



# Wohnriester-Bausparvertrag zuteilungsreif – und dann?

Über welche Möglichkeiten der Nutzung eines Wohnriester-Bausparvertrages der Makler informieren sollte

Seit 2008 besteht die Möglichkeit, Bausparverträge als Altersvorsorgeverträge im Sinne des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes (AltZertG) abzuschließen. Die Verwendung des Bausparguthabens und des Bauspardarlehens ist jedoch gemäß § 92a Einkommensteuergesetz (EStG) an Bedingungen geknüpft. Das geförderte Kapital darf wie folgt verwendet werden:

Verwendung des Bausparguthabens und des -darlehens nach § 92a EStG	
Bis zum Beginn der Auszahlungsphase	Zu Beginn der Auszahlungsphase
<ul style="list-style-type: none"> <li>zur Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung</li> <li>zum Erwerb von Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft</li> <li>für ein eigentumsähnliches oder lebenslanges Dauerwohnrecht nach § 33 des Wohnungseigentumsgesetzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zur Entschuldung einer Wohnung</li> </ul>
<p><b>Zusätzlich gilt: die geförderte Immobilie<sup>1</sup> muss</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) anwendbar ist, liegen.</li> <li>die Hauptwohnung oder den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Zulageberechtigten darstellen.</li> </ul>	

Je nach Ausgestaltung und Besparung stehen die ersten Verträge aus 2008 jetzt vor der Zuteilung. Damit stellt sich für die Wohnriester-Kunden und die betreuenden Vermittler die Frage, wie ein solcher Vertrag verwendet werden kann. Vielleicht auch vor dem Hintergrund, dass zu diesem Zeitpunkt die Anschaffung einer geförderten Immobilie (noch) nicht geplant ist oder eine bereits angeschaffte Immobilie die oben erwähnten Bedingungen nicht erfüllt, z. B. weil sie nicht selbst genutzt wird. Welche Alternativen gibt es für den Kunden, seinen zuteilungsfähigen Vertrag zu verwenden?

Alternative 1: Das Bausparguthaben wird wohnförderfähig verwendet, auf das Darlehen wird verzichtet

Vorgehen:

- Das aus geförderten Sparbeiträgen gebildete Kapital kann im Sinne des § 92a EStG entnommen werden.
- Zusätzlich kann auch das „ungeförderte“ Kapital in Anspruch genommen werden; hieran sind keine Bedingungen geknüpft. Die Erträge aus dem „ungeförderten“ Kapital sind zum Zeitpunkt der Auszahlung gemäß § 22 Nr. 5 EStG zu versteuern.

Weitere rechtliche und steuerliche Aspekte:

- Es besteht keine Verpflichtung, die in dem entnommenen Kapital enthaltene staatliche Förderung zurückzuzahlen. Allerdings bildet der Entnahmebetrag (= gefördertes Kapital) die Grundlage für die Besteuerung in der Auszahlungsphase (vgl. § 92 a Abs. 2 EStG). Die später zu versteuernden Werte werden vom Anbieter auf einem Wohnförderkonto geführt.

Wichtig: Der Vermittler sollte mit den Kunden darauf achten, dass die noch ausstehenden Zulagen beantragt werden, selbst wenn der Vertrag nach der Entnahme aufgelöst wird. Die Zulagen können dann direkt vom Anbieter ausgezahlt werden. Die Berücksichtigung für die spätere Besteuerung erfolgt durch eine weitere Buchung auf dem Wohnförderkonto.

<sup>1</sup> Im Folgenden sprechen wir vereinfachend von einer geförderten Immobilie bzw. von einer wohnförderfähigen Verwendung des geförderten Kapitals.



## Alternative 2: Bausparguthaben und Bauspardarlehen werden wohnförderfähig verwendet

### Vorgehen:

1. Besteht über das Bausparguthaben hinaus weiterer Kapitalbedarf, kann zusätzlich auch das Bauspardarlehen in Anspruch genommen werden.
2. Für die Tilgungsleistungen kann – analog zu den Beiträgen in der Sparphase – eine staatliche Förderung beantragt werden. Die gewährten Zulagen auf Tilgungsleistungen müssen zur Tilgung des Darlehens verwendet werden. Das Darlehen muss spätestens bis zum 68. Lebensjahr getilgt werden (§ 1 Absatz 1a AltZertG).

### Weitere rechtliche und steuerliche Aspekte:

- Zusätzlich zum Entnahmebetrag sind auch die geförderten Tilgungsleistungen und die Zulagen auf Tilgungsleistungen auf dem Wohnförderkonto zu erfassen.

Nun gibt es auch die Möglichkeit, dass der Bausparer das Kapital wohnförderfähig verwenden will, jedoch zurzeit noch keine Kaufentscheidung für eine wohnförderfähige Immobilie getroffen hat. Oder der Bausparer möchte keine wohnförderfähige Verwendung mehr vornehmen. Für diese Fälle bieten sich die Alternativen 3 und 4 an.

## Alternative 3: Übertragung des Kapitals auf einen anderen geförderten Altersvorsorgevertrag

### Vorgehen:

1. Der Anleger hat nach § 1 Abs. 1 Nr. 10 AltZertG das Recht, das Guthaben auf einen anderen geförderten Altersvorsorgevertrag zu übertragen, sofern dieser Vertrag eine Sparkomponente enthält. Dies kann ein Vertrag beim selben Anbieter oder bei einem anderen Anbieter sein.
2. Zusätzlich kann der Anleger auch beim neuen Anbieter noch – innerhalb der gesetzlichen Fristen – fehlende Zulage und Förderung nachbeantragen.

Somit besteht auch die Möglichkeit, das Bausparguthaben in einem anderen Riester-Vertrag zu verwenden und es z. B. in einen Riester-Rentenvertrag oder einen Riester-Fondssparplan zu übertragen. Damit bleibt die Förderung erhalten und dient der Erhöhung der Altersversorgung in der Auszahlungsphase.

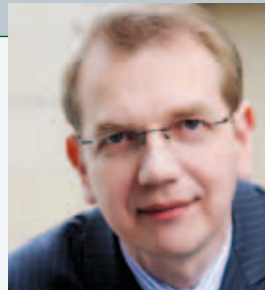
## Alternative 4: Das Bauspardarlehen soll – trotz Übertragung und ohne Wohnriester-Anforderungen zu erfüllen – genutzt werden

### Vorgehen:

1. Ebenfalls auf der Basis des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 AltZertG) wird das geförderte, ggf. auch das ungeforderte Bausparguthaben vor Inanspruchnahme des Bauspardarlehens auf einen anderen geförderten Altersvorsorgevertrag beim selben oder einem anderen Anbieter übertragen.
2. Das Darlehen aus dem ursprünglichen Wohnriester-Bausparvertrag kann dann als „normales“ Bauspardarlehen in Anspruch genommen werden. Es unterliegt nicht mehr den Voraussetzungen des § 92a EStG. Allerdings kann dann auch für diese Tilgungsleistungen keine staatliche Förderung in Anspruch genommen werden.

3. Denkbar wäre hier z. B. das Modell einer Wohnriester-Bausparvertrags-Kette. Die Übertragung des geförderten Kapitals erfolgt in einen neuen Wohnriester-Bausparvertrag, der wieder bis zur Zuteilung bespart wird. In diesem Fall kann der Bausparer entscheiden, wann für ihn der geeignete Zeitpunkt für eine wohnförderfähige Verwendung gekommen ist. Letztendlich kann er die Kette bis zum Beginn der Auszahlungsphase fortsetzen und das Guthaben dann z. B. zur Entschuldung nutzen. Oder er nimmt die vereinbarte Altersvorsorgeleistung als Rente aus dem Vertrag in Anspruch.

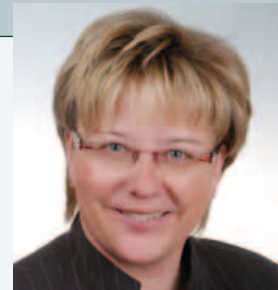
Auch wenn der Bausparer warten möchte, d. h. die Zuteilung noch verschieben möchte, gibt es die Alternative 5. Wenn der Vertrag erst zu Beginn der Auszahlungsphase, also bei Rentenbeginn genutzt werden soll, bietet sich die Alternative 6 an.



**Martin Gattung** ist seit fast 30 Jahren in der Finanzdienstleistungs- und Versicherungsbranche tätig.

Nach seiner Ausbildung zum Versicherungskaufmann und der Tätigkeit als einer der ersten Betreuer eines PC-gestützten Agentursystems zog es den heute 45-Jährigen zunächst in den Versicherungsvertrieb, wo er erfolgreich als Bezirksdirektor tätig war.

Als freier Berater entwickelte er bis heute im Einsatz befindliche Vertriebssysteme. Sein Interesse für die geförderte Altersvorsorge entdeckte er im Rahmen seiner Tätigkeit für einen Softwarehersteller, wo er unter anderem die Entwicklung von Systemen zur Zulageverwaltung verantwortete. Zuletzt war er als Vorstand eines mittelständischen Beratungsunternehmens tätig. Sein Beratungsschwerpunkt liegt im Bereich der Altersvorsorge, speziell Riester.



**Maïke Specht** ist ausgebildete Diplom-Wirtschaftsmathematikerin und hat ihren beruflichen Schwerpunkt im Bereich der geförderten Altersvorsorge.

Während ihrer fast 20-jährigen Berufstätigkeit hat sie zunächst intensive Erfahrungen in der Betreuung nationaler und internationaler Verträge zur betrieblichen Altersversorgung erworben. Darauf aufbauend entwickelte sie sich zur Expertin im Bereich „Vertriebsunterstützung bAV“ und hat aktiv an der Entwicklung von Experten- und Angebotssystemen (speziell GGF) zum Thema bAV mitgewirkt.

Nach einem erfolgreichen Ausflug in die Projektarbeit zur Umsetzung der Informationspflichtenverordnung und der Mitarbeit in einem Migrationsprojekt liegt ihr heutiger Schwerpunkt in der beratenden Projektarbeit von Riester- und Wohnriester-Projekten.



## Alternative 5: Erhöhung der Bausparsumme und spätere wohnförderfähige Verwendung

### Vorgehen:

1. Will der Bausparer erst später eine geförderte Immobilie anschaffen, besteht die Möglichkeit, die Bausparsumme des bestehenden Vertrages zu erhöhen und die Zuteilung zu verschieben.
2. Die Ansparphase wird damit verlängert, es werden weiterhin Beiträge geleistet und die Förderung in Anspruch genommen. Zur Ausgestaltung der Erhöhung bzw. Verlängerung sind die Bedingungen des Anbieters zu beachten.

## Alternative 6: Wohnförderfähige Verwendung zur Entschuldung eines Darlehens zu Beginn der Auszahlungsphase

### Vorgehen:

1. Der Wohnriester-Bausparvertrag kann auch dazu verwendet werden, ein „normales“ Darlehen zu entschulden. Voraussetzung ist, dass die Entnahme des geförderten Bausparguthabens erst zu Beginn der Auszahlungsphase erfolgt.

### Weitere rechtliche und steuerliche Aspekte:

- In diesem Fall kann die geförderte Immobilie auch vor dem 01.01.2008 angeschafft worden sein und der Bausparer muss das Wohneigentum erst zum Zeitpunkt der Entschuldung selbst nutzen.
- Wie bei den anderen Alternativen bildet der Entnahmebetrag die Grundlage der Besteuerung. Die Steuerpflicht wird hier allerdings direkt mit Ablauf des Kalenderjahres der Entnahme wirksam.

## Alternative 7: Jederzeitige steuerunschädliche Übertragung zur Umschuldung in Ausnahmefällen möglich

Um eine steuerunschädliche Entnahme eines Riester-Vertrages durchzuführen, muss immer eine der beiden Voraussetzungen erfüllt sein:

- a) Anschaffung und Herstellung einer selbst genutzten Immobilie oder
- b) Entschuldung der selbst genutzten Wohnimmobilie zu Beginn der Auszahlungsphase

Der Gesetzgeber hat jedoch in Kombination Anbieterwechsel mit einem Vorfinanzierungsdarlehen / Sparvorgang (Kombivertrag) eine Ausnahme geschaffen.

### Rechtliche und steuerliche Aspekte:

- Gemäß § 82 Abs. 1 Satz 4 EStG ist eine jederzeitige steuerunschädliche Übertragung des geförderten Kapitals auf einen Altersvorsorgevertrag i. S. des § 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 (AltZertG) zulässig. So kann faktisch – z. B. bei der Zuteilung eines Bausparvertrages – das Guthaben durch Übertragung auf ein Vorfinanzierungsdarlehen zu jedem anderen Zeitpunkt (kein wohnförderrelevanter) für eine Umschuldung steuerunschädlich genutzt werden. Dabei ist die Voraussetzung, dass der Anbieterwechsel in einen Vertrag nach § 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 AltZertG erfolgt.

## Beispiel

Der Kunde verfügt bereits seit einigen Jahren über einen z. B. jetzt zuteilungsreifen Riester-Bausparvertrag und hat seine Eigentumswohnung mit einem banküblichen Annuitätendarlehen finanziert. Nun läuft die Zinsbindung für das bisherige Darlehen ab und für den verbliebenen Darlehensbetrag wird eine weitere Finanzierung benötigt. Jetzt wird ein neuer Wohnriester-Bausparvertrag genutzt, der die Vorfinanzierung und den Sparvorgang kombiniert. In diesen Kombivertrag nach § 1 Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 AltZertG kann nun das geförderte Altersvermögen des zuteilungsreifen Riester-Vertrages übertragen werden, das mit der Einzahlung unwiderruflich zur Tilgung des Vorfinanzierungsdarlehens abgetreten wird.

Für den Bausparer war keine der bisher beschriebenen Alternativen passend? Der Bausparvertrag des Kunden war nie gefördert? Dann kann Alternative 8 in bestimmten Situationen eine Lösung sein.

## Alternative 8: Kündigung des Guthabens und Auflösung des Bausparvertrages

Es besteht die Möglichkeit, den Wohnriester-Bausparvertrag zu kündigen. Zu den Fristen und Anforderungen sind die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Anbieters zu prüfen.

Im Fall einer Kündigung kann der Bausparer zwar bedingungslos über das Guthaben verfügen, da aber das geförderte Kapital nicht zur Anschaffung einer geförderten Immobilie genutzt wird, handelt es sich um eine so genannte schädliche Verwendung (§ 93 EStG). D. h., dass die in dem Kapital enthaltene staatliche Förderung komplett zurückgezahlt werden muss. Die Erträge der gesamten Laufzeit sind bei der Auszahlung voll zu besteuern (§ 22 Nr. 5 EStG). Sofern der Vertrag nicht gefördert war, entsteht dieser Nachteil der Rückzahlung der Förderung nicht.

## Fazit

Es gibt viele Alternativen, einen Wohnriester-Bausparvertrag zu nutzen, ohne dabei die Förderung automatisch zu verlieren. Wichtig ist, die genaue Situation und den Bedarf des Kunden zu analysieren und seine zukünftige Lebensplanung zu berücksichtigen. Anhand der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des entsprechenden Anbieters ist zu prüfen, inwiefern die verschiedenen, hier dargestellten Alternativen möglich sind, welche Fristen einzuhalten und welche Kosten damit verbunden sind. Außerdem sollte geprüft werden, welche Förderung der Kunde bisher genutzt hat und welche noch genutzt werden könnte.

Zusätzlich sollten der Beratungsverlauf und die Entscheidung des Kunden umfangreich dokumentiert werden, um bei eventuellen späteren Haftungsthemen gewappnet zu sein.

Martin Gattung, Geschäftsführer

Maïke Specht, Principal Consultant, freie Mitarbeiterin

Aeiforia GmbH, Robert-Bosch-Str. 10 / Haus II, 56410 Montabaur

Mobil +49 151 61347895, Telefon +49 2602 99983-0

Fax +49 2602 99983-199, [www.aeiforia.de](http://www.aeiforia.de)