

Schwerpunkt Bausparen und Bausparkassen

Stärkung der Immobilie als Altersvorsorge durch flexibleren Wohn-Riester

Obwohl die Eigenheimrente das jüngste Mitglied der Riester-Produktfamilie ist, wachsen ihre Abschlusszahlen dynamischer als die anderer Altersvorsorgeprodukte. Doch der Wohn-Riester war in der Vergangenheit an Voraussetzungen geknüpft, die seine Praxistauglichkeit einschränkten. Einiges hat der Gesetzgeber jüngst überarbeitet und verbessert. Als wichtigste Neuerung sieht der Autor, dass jetzt das angesparte Riester Guthaben jederzeit förderunschädlich für Um- und Entschuldungen eingesetzt werden kann und nicht erst ab Rentenbeginn. Dadurch haben Baufinanzierer die Chance, bestehende Kreditnehmer mit einem riesterfähigen Prolongationsangebot sehr langfristig zu binden. (Red.)

Fünf Jahre nach der Einführung hat sich Wohn-Riester, also die Nutzung der Riester-Förderung zum Erwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie, zum größten Erfolgsmodell innerhalb der Riester-Rente entwickelt. Allein in den ersten drei Quartalen 2013 erhöhte sich laut Statistik des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales die Zahl der Wohn-Riester-Verträge um 16 Prozent oder 157 000 Stück. Zum Vergleich: Riester-Banksparpläne als zweiterfolgreichste Riester-Variante konnten im gleichen Zeitraum nur um 15 000 Stück zulegen. Es entschieden sich in den ersten neun Monaten 2013 mehr Menschen für die Eigenheimrente als für alle anderen Riester-Produkte zusammen.

Dass es handfeste Gründe dafür gibt, in die Finanzierung der eigenen vier Wände die Riester-Förderung einzubeziehen, ist unstrittig. Die Zeitschrift Finanztest etwa ermittelt in ihren Baufinanzierungstests (zuletzt im Aprilheft 2014) regelmäßig einen Vorteil bis zu mehreren zehntausend Euro durch die Nutzung von Riester – je nach Einkommen, Familienstand und Art der Finanzierung.

Im vergangenen Jahr hat der Gesetzgeber das Altersvorsorge-Verbesserungsgesetz verabschiedet. Es bringt seit Jahresbeginn deutliche Verbesserungen für Wohn-Riester. Das Signal ist klar: Die Präferenz der Menschen für die eigene Immobilie als ideale private Altersvorsorge wird vom Gesetzgeber anerkannt und entsprechend unterstützt.

Neue Möglichkeiten

Für die Landesbausparkassen ergeben sich daraus neue, interessante Vertriebs- und Verkaufschancen. Das gilt nicht nur im Hinblick auf mögliche Neugeschäftssteigerungen bei Altersvorsorgeverträgen, sondern auch darauf, dass die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten sowohl für neu abgeschlossene Altersvorsorgeverträge gelten als auch für bestehende. Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

- Erleichterung der Um- und Entschuldung bei Immobilienfinanzierungen. Zukünftig ist es möglich, das angesparte Riester-Guthaben jederzeit zur Entschuldung von Haus oder Wohnung einzusetzen, sofern diese vom Eigentümer selbst genutzt werden. Bisher war dies nur zu Beginn der Riester-Auszahlungsphase erlaubt, in der Regel also bei Renteneintritt. Zudem können Riester-Bauspardarlehen und Kombinationskredite ab diesem Jahr auch zur Umschuldung bestehender Immobiliendarlehen genutzt werden. Voraussetzung ist, dass das ursprüngliche Darlehen zur Anschaffung oder Herstellung einer selbst genutzten Immobilie aufgenommen wurde. Die Riester-Förderung kann nach der Umschuldung weiter in Anspruch genommen werden. Die neue Regelung gilt unabhängig davon, wann

der Eigentümer das Objekt angeschafft oder hergestellt hat, also auch für Erwerbsvorgänge vor 2008.

- Alters- und behindertengerechter Umbau. Die Mehrheit der Bundesbürger will ihren Lebensabend in vertrauter Wohnumgebung verbringen. Allerdings werden die wenigsten Wohnungen den Anforderungen fürs Leben im Alter gerecht. Den Bedarf an barrierefreien Wohnungen schätzt das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur bis zum Jahr 2020 auf 3,5 Millionen Einheiten. Viele Eigentümer sehen zwar die Notwendigkeit für einen barrierefreien Umbau, scheuen aber den finanziellen Aufwand. Der liegt bei durchschnittlich 20 000 Euro. Künftig kann ein gefördertes Wohn-Riester-Guthaben unter bestimmten Voraussetzungen auch für die Finanzierung von Modernisierungen für mehr Barrierefreiheit eingesetzt werden. Dabei gilt, dass mindestens 20 000 Euro aus dem angesparten Riester-Vertrag entnommen werden müssen, wenn die Immobilie vor mehr als drei Jahren erworben wurde. Liegt der Erwerb weniger als drei Jahre zurück, sind es mindestens 6 000 Euro. Zudem müssen die Maßnahmen von einem Sachverständigen bestätigt werden.

- Mehr Zeit zum Wohnungswechsel. Eigentümer, die ihre riestergeförderten vier Wände verkaufen oder vermieten, haben ab kommendem Jahr mehr Zeit, den geförderten Betrag in gleicher Höhe in eine andere selbstgenutzte Immobilie zu investieren. Die Frist läuft jetzt von zwei Jahre vor Beginn bis fünf Jahre nach Ablauf des Veranlagungszeitraumes, in dem die Wohnung zum letzten Male wirklich selbst genutzt wurde.

- Jederzeitige Einmalbesteuerung. Die Riester-Beiträge und Zulagen werden auf einem fiktiven Wohnförderkonto erfasst und verzinst. Zu Beginn der Auszahlungsphase mussten sich Sparer bislang entscheiden zwischen einer Besteuerung der dort aufgelaufenen Raten bis zum 85. Lebensjahr – oder einer rabattierten Einmalbesteuerung von 70 Prozent des geförderten Kapitals. Dank der Gesetzesänderung besteht jetzt die Möglichkeit, jederzeit während der gesamten Auszah-

Der Autor

Tilman Hesselbarth



Vorsitzender des Vorstands,
LBS Landesbausparkasse Baden-
Württemberg, Stuttgart

lungsphase die ermäßigte Einmalbesteuerung zu wählen. Der Rabatt von 30 Prozent bezieht sich dann auf den noch nicht versteuerten Teil des Wohnförderkontos.

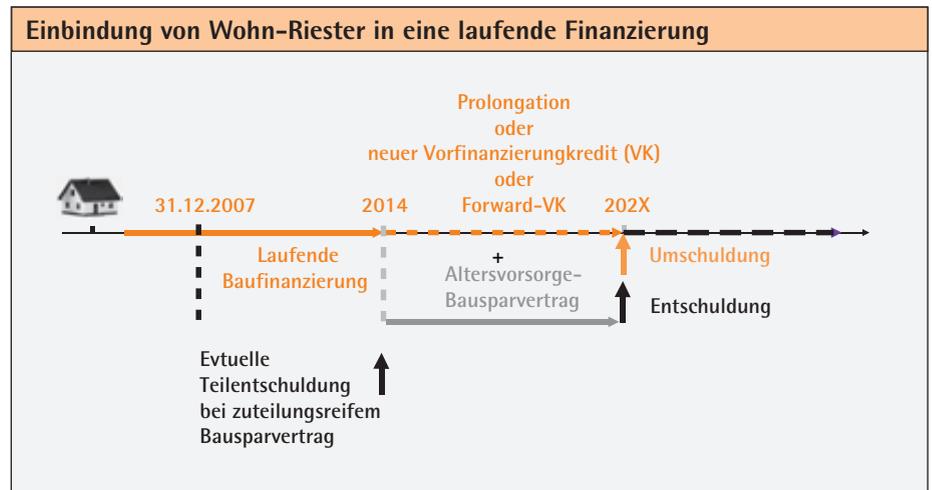
Praxisrelevanz

Von diesen Möglichkeiten wird die jederzeitige geförderte Um- und Entschuldung die größte Bedeutung für die Praxis bekommen. Die Ausdehnung auf Immobilienerwerbe, die vor 2008 stattfanden und bisher von der Förderung ausgeschlossen waren, erschließt erhebliches zusätzliches Potenzial, wenn dafür einige Rahmenbedingungen vorliegen: So muss es sich um die Finanzierung einer selbst genutzten Wohnung im Sinne von § 92a Abs. 1 EStG handeln, wobei die Selbstnutzung spätestens zum Zeitpunkt der Um- oder Entschuldung gegeben sein muss. Außerdem ist nur der Erwerb der Immobilie förderfähig und nicht etwa die beim Erwerb anfallenden Modernisierungsaufwendungen. Weiter muss der zukünftige Wohn-Riester-Nutzer mindestens Mitkreditnehmer des abzulösenden Darlehens sein und schließlich müssen auch eventuelle Miteigentumsanteile des Kunden oder selbst genutzte Anteile der Wohnfläche berücksichtigt werden.

Wohneigentumserwerb findet heute in Deutschland zu einem großen Teil auf dem Bestandsimmobiliensektor statt. Entsprechend werden fast immer Modernisierungsmaßnahmen in die Finanzierung integriert sein. Obwohl diese von einer Riester-Förderung ausgeschlossen sind, gestaltet sich die Um- oder Entschuldung solcher Finanzierungen mit dem Altersvorsorge-Bausparvertrag meist einfacher als gedacht. Der bisherige Baukredit kann bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten abgelöst werden, wenn der Riester-Kunde diese Ursprungsverwendung bestätigt. Nur über diesem Betrag liegende Restschulden müssen separat abgelöst werden.

Einbindung in laufende Finanzierungen

Entscheidend für eine erfolgreiche Nutzung der neuen Möglichkeiten wird das Angebot zur sofortigen Einbindung der Riester-Förderung in laufende Finanzierungen sein. Dafür bieten sich mehrere Varianten an, die sich anhand der restlichen Sollzinsbindung des bestehenden Wohnbaurdarlehens unterscheiden lassen.



Steht der Ablauf der Sollzinsbindung in den nächsten zwölf Monaten bevor, besteht sowohl die Möglichkeit einer Prolongation des Darlehens in Verbindung mit dem parallelen Abschlusses eines Altersvorsorge-Bausparvertrages als auch die Ablösung des alten Darlehens durch ein Kombinationsprodukt aus neuem Vorfinanzierungskredit und Altersvorsorge-Bausparvertrag. Hat der Kunde bereits einen – nicht geförderten – Bausparvertrag dem bisherigen Darlehen unterlegt und dieser erreicht mit Ende der Zinsbindung seine Zuteilung, wird das angesparte Guthaben aus dem Vertrag zur Entschuldung genutzt, das Darlehen gegebenenfalls nicht in Anspruch genommen und die Restschuld durch ein neues Kombinationsprodukt abgelöst. Der Darlehensverzicht ist insbesondere dann eine Option, wenn der Darlehenszins weit über dem aktuellen Zinsniveau liegen sollte.

Ist das Ende der Sollzinsbindung noch zwischen einem und drei Jahren entfernt, lässt sich der Zins mit einer entsprechenden Forward-Vereinbarung bereits heute festlegen für ein Kombinationsprodukt, das dann nach Ende der Sollzinsbindung das bestehende Wohnbaurdarlehen ablöst. Läuft die Zinsbindung allerdings noch länger als drei Jahre, ist heute keine feste Konditionenzusage an den Kunden möglich und damit auch kein Kombinationsprodukt. Dem Abschluss eines Altersvorsorge-Bausparvertrages steht aber nichts im Weg. Dessen Bausparsumme wird ein erfahrener Berater durch eine Ermittlung der voraussichtlichen Restschuld nach Ende der Zinsbindung des laufenden Darlehens an die Bedürfnisse des Kunden anpassen und so eine spätere Einbindung in die Finanzierung bereits vorbereiten.

Entscheidend für alle Varianten ist, dass unabhängig davon, wann die Zinsbindung des bestehenden Darlehens ausläuft und die Restschuld damit neu finanziert wer-

den kann, der neue Altersvorsorge-Bausparvertrag bereits jetzt abgeschlossen wird und damit auch ab sofort die Riester-Förderung in Anspruch genommen werden kann.

Vorteile für den Verbund

Von den neuen Wohn-Riester-Möglichkeiten, insbesondere der Einbindung der Förderung in eine laufende Finanzierung, profitieren alle Beteiligten: Bei frühzeitiger Unterlegung mit dem Altersvorsorge-Bausparvertrag sichert das die spätere Prolongation innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe und schirmt den eigenen Bestand gegen Ablösungen durch Fremdbanken ab. Mehr noch, es ergeben sich gute Argumente, laufende Finanzierungen bei Fremdbanken beziehungsweise mit öffentlichen Mitteln ins eigene Haus umzuschulden. Ergebnis sind positive Auswirkungen auf die eigenen Kredit- und Bausparbestände, auf Vergütungen und Produktionsziele.

Für den Kunden zahlt sich die Riester-Förderung durch den Genuss von Zulagen und Steuervorteilen aus. Er spart, da diese Beträge zumindest teilweise in die Finanzierung fließen, Zeit und Kosten durch eine kürzere Gesamtlaufzeit der Finanzierung. Bindet er seine Um- oder Entschuldung in eine Kombinationsfinanzierung ein, sichert er seine laufende Baufinanzierung langfristig gegen steigende Zinsen ab und macht die monatliche Belastung daraus kalkulierbar. Grundsätzlich ist die Eigenheimfinanzierung die einzige Riester-Variante, die sofort ab dem Einzug und damit weit vor Renteneintritt genutzt werden kann. Kunden, die für eine Finanzierung in der Vergangenheit bereits die Eigenheimzulage genutzt haben, kommen sogar in den Genuss einer erneuten Förderung.