abs.2 S.4 Nr.1 EStG Beiträge auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag nach § 1 Abs.1 AltZertG. Der Vertrag muss auch nicht bei dem Anbieter abgeschlossen werden, bei dem das Wohnförderkonto geführt wird. Es müssen aber beide Anbieter informiert werden. Führt die ZfA das Wohnförderkonto, ist auch sie zu informieren. Einen Anspruch auf Rückführung des Wohnförderkontos hat der Förderberechtigte allerdings nicht. Nach § 82 Abs.4 Nr.4 EStG werden die Beiträge auf den zertifizierten Altersvorsorgevertrag nicht mehr als geförderte Altersvorsorgebeiträge berücksichtigt. Ansonsten würde es zu einer mehrfachen steuerlichen Begünstigung derselben Beträge kommen. Sie unterliegen aber im Alter der nachgelagerten Besteuerung gem. § 22 Nr.5 S.2 EStG. Bei dem sich ergebenden Altersvorsorgevermögen handelt es sich aber um gefördertes Altersvorsorgevermögen.

Beispiel:

Auf dem Wohnförderkonto von Herrn Maier hat sich im Jahr 2020 ein Betrag von 30.000 € angesammelt. Dieser setzt sich aus dem Entnahmebetrag, den Tilgungsleistungen und der Verzinsung zusammen. Er kann den Stand des Wohnförderkontos mindern, wenn er auf einen bestehenden oder neu abgeschlossenen Altersvorsorgevertrag (zertifizierter Bausparvertrag oder Geld-Riester-Vertrag) z.B. 1.500 € einzahlt. Diese 1.500 € werden allerdings nicht mehr durch Zulagen oder den Sonderausgabenabzug gefördert.

Sie werden vom Stand des Wohnförderkontos abgezogen, so dass sich eine Summe von 28.500 € ergibt. Außerdem unterliegen sie später der vollen Steuerpflicht.

Hier wird also ein steuerpflichtiger Teil aus dem Wohnförderkonto auf steuerpflichtiges Kapital eines Altersvorsorgevertrags übertragen. Hätte Herr Maier beim Zusatzbeitrag nicht auf die Förderung über Zulagen und Sonderausgabenabzug verzichtet, wäre es zu keiner Verringerung des Wohnförderkontos gekommen und es bliebe bei der nachgelagerten Besteuerung der Leistungen aus dem Altersvorsorgevertrag.³⁸

Kommt es zu einer schädlichen Verwendung des aufgebauten Altersvorsorgevermögens findet § 93 Abs.1 S.3 EStG Anwendung. Der Zulageberechtigte hat eine Verpflichtung zur Rückzahlung der gewährten Förderung. Von einer schädlichen Verwendung wird immer dann gesprochen, wenn das geförderte Altersvorsorgevermögen nicht unter den in § 1 Abs.1 S.1 Nr.4 und 10 Buchst. c AltZertG oder § 1 Abs.1 S.1 Nr.4, 5 und 10 Buchst. c AltZertG genannten Voraussetzungen zur Auszahlung kommt. Verwendet der Zulageberechtigte das Kapital in seinem Altersvorsorgevertrag vor Beginn der Auszahlungsphase z.B. für seine private Lebensführung, würde dies einen Fall der schädlichen Verwendung darstellen. Der Rückzahlungsbetrag bestimmt sich nach der Förderung, die für die in das Wohnförderkonto eingestellten und durch die Zahlung getilgten Beiträge gewährt wurde.

Beispiel:

Der Stand des Wohnförderkontos beträgt 15.000 €. Dieser Betrag setzt sich aus Zulagen (900 €), Verzinsung (1.200 €) und Eigenbeiträgen (12.900 €) zusammen. Außerdem ergab sich noch ein Steuervorteil von 3.000 €. Zur Verminderung des Wohnförderkontos wird auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag ein Betrag i.H.v. 5.000 € eingezahlt.

³⁸ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester - Zahlen, Daten, Fakten, S.25

2017 wird das Kapital, das sich mittlerweile auf 5.500 € erhöht hat, schädlich verwendet.

Die in der Vergangenheit erhaltene Förderung (Zulage und Steuervorteil) muss zurückgezahlt werden, soweit sie auf die 5.000 € entfällt. Der Stand des Wohnförderkontos wurde um ein Drittel verringert. So ist auch ein Drittel der Förderung zurückzuzahlen.

Zulagen	$900 \text{ €} \times 1/3 = 300 \text{ €}$
+ Steuervorteil	$3000 \text{ €} \times 1/3 = \underline{1.000 \text{ €}}$
	1.300 €

In diesem Beispiel müssen insgesamt 1.300 € zurückgezahlt werden.

Welcher Betrag der Versteuerung unterliegt, ergibt sich aus § 22 Nr.5 EStG. Von dem angesparten Altersvorsorgevermögen müssen nach § 22 Nr.5 S.3 EStG zunächst die Zulagen abgezogen werden.

Altersvorsorgevermögen	5.500 €
- Zulagen	<u>300 €</u>
	5.200 €

Nach § 22 Nr.5 S.2 Buchst. c EStG werden von diesen 5.200 € die um 1/3 gekürzten Eigenbeiträge abgezogen.

Maßgebender Betrag	5.200 €
- Eigenbeiträge (1/3 von 12.900 €)	<u>4.300 €</u>
	900 €

Der zu versteuernde Betrag liegt somit bei 900 €.

Auf den Stand des Wohnförderkontos hat die Besteuerung keine Auswirkung.³⁹

Eine weitere Verminderung erfolgt durch den Verminderungsbetrag nach § 92a Abs.2 S.5 EStG. Auf diesen wird unter Punkt 7.2. eingegangen.

³⁹ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester - Zahlen, Daten, Fakten, S.26

7.2. Zwei Möglichkeiten der nachgelagerten Besteuerung

7.2.1. Laufende nachgelagerte Besteuerung

Wie bereits zu Beginn dieses Kapitels erläutert, unterliegt das Altersvorsorgevermögen in der Auszahlungsphase der nachgelagerten Besteuerung.

Der Zulageberechtigte muss demnach den zu Beginn der Auszahlungsphase erreichten Stand des Wohnförderkontos besteuern. Eine Nutzungswertbesteuerung erfolgt nicht.⁴⁰

Er kann zum einen die laufende nachgelagerte Besteuerung wählen, bei der das Wohnförderkonto um den so genannten Verminderungsbetrag nach § 92a Abs.2 S.5 EStG vermindert wird. Hierbei wird der gesamte Betrag des Wohnförderkontos zu Beginn der Auszahlungsphase auf die Jahre bis zur Vollendung des 85. Lbj. verteilt. Der sich daraus ergebende jährliche Betrag bildet die Grundlage für die nachgelagerte Besteuerung und verringert Jahr für Jahr den Stand des Wohnförderkontos. Mit Vollendung des 85. Lbj. ist der Stand des Wohnförderkontos dann vollständig zurückgeführt. Diese Form der nachgelagerten Besteuerung ist mit der nachgelagerten Besteuerung der Rentenzahlungen aus einem Altersvorsorgevertrag gleichzusetzen.⁴¹

Beispiel:

Das Wohnförderkonto weist zu Beginn der Auszahlungsphase (65. Lbj.) einen Betrag von 40.000 € aus. Bis zur Vollendung des 85. Lbj. sind es 20 Jahre. Es ergibt sich somit ein Verminderungsbetrag von 2.000 € pro Jahr (40.000 € : 20).

7.2.2. Sofortige nachgelagerte Besteuerung

Die zweite Möglichkeit besteht darin, dass das Wohnförderkonto zu Beginn der Auszahlungsphase komplett aufgelöst wird (§ 92a Abs.2 S.6 EStG).

⁴⁰ Schmitt, Franz: Überblick über die Eigenheimrente, S.12

⁴¹ Schmitt, Franz: Überblick über die Eigenheimrente, S.13

Der Betrag des Wohnförderkontos unterliegt dann der sofortigen nachgelagerten Besteuerung. Nach § 22 Nr.5 S.5 EStG wird der Auflösungsbetrag nur zu 70 % erfasst.

Beläuft sich der Auflösungsbetrag auf 40.000 €, wären hiervon nach § 22 Nr.5 S.5 EStG nur 28.000 € steuerpflichtig.

7.3. Zusammenfassendes Beispiel

Das folgende Beispiel geht auf die Zuführungen zum Wohnförderkonto sowie auf die Wege der nachgelagerten Besteuerung ein.

Herr Müller (37 Jahre) schließt einen zertifizierten Bausparvertrag ab. Nach 10 Jahren möchte er das sich inzwischen angesammelte Kapital zur Wohneigentumsfinanzierung nutzen. Es hat sich inzwischen ein Betrag von 22.190 € angesammelt. Diese Summe wird bei der Entnahme in das Wohnförderkonto eingestellt.

In den nächsten 13 Jahren zahlt Herr Müller das Bauspardarlehen und ein weiteres zertifiziertes Darlehen durch geförderte Tilgungsleistungen zurück. Diese werden in jedem Jahr auf das Wohnförderkonto gebucht, welches mit 2 % verzinst wird. Bis zum 60. Lbj. hat das Wohnförderkonto einen Stand von 61.939 € erreicht.

Mit Vollendung des 60. Lbj. beginnt für Herrn Müller auch die nachgelagerte Besteuerung. Er hat hierzu zwei Möglichkeiten:

Entweder er wählt die laufende Besteuerung oder die sofortige Besteuerung. Bei diesem Beispiel wird außerdem die Annahme getroffen, dass Herr Müller verheiratet ist und ein zu versteuerndes Einkommen von 20.000 € hat. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen beträgt seine Steuerschuld entweder 12.600 € bei einmaliger Besteuerung oder 8.139 € bei laufender Besteuerung.

Die folgende Grafik soll das oben Beschriebene nochmals verdeutlichen.

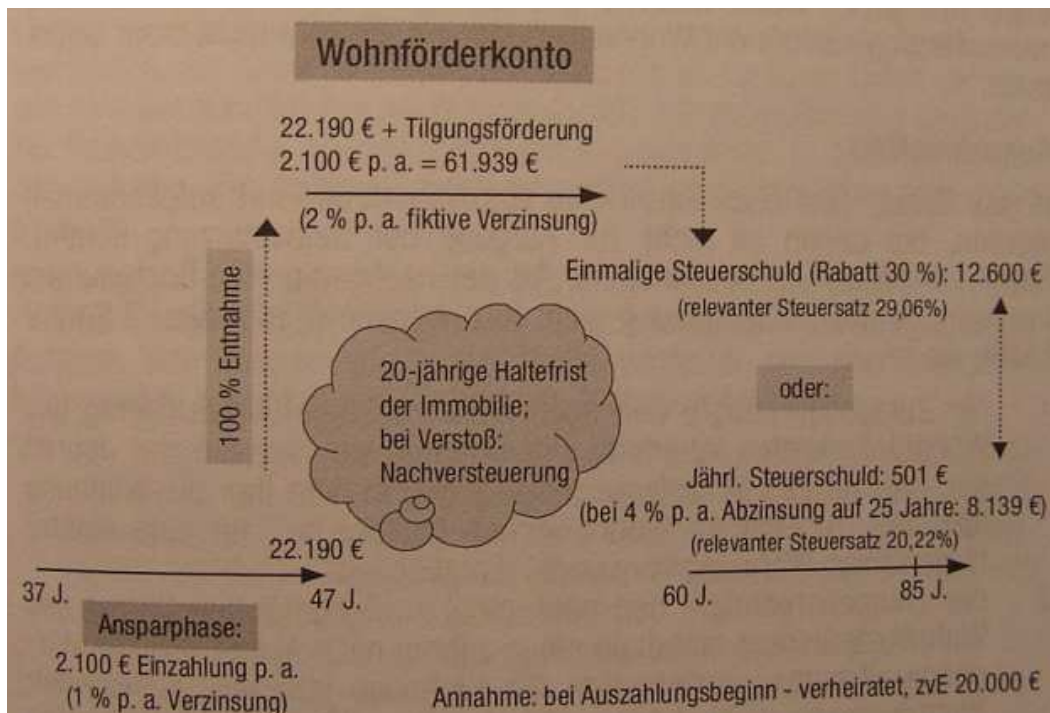


Abbildung 1: Darstellung des Wohnförderkontos

(Quelle: Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester – Zahlen, Daten, Fakten, S. 31)

8. Schädliche Verwendung

8.1. Aufgabe der Selbstnutzung

8.1.1. Allgemeines

In Kapitel 5 wurde bereits erläutert, dass die Wohnung selbst genutzt werden muss. Gibt der Zulageberechtigte diese Selbstnutzung auf, handelt es sich um einen Fall der schädlichen Verwendung nach § 92a Abs.3 EStG. Nach § 92a Abs.3 S.1 EStG hat der Zulageberechtigte dem Anbieter die nicht nur vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung mitzuteilen. Von einer vorübergehenden Aufgabe der Selbstnutzung wird gesprochen, wenn ein Zeitraum von einem Jahr nicht überschritten wird.

In der Auszahlungsphase besteht die Mitteilungspflicht gegenüber der ZfA. Sie hat auch dann gegenüber der ZfA zu erfolgen, wenn die Geschäftsbeziehung zum Anbieter beendet wurde. Gibt der Berechtigte das Eigentum an der Wohnung auf, handelt es sich auch um einen Fall der Aufgabe der Selbstnutzung.

Beim Tod des Zulageberechtigten geht die Mitteilungspflicht auf den Rechtsnachfolger über (§ 92a Abs.3 S.3 EStG).

Es bedarf keiner Mitteilung nach § 92a Abs.3 S.4 EStG, wenn das Wohnförderkonto vollständig zurückgeführt ist.

8.1.2. Rechtsfolgen

Wird die Selbstnutzung während der Ansparphase aufgegeben, wird das Wohnförderkonto aufgelöst. Der zum Zeitpunkt der Aufgabe erfasste Betrag des Wohnförderkontos (Auflösungsbetrag) fließt gem. § 92a Abs.3 S.5 EStG dem Berechtigten zu. Dieser Betrag ist dann nach § 22 Nr.5 S.4 EStG sofort voll zu versteuern.

Stirbt der Zulageberechtigte ist ihm der Auflösungsbetrag noch zuzurechnen (§ 92a Abs.3 S.6 EStG). Die Zurechnung erfolgt bei seiner letzten Einkommensteuererklärung.⁴² Anders als bei Geld-Riester-Verträgen müssen die Zulagen und Steuervorteile nicht zurückerstattet werden.

Wird die Selbstnutzung während der Auszahlungsphase aufgegeben muss wie in Kapitel 7 zwischen der laufenden und der sofortigen nachgelagerten Besteuerung unterschieden werden.

Bei der laufenden nachgelagerten Besteuerung wird das Wohnförderkonto auch aufgelöst und der noch bestehende Restbetrag der Besteuerung unterworfen.

Bei der sofortigen nachgelagerten Besteuerung muss folgendes beachtet werden: Gibt der Zulageberechtigte die Selbstnutzung seiner Wohnung während der Auszahlungsphase auf, muss der nicht versteuerte Teil des Auflösungsbetrags, also die restlichen 30 %, nachversteuert werden.

§ 22 Nr.5 S.6 EStG regelt dazu folgendes:

Der Teilbetrag von 30 %

- ist mit dem Eineinhalbfachen zu erfassen, wenn die Selbstnutzung innerhalb der ersten 10 Jahre bzw.

⁴² Schmitt, Franz: Überblick über die Eigenheimrente, S. 17

- einfach zu erfassen, wenn die Selbstnutzung innerhalb der zweiten 10 Jahre

des zwanzigjährigen Nachbesteuerungszeitraums beendet wird.

Der Tod des Zulageberechtigten führt nicht zu einer Nachversteuerung der restlichen 30 %.⁴³

Beispiel:

Das Wohnförderkonto weist zu Beginn der Auszahlungsphase (65.Lbj.) einen Betrag von 40.000 € aus. Es ergibt sich ein Verminderungsbetrag von 2.000 € ($40.000 \text{ €} : 20$). Es wird die sofortige nachgelagerte Besteuerung gewählt, bei der 70 % (=28.000 €) besteuert werden. Im zweiten Jahr der Auszahlungsphase wird die Selbstnutzung beendet.

Der Zulageberechtigte hat die Selbstnutzung innerhalb der ersten 10 Jahre des zwanzigjährigen Nachbesteuerungszeitraums aufgegeben. Die 30 % sind mit dem Eineinhalbfachen zu erfassen. Hieraus ergibt sich folgendes Ergebnis. $40.000 \text{ €} \times 30 \% \times 1,5 = 18.000 \text{ €}$. Das zu versteuernde Einkommen erhöht sich also um 18.000 €. Das gesamte zu versteuernde Einkommen liegt dann bei 46.000 € ($18.000 \text{ €} + 28.000 \text{ €}$).

Hätte der Zulageberechtigte die laufende nachgelagerte Besteuerung gewählt, hätte er in den ersten 2 Jahren insgesamt 4.000 € versteuert. Mit Aufgabe der Selbstnutzung müsste noch der Restbetrag auf dem Wohnförderkonto von 36.000 € versteuert werden. Hier wären es insgesamt nur 40.000 € ($36.000 \text{ €} + 4.000 \text{ €}$).⁴⁴

8.1.3. Ausnahmefälle

In § 92a Abs.3 S.9 EStG sind einige Ausnahmen aufgelistet, bei denen es nicht zu einer Aufgabe der Selbstnutzung kommt.

Bei den in Abs.3 S.9 Nr.1 und Nr.2 genannten Ausnahmen handelt es sich um Umschichtungsfälle.⁴⁵

⁴³ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester - Zahlen, Daten, Fakten, S.30

⁴⁴ Schmitt, Franz: Überblick über die Eigenheimrente, S.14

⁴⁵ Schmitt, Franz: Überblick über die Eigenheimrente, S.33

Reinvestiert der Zulageberechtigte den Betrag des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres vor und von vier Jahren nach Ablauf des Veranlagungszeitraums der Beendigung der Selbstnutzung in eine andere Wohnung (Folgeobjekt), kommt es zu keiner schädlichen Verwendung gem. § 92a Abs.3 S.9 Nr.1 EStG.

Nach Abs.3 S.9 Nr.2 EStG liegt außerdem kein Fall der schädlichen Verwendung vor, wenn der Betrag des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Veranlagungszeitraums der Beendigung der Selbstnutzung auf einen anderen zertifizierten Altersvorsorgevertrag eingezahlt wird. Diese Einzahlung wird allerdings nicht mehr gefördert, aber im Alter der nachgelagerten Besteuerung unterworfen. Der Förderberechtigte muss seinem Anbieter bzw. während der Auszahlungsphase der ZfA die Reinvestitionsabsicht, den Zeitpunkt der geplanten Reinvestition oder die Aufgabe der Reinvestition mitteilen (§ 92a Abs.3 S.10 1.HS EStG).

Bei den Nr. 2-4 handelt es sich um so genannte Fortführungsfälle.

Stirbt der Berechtigte, würde es sich grds. um einen Fall der Aufgabe der Selbstnutzung handeln. Hierzu kommt es aber nicht, wenn der Ehegatte des verstorbenen Berechtigten innerhalb eines Jahres Eigentümer der Wohnung wird und die Ehegatten zum Zeitpunkt des Todes zusammen veranlagt nach § 26 Abs.1 EStG waren. Der Anbieter führt das Wohnförderkonto dann für den Ehegatten fort gem. § 92a Abs.3 S.9 Nr.3 EStG.

Eine weitere Ausnahme bildet Abs.3 S.9 Nr.4, wenn die Ehwohnung aufgrund einer richterlichen Entscheidung dem anderen Ehegatten zugesprochen wird. Dies ist häufig bei Scheidungen der Fall.

Die letzte Ausnahme befindet sich in § 92a Abs.3 S.9 Nr.5 EStG, wenn der Berechtigte die Wohnung krankheits- oder pflegebedingt nicht mehr bewohnt. Voraussetzung ist aber, dass er Eigentümer der Wohnung bleibt, sie ihm weiterhin zur Selbstnutzung zur Verfügung steht und sie nicht von Dritten außer dem Ehegatten genutzt wird.

Einige Personengruppen müssen während ihres Berufslebens aus beruflichen Gründen ihren Wohnsitz wechseln. Die begünstigte Wohnung wird dann während ihrer Abwesenheit nicht genutzt, was grds. einen Fall der Aufgabe der Selbstnutzung darstellen würde. Eine Ausnahme hiervon findet sich aber in § 92a Abs.4 EStG.

Damit es nicht zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung zu einer Besteuerung kommt, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

Nutzt der Zulageberechtigte während seiner Abwesenheit die Wohnung nicht selbst und vereinbart er während dieser Zeit ein Nutzungsrecht mit einer anderen Person, muss diese Vereinbarung von vorneherein entsprechend befristet werden (§ 92a Abs.4 S.1 Nr.1 EStG).

Außerdem muss die Absicht vorliegen die Selbstnutzung wieder aufzunehmen nach § 92a Abs.4 S.1 Nr.2 EStG. Die Aufnahme der Selbstnutzung hat gem. § 92a Abs.4 S.1 Nr.3 EStG bis zur Vollendung des 67. Lbj. zu erfolgen.

Damit es zu keiner schädlichen Verwendung kommt, muss gem. § 92a Abs.4 S.2 EStG ein Antrag bei der ZfA gestellt werden mit den entsprechenden Nachweisen. Entfällt eine der oben genannten Voraussetzungen ist dies unmittelbar der ZfA mitzuteilen. Es kommt dann zur sofortigen Auflösung des Wohnförderkontos sofern keine Reinvestition nach § 92a Abs.3 S.9 EStG stattfindet.⁴⁶

Auch eine Schenkung würde grds. zur Aufgabe der Selbstnutzung führen. Eine sofortige nachgelagerte Besteuerung kann aber nur vermieden werden, wenn sich der Förderberechtigte bei der Schenkung ein lebenslanges Dauerwohnrecht sichert.⁴⁷

⁴⁶ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester - Zahlen, Daten, Fakten, S.33

⁴⁷ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester - Zahlen, Daten, Fakten, S.37

9. Vor- und Nachteile von Wohn-Riester

9.1. Vorteile

In Hinblick auf die Entnahme wurde die Flexibilität deutlich erhöht. Der Berechtigte ist nicht mehr an die Entnahme bestimmter Beträge gebunden, sondern kann frei entscheiden, welche Beträge er entnehmen möchte. Außerdem muss man sich keine Gedanken darüber machen, wie man die Beträge schnellst möglich wieder zurückzahlen kann.

Ein weiterer Punkt, der für die Flexibilität spricht ist die Wahlmöglichkeit zwischen den zahlreichen Anlageprodukten und den verschiedenen Besteuerungsmöglichkeiten.

Durch die Entnahmebeträge kann das Eigenkapital bei der Baufinanzierung entsprechend erhöht werden. Wird dann ein Darlehensvertrag abgeschlossen, können durch das höhere Eigenkapital günstigere Konditionen für das Darlehen entstehen.

Auch für die Bausparkassen hat sich die Eigenheimrente im letzten Jahr ausgezahlt. In der Einleitung wurde bereits auf die Bausparkasse Schwäbisch Hall verwiesen, deren Wohn-Riester-Produkte im letzten Jahr gut nachgefragt wurden.

Durch die Einschränkungen bei der Wohnungsbauprämie konnte die LBS-Baden-Württemberg zwar nicht an die Ergebnisse des Vorjahres heranreichen, erzielte durch den vermehrten Abschluss von Wohn-Riester-Verträgen aber ein besseres Branchenergebnis als andere Bausparkassen. In den Stuttgarter Nachrichten vom 06.02.2010 heißt es hierzu: *[...], „Im vergangenen Jahr schlossen 65.000 neue Kunden erstmals einen Bausparvertrag mit der LBS ab. Ohne Wohn-Riester wären es nur 53.000 Neukunden gewesen.“ [...]. Jeder fünfte Bausparvertrag bei der LBS in 2009 war ein Riester-Bausparvertrag. Insgesamt waren es also 35.500 Wohn-Riester-Verträge mit einem Volumen von 1,4 Milliarden*

Euro. Durch die neuen Riester-Verträge ist das Geschäft mit Bausparverträgen also nicht so stark eingebrochen als erwartet.⁴⁸

Durch die 75 % - bzw. 100 %-Grenze wird vermieden, dass Kleinstbeträge auf dem Wohn-Riester-Vertrag zurückbleiben. Könnte das Kapital z.B. zu 90 % entnommen werden, müssten die verbleibenden 10 % weiterhin vom Anbieter verwaltet werden, was einen erheblichen Verwaltungskostenaufwand zur Folge hätte.

Ein weiterer Vorteil bei zertifizierten Darlehensverträgen liegt darin, dass diese durch die Zulagenförderung deutlich schneller getilgt werden können. Die Beispiele in Kapitel 6 haben gezeigt, dass eine hohe Anzahl an Zulagen zu einer schnelleren Tilgung von Darlehen führt. Außerdem bestand eine größere Kostenersparnis.

Bei einem zertifizierten Altersvorsorgevertrag kann noch lange nach Vertragsschluss entschieden werden, ob das angesparte Kapital für den Hausbau verwendet wird oder für die zusätzliche Rente.

Soll das Kapital eines Riester-Bausparvertrags nicht für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung eingesetzt werden, würde dies grds. einen Fall der schädlichen Verwendung darstellen. Ist sich der Zulageberechtigte aber rechtzeitig im Klaren darüber, dass er das Kapital nicht wohnungswirtschaftlich einsetzen möchte, kann der Riester-Bausparvertrag immer noch in einen herkömmlichen Riester-Vertrag umgewandelt werden.

Im Zuge der eventuellen Steuererstattung durch das Finanzamt, besteht eine weitere Möglichkeit sein Riester-Darlehen schneller als ein herkömmliches Darlehen zu tilgen. Der Betrag vom Finanzamt kann als Sondertilgung in den Vertrag eingezahlt werden.

⁴⁸ Zeitungsartikel aus den Stuttgarter Nachrichten vom 06.02.2010: „Wir sind der Einäugige unter den Blinden“, s. Anlage 14

9.2. Nachteile

Mit Wohn-Riester soll ein mietfreies Wohnen im Alter erreicht werden. Dies kann zum Teil auch bejaht werden, da durch die Riester-Förderung ein Anreiz dafür gegeben wird sich ein Eigenheim anzuschaffen und sich die Miete im Alter zu sparen. Für ein Eigenheim fallen im Alter aber immer Kosten in Form von Reparaturen an. Hat man sich für einen Wohn-Riester-Vertrag entschieden sind später noch Steuern zu bezahlen. Es kommt hier zu einer eventuellen Doppelbelastung, wenn neben den Steuern auch noch Modernisierungen am Haus finanziert werden müssen. Könnte man mit Wohn-Riester-Verträgen Modernisierungen finanzieren, würde dies eine Entlastung im Alter bringen.

Ein weiterer Nachteil liegt in der Bürokratie, die durch das Wohnförderkonto entstehen dürfte. Für die Anbieter fallen zusätzliche Kosten an, weil sie sich in Zukunft auch noch um die Führung des Wohnförderkontos kümmern müssen. Dies wird die Verwaltungskosten der Anbieter in die Höhe treiben.

Außerdem muss auf die Beitragsgarantie hingewiesen werden. Diese kann durch den Anbieter nicht mehr übernommen werden, wenn Kapital aus dem Vertrag entnommen wird. Die Beitragsgarantie verkürzt sich im Verhältnis von Entnahmebetrag zu dem unmittelbar vor der Entnahme vorhandenen Kapital im Vertrag.

Entnimmt der Zulageberechtigte z.B. das gesamte Kapital aus seinem Altersvorsorgevertrag, kürzt sich die Beitragsgarantie um 100 %. Würde er nur 75 % entnehmen, müsste der Anbieter noch 25 % der ursprünglichen Summe garantieren.⁴⁹

Dass jeder Ehepartner einen eigenen Riester-Vertrag benötigt kann ebenfalls negativ ausgelegt werden. Vor allem im Bezug auf Riester-Darlehen stellt sich dies als sehr ungünstig heraus, weil die Ehepartner

⁴⁹Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester - Zahlen, Daten, Fakten, S.21,22

ihren Kredit dann aufteilen müssen. Bei einem jeweils geringeren Betrag fallen die Zinsen somit auch höher aus.

Im Erwerbsleben ist es häufiger der Fall, dass aus beruflichen Gründen der Wohnsitz gewechselt werden muss. Bei einem bestehenden Riester-Vertrag ist der Berechtigte aber nach wie vor an seinen alten Wohnsitz gebunden und muss die begünstigte Wohnung bis zum 67. Lbj wieder beziehen. Es liegt hier also eine sehr strenge Zweckbindung vor.

Die einzige Möglichkeit dieser strengen Zweckbindung zu entgehen, wäre die Reinvestition des Kapitals in eine Wohnung am neuen Arbeitsort.

Auch während der Auszahlungsphase ist die strenge Zweckbindung nach wie vor vorhanden. Zieht man mit 70 Jahren in eine kleine Mietwohnung um, liegt bereits ein Fall der schädlichen Verwendung vor. Die 20-jährige Haltefrist wurde nicht eingehalten und der Teilbetrag von 30 % ist zu versteuern, sofern man sich für die sofortige nachgelagerte Besteuerung entschieden hat. Bei der laufenden nachgelagerten Besteuerung erfolgt sofort die Besteuerung des Restbetrages auf dem Wohnförderkonto.

10. Neuregelung der Wohnungsbauprämien

10.1. Begriff der Wohnungsbauprämie

Eine Wohnungsbauprämie können nach § 1 WoPG unbeschränkt einkommensteuerpflichtige Personen erhalten, die das 16. Lbj. vollendet haben und begünstigte Bausparaufwendungen leisten. Zu diesen begünstigten Leistungen zählen gem. § 2 Abs.1 Nr.1 WoPG u.a. Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Baudarlehen, die mindestens 50 € pro Jahr betragen. Des Weiteren zählen auch Aufwendungen für den ersten Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften dazu. Das zu versteuernde Jahreseinkommen darf nach § 2a WoPG bei Alleinstehenden 25.600 € und bei Verheirateten 51.200 € nicht

überschreiten. Bei Überschreitung dieser Grenze wird die Prämie nicht ausgezahlt (§ 1 Nr.2 WoPG). Außerdem ist zu erwähnen, dass die Aufwendungen nicht in Form von vermögenswirksamen Leistungen erbracht werden dürfen gem. § 1 Nr.1 WoPG.

Prämienbegünstigt sind Aufwendungen bis zu einem Höchstbetrag von 512 € bei Alleinstehenden und 1.024 € bei Verheirateten (§ 3 Abs.2 WoPG). Die Wohnungsbauprämie beträgt 8,8 % der geleisteten Aufwendungen. Dies sind bei Ausnutzung des Höchstbetrages bei Alleinstehenden von 512 € maximal 45,06 € pro Jahr. Außerdem wird die Wohnungsbauprämie nur auf Antrag gewährt.

10.2. Regelung bis 31.12.2008

Bis zum 31.12.2008 konnte der Prämienberechtigte nach einer siebenjährigen Bindungsfrist frei über das Bausparguthaben und die Prämien verfügen. Es musste hier also keine Verwendung für Wohneigentum erfolgen. Während dieser siebenjährigen Bindungsfrist war die Auszahlung der Bausparsumme, eine Rückzahlung der Beiträge oder eine Beleihung oder Abtretung von Ansprüchen aus dem Bausparvertrag nicht möglich. Ausnahmen finden sich in § 2 Abs.3 Nr.1 bis 4 WoPG. Der Prämienberechtigte kann sich z.B. die Bausparsumme vorher auszahlen lassen, wenn er sie unverzüglich zum Wohnungsbau einsetzt.

10.3. Regelung ab 01.01.2009

Ab dem 01.01.2009 stehen dem Berechtigten das Bausparguthaben und die Prämien nicht mehr frei zur Verfügung. Sie müssen nun unmittelbar gem. § 2 Abs.2 WoPG für den Wohnungsbau verwendet werden. Sparer, die bei Vertragsschluss das 25. Lbj. noch nicht vollendet haben, können sich auch künftig noch nach sieben Jahren die Wohnungsbauprämie auszahlen lassen, ohne sie für wohnungswirtschaftliche Zwecke zu verwenden. Diese Begünstigung kann allerdings nach § 2 Abs.2 S.4 WoPG nur einmal in Anspruch genommen werden.

Die prämienschädliche Verwendung ist weiterhin bei Härtefällen möglich, z.B. Tod, Erwerbsunfähigkeit und bei Arbeitslosigkeit. Die Arbeitslosigkeit muss mindestens ein Jahr ununterbrochen bestanden haben und bei der Verfügung immer noch bestehen (§ 2 Abs.2 S.5 WoPG). Die Prämie wird dann allerdings nicht komplett ausgezahlt, sondern ist auf die letzten sieben Sparjahre bis zum Eintritt des Ereignisses begrenzt.

Anders als bei der wohnungswirtschaftlichen Verwendung bei Wohn-Riester-Produkten, zählen bei der Wohnungsbauprämie auch Modernisierungsarbeiten gem. § 2 Abs.2 S.8 WoPG dazu.

Damit es zu keiner Aufstockung von Altverträgen kommt, um einer wohnungswirtschaftlichen Verwendung zu entgehen, wurde § 2 Abs.2 S.7 WoPG eingefügt. Darin heißt es, dass die Vereinbarung über die Erhöhung als selbstständiger Vertrag zu behandeln ist.

Werden innerhalb eines Jahres Beiträge auf einen zertifizierten Bausparvertrag geleistet, handelt es sich bei allen Beiträgen bis zur Höchstgrenze von 2.100 € nach § 10a EStG um Altersvorsorgebeiträge. Erst die Beiträge, die die Grenze überschreiten, werden als Grundlage für die Wohnungsbauprämie angesehen.

Deshalb wird im Gesetz darauf hingewiesen, dass Aufwendungen die prämiengünstige Aufwendungen nach dem WoPG sind, keine Altersvorsorgebeiträge darstellen. Dies ergibt sich aus § 82 Abs.4 Nr.2 EStG. Es kommt also auf den Anbieter an wie er die Beiträge ausweist.⁵⁰

⁵⁰ Dommermuth, Hauer, Nobis: Wohn-Riester - Zahlen, Daten, Fakten, S.40

11. Fazit

Die vorliegende Diplomarbeit hat sich mit der Wohn-Riester-Systematik auseinandergesetzt. An dieser Stelle soll nun eine Zusammenfassung der letzten zehn Kapitel erfolgen.

Im ersten Satz dieser Arbeit beschreibt der Namensgeber der Riester-Rente den Wohn-Riester als das attraktivste Angebot der riester-geförderten Altersvorsorge. Attraktiv ist Wohn-Riester mit Sicherheit in Bezug auf die Wahlmöglichkeiten zwischen den verschiedenen Anlageprodukten. Banksparpläne oder private Rentenversicherungen wurden um Darlehensverträge und Bausparverträge erweitert. Im gleichen Zug vervielfältigte sich natürlich auch die Zahl der Anbieter.

Auch die Entnahmemöglichkeiten lassen eine größere Flexibilität zu. Die Übergangsregelung bis zum 01.01.2010 hätte man sich meiner Meinung nach aber sparen können. Außerdem kann je nach finanzieller Situation zu Beginn der Auszahlungsphase zwischen zwei Wegen der nachgelagerten Besteuerung gewählt werden.

Nicht zu vergessen ist auch die Erweiterung des förderberechtigten Personenkreises um Erwerbsminderungsrentner.

Attraktivität büßt Wohn-Riester allerdings bei folgenden Punkten ein:

Die Führung des Wohnförderkontos wird wieder mit einem großen Bürokratieaufwand für die Anbieter verbunden sein. Außerdem führt die strenge Zweckbindung zu einem Attraktivitätsverlust.

Beim Abschluss eines Riester-Vertrags muss genau überleget werden, ob die begünstigte Wohnung auch wirklich das ganze Leben lang genutzt wird.

Bürokratieaufwand und Zweckbindung rechtfertigen also den Begriff „Sparmodell mit Tücken“.

Dies gilt auch für die Wohnungsbauprämie, die der Berechtigte nur noch bei wohnungswirtschaftlicher Verwendung erhält.

Den Flop würde ich dem Wohn-Riester allerdings nicht prophezeien.

Für bestimmte Personenkreise, wie z.B. junge Familien mit Kindern, kann die staatliche Förderung erhebliche Unterstützung beim Hausbau bringen. Außerdem haben viele Bausparkassen durch die neuen Riester-Verträge ein besseres Branchenergebnis erreicht.

Quellenverzeichnis

Bücher und Publikationen:

Aichberger: Sozialgesetzbuch Textsammlung, C.H.Beck Verlag,
102. Ergänzungslieferung

Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS):

Material zur Information – Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz – EigRentG), Berlin, 20.06.2008, s. Anlage 13

Bundesministerium der Finanzen (BMF):

BMF-Schreiben vom 20.01.2009: Steuerliche Förderung der privaten Altersvorsorge und betrieblichen Altersversorgung, s. Anlage 4

Dommermuth, Thomas/ Hauer, Michael/ Nobis, Frank:

Sichere Altersvorsorge: was sie jetzt dafür tun können, 2. Auflage, Haufe Verlag, 2009

Dommermuth, Thomas/ Hauer, Michael/ Nobis, Frank:

Wohn-Riester: Zahlen, Daten, Fakten; das Wichtigste zur Eigenheimrente für Bauherren und Wohnungskäufer, Haufe Verlag, 2009

Franz, Roland/ Schmitt, Michael: Steuerforum 2009: Überblick über die Eigenheimrente; Richard Boorberg Verlag

Heuchert, Oliver: ZDF WISO - Staatlich geförderte Altersvorsorge, 2.Auflage, Campus Verlag, 2008

Ruland, Franz/ Rürup, Bert:

Alterssicherung und Besteuerung, 1. Auflage, Wiesbaden, Verlag Gabler, 2008

Schaub, Günter/ Matthießen, Volker, Polster Andreas:

Altersvorsorge von A-Z; Betriebliche Altersversorgung, Eigenvorsorge, Entgeltumwandlung, Gesetzliche Rentenversicherung, 1. Auflage, dtv Verlag, April 2006

Aufsätze in Zeitschriften:

LBS Bausparkasse: Das Haus – Bauen, Wohnen, Schöner Leben;
Wohn-Riester auf einen Blick, Ausgabe Bayern Nr.11/2008

Walter, Stefan:

Die neue Eigenheimrente – Mit staatlicher Förderung zum Wohneigentum,
Aufsatz aus: Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW); Fachzeitschrift für
das gesamte Haus- und Grundstückswesen, Band 60, 2008

Internetseiten:

www.bmas.de

www.bundesfinanzministerium.de

www.deutsche-rentenversicherung.de

www.handelsblatt.com

www.juris.de

www.lbs.de

www.sueddeutsche.de

www.welt.de

www.wohnriester-eigenheimrente.de

Erklärung nach § 26 Abs. 3 APrORV gD

Erklärung

„Ich versichere, dass ich diese Diplomarbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt habe.“

Datum

Unterschrift

Anlagen

Donnerstag, 21.01.2010

Handelsblatt» Artikel drucken
» PDF generieren

SCHWÄBISCH HALL HOFFT AUF 50 000 VERTRÄGE

17.01.2009

Wohn-Riester: Sparmodell mit Tücken

Die Bausparkassen nutzen den Wohn-Riester für den nächsten Boom. Doch das neue Instrument hat seine Haken und Ösen. Denn es ist sehr stark zweckgebunden. Nur wer später kauft oder modernisiert, erhält Zulagen. Macht der Sparer im Laufe der Jahre schlapp, ist das Geld vom Staat futsch. Und die Rendite im Keller.

von Thomas Schmitt



Wohn-Riester als Altersvorsorge: Sparer müssen strenge Regeln beachten. Foto: dpa

DÜSSELDORF. Sie ist hochschwanger, er schmiert ein Marmeladenbrot am Frühstückstisch. Plötzlich sagt sie die bedeutungsschweren Worte: "Du, Schatz, mir reicht das hier nicht mit Dir in so einer Mietwohnung." Er blickt entgeistert auf. Hat Sie einen Geliebten? "Okay, wie heißt er?", antwortet er. "Riester, Wohn-Riester."

Mit solchen und anderen 20 Sekunden langen Werbespots geht der BHW, der Baufinanzierer der Postbank, derzeit in die Offensive. "Für eine sorgenfreie Zukunft: Riestern Sie sich in Ihre eigenen vier Wände", lautet das Motto der Kampagne. Anleger sollen mit den kleinen Filmchen animiert werden, am besten sofort den nächsten Bausparvertrag abzuschließen.

Der BHW hat eine Botschaft: Wer keine Miete mehr zahlen muss, brauche im Alter schließlich weniger Geld. Aus diesem Grund habe der Staat den "Wohn-Riester" - auch Eigenheimrente genannt - ins Leben gerufen. "Damit können Sie ab sofort das angesparte Geld Ihrer Riester-Rente auch für den Kauf oder den Bau von Wohneigentum einsetzen", so die Werbung.

Nicht nur die Postbank baut über den BHW auf eine mietfreie Zukunft. Alle 25 deutschen Bausparkassen sind voller Hoffnung. Nach dem zweitbesten Jahr 2008 soll dank des Wohn-Riesters nach Möglichkeit 2009 ein noch besseres folgen. Doch das wird nicht einfach, denn die neue Förderung hat ihre Haken und Ösen.

Aber was ist "Wohn-Riester" überhaupt? Mit dem neuen Eigenheimrentengesetz fördert der Staat den Kauf oder den Bau selbst genutzter Wohnimmobilien im Rahmen der privaten Altersvorsorge. Dies gilt auch für die Entschuldung von Wohneigentum bei Rentenbeginn. Künftig gehören Bauspar- und Darlehensverträge zu den staatlich geförderten Produkten.

Jeder, der eine Immobilie erwerben will, kann die staatliche Förderung jetzt auch für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum als private Altersvorsorge nutzen. So fließt bei der Auszahlung des Riester-Vertrags das komplette Kapital vollständig in den Kauf der Immobilie. Sparer zahlen ihren Alterswohnsitz dadurch schneller ab, ihre Rente wird nicht durch monatliche Zinsraten geschmälert. Ein weiteres Plus: Bauherren können die staatlichen Zuschüsse direkt zur Tilgung Ihres Darlehens verwenden. Auch bestehende Riester-Verträge können für die Eigenheimfinanzierung verwendet werden.



Unverheiratete erhalten im Rahmen von "Wohn-Riester" jährlich 154 Euro, Verheiratete dementsprechend 308 Euro staatliche Förderung. Voraussetzung: Der Spar-Beitrag beträgt mindestens vier Prozent des Bruttoeinkommens. Eltern bekommen für jedes Kind ab 2008 jährlich 300 Euro, Kinder mit Geburtsdatum vor 2008 werden jeweils mit 185 Euro pro Jahr gefördert. Zusätzlich gibt es für Berufseinsteiger bis zum 25. Lebensjahr einen einmaligen Bonus von 200 Euro, wenn sie mit der Riesterförderung fürs Alter vorsorgen. Während der Ansparphase sind die Beiträge steuerfrei. Die Besteuerung erfolgt erst nachgelagert zu einem meist günstigeren Steuersatz in der Auszahlungsphase.

Zweckbindung ist strikt zu beachten

Was verlockend klingt, hat allerdings auch Haken: Zunächst einmal ist die Riester-Förderung kompliziert und die

nachgelagerte Besteuerung schwer zu erklären. So kritisiert beispielsweise der Bund der Steuerzahler, die spätere Steuerbelastung der Sparer sei absolut ungewiss. Am gravierendsten ist jedoch die strikte Zweckbindung. Alle auf neuen Bausparverträgen angesammelten Sparguthaben, die gefördert sind, müssen seit Jahresbeginn zwingend für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen genutzt werden. Geschieht dies nicht, muss der staatliche Geldsegen vollständig zurückgezahlt werden.

Diese Beschränkung gilt nicht nur für "Wohn-Riester", bei dem die Immobilie zudem auch noch selbst genutzt werden muss, sondern ebenso für neue Bausparverträge herkömmlicher Machart, wie Experten erläutern. Die bislang gültige Bindungsfrist von sieben Jahren, nach der das Bausparguthaben trotz Wohnungsbauprämie frei verwendet werden durfte, gilt künftig nur noch ausnahmsweise für Bausparer unter 25 Jahren und deren ersten Vertrag klassischer Art.

Marktführer Schwäbisch Hall erwartet für 2009 etwa 50 000 von möglichen 900 000 Wohn-Riester-Verträgen. Kernprodukt bleibe aber der klassische Bausparvertrag mit flexiblen Verwendungs- und Verwendungsmöglichkeiten, heißt es. Der Konkurrent Wüstenrot erwartet 2009 beim Riester-Bausparen 25 000 Abschlüsse.

Der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, setzt große Hoffnungen in den Wohn-Riester: "Jeder, der jetzt baut oder irgendwann einmal vorhat zu bauen, wird nach dem Wohn-Riester fragen", erklärt er. Seiner Meinung nach hat "Wohn-Riester" Pluspunkte gegenüber klassischen Riester-Produkten. "Die Immobilie ist die einzige Altersvorsorge, die man bereits in jungen Jahren genießen kann. Man muss nicht warten, bis man 65 oder 67 ist", sagt Zehnder. Auch die Rendite sei attraktiver, da Bauherren weniger Kredite aufnehmen müssten und sich so teure Zinszahlungen sparen.

Der Bund der Steuerzahler moniert hingegen die Komplexität des Sparmodells: So müsse für jeden Förderberechtigten ein fiktives Wohnförderkonto geführt werden, auf dem die geförderten Beträge sowie die erhaltenen Zulagen aufgeführt würden, die verzinst und dann wieder nachgelagert besteuert würden. Zudem seien die persönliche Situation und die Steuersätze zum Renteneintritt unbekannt, so dass keine verlässliche Planung möglich sei.

Die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft forderten unlängst, auch vermiete Immobilien in die Förderung einzubeziehen, da sie sich ebenfalls zur Altersvorsorge eigneten. Der Bundesverband Investment und Asset Management kritisierte, das Gesetz sei impraktikabel und würde zu Wettbewerbsverzerrungen zulasten der herkömmlichen geförderten Altersvorsorgeverträge führen.

© 2009 ECONOMY.ONE GmbH - ein Unternehmen der **Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH**

Verlags-Services für Werbung: www.iqm.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: Content Sales Center | Sitemap | Archiv | Schlagzeilen

Powered by Interactive Data Managed Solutions

Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Bitte beachten Sie auch folgende **Nutzungshinweise**, die **Datenschutzerklärung** und das **Impressum**.

Hervorgehobene Suchbegriffe: wohn-Riester droht zum flop zu werden
[Artikel ohne Hervorhebung anzeigen](#)

Zusatzrente

Wohn-Riester droht zum Flop zu werden

Von Richard Haimann 9. September 2009, 10:21 Uhr

Seit gut einem Jahr können Eigenheim-Käufer die Riester-Förderung zur Finanzierung ihrer Immobilie nutzen. Bislang nutzt kaum ein Käufer diese Möglichkeit. Die spätere Besteuerung schreckt Sparer bisher von geförderten Krediten ab. Dennoch weisen die Anbieter auf Vorteile hin.



Foto: ddp/DDP

Zurückhaltende Sparer: Wohn-Riester hat laut einer Studie bisher nur ein kleiner Teil der Eigenheim-Käufer als Möglichkeit der Altersvorsorge im Blick

Ganze fünf Prozent der Käufer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern haben sich im Verlauf des ersten Jahres dieser Sparmöglichkeit nach einem Riester-geförderten Immobilienkredit erkundigt. Dies ist das Ergebnis einer Umfrage des Immobilien- und Finanzierungsvermittlers Planethome unter Banken.

Selbst wenn die Kunden von ihrem Bankberater auf eine Riester-Finanzierung angesprochen werden, schrecken der Umfrage zufolge fast alle Immobilienerwerber vor diesem Schritt zurück. „Als Hauptgrund nennen dabei die meisten Käufer die nachgelagerte Besteuerung“, erläutert Planethome-Vorstand Bernd Klosterkemper.

Bei der Riester-Finanzierung einer Immobilie müssen die Grundeigentümer die staatlichen Fördergelder und einen Teil ihrer Eigenleistungen im Rentenalter versteuern. „Sie fürchten, ausgerechnet dann mit zusätzlichen finanziellen Belastungen konfrontiert zu werden, wenn ihr Einkommen auf die Rentenzahlung zusammenschmilzt“, sagt Klosterkemper.

Das Ergebnis der Umfrage bestätigt damit die Befürchtungen von Banken und Bausparkassen. Sie hatten von Anfang an kritisiert, die Wohn-Riester-Förderung sei viel zu kompliziert, um breite Akzeptanz zu finden.

Wie bei Riester-Sparverträgen gewährt der Staat auch bei Wohn-Riester-Produkten beispielsweise einem Single eine jährliche Förderung von 154 Euro, Ehepaare erhalten 308 Euro. Zudem gibt es für jedes Kind, das vor Januar 2008 geboren wurde, 185 Euro.

Für danach geborene Kinder beträgt der jährliche Zuschuss sogar 300 Euro. Im Gegenzug müssen die Riester-Kunden mindestens vier Prozent ihres sozialversicherungspflichtigen Einkommens, maximal 2100 Euro im Jahr, in Riester-Produkte einzahlen oder für die Finanzierung ihrer Immobilie aufbringen. Bei Riester-Sparprodukten erhalten die Kunden im Alter eine monatliche Rente, die mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden muss.

Bei der Wohn-Riester-Förderung dagegen ist das Verfahren komplizierter: Hier werden die bis zum Rentenbeginn geflossenen staatlichen Förderbeträge sowie die eigene Ansparleistung von maximal 2100 Euro im Jahr auf einem fiktiven Wohngeldkonto gesammelt und jedes Jahr mit zwei Prozent verzinst. Der dabei aufgelaufene Betrag muss von Rentenbeginn an versteuert werden.

Wegen des Verwaltungsaufwands für das fiktive Wohngeldkonto fordern die meisten Banken höhere [Zinsen](#) für Wohn-Riester-Kredite. Dadurch würde jedoch die staatliche Förderung oftmals zunichte gemacht, sagt Klosterkemper. „Liegt der Zinssatz eines Wohn-Riester-Darlehens nur 0,4 Prozentpunkte höher als bei einer herkömmlichen Immobilienfinanzierung, lohnt sich ein Wohn-Riester-Kredit meist nicht mehr.“

Durch die höheren Zinskosten und die spätere Besteuerung im Alter würden sich Riester-Finanzierer in diesem Fall schlechter stellen als Eigenheimerwerber, die ein gewöhnliches Annuitätendarlehen nutzen.

Zudem fürchten viele Eigenheimerwerber die restriktiven Auflagen, die mit der Riester-Förderung einhergehen. So müssen Riester-Kunden bis zum 80. Lebensjahr in ihrer Immobilie leben. Sonst müssen die Förderbeträge sofort an das Finanzamt zurückgezahlt werden. Ein vorzeitiger Wechsel in ein Pflege- oder Seniorenheim ist nur möglich, wenn die Immobilie verkauft und der Erlös zum Erwerb eines Dauerwohnrechts in der Altenheim verwendet wird. Klosterkemper: „Diese Auflage ist doch für fast jeden Immobilienkäufer unakzeptabel.“

Anders als die Banken verzeichnen Bausparkassen eine rege Nachfrage nach Riester-geförderten Bausparverträgen. „Im ersten Halbjahr 2009 haben öffentliche und private Bausparkassen insgesamt 141.500 Riester-Bausparverträge abgeschlossen“, sagt Susan Mortezaui von der LBS West.

Das Institut in Münster kam mit rund 27.000 Riester-Verträgen auf einen Marktanteil von rund 20 Prozent und ist damit der größte einzelne Anbieter am Markt. „Riester-Bausparverträge sind interessant, weil sich durch die staatliche Förderung die Bausparsumme erhöht und die Verträge schneller zuteilungsfähig werden“, sagt Mortezaui.

Viele Kunden greifen jedoch vor allem wegen der Wahlfreiheit zu Riester-Bausparverträgen. Denn die staatliche Förderung verpflichtet sie nicht dazu, eine Immobilie zu erwerben.

„Ein Riester-Bausparvertrag kann jederzeit in einen herkömmlichen Riester-Vertrag mit monatlicher Rentenzahlung im Alter umgewandelt werden“, erläutert Alexander Nothaft, Leiter Kommunikation beim Verband der Privaten Bausparkassen: „Riester-Bausparer sichern sich die staatliche Förderung und langfristig kalkulierbare niedrige Zinsen für den Fall eines Immobilienerwerbs – ohne zum Kauf gezwungen zu sein.“

Weitere Suchergebnisse nach "wohn-Riester droht zum flop zu werden"

- [Sparen für die Rente: Diese Riester-Anbieter schneiden gut ab](#)
- [Europäischer Gerichtshof: Deutschland muss Riester-Förderung nachbessern](#)

Dämpfer für den Bausparriesen

Schwäbisch Hall schließt im vergangenen Jahr deutlich weniger neue Bausparverträge ab als angepeilt – 200 neue Stellen geplant

Die politische Diskussion über ein stattdessen geförderteres Bildungssparen ist noch neu. Bei der Finanzierung könnte das Bausparen Pate stehen. Der Marktführer, die Bausparkasse Schwäbisch Hall, zeigt großes Interesse an diesem potenziellen Geschäftsfeld.

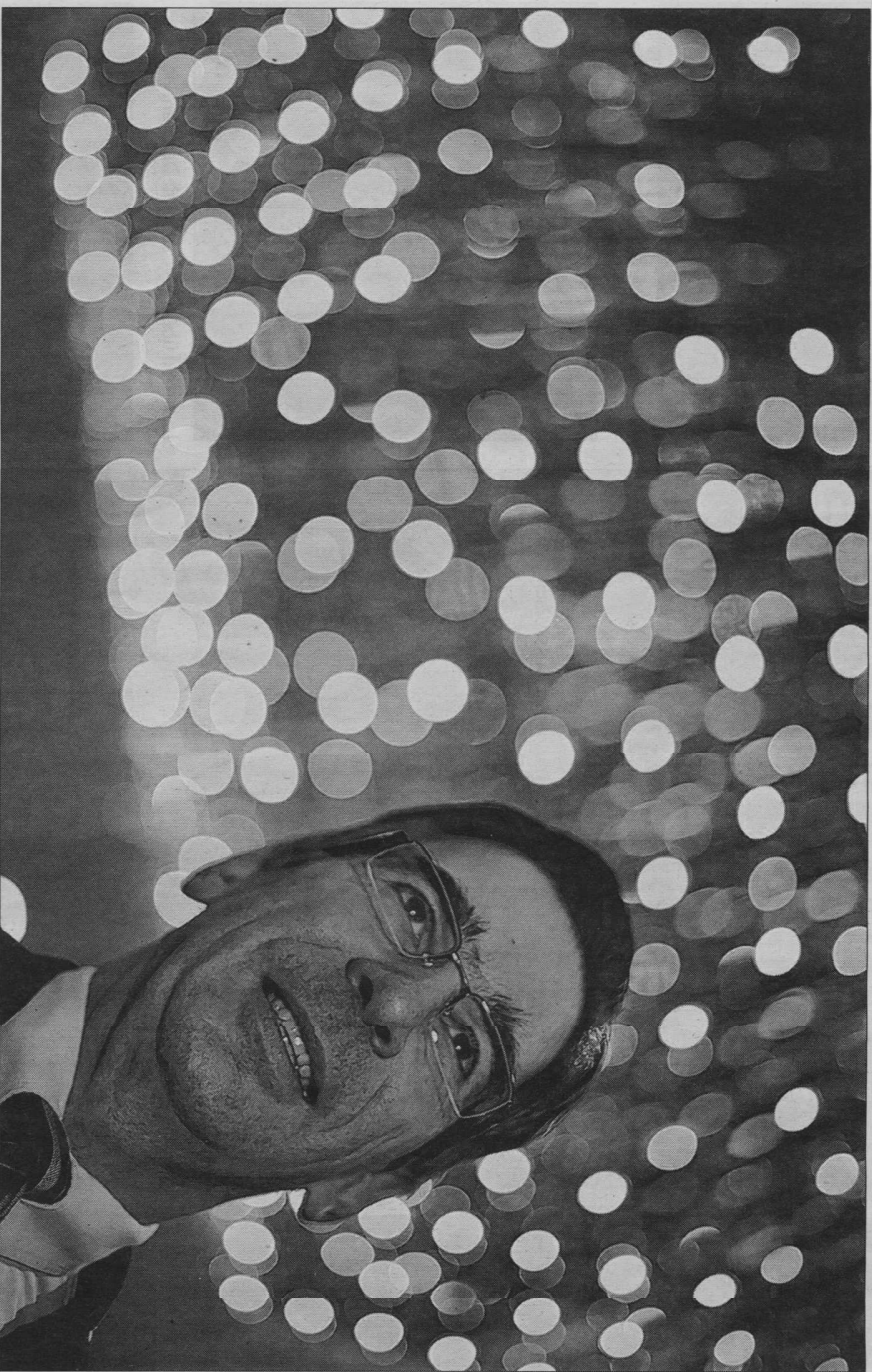
Von SABINE MARQUARD

STUTTGART Viele Menschen träumen zwar vom Eigenheim, immer weniger setzen diesen Traum aber in die Tat um. Die meisten Bausparverträge werden inzwischen zur Modernisierung und weniger für Neubauprojekte genutzt. Bildungssparen könnte da ein interessantes Geschäftsfeld werden.

Für Matthias Metz, Chef der Bausparkasse Schwäbisch Hall, ist es nahelegend, dass zur ergänzenden Finanzierung der Aus- und Weiterbildung „ein Produkt gewählt wird, das maximale Kalkulationsicherheit“ bietet. Die Vorteile des Bausparens, betont er, „haben sich gerade in der Finanzkrise bewährt“. Bausparen sei aber nicht der einzige Weg, über den eine entsprechende Vorsorge betrieben werden könne, doch die Branche wolle berücksichtigt werden. Dazu müsse das Bauspargesetz um diese Möglichkeit erweitert werden.

Dass Bausparen bei der staatlich geförderten Altersvorsorge seit gut einem Jahr einbezogen ist, zählt sich für Schwäbisch Hall aus. Der sogenannte Wohn-Riester erreicht bereits einen Anteil von zwölf Prozent am Neugeschäft bei Schwäbisch Hall, sagt Vertriebsvorstand Gerhard Hinterberger. Damit hat sich die Nachfrage nach der Eigenheim-Rente deutlich besser entwickelt als noch vor einem Jahr erwartet. Statt 50 000 Wohn-Riester-Verträgen hat Schwäbisch Hall 2009 doppelt so viele Verträge abgeschlossen und ist damit auf Anhieb Marktführer in diesem Segment geworden, betont Metz.

Deutlich schlechter als erwartet hat sich bei Schwäbisch Hall das Neugeschäft im vergangenen Jahr entwickelt. Statt neu abgeschlossener Bausparverträge im Volumen von 28 Milliarden Euro – wie angepöbelt – lag das Neugeschäft nur bei 25 Milliarden Euro. Nach dem Rekordjahr 2008 sei das vertretbar, sagte Metz. 2008 verzeichnete die Bausparkasse mit 32 Milliarden das höchste Neugeschäft in ihrer Unternehmensge-



Vorsichtig: Matthias Metz, Chef der Bausparkasse Schwäbisch Hall, wagt keine Prognose für 2010

Foto: ddp

schichte. Wichtigster Verkaufsgrund waren Einschränkungen bei der Wohnungsbauprämiere, der wichtigsten staatlichen Förderung für Bausparer, ab 2009. Zahlreiche Kunden hatten deshalb den Vertragsabschluss vorgezogen. „2008 kann keine Messlatte sein“, sagt Metz. Mit einem Marktanteil von 28,1 Prozent liege man dennoch „auf dem langfristigen Wachstumsfad“. 2008 erreichte der Marktanteil 30 Prozent.

Im Ausland hat Schwäbisch Hall im vergangenen Jahr knapp 700 000 Bausparverträge mit einem Volumen von 8,3 Milliarden Euro abgeschlossen. Das Geschäft in Tschechien, der Slowakei, Ungarn, China und Rumänien war damit „voll im Plan“, so Metz. Für 2010 wagt der Marktführer keine Prognose abzugeben. Aus Angst vor Arbeits-

losigkeit werden viele Verbaucher weiterhin ihr Geld zusammenhalten, so die Befürchtung. Man habe sich jedoch ehrgeizige Ziele gesetzt. „Wir wollen wachsen, und wir wollen natürlich stärker wachsen als der Markt“, so die Ansage. Um für das Wachstum gerüstet zu sein, will Schwäbisch Hall in diesem Jahr 50 Millionen Euro in den Ausbau der IT-Infrastruktur investieren. Weiter und Weiterbildung der Mitarbeiter aufwendet werden. „Für uns ist das eine große finanzielle Herausforderung“, betont Metz.

Auch die Belegschaft soll aufgestockt werden. Von 200 neuen Stellen sollen ein gutes Viertel auf den Standort Schwäbisch Hall entfallen. Der Großteil der neuen Arbeitsplätze entsteht im Außendienst.

In Zahlen

Schwäbisch Hall

Geschäftsjahr 2009,

Veränderungen gegenüber Vorjahr

eingelöstes Neugeschäft	32,7 Mrd. €	- 17,6 %
– davon Inland	24,9 Mrd. €	- 16,0 %
– davon Ausland	7,8 Mrd. €	- 5,4 %
Zuteilungen	9,5 Mrd. €	- 24,5 %
Zinsüberschuss	885 Mio. €	- 8,0 %
Teilbetriebsgebühren	333 Mio. €	- 12,1 %
Mitarbeiter	14 237	+ 1,8 %

- 12c** Zum anspruchsbegründenden Leistungsbezug zählt auch eine Rente wegen voller Erwerbsminderung oder Erwerbsunfähigkeit, die aus der Pflichtversicherung in einer ausländischen gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt wird, soweit diese mit der Pflichtversicherung in der deutschen gesetzlichen Rentenversicherung vergleichbar ist. Vom Vorliegen der Vergleichbarkeit kann insbesondere dann ausgegangen werden, wenn der Steuerpflichtige vor dem Bezug dieser Leistung aufgrund der Pflichtversicherung in dieser ausländischen Rentenversicherung dem begünstigten Personenkreis nach § 10a Abs. 1 Satz 1 EStG angehörte.
- 12d** Gehörte der Empfänger einer Versorgung wegen Dienstunfähigkeit vor Beginn der Versorgung zum begünstigten Personenkreis und wechselt die zuständige Stelle (§ 81a EStG) wegen des Versorgungsbezugs, muss er gegenüber der die Versorgung anordnenden Stelle seine Einwilligung (vgl. Rz. 7) erklären.
- 12e** Bei den Personen nach § 10a Abs. 1 Satz 4 EStG ist der unmittelbare zeitliche Zusammenhang gegeben, wenn im Veranlagungszeitraum vor dem Eintritt der vollen Erwerbsminderung/Erwerbsunfähigkeit oder Dienstunfähigkeit eine Zugehörigkeit zur Personengruppe nach § 10a Abs. 1 Sätze 1 und 3 EStG bestand.
- 12f** Die Begünstigung nach § 10a Abs. 1 Satz 4 EStG endet, wenn die anspruchsbegründende Leistung wegfällt oder in eine Altersrente umgestellt wird, spätestens jedoch mit der Vollendung des 67. Lebensjahres des Steuerpflichtigen. Rz. 2 findet Anwendung.

gg) Nicht unmittelbar begünstigte Personen

- 13** Nicht unmittelbar begünstigt sind insbesondere die in Anlage 1 Abschnitt C aufgeführten Personengruppen.

c) Mittelbar zulageberechtigte Personen

- 14** Bei Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 EStG vorliegen und von denen nur ein Ehegatte unmittelbar zulageberechtigt ist, ist auch der andere Ehegatte (mittelbar) zulageberechtigt, wenn beide Ehegatten jeweils einen auf ihren Namen lautenden, nach § 5 des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes (AltZertG) zertifizierten Vertrag (Altersvorsorgevertrag) abgeschlossen haben oder der unmittelbar zulageberechtigte Ehegatte über eine förderbare Versorgung im Sinne des § 82 Abs. 2 EStG bei einer Pensionskasse, einem Pensionsfonds oder über eine nach § 82 Abs. 2 EStG förderbare Direktversicherung verfügt und der andere Ehegatte einen auf seinen Namen lautenden, nach § 5 AltZertG zertifizierten Vertrag abgeschlossen hat. Eigene Altersvorsorgebeiträge müssen nur von dem unmittelbar zulageberechtigten Ehegatten, nicht jedoch von dem mittelbar zulageberechtigten Ehegatten

erbracht werden (vgl. Rz. 59 ff.). Zum Sonderausgabenabzug nach § 10a EStG vgl. Rz. 67. Im Hinblick auf die Beantragung einer Zulagenummer wird auf § 89 Abs. 1 Satz 4 EStG verwiesen.

- 15 Die mittelbare Zulageberechtigung entfällt, wenn der mittelbar Zulageberechtigte unmittelbar zulageberechtigt wird, der unmittelbar zulageberechtigte Ehegatte nicht mehr zum zulageberechtigten Personenkreis gehört oder die Ehegatten nicht mehr die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 EStG erfüllen. Fließen dem mittelbar zulageberechtigten Ehegatten Leistungen aus einem Altersvorsorgevertrag zu, kann er für diesen Vertrag keine Zulage mehr beanspruchen.
- 16 Ein mittelbar zulageberechtigter Ehegatte verliert im Falle der Auflösung der Ehe - auch wenn die Ehegatten nicht bereits während des ganzen Jahres getrennt gelebt haben - bereits für das Jahr der Auflösung der Ehe seine Zulageberechtigung, wenn der unmittelbar Zulageberechtigte im selben Jahr wieder geheiratet hat und bei ihm und dem neuen Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 EStG vorliegen.
- 17 Bei eingetragenen Lebenspartnerschaften kommt eine mittelbare Zulageberechtigung nicht in Betracht.

2. Altersvorsorgebeiträge (§ 82 EStG)

a) Private Altersvorsorgebeiträge

- 18 Altersvorsorgebeiträge im Sinne des § 82 Abs. 1 EStG sind die zugunsten eines **auf den Namen des Zulageberechtigten lautenden** nach § 5 AltZertG zertifizierten Vertrags (Altersvorsorgevertrag) geleisteten Beiträge **und Tilgungsleistungen**. Die dem Vertrag gutgeschriebenen **oder zur Tilgung eingesetzten** Zulagen stellen - anders als im AltZertG - keine Altersvorsorgebeiträge dar und sind daher selbst nicht zulagefähig. **Beiträge zugunsten von Verträgen, bei denen mehrere Personen Vertragspartner sind, sind nicht begünstigt. Dies gilt auch für Verträge, die von Ehegatten gemeinsam abgeschlossen werden. Der Notwendigkeit zum Abschluss eigenständiger Verträge steht jedoch nicht entgegen, wenn eine dritte Person oder der Ehegatte für das im Rahmen eines zertifizierten Altersvorsorgevertrages aufgenommene Darlehen mithaftet.**
- 18a Altersvorsorgebeiträge nach § 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG sind die zugunsten eines **auf den Namen des Zulageberechtigten lautenden Altersvorsorgevertrages geleisteten Tilgungen für ein Darlehen, das der Zulageberechtigte für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung im Sinne des § 92a Abs. 1 Satz 1 EStG nach dem**

31. Dezember 2007 eingesetzt hat, vgl. hierzu Rz. 158 bis 161a. Dies gilt auch, wenn das für eine entsprechende Verwendung nach Satz 1 aufgenommene Darlehen später auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag in Form eines Darlehensvertrages umgeschuldet wird; auch mehrfache Umschuldungen sind in diesen Fällen möglich. Es kommt nicht darauf an, ob das abgelöste Darlehen im Rahmen eines zertifizierten Altersvorsorgevertrags gewährt worden ist und ob der Zulageberechtigte alleiniger oder gemeinschaftlicher Darlehensnehmer des abgelösten Darlehens war. Die für die Tilgungsleistungen gezahlten Zulagen sind unmittelbar für die Tilgung des jeweiligen Darlehens zu verwenden. Bei Beiträgen zugunsten mehrerer Altersvorsorgeverträge vgl. Rz. 87, 88. Der Zulageberechtigte muss die vertragsgemäße Verwendung des Darlehens gegenüber seinem Anbieter nachweisen. Der Anbieter hat solange ganz oder teilweise von nicht ordnungsgemäß verwendeten Darlehensbeträgen auszugehen, bis die ordnungsgemäße Verwendung nachgewiesen ist.

- 18b** Setzt sich ein Altersvorsorgevertrag aus einer Vertragsgestaltung im Sinne des § 1 Abs. 1 AltZertG und einem Rechtsanspruch auf Gewährung eines Darlehens zusammen (§ 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 AltZertG), handelt es sich bei den geleisteten Beiträgen für den Vertragsteil, der nach § 1 Abs. 1 AltZertG ausgestaltet ist, um Altersvorsorgebeiträge nach § 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG und bei den zur Tilgung des Darlehens geleisteten Zahlungen um Altersvorsorgebeiträge nach § 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG.
- 18c** Handelt es sich um Zahlungen zugunsten eines zertifizierten Altersvorsorgevertrages nach § 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 AltZertG, ist zu differenzieren: Zahlungen, die unmittelbar für die Tilgung des Darlehens eingesetzt werden, sind Tilgungsleistungen nach § 82 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG. Wird mit den vom Zulageberechtigten geleisteten Zahlungen jedoch zunächst Altersvorsorgevermögen gebildet, welches zu einem späteren Zeitpunkt zur Tilgung des Darlehens eingesetzt wird und ist dies bereits bei Vertragsabschluss unwiderruflich vereinbart worden, dann gelten die geleisteten Zahlungen bereits im Zahlungszeitpunkt als Tilgungsleistungen nach § 82 Abs. 1 Satz 3 EStG.
- 18d** Der in der zu zahlenden Kreditrate enthaltene Zinsanteil sowie die anfallenden Kosten und Gebühren sind keine Altersvorsorgebeiträge und damit nicht im Rahmen des § 10a/Abschnitt XI EStG begünstigt. Die Förderung bezieht sich nur auf den in der gezahlten Kreditrate enthaltenen Tilgungsanteil.
- 18e** Wird gefördertes Altersvorsorgevermögen von einem Altersvorsorgevertrag im Sinne des § 1 Abs. 1 oder Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 AltZertG in einen Altersvorsorgevertrag im Sinne des § 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 AltZertG übertragen (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe b AltZertG), sind ab dem Zeitpunkt der Übertragung des angesparten Kapitals die damit übertragenen und bereits geförderten Beiträge nicht mehr Beiträge im Sinne

dd) Wechsel des Kindergeldempfängers im Laufe des Beitragsjahrs

33 Wurde während des Beitragsjahrs mehreren Zulageberechtigten für unterschiedliche Zeiträume Kindergeld ausgezahlt, hat gem. § 85 Abs. 1 Satz 4 EStG grundsätzlich derjenige den Anspruch auf die Kinderzulage, dem für den zeitlich frühesten Anspruchszeitraum im Beitragsjahr Kindergeld ausgezahlt wurde. Dies gilt nicht bei einem Wechsel zwischen Eltern teilen, die die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 EStG erfüllen.

34 Beispiel:

Das Kind lebt mit den Großeltern und der unverheirateten Mutter in einem gemeinsamen Haushalt. Ein Großelternteil erhält das Kindergeld für die Monate Januar bis Mai 2007. Ab Juni 2007 erhält die Mutter das Kindergeld.

Die Kinderzulage steht dem zulageberechtigten Großelternteil zu, da dieser im Jahr 2007 den zeitlich ersten Kindergeldanspruch besaß.

35 Hat der Kindergeldberechtigte keinen Kindergeldantrag gestellt, erhält aber vom Finanzamt den Kinderfreibetrag nach § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG, besteht nach § 85 Abs. 1 Satz 1 EStG kein Anspruch auf die Kinderzulage.

ee) Kindergeldrückforderung

36 Stellt sich zu einem späteren Zeitpunkt heraus, dass das gesamte Kindergeld im Beitragsjahr zu Unrecht ausgezahlt wurde **und wird das Kindergeld dahingehend insgesamt zurückgefordert**, entfällt der Anspruch auf die Zulage gem. § 85 Abs. 1 Satz 3 EStG. Darf dieses zu Unrecht ausgezahlte Kindergeld aus verfahrensrechtlichen Gründen nicht zurückgefordert werden, bleibt der Anspruch auf die Zulage für das entsprechende Beitragsjahr bestehen. Wird Kindergeld teilweise zu Unrecht ausgezahlt und später für diese Monate zurückgezahlt, bleibt der Anspruch auf Zulage für das entsprechende Beitragsjahr ebenfalls bestehen; allerdings ist in diesen Fällen Rz. 33 zu beachten.

c) Mindesteigenbeitrag

aa) Allgemeines

37 Die Altersvorsorgezulage wird nur dann in voller Höhe gewährt, wenn der Berechtigte einen bestimmten Mindesteigenbeitrag zugunsten der begünstigten - maximal zwei - Verträge erbracht hat (§§ 86, 87 EStG).

38 Der Mindesteigenbeitrag ermittelt sich wie folgt:

in den Veranlagungszeiträumen 2002 und 2003	1 % der maßgebenden Einnahmen maximal 525 € abzüglich der Zulage
in den Veranlagungszeiträumen 2004 und 2005	2 % der maßgebenden Einnahmen maximal 1.050 € abzüglich der Zulage
in den Veranlagungszeiträumen 2006 und 2007	3 % der maßgebenden Einnahmen maximal 1.575 € abzüglich der Zulage
ab dem Veranlagungszeitraum 2008 jährlich	4 % der maßgebenden Einnahmen maximal 2.100 € abzüglich der Zulage

39 Der Mindesteigenbeitrag gem. Rz. 38 ist - auch bei Beiträgen zugunsten von Verträgen, die vor dem 1. Januar 2005 abgeschlossen wurden - mit dem Sockelbetrag nach § 86 Abs. 1 Satz 4 EStG zu vergleichen. Dieser beträgt ab dem Beitragsjahr 2005 jährlich einheitlich 60 €. Die Altersvorsorgezulage wird nicht gekürzt, wenn der Berechtigte in dem maßgebenden Beitragsjahr den höheren der beiden Beträge als Eigenbeitrag zugunsten der begünstigten - maximal zwei - Verträge eingezahlt hat. Zu den Besonderheiten bei Ehegatten vgl. Rz. 56 ff.

40 Hat der Zulageberechtigte in dem dem Beitragsjahr vorangegangenen Kalenderjahr keine maßgebenden Einnahmen (vgl. Rz. 45) erzielt, ist als Mindesteigenbeitrag immer der Sockelbetrag zugrunde zu legen.

41 Beispiel 1:

A, ledig, Sitz des Arbeitgebers in Bremen, keine Kinder, zahlt zugunsten seines Altersvorsorgevertrags im Jahr 2008 eigene Beiträge von 1.946 € ein. Im Jahr 2007 hatte er beitragspflichtige Einnahmen i.H.v. 53.000 €. Die beitragspflichtigen Einnahmen des A überschreiten nicht die Beitragsbemessungsgrenze in der allgemeinen Rentenversicherung (West) für das Kalenderjahr 2007.

Beitragspflichtige Einnahmen	53.000 €	
4 %	2.120 €	
höchstens	2.100 €	
anzusetzen		2.100 €
abzüglich Zulage		<u>154 €</u>
Mindesteigenbeitrag (§ 86 Abs. 1 Satz 2 EStG)		1.946 €

berechtigung nach § 79 EStG muss im Zeitpunkt der Entnahme und der wohnungswirtschaftlichen Verwendung nicht bestehen.

3. Entnehmbare Beträge

- 156b** Der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag oder die Summe der Altersvorsorge-Eigenheimbeträge darf die Herstellungs- oder Anschaffungskosten der Wohnung inklusive der Anschaffungsnebenkosten (z. B. Notargebühren, Grunderwerbsteuer) zuzüglich der Anschaffungskosten für den dazugehörigen Grund und Boden nicht überschreiten (vgl. Rz. 158a).
- 156c** Hat der Zulageberechtigte mehrere Altersvorsorgeverträge, kann er die Entnahmemöglichkeit für jeden dieser Verträge nutzen. Dabei muss der Zeitpunkt der Entnahme aus den einzelnen Verträgen nicht identisch sein. Es ist auch eine mehrmalige Entnahme aus demselben Vertrag zulässig. Jede Entnahme muss jedoch unmittelbar mit einer wohnungswirtschaftlichen Verwendung nach § 92a Abs. 1 Satz 1 EStG zusammenhängen.
- 156d** Hat der Zulageberechtigte 100 Prozent des geförderten Altersvorsorgevermögens entnommen, gehören auch die Zulagen, die nach erfolgter Entnahme für die entnommenen Beiträge noch auf den Altersvorsorgevertrag ausgezahlt werden, zum entnehmbaren Betrag. Dies gilt auch dann, wenn die Auszahlung dieser Zulagen nicht mehr im unmittelbar zeitlichen Zusammenhang mit der wohnungswirtschaftlichen Verwendung steht.

4. Begünstigte Verwendung (§ 92a Abs. 1 EStG)

- 157** Für den Altersvorsorge-Eigenheimbetrag sieht der Gesetzgeber drei verschiedene Verwendungsarten vor:
- bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung (§ 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG)
 - zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer Wohnung (§ 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG) und
 - ohne zeitliche Beschränkung jederzeit für den Erwerb von Geschäftsanteilen (Pflichtanteilen) an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung (§ 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EStG).
- Andere Verwendungsarten sieht das Gesetz nicht vor.

a) Unmittelbare Anschaffung oder Herstellung

157a Der Entnahmevergung und die Anschaffung/Herstellung der Wohnung müssen in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang erfolgen. Davon ist auszugehen, wenn innerhalb von einem Monat vor Antragstellung bei der ZfA und bis zwölf Monate nach Auszahlung entsprechende Aufwendungen für die Anschaffung/Herstellung entstanden sind. Aufwendungen, für die der Zulageberechtigte bereits eine vertragsmäßige Verwendung im Sinne des WoPG erklärt hat, bleiben unberücksichtigt.

157b Der Antrag nach § 92b Abs. 1 EStG ist unter Vorlage der notwendigen Nachweise vom Zulageberechtigten bei der ZfA zu stellen. Der Zulageberechtigte kann den Anbieter hierzu bevollmächtigen. Im Rahmen eines einheitlichen Vertrages nach § 1 Abs. 1a AltZertG ist nicht zu beanstanden, wenn der Anbieter die für die Prüfung der Entnahmeveraussetzungen erforderlichen Daten an die ZfA übermittelt und das Vorliegen der den Daten zugrunde liegenden Nachweise bestätigt.

b) Entschuldung

157c Eine weitere begünstigte Verwendung für den Altersvorsorge-Eigenheimbetrag ist die Ablösung eines für die Anschaffung oder Herstellung der selbst genutzten Wohnung eingesetzten Darlehens (Entschuldung); auf den Anschaffungs-/Herstellungszeitpunkt kommt es insoweit nicht an. Eine Entschuldung ist nur zu Beginn der Auszahlungsphase möglich. Zu diesem Zeitpunkt muss eine Selbstnutzung vorliegen, eine vorangegangene Vermietung ist unerheblich. Der Beginn der Auszahlungsphase und damit der Entnahmemöglichkeit bestimmt sich aus dem Altersvorsorgevertrag, aus dem die Entnahme erfolgen soll. Im Zeitpunkt der Entnahme für die Entschuldung beginnt gleichzeitig die Besteuerung des entsprechenden Wohnförderkontos. Rz. 157b Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

c) Genossenschaftsanteile

157d Eine weitere begünstigte Verwendung für den Altersvorsorge-Eigenheimbetrag ist - ohne zeitliche Beschränkung - der Erwerb von Geschäftsanteilen (Pflichtanteilen) an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung (§ 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EStG). Der Pflichtanteil ist der Anteil, den der Zulageberechtigte erwerben muss, um eine Genossenschaftswohnung selbst beziehen zu können. Hiervon abzugrenzen ist der Erwerb von weiteren Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft.

157e Die Wohnungsgenossenschaft muss in diesen Fällen nicht die im AltZertG genannten Voraussetzungen für das Anbieten von Altersvorsorgeverträgen erfüllen, da eine entsprechende Bezugnahme in § 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EStG fehlt. Erforderlich ist ledig-

lich, dass es sich um eine in das Genossenschaftsregister eingetragene Genossenschaft handelt.

157f Rz. 157b Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

5. Begünstigte Wohnung

158 Als begünstigte Wohnung zählt

- eine Wohnung in einem eigenen Haus (dies kann auch ein Mehrfamilienhaus sein),
- eine eigene Eigentumswohnung,
- eine Genossenschaftswohnung einer in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft oder
- ein eigentumsähnliches oder lebenslanges Dauerwohnrecht.

Die Wohnung muss in Deutschland liegen, mit Beginn der Selbstnutzung die Hauptwohnung oder den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Zulageberechtigten darstellen. Nicht begünstigt sind somit Ferien- oder Wochenendwohnungen.

158a Der Zulageberechtigte muss wirtschaftlicher Eigentümer (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 AO) der begünstigten Wohnung sein. Er muss nicht Alleineigentümer der Wohnung werden, ein Miteigentumsanteil ist grundsätzlich ausreichend. Die Höhe des Eigentumsanteils ist insoweit von nachrangiger Bedeutung. Der Entnahmebetrag darf jedoch die Anschaffungs-/Herstellungskosten des Miteigentumsanteils nicht übersteigen.

158b Im Fall der Entschuldung gilt Rz. 158a sinngemäß mit der Maßgabe, dass der Entnahmebetrag auf die Höhe der auf den Miteigentumsanteil entfallenden originären Anschaffungs-/Herstellungskosten beschränkt ist. Sind Ehegatten gesamtschuldnerische Darlehensnehmer, kann der Zulageberechtigte das Darlehen bis zur Höhe seiner anteiligen Anschaffungs-/Herstellungskosten ablösen.

158c Der Erwerb eines eigentumsähnlichen (unbefristeten und vererbaren) oder lebenslangen (befristeten und nicht vererbaren) Dauerwohnrechts nach § 33 Wohneigentumsgesetz wird bei der Verwendung des Altersvorsorge-Eigenheimbetrags dem Wohneigentum gleichgestellt. Voraussetzung hierfür ist, dass Vereinbarungen im Sinne des § 39 Wohnungseigentumsgesetz getroffen werden, die den Fortbestand des Dauerwohnrechts auch im Falle einer Zwangsversteigerung sicherstellen.

158d Für den Begriff der Wohnung gelten die bewertungsrechtlichen Abgrenzungsmerkmale, die nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, insbesondere zur Abgeschlossenheit und zum eigenen Zugang, maßgebend sind. Auf die Art des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, kommt es nicht an.

6. Anschaffung oder Herstellung

- 159 **Es gelten die allgemeinen einkommensteuerlichen Grundsätze zur Anschaffung oder Herstellung.**

7. Selbstnutzung

- 160 **Eine Wohnung wird nur zu Wohnzwecken genutzt, wenn sie tatsächlich bewohnt wird. Der Zulageberechtigte muss nicht Alleinnutzer der Wohnung sein. Ein Ehegatte nutzt eine ihm gehörende Wohnung, die er zusammen mit dem anderen Ehegatten bewohnt, auch dann zu eigenen Wohnzwecken, wenn der andere Ehegatte ein Wohnrecht an der gesamten Wohnung hat. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt regelmäßig auch vor, wenn die Wohnung in der Form des betreuten Wohnens genutzt wird.**

- 161 Eine Wohnung im eigenen Haus oder eine Eigentumswohnung dient nicht eigenen Wohnzwecken, wenn sie in vollem Umfang betrieblich oder beruflich genutzt oder unentgeltlich überlassen wird. Die unentgeltliche Überlassung an Angehörige im Sinne des § 15 AO dient ebenfalls nicht den eigenen Wohnzwecken des Zulageberechtigten.

- 161a **Dient die Wohnung teilweise beruflichen oder betrieblichen Zwecken, liegt insoweit keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor.**

8. Aufgabe der Selbstnutzung der eigenen Wohnung

- 162 **Die Auflösung des Wohnförderkontos und Besteuerung des Auflösungsbetrags erfolgt, wenn der Zulageberechtigte die Selbstnutzung der geförderten Wohnung nicht nur vorübergehend oder das Eigentum an der geförderten Wohnung vollständig aufgibt. Bei anteiliger Aufgabe des Eigentums erfolgt die Auflösung des Wohnförderkontos und die Besteuerung des Auflösungsbetrags, soweit der Stand des Wohnförderkontos die auf den verbleibenden Miteigentumsanteil entfallenden originären Anschaffungs-/Herstellungskosten übersteigt. Von einer nur vorübergehenden Aufgabe der Selbstnutzung kann nach Würdigung des Einzelfalls bei einem Zeitraum von bis zu einem Jahr ausgegangen werden.**

- 163 **Sofern das Wohnförderkonto noch nicht vollständig zurückgeführt ist, hat der Zulageberechtigte dem Anbieter, der das Wohnförderkonto führt, unverzüglich den Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung oder des Eigentumsübergangs mitzuteilen. Führt die ZfA das Wohnförderkonto, hat der Zulageberechtigte die ZfA direkt zu informieren. Im**

- » Haftungsausschluss
- » Impressum

Wohnriester - Eigenheimrente.de



Zulage

Grund- und Kinderzulage

Die jährlichen Zulagen auf Altersvorsorgebeiträge werden ab 2008 in folgender Höhe gewährt:

Grundzulage	Zulage Ehepaar	Kinderzulage
154 EUR	308 EUR	185 (300) EUR

Die Kinderzulage wird für Kinder gewährt, für die die zulageberechtigte Person Kindergeld bezieht. Für nach dem 31.12.2007 geborene Kinder erhöht sich die Zulage auf 300 EUR.

Beispiel: Zulagen für Familien

Eine Familie mit einem Kind erhält für das Jahr 2008 eine Zulage in Höhe von 493 EUR. Bekommt die Familie Nachwuchs durch ein weiteres Kind, erhöht sich die Zulage auf insgesamt 793 EUR pro Jahr:

Je 1x Grundzulage für das Elternpaar (je 154 EUR)
 + 1x Kinderzulage 185 EUR (Geburt vor 2008)
 + 1x Kinderzulage 30 EUR (Geburt in 2008 oder später)

Die genannten Zulagen werden nur dann in voller Höhe gewährt, wenn die förderungswürdige Person einen Mindesteigenbeitrag zahlt. Dieser beläuft sich (ab 2008) auf 4% des sozialversicherungspflichtigen Einkommens des Vorjahres - maximal jedoch 2.100 EUR - abzüglich der jeweiligen Zulage. Bei Unterschreitung des Mindesteigenbeitrags wird die Zulage im Verhältnis des tatsächlich geleisteten Eigenbeitrags zum Mindesteigenbeitrag gekürzt.

Beispiel: Zulagenkürzung

Single Petra Lehmann hat ein sozialversicherungspflichtiges Einkommen in Höhe von 20.000 EUR im Jahr 2008. Im Jahr 2009 muss deshalb ihr kompletter Jahressparbetrag mindestens 800 EUR (= 4% von 20.000 EUR) betragen, damit ihr die volle Zulage in Höhe von 154 EUR gewährt werden kann.

Mindestens 646 EUR muss sie als Eigenbeitrag aufbringen. Zahlt sie weniger, wird die Zulage im Verhältnis des tatsächlichen Eigenbeitrags zum Mindesteigenbeitrag (646 EUR)

gekürzt. Liegt also ihr tatsächlich gezahlter Eigenbeitrag bei z. B. 516,80 EUR (80% des Mindesteigenbeitrags), wird die Zulage auf 123,20 EUR (80% von 154 EUR) gekürzt.

Die gesetzlichen Regelungen lassen eine Zulagenförderung ohne jeden Mindesteigenbeitrag nicht zu. Es wurde ein Sockelbetrag von jährlich 60 EUR festgelegt. Ergibt sich rechnerisch ein Mindesteigenbeitrag von weniger als 60 EUR, ist der Sockelbetrag anzusetzen.

Beispiel: Sockelbetrag bei kinderreichem Ehepaar mit einem Pflichtversicherten

Ehepaar Maier hat drei Kinder. Frau Maier ist Hausfrau und Herr Maier hatte im Jahr 2008 ein sozialversicherungspflichtiges Einkommen von 20.000 EUR. Das Ehepaar erhält im Jahr 2009 eine volle Zulage in Höhe von 863 EUR (= doppelte Grundzulage von je 154 EUR und dreifache Kinderzulage von je 185 EUR). Der Mindesteigenbeitrag beläuft sich für 2009 zunächst auf 0 EUR (4% des Einkommens von 20.000 EUR abzüglich der Gesamtzulage von 863 EUR). Aufgrund der Regelung bzgl. des Sockelbetrages ergibt sich für 2009 ein zu zahlender Sockelbetrag von 60 EUR als Eigenbeitrag. Zusammen mit der Zulage in Höhe von 863 EUR ergibt sich für 2009 ein gesamter Beitrag von 923 EUR.



Hier können Sie einen unverbindlichen Finanzierungsvorschlag anfordern.
Fachbegriffe kurz erläutert

Website powered by EasyWebsite

- » Haftungsausschluss
- » Impressum

Wohnriester - Eigenheimrente.de



Sonderausgaben

Jedem Steuerpflichtigen, der zum begünstigten Personenkreis gehört, steht auch ein zusätzlicher Sonderausgabenabzugsbetrag zur Verfügung. Dieser beträgt ab dem Veranlagungszeitraum 2008 jährlich 2.100 EUR. Es handelt sich hierbei nicht um einen **zusätzlichen** Freibetrag, sondern um eine Höchstgrenze, innerhalb derer Beiträge für die begünstigten Altersvorsorgeverträge als Sonderausgaben steuerlich berücksichtigt werden können. Zu den begünstigten Aufwendungen gehören nicht nur die vom Steuerpflichtigen selbst geleisteten Altersvorsorgebeiträge, sondern zusätzlich die ihm zustehenden Zulagen. Vom Finanzamt wird die Berücksichtigung des Zulageanspruchs automatisch vorgenommen.

Ehepaare

Der Sonderausgabenabzug steht jedem Ehegatten gesondert zu, wenn er selbst zum begünstigten Personenkreis gehört. Nicht ausgenutzte Höchstbeträge können nicht auf den anderen Ehegatten übertragen werden.

Gehört nur ein Ehegatte zum begünstigten Personenkreis, steht der Abzugsbetrag dem Ehegatten insgesamt nur einmal zu.

Günstigerprüfung des Finanzamtes

Ist der Anspruch auf Zulage höher als der sich aus dem Sonderausgabenabzug ergebende Steuervorteil, erhält der Steuerpflichtige keine Steuererstattung. Sollte die vom Finanzamt automatisch durchgeführte Günstigerprüfung eine höhere steuerliche Förderung durch den Sonderausgabenabzug ergeben, wird die über den Zulagenanspruch hinaus gehende Steuerermäßigung dem Steuerpflichtigen direkt ausgezahlt.

Baufinanzierung ab 3%? Kostenlos & unverbindlich von Experten beraten lassen!

Hier können Sie einen unverbindlichen Finanzierungsvorschlag anfordern.

Fachbegriffe kurz erläutert

Website powered by EasyWebsite

- » Haftungsausschluss
- » Impressum

Wohnriester - Eigenheimrente.de



Kapitalentnahme

Das Eigenheimrentengesetz bietet dem Zulageberechtigten die Möglichkeit, das in seinem Altersvorsorgevertrag angesparte geförderte Kapital **bis zu 75%** oder **zu 100%** unmittelbar

- für die Anschaffung oder Herstellung oder zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung von selbst genutztem Wohneigentum oder
- für die Anschaffung von weiteren Geschäftsanteilen an einer im Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft für die Nutzung einer im Inland gelegenen Genossenschaftswohnung zu eigenen Wohnzwecken

zu entnehmen.

Beschränkung der Entnahme

Die Rückzahlung des entnommen Betrages ist - im Gegensatz zu der früheren Regelung - nicht mehr notwendig. Die Beschränkung des Entnahmebetrages auf **bis zu 75%** oder **ansonsten 100%** soll verhindert werden, dass nur noch ein kleiner Teil des Kapitals im Vertrag verbleibt, der Anbieter jedoch weiterhin seinen Informations- und Bescheinigungspflichten gegenüber dem Anlager nachkommen muss, gleichzeitig ihm dafür nicht genügend verwaltetes Kapital zur Verfügung steht, aus dem die Kosten entnommen werden können.

Beispiel:

Fritz Maier will sich seinen Traum vom eigenen Haus erfüllen. Er hat das Traumhaus gefunden und will dafür das auf seinem Altersvorsorgevertrag angesparte Guthaben, das sind 50.000 EUR, verwenden. Herr Maier kann entweder die vollen 50.000 EUR zum Kauf des Hauses entnehmen, oder bis zu 37.500 EUR und den verbleibenden Rest in dem Vertrag belassen. Die daraus resultierende Rentenzahlung könnte er im Alter dazu verwenden, die Steuerschuld, die sich auf der Basis des Wohnförderkontos ergibt, zu begleichen.

Entnahme bei mehreren Altersvorsorgeverträgen

Unterhält der Zulageberechtigte mehrere Altersvorsorgeverträge, kann er die Entnahmemöglichkeit für jeden einzelnen dieser Verträge nutzen; entnehmen kann er aus jedem Vertrag bis zu 75% oder 100%.

Entnahme für Entschuldung

Die Entnahme für eine Ablösung ist **nicht** begünstigt, da der unmittelbare Zusammenhang mit der Anschaffung bzw. Herstellung nicht besteht. Anders bei Beginn der Auszahlungsphase: hier kann der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag zur Entschuldung einer *begünstigten* Wohnung verwendet werden.

Beispiel:

Hans Müller hat bis 2015 insgesamt 20.000 EUR auf seinen Riestervertrag gespart. Nun möchte er eine Eigentumswohnung für 50.000 EUR kaufen und diese selbst nutzen. Er entnimmt dazu sein gesamtes Kapital von 20.000 EUR aus seinem seit 2002 laufenden Riestervertrag und bezahlt damit einen Teil des Kaufpreises. In diesem Zusammenhang werden 20.000 EUR auf das Wohnförderkonto eingestellt.

Wäre er bereits Eigentümer einer finanzierten Eigentumswohnung gewesen, würde die Entnahme zur Entschuldung eine schädliche Verwendung bedeuten. Die Entschuldung zu Beginn der Auszahlungsphase ist dagegen gefördert, da das mietfreie Wohnen im Alter mit der Bildung einer lebenslangen Rente gleichgestellt wird.

Beitragsgarantie

Zu beachten ist, dass bei einer Kapitalentnahme zur Finanzierung selbst genutzten Eigentums keine Beitragsgarantie übernommen wird. Diese kürzt sich bei Entnahme im mehr...

Hier können Sie einen unverbindlichen Finanzierungsvorschlag anfordern.

Fachbegriffe kurz erläutert

Website powered by EasyWebsite

6.4 Erwerb von Pflichtanteilen an einer Genossenschaft

Wer eine Genossenschaftswohnung beziehen will, muss normalerweise Genosse werden und mindestens einen Geschäftsanteil an der Genossenschaft erwerben. Für den Erwerb dieser Pflichtanteile kann gefördertes Altersvorsorgevermögen steuerunschädlich aus dem Altersvorsorgevertrag entnommen werden.

sueddeutsche.de

Ressort: Finanzen
URL: /finanzen/715/487125/text/
Datum und Zeit: 14.02.2010 - 12:59

10.09.2009 14:47 Uhr

Urteil des EuGH

Hoffnung für Riester-Sparer

Die Riester-Förderung muss massiv nachgebessert werden: Die bisherigen Regelungen benachteiligen alle, die später im Ausland leben wollen.



Wer in Deutschland spart und im Alter im Ausland leben möchte, darf nicht benachteiligt werden - sagt der Europäische Gerichtshof. (Foto: istock)

Deutschland muss bei der **Riester-Rente** massiv nachbessern. Drei Regelungen schränken die freie Wahl des Arbeitsplatzes und des Wohnsitzes unzulässig ein, urteilte der Europäische Gerichtshof (EuGH) in Luxemburg.

Jubeln können jetzt vor allem Rentner, die ihren Lebensabend im Ausland verbringen wollen, ausländische Arbeitnehmer, die nach dem Ende ihrer beruflich aktiven Zeit wieder in die Heimat zurückkehren und Grenzgänger. Für sie galt bisher: Zahlen sie in Deutschland keine Steuern mehr, müssen sie die Riester-Förderung - zumindest teilweise - zurückzahlen. Verbraucherschützer hatten immer wieder moniert, diese Personengruppen würden daher den Abschluss einer Riester-Rente scheuen.

Ebenso störten sich die Luxemburger Richter an dem Punkt, wonach Riester-Renter das mit staatlicher Hilfe angesparte Kapital nur dann für den Kauf einer Immobilie verwenden dürfen, wenn sich das Haus oder die Wohnung in Deutschland befindet.

Auch eine weitere Vorschrift erklärte der EuGH für ungültig. Bislang wurden nur jene Riester-Sparer gefördert, die in Deutschland uneingeschränkt einkommensteuerepflichtig sind. Konkret bedeutete das bislang: Wer zwar in Deutschland arbeitete, jedoch in einem anderen Land wohnte und wegen eines Doppelbesteuerungsabkommens auch dort Einkommensteuer zahlte, erhielt auch keine staatliche Riester-Förderung. Angaben der EU-Kommission zufolge waren im vergangenen Jahr davon etwa 67.000 Grenzgänger betroffen.

Finanzministerium will Urteil "zeitnah umsetzen"

Für Brüssel war diese Situation untragbar. Die EU war zu dem Schluss gekommen, die deutschen Regelungen würden gegen "zentrale Bestimmungen des EU-Rechts verstoßen, die die Freizügigkeit der Arbeitnehmer garantieren". Die Richter des EuGH folgten den Forderungen Brüssels in allen Punkten.

Während sich zehntausende Riester-Sparer nun freuen können, kommt das Urteil die Bundesrepublik Deutschland teuer zu stehen. Einer Studie des Freiburger Centrums für Europäische Politik (CEP) zufolge muss die Regierung

nun mit Einnahmeausfällen von etwa 500 Millionen Euro rechnen.

Das Bundesfinanzministerium selbst konnte die Auswirkungen noch nicht in Zahlen fassen. Jedoch sieht die Behörde von Minister [Peer Steinbrück \(SPD\)](#) nun eine Rechtssicherheit hergestellt. Nach eingehender Prüfung werde sich die Bundesregierung dafür einsetzen, "dass die Vorgaben des Urteils durch den Gesetzgeber möglichst zeitnah umgesetzt werden", heißt es in einer Stellungnahme des Ministeriums

Wichtig ist aus Sicht des Ministeriums, dass das EuGH-Urteil das System der Riester-Rente "grundsätzlich unangetastet" lässt, das auf steuerlicher Förderung der Altersvorsorge in der Ansparphase und nachgelagerter Besteuerung in der Auszahlungsphase beruht. "Dies ist eine gute Nachricht für die mittlerweile über 12,5 Millionen Personen, die bereits einen Riester-Vertrag abgeschlossen haben." Der Gerichtshof fordert dem Ministerium zufolge "lediglich in bestimmten Fällen mit Auslandsberührung eine Ausdehnung der Riester-Förderung".

(sueddeutsche.de/dpa/AFP/hgn/mel/tob)

[Artikel drucken](#) | [Fenster schließen](#)

Copyright © sueddeutsche.de GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH
Artikel der Süddeutschen Zeitung lizenziert durch DIZ München GmbH. Weitere
Lizenzierungen exklusiv über www.diz-muenchen.de

Riester-Darlehen

Daten zum Darlehen

Kurzbezeichnung	WidRiester	Darlehensbeginn	01.01.2010
Langbezeichnung	Riester-Darlehen	Darlehensende	30.09.2032
Darlehensart	Annuitäten-Darlehen	Finanzmittelsumme	100.000,00 EUR

Finanzierungskondition

Nominalzins	4,25 %	anfänglicher effektiver Jahreszins nach PAngV	4,33 %
Auszahlungssatz	100,000 %	geschätzter Zins nach der Zinsfestschreibung	4,25 %
mtl. Kontoführungsgebühr	1,00 EUR	Restschuld nach Zinsfestschreibung	66.882,11 EUR
Zinsfestschreibung	bis 30.03.2020	Bereitstellungszinsen fällig	ab 03.07.2010
		Bereitstellungszinssatz p.m.	0,250 %
		Bereitstellungszinsen werden bezahlt	

Daten zur Tilgung

am Darlehensanfang (nach Tilgungseinsatz):		nach Zinsfestschreibung (geschätzt):	
anfängliche Tilgung p.a.	2,500 %	Annuität p.a.	6.750,00 EUR
anfängliche Annuität p.a.	6.750,00 EUR	Ratenhöhe	562,50 EUR
anfängliche Ratenhöhe	562,50 EUR	Darlehenslaufzeit	22 Jahre/9 Monate

Angaben zur Eigenheimrente

Vertragsinhaber(in)	Muster	Bezahlte Tilgung 1. Jahr	2.116,84 EUR
Bruttoeinkommen Vorjahr	50.000,00 EUR	Geförderte Tilgung 1. Jahr	1.946,00 EUR
Förderberechtigung	selbst förderberechtigt	Staatliche Zulagen 1. Jahr	154,00 EUR
Beitragsauswahl	Indiv. Beitrag	Bezahlte Tilgung 2. Jahr	2.645,15 EUR
Auszahlungsbeginn	2037	Geförderte Tilgung 2. Jahr	1.946,00 EUR
Steuer Auszahlphase	Einmalbesteuerung	Staatliche Zulagen 2. Jahr	154,00 EUR
		Stand WFK im Jahr 2037	66.879,07 EUR
		Verminderungbesteuerung	3.934,06 EUR
		Einmalbesteuerung	46.815,35 EUR

Termine und Verrechnungen

Ratenzahlung	monatlich	Zinsverrechnung	monatlich
1. Termin	30.01.2010	1. Termin	30.01.2010
		Tilgungsverrechnung	sofort
		1. Termin	30.03.2010

Sondertilgungen, Periodische Sondertilgungen, Ablöse

Bezeichnung	Periode	erst. Termin letzt. Termin	Betrag EUR	Bemerkungen
Riesterzulage	jährlich	15.05.2011 15.05.2032	154,00	keine Reduzierung der Rate
Riesterzulage	einmalig	15.05.2033	154,00	keine Reduzierung der Rate

Ihr(e) Fachmann/Fachfrau vor Ort
 Heide von Lünen-Fürst
 Eugen-Adolf-Str. 15
 71522 Backnang
 Tel: 07191 366613
 Fax: 07141 16731350
 E-Mail:

12.12.2009

Kontoführungsgebühr

Erster Termin am	30.01.2010	Gebühr wird bezahlt	
Höhe	1,00 EUR	wird im Effektivzins	nicht berücksichtigt
Zahlung erfolgt	monatlich		

Daten zur Risikolebensversicherung

versicherte Person:	Muster	garantierte Todesfallleistung	100.000 EUR
Geburtsdatum	01.01.1969	Gesamtbeitrag	43,37 EUR
Geschlecht	männlich	Zahlbeitrag*	25,59 EUR
		Beitragszahlungsweise	monatlich
Bezeichnung	Württembergische Vers. Tarif S	Überschussystem	Vorschüssige Beitragsverr.
Versicherungsbeginn	01.01.2010		
Versicherungsdauer	10 Jahre		
Beitragszahlungsdauer	10 Jahre		

Verlaufstabelle Beitrag

Versicherungsjahr	monatlich zu zahlender Beitrag in EUR *
1	25,59
2	25,59
3	25,59
4	25,59
5	25,59
6	25,59
7	25,59
8	25,59
9	25,59
10	25,59

Hinweise

*** Die Überschussbeteiligung ist bereits in Form von Beitragsverrechnung abgezogen. Diese Werte sind nur als Beispiele anzusehen und können nicht garantiert werden.**

Die Höhe der garantierten Leistungen sagen wir Ihnen bei Vertragsabschluss verbindlich zu. Die darüber hinaus angegebenen möglichen Leistungen und Zahlbeiträge beruhen dagegen lediglich auf einer Beispielrechnung mit unverbindlichen Annahmen. Welche Leistungen und Zahlbeiträge künftig tatsächlich fällig werden, kann daraus nicht abgeleitet werden. Im Folgenden wird erläutert, weshalb wir dazu keine verbindlichen Angaben machen können:

Um die garantierten Leistungen verbindlich zusagen zu können, müssen wir sicher kalkulieren. Dadurch erzielen wir in der Regel Überschüsse, an denen Sie im Rahmen der Überschussbeteiligung teilhaben. Die Höhe dieser Überschüsse hängt von der allgemeinen Entwicklung der Lebenserwartung, dem Verlauf der Kosten und gegebenenfalls von der Verzinsung der Kapitalanlagen ab. Die hieraus resultierenden Ergebnisse unterliegen jedoch Schwankungen. Diese Ergebnisse werden jährlich festgestellt und bilden mit der wirtschaftlichen Gesamtsituation unseres Unternehmens die Grundlage für die jährliche Festlegung der Überschussanteilsätze (Deklaration) Ihres Vertrages. Kurzfristige Schwankungen können wir dabei in der Regel ausgleichen. Lang anhaltende Änderungen führen dagegen zu einer entsprechenden Erhöhung oder Senkung der Überschussanteilsätze.

Für diese unverbindliche Beispielrechnung haben wir - soweit nicht anders beschrieben - vereinfachend angenommen, dass die für den Zeitraum von 1/2009 bis 12/2009 deklarierten Überschussanteilsätze während der gesamten Versicherungsdauer unverändert bleiben. Über die tatsächliche Höhe der künftigen Überschussanteilsätze können wir jedoch keine verbindlichen Aussagen machen.

Darüber hinaus werden Sie nach einem verursachungsorientierten Verfahren an Bewertungsreserven beteiligt, d.h. in dem Maße wie Ihr Vertrag zu deren Entstehung beigetragen hat (Sonderschlusszahlung).

Bei einer Veränderung der Überschussanteilsätze reduziert oder erhöht sich der Zahlbeitrag. Gegebenenfalls erhöhen oder reduzieren sich auch die angegebenen Leistungen im Erlebensfall.

Die angegebenen möglichen Leistungen und Zahlbeiträge sind - trotz der genauen Darstellung von Beträgen - nur als Beispiele anzusehen, soweit sie die garantierten Werte übersteigen. Auf sie kann daher kein Anspruch erhoben werden. Die tatsächlichen Leistungen werden höher oder niedriger sein. **Die Höhe der garantierten Leistungen bleibt jedoch in jedem Fall unverändert.**

Es handelt sich hier um eine verkürzte Darstellung. Eine vollständige Darstellung können Sie jederzeit bei uns anfordern.

Steuerliche Behandlung nach derzeitiger Rechtslage (Stand: 22.08.2007)

Die Beiträge können bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens im Rahmen der Höchstbeträge für die Vorsorgeaufwendungen als Sonderausgaben abgezogen werden.

Im Versicherungsfall ist die Leistung aus dieser Risikoversicherung in voller Höhe einkommensteuerfrei.

Vertragsgrundlagen

Die Annahme eines Antrags gemäß dieser Übersicht setzt normale Gesundheits- und Risikoverhältnisse voraus. Die Berechnung beruht auf Tarifen der Württembergischen Lebensversicherung AG, 70163 Stuttgart. Die hierfür maßgeblichen Versicherungsbedingungen und die weiteren Verbraucherinformationen werden Bestandteil des Vertrages. Diese Unterlagen werden spätestens mit dem Versicherungsschein übersandt.

Tilgungsplan - Riester-Darlehen

Kondition

Finanzmittelsumme	100.000,00 EUR	Zinszahlungen bis Ende	
Darlehensbeginn	01.01.2010	der Zinsfestschreibung	37.038,95 EUR
Nominalzins	4,25 %	Tilgungszahlungen bis Ende	
Auszahlungssatz	100,000 %	der Zinsfestschreibung	33.117,89 EUR
mtl. Kontoführungsgebühr	1,00 EUR	geschätzter Zins nach	
Zinsfestschreibung	bis 30.03.2020	der Zinsfestschreibung	4,25 %
anfänglicher effektiver		monatliche Ratenzahlung nach	
Jahreszins nach PAngV	4,33 %	der Zinsfestschreibung	562,50 EUR
anfängliche Tilgung p.a.	2,500 %	Restschuld nach	
monatliche Ratenzahlung	562,50 EUR	Zinsfestschreibung	66.882,11 EUR
anfängl. geförderte Tilgung	1.946,00 EUR	Darlehenslaufzeit	22 Jahre/9 Monate
anfängl. Eigenheimrenten-Zulage	154,00 EUR	Darlehensende	30.09.2032

Tilgungsplan jährlich in EUR

Datum	Zahlungen	Zinsen	Tilgung	Kosten Gebühren	Risiko Vers.*	Darlehens- stand	Entwicklung WFK
30.12.2010	6.652,42	4.216,50	2.116,84	12,00	307,08	97.883,16	
30.12.2011	7.223,08	4.104,85	2.799,15	12,00	307,08	95.084,01	2.142,00
30.12.2012	7.223,08	3.983,55	2.920,45	12,00	307,08	92.163,56	4.326,84
30.12.2013	7.223,08	3.856,99	3.047,01	12,00	307,08	89.116,55	6.555,38
30.12.2014	7.223,08	3.724,92	3.179,08	12,00	307,08	85.937,47	8.828,49
30.12.2015	7.223,08	3.587,14	3.316,86	12,00	307,08	82.620,61	11.147,06
30.12.2016	7.223,08	3.443,41	3.460,59	12,00	307,08	79.160,02	13.512,00
30.12.2017	7.223,08	3.293,43	3.610,57	12,00	307,08	75.549,45	15.924,24
30.12.2018	7.223,08	3.136,96	3.767,04	12,00	307,08	71.782,41	18.384,72
30.12.2019	7.223,08	2.973,70	3.930,30	12,00	307,08	67.852,11	20.894,41
30.12.2020	6.916,00	2.803,36	4.100,64	12,00		63.751,47	23.454,30
30.12.2021	6.916,00	2.625,67	4.278,33	12,00		59.473,14	26.065,39
30.12.2022	6.916,00	2.440,24	4.463,76	12,00		55.009,38	28.728,70
30.12.2023	6.916,00	2.246,79	4.657,21	12,00		50.352,17	31.445,27
30.12.2024	6.916,00	2.044,96	4.859,04	12,00		45.493,13	34.216,18
30.12.2025	6.916,00	1.834,37	5.069,63	12,00		40.423,50	37.042,50
30.12.2026	6.916,00	1.614,68	5.289,32	12,00		35.134,18	39.925,35
30.12.2027	6.916,00	1.385,43	5.518,57	12,00		29.615,61	42.865,86
30.12.2028	6.916,00	1.146,28	5.757,72	12,00		23.857,89	45.865,18
30.12.2029	6.916,00	896,76	6.007,24	12,00		17.850,65	48.924,48
30.12.2030	6.916,00	636,43	6.267,57	12,00		11.583,08	52.044,97
30.12.2031	6.916,00	364,80	6.539,20	12,00		5.043,88	55.227,87
30.09.2032	5.141,16	88,28	5.043,88	9,00			57.327,87
Summe:	159.793,30	56.449,50	100.000,00	273,00	3.070,80		

* Siehe Hinweise zur Risikolebensversicherung!

Im Jahr 2037 müssen 70% des Wohnförderkontos in Höhe von 66.879,07 EUR versteuert werden.
 Dies entspricht einem einmalig zu versteuernden Betrag von 46.815,35 EUR.

Riester-Darlehen

Daten zum Darlehen

Kurzbezeichnung	WidRiester	Darlehensbeginn	01.01.2010
Langbezeichnung	Riester-Darlehen	Darlehensende	30.12.2030
Darlehensart	Annuitäten-Darlehen	Finanzmittelsumme	100.000,00 EUR

Finanzierungskondition

Nominalzins	4,25 %	anfänglicher effektiver	
Auszahlungssatz	100,000 %	Jahreszins nach PAngV	4,33 %
mtl. Kontoführungsgebühr	1,00 EUR	geschätzter Zins nach	
Zinsfestschreibung	bis 30.03.2020	der Zinsfestschreibung	4,25 %
		Restschuld nach	
		Zinsfestschreibung	61.481,91 EUR
		Bereitstellungszinsen fällig	ab 03.07.2010
		Bereitstellungszinssatz p.m.	0,250 %
		Bereitstellungszinsen werden bezahlt	

Daten zur Tilgung

am Darlehensanfang (nach Tilgungseinsatz):		nach Zinsfestschreibung (geschätzt):	
anfängliche Tilgung p.a.	2,500 %	Annuität p.a.	6.750,00 EUR
anfängliche Annuität p.a.	6.750,00 EUR	Ratenhöhe	562,50 EUR
anfängliche Ratenhöhe	562,50 EUR	Darlehenslaufzeit	21 Jahre

Angaben zur Eigenheimrente

Vertragsinhaber(in)	Muster	Bezahlte Tilgung 1. Jahr	2.116,84 EUR
Bruttoeinkommen Vorjahr	50.000,00 EUR	Geförderte Tilgung 1. Jahr	1.461,00 EUR
Förderberechtigung	selbst förderberechtigt	Staatliche Zulagen 1. Jahr	639,00 EUR
Beitragsauswahl	Indiv. Beitrag	Bezahlte Tilgung 2. Jahr	2.658,18 EUR
Auszahlungsbeginn	2037	Geförderte Tilgung 2. Jahr	1.461,00 EUR
Steuer Auszahlphase	Einmalbesteuerung	Staatliche Zulagen 2. Jahr	639,00 EUR
		Stand WFK im Jahr 2037	62.195,55 EUR
		Verminderungbesteuerung	3.658,56 EUR
		Einmalbesteuerung	43.536,89 EUR

Detaillierte Angaben zu den Kindern

Vorname	Geburtsdatum	Förderung bis	Zulage einbezogen bei
Susi	01.01.2000	01.01.2018	Darlehensnehmer
Hanna	01.01.2008	01.01.2026	Darlehensnehmer

Termine und Verrechnungen

Ratenzahlung	monatlich	Zinsverrechnung	monatlich
1. Termin	30.01.2010	1. Termin	30.01.2010
		Tilgungsverrechnung	sofort
		1. Termin	30.03.2010

Sondertilgungen, Periodische Sondertilgungen, Ablöse

Bezeichnung	Periode	erst. Termin letzt. Termin	Betrag EUR	Bemerkungen
Riesterzulage	jährlich	15.05.2011 15.05.2019	639,00	keine Reduzierung der Rate
Riesterzulage	jährlich	15.05.2020 15.05.2027	454,00	keine Reduzierung der Rate
Riesterzulage	jährlich	15.05.2028 15.05.2030	154,00	keine Reduzierung der Rate
Riesterzulage	einmalig	15.05.2031	154,00	keine Reduzierung der Rate

Kontoführungsgebühr

Erster Termin am	30.01.2010	Gebühr wird bezahlt	
Höhe	1,00 EUR	wird im Effektivzins	nicht berücksichtigt
Zahlung erfolgt	monatlich		

Daten zur Risikolebensversicherung

versicherte Person:	Muster	garantierte Todesfalleistung	100.000 EUR
Geburtsdatum	01.01.1969	Gesamtbeitrag	43,37 EUR
Geschlecht	männlich	Zahlbeitrag*	25,59 EUR
		Beitragszahlungsweise	monatlich
Bezeichnung	Württembergische Vers. Tarif S	Überschusssystem	Vorschüssige Beitragsverr.
Versicherungsbeginn	01.01.2010		
Versicherungsdauer	10 Jahre		
Beitragszahlungsdauer	10 Jahre		

Verlaufstabelle Beitrag

Versicherungsjahr	monatlich zu zahlender Beitrag in EUR *
1	25,59
2	25,59
3	25,59
4	25,59
5	25,59
6	25,59
7	25,59
8	25,59
9	25,59
10	25,59

Hinweise

*** Die Überschussbeteiligung ist bereits in Form von Beitragsverrechnung abgezogen. Diese Werte sind nur als Beispiele anzusehen und können nicht garantiert werden.**

Die Höhe der garantierten Leistungen sagen wir Ihnen bei Vertragsabschluss verbindlich zu. Die darüber hinaus angegebenen möglichen Leistungen und Zahlbeiträge beruhen dagegen lediglich auf einer Beispielrechnung mit unverbindlichen Annahmen. Welche Leistungen und Zahlbeiträge künftig tatsächlich fällig werden, kann daraus nicht abgeleitet werden. Im Folgenden wird erläutert, weshalb wir dazu keine verbindlichen Angaben machen können:

Um die garantierten Leistungen verbindlich zusagen zu können, müssen wir sicher kalkulieren. Dadurch erzielen wir in der Regel Überschüsse, an denen Sie im Rahmen der Überschussbeteiligung teilhaben. Die Höhe dieser Überschüsse hängt von der allgemeinen Entwicklung der Lebenserwartung, dem Verlauf der Kosten und gegebenenfalls von der Verzinsung der Kapitalanlagen ab. Die hieraus resultierenden Ergebnisse unterliegen jedoch Schwankungen. Diese Ergebnisse werden jährlich festgestellt und bilden mit der wirtschaftlichen Gesamtsituation unseres Unternehmens die Grundlage für die jährliche Festlegung der Überschussanteilsätze (Deklaration) Ihres Vertrages. Kurzfristige Schwankungen können wir dabei in der Regel ausgleichen. Lang anhaltende Änderungen führen dagegen zu einer entsprechenden Erhöhung oder Senkung der Überschussanteilsätze.

Für diese unverbindliche Beispielrechnung haben wir - soweit nicht anders beschrieben - vereinfachend angenommen, dass die für den Zeitraum von 1/2009 bis 12/2009 deklarierten Überschussanteilsätze während der gesamten Versicherungsdauer unverändert bleiben. Über die tatsächliche Höhe der künftigen Überschussanteilsätze können wir jedoch keine verbindlichen Aussagen machen.

Darüber hinaus werden Sie nach einem verursachungsorientierten Verfahren an Bewertungsreserven beteiligt, d.h. in dem Maße wie Ihr Vertrag zu deren Entstehung beigetragen hat (Sonderschlusszahlung).

Bei einer Veränderung der Überschussanteilsätze reduziert oder erhöht sich der Zahlbeitrag. Gegebenenfalls erhöhen oder reduzieren sich auch die angegebenen Leistungen im Erlebensfall.

Die angegebenen möglichen Leistungen und Zahlbeiträge sind - trotz der genauen Darstellung von Beträgen - nur als Beispiele anzusehen, soweit sie die garantierten Werte übersteigen. Auf sie kann daher kein Anspruch erhoben werden. Die tatsächlichen Leistungen werden höher oder niedriger sein. **Die Höhe der garantierten Leistungen bleibt jedoch in jedem Fall unverändert.**

Es handelt sich hier um eine verkürzte Darstellung. Eine vollständige Darstellung können Sie jederzeit bei uns anfordern.

Steuerliche Behandlung nach derzeitiger Rechtslage (Stand: 22.08.2007)

Die Beiträge können bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens im Rahmen der Höchstbeträge für die Vorsorgeaufwendungen als Sonderausgaben abgezogen werden.

Im Versicherungsfall ist die Leistung aus dieser Risikoversicherung in voller Höhe einkommensteuerfrei.

Vertragsgrundlagen

Die Annahme eines Antrags gemäß dieser Übersicht setzt normale Gesundheits- und Risikoverhältnisse voraus. Die Berechnung beruht auf Tarifen der Württembergischen Lebensversicherung AG, 70163 Stuttgart. Die hierfür maßgeblichen Versicherungsbedingungen und die weiteren Verbraucherinformationen werden Bestandteil des Vertrages. Diese Unterlagen werden spätestens mit dem Versicherungsschein übersandt.

Tilgungsplan - Riester-Darlehen

Kondition

Finanzmittelsumme	100.000,00 EUR	Zinszahlungen bis Ende	
Darlehensbeginn	01.01.2010	der Zinsfestschreibung	36.003,75 EUR
Nominalzins	4,25 %	Tilgungszahlungen bis Ende	
Auszahlungssatz	100,000 %	der Zinsfestschreibung	38.518,09 EUR
mtl. Kontoführungsgebühr	1,00 EUR	geschätzter Zins nach	
Zinsfestschreibung	bis 30.03.2020	der Zinsfestschreibung	4,25 %
anfänglicher effektiver		monatliche Ratenzahlung nach	
Jahreszins nach PAngV	4,33 %	der Zinsfestschreibung	562,50 EUR
anfängliche Tilgung p.a.	2,500 %	Restschuld nach	
monatliche Ratenzahlung	562,50 EUR	Zinsfestschreibung	61.481,91 EUR
anfängl. geförderte Tilgung	1.461,00 EUR	Darlehenslaufzeit	21 Jahre
anfängl. Eigenheimrenten-Zulage	639,00 EUR	Darlehensende	30.12.2030

Tilgungsplan jährlich in EUR

Datum	Zahlungen	Zinsen	Tilgung	Kosten Gebühren	Risiko Vers.*	Darlehens- stand	Entwicklung WFK
30.12.2010	6.652,42	4.216,50	2.116,84	12,00	307,08	97.883,16	
30.12.2011	7.708,08	4.091,82	3.297,18	12,00	307,08	94.585,98	2.142,00
30.12.2012	7.708,08	3.948,93	3.440,07	12,00	307,08	91.145,91	4.326,84
30.12.2013	7.708,08	3.799,84	3.589,16	12,00	307,08	87.556,75	6.555,38
30.12.2014	7.708,08	3.644,30	3.744,70	12,00	307,08	83.812,05	8.828,49
30.12.2015	7.708,08	3.481,99	3.907,01	12,00	307,08	79.905,04	11.147,06
30.12.2016	7.708,08	3.312,69	4.076,31	12,00	307,08	75.828,73	13.512,00
30.12.2017	7.708,08	3.136,02	4.252,98	12,00	307,08	71.575,75	15.924,24
30.12.2018	7.708,08	2.951,71	4.437,29	12,00	307,08	67.138,46	18.384,72
30.12.2019	7.708,08	2.759,41	4.629,59	12,00	307,08	62.508,87	20.894,41
30.12.2020	7.216,00	2.563,75	4.640,25	12,00		57.868,62	23.454,30
30.12.2021	7.216,00	2.362,65	4.841,35	12,00		53.027,27	26.065,39
30.12.2022	7.216,00	2.152,83	5.051,17	12,00		47.976,10	28.728,70
30.12.2023	7.216,00	1.933,93	5.270,07	12,00		42.706,03	31.445,27
30.12.2024	7.216,00	1.705,54	5.498,46	12,00		37.207,57	34.216,18
30.12.2025	7.216,00	1.467,24	5.736,76	12,00		31.470,81	37.042,50
30.12.2026	7.216,00	1.218,62	5.985,38	12,00		25.485,43	39.925,35
30.12.2027	7.216,00	959,25	6.244,75	12,00		19.240,68	42.865,86
30.12.2028	6.916,00	696,66	6.207,34	12,00		13.033,34	45.865,18
30.12.2029	6.916,00	427,64	6.476,36	12,00		6.556,98	48.924,48
30.12.2030	6.715,95	146,97	6.556,98	12,00			52.044,97
Summe:	154.301,09	50.978,29	100.000,00	252,00	3.070,80		

* Siehe Hinweise zur Risikolebensversicherung!

Im Jahr 2037 müssen 70% des Wohnförderkontos in Höhe von 62.195,55 EUR versteuert werden.
 Dies entspricht einem einmalig zu versteuernden Betrag von 43.536,89 EUR.



derzulagen nach Tilgung des Bauspardarlehens der Ehefrau wenigstens auf den Vertrag des Mannes fließen lassen. Das hilft, die Finanzierungskosten in diesem Modell weiter zu senken. Ein entsprechendes Angebot lieferte im Musterfall nur die Wüstenrot Bausparkasse. Bei allen anderen verfallen die Riester-Zulagen für die Kinder nach Beendigung des Vertrags für die Frau.

■ Noch besser wäre es freilich, wenn sich das Paar bereits vor Abschluss der Verträge überlegt, wer die

Kinderzulagen erhält. Denn anders als bei der Riester-Geldrente gilt: Um sich einen möglichst hohen Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen zu sichern, kann es sinnvoller sein, die Zulagen auf den Vertrag des Mannes fließen zu lassen. Der kann dann einen Vertrag mit höherer Bausparsumme abschließen. Das gilt besonders bei der Allianz Dresdner Bauspar AG. Denn anders als bei den Konkurrenzprodukten hängt die Höhe des Darlehensanspruchs hier unter anderem von der

Summe der bereits erwirtschafteten Zinserträge ab. Hohe Einzahlungen in der Ansparphase erhöhen daher den Darlehensanspruch.

■ Bei allen Riester-Bausparverträgen gilt zudem: Je niedriger die Zinsen für das Bauspardarlehen im Vergleich zu herkömmlichen Baugeldkonditionen sind, desto weniger Sinn macht es, ausgerechnet das zinsgünstige Bauspardarlehen mit Turbogang zu tilgen. Mit einem Trick lassen sich daher auch Wohn-Riester-Bausparverträge optimieren. Der Sparer muss nur beantragen, dass die Zulagen mit der regulären Bausparrate verrechnet werden und nicht als zusätzliche Sondertilgung auf den Vertrag fließen. Dann sinkt die Monatsbelastung für den Bausparvertrag und das ersparte Geld kann zur schnelleren Rückzahlung des teuren Restkredits eingesetzt werden.

■ Auch etwaige Steuerersparnisse aus dem Riester-Sonderausgabenabzug sollten erst einmal zur Tilgung des teuren Restkredits genutzt werden. Dann wird die Riester-Förderung bei den neuen Wohn-Riester-Verträgen optimal genutzt. Trotzdem gilt für Bausparverträge: ob ihr Einsatz in der Baufinanzierung lohnt, hängt entscheidend vom Zinsumfeld ab. In Niedrigzinszeiten wie momentan, wo die Konditionen für zehnjährige Hypothekendarlehen schon wieder unter die Vier-

Prozent-Marke rutschen, sind Bauspardarlehen mit 3,8 bis 3,25 Prozent Zinsen keine Alternative. Deshalb gilt: Wer das Eigenkapital für die eigenen vier Wände erst noch ansparen will, bastelt besser seinen eigenen Wohn-Riester-Vertrag. Dazu fließt das Geld in der Ansparphase in einen renditestarken Riester-Banksparplan. Das in diesem Vertrag gebildete Kapital kann dann vollständig entnommen und als Eigenkapital für die Baufinanzierung eingesetzt werden. Das hat den positiven Effekt, dass der Kreditbedarf von Anfang an niedriger ist. Und die verbleibende Finanzierungslücke wird mit einem förderoptimalen Riester-Darlehen geschlossen. Bei dieser individuellen Vertragsgestaltung lassen sich Zins- und Fördervorteile ganz für den persönlichen Bedarf optimieren. Das ist für Sparer zweifelsohne lukrativer als ein Wohn-Riester-Angebot von der Stange.

So viel bringt die Förderung

Wer die eigenen vier Wände mit einem Riester-Darlehen erzielt, kann – trotz Steuerlast im Alter – rund 20.000 Euro Finanzierungskosten sparen. Im nachfolgenden Musterfall haben wir die Aufwendungen für ein Haus im Wert von 210.000 Euro verglichen (Kaufpreis der Immobilie inklusive Nebenkosten), das einmal mit einem ungeförderten Hypothekendarlehen von einem Top-Baugeldgeber (Bestangebot) und einmal mit einem Top-Wohn-Riester-Darlehen (Interhyp) finanziert werden soll.

Während der Bauherr im Modellfall ohne Eigenheimrente, dem ungeförderten Darlehen, insgesamt 248.212,21 Euro aus eigenen

Finanzierung im Vergleich

Geleistete Zahlungen	Finanzierung mit Riester-Darlehen	Ohne Eigenheimrente
Eigene Tilgungsleistungen	227.183,79	248.212,21
Steuer auf Wohnförderkonto ¹⁾	23.458,55	–
Guthaben aus angesparten Raten	32.978,87	10.337,46
Vorhandenes Eigenkapital	60.000,00	60.000,00
Gesamtkosten Finanzierung	277.663,47	297.874,75

1) bei einem Grenzsteuersatz im Alter von 25 Prozent

Mitteln an Tilgungsleistungen aufbringen muss, fallen für das Riester-Darlehen nur 227.183,79 Euro an. Allerdings muss der Riester-Bauherr die Summe aus geförderten Tilgungsbeiträgen plus Zulagen einschließlich zwei Prozent Zinsen pro Jahr ab Rentenbeginn versteuern.

Im Musterfall wurde unterstellt, dass er die Steuerschuld auf einen Schlag tilgen will. In diesem Fall erlässt der Fiskus dem Ehepaar von den insgesamt 134.048,84 Euro, die sich bis Rentenbeginn auf dem Wohnförderkonto angesammelt haben, 30 Prozent der Summe. Bleiben 93.834,19

Euro, die zu versteuern sind. Bei einem Grenzsteuersatz von 25 Prozent im Alter müsste das Paar 23.458,55 Euro zusätzlich an Steuern zahlen. Weil es dank schneller Tilgung des Riester-Darlehens aus den ersparten Finanzierungsbeiträgen aber noch ein Guthaben von 32.978,87 Euro aufbauen konnte, bleibt ihm unterm Strich sogar noch 9.520 Euro vom Ersparten übrig. Insgesamt muss die Familie inklusive Eigenkapital daher 277.663,47 Euro für die Finanzierung des Eigenheims aufbringen. Obwohl beim Modell ohne Eigenheimrente keine Steuerlast

droht, ist diese Variante mit 297.874,75 Euro sogar rund 20.000 Euro teurer.

Das zeigt, dass sich beim Riester-Darlehen allein die Förderung durch Zulagen lohnt. Hätte das Paar auch seine Steuerersparnis, die es in der Ansparphase dank Riester-Sonderausgabenabzug erzielen kann, zusätzlich auf den Vertrag gezahlt, sähe die Rechnung für die Wohn-Riester-Finanzierer sogar noch besser aus.

Darüber hinaus dürfte die ratenweise Tilgung der Steuerschuld im Alter in vielen Fällen die steuerlich attraktivere Variante sein. Dann gibt es zwar keinen Rabatt

auf den Wohnförderbetrag. Doch gleichzeitig wird der Betrag auf dem Konto auf die Jahre bis zum 85. Lebensjahr verteilt. Dadurch sind pro Jahr nur 7.447,16 Euro aus dem Wohnförderkonto zu versteuern. Das Ehepaar klettert als Rentner folglich nicht so hoch in der Steuerprogression. Außerdem wird das Wohnförderkonto ab Rentenbeginn nicht mehr verzinst, während das angesparte Guthaben weiterhin Zinsfrüchte tragen kann. Unterm Strich steht sich das Paar daher bei ratenweiser Abzahlung der Steuerlast noch günstiger.

Barbara Sternberger-Frey

Legende Bausparverträge: Angebote sortiert nach der Gesamtlauzeit der Finanzierung in Monaten. Zur Ermittlung der Laufzeit wurde unterstellt, dass der Bausparvertrag im Musterfall von jedem Vertragspartner sieben Jahre lang förderoptimal bespart wurde (84 Sparraten á 103,83 Euro für den Vertrag des Mannes und 6,33 Euro pro Monat für den Vertrag der Frau, bei der Frau war wegen des geringen Eigenbeitrags auch jährliche Zahlung möglich). Die Zulagen wurden dem Vertrag im Musterfall jeweils im Folgejahr am 30.06. gutgeschrieben. Dabei erhielt der Mann 154 Euro Grundzulage. Auf den Vertrag der Frau flossen neben der Grundzulage auch die beiden Kinderzulagen. Nach Zuteilung des Bausparvertrags wurden die Zulagen als Sondertilgung für das Bauspardarlehen eingesetzt. Eine Verrechnung der Zulagen mit der Regelsparrate war nur im letzten Tilgungsjahr zur Herabsetzung der Schlussrate möglich, sofern die Zulage andernfalls an den Sparer hätte ausgekehrt werden müssen. Sofern der jährliche Tilgungsbeitrag des Vertrags unter dem erforderlichen Eigenbeitrag für den Erhalt der vollen Zulage lag, wurden dem Vertrag im Folgejahr nur anteilige Zulagen gutgeschrieben.

Ab Baubeginn (oder Kauf des Hauses) stehen der Familie monatlich 915,21 Euro zur Verfügung, um die Raten für beide Bauspardarlehen, ein ergänzendes Hypothekendarlehen und einen möglichen Zwischenkredit zu zahlen. Der Effektivzins für das Hypothekendarlehen und den Zwischenkredit beträgt 5,01 Prozent (4,9 % nominal). Am günstigsten ist der Tarif mit der kürzesten Gesamtlauzeit. Zum Vergleich wurden die Laufzeiten einer bausparfreien Finanzierung ermittelt. Dabei wurden in den ersten 84 Monaten die gleichen Eigenbeiträge wie beim Bausparvertrag auf einen ungeforderten Banksparvertrag mit 3,5 Prozent Nominalzins eingezahlt. Der ungefordert angesparte Betrag mindert den Kreditbedarf, der im Musterfall 150.000 Euro beträgt (Kaufpreis des Hauses inklusive Nebenkosten 210.000 Euro, abzüglich 60.000 Euro sonstiges Eigenkapital). Ist der Kombinationskredit aus Bausparvertrag plus Hypothekendarlehen vor Rentenbeginn des Ehepaares am 01.12.2035 getilgt, werden die restlichen Monatsraten bis zu diesem Termin zinsbringend angelegt. Unterstellt sind dabei drei Prozent Zinsen. Das erzielbare Guthaben ist in der Tabelle ausgewiesen und kann zur Tilgung der Steuerschulden aus dem Wohnförderkonto dienen.

Anforderungen an die Tarife:

Untersucht wurden ausschließlich Bausparverträge, die nach dem neuen Eigenheimrentengesetz förderfähig sind und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zertifiziert wurden.

Der Musterfall: Hier wurde unterstellt, dass ein Ehepaar mit zwei Kindern, beide 40 Jahre alt, die Kinder drei und fünf Jahre alt, zunächst sieben Jahre sparen und dann eine selbst genutzte Immobilie im Wert von 210.000 Euro einschließlich Nebenkosten (5 Prozent vom Kaufpreis von 200.000 Euro erwerben will. Das Paar kann dann weitere 60.000 Euro aus eigenen Mitteln aufbringen und benötigt 150.000 Euro Kredit. Das Paar ist förderberechtigt. Er verdient 35.000 Euro brutto, sie 15.000 Euro. Die beiden Kinder werden voraus-

sichtlich bis zum Ende der Ausbildung (24. Lebensjahr) förderberechtigt sein. Das Paar möchte die Zulagen für die Finanzierung nutzen und jeweils vier Prozent vom Einkommen als förderfähigen Tilgungsbeitrag (inkl. Zulagen) in den Vertrag einzahlen.

Die Testmethode: Sämtliche Vertragsangaben wurden von ÖKO-TEST per Fragebogen direkt bei den Anbietern erhoben, überprüft und durchgerechnet, sowie mit den Anbietern danach zur Freigabe abgestimmt.

Legende Darlehen: Anbieter sortiert nach den jeweiligen Zinskosten im Musterfall. Je niedriger die gesamten Zinskosten, desto günstiger das Angebot. Bei der Berechnung der Finanzierungskosten wurden die Zulagen als Sondertilgung dem Vertrag gutgeschrieben. Die Gutschrift erfolgte jeweils ein Jahr nach Einbringung der eigenen Tilgungsleistungen in den Vertrag. Dem Vertrag des Mannes wurde jeweils nur die Grundzulage gutgeschrieben. Auf den Vertrag der Frau flossen daneben auch die beiden Kinderzulagen. Sofern die jährliche Tilgungsleistung laut Darlehensverlauf in einem Kalenderjahr den erforderlichen Eigenbeitrag zum Erhalt der vollen Zulage unterschreitet, wurden dem Vertrag im Folgejahr nur die entsprechend anteilige Zulage gutgeschrieben.

Ist das Riester-Darlehen bereits vor Rentenbeginn angelegt, wurden die bis Rentenbeginn verbleibenden Monatsraten zinsbringend angelegt. Dabei wurde eine Verzinsung von drei Prozent unterstellt. Die ermittelten Guthaben sind in der Tabelle ausgewiesen und helfen die Steuerlast des Wohnförderkontos zu tragen.

Der Musterfall: Im Musterfall wurde unterstellt, dass ein Ehepaar mit zwei Kindern, beide 40 Jahre alt, die Kinder drei und fünf Jahre alt, eine selbst genutzte Immobilie im Wert von 210.000 Euro einschließlich Nebenkosten (5 Prozent vom Kaufpreis von 200.000 Euro) erwirbt. Das Paar kann 60.000 Euro aus eigenen Mitteln aufbringen und benötigt 150.000 Euro Kredit. Das Paar ist förderberechtigt. Er verdient 35.000 Euro brutto, sie 15.000 Euro. Die beiden Kinder werden voraussichtlich bis zum Ende der Ausbildung (24. Lebensjahr) förderberechtigt sein. Das Paar möchte die Zulagen für die Finanzierung nutzen und jeweils vier Prozent vom Einkommen als förderfähigen Tilgungsbeitrag (inkl. Zulagen) in den Vertrag einzahlen. Zur Tilgung des Kredits können monatlich 800 Euro aufgebracht werden.

Unter Berücksichtigung der Zulagen wurde anhand der Kreditkonditionen des jeweiligen Anbieters die Zinskosten für die gesamte Laufzeit des Kredits, längstens bis zum 1. Dezember 2035, ermittelt. Dabei wurde unterstellt, dass die Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Zinsbindung zum gleichen Zinssatz fortgeführt werden kann.

Anforderungen an die Produkte: Untersucht wurden ausschließlich Riester-Baudarlehen, die nach dem neuen Eigenheimrentengesetz förderfähig sind und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zertifiziert wurden.

Die Testmethode: Sämtliche Vertragsangaben wurden von ÖKO-TEST per Fragebogen direkt bei den Anbietern erhoben, überprüft und durchgerechnet, sowie mit den Anbietern danach zur Freigabe abgestimmt.

Anmerkungen	Gesamtlaufzeit der Finanzierung	Guthaben/Restkredit am 01.12.2035	Zinskosten insgesamt	notwendiger Restkredit	Stand Wohnförderkonto zu Rentenbeginn laut Anbieter	Summe aller Sonderzulagen aus Zulagen	Zins Bauspardarlehen nominal pro Jahr	Tilgungsdauer in Monaten	Rate Bauspardarlehen pro Monat	Gesamtauszahlung bei Zuteilung	Zwischenkredit nötig für Monate	Ewige Sonderzahlung nach 7 Jahren	Guthabenzins pro Jahr	Bausparsumme	Vertrag für	Anmerkungen	
																	Zinskosten insgesamt
Bausparkasse																	
LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	Mann	20.000,00 €	1,00%	keine	1.678,71 €	1,00%	10.000,00 €	120,00 €	89,7	3,75%	2.108,30 €	keine Angabe	keine Angabe	120.000,00 €	67.109,13 €	20.300,67 €	217,4 Monate
LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	Frau	10.000,00 €	1,00%	keine	1.256,10 €	1,50%	28.000,00 €	168,00 €	112,9	4,25%	2.484,00 €	keine Angabe	keine Angabe	110.710,61 €	68.812,26 €	19.713,11 €	218,1 Monate
LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg	Mann	28.000,00 €	1,50%	keine	454,00 €	1,50%	13.000,00 €	78,00 €	73,6	4,25%	7.336,00 €	keine Angabe	keine Angabe	109.378,77 €	69.057,43 €	19.066,83 €	218,8 Monate
LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg	Frau	13.000,00 €	1,50%	keine	589,16 €	1,00%	26.250,00 €	168,00 €	96,6	2,95%	2.325,77 €	36.237,51 €	36.237,51 €	109.378,77 €	69.057,43 €	19.066,83 €	218,8 Monate
Bausparkasse Schwäbisch Hall	Mann	17.000,00 €	1,00%	keine	3.789,61 €	1,00%	18.750,00 €	120,00 €	69,7	2,95%	6.812,00 €	23.851,02 €	23.851,02 €	109.378,77 €	69.057,43 €	19.066,83 €	218,8 Monate
Bausparkasse Schwäbisch Hall	Frau	15.000,00 €	1,00%	keine	476,00 €	0,50%	21.000,00 €	126,00 €	91,9	2,65%	2.144,95 €	keine Angabe	keine Angabe	119.476,00 €	68.462,76 €	17.979,70 €	219,8 Monate
LBS Hessen-Thüringen	Mann	21.000,00 €	0,50%	keine	keine	0,50%	10.000,00 €	60,00 €	54,1	2,65%	6.288,00 €	keine Angabe	keine Angabe	119.476,00 €	68.462,76 €	17.979,70 €	219,8 Monate
LBS Hessen-Thüringen	Frau	10.000,00 €	0,50%	keine	476,00 €	0,50%	22.000,00 €	130,20 €	98,1	3,60%	3.358,77 €	32.740,00 €	32.740,00 €	118.000,00 €	68.618,75 €	17.511,66 €	220,3 Monate
Wüstenrot Bausparkasse	Mann	22.000,00 €	0,50%	keine	keine	0,50%	10.000,00 €	95,77 €	51,5	3,60%	6.288,00 €	16.213,00 €	16.213,00 €	118.000,00 €	68.618,75 €	17.511,66 €	220,3 Monate
Wüstenrot Bausparkasse	Frau	10.000,00 €	0,50%	keine	keine	1,50%	24.000,00 €	144,00 €	107,1	3,80%	2.304,61 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
LBS Landesbausparkasse Bremen	Mann	24.000,00 €	1,50%	keine	keine	1,50%	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
LBS Landesbausparkasse Bremen	Frau	8.000,00 €	1,50%	keine	keine	1,50%	24.000,00 €	144,00 €	107,1	3,80%	2.304,61 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Mann	24.000,00 €	1,50%	keine	keine	1,50%	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Frau	8.000,00 €	1,50%	keine	keine	1,50%	24.000,00 €	144,00 €	107,1	3,80%	2.304,61 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Mann	24.000,00 €	0,75%	keine	keine	0,75%	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Frau	8.000,00 €	0,75%	keine	keine	0,75%	21.000,00 €	105,00 €	118,2	3,25%	2.318,53 €	keine Angabe	keine Angabe	121.000,00 €	69.382,80 €	16.092,91 €	221,8 Monate
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Mann	21.000,00 €	0,75%	keine	keine	0,75%	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Frau	8.000,00 €	1,50%	keine	keine	1,50%	21.000,00 €	105,00 €	118,2	3,25%	2.318,53 €	keine Angabe	keine Angabe	121.000,00 €	69.382,80 €	16.092,91 €	221,8 Monate
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Mann	21.000,00 €	1,50%	keine	keine	1,50%	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Frau	8.000,00 €	1,50%	keine	keine	1,50%	21.000,00 €	105,00 €	118,2	3,25%	2.318,53 €	keine Angabe	keine Angabe	121.000,00 €	69.382,80 €	16.092,91 €	221,8 Monate
Allianz Dresdner Bauspar	Mann	10.000,00 €	0,50%	keine	keine	0,50%	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	220,5 Monate
Allianz Dresdner Bauspar	Frau	5.000,00 €	0,50%	keine	keine	0,50%	19.710,22 €	139,00 €	71,9	2,95%	1.848,00 €	28.759,00 €	28.759,00 €	121.604,00 €	69.645,92 €	15.307,24 €	222,6 Monate
Banken / Sparkassen	Ehepaar	entfällt	3,50%	entfällt	entfällt	3,50%	10.479,67 €	Kreditrate 915,21 €	entfällt	4,90%	entfällt	entfällt	entfällt	139.520,33 €	79.215,26 €	-0,36 €	239 Monate

	bundesweit	bundesweit	bundesweit	regional	regional	regional	bundesweit	bundesweit	bundesweit	bundesweit	bundesweit	bundesweit
Angebot gilt	bundesweit	bundesweit	bundesweit	regional	regional	regional	bundesweit	bundesweit	bundesweit	bundesweit	bundesweit	bundesweit
Höchstalter bei Vertragsabschluss	63	Individuelle Prüfung	63	kein Höchstalter	kein Höchstalter	kein Höchstalter, Entscheidung bis 68	63	65	kein Höchstalter, Entscheidung bis 68	kein Höchstalter, Entscheidung bis 68	Individuelle Prüfung	kein Höchstalter, Empfehlung 54
Darlehensbetrag in Euro mindestens	25.000	10.000	25.000	10.000	10.000	10.000	25.000	50.000	25.000	25.000	10.000	25.000
Darlehensbetrag in Euro höchstens	194.600	keine Obergrenze	194.600	keine Obergrenze	keine Obergrenze	keine Obergrenze	194.600	keine Obergrenze	keine Obergrenze	keine Obergrenze	keine Obergrenze	keine Obergrenze
Rangfolge des Darlehens	muß im 1. Rang stehen	muß im 1. Rang stehen	muß im 1. Rang stehen	kann auch im 2. Rang stehen	kann auch im 2. Rang stehen	kann auch im 2. Rang stehen	muß im 1. Rang stehen	kann bis 60 % Beleihung auch im 2. Rang stehen	muß im 1. Rang stehen	im 2. Rang, wenn ungeförderter Darlehen der Bank im 1. Rang steht	muß im 1. Rang stehen	kann auch im 2. Rang stehen
Zinssatz nominal in %	4,91	4,54	4,70	4,75 (10.J.) / 4,85 (20.J.)	4,70	4,70	4,74	4,38	4,74	4,74	4,49 (10.J.) / 4,90 (20.J.)	4,78
Zinssatz gilt bis % Beleihungswert	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	individuell	individuell	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	60
Zinssatz gilt bis % Kaufpreis	50	80	50	individuell	individuell	keine Angabe	50	80	54	54	80	keine Angabe
Zinsbindung in Jahren	5 bis 20	5 bis 25	5 bis 20	bis 20	bis 20	5 bis 15	5 bis 20	10	10	10	5 bis 25	10
Auszahlungskurs	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Effektivzins pro Jahr	5,02%	4,65%	4,80%	4,86% (10.J.) / 4,96% (20.J.)	4,80%	4,80%	4,84%	4,49%	4,84%	4,84%	4,61%(10 J.) / 5,04%(20 J.)	4,89%
Teilzahlungszuschläge	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Bereitstellungszinsen	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat
Bereitstellungszinsen ab	4. Monat	4. Monat (bei Neubau ab 7. Monat)	4. Monat	7. Monat	7. Monat	3. Monat, individuelle Regelung möglich	4. Monat	4. Monat	4. Monat	4. Monat	4. Monat (bei Neubau ab 7. Monat)	7. Monat
Zulagen als Sondertilgung möglich	festе Termine	jederzeit möglich, aber Zulagen kommen zu festen Terminen	festе Termine	jederzeit möglich	jederzeit möglich	jederzeit möglich	festе Termine	keine Angabe	jederzeit möglich	jederzeit möglich	jederzeit möglich, aber Zulagen kommen zu festen Terminen	jederzeit möglich
kostenlose Sondertilgung pro Jahr	bis 5%	bis 2.100 Euro	bis 5%	bis 5%	bis 5%	bis 2.100 Euro	bis 5%	bis 2.100 Euro	bis 5%	bis 5%	bis 2.100 Euro	bis 5%
Möglichkeit zum Tilgungswechsel	bis 3 mal	auf Anfrage	bis 3 mal	bis 2 mal	bis 2 mal	1-mal	bis 3 mal	1-mal	bis 3 mal	bis 2 mal	auf Anfrage	beliebig oft
Zinszuschlag pro Jahr für kostenpflichtige Sondertilgung bis 5 %	entfällt	0,01 % pro Prozent Sondertilgung	entfällt	entfällt	entfällt	bis 0,05%	entfällt	bis 0,05%	entfällt	entfällt	0,01 % pro Prozent Sondertilgung	entfällt
Zinszuschlag pro Jahr für kostenpflichtige Sondertilgung bis 10 %	0,10%	keine Angabe	eventuell möglich, 0,10 %	entfällt	entfällt	nicht möglich	eventuell möglich, 0,10 %	nicht möglich	eventuell möglich, 0,10 %	0,10%	keine Angabe	keine Angabe
Mindestbetrag pro Sondertilgung	2.500	keine Angabe	2.500	keine Angabe	keine Angabe	kein Mindestbetrag	2.500	kein Mindestbetrag	2.500	1.500	keine Angabe	keine Angabe
Zinsvorteil für Schneltiger	nein	nein	nein	ja	ja	nein	nein	nein	nein	ja	nein	nein
Kontoführungsgebühren pro Jahr	12 Euro	nein	12 Euro	nein	nein	nein	12 Euro	nein	nein	nein	nein	12 Euro
Kosten für Wohnförderkonto	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Schätzkosten	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Gutachten notwendig ab Objektwert	300.000	500.000	300.000	300.000	300.000	bei Objekten älter Baujahr 1950	300.000	300.000	300.000	keine Angabe	500.000	abhängig von der Darlehenssumme
Kombination des Riester-Darlehens möglich mit	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und KfW-Darlehen
Anmerkungen		Zinsvorteil von 0,05 Prozentpunkten bei Abschluss oder vorhandem Riester-Renten-Vertrag möglich.				Einstandskonditionen, über Vermittler ggf. nur mit Zinszuschlag erhältlich; Zinsvorteil von 0,05 Prozentpunkten bei Abschluss oder vorhandem Riester-Renten-Vertrag möglich.					Bedingung für Riester-Darlehen: Gesamtfinanzierung über KSK Köln; Zinszuschlag für 5 % Sondertilgung bereits in den genannten Zinskonditionen	zgl. Beratungskosten von 500 Euro, Effektivzins steigt inkl. Beratungs-kosten auf 4,61 % (10 J.) bzw. 5,08 % (20 J.)

Produkt	Kreditnehmer	Kreditsumme	Zinssatz pro nominal	Auszahlung	Monatrate	anfanglich Tilgungsrate	Effektivzinssatz laut Anbieter	Effektivzinssatz im Modell	Summe aller Sondertilgungen aus Zusage	Gesamtzahl Finanzierungen	Restschuld am 1.12.2009	Stand Wohnim Dezemb	Zinskosten	Anmerkung
Jahre Zinsbindung														
erhyp	Mann	75.000 €	4,38 %	100%	400,00 €	2,02 %	4,49 %	4,50 %	3.696 €	299,6 Monate	32.978,87 €	69.596,25 €	91.667,79 €	Zinsen nominal = Einstandskonditionen, je nach Vermittler kann der Nominalzins etwas höher ausfallen
erhyp	Frau	75.000 €	4,38 %	100%	397,50 €	1,98 %	4,49 %	4,50 %	10.788 €	270,1 Monate	siehe Mann	64.452,59 €	siehe Mann	siehe Mann
braucherzentrale Bremen	Mann	75.250 €	4,49 %	100%	413,12 €	2,12 %	4,65 %	4,66 %	3.542 €	290,7 Monate	26.946,66 €	47.420,95 €	96.468,98 €	Beratungsgebühr von 500 Euro als Aufschlag auf das Darlehen (jeweils + 250 Euro) berücksichtigt.
braucherzentrale Bremen	Frau	75.250 €	4,49 %	100%	386,88 €	1,68 %	4,65 %	4,65 %	10.942 €	290,5 Monate	siehe Mann	20.394,49 €	siehe Mann	siehe Mann
ianz Lebensversicherung	Mann	75.000 €	4,54 %	100%	400,00 €	2,01 %	4,65 %	4,67 %	3.850 €	308,8 Monate	26.092,11 €	71.380,70 €	98.159,51 €	
ianz Lebensversicherung	Frau	75.000 €	4,54 %	100%	400,00 €	2,01 %	4,65 %	4,67 %	10.788 €	274,9 Monate	siehe Mann	64.560,50 €	siehe Mann	
geför. Darlehen - Bestangebot	Ehepaar	150.000 €	4,28 %	100%	800,00 €	2,12 %	entfällt	4,37 %	entfällt	310,27 Monate	10.337,46 €	entfällt	98.212,21 €	Konditionen vom 8.Januar 2009
issparkasse Köln	Mann	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,80 %	4.004 €	319,1 Monate	18.226,61 €	keine Angabe	105.764,46 €	Angaben mit Unsicherheiten behaftet, weil die Daten mit dem Anbieter noch nicht abgeglichen werden konnten
issparkasse Köln	Frau	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,80 %	10.942 €	283,1 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann
Klein	Mann	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,82 %	4.004 €	320,6 Monate	17.148,71 €	keine Angabe	106.346,68 €	
Klein	Frau	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,82 %	10.942 €	284,3 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	
ie Hypo	Mann	75.000 €	4,74 %	100%	400,00 €	1,66 %	4,84 %	4,87 %	4.004 €	324,5 Monate	15.009,70 €	keine Angabe	108.381,10 €	
ie Hypo	Frau	75.000 €	4,74 %	100%	400,00 €	1,66 %	4,84 %	4,87 %	10.942 €	286,6 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	
issparkasse Halle	Mann	74.400 €	4,75 %	100%	396,63 €	1,65 %	4,86 %	4,86 %	4.004 €	324,8 Monate	15.311,07 €	50.203,67 €	108.661,59 €	Stand Wohnförderkonto 1.1.2036
issparkasse Halle	Frau	27.250 €	4,75 %	100%	114,01 €	0,30 %	4,86 %	4,86 %	11.250 €	315,8 Monate	siehe Mann	34.794,03 €	siehe Mann	siehe Mann
issparkasse Halle - Hypothekendarlehen	Ehepaar	48.350 €	4,75 %	100%	289,00 €	2,42 %	4,44 %	4,86 %	entfällt	274,7 Monate	siehe Mann	entfällt	siehe Mann	Angaben mit Unsicherheiten behaftet, weil die Daten mit dem Anbieter noch nicht abgeglichen werden konnten
stenrot Bank	Mann	75.000 €	4,78 %	100%	410,00 €	1,78 %	4,89 %	4,91 %	3.850 €	310,9 Monate	13.072,87 €	67.885,82 €	109.917,43 €	
stenrot Bank	Frau	75.000 €	4,78 %	100%	390,00 €	1,46 %	4,89 %	4,91 %	11.096 €	302,8 Monate	siehe Mann	65.834,26 €	siehe Mann	
issparkasse Köln	Mann	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,80 %	4.004 €	319,1 Monate	12.796,31 €	keine Angabe	112.561,26 €	Angaben mit Unsicherheiten behaftet, weil die Daten mit dem Anbieter noch nicht abgeglichen werden konnten
issparkasse Köln	Frau	75.000 €	4,70 %	100%	375,00 €	1,30 %	4,80 %	4,80 %	11.404 €	318,8 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann
IB	Mann	84.000 €	4,74 %	100%	465,00 €	1,90 %	4,84 %	5,10 %	4.004 €	316,9 Monate	4.113,85 €	15.716,00 €	114.983,44 €	Barwert der Kosten für das Wohnförderkonto als Aufschlag auf das Darlehen berücksichtigt.
IB	Frau	67.440 €	4,74 %	100%	335,00 €	1,35 %	4,84 %	4,85 %	11.404 €	318,8 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann
cedo	Mann	75.000 €	4,91 %	100%	412,50 €	1,69 %	5,02 %	5,05 %	3.850 €	315,8 Monate	5.964,77 €	keine Angabe	116.950,78 €	
cedo	Frau	75.000 €	4,91 %	100%	387,50 €	1,29 %	5,02 %	5,05 %	11.250 €	315,3 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	
geför. Darlehen - marktüblich	Ehepaar	150.000 €	4,85 %	100%	800,00 €	1,55 %	entfällt	4,96 %	entfällt	mehr als 323 Monate	-21.466,79 €	entfällt	129.866,79 €	Konditionen vom 8.Januar 2009
Jahre Zinsbindung														
geför. Darlehen - Bestangebot	Ehepaar	150.000 €	4,44 %	100%	800,00 €	1,96 %	entfällt	4,53 %	entfällt	220,34 Monate	2.131,32 €	entfällt	106.273,31 €	Konditionen vom 8.Januar 2009
issparkasse Halle	Mann	74.400 €	4,85 %	100%	400,90 €	1,62 %	4,86 %	4,96 %	4.004 €	322,86 Monate	12.445,83 €	50.203,67 €	111.914,38 €	Stand Wohnförderkonto 1.1.2036
issparkasse Halle	Frau	27.250 €	4,85 %	100%	115,10 €	2,19 %	4,86 %	4,96 %	11.404 €	317,4 Monate	siehe Mann	34.794,03 €	siehe Mann	siehe Mann
issparkasse Halle - Hypothekendarlehen	Ehepaar	48.350 €	4,75 %	100%	284,00 €	2,30 %	4,44 %	4,86 %	entfällt	283,57 Monate	siehe Mann	entfällt	siehe Mann	Angaben mit Unsicherheiten behaftet, weil die Daten mit dem Anbieter noch nicht abgeglichen werden konnten
braucherzentrale Bremen	Mann	75.250 €	4,90 %	100%	413,12 €	1,71 %	5,08 %	5,08 %	3.850 €	314,8 Monate	6.038,14 €	50.369,47 €	117.011,09 €	Beratungsgebühr von 500 Euro als Aufschlag auf das Darlehen (jeweils + 250 Euro) berücksichtigt.



Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
 Eugen-Adolff-Str. 15
 71522 Backnang
 Telefon: 07191 366613
 Mobil: 0175-3607815

Wüstenrot - Bausparen**Beispielrechnung für Herrn Muster****Vertragsdaten**

Tarif (Neuvertrag)	Ideal (B/FX)	Bausparsumme (BS)	74.600,00 EUR
Mindestsparguthaben	30 % der BS	Vertragsbeginn	12.12.2009
Zins- und Tilgungsbeitrag monatl.	400,00 EUR	Berechnung	Zuteilung
Darlehenszins p.a.	2,80 %	Kontogebühr jährlich	0,00 EUR
		Gebühr Kundenzeitschrift jährlich	3,80 EUR

Daten zur Sparphase

Abschlussgebühr	746,00 EUR	Sparbeiträge und vL insgesamt	27.131,25 EUR
Guthabenzins p.a.	0,5 %	Guthabenzinsen insgesamt	654,31 EUR
Kapitalertragsteuer	nicht berücksichtigen	Gebühren insgesamt	787,80 EUR
Ende der Besparung	bei Auszahlung	Bausparguthaben bei Auszahlung	26.997,76 EUR
Wartezeit bis Zuteilung	10 Jahre, 6 Monate		
Zuteilung ist erreicht am	01.06.2020		
Auszahlung am	01.06.2020		

Sparbeiträge

Betrag in EUR	Periode	vom / am	bis	Summe in EUR
162,17	monatlich	31.01.2010	31.05.2020	20.271,25
686,00	jährlich	31.03.2011	31.03.2020	6.860,00
Sparbeiträge insgesamt				27.131,25

Staatliche Förderung

Wohnungsbauprämie (WOP)	keine
Arbeitnehmer-Sparzulage	keine

Daten zur Tilgungsphase

Tariflicher Darlehensanspruch	47.602,24 EUR	Tariflicher Zins- und Tilgungsbeitrag	
Darlehensgebühr	0,00 EUR	monatlich (inkl. RLV-Zuschlag)	414,28 EUR
Bauspardarlehen (brutto)	47.602,24 EUR	Schlussrate	14,38 EUR
Darlehenszins p.a.	2,8 %	Zins- und Tilgungsbeiträge insgesamt	59.670,70 EUR
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung	3,08 %	(inklusive Sondertilgungen)	
Darlehensauszahlung am	01.06.2020	Darlehenszinsen insgesamt	9.001,26 EUR
Tilgungsbeginn am	01.08.2020	Gebühren insgesamt	45,60 EUR
Schlussrate am	01.08.2032	Anzahl der Zins- und Tilgungsbeiträge	145
Tilgungsdauer	12 Jahre, 2 Monate	(inklusive Schlussrate)	

Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
Eugen-Adolff-Str. 15
71522 Backnang
Telefon: 07191 366613
Mobil: 0175-3607815

Daten zur Risiko-Lebensversicherung (RLV)

Geburtsdatum	01.01.1969	Versicherungshöhe	100 %
Geschlecht	männlich	monatlicher Zuschlag für die RLV	14,28 EUR
Versicherungsbeginn	01.06.2020	Versicherungsbeiträge insgesamt	3.021,60 EUR

Die Beispielrechnung ist unverbindlich. Sie stellt kein Angebot auf Abschluss eines neuen Bausparvertrags dar. Unverbindlich ist insbesondere der genannte Zuteilungstermin. Bausparkassen können sich vor Zuteilung nicht verpflichten, die Bausparsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuzahlen. Die Angaben zur Kapitalertragsteuer, zur staatlichen Förderung und zur Riester-Förderung beruhen auf den derzeitigen gesetzlichen Regelungen. Diese können sich ändern. Auch können Veränderungen der persönlichen Lebensumstände (z.B. bei den zum Haushalt gehörenden Personen) Auswirkungen auf die (Gesamt-)Kosten oder die staatliche Förderung haben. Die Berechnung wurde ohne Berücksichtigung der jeweils abzuführenden Kapitalertragsteuer erstellt. Grundlage für die Beispielrechnung ist die aktuelle Fassung der "Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge" (ABB). Es können zusätzliche Kosten und Gebühren anfallen. Die ausgewiesenen Beiträge zur Risiko-Lebensversicherung sind bereits gekürzt um die sofortige Überschussbeteiligung, die nicht garantiert werden kann. Die für die Beispielrechnung von Ihnen erhobenen Daten werden nur für diesen Beratungsservice gespeichert und genutzt.



Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
 Eugen-Adolf-Str. 15
 71522 Backnang
 Telefon: 07191 366613
 Mobil: 0175-3607815

Wüstenrot - Bausparen
Beispielrechnung für Herrn Muster
Sparplan

Datum	Ihre Sparbeiträge EUR	Staatliche Förderung EUR	Guthabenzinsen EUR	Gebühren EUR	Bausparguthaben EUR	Bewertungszahl Stand
31.12.2009				746,00	-746,00	
31.01.2010	162,17			3,80	-587,63	
28.02.2010	162,17				-425,46	
31.03.2010	162,17				-263,29	
30.04.2010	162,17				-101,12	
31.05.2010	162,17				61,05	
30.06.2010	162,17				223,22	
31.07.2010	162,17				385,39	
31.08.2010	162,17				547,56	
30.09.2010	162,17				709,73	
31.10.2010	162,17				871,90	
30.11.2010	162,17				1.034,07	
31.12.2010	162,17		1,60		1.197,84	1
31.01.2011	162,17			3,80	1.356,21	1
28.02.2011	162,17				1.518,38	1
31.03.2011	848,17				2.366,55	1
30.04.2011	162,17				2.528,72	1
31.05.2011	162,17				2.690,89	2
30.06.2011	162,17				2.853,06	2
31.07.2011	162,17				3.015,23	2
31.08.2011	162,17				3.177,40	2
30.09.2011	162,17				3.339,57	3
31.10.2011	162,17				3.501,74	3
30.11.2011	162,17				3.663,91	3
31.12.2011	162,17		13,01		3.839,09	3
31.01.2012	162,17			3,80	3.997,46	4
29.02.2012	162,17				4.159,63	4
31.03.2012	848,17				5.007,80	5
30.04.2012	162,17				5.169,97	5
31.05.2012	162,17				5.332,14	6
30.06.2012	162,17				5.494,31	6
31.07.2012	162,17				5.656,48	6
31.08.2012	162,17				5.818,65	7
30.09.2012	162,17				5.980,82	7
31.10.2012	162,17				6.142,99	8
30.11.2012	162,17				6.305,16	8
31.12.2012	162,17		26,21		6.493,54	9
31.01.2013	162,17			3,80	6.651,91	10
28.02.2013	162,17				6.814,08	10
31.03.2013	848,17				7.662,25	11

Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
Eugen-Adolff-Str. 15
71522 Backnang
Telefon: 07191 366613
Mobil: 0175-3607815

Sparplan

Datum	Ihre Sparbeiträge EUR	Staatliche Förderung EUR	Guthabenzinsen EUR	Gebühren EUR	Bausparguthaben EUR	Bewertungszahl Stand
30.04.2013	162,17				7.824,42	12
31.05.2013	162,17				7.986,59	13
30.06.2013	162,17				8.148,76	13
31.07.2013	162,17				8.310,93	14
31.08.2013	162,17				8.473,10	15
30.09.2013	162,17				8.635,27	16
31.10.2013	162,17				8.797,44	16
30.11.2013	162,17				8.959,61	17
31.12.2013	162,17		39,49		9.161,27	18
31.01.2014	162,17			3,80	9.319,64	19
28.02.2014	162,17				9.481,81	20
31.03.2014	848,17				10.329,98	21
30.04.2014	162,17				10.492,15	22
31.05.2014	162,17				10.654,32	23
30.06.2014	162,17				10.816,49	24
31.07.2014	162,17				10.978,66	25
31.08.2014	162,17				11.140,83	26
30.09.2014	162,17				11.303,00	27
31.10.2014	162,17				11.465,17	29
30.11.2014	162,17				11.627,34	30
31.12.2014	162,17		52,82		11.842,33	31
31.01.2015	162,17			3,80	12.000,70	32
28.02.2015	162,17				12.162,87	33
31.03.2015	848,17				13.011,04	36
30.04.2015	162,17				13.173,21	37
31.05.2015	162,17				13.335,38	38
30.06.2015	162,17				13.497,55	40
31.07.2015	162,17				13.659,72	41
31.08.2015	162,17				13.821,89	43
30.09.2015	162,17				13.984,06	44
31.10.2015	162,17				14.146,23	46
30.11.2015	162,17				14.308,40	47
31.12.2015	162,17		66,23		14.536,80	49
31.01.2016	162,17			3,80	14.695,17	50
29.02.2016	162,17				14.857,34	52
31.03.2016	848,17				15.705,51	55
30.04.2016	162,17				15.867,68	57
31.05.2016	162,17				16.029,85	59
30.06.2016	162,17				16.192,02	61
31.07.2016	162,17				16.354,19	62
31.08.2016	162,17				16.516,36	64
30.09.2016	162,17				16.678,53	66
31.10.2016	162,17				16.840,70	68
30.11.2016	162,17				17.002,87	70
31.12.2016	162,17		79,70		17.244,74	72



Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
 Eugen-Adolff-Str. 15
 71522 Backnang
 Telefon: 07191 366613
 Mobil: 0175-3607815

Sparplan

Datum	Ihre Sparbeiträge EUR	Staatliche Förderung EUR	Guthabenzinsen EUR	Gebühren EUR	Bausparguthaben EUR	Bewertungszahl Stand
31.01.2017	162,17			3,80	17.403,11	75
28.02.2017	162,17				17.565,28	77
31.03.2017	848,17				18.413,45	81
30.04.2017	162,17				18.575,62	83
31.05.2017	162,17				18.737,79	86
30.06.2017	162,17				18.899,96	88
31.07.2017	162,17				19.062,13	90
31.08.2017	162,17				19.224,30	93
30.09.2017	162,17				19.386,47	95
31.10.2017	162,17				19.548,64	98
30.11.2017	162,17				19.710,81	100
31.12.2017	162,17		93,24		19.966,22	103
31.01.2018	162,17			3,80	20.124,59	106
28.02.2018	162,17				20.286,76	108
31.03.2018	848,17				21.134,93	114
30.04.2018	162,17				21.297,10	117
31.05.2018	162,17				21.459,27	120
30.06.2018	162,17				21.621,44	123
31.07.2018	162,17				21.783,61	126
31.08.2018	162,17				21.945,78	129
30.09.2018	162,17				22.107,95	132
31.10.2018	162,17				22.270,12	135
30.11.2018	162,17				22.432,29	139
31.12.2018	162,17		106,85		22.701,31	142
31.01.2019	162,17			3,80	22.860,68	146
28.02.2019	162,17				23.021,85	149
31.03.2019	848,17				23.870,02	157
30.04.2019	162,17				24.032,19	160
31.05.2019	162,17				24.194,36	164
30.06.2019	162,17				24.356,53	167
31.07.2019	162,17				24.518,70	171
31.08.2019	162,17				24.680,87	175
30.09.2019	162,17				24.843,04	179
31.10.2019	162,17				25.005,21	183
30.11.2019	162,17				25.167,38	187
31.12.2019	162,17		120,52		25.450,07	192
31.01.2020	162,17			3,80	25.608,44	196
29.02.2020	162,17				25.770,61	200
31.03.2020	848,17				26.618,78	210
30.04.2020	162,17				26.780,95	214
31.05.2020	162,17				26.943,12	219
01.06.2020			54,64		26.997,76	
Summe	27.131,25	0,00	654,31	787,80		

Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
Eugen-Adolff-Str. 15
71522 Backnang
Telefon: 07191 366613
Mobil: 0175-3607815

Hinweis:

Die Beträge wurden zur besseren Übersichtlichkeit monatlich zusammengefasst und mit dem Datum des Monatsendes ausgewiesen. Die Zinsen des laufenden Jahres werden zum Jahresende bzw. bei Auszahlung des Guthabens kapitalisiert.

Tilgungsplan

Datum	Zins- und Tilgungsbeiträge EUR	Staatliche Förderung EUR	Darlehenszinsen EUR	Versicherungsbeiträge EUR	Gebühren EUR	Darlehensstand EUR	Versicherungssumme EUR
31.12.2020	2.071,40		774,53	165,01		46.470,38	47.600,00
31.12.2021	4.971,36		1.271,09	301,69	3,80	43.075,60	46.470,00
31.12.2022	4.971,36		1.175,16	305,96	3,80	39.589,16	43.080,00
31.12.2023	4.971,36		1.076,56	307,69	3,80	36.005,85	39.590,00
31.12.2024	4.971,36		975,12	305,69	3,80	32.319,10	36.010,00
31.12.2025	4.971,36		870,60	298,83	3,80	28.520,97	32.320,00
31.12.2026	4.971,36		762,78	286,63	3,80	24.602,82	28.520,00
31.12.2027	4.971,36		651,41	268,49	3,80	20.555,16	24.600,00
31.12.2028	4.971,36		536,17	243,54	3,80	16.367,31	20.560,00
31.12.2029	4.971,36		416,73	210,37	3,80	12.026,85	16.370,00
31.12.2030	4.971,36		292,72	167,65	3,80	7.519,66	12.030,00
31.12.2031	4.971,36		163,65	113,67	3,80	2.829,42	7.520,00
31.08.2032	2.914,34		34,74	46,38	3,80	0,00	2.830,00
Summe	59.670,70	0,00	9.001,26	3.021,60	45,60		

Hinweis:

Die Beträge wurden zur besseren Übersichtlichkeit jährlich zusammengefasst und mit dem Datum des Jahresendes ausgewiesen. Dies ändert nichts am Tilgungsverlauf. Nach den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge sind die einzelnen Zins- und Tilgungsbeiträge jeweils am Monatsersten zu leisten.

Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
Eugen-Adolff-Str. 15
71522 Backnang
Telefon: 07191 366613
Mobil: 0175-3607815

Wüstenrot - Bausparen
Bispielrechnung für Herrn Muster

Vertragsdaten

Tarif (Neuvertrag)	Wohn-Riester (RB/FX)	Bausparsumme (BS)	74.600,00 EUR
Mindestsparguthaben	30 % der BS	Vertragsbeginn	12.12.2009
Zins- und Tilgungsbeitrag monatl.	400,00 EUR	Berechnung	Bausparsumme
Darlehenszins p.a.	2,80 %	Kontogebühr jährlich	0,00 EUR
Gewünschter Auszahlungstermin	01.01.2020	Gebühr Kundenzeitschrift jährlich	3,80 EUR

Daten zur Sparphase

Abschlussgebühr	746,00 EUR	Sparbeiträge insgesamt	25.634,40 EUR
Guthabenzins p.a.	0,5 %	Riester-Förderung Sparphase	1.386,00 EUR
Kapitalertragsteuer	nicht berücksichtigen	Guthabenzinsen insgesamt	639,26 EUR
Ende der Besparung	bei Auszahlung	Gebühren insgesamt	787,80 EUR
Wartezeit bis Zuteilung	10 Jahre, 1 Monat	Bausparguthaben bei Auszahlung	26.871,86 EUR
Zuteilung ist erreicht am	01.01.2020	Spargewinn für Darlehensnehmer	1.237,46 EUR
Auszahlung am	01.01.2020		

Sparbeiträge

Betrag in EUR	Periode	vom / am	bis	Summe in EUR
162,17	monatlich	31.01.2010	31.12.2019	19.460,40
686,00	jährlich	31.03.2011	31.03.2019	6.174,00
Sparbeiträge insgesamt				25.634,40

Staatliche Förderung

Wohnungsbauprämie (WOP)	keine
Arbeitnehmer-Sparzulage	keine

Riester-Förderung

Vorjahres-Bruttoeinkommen	60.000,00 EUR	Grundzulage Sparphase	1.386,00 EUR
Geburtsdatum Vertragsinhaber	01.01.1969	Kinderzulage Sparphase	0,00 EUR
Berufseinsteiger-Bonus	nein	Grundzulage Tilgungsphase	1.848,00 EUR
		Kinderzulage Tilgungsphase	0,00 EUR
		Riester-Förderung nach Tilgungsende	154,00 EUR
		Riester-Förderung insgesamt	3.388,00 EUR

Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
Eugen-Adolf-Str. 15
71522 Backnang
Telefon: 07191 366613
Mobil: 0175-3607815

Daten zur Tilgungsphase

Tariflicher Darlehensanspruch	47.728,14 EUR	Tariflicher Zins- und Tilgungsbeitrag	
Darlehensgebühr	0,00 EUR	monatlich (inkl. RLV-Zuschlag)	414,32 EUR
Bauspardarlehen (brutto)	47.728,14 EUR	Schlussrate	178,62 EUR
Darlehenszins p.a.	2,8 %	Zins- und Tilgungsbeiträge insgesamt	57.354,78 EUR
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung	3,08 %	(inklusive Sondertilgungen)	
Darlehensauszahlung am	01.01.2020	Darlehenszinsen insgesamt	8.661,38 EUR
Tilgungsbeginn am	01.03.2020	Gebühren insgesamt	41,80 EUR
Schlussrate am	01.09.2031	Riester-Förderung Tilgungsphase	1.848,00 EUR
Tilgungsdauer	11 Jahre, 8 Monate	Riester-Förderung nach Tilgungsende	154,00 EUR
		Anzahl der Zins- und Tilgungsbeiträge	139
		(inklusive Schlussrate)	

Daten zur Risiko-Lebensversicherung (RLV)

Geburtsdatum	01.01.1969	Versicherungshöhe	100 %
Geschlecht	männlich	monatlicher Zuschlag für die RLV	14,32 EUR
Versicherungsbeginn	01.01.2020	Versicherungsbeiträge insgesamt	2.771,46 EUR

Die **Beispielrechnung ist unverbindlich**. Sie stellt kein Angebot auf Abschluss eines neuen Bausparvertrags dar. Unverbindlich ist insbesondere der genannte Zuteilungstermin. Bausparkassen können sich vor Zuteilung nicht verpflichten, die Bausparsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuführen. Die Angaben zur Kapitalertragsteuer, zur staatlichen Förderung und zur Riester-Förderung beruhen auf den derzeitigen gesetzlichen Regelungen. Diese können sich ändern. Auch können Veränderungen der persönlichen Lebensumstände (z.B. bei den zum Haushalt gehörenden Personen) Auswirkungen auf die (Gesamt-)Kosten oder die staatliche Förderung haben. Die Berechnungen zur Riester-Förderung beruhen auf dem Vorjahres-Bruttoeinkommen, das auch für die gesamte weitere Vertragslaufzeit unterstellt wird. Die Kinderzulage wird bis zum 18. Lebensjahr des Kindes eingerechnet. Es wird unterstellt, dass die Riester-Förderung jeweils zum 15.5. des Folgejahres gutgeschrieben wird. Grundlage für die Beispielrechnung ist die aktuelle Fassung der "Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge" (ABB). Es können zusätzliche Kosten und Gebühren anfallen. Die ausgewiesenen Beiträge zur Risiko-Lebensversicherung sind bereits gekürzt um die sofortige Überschussbeteiligung, die nicht garantiert werden kann. Die für die Beispielrechnung von Ihnen erhobenen Daten werden nur für diesen Beratungsservice gespeichert und genutzt.



Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
 Eugen-Adolff-Str. 15
 71522 Backnang
 Telefon: 07191 366613
 Mobil: 0175-3607815

Wüstenrot - Bausparen
Beispielrechnung für Herrn Muster
Sparplan

Datum	Ihre Sparbeiträge EUR	Guthabenzinsen EUR	Riester-Förderung EUR	Gebühren EUR	Bauspar-guthaben EUR	Bewertungs-zahl Stand
31.12.2009				149,20	-149,20	
31.01.2010	162,17			3,80	9,17	
28.02.2010	162,17				171,34	
31.03.2010	162,17				333,51	
30.04.2010	162,17				495,68	
31.05.2010	162,17				657,85	
30.06.2010	162,17				820,02	
31.07.2010	162,17				982,19	
31.08.2010	162,17				1.144,36	1
30.09.2010	162,17				1.306,53	1
31.10.2010	162,17				1.468,70	1
30.11.2010	162,17				1.630,87	1
31.12.2010	162,17	3,73		149,20	1.647,57	1
31.01.2011	162,17			3,80	1.805,94	1
28.02.2011	162,17				1.968,11	1
31.03.2011	848,17				2.816,28	2
30.04.2011	162,17				2.978,45	2
31.05.2011	162,17		154,00		3.294,62	2
30.06.2011	162,17				3.456,79	3
31.07.2011	162,17				3.618,96	3
31.08.2011	162,17				3.781,13	3
30.09.2011	162,17				3.943,30	3
31.10.2011	162,17				4.105,47	4
30.11.2011	162,17				4.267,64	4
31.12.2011	162,17	15,70		149,20	4.296,31	4
31.01.2012	162,17			3,80	4.454,68	5
29.02.2012	162,17				4.616,85	5
31.03.2012	848,17				5.465,02	6
30.04.2012	162,17				5.627,19	6
31.05.2012	162,17		154,00		5.943,36	7
30.06.2012	162,17				6.105,53	7
31.07.2012	162,17				6.267,70	8
31.08.2012	162,17				6.429,87	8
30.09.2012	162,17				6.592,04	9
31.10.2012	162,17				6.754,21	10
30.11.2012	162,17				6.916,38	10
31.12.2012	162,17	28,94		149,20	6.958,29	11
31.01.2013	162,17			3,80	7.116,66	11
28.02.2013	162,17				7.278,83	12
31.03.2013	848,17				8.127,00	13

Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
Eugen-Adolff-Str. 15
71522 Backnang
Telefon: 07191 366613
Mobil: 0175-3607815

Sparplan

Datum	Ihre Sparbeiträge EUR	Guthabenzinsen EUR	Riester-Förderung EUR	Gebühren EUR	Bausparguthaben EUR	Bewertungszahl Stand
30.04.2013	162,17				8.289,17	14
31.05.2013	162,17		154,00		8.605,34	15
30.06.2013	162,17				8.767,51	15
31.07.2013	162,17				8.929,68	16
31.08.2013	162,17				9.091,85	17
30.09.2013	162,17				9.254,02	18
31.10.2013	162,17				9.416,19	19
30.11.2013	162,17				9.578,36	20
31.12.2013	162,17	42,25		149,20	9.633,58	20
31.01.2014	162,17			3,80	9.791,95	21
28.02.2014	162,17				9.954,12	22
31.03.2014	848,17				10.802,29	24
30.04.2014	162,17				10.964,46	25
31.05.2014	162,17		154,00		11.280,63	26
30.06.2014	162,17				11.442,80	27
31.07.2014	162,17				11.604,97	28
31.08.2014	162,17				11.767,14	29
30.09.2014	162,17				11.929,31	31
31.10.2014	162,17				12.091,48	32
30.11.2014	162,17				12.253,65	33
31.12.2014	162,17	55,67			12.471,49	34
31.01.2015	162,17			3,80	12.629,86	36
28.02.2015	162,17				12.792,03	37
31.03.2015	848,17				13.640,20	39
30.04.2015	162,17				13.802,37	41
31.05.2015	162,17		154,00		14.118,54	43
30.06.2015	162,17				14.280,71	44
31.07.2015	162,17				14.442,88	46
31.08.2015	162,17				14.605,05	47
30.09.2015	162,17				14.767,22	49
31.10.2015	162,17				14.929,39	50
30.11.2015	162,17				15.091,56	52
31.12.2015	162,17	69,86			15.323,59	54
31.01.2016	162,17			3,80	15.481,96	56
29.02.2016	162,17				15.644,13	57
31.03.2016	848,17				16.492,30	61
30.04.2016	162,17				16.654,47	63
31.05.2016	162,17		154,00		16.970,64	65
30.06.2016	162,17				17.132,81	67
31.07.2016	162,17				17.294,98	69
31.08.2016	162,17				17.457,15	71
30.09.2016	162,17				17.619,32	73
31.10.2016	162,17				17.781,49	75
30.11.2016	162,17				17.943,66	78
31.12.2016	162,17	84,11			18.189,94	80



Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
 Eugen-Adolf-Str. 15
 71522 Backnang
 Telefon: 07191 366613
 Mobil: 0175-3607815

Sparplan

Datum	Ihre Sparbeiträge EUR	Guthabenzinsen EUR	Riester-Förderung EUR	Gebühren EUR	Bauspar-guthaben EUR	Bewertungs-zahl Stand
31.01.2017	162,17			3,80	18.348,31	82
28.02.2017	162,17				18.510,48	85
31.03.2017	848,17				19.358,65	89
30.04.2017	162,17				19.520,82	92
31.05.2017	162,17		154,00		19.836,99	95
30.06.2017	162,17				19.999,10	97
31.07.2017	162,17				20.161,33	100
31.08.2017	162,17				20.323,50	103
30.09.2017	162,17				20.485,67	105
31.10.2017	162,17				20.647,84	108
30.11.2017	162,17				20.810,01	111
31.12.2017	162,17	98,45			21.070,63	114
31.01.2018	162,17			3,80	21.229,00	117
28.02.2018	162,17				21.391,17	120
31.03.2018	848,17				22.239,34	126
30.04.2018	162,17				22.401,51	130
31.05.2018	162,17		154,00		22.717,68	134
30.06.2018	162,17				22.879,85	137
31.07.2018	162,17				23.042,02	140
31.08.2018	162,17				23.204,19	143
30.09.2018	162,17				23.366,36	147
31.10.2018	162,17				23.528,53	150
30.11.2018	162,17				23.690,70	154
31.12.2018	162,17	112,85			23.965,72	158
31.01.2019	162,17			3,80	24.124,09	162
28.02.2019	162,17				24.286,26	165
31.03.2019	848,17				25.134,43	174
30.04.2019	162,17				25.296,60	178
31.05.2019	162,17		154,00		25.612,77	183
30.06.2019	162,17				25.774,94	187
31.07.2019	162,17				25.937,11	191
31.08.2019	162,17				26.099,28	195
30.09.2019	162,17				26.261,45	200
31.10.2019	162,17				26.423,62	204
30.11.2019	162,17				26.585,79	208
31.12.2019	162,17	127,33			26.875,29	214
01.01.2020		0,37		3,80	26.871,86	
Summe	25.634,40	639,26	1.386,00	787,80		

Hinweis:

Die Beträge wurden zur besseren Übersichtlichkeit monatlich zusammengefasst und mit dem Datum des Monatsendes ausgewiesen. Die Zinsen des laufenden Jahres werden zum Jahresende bzw. bei Auszahlung des Guthabens kapitalisiert.

Es berät Sie:

Heide von Lünen-Fürst
Eugen-Adolff-Str. 15
71522 Backnang
Telefon: 07191 366613
Mobil: 0175-3607815

Tilgungsplan

Datum	Zins- und Tilgungsbeiträge EUR	Riester-Förderung EUR	Darlehenszinsen EUR	Versicherungsbeiträge EUR	Gebühren EUR	Darlehensstand EUR	Versicherungssumme EUR
31.12.2020	4.143,20	154,00	1.316,65	283,66		45.031,25	47.730,00
31.12.2021	4.971,84	154,00	1.227,94	292,35	3,80	41.429,50	45.030,00
31.12.2022	4.971,84	154,00	1.126,09	294,24	3,80	37.727,79	41.430,00
31.12.2023	4.971,84	154,00	1.021,31	293,24	3,80	33.920,30	37.730,00
31.12.2024	4.971,84	154,00	913,43	287,95	3,80	29.999,64	33.920,00
31.12.2025	4.971,84	154,00	802,20	277,38	3,80	25.957,18	30.000,00
31.12.2026	4.971,84	154,00	687,34	260,90	3,80	21.783,38	25.960,00
31.12.2027	4.971,84	154,00	568,58	237,72	3,80	17.467,64	21.780,00
31.12.2028	4.971,84	154,00	445,60	206,94	3,80	12.998,14	17.470,00
31.12.2029	4.971,84	154,00	318,01	167,06	3,80	8.361,17	13.000,00
31.12.2030	4.971,84	154,00	185,38	116,51	3,80	3.541,02	8.360,00
30.09.2031	3.493,18	154,00	48,85	53,51	3,80	0,00	3.540,00
Summe	57.354,78	1.848,00	8.661,38	2.771,46	41,80		

Hinweis:

Die Beträge wurden zur besseren Übersichtlichkeit jährlich zusammengefasst und mit dem Datum des Jahresendes ausgewiesen. Dies ändert nichts am Tilgungsverlauf. Nach den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge sind die einzelnen Zins- und Tilgungsbeiträge jeweils am Monatsersten zu leisten.

- Kündigungen sind mit einer Frist von drei Monaten zum Ende des Geschäftsjahres zuzulassen.
- Wie bei allen zertifizierten Altersvorsorgeverträgen sind auch hier die Abschluss- und Vertriebskosten über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren in gleichmäßigen Jahresbeträgen vorzusehen.

Mit der Ergänzung der Produktbeschreibung wurde auch der **Anbieterbegriff** entsprechend erweitert.

Bisher konnten Altersvorsorgeverträge - bezogen auf Wohnungsgenossenschaften - nur von denjenigen **Wohnungsgenossenschaften** angeboten werden, die über eine **Erlaubnis zum Betreiben des Einlagegeschäfts** verfügten.

Dies soll **zukünftig** geändert werden, demnach sollen auch **Wohnungsgenossenschaften ohne Erlaubnis zum Betreiben des Einlagegeschäfts** künftig Altersvorsorgeverträge anbieten können, deren Leistungen aus einer Nutzungsentgeltreduzierung bestehen. Allerdings nur, wenn

- sie in das Genossenschaftsregister eingetragen sind,
- eine gutachterliche Äußerung des zuständigen Prüfungsverbandes vorliegt, dass sie die sich aus dem AltZertG ergebenden Voraussetzungen voraussichtlich erfüllen werden,
- eine entsprechende Anpassung der Satzung erfolgt ist und
- sie einen Nachweis über die Sicherung der gewährten Beitragszusage beibringen.

1.2. Darlehensverträge

In den Kreis der Altersvorsorgeverträge sollen zukünftig auch Darlehensverträge aufgenommen werden. Die Neuregelung lässt folgende zertifizierte Vertragsgestaltungen zu:

- **a) Reiner Darlehensvertrag:**

Der Vertrag wird unmittelbar bei Darlehensaufnahme abgeschlossen, ein vorhergehender Sparvorgang ist nicht erforderlich.

- **b) Kombination Sparvertrag mit Darlehensoption:** ("normaler" Bausparvertrag)

Nach dem Ansparvorgang ist die Entnahme des Angesparten und eine Darlehensaufnahme möglich.

- **c) Vorfinanzierungsdarlehen:** (Kombination Vorfinanzierungsdarlehens / Bausparvertrag)

Ein zertifizierungsfähiges Vorfinanzierungsdarlehens besteht aus einem tilgungsfreien Darlehen in Kombination mit einem Sparvertrag, bei dem bei Vertragsabschluss

„Wir sind der Einäugige unter Blinden“

LBS Baden-Württemberg schneidet dank Riester-Verträgen besser ab als der Durchschnitt der Bausparkassen

Die neu eingeführten Riester-Bausparverträge haben sich für die LBS Baden-Württemberg ausgezahlt. Die Bausparkasse der Sparkassen hat mit der staatlich geförderten Eigenheim-Rente neue Kundengruppen gewinnen können.

VON SABINE MARQUARD

STUTT GART. 2009 war für alle Bausparkassen schwierig. Die seit Beginn des Jahres geltende Einschränkung der Wohnungsbauprämie, der wichtigsten staatlichen Förderung für Bausparer, hat dazu geführt, dass die Branche nicht an die guten Ergebnisse des Vorjahres heranreichen konnte. Auch bei der LBS Baden-Württemberg ist das Neugeschäft eingebrochen, allerdings lang nicht so schlimm wie im Branchendurchschnitt, der bei zweistelligen Minusraten lag. „Wir sind der Einäugige unter den Blinden“, sagt LBS-Chef Heinz Panter. Immerhin gelang es der LBS, ihren Marktanteil von 35,7 auf 37,4 Prozent auszubauen. Auch das Betriebsergebnis lag mit 75,7 Millionen Euro deutlich über den Erwartungen.

Ausgezahlt hat sich für die LBS, dass sie sich frühzeitig und schnell auf den Vertriebs von Riester-Bausparverträgen konzentriert hat. Im vergangenen Jahr schlossen 65 000 neue Kunden erstmals einen Bausparvertrag mit der LBS ab. „Ohne Wohn-Riester wären es nur 53 000 Neukunden gewesen“, sagt Panter. Fast die Hälfte der Neu-Bausparverträge sind junge erwachsene unter 25 Jahren.

Im vergangenen Jahr hat die LBS, die nur in Baden-Württemberg tätig ist, 35 500 Wohn-Riester-Verträge abgeschlossen mit einem Volumen von 1,4 Milliarden Euro. „Das ist mehr als Wüstenrot und das BHW bundesweit abgeschlossen haben“, berichtet der LBS-Chef. Jeder fünfte LBS-Vertrag in 2009 war damit ein Riester-Bausparvertrag. Die durchschnittliche Bausparsumme ist mit knapp 40 000 Euro noch deutlich höher im klassischen Bauspargeschäft. Damit habe sich die LBS auch in Baden-Württemberg mit der Eigenheimrente an der Spitze im Wohn-Riester-Neugeschäft positioniert. Die Bausparkasse der Sparkassen im



Mit Musterhäusern wirbt die LBS Baden-Württemberg bei ihren Bausparern, in ein Eigenheim zu investieren

Foto: LBS

Land betreut 1,26 Millionen Kunden mit 1,65 Millionen Verträgen und einer Bausparsumme von 45,6 Milliarden Euro. Bausparer sind sehr solide Kunden. Auf 46 000 Finanzierungen, die die LBS jährlich bewilligt, entfielen im vergangenen Jahr nur 168 Zwangsversteigerungen.

Die LBS Baden-Württemberg ist Marktführer im Land und unter den zehn deutschen Landesbausparkassen die Nummer drei – gemessen am Neugeschäftsvolumen nach der LBS West und der LBS Bayern. „Die Marktdurchdringung ist aber in Baden-Württemberg am höchsten“, sagt Panter.

Für das laufende Jahr zeigt sich der LBS-Chef zuversichtlich. Er rechnet mit einem

Brutto-Neugeschäft in Höhe von 6,5 Milliarden Euro. Etwa ein Viertel davon soll auf Wohn-Riester-Verträge entfallen. 2009 lag das Brutto-Neugeschäft bei 6,3 Milliarden Euro.

Die LBS setzt auf die Erholung der Wirtschaft. Trotz der Angst vieler Menschen um den Arbeitsplatz ist Panter überzeugt: „Stichere Anlagen werden weiterhin verstärkt nachgefragt. Dazu zählen auch die eigenen vier Wände und das Bausparen als Weg dorthin.“

Panter (59) verlässt Ende August auf eigenen Wunsch die LBS. Sein Nachfolger ist der bisherige Geschäftsführer des Sparkassenverbands Baden-Württemberg, Tilmann Hesselbarth (51).

In Zahlen

LBS Baden-Württemberg

Geschäftsjahr 2009, Veränderungen gegenüber Vorjahr

Netto-Neugeschäft:		
– Verträge	180 385	– 19,3 %
– Bausparsumme	5,8 Mrd. €	– 6,5 %
Zinsüberschuss	232,0 Mio. €	+ 7,6 %
Provisionsüberschuss	89,4 Mio. €	– 1,2 %
Betriebsergebnis	75,7 Mio. €	+ 6,6 %
Mitarbeiter (Innendienst)	774	– 5,3 %