

Wohn-Riester? Was ist das eigentlich?

Jeder soll für das Alter vorsorgen. Eine gute Möglichkeit ist die Riester-Rente. Die Riester-Rente ist die nicht-offizielle Bezeichnung einer vom Staat geförderten, aber privat finanzierten Rente. Die Förderung besteht aus finanziellen Zulagen oder steuerlichen Sonderausgabenabzugsmöglichkeiten.

Die Riester-Zulagen gibt es nicht nur für bestimmte private Rentenversicherungen, Sparpläne in Fonds, Banksparplänen und Pensionsfonds. Auch selbst genutztes Wohneigentum wird im Rahmen des so genannten Wohn-Riester als Altersvorsorge anerkannt und gefördert. Dies können der Erwerb oder Bau eines Eigenheims oder einer Wohnung sein.

Wofür kann ich meinen Riester-Vertrag einsetzen?

Wer einen Riester-Vertrag hat, kann das gesamte angesparte Kapital für den Kauf, Bau oder zu Beginn der Auszahlungsphase für die Entschuldung einer selbst bewohnten Immobilie einsetzen. Zusätzlich können die nachfolgenden staatlichen Zulagen für die Tilgung von Wohnbaudarlehen verwendet werden. Das Kapital kann auch zum Erwerb von Dauerwohnrechten in Wohngenossenschaften eingesetzt werden. Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen werden nicht gefördert. **Achtung:** Eine Entnahme ist in der Regel erst ab einem angesparten Mindestguthaben von 10.000 Euro möglich.

Was passiert, wenn ich die Immobilie wieder verkaufe?

Verkaufen Sie Ihre Immobilie, muss die entnommene Fördersumme in einen Riester-Vertrag zurückgeführt werden. Alternativ können Sie auch eine neue Immobilie erwerben, die Sie aber ebenfalls selbst nutzen müssen.

Kann ich die geförderte Immobilie nicht doch vermieten?

Dies ist möglich, ist allerdings an genaue Vorgaben gebunden. Auf Antrag kann eine Vermietung nur dann erfolgen, wenn die selbst genutzte Immobilie aufgrund eines beruflich bedingten Umzugs lediglich befristet vermietet werden soll. Ferner muss glaubhaft gemacht werden, dass die Selbstnutzung in der Zukunft wieder aufgenommen werden soll. Und zu guter Letzt: dass die Selbstnutzung spätestens mit der Vollendung des 67. Lebensjahres wieder aufgenommen wird.

Und wie ist das mit der Steuer?

Auch im Falle der Wohn-Riester-Rente fällt die Steuer erst im Rentenalter an. Die jährlichen Zulagen und die geförderte Eigenleistung werden Jahr für Jahr mit zwei Prozent auf dem jeweiligen Riester-Konto kalkulatorisch erfasst und verzinst. Bei Renteneintritt muss der Eigentümer den im Riester-Konto aufgelaufenen Betrag dann nach und nach versteuern. Als Alternative kann auch 70 Prozent des in der Wohnimmobilie gebundenen, steuerlich geförderten Kapitals mit dem individuellen Steuersatz besteuert werden.

Ist die Entnahme sinnvoll?

Grundsätzlich kann die Möglichkeit der Entnahme des gesamten Kapitals zur Finanzierung einer selbst genutzten Immobilie sinnvoll sein. Das vorhandene Kapital in den Riester-Verträgen ist nicht vollständig aus eigenen Mitteln, sprich Eigenkapital, aufgebracht worden. Wirtschaftlich betrachtet können Sie das angesparte Kapital somit bereits in der Ansparphase des Riester-Vertrages und nicht erst im Rentenalter einsetzen. Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto leichter gestaltet sich in vielen Fällen die Finanzierung und die Realisierung einer Immobilie.

Die Entscheidung sollte in jedem Fall gut überdacht sein.