



institut für  
finanzdienstleistungen e.V.

# infobrief 36/08

**Mittwoch, 3. Dezember 2008**

**MK**

- Seit 1995 - Ein Service des iff für die Verbraucherzentralen und den VZBV - Seit 1995 -  
Infobriefe im Internet: <http://news.iff-hh.de/index.php?id=2599>

## Stichwörter

Wohn-Riester, Immobilienfinanzierung, Altersvorsorge, Vergleich mit Hypothekendarlehen

## A Sachverhalt

Am 29. Juli 2008 ist das „Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbst genutzten Wohnimmobilie in die staatlich geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz, EigRentG) vom Parlament beschlossen worden und hat am 4. Juli 2008 die Zustimmung des Bundesrates erhalten. Das Gesetz gilt rückwirkend zum 1. Januar 2008. Dieser Infobrief stellt kurz die wesentlichen Regelungen des Gesetzes dar und befasst sich anschließend mit der Frage, ob und falls ja welche riestergeförderten Produkte für die Baufinanzierung empfehlenswert sind.

### A.I Wesentliche Inhalte des EigRentG

Riesterförderbar sind nach dem Gesetz nunmehr auch Tilgungsleistungen bei Baufinanzierungen im Rahmen eines auf den eigenen Namen abgeschlossenen Altersvorsorgevertrags, soweit sie für Darlehen eingesetzt werden, die unmittelbar einer nach dem 31.12.2007 erfolgten wohnungswirtschaftlichen Verwendung dienen. Damit werden alle nach dem 1. Januar 2008 angeschafften oder hergestellten Objekte, die selbst genutzt werden, förderbar. Als Tilgungsleistungen gelten auch Sparbeiträge, bei denen bereits bei Abschluss des Vertrages unwiderruflich feststeht, dass sie zur Tilgung eines entsprechenden Darlehens genutzt werden. Besonders für Bausparkassen sind derartige riesterzertifizierte Produkte interessant, weil sie traditionell Baufinanzierungen mit einer vorgelagerten Ansparphase anbieten. Das Gesetz zeigt daher auch die entsprechend „erfolgreiche“ Lobby-Arbeit der Bausparkassen.

Hinsichtlich der Darlehen gilt wie für die bisherigen Formen der Riesterverträge, dass diese nur auf eine Person abgeschlossen sein dürfen. Erwerben Ehepartner gemeinsam ein Haus, dann kann Darlehensnehmer nur ein Zulagenberechtigter sein. Sind beide Darlehensnehmer zulagenberechtigt, muss für jeden Zulagenberechtigten ein eigener Darlehensvertrag abgeschlossen werden. Der Darlehensnehmer muss zudem Eigentümer sein. Dies führt in der Praxis dazu, dass der Eigentumsanteil bei der Höhe der Wohnriester-Tranche für den jeweiligen Darlehensnehmer berücksichtigt wird. Die Tilgung muss so gewählt werden, dass das Darlehen spätestens mit dem 68. Lebensjahr zurückgeführt ist. Hinsichtlich des gesetzlichen Riesteranteils inklusive der staatlichen Zulagen muss gewährleistet sein, dass diese ausschließlich zur Tilgung (in Form von Sondertilgungen) eingesetzt werden.

iff institute for financial services | registered association | Director: Prof. Dr. Udo Reifner

Rödingsmarkt 31/33 Fon +49(0)40 30 96 91 - 0 [www.iff-hamburg.de](http://www.iff-hamburg.de) [info@iff-hamburg.de](mailto:info@iff-hamburg.de)  
D-20459 Hamburg Fax +49(0)40 30 96 91 - 22 [www.money-advice.net](http://www.money-advice.net) USt-IdNr. DE 118713543

HaSpa, BLZ 200 505 50  
Kto. 1238 122921

Weiterhin erlaubt das Gesetz die Einbeziehung bereits bestehender Rietersparverträge in die Baufinanzierung. Damit können grundsätzlich bis zu 75 % bzw. 100 % des geförderten Altersvorsorgevermögens für eine Baufinanzierung verwendet werden, ohne dass das entnommene Kapital zurückgezahlt werden muss, auch wenn diese Möglichkeit weiterhin besteht. Bisher war eine Entnahme gem. § 92 a ff. EStG a.F. nur möglich, wenn das entnommene Kapital bis zum Rentenalter vollständig zurückgeführt wurde.

Folgende Einschränkung ist bei der neuen Gesetzgebung aber zu beachten: Es gilt weiterhin eine Entnahmeuntergrenze in Höhe von 10.000,- EUR für Verträge, die vor dem 1. Januar 2008 abgeschlossen wurden (§ 52 Abs. 24b S. 2 EStG). Diese Regelung ist aber auf die Jahre 2008 und 2009 befristet; danach fällt die Mindestentnahmegrenze für alle Verträge weg. Die Entnahmegrenze kann theoretisch umgangen werden, indem ein bestehender Rietersparvertrag in einen anderen Riestervertrag überführt wird, der dann nach Abwarten der Kündigungsfrist für eine Immobilie eingesetzt werden könnte.

## **A.II Steuerliche Behandlung**

Während der Förderungsphase erfolgt die steuerliche Behandlung analog den bisher auch für Rietersparverträgen geltenden Regelungen: Bis zu 4 % des Bruttoeinkommens können abzüglich der staatlichen Zulage für die Riesterverträge aufgewendet werden und in Höhe der Eigenleistung erfolgt eine Steuerbefreiung. In der Rentenphase erfolgt auch bei den Wohnriesterverträgen eine nachgelagerte Besteuerung über ein separat geführtes Wohnförderkonto. Dies führt zu einer Einkommensminderung im Rentenalter. Dabei werden auf einem fiktiven so genannten Wohnförderkonto die geförderten Beträge erfasst und fiktiv mit zwei Prozent jährlich bis zum Ruhestand verzinst. Auf die Summe der Förderung hat der Geförderte bei Eintritt des Renteneintritts Steuern zu zahlen. Dabei gibt es zwei optionale Möglichkeiten: Entweder die Summe wird über einen Zeitraum von 17 bis zu 25 Jahren als fiktives Einkommen verteilt und somit über einen längeren Zeitraum versteuert oder aber die Versteuerung erfolgt einmalig bei Eintritt in den Ruhestand. In letzterem Fall werden lediglich 70 Prozent des errechneten Betrages als zusätzliches Einkommen angesetzt und gemäß dem individuellen Steuersatz versteuert. Dadurch kann es aber zu einem Progressionssprung kommen, der auch auf das übrige Einkommen wirkt, so dass die Steuerersparnis durch die Steuerfreistellung von 30 Prozent des errechneten Betrages zum Großteil aufgebraucht werden kann.

Wird riestergefördertes Wohneigentum verkauft, dann muss die Fördersumme in einen Riestervertrag überführt oder zeitnah in ein neues selbstgenutztes Wohnobjekt investiert werden. Andernfalls müssen die staatlichen Zulagen oder Steuervorteile zurückgezahlt werden.

## **A.III Neue Produkte**

Somit sind zusätzlich zu den bisherigen Sparprodukten nun auch folgende Baufinanzierungen riesterzertifizierbar:

- Reine Darlehensverträge, bei denen Sondertilgungsrechte in Höhe der Riesterförderung vereinbart sind;

/...3

- Kombinationen eines Sparvertrages mit Darlehensoption (Bausparverträge);
- (tilgungsfreies) Vorfinanzierungsdarlehen (Kombination Darlehen mit Bausparverträgen oder anderen Riesterparprodukten).

Nachdem die Bausparkassen relativ schnell die Möglichkeit der Riesterzertifizierung nutzten und neue Produkte auch entsprechend bewarben, waren die Anbieter herkömmlicher Darlehen zunächst zurückhaltend bei den Angeboten, die theoretisch per 1. November 2008 hätten zertifiziert sein können. Inzwischen gibt es aber auch im herkömmlichen Hypothekendarlehenbereich erste Anbieter, die riestergeförderte Darlehen im Angebot haben, wie etwa die Allianz („Allianz-Riester-Darlehen“).

## **B Stellungnahme**

Das iff hat für eine Familie zwei Varianten der neuen Wohnriesterförderung nachgerechnet, und dabei auch die steuerlichen Effekte während der Ansparphase berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden die Steuer- und Liquiditätseffekte in der Rentenphase. Gerechnet wurde für eine **Familie mit vier Kindern**, von denen alle kindergeldberechtigt sind und das jüngste Kind im Jahr 2008 geboren wurde. Im gerechneten Fall ergaben sich dadurch Förderbeträge in Höhe von jeweils 185,- EUR pro Jahr für die drei älteren Kinder und 300,- EUR pro Jahr für das jüngste Kind. Einbezogen wurde weiterhin die Förderung eines Elternteils in Höhe von jährlich 154,- EUR. Weiterhin einbezogen wurde die Steuerersparnis, die unter Zugrundelegung der Einkommensverhältnisse der Familie und einer angenommenen Einkommenssteigerung von einem Prozent pro Jahr und einer Steuerprogression nach geltender Einkommenssteuertabelle errechnet wurde, soweit sie die Zulagen überschritt. (Die genauen Ansätze ergeben sich aus der Tabelle auf der nachfolgenden Seite.) Die Liquiditätsberechnungen wurden nach dem cash-flow-Ansatz mit *iff-Finanzcheck* berechnet und können bei Interesse gern zur Verfügung gestellt werden. Die Wiedergabe der Berechnungen im Infobrief würde den Rahmen dieses Infobriefes sprengen.

### **B.I Erste Variante: Riesterförderung als Sondertilgung im Bankdarlehen**

Die erste Variante bezieht sich auf das Angebot der Allianz „Riester-Darlehen“. Das Hypothekendarlehen hat mindestens eine 1% anfängliche Tilgung und wird so vereinbart, dass es bis zum Rentenalter komplett getilgt ist. Riestergeförderte Beiträge - bis zu 4 % Mindesteigenbeitrag - werden dabei als laufend jährliche Sondertilgung verwendet (siehe unten Spalte Sonderaufwendungen).

/...4

Kind 1 Alter	Kind 2 Zulage Alter	Kind 3 Zulage Alter	Kind 4 Zulage Alter	Antragsteller (m) Alter	Bruttjahresinkommen Progression 1 Prozent	Grenzsteuersatz	Sonderaufwendung Summe 4,00% Zulage	Eigenanteil = % - Zulage	Steuerersparnis positive Differenz Vergünstigungen	Summe der Vergünstigungen	Jahr						
14	185	12	185	5	185	1	300	35	37.500 €	1500,00 €	1009	491,00 €	127,17 €	0,00 €	1.009,00 €	2009	
15	185	13	185	6	185	2	300	36	37.875 €	1.515,00 €	1009	506,00 €	131,05 €	0,00 €	1.009,00 €	2010	
16	185	14	185	7	185	3	300	37	38.254 €	1.530,15 €	1009	521,15 €	136,02 €	0,00 €	1.009,00 €	2011	
17	185	15	185	8	185	4	300	38	38.636 €	1.545,45 €	1009	536,45 €	140,01 €	0,00 €	1.009,00 €	2012	
18	185	16	185	9	185	5	300	39	39.023 €	1.560,91 €	1009	551,91 €	144,60 €	0,00 €	1.009,00 €	2013	
19	185	17	185	10	185	6	300	40	39.413 €	1.576,52 €	1009	567,52 €	149,82 €	0,00 €	1.009,00 €	2014	
20	185	18	185	11	185	7	300	41	39.807 €	1.592,28 €	1009	583,28 €	155,99 €	0,00 €	1.009,00 €	2015	
21	185	19	185	12	185	8	300	42	40.205 €	1.608,20 €	1009	599,20 €	163,67 €	0,00 €	1.009,00 €	2016	
22	185	20	185	13	185	9	300	43	40.607 €	1.624,29 €	1009	615,29 €	171,99 €	0,00 €	1.009,00 €	2017	
23	185	21	185	14	185	10	300	44	41.013 €	1.640,53 €	1009	631,53 €	179,99 €	0,00 €	1.009,00 €	2018	
24	185	22	185	15	185	11	300	45	41.423 €	1.656,93 €	1009	647,93 €	187,65 €	0,00 €	1.009,00 €	2019	
25	185	23	185	16	185	12	300	46	41.838 €	1.673,50 €	1009	664,50 €	195,09 €	0,00 €	1.009,00 €	2020	
26	0	24	185	17	185	13	300	47	42.256 €	1.690,24 €	824	686,24 €	203,88 €	0,00 €	824,00 €	2021	
27	0	25	185	18	185	14	300	48	42.678 €	1.707,14 €	824	708,14 €	212,85 €	0,00 €	824,00 €	2022	
28	0	26	0	19	185	15	300	49	43.105 €	1.724,21 €	639	730,21 €	222,07 €	0,00 €	639,00 €	2023	
29	0	27	0	20	185	16	300	50	43.536 €	1.741,45 €	639	752,45 €	231,65 €	0,00 €	639,00 €	2024	
30	0	28	0	21	185	17	300	51	43.972 €	1.758,87 €	639	774,87 €	241,66 €	0,00 €	639,00 €	2025	
31	0	29	0	22	185	18	300	52	44.411 €	1.776,46 €	639	797,46 €	252,00 €	0,00 €	639,00 €	2026	
32	0	30	0	23	185	19	300	53	44.856 €	1.794,22 €	639	820,22 €	262,69 €	0,00 €	639,00 €	2027	
33	0	31	0	24	185	20	300	54	45.304 €	1.812,16 €	639	843,16 €	273,83 €	0,00 €	639,00 €	2028	
34	0	32	0	25	185	21	300	55	45.757 €	1.830,29 €	639	866,29 €	285,43 €	0,00 €	639,00 €	2029	
35	0	33	0	26	0	22	300	56	46.215 €	1.848,59 €	454	889,59 €	297,58 €	0,00 €	454,00 €	2030	
36	0	34	0	27	0	23	300	57	46.677 €	1.867,07 €	454	913,07 €	310,29 €	0,00 €	454,00 €	2031	
37	0	35	0	28	0	24	300	58	47.144 €	1.885,74 €	454	936,74 €	323,64 €	0,00 €	454,00 €	2032	
38	0	36	0	29	0	25	300	59	47.615 €	1.904,60 €	454	960,60 €	337,64 €	0,00 €	454,00 €	2033	
39	0	37	0	30	0	26	0	60	48.091 €	1.923,65 €	154	984,65 €	352,38 €	0,00 €	500,81 €	2034	
40	0	38	0	31	0	27	0	61	48.572 €	1.942,88 €	154	1.008,88 €	367,86 €	0,00 €	500,81 €	2035	
41	0	39	0	32	0	28	0	62	49.058 €	1.962,31 €	154	1.033,31 €	384,09 €	0,00 €	500,81 €	2036	
42	0	40	0	33	0	29	0	63	49.548 €	1.981,94 €	154	1.057,94 €	401,17 €	0,00 €	515,37 €	2037	
43	0	41	0	34	0	30	0	64	50.044 €	2.001,76 €	154	1.082,76 €	419,10 €	0,00 €	524,62 €	2038	
44	0	42	0	35	0	31	0	65	50.544 €	2.021,77 €	154	1.107,77 €	437,89 €	0,00 €	534,50 €	2039	
45	0	43	0	36	0	32	0	66	51.050 €	2.100,00 €	154	1.132,00 €	457,13 €	0,00 €	544,34 €	2040	
46	0	44	0	37	0	33	0	67	51.560 €	2.100,00 €	154	1.156,00 €	476,83 €	0,00 €	554,17 €	2041	
										58.575,58 €		37.295,58 €				24.343,26 €	

/...5

Für die Familie errechnete sich ohne Förderung ein Bankdarlehen in Höhe von 165.000,- EUR. Insgesamt hätte die Familie bei einer Laufzeit von 33 Jahren Förderungen (bestehend aus Zulagen und Steuerersparnis) in Höhe von mehr als 24.000,- EUR zu erwarten. Könnten die Fördermittel im Sinne einer Sondertilgung eingesetzt werden, dann könnte die Familie das Bankdarlehen (theoretisch) von 165.000,- EUR auf 178.000,- EUR aufstocken. Die Differenz (13.000,- EUR) wäre natürlich geringer, als die insgesamt zu erwartenden Fördermittel, weil sie nicht am Anfang der Vertragslaufzeit bereitstehen. Immerhin gäbe es in dieser Variante einen Vorteil. Auf die Laufzeit gerechnet würde die Förderung der Familie eine Laufzeit von ca. 5 Jahren ersparen (28 zu 33 Jahren Laufzeit).

## **B.II Zweite Variante: Riestergeförderter Banksparplan als Tilgungsinstrument**

Bei der zweiten Variante wird parallel in einen Banksparplan gespart. Das Darlehen wird ebenfalls getilgt, mit einer geringeren laufenden Tilgung. Die Sondertilgung durch den angesparten Riester-Banksparplan erfolgt zum Rentenalter. Es handelt sich hierbei um eine Art Kombinationsfinanzierung mit teilweise hinausgeschobener Tilgung.

Würde man die Fördermittel im Beispielsfall in einen riestergeförderten Banksparplan umleiten, dann müsste die Familie (bei Ausnutzung der 4 % Regelung, d.h. mit einer sich verändernden Eigenleistung) insgesamt 58.000,- EUR (incl. der Zulagen- nicht der zusätzlichen Steuerförderung) in diesen Vertrag stecken bis zum Jahr 2041. Hiervon würden auf den Eigenanteil etwa 37.000,- EUR entfallen. Der Vertrag würde dann bei einer Rendite von 2 % einen Wert von 80.000,- EUR erreichen, bei einer Rendite von 3 % einen Wert von 94.000,- EUR. Die Höhe des Ertrags relativiert sich, wenn man ihm die Verluste beim Kredit gegenüberstellt: Da der Eigenanteil hinsichtlich des Kredits nicht mehr zur Verfügung stünde (in den Berechnungen wurde der eigenzuleistende Sparbetrag von der Kreditrate abgezogen), tritt diesbezüglich ein Zinsverlust ein, wenn der Eigenanteil eine Rendite erwirtschaftet, die unterhalb dessen liegt, was er im Kredit ersparen würde. Dieser negative Effekt wird zwar durch die Zulagengeschenke wieder egalisiert, viel bliebe im Beispielsfall unterm Strich aber nicht übrig: gerade einmal 4.000,- EUR an möglichem Mehrkredit, wenn der Riester Sparplan eine Rendite von 3 % erwirtschaftet, bei 2 % heben sich die Effekte fast auf.

## **B.III Weitere Varianten**

Weitere Varianten, insbesondere die Darlehens-Bausparkombinationen, wurden vom iff bisher noch nicht berechnet. Letztlich gilt hierzu aber analog der zweiten Variante: Kombifinanzierungen sind durch die eintretenden Zinsverluste gegenüber herkömmlichen (unkombinierten) Darlehensfinanzierungen häufig nachteilig und die Riesterförderung somit nur in der Lage, die Nachteile zu kompensieren. Immerhin sieht das Gesetz nun vor, dass bei riestergeförderten Bauspar- Darlehens-Kombinationen ein Gesamteffektivzinssatz auszuweisen ist, so dass besser beurteilt werden kann, ob eine solche Kombination wettbewerbsfähig ist. Ob der **Ausweis des Gesamteffektivzinssatzes** durch die Bausparkassen erfolgt, sollte regelmäßig von den Beratern der Verbraucherzentralen überprüft werden.

/...6

## C Ergebnis und Beratungsstandpunkt

Als Resultat ergeben sich folgende Beratungsempfehlungen:

- Bestehende Riesterverträge sollten bei Immobilienerwerb aufgelöst werden und das dort vorhandene Kapital als Eigengeld genutzt werden. Die ersparten Zinsen liegen zu meist über der Renditemöglichkeit in einem Sparvertrag.
- Wenn möglich sollte eine Riesterförderung als jährliche Sondertilgung im Annuitätendarlehen eingesetzt werden. Ob dies möglich sein wird, wird sich daran bemessen, ob zukünftig mehr Anbieter diese Alternative bei Annuitätendarlehen anbieten werden.
- Dort, wo keine der oben genannten Alternativen möglich oder sinnvoll ist, sollte aber nicht auf die Riesterförderung verzichtet werden. In diesem Fall sollte die Förderung in Riesterbanksparrpläne als reiner Zulagensparvertrag umgelenkt werden.
- Vorsicht ist geboten bei Wohnriester-Verträgen, in denen die Tilgung durch die Zulagen und Steuervorteile nicht direkt erfolgt, sondern bis zum Rentenalter hinausgeschoben wird. Meist sind die Nachteile so groß, dass die Riester-Förderung vollständig aufgezehrt wird.

## D Materialien zum Eigenheimrentengesetz

(Stand: 8. Dezember 2008)

### **Eigenheimrentengesetz vom 29. Juli 2008:**

<http://www.bgblportal.de/BGBL/bgbl1f/bgbl108s1509.pdf>

### **Synopse der durch das EigRentG geänderten Gesetze:**

<http://www.buzer.de/gesetz/8323/l.htm>

### **Erläuterungen des Bundesministerium für Arbeit und Soziales:**

[http://www.bmas.de/coremedia/generator/26612/property=pdf/2008\\_06\\_20\\_eigenheimrentengesetz\\_info.pdf](http://www.bmas.de/coremedia/generator/26612/property=pdf/2008_06_20_eigenheimrentengesetz_info.pdf)

### **Wohnriesterglossar des Bundesministeriums für Finanzen:**

[http://www.bundesfinanzministerium.de/nn\\_54/DE/Buergerinnen\\_und\\_Buerger/Alter\\_und\\_Vorsorge/Altersvorsorge/113\\_Wohnriester\\_FAQ.html?\\_nn=true](http://www.bundesfinanzministerium.de/nn_54/DE/Buergerinnen_und_Buerger/Alter_und_Vorsorge/Altersvorsorge/113_Wohnriester_FAQ.html?_nn=true)