

PRODUKTINFORMATIONEN WOHN-RIESTER-DARLEHEN.

Die Förderung der eigenen Wohnimmobilie als Bestandteil der Altersvorsorge wurde mit dem Eigenheimrentengesetz förderfähig gemacht. Die Nutzung von Wohn-Riester-Verträgen als Eigenkapitalquelle zur Immobilienfinanzierung des Kaufs oder Baus einer selbstgenutzten Immobilie wurde damit ebenso möglich, wie die direkte Finanzierung der Immobilie unter stetiger Ausnutzung der Riester-Förderung. Das Wohn-Riester-Darlehen bietet Ihnen dabei die Vorteile eines Annuitätendarlehens mit konstanten monatlichen Raten und schneller Tilgung.

Das Wohn-Riester-Darlehen in Kürze:

- ❑ Bei einem Wohn-Riester-Darlehen handelt es sich um einen Altersvorsorgevertrag im Sinne des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes. Damit sind die **Tilgungsleistungen förderfähig**.
- ❑ Die Zulagen aus der Riester-Förderung fließen bei diesen Darlehen als Sondertilgungen in die Finanzierung mit ein und sorgen für **eine schnellere Entschuldung**. Die jährlichen Zulagen setzen sich dabei zusammen aus 154 Euro je Erwachsenen und 185 Euro je Kind bzw. 300 Euro für Kinder, die nach dem 31.12.2007 geboren wurden. Voraussetzung für die Zulagen ist die Einzahlung von 4% des Vorjahres-Brutto-Einkommens in den Vertrag (max. 2.100 Euro).
- ❑ Da der Zweck dieser Finanzierungsform die Förderung die eigengenutzte Immobilie als Altersvorsorge ist, müssen die Darlehensnehmer auch Eigentümer der zu finanzierenden Immobilie sein. Die Immobilie muss zudem den ständigen Wohnsitz der Darlehensnehmer darstellen.

So funktioniert das Wohn-Riester-Darlehen:

Das Wohn-Riester-Darlehen ist ein Annuitätendarlehen mit einem gebundenen Sollzinssatz für die Laufzeit der Finanzierung. Die Förderung in Form der Zulagen wird dabei für jeden Darlehensvertrag nur einem Zulagenberechtigten gewährt. Sind z.B. bei einem Ehepaar beide Ehepartner zulagenberechtigt, müssen beide jeweils einen Darlehensvertrag mit der entsprechenden Förderung abschließen, um die gesamte Förderung zu erhalten. Hier ist entsprechend den Eigentumsanteilen an der zu finanzierenden Immobilie die Höhe der Finanzierungssummen der beiden Darlehensverträge zu gestalten.

Die wesentlichen Eckdaten des Wohn-Riester-Darlehens im Überblick:

Zinssatz:	Der Zinssatz ist fest vereinbart für die Dauer der Sollzinsbindung.
Tilgung:	Annuitätische Tilgung (insgesamt mind. 1% p.a.). Die Tilgung wird so gestaltet, dass das Darlehen bis zum 68. Lebensjahr der Darlehensnehmer zurückgeführt ist.
Sondertilgung:	Die beantragten Zulagen aus der Riester-Förderung fließen als Sondertilgung direkt in die Finanzierung mit ein. Um die Zulagen optimal zu nutzen, kann hierfür der maximal förderfähige Betrag bis 2.100 Euro eingesetzt werden.
Kombination:	Das Wohn-Riester-Darlehen kann mit anderen Finanzierungsformen kombiniert werden.
Besteuerung:	Die als Sondertilgung eingezahlten förderfähigen Beiträge der Darlehensnehmer werden zwar über die Laufzeit nicht versteuert, jedoch erfolgt die Besteuerung dieser Beiträge nachträglich zum Eintritt in das Rentenalter.
Immobilienutzung:	Die zu finanzierende Immobilie muss über die gesamte Laufzeit von den Darlehensnehmern selbst genutzt werden. Ein Verkauf der Immobilie ist ohne Nachteile möglich, sofern der Erlös wieder in den Erwerb einer eigengenutzten Immobilie oder einen neuen Riester-Vertrag fließt.

Mehr Informationen zum Wohn-Riester erhalten Sie kostenlos unter 0800-200 15 15 15 (Mo-Fr von 8 bis 22 Uhr und Sa/So von 9 bis 18 Uhr). Oder per E-Mail unter kundenbetreuung@interhyp.de.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN ZUM WOHN-RIESTER-DARLEHEN.

Im Folgenden haben wir für Sie die wichtigsten Punkte zum Thema „Wohnriester“ zusammengefasst:

Was wird gefördert?

Wohnungen oder Häuser, die ab dem 01.01.2008 angeschafft oder fertiggestellt wurden. Die Immobilie muss der Hauptwohnsitz des (Mit-)Eigentümers sein, ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden und den Lebensmittelpunkt des (Mit-)Eigentümers darstellen. Ferien- und Wochenendhäuser sind nicht förderfähig. Die Förderung von vermieteten Immobilien oder Ferien-Immobilien im Ausland ist ausgeschlossen. Auch Renovierungs-/Modernisierungsarbeiten sind nicht förderfähig. Gefördert werden nur Tilgungsleistungen und keine Zinszahlungen (d.h. keine Darlehenszinsen, Bereitstellungszinsen oder Bearbeitungsgebühren).

Wer wird gefördert?

Gefördert wird, wer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig und in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert ist, d.h. vor allem Arbeitnehmer, aber auch Beamte, Empfänger von Arbeitslosen- und Krankengeld, Väter oder Mütter in Elternzeit sowie Frührentner. Auch Ehepartner von förderberechtigten Personen, die eigentlich nicht förderberechtigt wären, können - wenn sie unbeschränkt steuerpflichtig sind und nicht vom Partner dauernd getrennt leben - die Zulage erhalten. Die Förderfähigkeit ist unabhängig von der Staatsangehörigkeit.

Welche Zulagen gibt es?

Die Grundzulage die der Staat gewährt, liegt bei max. 154 € pro Person und Jahr. Für ein Kind, das vor dem 31.12.2007 geboren wurde, werden zusätzlich jährlich max. 185 € ausbezahlt, für ein Kind das ab dem 01.01.2008 geboren wurde, gibt es zusätzlich jährlich max. 300 €. Ferner können Berufseinsteiger unter 25 Jahren einen Einmalbetrag von 200 € erhalten.

Können die Ausgaben für Wohnriester steuerlich geltend gemacht werden?

Ja, jeder Förderberechtigte hat die Möglichkeit, pro Jahr Spar- oder Tilgungsleistungen von bis zu 2.100 € (einschließlich der Zulagen) als Sonderausgaben bei der Einkommenssteuererklärung geltend zu machen. Das bedeutet, das Ehepartner im Idealfall bis zu 4.200 € steuerlich absetzen können.

Was bedeutet die nachgelagerte Besteuerung?

Tritt der Hauseigentümer in die Altersrentenphase ein (frühestens ab dem 60. Lebensjahr) müssen die zuvor geförderten Beträge rückwirkend versteuert werden. Hierfür werden alle geförderten Riester-Beiträge und

die staatlichen Zulagen, sowie die Tilgungsleistungen und Entnahmebeträge fiktiv in einem Wohnförderkonto geführt, welches jedes Jahr fiktiv mit 2% verzinst wird. Diesen Gesamtbetrag muss der Eigentümer bei Rentenbeginn versteuern. Er hat dabei zwei Möglichkeiten: Er kann das Konto entweder bis zum 85. Lebensjahr in gleichen Raten versteuern oder aber die Steuern in einem Einmalbetrag abführen und muss dafür nur 70% des geförderten Kapitals des Wohnförderkontos versteuern. Hierbei wird jeweils der dann im Alter gültige, individuelle Steuersatz zu Grunde gelegt. Verstirbt der Steuerpflichtige vor dem 85. Lebensjahr muss die Versteuerung aus der Erbmasse erfolgen.

Was passiert bei Verkauf oder Vermietung der geförderten Immobilie?

Wird die Immobilie verkauft oder vermietet, muss der Anbieter unverzüglich informiert werden. An sich ist der dann aktuelle Stand des Wohnförderkontos sofort zu versteuern. Dies kann umgangen werden, wenn das geförderte, gebundene Kapital in einen Riestervertrag reinvestiert wird oder innerhalb von vier Jahren in ein neues Objekt investiert werden. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versteuerung besteht auch dann, wenn der Eigentümer berufsbedingt umziehen muss und auf Grund dieser Tatsache die Wohnung vermietet. In diesem Fall muss der Eigentümer die Immobilie aber spätestens bis zum 67. Lebensjahr wieder bewohnen.

Kann ein Riester-Altvertrag für ein Wohnriester-Darlehen verwendet werden?

Ja, alle alten Riesterverträge können als Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht werden. Dabei kann wahlweise das gesamte Kapital oder bis zu 75% des Vermögens verwendet werden. Die Kapitalentnahme muss bei der zentralen Zulagenstelle beantragt werden.

Wichtig ist, dass dies in einem Zeitraum von einem Monat vor dem Antrag, bzw. 12 Monate nach Darlehensauszahlung getan wird, denn nur in diesem Zeitrahmen ist eine Entnahme für Wohnriester möglich.

Können bestehende Darlehen durch ein Wohnriester-Darlehen abgelöst werden?

Ja, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass das Eigenheim nach dem 31.12.2007 angeschafft bzw. hergestellt wurde.

Was gibt es noch zu beachten?

Das Wohnriester-Darlehen muss spätestens mit Erreichen des 68. Lebensjahres getilgt worden sein.