



Foto: Thorben Wengert/pixelio.de

WOHNRIESTER

Eine sinnvolle Alternative bei der Immobilienfinanzierung?

Es ist für viele Menschen die Realisierung eines Lebenstraums, sich den Wunsch der eigenen vier Wände zu erfüllen. Allerdings muss man sich oft jahrzehntlang an ein Kreditinstitut binden, bis die Schulden in sechsstelliger Höhe zurückbezahlt sind. Der Einsatz von Wohnriester könnte den Rückzahlungsprozess beschleunigen. Doch das komplexe und komplizierte Konstrukt Wohnriester hat unterschiedliche Vor- und Nachteile, deren Gesamtwirkung Verbraucher kaum durchschauen können. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hilft mit einer zweiteiligen Serie, Licht in das Dunkel zu bringen.

► In dieser Ausgabe erläutern wir, wer Wohnriester überhaupt nutzen darf und wie Wohnriester eingesetzt werden kann. In der nächsten Ausgabe gehen wir auf die Vorteile und Nachteile von Wohnriester ein. Wir zeigen dort anhand ausgewählter Beispiele, wie sich auf der einen Seite die Zulagen und der Sonderausgabenabzug sowie auf der anderen Seite die Auflösung des Wohnförderkontos rechnerisch auswirken.

Grundlegende Informationen

Mit Riester verbinden die meisten Menschen die Möglichkeit, sich mit staatlicher Unterstützung eine Zusatzrente aufzubauen, die lebenslang gezahlt wird. Daher nennt man solche Verträge auch Geldriester. Seit dem Jahr 2008 kann man diese Form der

staatlichen Förderung aber auch zur Finanzierung der eigenen Immobilie einsetzen. Hier hat sich der Begriff Wohnriester etabliert.

Wer kann (Wohn-)Riester nutzen?

Der förderberechtigte Personenkreis ist in § 79 des Einkommenssteuergesetzes (EStG) geregelt. Dazu gehören insbesondere:

- Rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer
- Beamte, Richter, Soldaten, Amtsträger
- Bezieher von Arbeitslosengeld oder Krankengeld

Neben dem oben genannten Personenkreis können unter Umständen auch weitere Menschen (Wohn-)Riester nutzen, obwohl ihnen dieser Förderweg ursprünglich gar nicht offenstand. Beispielsweise können geringfügig Beschäftigte doch noch von (Wohn-)Riester profitieren, falls sie eigene Sozialversicherungsbeiträge einzahlen. Wer nicht förderberechtigt ist, kann unter Umständen als mittelbar förderberechtigte Person trotzdem einen eigenen (Wohn-)Riester-Vertrag abschließen. Voraussetzung ist, dass der Ehepartner zum förderberechtigten Personenkreis gehört und einen eigenen Vertrag bespart. Dann zahlen mittelbar Förderberechtigte einen Eigenanteil von 60 € jährlich.

Wie kann Wohnriester eingesetzt werden?

Die staatliche Förderung in Form von Wohnriester können Sie nutzen, falls Sie ein Haus, eine Eigentumswohnung oder eine eingetragene Genossenschaftswohnung bauen oder kaufen. Die staatliche Förderung können Sie aber zum Beispiel nicht einsetzen, falls Sie ein Ferienhaus kaufen wollen. Denn die Ausweitung der staatlichen Förderung auf die Finanzierung von selbstgenutzten Immobilien hat das Ziel, in der Rentenphase mietfrei zu wohnen und so geringere Lebenshaltungskosten finanzieren zu müssen. Unter ganz bestimmten Umständen und mit vorheriger Genehmigung kann es aber möglich sein, die Immobilie während des Erwerbslebens zeitlich befristet zu vermieten. Aber spätestens in der Rentenphase müssen Sie selbst dort einziehen.

Der Einsatz ist auf zwei verschiedene Weisen möglich:

1. Entnahme aus Geldriester
2. Finanzierung mit Wohnriester

Entnahme aus Geldriester bedeutet, dass Sie vor einigen Jahren einen Vertrag mit dem Ziel einer lebenslang gezahlten Zusatzrente geschlossen haben. Jetzt können Sie alternativ überlegen, das dort gebildete Kapital für die Entschuldung zu nutzen. Grundsätzlich gilt: Sie können das Kapital aus dem Geldriestervertrag entweder komplett entnehmen oder aber einen Teilbetrag. Dann gilt allerdings die doppelte Einschränkung, dass Sie mindestens 3.000 € entnehmen müssen, aber auch mindestens 3.000 € im Geldriestervertrag verbleiben müssen.

Beispiel A

Das Kapital im Geldriestervertrag beträgt 10.000 €. Hier ist sowohl die Komplettentnahme als auch eine Teilentnahme möglich. Bei einer Teilentnahme können Sie jeden beliebigen Betrag zwischen 3.000 € und 7.000 € wählen.

Beispiel B

Das Kapital im Geldriestervertrag beträgt 5.000 €. Hier kommt nur die Komplettentnahme in Betracht. Eine Teilentnahme ist nicht möglich. Grund: Falls Sie 3.000 € entnehmen wollen, würden nur 2.000 € im Vertrag – das ist zu wenig. Falls Sie 3.000 € im Vertrag belassen wollen, könnten Sie nur 2.000 € entnehmen – auch das ist zu wenig.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es auch möglich, Kapital für Umbaumaßnahmen einzusetzen. In den ersten drei Jahren nach Kauf oder Bau müssen mindestens 6.000 € entnommen werden. Nach den ersten drei Jahren beträgt die Mindestsumme 20.000 €. Davon muss mindestens die Hälfte der Reduzierung von Barrieren in oder an der Immobilie dienen.

Auch bei der **Finanzierung mit Wohnriester** haben Sie verschiedene Möglichkeiten. Sie können:

- ein Annuitätendarlehen abschließen
- eine Bausparkombifinanzierung abschließen
- einen Bausparvertrag abschließen

Bei einem **Annuitätendarlehen** kaufen oder bauen Sie heute Ihre Immobilie. Sie zahlen eine aus Zins und Tilgung bestehende

Rate. Der Zinssatz ist für eine bestimmte Zeit – die sogenannte Zinsbindung – fest vereinbart. Dies können zum Beispiel 10 oder 15 Jahre sein. Je näher das Ende der Zinsbindungsfrist kommt, umso höher ist der Tilgungsanteil. Der Grund liegt darin, dass die Zinsen auf eine immer geringer werdende Darlehenshöhe berechnet werden.

Beispiel

Sie haben ein Annuitätendarlehen in Höhe von 200.000 € bei einem Zinssatz von 3 Prozent und einer anfänglichen Tilgung von ebenfalls 3 Prozent aufgenommen. Damit beträgt Ihre monatliche Rate genau 1.000 €.

Mit der ersten Rate zahlen Sie 500 € Zinsen und tilgen 500 €. Damit sinkt Ihre Restschuld auf 199.500 €. Mit der zweiten Rate zahlen Sie ca. 499 € Zinsen und tilgen knapp 501 €. Nach zehn Jahren beträgt die Restschuld noch etwas mehr als 130.000 €. In dieser Phase zahlen Sie bei einer Rate von 1.000 € nur noch ca. 325 € Zinsen und tilgen schon knapp 675 €.

Auch bei einer **Bausparkombifinanzierung** kaufen oder bauen Sie heute Ihre Immobilie. Die Finanzierung ist allerdings anders als bei einem Annuitätendarlehen. Denn Sie nehmen heute ein sogenanntes Zwischendarlehen auf. Für dieses Zwischendarlehen zahlen Sie nur Zinsen, Sie leisten keine Tilgungen. Stattdessen besparen Sie parallel zum Zwischendarlehen einen Bausparvertrag. Dieser wird zu einem späteren Zeitpunkt, wenn er zuteilungsreif ist, das Zwischendarlehen komplett ablösen. Erst dann zahlen Sie eine aus Zins und Tilgung bestehende Rate, um das Bauspardarlehen zurückzuzahlen.

Bei einem reinen **Bausparvertrag** sparen Sie Eigenkapital an, um sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu einem späteren Zeitpunkt zu erfüllen. Wenn der Bausparvertrag zuteilungsreif ist, können Sie für den Immobilienerwerb nicht nur über das angesparte Guthaben verfügen, sondern auch ein zinsgünstiges Bauspardarlehen in Anspruch nehmen.

Grundsätzlich gilt: Die Frage, wie die optimale Finanzierung aussieht und ob sich der Einsatz von Wohnriester rechnet, hängt vom Einzelfall ab. Es ist weder ratsam, Wohnriester von vorneherein 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.

Info: www.vz-nrw.de



Dr. Annabel Oelmann, Leiterin Gruppe Finanzen und Versicherungen der Verbraucherzentrale NRW