



WIEBKE NÖRING
STEUERBERATERIN

Seelhorststr. 61
30175 Hannover
Fon 0511-1322910
www.steuernhannover.de

Merkblatt

Eigenheimrente - Wohn-Riester

Inhalt

1 Einführung

2 Die Förderregeln

3 Die Besteuerung im Alter

3.1 Das Wohnförderkonto

3.2 Die steuerliche Belastung

4 Die geförderte Wohnung

5 Schädliche Verwendung

6 Viele Neuregelungen ab 2013

1 Einführung

Die private Altersvorsorge über Riester-Produkte bringt über Zulagen Steuervorteile und Renditen, die vergleichbare konservative Anlagen nach Steuern kaum erreichen können. Das angesparte Vermögen setzt sich aus Eigenbeiträgen und Zulagen zusammen, die vom Familienstand und der Kinderanzahl abhängig sind. Darüber hinaus wirken sich die Beiträge bei Gutverdienenden zudem noch als Sonderausgaben aus, und das Sparguthaben wird nicht auf das Vermögen für das Arbeitslosengeld II angerechnet. Die Grundzulage für Riester-Sparer beträgt 154 €, und für jedes vor 2008 geborene Kind zahlt der Staat pro Jahr 185 € Kinderzulage. Für den nach 2007 geborenen Nachwuchs fließen sogar 300 € aufs Altersvorsorgekonto. Berufseinsteiger erhalten bis zum 25. Lebensjahr beim Abschluss eines Riester-Vertrags zur privaten Altersvorsorge einen einmaligen Bonus von 200 €. Die Zulagen werden direkt an das Sparinstitut überwiesen und dem Anlagebetrag zugeschlagen. In einem weiteren Schritt können die Beiträge plus Zulagen seit 2008 bis zu 2.100 € als Sonderausgaben geltend gemacht werden, sofern die Steuerentlastung über den Zulagen liegt.

Neben Rentenversicherungen sowie Fonds- und Banksparrplänen besteht seit 2008 die Möglichkeit, selbstgenutzte Wohnimmobilien, Genossenschaftswohnungen, Anteile an einem Altenheim und Dauerwohnrechte in die Förderung einzubeziehen. Die unter der Bezeichnung Wohn-Riester bekannte neue Eigenheimrente sollte einen Ausgleich für die Anfang 2006 gestrichene Eigenheimzulage bringen. Motto: Das selbstgenutzte Wohneigentum wird besser in die geförderte Altersvorsorge integriert und beseitigt die Benachteiligung gegenüber anderen Formen der Altersvorsorge im Interesse einer echten Wahlfreiheit. Dieses Merkblatt erläutert die Grundregeln von Wohn-Riester, die Förderung in der Sparphase, die nachgelagerte Besteuerung im Alter sowie die Investitionsmöglichkeiten.

2 Die Förderregeln

Das Eigenheimrentenmodell besteht derzeit aus vier verschiedenen Förderansätzen, die alle zu dem Ziel führen sollen, mit Wohn-Riester Geld fürs eigene Heim unter Einsatz von staatlichen Zuschüssen einzusetzen:

- 1 Das in einem geförderten Riester-Vertrag angesparte Vermögen kann entweder bis zu 75 % oder in voller Höhe für die **Anschaffung, Herstellung oder zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie** (Einfamilienhaus, Wohnung im eigenen Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung) verwendet werden, das zu **eigenen Wohnzwecken** genutzt wird und im Inland oder EU- und EWR-Ausland liegt. Alternativ können die Mittel auch für die Anschaffung von weiteren Geschäftsanteilen an einer Genossenschaft

für die Nutzung einer selbstgenutzten Genossenschaftswohnung verwendet werden. Der Berechtigte ist anschließend nicht verpflichtet, den Entnahmebetrag wieder in den Sparvertrag zurückzuführen. Der Beginn der Auszahlungsphase ergibt sich aus den vertraglichen Vereinbarungen. Er muss zwischen der Vollendung des 60. und des 68. Lebensjahres des Zulageberechtigten liegen. Der vereinbarte Zeitpunkt kann zwischen Anbieter und Sparer bis zu Beginn der Auszahlungsphase geändert werden. Soweit der Vertrag keine anderslautende Vereinbarung enthält, gilt als Beginn der Auszahlungsphase die Vollendung des 67. Lebensjahres.

- 2 Das Riester-Vermögen wird zur **Darlehensstilgung** eingesetzt. Die gewährten Zulagen werden dann in voller Höhe für die Tilgung verwandt. Dabei können bisherige „normale“ Riester-Sparverträge mit Darlehensverträgen für Anschaffung oder Herstellung von selbstgenutztem Wohneigentum oder Genossenschaftsanteilen verbunden werden. Alternativ können auch reine Darlehensverträge abgeschlossen werden, wenn der Anbieter zusagt, den Kunden bis zum Beginn der Auszahlungsphase über die Entwicklung des Wohnförderkontos zu informieren.
- 3 Abschluss eines **Kreditvertrags** in den drei verschiedenen Varianten:
 - a) Der reine Darlehensvertrag wird unmittelbar bei Kreditaufnahme abgeschlossen, ohne dass zuvor eine Sparphase notwendig ist.
 - b) Bei der Kombination eines Sparvertrags mit der Darlehensoption wird das Guthaben nach der Sparphase für einen Kredit entnommen, der dann erst aufgenommen wird.
 - c) Bei der dritten Alternative, dem Vorfinanzierungsdarlehen, wird ein tilgungsfreier Kredit in Kombination mit einem Sparvertrag abgeschlossen. Im Gegensatz zur Darlehensoption wird in diesem Fall schon bei Vertragsabschluss unwiderruflich vereinbart, dass das Sparguthaben später zur Tilgung eines Kredits fürs Eigenheim eingesetzt wird. Diese Planung muss in einem einheitlichen Vertrag geregelt sein.

Bausparkassen bieten **Kombikredite** an, bestehend aus einem Bausparvertrag und einem tilgungsfreien Darlehen, mit dem zunächst die Bausparkasse die Bausparsumme vorfinanziert. Bis zur späteren Zuteilung zahlt der Kreditnehmer (Riester-Sparer) Zinsen für das Vorausdarlehen und Sparraten für den Bausparvertrag. Sobald der Bausparvertrag zugeteilt wird, löst er das Vorausdarlehen mit der Bausparsumme ab und zahlt danach die Raten für das Bauspardarlehen. Diese Finanzierungsform gilt allerdings nur dann als gefördertes Produkt, wenn unwiderruflich vereinbart wird, dass das Vorausdarlehen später durch das im Rahmen eines Vertrags gebildete Altersvorsorgekapital getilgt wird. Beide Vertragsbestandteile (Sparvertrag und Voraus-

darlehen) bilden einen einheitlich zu zertifizierenden Altersvorsorgevertrag.

Hinweis

Der Gesetzgeber plant, dass die Eigenheimrente ab Mitte 2013 auch für einen **behindertengerechten oder barriere-reduzierenden Umbau** einer selbstgenutzten Immobilie verwendet werden kann, wenn das für den Umbau entnommene Kapital

- mindestens 30.000 € beträgt oder
- mindestens 6.000 € beträgt, sofern der Umbau innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung oder Herstellung der Wohnung erfolgt.

Zudem muss durch einen Sachverständigen bestätigt werden, dass es sich um Umbaumaßnahmen im Sinne der DIN 18040-2 für barrierefreies Bauen handelt oder - wenn das baustrukturell nicht möglich ist - die Maßnahmen der Reduzierung von Barrieren dienen. Das Altersvorsorgevermögen darf nur für Umbaukosten verwendet werden, für die bei der Steuer weder außergewöhnliche Belastungen noch eine Berücksichtigung von Handwerkerleistungen abgesetzt werden. Es darf auch keine sonstige Förderung in Anspruch genommen werden.

Bedingung für die Förderung von Altersvorsorgeverträgen mit Darlehenskomponente ist, dass die Mittel

entweder bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung verwendet werden

oder zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung des Heims dienen.

Ein Vorteil im Vergleich zu herkömmlichen Riester-Verträgen ist, dass sich bei Verträgen, die unter das Eigenheimrentengesetz fallen, die angesparte Summe schon vor dem 60. bzw. 62. Lebensjahr entnehmen lässt, sofern die Mittel für den Erwerb von begünstigtem Wohneigentum verwendet werden. Alle bis dahin erhaltenen Grund- und Kinderzulagen sowie der Sonderausgabenabzug bleiben erhalten, da der Einsatz fürs Eigenheim nicht als schädliche Verwendung der Sparsumme gilt. Somit fällt zunächst einmal keine Einkommensteuer an und die Zulagen müssen nicht zurückgezahlt werden.

Hinweis

Durch diese Regelung mindert das aus Riester-Verträgen eingebundene Geld die Investitionskosten für den Bau oder Kauf von Einfamilienhaus und Eigentumswohnung. Alternativ kann das Riester-Vermögen die Belastung für die Hausfinanzierung durch eine geringere Kreditaufnahme und demzufolge weniger Schuldzinsen mindern. Das bringt entweder weniger monatliche Belastung bei der Bank oder eine zügigere Darlehenstilgung. Der Kredit mindert sich dann auch um die Zulagen für Sparer und Kinder, faktisch als Sondertilgung ohne Eigenleistung. Die Darlehenszinsen werden allerdings nicht gefördert.

3 Die Besteuerung im Alter

Im Alter wendet sich das Blatt jedoch zuungunsten des Sparers. Ab dem 62. Lebensjahr wird nämlich Einkommensteuer fällig, der Fiskus holt sich also einen Teil der zuvor gewährten Förderung wieder zurück.

3.1 Das Wohnförderkonto

Es kommt zu einer nachgelagerten Besteuerung des in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals durch ein fiktives Wohnförderkonto. Dieses wird vom jeweiligen Riester-Anbieter verwaltet und erfasst die geförderten Tilgungsbeiträge, die hierauf gewährten Zulagen sowie den entnommenen Altersvorsorgeeigenheimbetrag. Insoweit liegt in der Immobilie gebundenes steuerlich gefördertes Kapital vor. Dieser Wert ist die Grundlage für die spätere nachgelagerte Besteuerung. Es erfolgt zwar hierdurch keine Nutzungswertbesteuerung der selbstgenutzten Wohnimmobilie, dafür aber eine Erfassung des tatsächlich geförderten Betrags. Doch nicht nur diese Beträge werden in das Wohnförderkonto eingestellt. Das dort aufgelaufene Guthaben (= Belastung für den Sparer) wird jährlich pauschal um 2 % (für 2013 geplant: 1 %) aufgezinst.

Hinweis

Tilgen muss der Sparer sein Wohnförderkonto nicht, insoweit kann er die Riester-Mittel tatsächlich effektiv für seine Immobilieninvestition verwenden. Er hat aber die Möglichkeit, seinen durch die Geldentnahmen nunmehr „leeren“ Vertrag wieder mit Sparleistungen aufzufüllen und hierfür erneut Zulagen und Sonderausgabenabzug in Anspruch zu nehmen.

3.2 Die steuerliche Belastung

Im Alter wird das fiktive Wohnförderkonto dann zur Steuerbelastung. Die hierin vom Anbieter über die Jahre verzinst aufsummierten Beträge stellen die Bemessungsgrundlage für die Besteuerung dar. Hierauf greift das Finanzamt ab dem Beginn der Auszahlungsphase (zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr) zu. Hierbei hat der Sparer die Wahl zwischen zwei verschiedenen Besteuerungsalternativen:

Grundregel: Der Saldo auf dem fiktiven Wohnförderkonto wird durch die Anzahl der Jahre zwischen dem Beginn der Auszahlungsphase und der Vervollendung des 85. Lebensjahres dividiert. Der Sparer muss nun diesen anteiligen Betrag jährlich bis zum Alter von 85 als Einnahme mit seiner individuellen Progression als sonstige Einnahmen der Einkommensteuer unterwerfen. Das ergibt - je nach Start der Auszahlungsphase - zwischen 17 und 25 Jahre lang zusätzliche Einkünfte.

Wahlrecht: Auf Antrag kann der Sparer eine günstigere Berechnungsmethode verwenden. Sofern er bereit ist, die Steuer auf einen Schlag zu zahlen,

gewährt ihm der Fiskus einen Rabatt von 30 %. Dadurch fließt der Betrag aus dem Wohnförderkonto zu 70 % als Einnahme in den Steuerbescheid ein - und dies in einem Jahr. Dadurch ergibt sich in der Regel ein Progressionssprung, sofern es sich nicht nur um Minibeträge handelt. Das führt dann als negative Konsequenz auch zu einem höheren Einkommensteuersatz für das übrige Einkommen des Sparerers - beispielsweise Altersrente, Miete oder Firmengewinn. Im ungünstigen Fall kann das dann dazu führen, dass ein Großteil der zuvor erreichten Ersparnis mit Wohn-Riester selbst bei Geringverdienern gleich wieder wegfällt.

Hinweis

Sparer können sich derzeit nur einmalig zu Beginn der Auszahlungsphase entscheiden, ob sie die ratierliche Besteuerung des Wohnförderkontos bis zum 85. Lebensjahr oder die Einmalbesteuerung wählen. Die Möglichkeit der Besteuerung des gesamten noch vorhandenen Wohnförderkontos unter Inanspruchnahme des 30%igen Abschlags soll nach den Plänen des Gesetzgebers auf die gesamte Auszahlungsphase ausgedehnt. Die folgenden Beispiele illustrieren die Unterschiede.

Beispiel 1 (altes Recht)

Ein lediger Sparer entnimmt im Jahr 2012 sein bis dahin angespartes Riester-Guthaben von 16.500 € für den Kauf eines selbstgenutzten Eigenheims. Bis zu seinem 62. Geburtstag im Jahr 2042 hat er den Vertrag nicht wieder aufgefüllt. Nunmehr muss er das von 2012 bis 2042 durch Zinsseszinsen aufgelaufene Wohnförderkonto für die Einkommensteuer wieder auf null fahren, entweder sofort oder anteilig über die kommenden 23 Jahre.

Entnahmebetrag 2012	16.500 €	
darauf 2 % Zinsseszins	+ 13.388 €	
Stand Wohnförderkonto 2042	= 29.888 €	
Übriges Einkommen des Riester-Sparers	55.000 €	
darauf entfallende Steuer*	17.092 €	
Antrag auf Sofortbesteuerung	Ja	Nein
Ansatz Wohnförderkonto (29.888 € x 70 %)	20.922 €	
Ansatz Wohnförderkonto (29.888 € x 1/23)		1.300 €
Zu versteuerndes Einkommen mit Riester-Einnahmen	75.922 €	56.300 €
ergibt Steuerbelastung neu*	27.153 €	17.717 €
Steuer ohne Riester	17.092 €	17.092 €
Mehrsteuer durch Riester	10.061 €	625 €
Belastung x 23		14.375 €

* Grundtabelle 2012. Einkommensteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag

Ergebnis: Der Sparer muss dem Finanzamt nach geltender Rechtslage entweder sofort 10.061 € oder verteilt über 23 Jahre jeweils 625 € zahlen.

Beispiel 2 (geplante Neuregelung)

Ein lediger Sparer entnimmt im Jahr 2013 sein bis dahin angespartes Riester-Guthaben von 16.500 € für den Kauf eines selbstgenutzten Eigenheims. Bis zu seinem 67. Geburtstag im Jahr 2048 hat er den Vertrag nicht wieder aufgefüllt. Nunmehr muss er das von 2013 bis 2048 durch Zinsseszinsen aufgelaufene Wohnförderkonto für die Einkommensteuer wieder auf null fahren, entweder sofort oder anteilig über die kommenden 18 Jahre.

Entnahmebetrag 2013	16.500 €	
darauf 1 % Zinsseszins	+ 6.874 €	
Stand Wohnförderkonto 2048	= 23.374 €	
Übriges Einkommen des Riester-Sparers	55.000 €	
darauf entfallende Steuer*	16.942 €	
Antrag auf Sofortbesteuerung	Ja	Nein
Ansatz Wohnförderkonto (23.374 € x 70 %)	16.362 €	
Ansatz Wohnförderkonto (23.374 € x 1/18)		1.300 €
Zu versteuerndes Einkommen mit Riester-Einnahmen	71.362 €	56.300 €
ergibt Steuerbelastung neu*	24.810 €	17.567 €
Steuer ohne Riester	16.942 €	16.942 €
Mehrsteuer durch Riester	7.868 €	625 €
Belastung x 18		11.250 €

* Grundtabelle 2013: Einkommensteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag

Ergebnis: Nach der geplanten Neuregelung muss der Sparer dem Finanzamt entweder sofort 7.868 € oder verteilt über 18 Jahre jeweils 625 € zahlen.

Hinweis

Derzeit ist allerdings noch offen, ob diese geplante Gesetzesänderung auch die parlamentarische Mehrheit findet (siehe Punkt 6).

Verstirbt der Sparer im Fall der Steuerverrentung vor dem 85. Lebensjahr, hat er seine Schulden beim Fiskus noch nicht komplett abgetragen. Daher müssen seine Erben die noch offene Forderung des Fiskus sofort begleichen. Es handelt sich dabei nicht um Einnahmen bei den Nachkommen, die Einkünfte werden noch dem Erblasser zugerechnet. Eine Rückforderung der Zulagen erfolgt jedoch nicht. Nur der überlebende Ehegatte wird hiervon verschont, sofern er weiter in der geförderten Wohnung bleibt. Um die auf dem Wohnförderkonto auflaufende latente Steuerbelastung zu mindern, kann der Sparer wieder Zahlungen leisten und dadurch den Saldo verkleinern. Diese Beträge sind keine Altersvorsorgebeiträge, insoweit kann keine erneute Förderung beansprucht werden. Der Sparer kann die Zahlung zur Minderung der in das Wohnförderkonto eingestellten Beträge auch an einen anderen Anbieter leisten als an den, der das Wohnförderkonto führt.

4 Die geförderte Wohnung

Bedingung für die Zertifizierbarkeit von Altersvorsorgeverträgen mit der Komponente Eigenheimrente ist eine wohnungswirtschaftliche Verwendung der Riester-Mittel

bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer begünstigten Wohnung oder

zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer begünstigten Wohnung. 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.

Zu den begünstigten Objekten zählen Wohnungen in einem eigenen Haus (auch im Mehrfamilienhaus) sowie Eigentumswohnungen. Der Zulageberechtigte muss wirtschaftlicher Eigentümer sein, aber nicht Alleineigentümer. Denn ein Miteigentumsanteil ist grundsätzlich ausreichend. Die Höhe des Eigentumsanteils ist insoweit von nachrangiger Bedeutung. Die Wohnung muss in Deutschland, innerhalb der EU, in Norwegen, Island, oder Liechtenstein liegen. Mit Beginn der Selbstnutzung muss sie die Hauptwohnung oder den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Zulageberechtigten darstellen. Nicht begünstigt sind somit Ferien- oder Wochenendwohnungen.

Gefördert wird auch

der Erwerb eines eigentumsähnlichen (unbefristeten und vererbaren) oder lebenslangen (befristeten und nichtvererbaren) Dauerwohnrechts (Voraussetzung hierfür ist, dass Vereinbarungen getroffen werden, die den Fortbestand des Dauerwohnrechts auch im Fall einer Zwangsversteigerung sicherstellen) und

der Erwerb von Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung sowie

ein behindertengerechter oder barriere-reduzierender Umbau einer selbstgenutzten Immobilie (geplant ab Mitte 2013).

Generell sind über Wohn-Riester **bis zum Beginn der Auszahlungsphase** also **folgende Verwendungsarten** möglich:

- 1 unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung oder zur Tilgung eines Darlehens, das zu diesem Zweck aufgenommen wurde
- 2 für die Finanzierung eines behindertengerechten Umbaus (geplant ab Mitte 2013)
- 3 unmittelbar für den Erwerb von Pflichtgeschäftsanteilen an einer Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung oder zur Tilgung

eines Darlehens, das zu diesem Zweck aufgenommen wurde

Der Entnahmevorgang und die Anschaffung/Herstellung der Wohnung oder der Anteilerwerb müssen - von Ausnahmen bei Behinderung abgesehen - in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang erfolgen. Davon ist auszugehen, wenn innerhalb von einem Monat vor und bis zwölf Monate nach Auszahlung entsprechende Aufwendungen für die Anschaffung/Herstellung oder den Anteilerwerb entstanden sind.

Eine weitere begünstigte Verwendung für den Altersvorsorgeeigenheimbetrag ist die vollständige oder teilweise Ablösung eines für die Anschaffung oder Herstellung der selbstgenutzten Wohnung eingesetzten Darlehens (sogenannte Entschuldung). Hierbei kommt es auf den Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt nicht an. Eine Entschuldung ist nur zu Beginn der Auszahlungsphase möglich. Zu diesem Zeitpunkt muss eine Selbstnutzung vorliegen, eine vorangegangene Vermietung ist unerheblich. Die Entnahme von gefördertem Altersvorsorgevermögen ist auch zur teilweisen Entschuldung möglich.

5 Schädliche Verwendung

Dient die geförderte Wohnung nicht (mehr) zu eigenen Wohnzwecken, muss dies der Sparer in der Ansparphase seinem Anbieter und in der Auszahlungsphase der Zulagenstelle melden. Verstirbt er, erfolgt die Meldung durch den Rechtsnachfolger der Wohnung. In diesen Fällen erfolgt eine Sofortbesteuerung des Wohnförderkontos. Auch im Todesfall werden die Einkünfte noch dem Erblasser zugerechnet (siehe Punkt 3). Eine Rückforderung der Zulagen erfolgt jedoch nicht.

Diese Steuerlast bei einer schädlichen Verwendung lebt nicht vorzeitig auf, wenn

der Stand des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres davor und vier Jahre danach für eine weitere förderfähige Wohnung verwendet wird,

der Stand des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres nach Aufgabe der Selbstnutzung auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag eingezahlt wird,

der zusammenveranlagte Ehegatte die Wohnung der verstorbenen Zulageberechtigten weiter selbst nutzt,

die eheliche Wohnung aufgrund einer richterlichen Entscheidung dem Ehegatten des Zulageberechtigten zugewiesen wird oder

die selbstgenutzte Wohnung aufgrund eines beruflich bedingten Umzugs für diesen Zeitraum befristet vermietet und die Selbstnutzung spätestens mit der Vollendung des 67. Lebensjahres wieder aufgenommen wird. Wird die Wohnung in der Zwischenzeit vermietet, mindert sich die AfA-Bemessungs-

grundlage um den Stand des Wohnförderkontos bei Aufgabe der Selbstnutzung.

Kommt es hingegen zu einer nicht nur vorübergehenden schädlichen Aufgabe der Selbstnutzung innerhalb von 20 Jahren nach Beginn der Auszahlungsphase, berechnet sich die Nachversteuerung mit dem individuellen Steuersatz

bis zum zehnten Jahr nach dem Beginn der Auszahlungsphase mit dem 1,5fachen des noch nicht besteuerten Wohnförderkontos innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Beginn der Auszahlungsphase bzw.

vom elften bis zum 20. Jahr nach dem Beginn der Auszahlungsphase mit dem Einfachen des noch nicht besteuerten Wohnförderkontos in den nachfolgenden zehn Jahren.

6 Viele Neuregelungen ab 2013

Bei der Eigenheimrente sind durch das Altersvorsorgeverbesserungsgesetz ab Mitte 2013 viele Änderungen geplant. Neben der Möglichkeit der jederzeitigen Einmalbesteuerung (siehe Punkt 3.2), der neu aufgenommenen Förderung eines behindertengerechten Umbaus (siehe Punkt 2) und der Absenkung der Verzinsung des Wohnförderkontos auf 1 % (siehe Punkt 3.1) sind insbesondere folgende Pläne relevant:

Die Entnahme von gefördertem Altersvorsorgekapital zur Bildung selbstgenutzten Wohneigentums soll vereinfacht werden. Bisher ist es sehr schwierig, ein angespartes Altersvermögen für die selbstgenutzte Wohnung zu entnehmen, ohne dabei die Förderung zu verlieren. So muss

- die Entnahme des Vermögens entweder zeitlich unmittelbar mit der Anschaffung der Wohnung zusammenfallen oder
- die Entschuldung der Wohnung zu Beginn der Auszahlungsphase vorgenommen werden.

Diese Einschränkungen sollen entfallen. Gefördertes Altersvorsorgevermögen soll **jederzeit in der Ansparphase** für den Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden dürfen.

Genossenschaftswohnungen müssen während der gesamten Ansparphase selbstgenutzt werden. Zukünftig soll es ausreichen, wenn der Anleger die Genossenschaftswohnung mindestens neun Monate vor dem Abschluss des Altersvorsorgevertrags selbst nutzt. In der Ansparphase ist eine darüber hinausgehende Selbstnutzung nicht erforderlich.

Beim sogenannten Kombivertrag, bei dem die Tilgung des Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehens noch nicht erfolgt ist, kommt es bei Aufgabe der selbstgenutzten Immobilie zu einer schädlichen Verwendung und - anders als bei den anderen Eigenheimrentenprodukten - zur Rückzahlung der

steuerlichen Förderung. Dafür ist dann kein Wohnförderkonto zu versteuern. Zukünftig soll auch in diesen Fällen ein Wohnförderkonto erstellt werden.

Durch die geplante Flexibilisierung und Verlängerung des Reinvestitionszeitraums kann der Sparer, wenn er die selbstgenutzte Wohnimmobilie wechselt, die sofortige Besteuerung des Wohnförderkontos vermeiden, indem er einen Betrag in Höhe des Wohnförderkontos in die neue selbstgenutzte Wohnimmobilie investiert.

Die bisherige Reinvestitionsfrist von zwei Jahre vor dem Veranlagungszeitraum, in dem er die Wohnung letztmals selbst nutzt, soll auf fünf Jahre nach Ablauf dieses Veranlagungszeitraums verlängert werden.

Ein Altersvorsorgeeigenheimbetrag zwischen 75 % und 100 % des geförderten Kapitals soll zugelassen werden, was bislang in diesem Bereich nicht möglich ist. Dabei geht es um Entnahmen des angesparten geförderten Altersvorsorgevermögens für die unmittelbare Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Wohnung oder zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung.

Um Anbietern ausreichend Vorlaufzeit zur Regelung der Auszahlungsphase zu geben, muss ein Antrag auf Entnahme künftig spätestens zehn Monate vor Beginn der Auszahlungsphase gestellt werden.

Das Wohnförderkonto soll nur noch dann an einen neuen Anbieter übertragen werden dürfen, wenn das Altersvorsorgevermögen vollständig auf einen neuen Altersvorsorgevertrag übertragen wird. Bei einer Teilkapitalübertragung verbleibt das Wohnförderkonto beim alten Altersvorsorgevertrag.

Bei der Aufgabe der Selbstnutzung ist das Wohnförderkonto nach der geplanten Neuregelung nicht mehr zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung der geförderten Wohnimmobilie aufzulösen und zu versteuern, sondern erst zum Ende des Veranlagungszeitraums.

Beispiel

Ein Rentner zieht im Juli 2013 aus privaten Gründen aus seinem mit riestergeförderten Haus in eine ganz andere Wohnung. Bisher musste er das Wohnförderkonto sofort auflösen. Künftig soll er sogar noch den Dezember 2013 abwarten dürfen.

Ihr Steuerberater steht Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: März 2013

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.