

Steuerliche Förderung



Die alte Förderung durch Eigenheimzulage

Keine Förderung mehr seit
1. Januar 2006

Seit dem 1. Januar 2006 gehört die steuerliche Wohnungsbauförderung endgültig der Vergangenheit an. Eine der ersten Amtshandlungen der großen Regierungskoalition war es, die politisch jahrelang umkämpfte Eigenheimzulage komplett zu streichen. Alle Bauherren und Käufer, die nach dem 31. Dezember 2005 einen Bauantrag stellen oder einen Kaufvertrag unterzeichnen, müssen deshalb ihr Eigenheim ohne staatliche Zuschüsse finanzieren.

Bewilligte Förderungen
werden weiter gewährt

Entspannt zurücklehnen können sich dagegen alle Eigentümer, die sich die Zulagenförderung noch vor dem Stichtag gesichert haben. Denn wenn die Zulagen einmal bewilligt sind, werden sie auch über den gesamten achtjährigen Förderzeitraum gezahlt. Endgültig vom Tisch wird das Thema Eigenheimzulage also erst im Jahr 2012 sein. Dann läuft der Förderzeitraum für die noch im Jahr 2005 eingestiegenen Bauherren und Käufer aus.

Förderung nicht auf neues
Objekt übertragbar

Aufpassen müssen allerdings Eigentümer, die schon nach wenigen Jahren mit einer anderen Wohnung liebäugeln. Wird die Immobilie gewechselt, ist zukünftig die Förderung weg. Die Möglichkeit zur Übertragung der restlichen Förderjahre auf ein selbst genutztes Folgeobjekt hat der Gesetzgeber nämlich ebenfalls kassiert.

Dieser Ratgeber richtet sich zwar in erster Linie an Leser, die noch vor dem Einstieg ins Wohneigentum stehen und somit heute keinen Anspruch auf die Eigenheimzulage mehr besitzen. Da aber auch förderberechtigte Bauherren mit bereits laufenden Finanzierungen zu den Lesern gehören dürften, bei denen es zum Beispiel um die Wahl der richtigen Anschlussfinanzierung gehen kann, sollen der Umfang und das Prinzip der Eigenheimzulagenförderung hier nochmals in der seit dem 1. Januar 2004 geltenden Version skizziert werden.

Die Eigenheimzulage setzte sich aus zwei Bestandteilen zusammen: einer Grundzulage in Höhe von einem Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilie und einer pauschalen Kinderzulage von 800 Euro pro Kind. Da maximal Ausgaben von 125.000 Euro gefördert wurden, betrug der Höchstbetrag der Grundzulage 1.250 Euro. Insgesamt ergaben sich je nach Familienstand somit folgende Förderbeträge:

Maximale Grundförderung und Kinderzulage

Eigenheimzulage	pro Jahr	insgesamt
Single	1.250 €	10.000 €
Ehepaar	1.250 €	10.000 €
Familie, 1 Kind	2.050 €	16.400 €
Familie, 2 Kinder	2.850 €	22.800 €
Familie, 3 Kinder	3.650 €	29.200 €

Gefördert wurden traditionell nur selbst genutzte Wohnungen und Häuser. Vermieter konnten also keine Eigenheimzulage beantragen.



Außerdem hatte der Finanzminister ein weiteres Kriterium festgelegt, um den Kreis der Förderberechtigten einzuzugrenzen: die Einkommensgrenzen. Danach bekam die staatliche Förderung nur, wer im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung der Immobilie und im Jahr davor als Ledige oder Lediger in der Summe nicht mehr als 70.000 Euro und als Ehepaar nicht mehr als 140.000 Euro verdiente. Pro Kind erhöhte sich die Zwei-Jahres-Grenze um weitere 30.000 Euro. Eine vierköpfige Familie konnte also immerhin in den beiden Jahren insgesamt 200.000 Euro verdienen, ohne aus der Förderung zu fallen. Maßgeblich war dabei die steuerliche »Summe der positiven Einkünfte«. Das Bruttoeinkommen konnte im Einzelfall vor allem bei hohen Werbungskosten sogar deutlich höher liegen.

Nach wie vor interessant für alle Bauherren und Käufer, die derzeit noch die Förderung kassieren: Steigt das Einkommen während des Förderzeitraums über die Grenzen, werden die Zulagen trotzdem weiter gezahlt. War das Einkommen dagegen beim Start in die Im-

Steigendes Einkommen stoppt Förderung nicht

moblie zu hoch und ist es jetzt unter die damals geltende Grenze gesunken, bleibt nur die Enttäuschung. Auch in diesen Fällen gibt es nämlich ab dem 1. Januar 2006 keine Chance mehr, die Förderung zumindest für den restlichen Förderzeitraum zu erhalten.

Nichts ändert sich wiederum für Bauherren und Käufer, die die Eigenheimzulage in den nächsten Jahren noch bekommen, bei den Zahlungsmodalitäten. Wie bisher überweist das Finanzamt den jährlichen Zulagebetrag jeweils am 15. März auf das bei der Beantragung angegebene Konto.

Wohn-Riester: Finanzieren mit staatlicher Förderung

Seit Einführung der nach dem damals amtierenden Arbeits- und Sozialminister Walter Riester auch als Riester-Rente bezeichneten steuer- und zulagengeförderten privaten Altersvorsorge im Jahr 2002 wurde um die Einbeziehung des Wohneigentums in den Katalog der geförderten Anlageformen gerungen. Mitte 2008 war es dann so weit: Auch Häuslebauer und Immobilienkäufer können seit dem Inkrafttreten des sogenannten Eigenheimrentengesetzes von der Förderung profitieren, ohne unbedingt einen zusätzlichen Bank- oder Fondssparvertrag oder eine Rentenversicherung besparen zu müssen.

Zuschüsse vom Staat gibt es heute im Rahmen des sogenannten Wohn-Riester auch für das Besparen und die Rückzahlung von Bausparverträgen, die Tilgung von Baudarlehen und die Einzahlungen in sogenannte Kombikredite, eine Mischung aus Bausparvertrag und Zwischenfinanzierungskredit. Die Darlehenstilgung wird (ebenso wie die Entnahme von Eigenkapital aus einem bereits laufenden Riester-Vertrag) allerdings nur gefördert, wenn das Wohn-Riester-Darlehen unmittelbar für den Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Wohnung verwendet wird, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft oder fertiggestellt worden ist.

Stichtag für die neuen
Fördermöglichkeiten:
1. Januar 2008

Eigentümern, die ihre Immobilie bereits vor dem 1. Januar 2008 gebaut oder gekauft haben, ist der Weg zum Wohn-Riester deshalb auch in Zukunft versperrt. Selbst wenn eine Anschlussfinanzierung oder Umschuldung ansteht, kann kein nachträglicher Einstieg in die staatlich geförderte Schuldentilgung mehr erfolgen. Anders sieht es aus, wenn die Immobilie nach dem Stichtag gekauft oder fertiggestellt, aber bei der Erstfinanzierung noch kein Wohn-Riester-Kredit eingebaut wurde. In diesen Fällen können die Guthaben aus herkömmlichen Riester-Sparverträgen oder -Versicherungen nur noch zum Rentenbeginn zur Tilgung von Restschulden verwendet werden. Allerdings kann das Ursprungsdarlehen bei einer Anschlussfinanzierung oder Umschuldung durch ein Wohn-Riester-Darlehen ersetzt werden, in das anschließend die geförderten Eigenbeiträge und staatlichen Zulagen fließen.

Unsere Antworten auf die folgenden Fragen sollen Ihnen zeigen, wer unter welchen Voraussetzungen in welcher Höhe von der Förderung profitieren kann, wie das Wohn-Riester konkret funktioniert und ob es sich überhaupt für Sie lohnt.

Wer bekommt die Riester-Förderung?

Anspruch auf die staatlichen Zuschüsse haben – egal, ob ein klassischer Riester-Vertrag oder ein Wohn-Riester-Vertrag bedient wird – alle Pflichtmitglieder der gesetzlichen Rentenversicherung, also vor allem normale Arbeitnehmer oder pflichtversicherte Landwirte, aber auch Arbeitslose und Wehr- und Zivildienstleistende, Eltern in Elternzeit sowie geringfügig Beschäftigte, die freiwillig Sozialversicherungsbeiträge leisten. Ebenso können Beamte und Angestellte im öffentlichen Dienst die Förderung beantragen.

Nicht förderberechtigt sind dagegen Selbstständige und zum Beispiel grundsätzlich auch Ärzte, Rechtsanwälte und Architekten, die ihre Altersvorsorgebeiträge in eine berufsständische Versorgungseinrichtung einzahlen. Den Seiteneinstieg können Nichtgeförderte allerdings über ihren Ehepartner schaffen, wenn dieser förderberechtigt ist. Zahlt der Ehepartner die notwendigen Eigenbeiträge in seinen Vertrag ein, erhält der eigentlich nicht zum Kreis der Förder-

Wohn-Riester bei späteren Anschlussfinanzierungen oder der Tilgung von Restschulden



Seiteneinstieg: Riester-Förderung über förderberechtigten Ehepartner

berechtigten zählende Ehepartner ebenfalls zumindest eine Grundzulage. Und das auch ohne eigene Einzahlungen. Voraussetzung: Es muss ein eigener Riester-Vertrag bestehen.

Wie hoch ist die Förderung?

Seit der Einführung der Riester-Rente wurde der Umfang der staatlichen Zuschüsse in Zweijahresschritten hochgefahren. Die vorläufige Höchststufe wurde mit dem Jahr 2008 erreicht. Danach bekommen Förderberechtigte pro Jahr maximal eine Grundzulage von 154 Euro. Je kindergeldberechtigtem Kind winken außerdem zusätzlich 185 Euro beziehungsweise bei ab 2008 geborenen Kindern sogar 300 Euro. Die volle Förderung gibt es allerdings nur, wenn in den Riester-Vertrag jährlich mindestens ein Gesamtbetrag von 4 Prozent des Vorjahresbruttoeinkommens fließt. Dabei werden die Zulagen allerdings angerechnet. Wer nicht das nötige Kleingeld hat, um die vollen Einzahlungen zu leisten, sollte die Flinte nicht vorschnell ins Korn werfen. Wird nämlich weniger eingezahlt, fallen die Zulagen nicht komplett weg, sondern der Fiskus kürzt sie einfach entsprechend. Die Förderquote bleibt im Verhältnis zum eigenen Kapitaleinsatz deshalb gleich, auch wenn das Ansparguthaben natürlich geringer ausfällt. All diese Bedingungen gelten auch für das Wohn-Riester.

Grundzulage und Kinderzulage

Beispiel

Ein Ehepaar mit zwei vor 2008 geborenen Kindern kann jährlich insgesamt 678 Euro an Zulagen kassieren. Beträgt das Familieneinkommen zum Beispiel 40.000 Euro, müssen dafür insgesamt 1.600 Euro pro Jahr in die beiden Riester-Verträge der Ehepartner eingezahlt werden. Nach Abzug der Zulagen sind als Eigenbeitrag somit nur noch 922 Euro zu überweisen. Würde nur die Hälfte eingezahlt, fiel die Förderung nicht komplett weg, sondern würden sich auch die Zulagen halbieren.

Aber nicht nur Geringverdiener oder Familien mit vielen Kindern profitieren von der Förderung. Auch Besserverdienende mit hoher Steuerbelastung sollten über den Abschluss eines Riester- oder Wohn-Riester-Vertrags nachdenken. Denn neben den Zulagen winken satte Steuerersparnisse. Das Stichwort lautet hier: Günstigerprüfung. Bei der Steuererklärung prüft

Finanzamt prüft auf zusätzliche Steuerersparnisse

das Finanzamt nämlich automatisch, welche steuerliche Entlastung es bringt, wenn die gezahlten Riester-Beiträge vom steuerpflichtigen Einkommen abgesetzt werden. Fällt die Steuerersparnis höher als die Zulagen aus, gibt es mit der Einkommensteuererklärung

eine Gutschrift über die Differenz. Liegt bei einem Single etwa die Steuerersparnis bei 400 Euro, beträgt die zusätzliche Steuergutschrift 246 Euro (400 Euro – 154 Euro Grundzulage). Voraussetzung: Mit der Steuererklärung muss die Beitragsbescheinigung des Unternehmens vorgelegt werden, bei dem der Riester-Vertrag geführt wird. Um die Belastungen für den Staatssäckel im Rahmen zu halten, hat der Gesetzgeber die begünstigten Förderbeträge allerdings gedeckelt: Mehr als 2.100 Euro pro Jahr und unmittelbar Förderberechtigtem werden nicht als förderfähig anerkannt. Das gilt auch für Wohn-Riester-Verträge.

Welche speziellen Voraussetzungen müssen beim Wohn-Riestern erfüllt werden?

Reicht es bei normalen Riester-Verträgen, als Fördervoraussetzung einen durch die Finanzaufsicht zertifizierten Spar- oder Versicherungsvertrag abzuschließen, ist die Sache beim Wohn-Riestern etwas komplizierter. Zwar braucht der Vertrag auch hier den staatlichen Segen, aber die Förderung ist an weitere Voraussetzungen geknüpft. So gibt es die Zulagen nur für selbstgenutzte Immobilien. Vermieter gehen also leer aus. Wird eine geförderte Immobilie später verkauft oder vermietet, müssen die geförderten Beträge nachversteuert werden – es sei denn, sie fließen binnen eines Jahres wieder in einen anderen Riester-Vertrag oder innerhalb von vier Jahren in den Kaufpreis oder die Baukosten einer anderen selbstgenutzten Immobilie. Auch die Verwendung des Verkaufserlöses für den Kauf eines lebenslangen Wohnrechts in einem Senioren- oder Pflegeheim wird als förderunschädlich akzeptiert. Zudem schlägt der Fiskus auch dann nicht zu, wenn das Haus oder die Wohnung vorübergehend und befristet vermietet wird, weil der Eigentümer aus beruflichen Gründen gezwungen ist umzuziehen. Spätestens bis zum 67. Lebensjahr muss er dann aber wieder selbst einziehen.



Förderung nur für selbstgenutzte Immobilien

Finanzierung von Wohnrecht in Senioren- und Pflegeheim