



## 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: 26.01.2009

### Inhaltsverzeichnis

1. Überblick.....	2
2. Ein Überblick zu Wohn-Riester .....	2
3. So kann mit Wohn-Riester gespart werden .....	4
4. Erweiterter Kreis zum Riester-Sparen .....	5
Förderung beim Schuldenmachen .....	5
Kauf von Genossenschaftsanteilen .....	6
Entnahmemöglichkeiten von angesparten Guthaben.....	7
5. Der Berufseinsteiger-Bonus .....	7
6. Neue elektronische Datenübermittlung.....	8
7. Die neuen Steuerpflichten.....	8
Wohnförderkonto als Bemessungsgrundlage .....	8
Zwei nachgelagerte Steuerwege .....	9
Steuerliche Sanktionen.....	9
8. Weitere Änderungen zur Stärkung der geförderten Altersvorsorge .....	10



## Das Eigenheimrentengesetz: Wie Wohn-Riester funktioniert

### 1. Überblick

Das Eigenheimrentengesetz (EigRentG) war am 29.7.2008 im BGBl I 2008, 1509 verkündet worden. Es enthält vor allem verschiedene Regelungen zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie in die Riester-Förderung, sieht aber auch noch weitere Änderungen vor, mit denen die steuerlich geförderte Altersvorsorge insgesamt gestärkt werden soll. Das gilt etwa für den Berufseinsteiger-Bonus und die Erweiterung des Kreises der Förderberechtigten. Die Änderungen gelten grundsätzlich erstmals für den VZ 2008 (§ 52 Abs. 24b EStG). Das für die Riester-Förderung bisher maßgebliche BMF-Schreiben vom 5.2.2008 (BStBl I 2008, 420) wurde aufgrund der gesetzlichen Neuregelung neu herausgegeben (BMF 20.1.2009, IV C 3 - S 2496/08/10011/IV C 5 - S 2333/07/0003).

Nachfolgend die wichtigsten Grundsätze und Inhalte des neuen Anwendungserlasses.

### 2. Ein Überblick zu Wohn-Riester

Das 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 um den Erwerb weiterer, über die Pflichtanteile hinausgehende Geschäftsanteile an einer in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft für eine vom Förderberechtigten selbstgenutzte Genossenschaftswohnung, Darlehensverträge in drei verschiedenen Formen (reiner Darlehensvertrag, Kombination Sparvertrag mit Darlehensoption, Vorfinanzierungsdarlehen) für die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums sowie Bausparverträge. Die Zertifizierung der neuen Verträge konnte frühestens zum 1.11.2008 erfolgen (§ 14 Abs. 3 AltZertG).
- Förderung von Tilgungsleistungen auf Hauskredite (Zulagen und Sonderausgabenabzug) unter der Voraussetzung, dass das Darlehen für eine nach 2007 vorgenommene wohnungswirtschaftliche Verwendung i.S.d. § 92a Abs. 1 EStG genutzt wird (§ 82 Abs. 1 EStG). Nicht begünstigt sind Finanzierungen von Immobilien, die vor 2008 angeschafft oder hergestellt wurden. Die Darlehenszinsen werden hingegen nicht gefördert.
- Verbesserte und flexiblere Entnahmemöglichkeiten von bereits bestehenden Altersvorsorgeverträgen im Vergleich zum vorherigen Recht. Sparer können nunmehr entweder bis zu 75 oder 100 Prozent des gebildeten und steuerlich geförderten Kapitals eines Altersvorsorgevertrages für eine begünstigte Wohnung entnehmen (§ 92a EStG). Ein Mindestentnahmebetrag (bisher 10.000 Euro) oder ein maximaler Entnahmebetrag (zuvor 50.000 Euro) sind nicht mehr vorgesehen. Die vorherige Rückzahlungspflicht des entnommenen Altersvorsorgevermögens besteht ebenfalls nicht mehr. Der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag kann für



drei verschiedene Verwendungsarten genutzt werden. Das gilt auch für vor 2008 bestehende Riester-Verträge. Bei diesen Altpolicen gibt es jedoch für 2008 und 2009 noch die bisherige Mindestentnahmegrenze von 10.000 Euro (§ 52 Abs. 24b S. 2 EStG). Der Betrag kann verwendet werden:

1. bis zum Beginn der Auszahlungsphase unmittelbar für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung inklusive der Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notargebühren, Grunderwerbsteuer) zuzüglich der Anschaffungskosten für den dazugehörigen Grund und Boden
  2. zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer Wohnung. Eine Entschuldung ist nur zu Beginn der Auszahlungsphase möglich. Zu diesem Zeitpunkt muss eine Selbstnutzung vorliegen, eine vorangegangene Vermietung ist unerheblich.
  3. ohne zeitliche Beschränkung jederzeit für den Erwerb von Geschäftsanteilen (Pflichtanteilen) an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung. Der Pflichtanteil ist der Anteil, den der Zulageberechtigte erwerben muss, um eine Genossenschaftswohnung selbst beziehen zu können. Hiervon abzugrenzen ist der Erwerb von weiteren Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft.
- Nachgelagerte Besteuerung des in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals durch ein Wohnförderkonto (§ 92a Abs. 2 S. 1 EStG). Das dient der Erfassung des in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Kapitals und ist die Grundlage für die spätere nachgelagerte Besteuerung. Als Ausgleich für die vorzeitige Nutzung des Altersvorsorgekapitals und zur Gleichstellung mit anderen Riester-Produkten wird der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag in der Ansparphase um jährlich 2 Prozent erhöht. In der Auszahlungsphase erfolgt jedoch keine Erhöhung mehr.
  - Zu Beginn der Auszahlungsphase hat der Sparer ein einmaliges Wahlrecht. Er kann den Saldo des Wohnförderkontos entweder jährlich der nachgelagerten Besteuerung über 17 bis 25 Jahre verteilt bis zum 85. Lebensjahr oder einer privilegierten Einmalbesteuerung des gesamten in der Immobilie gebundenen geförderten Kapitals unterwerfen. Dann wird der Einmalbetrag nur zu 70 Prozent besteuert (§§ 22 Nr. 5 S. 5, 92a Abs. 2 S. 6 EStG).
  - Sonderregelungen zu den Fällen der Aufgabe der Selbstnutzung durch Sofortbesteuerung: Wird die Selbstnutzung der geförderten Wohnung aufgegeben, handelt es sich grundsätzlich um eine schädliche Verwendung. Der Zulageberechtigte hat die Aufgabe der Selbstnutzung demjenigen anzuzeigen, der das Wohnförderkonto führt (§ 92a Abs. 3 EStG) Dann erfolgt eine unmittelbare Besteuerung des Stands des Wohnförderkontos.
  - Neuer Berufseinsteiger-Bonus von 200 Euro für alle Förderberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (§ 84 EStG). Der Berufseinsteiger-Bonus wird erstmals für Beitragsjahre ab 2008 gewährt. Ein separater Antrag ist hierfür nicht erforderlich, der Bonus wird automatisch bei Beantragung der Altersvorsorgezulage gewährt, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.
  - Erweiterung des Personenkreises der Förderberechtigten bei Erwerbsunfähigkeit um Personen, die eine Rente wegen Erwerbsunfähigkeit, eine Rente wegen voller Erwerbsminderung oder eine Versorgung wegen Dienstunfähigkeit beziehen (§ 10a Abs. 1 S. 4 EStG). Die Förderberechtigung ist auf das 67. Lebensjahr begrenzt. Voraussetzung ist, dass die Betroffene



nen die Rente bzw. die Versorgung aus einem der von der Niveauabsenkung durch die Renten- oder Versorgungsreform 2001 betroffenen Alterssicherungssysteme erhalten. Ausführlich BMF 20.1.2009, IV C 3 - S 2496/08/10011/IV C 5 - S 2333/07/0003, Tz. 12 a bis 12f.

- Koppelung der Wohnungsbauprämie an eine wohnungswirtschaftliche Verwendung.
- Verbesserung des Verbraucherschutzes, indem alle Anbieter von Riester-Verträgen 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.

### **3. So kann mit Wohn-Riester gespart werden**

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 eingesetzten Mittel werden als Altersvorsorgebeiträge 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 wer-



den 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 erfolgt in dem so genannten Wohnförderkonto erfasst. In diesem werden der Entnahmebetrag und die einzelnen geförderten Tilgungsbeiträge eingestellt 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 abgeschlossen: 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. Die dem Vertrag gutgeschriebenen oder zur Tilgung eingesetzten Zulagen stellen keine Altersvorsorgebeiträge dar und sind daher selbst nicht zulagefähig.

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 begünstigten Wohnung. Hierzu zählen die Wohnung in einem eigenen Haus (auch Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung). Der Zulageberechtigte muss wirtschaftlicher Eigentümer (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 1 AO) sein, aber nicht Alleineigentümer. Denn ein Miteigentumsanteil ist grundsätzlich ausreichend. Die Höhe des Eigentumsanteils ist insoweit von nachrangiger Bedeutung. Die Wohnung muss in Deutschland liegen, mit Beginn der Selbst-



nutzung die Hauptwohnung oder den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Zulageberechtigten darstellen. Nicht begünstigt sind somit Ferien- oder Wochenendwohnungen.

2. zu Beginn der Auszahlungsphase zur Entschuldung einer Wohnung. Das Darlehen muss der Zulageberechtigte für die Anschaffung oder Herstellung einer begünstigten Wohnung nach 2007 eingesetzt haben. Dies gilt auch, wenn das aufgenommene Darlehen später auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag umgeschuldet wird. Es kommt nicht darauf an, ob das abgelöste Darlehen im Rahmen eines zertifizierten Altersvorsorgevertrags gewährt worden ist und ob der Zulageberechtigte alleiniger oder gemeinschaftlicher Darlehensnehmer des abgelösten Darlehens war.
3. für den Erwerb von Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung.
4. Der Erwerb eines eigentumsähnlichen (unbefristeten und vererbaren) oder lebenslangen (befristeten und nicht vererbaren) Dauerwohnrechts nach wird dem Wohneigentum gleichgestellt. Voraussetzung hierfür ist, dass Vereinbarungen getroffen werden, die den Fortbestand des Dauerwohnrechts auch im Falle einer Zwangsversteigerung sicherstellen.

Die Anbieter müssen die Abschluss- und Vertriebskosten auf fünf Jahre verteilen und die Vereinbarung muss eine Darlehenstilgung bis spätestens zur Vollendung des 68. Lebensjahres vorsehen. 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 diesen 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. Der Berufseinsteiger-Bonus**

Für unmittelbar Zulageberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erhöht sich die Grundzulage einmalig um einen Betrag von 200 Euro. Für diesen Berufseinsteiger-Bonus ist kein gesonderter Antrag erforderlich. Die erhöhte Grundzulage ist einmalig für das erste nach 2007 beginnende Beitragsjahr zu zahlen, für das der Zulageberechtigte die Altersvorsorgezulage beantragt, wenn er zu Beginn des betreffenden Beitragsjahres das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das Datum des Vertragsabschlusses ist insoweit unerheblich. Für die Berechnung des Mindesteigenbeitrages ist in dem ersten Beitragsjahr, in dem die Voraussetzungen für die Gewährung des Erhöhungsbetrages vorliegen, die erhöhte Grundzulage zu berücksichtigen.

Erbringt der Zulageberechtigte nicht den erforderlichen Mindesteigenbeitrag, erfolgt eine entsprechende Kürzung der Altersvorsorgezulage und damit auch des in der erhöhten Grundzulage enthaltenen einmalig zu gewährenden Erhöhungsbetrages. Eine Nachholungsmöglichkeit des gekürzten Erhöhungsbetrages in späteren Beitragsjahren gibt es nicht.

**Hinweis:** Erfolgt aufgrund der Günstigerprüfung ein Sonderausgabenabzug, erhöht sich die unter Berücksichtigung des Sonderausgabenabzugs ermittelte tarifliche Einkommensteuer um den Anspruch auf Zulage. Der Berufseinsteiger-Bonus bleibt bei der Ermittlung außer Betracht.



## 6. Neue elektronische Datenübermittlung

Ab dem Veranlagungszeitraum 2010 ist die Höhe der geleisteten Altersvorsorgebeiträge durch einen entsprechenden Datensatz des Anbieters nachzuweisen. Hierzu hat der Sparer gegenüber dem Anbieter schriftlich darin einzuwilligen, dass dieser die im jeweiligen Beitragsjahr zu berücksichtigenden Altersvorsorgebeiträge unter Angabe der steuerlichen Identifikationsnummer (§ 139b AO) an die ZfA übermittelt. Die Einwilligung muss dem Anbieter spätestens bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahres vorliegen, das auf das Beitragsjahr folgt.

Die Einwilligung gilt auch für folgende Beitragsjahre, wenn der Sparer sie nicht gegenüber seinem Anbieter schriftlich widerruft. Sind beide Ehegatten unmittelbar zulageberechtigt oder ist ein Partner unmittelbar und der andere mittelbar zulageberechtigt, müssen beide Ehegatten die Einwilligungserklärung abgeben. Die Einwilligung gilt auch ohne gesonderte Erklärung als erteilt, wenn

- der Zulageberechtigte seinen Anbieter bevollmächtigt hat, für ihn den Zulageantrag zu stellen
- dem Anbieter für das betreffende Beitragsjahr ein Zulageantrag des mittelbar Zulageberechtigten vorliegt.

## 7. Die neuen Steuerpflichten

### Wohnförderkonto als Bemessungsgrundlage

Das im Wohneigentum gebundene steuerlich geförderte Altersvorsorgekapital wird nach § 22 Nr. 5 EStG nachgelagert besteuert und zu diesem Zweck in einem Wohnförderkonto erfasst. In diesem hat der Anbieter vertragsbezogen zu erfassen:

- Die geförderten Tilgungsbeiträge für ein zur wohnungswirtschaftlichen Verwendung in Anspruch genommenes Darlehen, sobald die Meldung der ZfA über die Steuerverstrickung dieser Tilgungsleistungen (§ 90 Abs. 2 Satz 6 EStG) dem Anbieter vorliegt.
- Die gewährten Zulagen für Tilgungsleistungen, wenn sie dem Altersvorsorgevertrag gutgeschrieben wurden.
- Den entnommenen Altersvorsorge-Eigenheimbetrag.

Das Wohnförderkonto wird vermindert um Zahlungen des Zulageberechtigten, die dieser zur Minderung der in das Wohnförderkonto eingestellten Beträge leistet. Diese Beträge sind keine Altersvorsorgebeiträge, insoweit kann keine erneute Förderung beansprucht werden. Sie stellen jedoch gefördertes Altersvorsorgevermögen dar, welches im Fall einer schädlichen Verwendung bei der Berechnung des Rückzahlungsbetrages zu berücksichtigen ist.

Der Sparer kann die Zahlung zur Minderung der in das Wohnförderkonto eingestellten Beträge auch an einen anderen Anbieter leisten als an den, der das Wohnförderkonto führt. Eine weitere Verminderung des Wohnförderkontos erfolgt durch den jährlichen Verminderungsbetrag (§ 92a Abs. 2 S. 5 EStG), der nachgelagert besteuert wird (§ 22 Nr. 5 Satz 4 EStG). Dieser Betrag stellt eine jährliche Teilauflösung des Wohnförderkontos dar. Er ergibt sich, indem zu Beginn der Auszahlungsphase der im Wohnförderkonto eingestellte Gesamtbetrag einschließlich des darin



enthaltenen Erhöhungsbetrages zu gleichen Teilen auf die Jahre bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres verteilt wird.

### **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, unabhängig vom Zeitpunkt der Einstellung der entsprechenden Beträge ins Wohnförderkonto 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 nicht nur vorübergehenden schädlichen Aufgabe der Selbstnutzung innerhalb von 20 Jahren nach Beginn der Auszahlungsphase, berechnet sich die Nachversteuerung nach § 22 Nr. 5 Satz 6 EStG mit dem individuellen Steuersatz

- bis zum zehnten Jahr nach dem Beginn der Auszahlungsphase mit dem 1,5fachen des noch nicht besteuerten Wohnförderkontos innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren ab Beginn der Auszahlungsphase
- vom elften bis zum zwanzigsten Jahr nach dem Beginn der Auszahlungsphase mit dem Einfachen des noch nicht besteuerten Wohnförderkonto in den nachfolgenden zehn Jahren.

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.

## **8. 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.
- **Wohnungsbauprämie:** Bislang konnte 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 Bestandsschutz. Zwar muss die Wohnungsbauprämie jetzt auch für eine Wohnung verwendet werden, sonst wird sie zurückgefordert. Bausparer unter 25 Jahren, die sieben Jahre gespart



haben, können die Zulage aber in jedem Fall behalten. Damit sollen junge Leute auch ohne konkretes Bauvorhaben zum Bausparen animiert werde

- **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. 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.