

## Was ist die Eigenheimrente bzw. der DSL Wohn-Riester?

- Bislang gab es Riester-Zulagen nur für private Rentenversicherungen, Fondssparprodukte und Banksparpläne. Mit dem Eigenheimrentengesetz wird selbst genutztes Wohneigentum als Altersvorsorge gleichberechtigt gefördert. Die neue Eigenheimrente wird umgangssprachlich auch als „Wohn-Riester“ bezeichnet. Die DSL Bank hat ihr Angebot zur neuen Eigenheimrente um das Produkt DSL Riester-Annuitätendarlehen erweitert.

Wofür kann die Eigenheimrente bzw. der DSL Wohn-Riester eingesetzt werden?

- Wer sich für DSL Wohn-Riester entscheidet, kann die staatlichen Zulagen für die Tilgung des Wohnungsbaudarlehens verwenden. Voraussetzung ist immer, dass die Immobilie selbst genutzt wird.

Kann mit dem DSL Wohn-Riester nur eine selbstgenutzte Immobilie gefördert werden?

- Ja, Grundvoraussetzung für die Gewährung der Wohn-Riester-Förderung ist, dass die Immobilie vom Erwerber selbst bewohnt wird. Eine Vermietung des Wohnraums ist nicht möglich. Damit bleiben Mehrfamilienhäuser und vermietete Eigentumswohnungen von der Förderung ausgeschlossen. Ferienimmobilien werden ebenfalls nicht gefördert.

## Kann der DSL Wohn-Riester auch für die Modernisierung verwendet werden?

- Nein, Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen werden nicht gefördert.

## Was passiert, wenn bereits ein Riester-Vertrag besteht und der Kunde auf eine Eigenheimrente umsteigen möchte?

- Wer kurzfristig eine Immobilie kaufen möchte, kann seinen bestehenden Riester-Vertrag kündigen und die angesparte Summe nach Abschluss des Kaufvertrags vollständig zur Finanzierung des neuen Wohneigentums einsetzen. Der Sparer kann also in diesem Fall schon weit vor Rentenbeginn das angesparte Riester-Guthaben zu 100 % nutzen. Alternativ ist es möglich, den Vertrag beitragsfrei zu stellen. In diesem Fall können Immobilienerwerber maximal 75% des angesparten Kapitals abziehen.

## Wird zur Finanzierung eingesetztes Riester-Vermögen als Eigenkapital anerkannt?

- Ja, das auf einem bestehenden Riester-Vertrag angesparte Kapital wird von der DSL Bank als Eigenkapital anerkannt. Ein großer Vorteil für Bauherren und Käufer, denn in der Regel gilt: Je mehr eigene Mittel vorhanden sind, desto niedriger fällt die monatliche Belastung für das Darlehen aus.

## Was passiert, wenn ein Haus verkauft wird, das zum Teil mit dem DSL Wohn-Riester finanziert wurde?

- Wenn der Kunde seine Immobilie verkauft, muss die bisherige Fördersumme in einen Riester-Vertrag überführt oder innerhalb von fünf Jahren in ein neues Objekt investiert werden. Dann darf er die staatlichen Zulagen behalten.

## Kann die geförderte Immobilie auch vermietet werden?

- Wenn der Kunde aus beruflichen Gründen umzieht, die Immobilie aber spätestens zu seinem 67. Lebensjahr wieder selbst nutzt, muss er die Förderung nicht zurückzahlen. Bis dahin kann das Haus vermietet werden.

## Muss die Riester-Rente versteuert werden?

- Ja. Bei der so genannten nachgelagerten Besteuerung haben die Förderberechtigten ein Wahlrecht. Sie können sich zum einen für die sukzessive nachgelagerte Besteuerung über einen längeren Zeitraum von 17 bis 25 Jahren entscheiden. Alternativ ist eine Einmalbesteuerung von 70 Prozent des in der Wohnimmobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals zu Beginn der Rentenphase möglich. Welche der beiden Besteuerungsmöglichkeiten der Förderberechtigte wählt, hängt immer vom konkreten Einzelfall ab. Hiervon hängt auch ab, ob es letztendlich zu einer konkreten Steuerlast kommt.
- Der Steuerpflichtige hat allerdings jederzeit die Möglichkeit den Stand des Wohnförderkontos zu reduzieren, in dem er einen entsprechenden Betrag in einen klassischen Riester-Sparvertrag einahlt. Bekommt er zum Beispiel eine Erbschaft, so kann er diese zur Minderung des Wohnförderkontos verwenden, so dass er nur Steuern auf die vom ihm tatsächlich bezogene Rente zahlen muss. Das Eigenheimrentengesetz eröffnet insoweit vielfältige Möglichkeiten.

## Wie funktioniert das bei der Immobilie?

- Wie bei den klassischen Altersvorsorgesparprodukten werden Mittel, die zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum eingesetzt werden, so gefördert wie Altersvorsorgebeiträge, die auf ein Sparkonto eingezahlt werden. Vereinfacht ausgedrückt wird das Sparkonto durch die Immobilie ersetzt.
- Das in der Immobilie gebundene steuerlich geförderte Altersvorsorgekapital wird auf einem gesonderten „Konto“ – dem Wohnförderkonto – erfasst. Die dort eingestellten Beträge werden jährlich um 2 Prozent erhöht und dienen als Grundlage für die spätere nachgelagerte Besteuerung. Es wird somit nicht auf den konkreten Nutzungswert der Immobilie im Alter abgestellt, sondern nur auf die vom Förderberechtigten tatsächlich bezogene Förderung. Das heißt: Beträgt der Stand des

Wohnförderkontos 10.000 EUR dann wird nur dieser Betrag steuerlich erfasst, auch wenn sich der Wert der Immobilie zwischenzeitlich verdoppelt hat und somit die Nutzungen aus dem mietfreien Wohnen mehr „Wert“ sind als bei Inanspruchnahme der Förderung vorhergesehen wurde.

## Wer kann die Förderung beantragen?

- Zum Kreis der unmittelbar förderberechtigten Personen gehören alle, die Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung zahlen:
  - Arbeitnehmer mit versicherungspflichtigem Beschäftigungsverhältnis
  - Auszubildende
  - Rentenversicherungspflichtige Selbständige (z.B. Handwerker)
  - Kindererziehende für die Dauer der Kindererziehungszeit (3 Jahre)
  - Wehr- und Zivildienstleistende
  - Geringfügig Beschäftigte, wenn sie auf die Versicherungsfreiheit verzichtet haben
- Landwirte
- Beamte, Richter und Berufssoldaten
  
- Der Kreis der Förderberechtigten wird um die Personengruppe erweitert, die eine Rente wegen Erwerbsunfähigkeit, voller Erwerbsminderung oder Versorgung wegen Dienstunfähigkeit bezieht. Voraussetzung ist allerdings, dass die Betroffenen die Leistungen aus einem der von der Niveauabsenkung durch die Renten- oder Versorgungsreform 2001 betroffenen Alterssicherungssysteme erhalten. Das sind die gesetzliche Rentenversicherung, die landwirtschaftliche Altersversorgung, die Beamtenversorgung und vergleichbare Systeme. Darüber hinaus müssen die Bezieher unmittelbar vor dem Beginn der Versorgung in dem betreffenden Alterssicherungssystem pflichtversichert gewesen sein oder eine Besoldung erhalten haben. Der Bezug einer Erwerbsminderungsrente aus einer privaten Versicherung ist insoweit nicht ausreichend zur Begründung einer Förderberechtigung.
  
- Zusätzlich können Ehepartner von förderberechtigten Personen, die nicht selbst förderberechtigt sind, zum förderberechtigten Personenkreis gehören (mittelbar zulageberechtigt).

## Wer erhält keine Zulagen?

- Keine Zulagen erhalten:
  - freiwillig Rentenversicherte
  - geringfügig entlohnte Beschäftigte (400-EUR-Job), die nicht auf ihre Versicherungsfreiheit verzichtet haben

- Pflichtversicherte berufsständischer Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Architekten, Rechtsanwälte, Notare und Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und in einigen Ländern auch (Bau-)Ingenieure)
- Selbstständige, die nicht der Versicherungspflicht in der gesetzlichen Sozialversicherung unterliegen

## Wie viel Förderung kann man mit der Eigenheimrente bzw. dem DSL Wohn-Riester erhalten?

- Ab dem Jahr 2008 kann man folgende Zulagen erhalten:
  - Grundzulage: jährlich bis zu 175 EUR
  - Kinderzulage für vor 2008 geborene Kinder: jährlich bis zu 185 EUR
  - Kinderzulage für ab 2008 geborene Kinder: jährlich bis zu 300 EUR
- Der Zulagenanspruch ist einkommensunabhängig.
- **Bonus für junge Einsteiger:** Förderberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erhalten einmalig eine Extra-Zulage von 200 EUR, die automatisch bei Beantragung der Altersvorsorgezulage gewährt wird. Es erfolgt jedoch eine Kürzung, wenn nicht der Mindesteigenbeitrag eingezahlt wird.

## Wann muss die Förderung zurückgezahlt werden?

- Wer seine Immobilie wieder verkauft, muss die Fördersumme in einen Riester-Vertrag überführen oder innerhalb von fünf Jahren in ein neues Objekt investieren. Dann darf er die staatlichen Zulagen behalten.
- Wer seine Immobilie verkauft und nicht innerhalb von fünf Jahren ein neues Objekt erwirbt und selbst bewohnt, muss die bereits gewährten Fördergelder zurückzahlen.