



Foto: Thorben Wengert/pixelio.de

## WOHNRIESTER

# Die Vor- und Nachteile von Wohnriester

In der letzten Ausgabe haben wir darüber informiert, wer das komplexe und komplizierte Konstrukt Wohnriester grundsätzlich nutzen und wie es eingesetzt werden kann. Heute geht es um die Frage, unter welchen Rahmenbedingungen sich der Einsatz von Wohnriester rechnen kann.

► Bitte beachten Sie, dass die jeweiligen Beispiele nicht aufeinander aufbauen, sondern vielmehr voneinander unabhängig sind. So können unterschiedliche Szenarien betrachtet werden.

### Grundlegende Informationen

Zulagen fließen direkt als Tilgung in den Darlehensvertrag oder als Ansparung in den Bausparvertrag und dann später in das Bauspardarlehen. Die Zulagen setzen sich zusammen aus:

- 154 € Grundzulage
- 185 € Kinderzulage (vor 2008 geborene Kinder)
- 300 € Kinderzulage (ab 2008 geborene Kinder)
- 200 € einmaliger Berufseinstiegsbonus, falls bei Vertragsabschluss das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet ist

Um die vollen Zulagen zu bekommen, müssen als Gesamtsparleistung jährlich vier Prozent des sozialversicherungspflichtigen Vorjahreseinkommens in den Vertrag fließen.

Selbst muss man aber nur den um die Zulagen reduzierten Mindesteigenbeitrag einzahlen. Diese Regel wird durch eine

Untergrenze und eine Obergrenze flankiert: Unabhängig von der Höhe des eigenen Einkommens müssen mindestens 60 Euro selbst gezahlt werden, maximal werden 2.100 Euro gefördert. Dies grundsätzliche Berechnung des Mindesteigenbeitrags wird an den folgenden zwei Beispielen verdeutlicht:

	Beispiel 1	Beispiel 2
Anzahl Kinder bis 2008 geboren	0	2
Anzahl Kinder ab 2008 geboren	3	1
Sozialversicherungspflichtiges Bruttovorjahreseinkommen	25.000 €	50.000 €
Gesamtsparleistung vier Prozent (maximal 2.100 €)	1.000 €	2.000 €
Abzüglich Grundzulage	154 €	154 €
Abzüglich Kinderzulage(n)	900 €	670 €
Ergibt Mindesteigenbeitrag (mindestens 60 €)	60 €	1.176 €

Beim **Sonderausgabenabzug** können Förderberechtigte die Gesamtsparleistung steuerlich geltend machen. Die Gesamtsparleistung setzt sich aus den eigenen Sparbeiträgen und den Zulagen zusammen. Sollte sich beim Sonderausgabenabzug ein Anspruch ergeben, der höher als die Summe der Zulagen ist, wird die Differenz erstattet. Für die Berechnung des Vorteils aus dem Sonderausgabenabzug sind die Höhe der Zulagen und die Frage, ob der Singletarif oder der Splittingtarif angewendet wird, entscheidend. Um dies zu veranschaulichen, wird nachfolgend einheitlich ein zu versteuerndes Einkommen im Jahr 2015 in Höhe von 60.000 Euro angenommen:

	Beispiel 1 Singletarif	Beispiel 2 Splittingtarif
Anzahl Kinder bis 2008 geboren	0	1
Anzahl Kinder ab 2008 geboren	0	2
Zu versteuerndes Einkommen Ursprünglicher Wert	60.000 €	60.000 €
Abzüglich Gesamtsparleistung Vier Prozent, maximal 2.100 Euro	2.100 €	2.100 €
Zu versteuerndes Einkommen Berücksichtigung der Gesamtsparleistung	57.900 €	57.900 €
Ergibt Steuervorteil Nur Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag	930 €	694 €
Abzüglich Grundzulagen Im Splittingtarif sind zwei Grundzulagen berücksichtigt	154 €	308 €
Abzüglich Kinderzulagen 185 Euro pro Kind (vor 2008 geboren) 300 Euro pro Kind (ab 2008 geboren)	0 €	785 €
Ergibt einen Erstattungsanspruch Kann nicht negativ werden	776 €	0 €
Gesamte Förderung Grund- und Kinderzulagen, Erstattungsanspruch	930 €	1.093 €

Hinweis: Alle Berechnungen zum Steuervorteil wurden am 3.7.2015 auf der Internetseite des Bundesministeriums für Finanzen durchgeführt: <https://www.bmf-steuerrechner.de>

Anmerkung: Während die Zulagen nach Beantragung das Darlehen automatisch tilgen, gilt dies für eine eventuelle Steuererstattung nicht. Diese könnte aber gegebenenfalls über eine Sondertilgung ebenfalls ins Darlehen fließen, falls diese Option bei Vertragsabschluss mit dem Kreditinstitut vereinbart wurde.

Sie können jetzt schon erkennen, dass man für die Frage, ob sich Wohnriester lohnt, sehr viel rechnen muss. Und wir sind noch lange nicht am Ziel. Denn als nächstes müssen wir uns den Effekt der Förderung und damit den Gesamtvorteil von Wohnriester anschauen.

### Effekt der Förderung

Die Zulagen und unter Umständen auch der Sonderausgabenabzug bewirken über die zusätzliche Tilgung eine schnellere Rückzahlung des Darlehens. Jeden Monat, den Sie das Darlehen eher getilgt haben, ersparen Sie sich eine Rate. Die Summe der auf diese Weise ersparten Raten stellen den Vorteil von Wohnriester dar. Beispielsweise beträgt bei einer um 36 Monate reduzierten Laufzeit und einer Rate von 1.000 € der finanzielle Vorteil 36.000 €.

Wie Sie erkennen können, ist die auf Sie zukommende Steuerpflicht nicht unerheblich. Daran würde auch eine Verteilung auf 18 Jahre vom 68. bis zum 85. Lebensjahr nichts ändern.

Unabhängig davon, wie Sie das Wohnriesterkonto auflösen, kommt also eine nicht unerhebliche Steuerpflicht auf Sie zu. Daran erkennen Sie, dass die staatliche Förderung kein Geschenk ist, sondern eine Entlastung in der Sparphase und eine Belastung in der Rentenphase.

**Achtung:** Diese ersparten Raten sollten Sie nutzen und anlegen, um die später auf Sie zukommende Steuerpflicht bezahlen zu können.

### Nachteil von Wohnriester: Das Wohnförderkonto

Wohnriester-Verträge unterliegen der nachgelagerten Besteuerung. Grundlage hierfür ist das sogenannte Wohnförderkonto. Hier werden die jährlichen Tilgungsleistungen bis maximal 2.100 € jährlich eingestellt und jeweils am Jahresende mit zwei Prozent verzinst. Falls 30 Jahre lang der Höchstbetrag von 2.100 € eingestellt wurde, ergibt sich mit der Verzinsung ein Kontostand von knapp 86.600 €. Bei der spätestens zum 68. Lebensjahr zu erfolgenden Auflösung hat

der Steuerpflichtige eine Wahlmöglichkeit. Er kann:

- das Wohnförderkonto sofort mit einem Rabatt von 30 Prozent auflösen.
- die Summe auf dem Wohnförderkonto gleichmäßig auf alle Jahre bis zum 85. Lebensjahr verteilen. Er kann aber zu jedem Zeitpunkt den noch offen stehenden Restbetrag unter Nutzung des Rabatts in einer Summe versteuern.

Wie hoch die tatsächliche Steuerpflicht ist, hängt vom individuellen Steuersatz ab. Im folgenden Beispiel sind die Betroffenen 68 Jahre und wählen unter Nutzung des 30-prozentigen Rabatts die Sofortauflösung:

	Beispiel 1 Singletarif	Beispiel 2 Splittingtarif
Zu versteuerndes Einkommen Ursprünglicher Wert	20.000 €	40.000 €
Zuzüglich Wohnförderkonto Sofortauflösung mit Rabatt von 30 Prozent	60.620 €	60.620 €
Zu versteuerndes Einkommen Berücksichtigung des Wohnförderkontos	80.620 €	100.620 €
Ergibt <b>zusätzliche</b> Steuerpflicht Nur Lohnsteuer und Solidaritätszuschlag	24.252 €	21.674 €

Hinweis: Alle Berechnungen zur Steuerpflicht wurden am 3.7.2015 auf der Internetseite des Bundesministeriums für Finanzen durchgeführt: <https://www.bmf-steuerrechner.de>

Wenn Sie die Erkenntnis gewonnen haben, dass Sie diese Frage nicht ohne unabhängige Hilfe beantworten können, ist dies eine naheliegende Folge. Denn es ist weder ratsam, Wohnriester von vornherein auszuschließen, noch diese Förderung in jedem Fall nutzen zu wollen.

Ob sich der Einsatz letztlich lohnt, hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Daher ist eine detaillierte Prüfung des Sachverhalts im Vorfeld nicht nur empfehlenswert, sondern zwingend notwendig.

Vergleichen Sie in jedem Fall verschiedene Angebote. Wer unsicher ist, wie die richtige Finanzierung aussehen sollte, kann sich auch unabhängig beraten lassen – beispielsweise bei der Verbraucherzentrale vor Ort. Dort erhalten Sie auch weitergehende Informationen, zum Beispiel unseren kostenlosen Wohnriester-Flyer. (DR. ANNABEL DELMANN, LEITERIN GRUPPE FINANZEN UND VERSICHERUNGEN DER VERBRAUCHERZENTRALE NRW)

Info: [www.vz-nrw.de](http://www.vz-nrw.de)