



**Zentralverband des
Deutschen Baugewerbes**

Kronenstraße 55 - 58
10117 Berlin

Telefon 030 20314-0
Telefax 030 20314-420
bau@zdb.de
www.zdb.de



Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums als Altersvorsorge

Bauen mit "Wohn-Riester" nach dem
Eigenheimrentengesetz (EigRentG)



**ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE ZDB**

Für viele Menschen ist das mietfreie Wohnen im Alter die bevorzugte Form der individuellen Altersvorsorge. Seit dem 1. Januar 2008 gekaufte oder gebaute Wohnimmobilien, die der Käufer selbst nutzt, können nun eine Bezuschussung erhalten. Mit dieser als "Wohn-Riester" oder „Eigenheimrente“ bezeichneten Förderung wird das mietfreie Wohnen im Alter unterstützt. Die Förderung wird entsprechend dem bestehenden System der privaten Altersvorsorge (Riester-Förderung) in Form von Grund- und Kinderzulagen und gegebenenfalls einem Sonderausgabenabzug gewährt.

► **Förderberechtigter Personenkreis; dazu gehören (§ 79 EStG):**

- Pflichtversicherte in der gesetzlichen Rentenversicherung
- Beamte und Empfänger von Amtsbezügen

► **Das Eigenheimrentenmodell sieht folgende Förderansätze vor:**

Bis zu 100 % des in einem bestehenden Riester-Vertrages angesparten steuerlich geförderten Vermögens können bereits in der Ansparphase für die unmittelbare Anschaffung oder den Bau einer inländischen Wohnung verwendet werden. Eine Rückzahlung der entnommenen Beträge ist nicht erforderlich.

Alternativ zur Kapitalentnahme in der Ansparphase kann das bereits angesparte geförderte Altersvorsorgekapital auch zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer selbstgenutzten, im Inland gelegenen Wohnimmobilie genutzt werden.

Als Altersvorsorgebeiträge gefördert werden auch Tilgungen für Darlehensverträge mit wohnungswirtschaftlicher Verwendung (Zinsen gehören nicht zum Förderumfang!). Die Darlehenstilgung muss bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres abgeschlossen sein.

Beispiel: Entnahme aus Riester-Produkt und Aufnahme eines Darlehens¹

Das Ehepaar bringt zur Altersvorsorge 4 % ihres Bruttoeinkommens ein. Dies entspricht jährlich 2.000 Euro. Davon werden durch Grundzulagen für das Ehepaar 308 Euro und durch Kinderzulagen 485 Euro, insgesamt 793 Euro, aufgebracht. Der Eigenbeitrag beläuft sich damit auf 1.207 Euro.

Bei einer angenommenen Verzinsung von 4 % stehen nach 10 Jahren 24.973 Euro als Guthaben in einem Riester-Vertrag zur Verfügung. Diese können in die Baufinanzierung eingebracht werden.

Das Ehepaar nimmt zusätzlich ein Baudarlehen in Höhe von 40.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren auf. Von der gesamten Darlehenssumme werden 13.435 Euro durch Zulagen erbracht. Davon entfallen auf die Grundzulage 6.160 Euro (20 x 308 Euro) und die Kinderzulage 7.275 Euro (15 x 485 Euro).

Für die Baufinanzierung stehen aus Förderung und Eigenbeträgen über Darlehen und Sparleistungen insgesamt rund 65.000 Euro als Finanzierungsbausteine zur Verfügung.

Der geförderte Entnahmebetrag und die Tilgungsleistung werden im Wohnförderkonto mit 2 % verzinst. Über dreißig Jahre ergibt dies einen Betrag von 86.675 Euro, der über 20 Jahre versteuert wird. Bei einem angenommenen Steuersatz von 15 % ergibt sich eine monatliche Steuerlast von 54 Euro.

¹ Im Beispiel bleiben Gebühren außer Betracht. Zulagenzahlungen werden dem jeweiligen Beitragsjahr zugerechnet. Zinsen für Darlehen werden nicht dargestellt! Kinderzulagen sind über 25 Jahre berücksichtigt; davon 10 Jahre in der Spar- und 15 Jahre in der Tilgungsphase.

[1] Grundannahmen	Euro
Ehepaar (35 Jahre) Einkommen	50.000
1 Kind vor dem 01.01.2008, 1 Kind nach dem 01.01.2008 geboren	

[2] Ermittlung Sparleistung	Euro
max. Vorsorge pro Jahr	4 % 2.000
Grundzulagen (je Ehepartner)	154 € 308
Kinderzulagen (1. Ki. 185 €, 2. Ki. 300 €)	485
Eigenbetrag	1.207
Einzahlung in Riestervertrag (4 % Verzinsung)	
Entnahme nach 10 Jahren (Alter 45)	24.973
davon Zulagen (inkl. 4 % Zinsen)	9.527

[3] Aufnahme Baudarlehen	Euro
Laufzeit	20 Jahre
Tilgung über Eigenbeitrag	26.565
Tilgung über Zulagen	13.435

[4] Zur Baufinanzierung verfügbar	Euro
Darlehen	40.000
Sparleistung	24.973
Gesamt	64.973

[5] Wohnförderkonto und Steuer	Euro
nach 30 Jahren	86.675
Steuerschuld (angenommen)	15 % 13.001
Verteilung über	20 Jahre 650
Steuerlast pro Monat	54

Nettoförderung	Euro
Förderung Zulagen	7.930
Förderung Zulagen	13.435
Förderung gesamt	21.365
Steuern (nachgelagert)	13.001
Saldo	8.364

