



AXER PARTNERSCHAFT

Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Köln • Berlin • Düsseldorf

Dürener Straße 295
50935 **Köln**

Fon 0221/47 43 440
Fax 0221/47 43 499
koeln@axis.de

Schlüterstraße 41
10707 **Berlin**

Fon 030/40 50 29 50
Fax 030/40 50 29 599
berlin@axis.de

Heinrichstraße 155
40239 **Düsseldorf**

Fon 0211 / 43 83 56 0
Fax 0211 / 43 83 56 11
duesseldorf@axis.de

Eine Einheit der axis-Beratungsgruppe

Das Eigenheimrentengesetz: Wie Wohn-Riester funktioniert

Stand: 17.07.2008

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungen in letzter Minute	2
2. Ein Überblick zu Wohn-Riester	3
3. Wohn-Riester im Überblick.....	4
4. Erweiterter Kreis zum Riester-Sparen	5
Förderung beim Schuldenmachen	5
Kauf von Genossenschaftsanteilen	6
Entnahmemöglichkeiten von angesparten Guthaben.....	6
5. Die neuen Steuerpflichten.....	7
Zwei nachgelagerte Steuerwege	7
Steuerliche Sanktionen.....	7
6. Weitere Änderungen zur Stärkung der geförderten Altersvorsorge	8



Das Eigenheimrentengesetz: Wie Wohn-Riester funktioniert

1. Änderungen in letzter Minute

Das vom Bundestag am 20.6.2008 beschlossene Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz - ERG) hat am 4.7.2008 auch die letzte Hürde im Bundesrat genommen und wird damit rückwirkend zum 1.1.2008 in Kraft treten. Die Zertifizierung der neuen Darlehens-, Vorfinanzierungs- und Bausparverträgen kann allerdings frühestens im November 2008 erfolgen (§14 Abs. 3 Alt-ZertG). Zuvor ist es lediglich möglich, einen 2008 abgeschlossenen Darlehensvertrag auf ein zertifiziertes Vertragsmuster umzustellen.

In der beschlossenen Fassung (BR Drs. 438/08) hat es noch ein paar Änderungen zum von der Bundesregierung beschlossenen Gesetzentwurf gegeben:

- Dem Anleger wird die Möglichkeit eingeräumt, entweder bis zu 75 oder 100 Prozent des gebildeten und steuerlich geförderten Kapitals für eine begünstigte Wohnung zu entnehmen. Diese Eingrenzung soll verhindern, dass Anleger fast das gesamte Sparvolumen bis auf einen Mini-Betrag entnehmen. Hieraus könnte der Anbieter kaum die weiter bestehenden jährlichen Informations- und Bescheinigungspflichten finanzieren.
- Die neue Entnahmemöglichkeit ist für vor 2008 abgeschlossene Riester-Verträge in 2008 und 2009 nur anzuwenden, wenn mindestens 10.000 Euro entnommen werden (§ 52 Abs. 24b S. 2 EStG). Aufgrund der kurzen Laufzeit der bisherigen Policen seit 2002 wird diese Schwelle kaum erreichbar sein. Damit lassen sich Bestandspolice erst ab 2010 einsetzen.
- Der Berufseinsteiger-Bonus beträgt 200 Euro, zuvor war lediglich die Hälfte geplant. Der steht allen Förderberechtigten zu, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (§ 84 S. 2 und 3 EStG). Der Berufseinsteiger-Bonus wird erstmals fürs Beitragsjahr 2008 und automatisch bei Beantragung der Altersvorsorgezulage gewährt. Hat ein unter 25-Jähriger bereits vor 2008 einen Vertrag abgeschlossen, kann er die erhöhte Grundzulage erhalten, wenn er 2008 die Altersvorsorgezulage beantragt.
- Bei ab 2009 abgeschlossenen Bausparverträgen wird die Wohnungsbauprämie erst bei wohnungswirtschaftlicher Verwendung ausgezahlt. Neu ist eine Ausnahmeregelung, wenn der Bausparer bei Vertragsabschluss das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Er erhält bei zweckwidriger Verwendung weiterhin für sieben Sparjahre Wohnungsbauprämie. Diese Ausnahmeregelung kann jedoch nur einmal im Leben in Anspruch genommen werden.
- Die bisherige Möglichkeit der prämienschädlichen Verfügung in sozialen Härtefällen (Tod, Eintritt von Erwerbsunfähigkeit, längere Arbeitslosigkeit) wird doch beibehalten. Sie wird aber auf die letzten sieben Sparjahre bis zum Eintritt des Ereignisses begrenzt.
- Zu Beginn der Auszahlungsphase können Sparer wählen, ob sie die auf dem Wohnförderkonto aufgelaufene Steuerschuld einmalig mit 70 Prozent versteuern. Wird die Eigennutzung anschließend innerhalb der ersten zehn Jahre aufgegeben, kommt es zu einer Nachversteu-



erung des 1,5fachen Betrags. Im Regierungsentwurf war noch der doppelte Betrag vorgesehen.

- Anbieter von Riester-Produkten müssen ihren Kunden einen einheitlichen Effektivzins nennen, um ihnen so den Vergleich verschiedener Finanzierungswege zu erleichtern. Durch eine generelle Verbesserung beim Verbraucherschutz müssen Riester-Verträge künftig die Geldleistungen und Kosten ausweisen, was die Transparenz deutlich verbessern soll.
- Besteht zwischen Anbieter und Sparer nach der Auszahlung des vollen Guthabens fürs Eigenheim keine aktive Geschäftsbeziehung mehr, wird das Wohnförderkonto bei der Zentralen Zulagestelle für Altersvermögen weitergeführt. Das erspart dem Anbieter Kosten für eine Police ohne Inhalt.

2. Ein Überblick zu Wohn-Riester

Das beschlossene Gesetz zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz – EigRentG) soll eine verbesserte Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie und selbstgenutzten Genossenschaftswohnungen in die steuerlich geförderte Altersvorsorge bringen und weitere wirksame Anreize für eine zusätzliche private Altersvorsorge schaffen. Das soll in mehreren Schritten erfolgen:

- Erweiterung des Kreises der begünstigten Anlageprodukte etwa um Bausparverträge
- Förderung von Tilgungsleistungen auf Hauskredite
- Verbesserte und flexiblere Entnahmemöglichkeiten von bereits bestehenden Altersvorsorgeverträgen im Vergleich zum bestehenden Recht
- Nachgelagerte Besteuerung des in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals durch ein Wohnförderkonto
- Einmaliges Wahlrecht zu Beginn der Auszahlungsphase zwischen der jährlich nachgelagerten Besteuerung über 17 bis 25 Jahre und einer privilegierten Einmalbesteuerung des gesamten in der Immobilie gebundenen geförderten Kapitals
- Sonderregelungen zu den Fällen der Aufgabe der Selbstnutzung durch Sofortbesteuerung
- Neuer Berufseinsteiger-Bonus von 200 Euro
- Erweiterung des Personenkreises der Förderberechtigten bei Erwerbsunfähigkeit
- Koppelung der Wohnungsbauprämie an eine wohnungswirtschaftliche Verwendung
- Verbesserung des Verbraucherschutzes, indem alle Anbieter von Riester-Verträgen künftig die Kosten für die Produkte in Euro angeben müssen. Dies ermöglicht den Kunden, besser als bisher beurteilen zu können, ob ein Riester-Vertrag seinen Vorstellungen entspricht.

Dieses Vorhaben war bereits im Koalitionsvertrag enthalten und sollte eigentlich schon ab Neujahr 2007 einen Ausgleich für die Anfang 2006 gestrichene Eigenheimzulage bringen. Motto damals: Das selbst genutzte Wohneigentum soll besser in die geförderte Altersvorsorge integriert und die Diskriminierung gegenüber anderen Formen der Altersvorsorge im Interesse einer echten Wahlfreiheit beseitigt werden. Nach langem politischen Hin und Her bringt das Eigenheimrentengesetz jetzt einem Mittelweg zwischen den beiden Eckpunkten Bausparkassen- und



KANAPEE-Modell durch die Förderung in der Ansparphase und eine nachgelagerte fiktive Besteuerung im Alter.

3. Wohn-Riester im Überblick

Das Eigenheimrentenmodell besteht aus zwei Förderansätzen:

1. Das in einem Altersvorsorgevertrag angesparte steuerlich geförderte Altersvorsorgevermögen kann für die Anschaffung, Herstellung oder zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie oder für die Anschaffung von weiteren Geschäftsanteilen an einer Genossenschaft für die Nutzung einer im Inland belegenen Genossenschaftswohnung zu eigenen Wohnzwecken verwendet werden, ohne dass der Berechtigte verpflichtet ist, den Entnahmebetrag wieder in einen Altersvorsorgevertrag zurückzuführen.
2. Die zur Darlehenstilgung eingesetzte Mittel als Altersvorsorgebeiträge werden steuerlich gefördert. Die für die Tilgungsbeiträge gewährten Zulagen werden zu 100 Prozent für die Tilgung verwandt. Dabei können bisherige Riester-Sparverträge mit Darlehensverträgen für Anschaffung oder Herstellung von selbstgenutzten Wohneigentum oder Genossenschaftsanteilen verbunden werden. Alternativ können auch reine Darlehensverträge angeboten werden, wenn der Anbieter zusagt, den Kunden bis zum Beginn der Auszahlungsphase über die Entwicklung des Wohnförderkontos zu informieren.

Im Gegensatz zum bisherigen Altersvorsorge-Eigenheimbetrag ist die Rückzahlung des entnommenen Betrages auf einen Altersvorsorgevertrag des Anlegers nicht mehr notwendig. Damit ist gewährleistet, dass der Förderberechtigte neben seinen Tilgungsbeiträgen weder weitere Beiträge zur Rückzahlung des Entnahmebetrages noch zusätzliche Altersvorsorgebeiträge zur Erlangung der Förderung aufbringen muss. Die Entnahmemöglichkeit bei Anschaffung oder Herstellung ermöglicht es nicht durch Rückzahlungsverpflichtungen belastetes Eigenkapital zu generieren.

- Alternativ zur Kapitalentnahme bei Anschaffung oder Herstellung des Wohneigentums kann das angesparte Altersvorsorgekapital auch noch zu Beginn der Auszahlungsphase für die Entschuldung von Wohneigentum eingesetzt werden.
- Neben dem Ansparen von steuerlichen gefördertem Altersvorsorgekapital und der anschließenden Verwendung dieses bereits angesparten Kapitals für das selbstgenutzte Wohneigentum können auch laufende Tilgungsbeiträge wie Altersvorsorgebeiträge steuerlich gefördert werden.
- Die nachgelagerte Besteuerung des in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals entspricht dem bei anderen begünstigten Anlageformen geregelten Verfahren. In der Ansparphase erfolgt eine Steuerfreistellung der Beiträge, in der Auszahlungsphase werden die sich aus den Beiträgen, Zulagen und Erträgen ergebenden Leistungen nachgelagert besteuert.
- Wie bei Altersvorsorgebeiträgen zugunsten eines Sparvertrags werden die geförderten Beiträge erfasst und aufaddiert. Dies wird in dem so genannten Wohnförderkonto erfasst. In diesem werden der Entnahmebetrag und die einzelnen geförderten Tilgungsbeiträge einge-



stellt und aufaddiert. Um die durch die Nutzung der Förderung anfallenden Erträge adäquat zu erfassen, wird der im Wohnförderkonto enthaltene Betrag in der Ansparphase jährlich um 2 Prozent erhöht.

4. Erweiterter Kreis zum Riester-Sparen

Die künftig geförderten Riester-Beiträge bestimmen sich nach dem neu gefassten § 82 Abs. 1 EStG. Hiernach sind das Altersvorsorgezahlungen im Rahmen der in § 10a EStG genannten Grenzen, die der Zulageberechtigte zugunsten eines auf seinen Namen lautenden zertifizierten Vertrags zahlt:

- Beiträge
- Leistungen, die zur Tilgung eines im Rahmen des Altersvorsorgevertrags abgeschlossenen Darlehens abgetreten sind, wenn der Kredit für eine nach 2007 vorgenommene wohnungswirtschaftliche Verwendung eingesetzt wurde.

Förderung beim Schuldenmachen

Erstmals werden Kredite in den Kreis der Altersvorsorgeverträge aufgenommen und dies in drei verschiedenen Varianten:

1. Der normale Darlehensvertrag wird unmittelbar bei Kreditaufnahme abgeschlossen, ohne dass zuvor eine Sparphase notwendig ist.
2. Als Kombi-Produkt wird ein Sparvertrag mit einer Darlehensoption abschlossen: Nach der Sparphase wird das Guthaben für einen Kredit entnommen, der jetzt aufgenommen wird.
3. Ein Vorfinanzierungsdarlehen besteht aus einem tilgungsfreien Kredit in Kombination mit einem Sparvertrag. In diesem Fall wird schon beim Vertragsabschluss unwiderruflich vereinbart, dass das Sparguthaben später zur Darlehenstilgung eingesetzt wird. Diese Planung muss in einem einheitlichen Vertrag geregelt sein.

Bedingung für die Zertifizierbarkeit solcher Altersvorsorgeverträge mit Darlehenskomponente ist eine wohnungswirtschaftlicher Verwendung nach § 92a Abs. 1 EStG beim Einsatz

1. bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung
2. zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer Wohnung
3. für den Erwerb von Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung
4. für die Anschaffung eines eigentumsähnlichen oder lebenslangen Dauerwohnrechts

Begünstigt sind dabei die Wohnung in einem eigenen Haus, eine eigene Eigentumswohnung oder eine Genossenschaftswohnung einer eingetragenen Genossenschaft, wenn dieses inländische Domizil den Lebensmittelpunkt des Zulageberechtigten bildet und zu eigenen Wohnzwecken als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Die Anbieter müssen die Abschluss- und Vertriebskosten auf fünf Jahre verteilen und die Vereinbarung muss eine Darlehenstilgung bis spätestens zur Vollendung des 68. Lebensjahres vor-



sehen. In diesem Zusammenhang werden künftig auch Bausparkassen erstmals Altersvorsorgeverträge mit Kreditkomponente anbieten. Dies dürfen aber auch die übrigen begünstigten Anbieter wie Fonds, Banken und Versicherungen.

Darüber hinaus werden auch Darlehenstilgungen zugunsten eines zertifizierten Altersvorsorgevertrags wie Sparbeiträge gefördert, wenn das Darlehen für eine nach dem 31.12.2007 vorgenommene wohnungswirtschaftliche Verwendung genutzt wird. Es können also jährlich bis zu 2.100 Euro in einen Altersvorsorgevertrag mit Darlehenskomponente eingezahlt werden. Der Kredit mindert sich dann auch um die Zulagen für Sparer und Kinder, faktisch als Sondertilgung ohne Eigenleistung. Die Darlehenszinsen werden allerdings nicht gefördert.

Kauf von Genossenschaftsanteilen

Im Rahmen von Wohn-Riester dürfen künftig auch Verträge angeboten werden, die den Kauf weiterer Geschäftsanteile an einer in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft für eine vom Förderberechtigten selbst genutzten Genossenschaftswohnung vorsehen. Das gilt unter der Voraussetzung, dass :

- die Auszahlung der weiteren Genossenschaftsanteile frühestens mit Beginn des 60. Lebensjahres erfolgt
- die Auszahlungsmodalitäten eine lebenslange Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts für die selbst genutzte Genossenschaftswohnung oder eine zeitlich befristeten Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts mit einer anschließenden Teilkapitalverrentung spätestens ab dem 85. Lebensjahr vorsehen
- die Auszahlungen während der gesamten Auszahlungsphase gleich bleiben oder steigen
- die auf die weiteren Genossenschaftsanteile entfallenden Erträge nicht vor Beginn der Auszahlungsphase an den Berechtigten ausgezahlt, sondern in weitere Anteile investiert werden
- der Übertrag der Ansprüche auf andere Altersvorsorgeverträge möglich ist
- die Abschluss- und Vertriebskosten über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren in gleichmäßigen Jahresbeträgen verteilt werden

Entnahmemöglichkeiten von angesparten Guthaben

Nach noch geltendem Recht des § 92a EStG darf der Zulageberechtigte steuerlich gefördertes Kapital unmittelbar für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung benutzen. Dabei muss er mindestens 10.000 und darf höchstens 50.000 Euro entnehmen. Da dieses Sparvolumen seit der Einführung von Riester im Jahre 2002 noch nicht erreicht ist, kommt diese Option in der Praxis nicht zum Einsatz. Als zweiter Schwachpunkt gilt hier, dass das entnommene Kapital ab dem zweiten Jahr der Verwendung in gleichen Raten bis zum 65. Geburtstag wieder in den Altersvorsorgevertrag zurück fließen muss. Gelingt die Rückzahlung nicht pünktlich, entfallen rückwirkend die Zulagen.

Das wird mit Wohn-Riester flexibler. Denn es besteht ab 2010 keine betragsmäßige Begrenzung für die Entnahme und auch keine Pflicht zur Rückzahlung des entnommenen Betrags. Zudem ist eine Entnahme von der Start- bis zu Beginn der Auszahlungsphase möglich. Für 2008 und 2009



gibt es allerdings die Einschränkung, dass bei vor 2008 abgeschlossenen Riester-Verträgen mindestens 10.000 Euro entnommen werden.

Die Entnahme von gefördertem Altersvorsorgevermögen muss in direktem zeitlichen Zusammenhang mit der wohnungswirtschaftlichen Verwendung stehen. Dabei ist auch eine mehrmalige Entnahme zulässig. Diese als Eigenmittel geltende Finanzspritze fürs Eigenheim muss der Zulageberechtigte beim Anbieter beantragen und die wohnungswirtschaftliche Verwendung nachweisen.

5. Die neuen Steuerpflichten

Zwei nachgelagerte Steuerwege

Die nachgelagerte Besteuerung sorgt dafür, dass der Mitteleinsatz in vorherigen Jahren im Alter mit Abgaben belegt wird. Das erfolgt über ein neues Wohnförderkonto (§ 92a Abs. 2 EStG). Dieses erfasst die geförderten Tilgungsbeiträge plus hierauf gewährte Zulagen sowie den entnommene Altersvorsorge-Eigenheimbetrag. Insoweit liegt in der Immobilie gebundenes steuerlich gefördertes Kapital vor. Dieser Wert ist die Grundlage für die spätere nachgelagerte Besteuerung. Es erfolgt somit keine Nutzungswertbesteuerung der Wohnimmobilie, sondern lediglich eine Erfassung des tatsächlich geförderten Betrags. Als Ausgleich für die vorzeitige Nutzung des Altersvorsorgekapitals und zur Gleichstellung mit anderen Riester-Produkten wird der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag nach Ablauf eines Beitragsjahres und letztmals mit Beginn der Auszahlungsphase um 2 Prozent erhöht.

Es baut sich also langfristig eine latente Steuerlast auf, die im Alter zu sonstigen Einnahmen nach § 22 EStG führt. Der Zulageberechtigte hat allerdings jederzeit die Möglichkeit, den Stand des Wohnförderkontos zu senken, indem er auf seinen Altersvorsorgevertrag etwas einzahlt. Diese Beträge werden dann jedoch nicht zusätzlich noch einmal gefördert, das erfolgte bereits bei den ursprünglichen Beiträgen.

Zu Beginn der Auszahlungsphase wird der verzinslich aufgelaufene Saldo des Wohnförderkontos besteuert,

- entweder als Einmalbetrag mit einem Rabatt von 30 Prozent. Hierzu muss der Zulageberechtigte zu Beginn der Auszahlungsphase bei seinem Anbieter die Auflösung des Wohnförderkontos beantragen.
- oder ohne einen solchen Antrag laufend. Hierbei wird der Stand des Wohnförderkontos ab Beginn der Auszahlungsphase auf den Zeitraum bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres gleichmäßig verteilt jährlich aufgelöst.

Steuerliche Sanktionen

Dient die geförderte Wohnung nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken, muss dies der Zulagenberechtigte in der Ansparphase dem Anbieter und in der Auszahlungsphase der Zulagenstelle melden. Verstirbt er, erfolgt die Meldung durch den Rechtsnachfolger der Wohnung. In diesen Fällen erfolgt eine Sofortbesteuerung des Stands des Wohnförderkontos, auch beim Todesfall werden die Einkünfte noch dem Erblasser zugerechnet. Eine Rückforderung der Zulagen erfolgt jedoch nicht. Diese Steuerlast entfällt, wenn



- der Stand des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres vor und vier Jahre für eine weitere förderfähige Wohnung verwendet wird
- der Stands des Wohnförderkontos innerhalb eines Jahres nach Aufgabe der Selbstnutzung auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag eingezahlt wird
- der zusammenveranlagte Ehegatte die Wohnung der verstorbenen Zulageberechtigten weiter selbst nutzt
- die eheliche Wohnung aufgrund einer richterlichen Entscheidung dem Ehegatten des Zulageberechtigten zugewiesen wird oder
- die selbstgenutzte Wohnung aufgrund eines beruflich bedingten Umzugs für diesen Zeitraum befristet vermietet und die Selbstnutzung spätestens mit der Vollendung des 67. Lebensjahres wieder aufgenommen wird. Wird die Wohnung in der Zwischenzeit vermietet, mindert sich die AfA-Bemessungsgrundlage um den Stand des Wohnförderkontos bei Aufgabe der Selbstnutzung.

Kommt es hingegen zu einer schädlichen Aufgabe der Selbstnutzung innerhalb von 20 Jahren nach Beginn der Auszahlungsphase, berechnet sich die sofortige Nachversteuerung

- bis zum zehnten Jahr nach dem Beginn der Auszahlungsphase mit dem 1,5fachen des noch nicht besteuerten Wohnförderkontos
- vom elften bis zum zwanzigsten Jahr nach dem Beginn der Auszahlungsphase mit dem Einfachen des noch nicht besteuerten Wohnförderkonto

Das Wohnförderkonto wird dabei mit 70 % angesetzt. Der Tod des Förderberechtigten führt hingegen nicht zu einer nachgelagerten Besteuerung des noch nicht erfassten Betrages. Damit wird berücksichtigt, dass die dem Grunde nach anfallende Steuer bereits beglichen wurde.

6. Weitere Änderungen zur Stärkung der geförderten Altersvorsorge

- **Förderberechtigte:** 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.
- **Berufseinsteiger-Bonus:** Förderberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erhalten einmalig eine um 200 Euro erhöhte Grundzulage, die automatisch bei Beantragung der Altersvorsorgezulage gewährt wird. Es erfolgt jedoch eine Kürzung, wenn nicht der Mindesteigenbeitrag eingezahlt wird. Eine Nachholmöglichkeit des gekürzten Bonus in späteren Beitragsjahren gibt es nicht.



- **Wohnungsbauprämie:** Derzeit kann über einen Bausparvertrag nach Ablauf der siebenjährigen Bindungsfrist frei verfügt werden. Für ab 2009 abgeschlossene Verträge wird nur noch bei wohnungswirtschaftlicher Verwendung eine Wohnungsbauprämie ausgezahlt. Die derzeitige Möglichkeit der prämienschädlichen Verfügung in sozialen Härtefällen wie Tod Erwerbsunfähigkeit oder längerer Arbeitslosigkeit wird auf die letzten sieben Sparjahre bis zum Eintritt des Ereignisses begrenzt. Für vor 2009 abgeschlossene Verträge gibt es Bestandschutz.
- **Bescheinigung:** Anbieter werden über § 92 EStG verpflichtet, in der jährlich zu erteilenden Bescheinigung den Zulageberechtigten auch über die Tilgungsleistungen und den aktuellen Stand des Wohnförderkontos zu informieren.
- **Kapitalisierung:** Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz muss der Vertrag eine lebenslange Altersversorgung durch monatliche Leistungen in Form einer Leibrente oder als Auszahlungsplan mit Teilkapitalverrentung vorsehen muss. Neu ist die Möglichkeit, die Teilkapitalverrentung bereits vor dem 85. Lebensjahr des Anlegers zu beginnen. Der Anbieter kann einen entsprechenden konkreten Zeitpunkt für den Beginn der Teilkapitalverrentung in die Vertragsbedingungen aufnehmen.
- **Bausparen:** Die derzeit bereits üblichen Bauspar-Kombikredite bestehen aus einem Bausparvertrag und einem tilgungsfreien Darlehen, mit dem die Bausparkasse die Bausparsumme vorfinanziert. Bis zur Zuteilung zahlt der Kreditnehmer Zinsen für das Vorausdarlehen und Sparraten für den Bausparvertrag. Sobald der Bausparvertrag zugeteilt wird, löst er das Vorausdarlehen mit der Bausparsumme ab und zahlt danach die Raten für das Bauspardarlehen. Diese Finanzierungsform gilt künftig auch als gefördertes Produkt, wenn unwiderruflich vereinbart wird, dass das Vorausdarlehen durch das im Rahmen eines Vertrages gebildete Altersvorsorgekapital getilgt wird. Beide Vertragsbestandteile (Sparvertrag und Vorausdarlehen) bilden einen einheitlich zu zertifizierenden Altersvorsorgevertrag. Dabei kann der Anbieter eines entsprechenden Altersvorsorgevertrages die sich auf das Vorausdarlehen beziehenden Leistungen auch von einem Dritten beziehen.



Ihre Ansprechpartner bei der Axer Partnerschaft:

**Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Steuerrecht,
Rolfjosef Hamacher**

**Fon 0221/47 43 440
Fax 0221/47 43 499
hamacher@axis.de**

**Rechtsanwalt,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Dipl.-Betriebswirt Bernhard Fuchs**

**Fon 0211/43 83 560
Fax 0211/43 83 5611
fuchs@axis.de**

**Rechtsanwalt, Steuerberater,
Dipl.-Finanzwirt Heinrich Bürmann**

**Fon 030/40502950
Fax 030/405029599
buermann@axis.de**

Die Ausführungen in dieser Publikation sollen einer allgemeinen Information dienen. Ein Anspruch auf Vollständigkeit kann aufgrund der Komplexität der behandelten Themen nicht erhoben werden; ebenso wird eine einzelfallbezogene Beratung hierdurch nicht ersetzt. Die Axer Partnerschaft übernimmt keine Haftung für die Folgen einer Verwendung dieser in der Publikation dargelegten Informationen.