

2014 gibt es wieder einige Neuerungen – sowohl gesetzlicher als auch anderer Art –, über die wir Sie kurz auf dem Laufenden halten möchten.

WohnRiester: gesetzliche Neuregelungen ab 2014

Das wird sich ab 2014 ändern

Die Finanzierung der eigenen vier Wände ist ein Kraftakt, der sich oft über viele Jahre erstreckt. Dank gesetzlicher Neuregelungen wird diese Anstrengung ab Januar 2014 für viele etwas leichter zu stemmen sein. So können beispielsweise Wohneigentümer die Guthaben und Darlehen von Riester-Verträgen einfacher zur Tilgung von Baukrediten heranziehen oder für bestimmte Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen nutzen. Wir stellen Ihnen die Änderungen im Folgenden vor:

Die fünf Punkte im Detail

1. Tilgung von Baukrediten durch das vorhandene Riester-Guthaben

Die Finanzierung von Wohneigentum unter Verwendung Ihrer Riester-Ersparnisse wird einfacher und einheitlicher. Das Guthaben eines staatlich geförderten Riester-Bausparvertrags lässt sich ab 2014 jederzeit abrufen, um damit Baukredite für selbst genutztes Wohneigentum zu tilgen. Bislang ging das nur mit Verträgen, die unmittelbar vor der Auszahlung standen – oder über den „Umweg“ eines regulären Kredits, der dann später mit dem Bausparvertrag ausgezahlt werden konnte.

Die einzigen Bedingungen für die Geldentnahme: Der Vertrag muss bereits Zuteilungsreife erreicht haben; außerdem müssen Sie die Entnahme spätestens zehn Monate vor Beginn der ursprünglich festgelegten Riester-Auszahlungsphase beantragen.

Bei allen anderen Riester-Produkten – etwa der „klassischen“ Riester-Rentenversicherung – können Sie jederzeit das angesparte Guthaben entnehmen, um damit Ihre vier Wände zu finanzieren.

2. Umschuldung durch das Riester-Bauspardarlehen

Wer mit seinem Riester geförderten Bauspardarlehen einen „klassischen“ Baukredit für eine selbst genutzte Immobilie ablösen möchte, die ab Januar 2008 gebaut oder gekauft wurde, kann dies auch weiterhin tun. Neu ab 2014: Das Sparguthaben kann nun ebenfalls dafür herangezogen werden. Es muss nicht mehr auf einen anderen Riester-Vertrag übertragen werden um die staatlichen Förderungen behalten zu können.

3. Förderung von alters- und behindertengerechten Umbaumaßnahmen

Bislang sind Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen von der Riester-Förderung ausgeschlossen. Ab 2014 ist das anders. Umbauarbeiten oder Modernisierungen, die der Barrierefreiheit dienen, sind dann ebenfalls förderbar. Das heißt: Sie können das Guthaben eines Riester-Vertrags auch zur Finanzierung solcher Modernisierungen verwenden. Wenn es sich um einen Riester-Bausparvertrag handelt, steht auch das Darlehen für solche Maßnahmen zur Verfügung.

Damit Sie Riester-gefördertes Guthaben oder Bauspardarlehen für Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen verwenden können, müssen jedoch einige Bedingungen erfüllt sein:

- **Mindesthöhe der Umbaukosten**

Es müssen mindestens 6.000 EUR aus dem Guthaben oder dem Darlehensbetrag des Riester-Bausparvertrags in die Umbaumaßnahme fließen, und zwar **binnen von drei Jahren**

nach Bau oder Kauf der entsprechenden Immobilie. Die Arbeiten müssen innerhalb dieser drei Jahre zumindest begonnen worden sein. Sie müssen aber nicht zwangsläufig nach Ablauf der drei Jahre abgeschlossen sein.

ODER

Wenn bereits **drei Jahre nach dem Kauf oder dem Bau** der Immobilie vergangen sind, müssen mindestens 20.000 EUR aus dem Guthaben oder dem Darlehensbetrag des Riester-Bausparvertrags in die Umbaumaßnahme fließen.

- **Art der Umbaumaßnahmen**

Sie können Riester geförderte Sparguthaben oder Bauspardarlehen nur dann für Modernisierungen oder Umbauten verwenden, wenn diese Maßnahmen der Barrierefreiheit dienen. 50 % der aufgewendeten Mittel müssen nach den Vorgaben der DIN 18040 Teil 2 (September 2011) aufgewendet werden. Das kann zum Beispiel bei der Umgestaltung von Türen oder Bewegungsflächen der Fall sein (etwa das Ersetzen einer Treppe durch eine Rampe), oder auch nötige Umbauten in den Sanitärräumen. Die andere Hälfte der Mittel ist zur Reduzierung von Barrieren nach den technischen Mindestanforderungen des Ministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung einzusetzen.

Ein Sachverständiger muss die Riester konforme Verwendung der Mittel bestätigen. Es empfiehlt sich daher, vor Beginn der Umbaumaßnahmen fachkundigen Rat einzuholen, ob die jeweilige Maßnahme gefördert wird und die Gelder verwendet werden können. In der Regel sind bauvorlagenberechtigte Bauingenieure, Bausachverständige und Architekten hierfür gute Adressen.

- **Ausschluss von Doppelförderung**

Damit Sie Riester gefördertes Sparguthaben oder Bauspardarlehen für Umbaumaßnahmen verwenden können, dürfen Sie keine weitere Förderung in Anspruch nehmen. Dazu ist es nötig, schriftlich zu versichern, dass weder Sie noch ein Mitbewohner der selbst genutzten Immobilie Folgendes beantragt haben oder beantragen werden:

- ➔ eine weitere Förderung wie zum Beispiel Zuschüsse einer Kranken- oder Unfallkasse
- ➔ Steuerermäßigung auf Handwerksleistungen (nach § 35a EStG)
- ➔ eine Berücksichtigung als außergewöhnliche Belastung nach § 33 EStG

4. Mehr Flexibilität bei der Besteuerung des Wohnförderkontos

Ab 2014 gibt es mehr Flexibilität bei der Besteuerung des WohnRiester-Förderkontos: Sie können jederzeit von einer gleichmäßigen Besteuerung zur Einmalbesteuerung wechseln, die mit einem Abschlag verbunden ist.

Riester ist generell mit einer so genannten nachgelagerten Besteuerung verbunden. Das heißt: Während der Förderphase gewährt der Staat Steuervorteile, erst mit Beginn der Auszahlungsphase kommt es zur Besteuerung der geflossenen Gelder. Bisher ist es so, dass Sie sich zu Beginn der Auszahlungsphase entscheiden können, ob Sie bis zum 85. Lebensjahr eine Besteuerung in gleichmäßigen Raten wünschen, oder ob das Guthaben des Wohnförderkontos einmalig besteuert werden soll – und zwar mit einem Abschlag von 30 %.

Ab 2014 ist nachträglich ein Wechsel möglich. Auch wenn Sie sich zu Beginn der Auszahlungsphase zunächst für eine gleichmäßige Besteuerung entschieden haben, können Sie später jederzeit auf die Einmalbesteuerung „umsteigen“, um in den Genuss des Abschlags von 30 % zu kommen. Der Abschlag bezieht sich dann auf die restliche im Wohnförderkonto vorhandene Summe.

5. Längere Re-Investitionsfristen, wenn die Immobilie nicht mehr selbst genutzt wird

Die Riesterförderung bezieht sich immer auf selbst genutztes Wohneigentum. Was aber, wenn veränderte Lebensumstände dazu führen, dass das Haus oder die Eigentumswohnung nicht mehr

genutzt werden kann? Zum Beispiel, weil man aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt zieht oder wegen einer Trennung?

Wenn die Immobilie nicht mehr selbst genutzt wird, verlangt der Gesetzgeber eine sofortige Besteuerung des Wohnförderkontos. Das lässt sich nur vermeiden, wenn der Riester-Sparer in eine andere selbst genutzte Immobilie investiert – und zwar mindestens einen Betrag, dessen Höhe der Summe des Wohnförderkontos entspricht.

Die Frist bei einer solchen „Re-Investition“ der Summe lag bislang bei bis zu einem Jahr VOR und bis zu vier Jahre NACH der letzten Eigennutzung der verkauften Immobilie. Diese Fristen betragen ab 2014 zwei, beziehungsweise fünf Jahre.

Beachten Sie bitte: Die obige Zusammenfassung ist mit größter Sorgfalt erstellt worden. Sie erhebt aber weder Anspruch auf Vollständigkeit, noch können wir Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Stand: 18.12.2013