

Wohn-Riestern mit der Rentenversicherung

Mietfreies Wohnen im Alter ist für Viele eine mit der lebenslangen Altersrente vergleichbare Altersvorsorge. Dem trägt die Wohnriester-Gesetzgebung Rechnung. Von Bausparkassen und Banken werden „Wohnriester-Verträge“ angeboten, bei denen die Darlehensgewährung im Vordergrund steht. Was viele nicht wissen: Auch privat abgeschlossene Riester-Renten können für selbstgenutztes Wohneigentum verwendet werden. Ab 2024 auch zur energetischen Modernisierung. Verträge der betrieblichen Altersversorgung, in denen der Zulageberechtigte die Riester-Förderung wahrnimmt, sind nicht Wohnriester förderfähig. Folgend haben wir Ihnen wichtige Fragestellungen zum Thema „Wohnriestern mit einer privaten Riester-Rente“ zusammengestellt.

- 1. Kann die Riester-Rente der Alte Leipziger für selbstgenutzte Wohnzwecke verwendet werden?**
- 2. Gibt es Mindestentnahmebeträge?**
- 3. Ist ein Antrag für die Entnahme von Kapital aus dem Altersvorsorgevertrag erforderlich?**
- 4. Muss das entnommene Kapital versteuert werden?**
- 5. Was ist ein Wohnförderkonto?**
- 6. Was passiert, wenn die Selbstnutzung der geförderten Immobilie aufgegeben wird?**
- 7. Kann die sofortige Besteuerung des Betrages im Wohnförderkonto vermieden werden?**

1. Kann die Riester-Rente der Alte Leipziger für selbstgenutzte Wohnzwecke verwendet werden?

Ja, jede Riester-Rente kann unabhängig davon, wann sie abgeschlossen wurde, für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum verwendet werden. Hierzu wurde die förderunschädliche Entnahme des sogenannten Altersvorsorge-Eigenheimbetrages geschaffen. Dieser kann verwendet werden für,

- die Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie:
 - In der Ansparphase kann gefördertes Kapital unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie verwendet werden. Als unmittelbar wird dabei ein Zeitraum von einem Monat vor der Antragstellung auf Entnahme und bis zu 12 Monaten nach Auszahlung des Kapitals verstanden.
- einen barriere-reduzierenden Umbau oder die energetische Sanierung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie:
 - Während der Ansparphase ist eine Entnahme für einen altersgerechten Umbau oder die energetische Sanierung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie möglich. Die zweckgerichtete Verwendung ist von einem Sachverständigen zu bestätigen (Umbau nach DIN 18040 Teil 2, Ausgabe Sept. 2011).
- die Anschaffung von Geschäftsanteilen einer Genossenschaft für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung zu eigenen Wohnzwecken oder ein eigentumsähnliches Dauerwohnrecht:
 - Während der Ansparphase kann gefördertes Kapital unmittelbar für den Erwerb von Pflichtanteilen einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung verwendet werden. Als unmittelbar wird dabei ein Zeitraum von einem Monat vor der Antragstellung auf Entnahme und bis zu 12 Monaten nach Auszahlung des entsprechenden Kapitals verstanden.
- die Tilgung eines, für die zuvor genannten Zwecke, aufgenommenen Darlehens:

- Bis zum Beginn der Auszahlungsphase (vereinbarter Altersrentenbeginn) ist es jederzeit möglich, eine entsprechende Immobilie zu entschulden. Dabei ist es unerheblich, wann die Immobilie angeschafft wurde und ob eine teilweise oder vollständige Entschuldung erfolgt.

2. Gibt es Mindestentnahmebeträge?

Ja! Der Mindestentnahmebetrag für gefördertes Kapital beträgt 3.000 €. Bei der Entnahme für den barrierereduzierenden Umbau und die energetische Sanierung einer selbstgenutzten Immobilie gelten höhere Mindestentnahmebeträge. Für die einzelnen Verwendungszwecke gilt Folgendes:

- Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Immobilie, Erwerb von Genossenschaftsanteilen
 - In der Ansparphase kann das bereits angesparte steuerlich geförderte Altersvorsorgevermögen vollständig (100 %), jedoch mindestens 3.000 €, für die Anschaffung oder Herstellung einer selbst genutzten Wohnimmobilie oder zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen verwendet werden.
- Für Teilkapitalentnahmen gilt ebenfalls ein Mindestentnahmebetrag von 3.000 €, das verbleibende geförderte Restkapital muss ebenfalls mindestens 3.000 € betragen. Die Kapitalentnahme zur Entschuldung ist bis zum Beginn der Auszahlungsphase jederzeit möglich.
- Barrierereduzierender Umbau und energetische Sanierung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie
 - Das dafür entnommene geförderte Kapital muss mindestens 6.000 € betragen, wenn der Umbau oder die Sanierung innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung / Herstellung der Immobilie erfolgt, sonst mindestens 20.000 €!

3.000 € Mindestentnahmebetrag!

3. Ist ein Antrag für die Entnahme von Kapital aus dem Altersvorsorgevertrag erforderlich?

Ja, der Antrag ist schriftlich und formlos mit den entsprechenden Nachweisen (z.B. Grundbucheintrag, Handwerkerrechnung, Notarkosten usw.) spätestens 10 Monate vor Beginn der Auszahlungsphase an die Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) zu stellen. Anschrift:

Deutsche Rentenversicherung Bund, Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen, 10868 Berlin

Die ZfA teilt dem Zulageberechtigten und dem Anbieter mit, welche Beträge förderungschädlich ausbezahlt werden können.

4. Muss das entnommene Kapital versteuert werden?

Ja! Das in der Immobilie gebundene geförderte Altersvorsorgevermögen wird nachgelagert besteuert. Zu diesem Zweck wird von der ZfA ein Wohnförderkonto eingerichtet, in dem die entnommenen Beträge wertmäßig geführt werden (siehe Frage 5). Ab Beginn der Auszahlungsphase ist dann das Wohnförderkonto zu versteuern. Der Steuerpflichtige hat die Wahl zwischen der Besteuerung einer fiktiven Rentenleistung und der Einmalbesteuerung des in der Immobilie gebundenen geförderten Kapitals.

- **Fiktive ratierliche nachgelagerte Besteuerung:** Der jährliche Besteuerungsbetrag ergibt sich, indem die Summe, der im Wohnförderkonto geführten Beträge, durch die Jahre bis zum Alter 85 des Steuerpflichtigen geteilt wird. Der so ermittelte Betrag unterliegt dem individuellen Steuersatz des Steuerpflichtigen. Die nachgelagerte Besteuerung ist im Alter 85 des Steuerpflichtigen beendet.
- **Beispiel:** Ermittlung des Besteuerungsbetrages:
 Beginn der Auszahlungsphase im Alter 65 bis einschließlich Alter 85 = 21 Jahre
 30.000 € : 21 Jahre = 1.428,57 € jährlich. Pro Jahr der Auszahlungsphase sind jährlich 1.428,57 € zu versteuern. Das Wohnförderkonto mindert sich jährlich um diesen Betrag. Somit werden bis zum Alter 85 jährlich 1.428,57 € mit dem individuellen Steuersatz des Steuerpflichtigen besteuert. Bei einem Steuersatz von z. B. 35 % sind damit rd. 500 € jährlich an Steuern fällig.

Wohnförderkonto bildet Grundlage der Besteuerung!

- **Einmalbesteuerung:** Der Steuerpflichtige kann jederzeit während der Auszahlungsphase die sofortige (Rest-) Besteuerung wählen. Hier werden 70 % des noch in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals (Wert im Wohnförderkonto) mit dem individuellen Steuersatz des Steuerpflichtigen besteuert. Die Immobilie muss im Alter tatsächlich selbst genutzt werden. Wird die Selbstnutzung innerhalb von 20 Jahren aufgegeben, handelt es sich um eine schädliche Verwendung. Die Folge: Nachversteuerung des bisher nicht versteuerten Anteils (30 %).
- **Beispiel:** Wert des Wohnförderkontos zu Beginn der Auszahlungsphase 30.000 €. $30.000 \text{ €} \times 70 \% = 21.000 \text{ €}$ sind steuerpflichtig. Bei einem Steuersatz von 35 % sind rd. 7.350 € – zu Beginn der Auszahlungsphase – an Steuern fällig.

5. Was ist ein Wohnförderkonto?

Das Wohnförderkonto ist ein „Schattenkonto“, auf dem die in der Wohnimmobilie gebundenen steuerlich geförderten Beträge erfasst sind. Damit eine steuerliche Gleichbehandlung mit anderen Altersvorsorgeprodukten erfolgt, wird der im Wohnförderkonto gebildete Betrag, also das „fiktive Altersvorsorgevermögen“, jährlich mit 2 % pauschal verzinst. Eine Rückzahlung der Entnahmebeträge ist nicht erforderlich, aber möglich.

Wohnförderkonto bildet Grundlage der Besteuerung

- **Beispiel:** Entnahme von gefördertem Kapital in Höhe von 20.000 € im Alter 45 zur Anschaffung eines Reihenhauses, Rentenbeginn ist im Alter 65
 - 20.000 € werden in das einzurichtende Wohnförderkonto eingestellt und über die Laufzeit von 20 Jahren mit 2 % pauschal verzinst. Das Wohnförderkonto beträgt zu Beginn der Auszahlungsphase knapp 30.000 €, die dann zu versteuern sind (siehe Frage 4).

6. Was passiert, wenn die Selbstnutzung der geförderten Immobilie aufgegeben wird?

Bei Aufgabe der Selbstnutzung, z. B. durch Vermietung der bisher selbstgenutzten Wohnung oder Umzug ins Pflegeheim (ohne Dauerwohnrecht) handelt es sich um eine schädliche Verwendung. Diese führt zur Auflösung des Wohnförderkontos mit der Konsequenz der sofortigen Besteuerung des im Wohnförderkonto geführten Betrages. Hierbei ist es unerheblich, ob sich der Vertrag noch in der Aufschubzeit oder bereits in der Auszahlungsphase befindet.

7. Kann die sofortige Besteuerung des Betrages im Wohnförderkonto vermieden werden?

Ja! Die sofortige Besteuerung erfolgt nicht, wenn:

- Der Zulageberechtigte innerhalb von zwei Jahren vor und fünf Jahren nach Ablauf des Veranlagungszeitraumes einen Betrag, in Höhe des noch nicht zurückgeführten Betrags im Wohnförderkonto, für eine weitere selbstgenutzte Wohnung verwendet.
- Der Zulageberechtigte einen Betrag in Höhe des noch nicht zurückgeführten Betrags im Wohnförderkonto innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem er die Selbstnutzung aufgegeben hat in eine eigene Riester-Rente zahlt.
- Der Versicherte dem Anbieter und der ZFA seine Reinvestitionsabsicht mitteilt. Die nachgelagerte Besteuerung tritt dann nicht sofort ein, spätestens aber nach Ablauf von 5 Kalenderjahren nach Aufgabe der Selbstnutzung, bzw. direkt nach Mitteilung der Aufgabe der Reinvestitionsabsicht.

Fazit:

Zulageberechtigte, die den Traum vom Eigenheim auch mit Mitteln aus der Riester-Förderung realisieren, müssen sich darüber im Klaren sein, dass die Förderung mit der Selbstnutzung der Immobilie steht und fällt. Spätestens im Alter sind die Gelder, die schon lange ausgegeben sind, zu versteuern. Zu allem Überfluss steht der Steuerlast keine Einnahme gegenüber. Bei aller Euphorie für Wohneigentum sollte nicht vergessen werden, dass die Riester-Förderung als Ausgleich für eine Versorgungsniveaueinkürzung in der gesetzlichen Rentenversicherung und der Beamtenversorgung eingeführt wurde und dazu beitragen soll, Altersarmut zu verhindern.