GFS Beratung

Merkblatt

Eigenheimrente – Wohn-Riester

Inhalt

1 Einführung

2 Förderungsberechtigte

3 Die Zulagen

4 Die Förderregeln

4.1 Berechnungsbeispiele

5 Die Besteuerung im Alter

5.1 Das Wohnförderkonto

5.2 Die steuerliche Belastung

6 Die geförderte Wohnung

7 Schädliche Verwendung

8 Einzelfragen

1 Einführung

Das Eigenheimrentengesetz bietet eine staatliche Förderung für die Altersvorsorge auf das **selbstgenutzte Wohneigentum**. Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung erwirbt, kann dafür die gleiche **staatliche Förderung** erhalten wie für die **Riester-Rente**. Der wichtigste Unterschied beim Sparziel zwischen der Riester-Rente gegenüber der Wohn-Riester-Rente (Eigenheimrente) ist:

- Riester-Rentensparer erhalten im Alter eine Geldrente.
- Wohn-Riester-Sparer wohnen im Alter mietfrei in der Eigentumsimmobilie, deren Finanzierung durch Riester gefördert wurde.

Keinen Unterschied gibt es bei der Höhe der jeweiligen Förderung.

Hinweis

Bei einer Änderung seines Sparziels kann der **Wohn-Riester-Sparer** jederzeit problemlos **auf eine Geldrente umsteigen**.

Die private Altersvorsorge über Riester-Produkte bringt über Zulagen Steuervorteile und Renditen, die vergleichbare konservative Anlagen 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.

Wer die Wohn-Riester-Förderung erhalten will, muss auch selbst sparen. Die Formel lautet:

Gesamtbetrag (4 % vom Vorjahresbruttoeinkommen, maximal 2.100 €)

– Förderung (Grund und Kinderzulagen)

Einlagenbetrag (mindestens 60 € pro Jahr)

Wer weniger als 4 % des Vorjahresbruttoeinkommens einzahlt, bekommt die Zulagen nur anteilig.

Dieses Merkblatt erläutert die Grundregeln von Wohn-Riester, die Förderung in der Sparphase, die nachgelagerte Besteuerung im Alter sowie die Investitionsmöglichkeiten.

2 Förderungsberechtigte

Förderberechtigt sind:

- Angestellte im öffentlichen Dienst
- Arbeitnehmer (Pflichtmitglieder der gesetzlichen Rentenversicherung)
- Arbeitslose
- Beamte, Richter, Berufssoldaten
- Bundesfreiwilligendienstleistende oder freiwillig Wehrdienstleistende
- Ehepartner von Förderberechtigten, wenn sie einen eigenen Riester-Vertrag abschließen (mittelbar Begünstigte)
- Empfänger von Vorruhestands-, Kranken-, Verletzten-, Versorgungskranken- oder Übergangsgeld
- Geringfügig Beschäftigte (556-€-Basis), die auf die Versicherungsfreiheit verzichtet haben
- Landwirte
- Menschen mit Behinderung, die in anerkannten Behindertenwerkstätten tätig sind
- Mütter und Väter während ihrer Kindererziehungszeit innerhalb von 36 Monaten nach der Geburt
- Nicht erwerbsmäßig tätige Pflegepersonen
- Personen, die eine Rente wegen Erwerbsunfähigkeit, wegen voller Erwerbsminderung oder eine Versorgung wegen Dienstunfähigkeit beziehen
- Pflichtversicherte Selbständige und Freiberufler: Handwerker, Künstler, Journalisten, selbständige Lehrer und Hebammen

3 Die Zulagen

Die Höhe der jährlichen Förderung durch Gewährung von Zulagen richtet sich nach dem Familienstand und der Anzahl der Kinder.

Hinweis

Bis 2017 betrug die Grundzulage 154 € pro Person. Ab 2018 wurde die Grundzulage auf 175 € je Person erhöht.

Familiensituation	Grundzulage	Kinderzulage	Gesamtzulage
Alleinstehend	175 €	0 €	175 €
Alleinstehend, 1 Kind (vor 01.01.2008 geboren)	175 €	185 €	360 €
Alleinstehend, 1 Kind (nach 31.12.2007 geboren)	175 €	300 €	475 €
Ehepaar ohne Kinder	350 €	0 €	350 €
Ehepaar, 1 Kind (vor 01.01.2008 geboren)	350€	185 €	535 €
Ehepaar, 1 Kind (nach 31.12.2007 geboren)	350€	300 €	650 €
Ehepaar, 2 Kinder (vor 01.01.2008 geboren)	350€	370 €	720 €
Ehepaar, 2 Kinder (1 Kind vor 01.01.2008, 1 Kind nach 31.12.2007 geboren)	350€	485 €	835 €
Ehepaar, 2 Kinder (beide nach 31.12.2007 geboren)	350€	600 €	950 €

Hinweis

Wohn-Riester-Sparer, die ihren **Vertrag vor dem 25. Geburtstag** abschließen, erhalten einen **einmaligen „Berufseinsteigerbonus“ von 200 €** auf die Grundzulage.

4 Die Förderregeln

Das Eigenheimrentenmodell besteht derzeit aus **fünf verschiedenen Förderansätzen**, die alle zu dem Ziel führen sollen, das Sie als Altersvorsorge mit den staatlichen Zuschüssen des Wohn-Riester-Modells ein Eigenheim finanzieren können:

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 Zulagenberechtigten 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 **Darlehenstilgung** 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) Als 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 für das Eigenheim eingesetzt wird. Diese Planung muss in einem einheitlichen Vertrag geregelt sein.
4. 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 Vorausdarlehen) bilden einen einheitlich zu zertifizierenden Altersvorsorgevertrag.

Hinweis

Es besteht außerdem die Möglichkeit, für bestimmte **Umbaumaßnahmen** (behindertengerechter bzw. barrierereduzierender Umbau) an der selbstgenutzten Wohnung die „Wohn-Riester“-Förderung in Anspruch zu nehmen und das Altersvorsorgevermögen hierfür förderunschädlich zu entnehmen. Voraussetzung dafür ist,

- dass die betreffenden Aufwendungen mindestens 6.000 € betragen und innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung der selbstgenutzten Wohnung entstanden sind oder
- Aufwendungen mindestens in Höhe von 20.000 € anfallen.

In beiden Fällen muss ein Sachverständiger bestätigen, dass das für den Umbau entnommene Kapital zu mindestens 50 % auf Umbaumaßnahmen im Sinne der DIN 18040-2 (barrierefreies Bauen) entfällt.

Das Altersvorsorgevermögen darf nur für **Umbaukosten** verwendet werden, die Sie in Ihrer Steuererklärung **nicht als außergewöhnliche Belastungen oder als haushaltsnahe Handwerkerleistungen geltend gemacht** haben. Es darf auch keine sonstige Förderung in Anspruch genommen werden.

Das Altersvorsorgevermögen kann jederzeit (auch in der Ansparphase) für die Umschuldung eines für die Anschaffung oder Herstellung der Wohnimmobilie aufgenommenen Darlehens entnommen werden.

Ein Vorteil im Vergleich zu herkömmlichen Riesterverträgen 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 selbstgenutzten Immobilien. Alternativ kann das Riester-Vermögen die Belastung für die Hausfinanzierung mindern, indem ein geringerer Kredit aufgenommen wird und entsprechend weniger Schuldzinsen anfallen. 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**. Als ideal für die Eigenheimrente gelten geförderte Bausparverträge, da bei diesen die staatlichen Zulagen sowohl beim Sparen als auch bei der Schuldentilgung helfen. Je nach Familiensituation und Einkommen ist die Förderung unterschiedlich hoch. Es lohnt sich in allen Einkommensgruppen, vor allem aber bei Familien mit Kindern.

4.1 Berechnungsbeispiele

Bei den folgenden Beispielen werden folgende Konstanten zugrunde gelegt:

- Es werden jährlich mindestens 4 % des Bruttoeinkommens gespart, womit die volle Förderung zu tragen kommt.
- Guthaben wird mit 1 % verzinst.
- Es wird bei der Bausparsumme von einem Kreditanteil von 60 % ausgegangen.

Vorsicht!

In den Berechnungsbeispielen werden keine Gebühren mitberechnet. Bevor Sie einen Riester-Vertrag aufnehmen, sollten Sie die Gebührenstrukturen des Anbieters sehr kritisch lesen – ansonsten kann es passieren, dass die Vorteile aus der **Riesterförderung durch hohe Gebühren des Anbieters neutralisiert** werden.

Beispiel 1

Die 28-jährige alleinstehende Frau Meier mit einem Kind (geboren 2007) spart monatlich 100 € (1.200 € pro Jahr) auf einen Riester-Bausparvertrag mit Langzeittarif. Nach 15 Jahren bringt sie im Jahr 2024 das Bausparguthaben von 24.700 € (gerundet) als Eigenkapital in eine Finanzierung ein und erhält ein zinsgünstiges Bauspardarlehen. Insgesamt stehen Frau Meier für ihr Bauvorhaben nun 61.750 € (gerundet) zur Verfügung.

	Grundzulage	Kinderzulage	Eigenbeitrag	Gesamter Sparbetrag
Pro Jahr (bis 2017) – 8 Jahre	154 €	185 €	1.200 €	1.539 €
Pro Jahr (ab 2018) – 7 Jahre	175 €	185 €	1.200 €	1.560 €
Nach 15 Jahren	2.457 €	2.775 €	18.000 €	23.232 €
Bausparguthaben (gerundet)				24.700 €
Mögliche Bausparsumme (gerundet)				61.750 €

Beispiel 2

Die Familie Scheider, bestehend aus Vater, Mutter und zwei Kindern (eines im Jahr 2005, das andere 2008 geboren), zahlt monatlich 150 € (1.800 € pro Jahr) eigene Sparmittel in einen Bausparvertrag ein. Nach zwölf Jahren bringt sie im Jahr 2024 das Bausparguthaben von rund 33.200 € als Eigenkapital in eine Immobilienfinanzierung ein und erhält ein zinsgünstiges Bauspardarlehen. Insgesamt steht der Familie eine Summe von 83.000 € zur Verfügung.

	Grundzulage	Kinderzulage	Eigenbeitrag	Gesamter Sparbetrag
Pro Jahr (bis 2017)	308 €	485 €	1.800 €	2.593 €
Pro Jahr (ab 2018)	350 €	485 €	1.800 €	2.635 €
Nach zwölf Jahren	3.990 €	5.820 €	21.600 €	31.410 €
Bausparguthaben (gerundet)				33.200 €
Mögliche Bausparsumme (gerundet)				83.000 €

5 Die Besteuerung im Alter

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

5.1 Das Wohnförderkonto

Wie jede andere Riester-Rente wird auch die **Eigenheimrente nachgelagert besteuert**. Allerdings funktioniert die nachgelagerte Besteuerung dabei ein wenig anders als bei den klassischen Riester-Produkten. So werden die geförderten Beiträge auf einem sogenannten Wohnförderkonto dokumentiert. Die Führung des Wohnförderkontos erfolgt bei der **Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA)** bei der Deutschen Rentenversicherung Bund.

Dieses Wohnförderkonto wird bis zum Beginn der Auszahlungsphase jedes Jahr mit 2 % verzinst. Das **fiktive**, zu versteuernde Vertragsguthaben bei Rentenbeginn ergibt sich aus der Summe der geförderten Beiträge und der Verzinsung. Der Start des Wohnförderkontos beginnt, wenn das Vertragsguthaben tatsächlich ent-

nommen oder mit einer geförderten Tilgung begonnen wird.

Beispiel

Herr Müller zahlt zwischen seinem 37. und 67. Lebensjahr 30 Jahre lang jährlich jeweils 2.100 € auf sein Wohnförderkonto ein. Bei einer Verzinsung von 2 % ergibt das letztlich eine Summe von rund 86.896 €.

Bei einem Entnahmeplan mit 18 Jahren Laufzeit (67. bis 85. Lebensjahr) ergibt sich eine monatlich fiktive Rente von 454 €.

Bei einem Steuersatz von 20 % werden dann 454 € x 20 % = monatlich ca. 91 € Steuern fällig.

Bei einem Steuersatz von 43 % werden dann 454 € x 43 % = monatlich ca. 195 € Steuern fällig.

Hinweis

Tilgen muss der Sparer sein Wohnförderkonto nicht. Er kann 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.

5.2 Die steuerliche Belastung

Im Alter wird das **fiktive Wohnförderkonto 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 zu (nachgelagerte Besteuerung).

Hinweis

Ist kein Beginn der Auszahlungsphase vereinbart, so gilt für Altersvorsorgeverträge, die nach dem 31.12.2011 abgeschlossen wurden, die Vollendung des 62. Lebensjahres als Beginn der Auszahlungsphase, im Übrigen die Vollendung des 60. Lebensjahres.

Zu Beginn und während der Auszahlungsphase hat der Förderberechtigte ein **Wahlrecht**:

- **Einmalbesteuerung von 70 %** des in der Wohnimmobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals mit dem individuellen Steuersatz oder
- Besteuerung des Betrags des Wohnförderkontos **sukzessive über einen Zeitraum von 17 bis 23 Jahren** mit seinem **individuellen Steuersatz**. Der Saldo auf dem fiktiven Wohnförderkonto wird bei dieser Methode durch die Anzahl der Jahre zwischen dem Beginn der Anzahlungsphase und der Vollendung 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.

Im letzteren Fall gilt als Beginn der Auszahlungsphase der vom Förderberechtigten und Anbieter vereinbarte Zeitpunkt, der zwischen der Vollendung des 62. und des 68. Lebensjahres des Förderberechtigten liegen muss. Ohne Vereinbarung gilt das 67. Lebensjahr.

Entscheidet sich ein Förderberechtigter, die Wohnimmobilie nicht selbst zu nutzen, erfolgt die Besteuerung der im Wohnförderkonto erfassten Beträge als Leistungen aus einem Altersvorsorgevertrag. Dann muss der Förderberechtigte sowohl seinem Anbieter bzw. der zentralen Stelle den Zeitpunkt mitteilen, ab dem er die Immobilie nicht mehr selbst nutzt. Wurde der Betrag der nachgelagerten Besteuerung zugeführt, wird das Wohnförderkonto aufgelöst.

Hinweis

Wenn die Immobilie aufgrund eines beruflich bedingten Umzugs nur vorübergehend nicht selbst genutzt wird, müssen die auf dem Wohnförderkonto erfassten Beträge nicht versteuert werden. Dies müssen Sie aber bei der zentralen Stelle beantragen. Wenn Sie in dieser Zeit die Immobilie vermieten, müssen Sie den Mietvertrag entsprechend befristen.

Beispiel

Der ledige Herr Müller entnahm im Jahr 2015 sein bis dahin angespartes Riester-Guthaben von 16.500 € für den Kauf eines selbstgenutzten Eigenheims. Bis zu seinem 67. Geburtstag im Jahr 2050 wird der Vertrag nicht wieder aufgefüllt. Nunmehr muss er das von 2015 bis 2050 durch Zinseszinsen aufgelaufene Wohnförderkonto für die Einkommensteuer wieder auf null fahren, entweder sofort oder anteilig über die kommenden 18 Jahre.

Entnahmebetrag 2015		16.500 €
darauf 2 % Zinseszins		+ 16.498 €
Stand Wohnförderkonto 2050		= 32.998 €
Übriges Einkommen des Riester-Sparers		55.000 €
darauf entfallende Steuer*		17.079 €
Antrag auf Sofortbesteuerung	**Ja**	**Nein**
Ansatz Wohnförderkonto (32.998 € x 70 %)	23.098 €	
Ansatz Wohnförderkonto (32.998 € x 1/18)		1.833 €
Zu versteuerndes Einkommen mit Riester-Einnahmen	78.098 €	56.833 €
ergibt Steuerbelastung neu*	27.825 €	17.699 €
Steuer ohne Riester	17.079 €	17.079 €
Mehrsteuer durch Riester	10.750 €	620 €
Belastung x 18		11.160 €

* Grundtabelle 2015: Einkommensteuer, Kirchensteuer (8 %) und Solidaritätszuschlag

Ergebnis

Herr Müller muss dem Finanzamt entweder sofort 10.750 € oder verteilt über 18 Jahre jeweils 620 € zahlen.

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 (negative) Einnahmen bei den Nachkommen, sie 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.

Hinweis

Als Wohn-Riester-Sparer können Sie im Rahmen der Einkommensteuer einen Sonderausgabenabzug geltend machen (Anlage AV zur Einkommensteuererklärung). Der Anbieter muss daneben die eingezahlten Beiträge elektronisch der Finanzverwaltung melden. Das Finanzamt informiert die ZfA bei der Deutschen Rentenversicherung Bund gegebenenfalls über den zusätzlichen Steuervorteil.

6 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 – ein **Miteigentumsanteil ist grundsätzlich ausreichend**. 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 vererbbaren) oder lebenslangen (befristeten und nichtvererbbaren) Dauerwohnrechts (vorausgesetzt, 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 barrierereduzierender Umbau oder eine energetische Sanierung einer selbstgenutzten Immobilie.

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 oder einer energetischer Sanierung
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 Anteilserwerb 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 Anteilserwerb 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. 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.

7 Schädliche Verwendung

Dient die geförderte Wohnung nicht (mehr) nur vorübergehend zu eigenen Wohnzwecken, muss dies der Sparer in der Ansparphase seinem Anbieter und in der Auszahlungsphase der Zulagenstelle melden.

Hinweis

Nicht nur vorübergehend bedeutet, dass die Aufgabe der Selbstnutzung mehr als ein Jahr dauert.

Verstirbt der Sparer, müssen die Rechtsnachfolger der Wohnung diese Meldung abgeben – in der Regel also die Erben. In diesen Fällen erfolgt eine Sofortbesteuerung des Wohnförderkontos. Auch im Todesfall werden die Einkünfte noch dem Erblasser zugerechnet (siehe Punkt 5.2). Eine Rückforderung der Zulagen erfolgt jedoch nicht.

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

- der Stand des Wohnförderkontos innerhalb von zwei Jahren davor und fünf Jahren 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 Bemessungsgrundlage der Abschreibung 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, und hat der Steuerpflichtige 70 % des sich aus dem Wohnförderkontos ergebenden Betrags versteuert, berechnet sich die Nachversteuerung der restlichen 30 % mit dem individuellen Steuersatz

- in den ersten zehn Jahren nach Beginn der Auszahlungsphase mit dem 1,5fachen und
- vom elften bis zum 20. Jahr nach dem Beginn der Auszahlungsphase die restlichen 30 % mit dem Einfachen des noch nicht besteuerten Wohnförderkontos in den nachfolgenden zehn Jahren.

8 Einzelfragen

- **Ältere Menschen**: Aufgrund ihrer hohen Sicherheit und der staatlichen Förderung lohnt sich auch für ältere Menschen die Riester-Rente.
- **Anbieterwechsel**: Ein (meist kostenpflichtiger) Wechsel ist möglich! Das Vorsorgekapital wird nach der Kündigung eines bestehenden Vertrags ohne Förderungsverlust in einen neuen zertifizierten Vertrag eingezahlt.
- **Ausland**: Nur bei einer Niederlassung im EU-Ausland gehen gewährte Zulagen und Steuervorteile nicht verloren.
- **Auszahlungen während der Ansparphase**: Erst im Ruhestand können einmalig maximal 30 % des Vorsorgekapitals ohne Gefährdung der staatlichen Förderung entnommen werden.
- **Ehepartner**: Ehe- und eingetragene Lebenspartner mit einem förderberechtigten Partner müssen selbst nicht förderberechtigt sein, um die staatliche Zulage zu erhalten. Sie gelten als „abgeleitet förderberechtigt“.
- **Erben**: Im Erbfall gehen steuerliche Erleichterungen und gewährte Zulagen verloren. Die Förderung bleibt nur dann erhalten, wenn der hinterbliebene Ehepartner bzw. eingetragene Lebenspartner das Restkapital auf einen eigenen Riester-Vertrag überträgt oder sich das Geld als laufende Hinterbliebenenrente auszahlen lässt. Ebenfalls möglich ist eine Waisenrente an die kindergeldberechtigten Kinder.
- **Grenzüberschreitung**: Solange Sie in der gesetzlichen Rentenversicherung in Deutschland pflichtversichert sind bzw. als Beamter oder Beamtin in der Beamtenversorgung verbleiben, ist eine Grenzüberschreitung unproblematisch. Bei einem Arbeiten in Deutschland und einem gleichzeitigen Wohnen im Ausland ist das die Regel. Die Riester-Förderung entfällt für Verträge im umgekehrten Fall: Wer also in Deutschland wohnt, aber im EU-Nachbarland arbeitet, gehört meist dem dortigen und nicht dem deutschen Rentenversicherungssystem an.
- **Hartz IV**: In solchen Fällen – wie bei der Betriebsrente – besteht ein Schutz vor dem Zugriff von Arbeitsagenturen oder Sozialämtern.
- **Insolvenz**: Bei Zahlungsunfähigkeit müssen die „Riester“-Beträge nicht mehr regelmäßig eingezahlt werden. Eine flexible Zahlungsweise ist möglich. Ruht allerdings der Vertrag während eines gesamten Beitragsjahres, entfällt der Anspruch auf die Zulage und den Sonderausgabenabzug. Es besteht Pfändungsschutz für das aufgebaute Riester-Vermögen.
- **Kündigung**: Die Kündigung ist jederzeit mit einer Kündigungsfrist von in der Regel sechs Wochen zum Monatsende möglich, variiert aber je nach An-

bieter. Die Folge ist der Verlust von Zulagen und Steuervorteilen.

- **Mehrere Verträge**: Die Zulage gibt es nur einmal, doch kann sie vom Förderberechtigten auf maximal zwei Verträge verteilt werden. Ehe- und eingetragene Lebenspartner mit „abgeleiteter Förderberechtigung“ erhalten die Zulage nur für einen Vertrag.
- **Rente mit 67**: Bei einer Verlängerung der Lebensarbeitszeit auf 67 Jahre lassen sich Riester-Renten problemlos anpassen.
- **Ruhen des Vertrags**: Alternativ zur Kündigung kann der Vertrag auch lediglich ruhen gelassen werden. Hierbei werden nur die Beitragszahlungen eingestellt. Der Kunde erhält dann zwar keine Förderung mehr, doch die bereits erhaltenen Zulagen und Steuervergünstigungen gehen nicht verloren. Eine Fortführung des Vertrags ist jederzeit möglich.
- **Scheidung**: Es erfolgt keine Änderung für den Förderberechtigten bzw. die Förderberechtigten. Allerdings verliert der Partner mit einer „abgeleiteten Förderberechtigung“ seinen Anspruch auf die künftigen Zulagen.
- **Verlust des Anspruchs**: Wenn das Vorsorgekapital nicht mehr für eine lebenslange Rente verwendet wird, erlischt der Anspruch.
- **Verschiebung der Rentenphase**: Ist möglich, da der Gesetzgeber lediglich den frühesten Auszahlungszeitpunkt mit Vollendung des 60. (Verträge ab 01.01.2012: des 62.) Lebensjahres vorschreibt.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: September 2025

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.