

# Wohn-Riester rechtssicher beraten

Vermittler sollten die Änderungen des AltVerbG im Vertrieb nutzen. Denn Wohn-Riester bietet Kunden und Vermittlern weiterhin gute Chancen.

Die 2014 eingeführten Änderungen beim „Wohn-Riester“ machen das Produkt noch interessanter. Zusätzlich zum Kauf oder zur Entschuldung einer Immobilie wurden der barriere-reduzierende Umbau als neue Verwendungsort und weitere Erleichterungen eingeführt. Diese schaffen mehr Flexibilität, führen aber auch zu einer Komplexität, die Kunden häufig nicht bewältigen können. Sie benötigen fachmännische Beratung, um zu erkennen, wie sich die eigene Immobilie als zusätzlicher Baustein der Altersvorsorge nutzen lässt. Die Fördervoraussetzungen bei Entnahme und Tilgung sind den Kunden häufig ebenso wenig bekannt wie die Flexibilität des Wohnförderkontos bei veränderten Lebenssituationen.

## Was macht den „neuen“ Wohn-Riester so besonders?

Die förderunschädliche Auszahlung eines Entnahmebetrags kann aus jedem zertifizierten Altersvorsorgevertrag beantragt werden, sofern entsprechende Kosten nachgewiesen werden und die Voraussetzungen des § 92a EStG erfüllt sind. Die neue Mindestentnahmegrenze von 3.000 Euro muss erfüllt werden. Der Betrag kann

- sich aus gefördertem und ungefördertem Kapital zusammensetzen,
- innerhalb eines Jahres aus Verträgen – auch bei mehreren Anbietern – entnommen oder
- durch Kombination mit einem Riester-Darlehen erreicht werden.

Der Entnahmebetrag kann jetzt jederzeit für die (Teil-)Entschuldung genutzt werden. Dies ist dann interessant, wenn die Immobilie nicht mit einem Riester-Darlehen finanziert wurde und durch ein zinsgünstigeres, gefördertes Darlehen abgelöst werden kann.

Die Eigenheim-Förderung wurde zudem auf den Umbau zur Reduzierung von Barrieren in der selbstgenutzten Wohnung erweitert. Hierbei gelten andere Entnahmegrenzen (6.000 Euro/20.000 Euro), aber auch hier ist die Kombination mit einem Riester-Darlehen möglich.

Das in der Immobilie gebundene geförderte Kapital wird in das Wohnförderkonto eingestellt und jährlich um 2% erhöht. Dieses ist die Berechnungsgrundlage für die nachgelagerte Besteuerung. Wird die Selbstnutzung aufgegeben, muss der in das Wohnförderkonto eingestellte Betrag sofort besteuert werden, sofern die vorgesehenen Ausnahmen nicht genutzt werden. Eine der Ausnahmen ist die Reinvestition des im Wohnförderkonto eingestellten Betrags: Bei Verkauf oder Auszug aus der geförderten Immobilie kann der Anleger in einem

Zeitraum von bis zu fünf Jahren nach Ende des Auszugsjahres ein neues förderfähiges Objekt erwerben oder innerhalb eines Jahres das Geld in einen auf seinen Namen lautenden zertifizierten Altersvorsorgevertrag einzahlen. Auch eine in einem Zeitraum von maximal zwei Jahren vor dem Auszugsjahr erfolgte Investition in eine andere förderfähige Immobilie vermeidet die Auflösung des Wohnförderkontos. Wichtig ist, dass der Kunde bei Aufgabe der Selbstnutzung die Reinvestitionsabsicht erklärt. Er hat dann Zeit, sich gegebenenfalls ein geeignetes Objekt zu suchen.

Kommt es dann zur nachgelagerten Besteuerung, muss der Kunde sich nicht mehr zu Beginn der Rentenphase entscheiden, ob er die Steuerbelastung gleichmäßig bis zum 85. Lebensjahr verteilt oder ob er 70% des gesamten Betrags einmalig besteuern will. Er kann nun jederzeit in der Rentenphase von der jährlichen Besteuerung auf die einmalige Besteuerung von 70% des verbleibenden Restbetrags umsteigen.

Um die Eigenheim-Förderung in Anspruch nehmen zu können, müssen Kunden Fördervoraussetzungen erfüllen. Wird eine der Bedingungen verletzt, wird die Förderung rückwirkend entzogen.

## Fördervoraussetzungen: „BSENF“ für Entnahme und „SENF“ für Tilgung

1. Die förderunschädliche Entnahme angesparten Kapitals aus einem zertifizierten Riester-Vertrag ist für den geförderten Teil nur nach Beantragung bei der ZfA möglich. Nach Prüfung der vom Anleger eingereichten Unterlagen wird die Bewilligung per Bescheid mitgeteilt. Bei der Entnahme aus mehreren Verträgen muss für jeden Vertrag ein Bescheid vorliegen.

2. Eine der wesentlichen Voraussetzungen ist die Aufnahme der Selbstnutzung der geförderten Immobilie. Diese muss nachgewiesen werden.
3. Eine unabdingbare weitere Voraussetzung ist, dass der Anleger das Eigentum an der Immobilie besitzt. Auch eine eigengenutzte und eigenfinanzierte Immobilie auf einem Erbpachtgrundstück ist förderfähig. Die Aufgabe des Eigentums gilt als Aufgabe der Selbstnutzung, auch wenn der Kunde weiterhin in der Immobilie wohnt, es sei denn, er hat ein Dauerwohnrecht nach § 33 Wohneigentumsgesetz.
4. Um die Eigenheimförderung in Anspruch nehmen zu können, muss der Kunde verschiedene Nachweise erbringen. Bei einer Wohnbaunahme prüft die ZfA die Nachweise, bei einer Tilgungsförderung der Anbieter.
5. Der Kunde muss nachweisen, dass der Entnahmebetrag oder das förderfähige Darlehen für einen Förderzweck gemäß § 92a EStG verwendet wird. Auch die Umschuldung oder Anschlussfinanzierung ist ein derartiger Förderzweck.

1–5 BSENF = Voraussetzungen Entnahme: Bescheid, Selbstnutzung, Eigentum, Nachweise, Förderzweck.

2–5 SENF = Voraussetzung für Tilgung: Selbstnutzung, Eigentum, Nachweise, Förderzweck.

### Das Leben ändert sich. Die Förderung bleibt

Die heutige mobile Welt steht dem Gedanken des Immobilienbesitzes zunächst fast unvereinbar entgegen. Daher wurden verschiedene Möglichkeiten vorgesehen, auf eine Änderung der Lebenssituation zu reagieren:

1. Bei Verkauf oder Auszug aus der geförderten Immobilie kann der Anleger die oben beschriebene Reinvestitionsmöglichkeit nutzen.
2. Gibt der Ehe-/Lebenspartner bei Scheidung das Eigentum auf, geht auch das Wohnförderkonto auf den anderen Partner über.
3. Bei einer zeitweisen berufsbedingten Abwesenheit kann ein Antrag

- bei der ZfA gestellt werden. Sofern die Selbstnutzung spätestens bis zum 67. Lebensjahr wieder aufgenommen wird, bleibt das Wohnförderkonto erhalten. Dies gilt auch bei einer berufsbedingten Abwesenheit des Ehe-/Lebenspartners. Die Wohnung darf sogar für die Zeit der Abwesenheit vermietet werden, dafür ist eine Förderung in dieser Zeit leider nicht möglich.
4. Bei einer krankheitsbedingten Abwesenheit kann die Wohnung weiterhin vom Ehe-/Lebenspartner genutzt werden. Der Kranke muss Eigentümer der Wohnung bleiben und diese muss ihm weiterhin zur Verfügung stehen.
  5. Die Förderung des barrierefreien Umbaus kann verhindern, dass der Kunde seine Wohnung aus behinderungs- oder altersbedingten Gründen verlassen muss.
  6. Bei Tod des Eigentümers kann das Eigentum, und damit auch das Wohnförderkonto, auf den Ehe-/Lebenspartner übergehen, ohne dass es zu einer sofortigen Steuerbelastung kommt.

### Fazit: Riester ist für Kunden sinnvoll

Mit der richtigen Beratung und Kombination von geeigneten Produkten können Vermittler für ihre Kunden eine sinnvolle und attraktive Altersversorgung aufbauen, die auch bei einer veränderten Lebenssituation erhalten bleibt. Verbraucherschützer und Testzeitschriften beurteilen Wohn-Riester-Produkte in der Finanzierung regelmäßig gut bis sehr gut. Neben Rentenversicherungen gibt es Kapitalanlage- und Bausparprodukte, die für Wohn-Riester genutzt werden können und den Bedarf des Kunden decken. ■

### Seminar zu Riester und Wohn-Riester

Die Aeiforia Trainings GmbH führt im Spätsommer Seminare ([www.verkaufsmotor-altersvorsorge.de](http://www.verkaufsmotor-altersvorsorge.de)) zum Thema Riester durch. Der Titel lautet „Verkaufsmotor geförderte Altersvorsorge: Neukunden gewinnen – Cross-Selling Möglichkeiten nutzen.“ Das Seminar richtet sich an Versicherungsmakler, Mehrfachagenten, Finanzdienstleister, Vermögensverwalter und Bankberater.

Zum Inhalt gehören das Aufzeigen der Bestandteile eines Riester-Paketes und deren Funktionen sowie die Verwendungsmöglichkeiten und Funktionsweise des Wohnförderkontos. Behandelt wird zudem das Vorgehen bei Wohn-Riester im Erstgespräch: Bedarfsermittlung, Nutzenargumentation, Einwandbehandlung, Abschlussfragen. Die Termine sind der 21.08.2014 in Berlin, der 28.08.2014 in München und der 11.09.2014 in Montabaur.

### Von Martin Gattung

Martin Gattung ist Gründer und Geschäftsführer der Aeiforia GmbH und Aeiforia Trainings GmbH. Als Riester-Experte berät er Anbieter von Riester-Produkten und deren Dienstleister. Zudem schult er Makler und Bankberater. Mit den Co-Autoren Maike Specht und Dr. Jörg Stütten, beide Principal Consultants, erläutert er Änderungen im Wohn-Riester und die Fördervoraussetzungen.

