

Donnerstag, 07. Mai 2015

Immobilie mit Zuschuss

Wann lohnt sich ein Wohn-Riester-Vertrag?

Wer im Alter in den eigenen vier Wänden leben will, kann eine staatliche Förderung bekommen. Doch Wohn-Riester ist längst nicht für jeden geeignet. Vor dem Abschluss müssen Kunden die Vor- und Nachteile abwägen.

Wohn-Riester ist beliebt: Gedacht ist die Eigenheimrente als Ergänzung für die eigene Altersvorsorge. Sie kommt für Menschen in Frage, die eine Immobilie bauen, kaufen oder entschulden wollen.

Förderberechtigt sind unter anderem rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer, Beamte, Richter oder Berufssoldaten. Wichtige Voraussetzung: Sie müssen das Haus oder die Wohnung selbst bewohnen.

2014 wuchs der Wohn-Riester-Bestand nach Angaben des Verbandes der Privaten Bausparkassen um 223.000 Verträge auf insgesamt 1,4 Millionen. Damit verzeichnete diese Riester-Sparte die höchsten Zuwachsraten. Das Plus bei Investmentfondsverträgen lag bei 47.000 auf knapp 3,1 Millionen. Die Zahl der Versicherungsverträge erhöhte sich um 16.000 auf rund 10,9 Millionen. Riester-Banksparverträge legten um 8000 auf 814.000 zu.

Ein wichtiger Vorteil beim Wohn-Riestern: Durch die staatlichen Zulagen und oft auch zusätzlichen Steuervorteile können Immobilienkäufer ihren Kredit schneller tilgen und damit Zinsen sparen, erklärt Jörg Sahr von der Zeitschrift "Finanztest". Ralf Scherfling, Finanzexperte der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen rechnet vor: "Wer bei einer Rate von 800 Euro insgesamt 30 Monate früher fertig ist als bei einem ungefördernten Darlehen, kann damit 24.000 Euro sparen."

Nachgelagerten Besteuerung beachten

"Sozialversicherungspflichtige Geringverdiener und Familien mit vielen Kindern profitieren besonders von den staatlichen Zulagen", sagt Scherfling. Sie erhalten zusätzlich zur Grundzulage in Höhe von 154 Euro pro Kindergeld berechtigtes Kind bis zu 300 Euro extra pro Jahr. "Gut verdienende Singles profitieren hingegen vor allem vom Sonderausgabenabzug." Denn jährlich können Sparbeiträge bis maximal 2100 Euro von der Steuer abgesetzt werden. Sahr rät: "Die Steuervorteile sollte man für die Tilgung einsetzen."

Ein Haken für Kunden: Der Betrag auf dem Wohnförderkonto unterliegt grundsätzlich der nachgelagerten Besteuerung. Uwe Rauhöft vom Neuen Verband der Lohnsteuerhilfevereine (NVL) sieht genau darin ein Risiko. "Bei Wohn-Riester werden fiktive Erträge besteuert. Es erfolgt also keine Auszahlung wie bei einem normalen Riestervertrag, von dem die Steuerbelastung bezahlt werden kann", sagt Rauhöft.

Der Grund: Das Wohnförderkonto ist ein fiktives Konto. "Es wird also nichts angespart, sondern eigentlich nur die geförderten Tilgungsleistungen bis maximal 2100 Euro jährlich und eventuelle Kapitalentnahmen aus Riesterverträgen registriert. Die Beträge werden mit 2 Prozent jährlich verzinst. Das bedeutet, nach 30 Jahren ergibt sich ein Betrag von knapp 86.600 Euro", erklärt Scherfling.

Spätestens wenn das Konto mit 68 Jahren aufgelöst wird, muss dieser Betrag dann versteuert werden - "entweder sofort mit einem 30-prozentigen Rabatt oder ohne Rabatt durch Verteilung der Steuerschuld auf die Jahre bis zum 85. Lebensjahr", sagt Scherfling. Die nachgelagerte Versteuerung kann zur Folge haben, dass man im Alter möglicherweise mit hohen Zahlungen konfrontiert ist.

Sahr ist dennoch davon überzeugt: "In der Regel sind die Vorteile aus der Förderung während der Immobilienfinanzierung deutlich höher als die Steuern, die man im Rentenalter auf das Wohnförderkonto zahlen muss." Der Experte warnt aber: "Wer meint, dass er sich eine Immobilie nur durch Zulagen und Steuervorteile leisten kann, sollte die Finger davon lassen." Stattdessen sollte man bei der Planung der Immobilien-Finanzierung immer genügend Puffer einrechnen.

[Baugeld-Vergleich \(http://www.n-tv.de/ratgeber/vergleichsrechner/Baugeld-im-Vergleich-article9517396.html\)](http://www.n-tv.de/ratgeber/vergleichsrechner/Baugeld-im-Vergleich-article9517396.html)

Quelle: n-tv.de