

Wohn-Riester – auf Kostenfallen achten

Mit der Riesterrente als staatlich geförderte Form der privaten Altersvorsorge versucht man, das künftig sinkende Niveau der Renten auszugleichen. Das betrifft meist nicht Selbstständige, eher aber arbeitende Ehegatten und Mitarbeiter als pflicht-versicherte Arbeitnehmer. Bei „Wohn-Riester“ können die angesparten Mittel zum Kauf von Wohneigentum eingesetzt werden. Auf Kostenfallen ist aber zu achten.

Riester-Förderung

Vier Prozent des beitragspflichtigen Vorjahreseinkommens kann gespart werden, maximal sind es jedoch 2100 Euro. Dafür gibt es 154 Euro Grundzulage und je kindergeldberechtigtem Kind 185 Euro als Kinderzulage oben drauf. Bei Neugeborenen ab 2008 sind es 300 Euro. Bei einem Ehepaar mit zwei Kindern und einem weiteren Neugeborenen im Jahr 2008 sind es p. a. 978 Euro. Wer unter 21 ist, erhält einen Berufsanfängerbonus zusätzlich.

Meist bescheidene Rendite

Die Beiträge zum Riester sparen können wie Sonderausgaben von der Steuer abgesetzt werden: Doch hier lauert **die erste Falle**. Greift die steuerliche Förderung, werden darauf alle Zulagen wieder komplett angerechnet. Es gibt also letztlich nur die Steuersparnis. Und in der Rentenphase sind dafür dann Steuern auf die komplette Riesterrente zu zahlen – die so genannte nachgelagerte Besteuerung. Die Rendite solcher Verträge ist dann bisweilen so bescheiden,



dass es sich lohnen kann, auf die geförderten Riesterverträge komplett zu verzichten. Auch die Verwaltung der Verträge ist aufwendig und daher oft sehr teuer. Zudem wird in den ersten fünf Jahren für Abschlusskosten und Provisionen meist mehr entnommen, als an Förderung hinzukommt.

Das Neue an Wohn-Riester

Bei Wohn-Riester ist neu, dass die angesparten Mittel nun vollständig zum Kauf eines Eigenheims – auch einer Eigentums- oder Genossenschaftswohnung –

verwendet werden können, ohne Rückzahlungspflicht – und dies auch bereits vor Vollendung des 60. Lebensjahres.

Auch die Verwendung der Riesterbeiträge einschließlich der Förderung zur Tilgung eines Baudarlehen ist damit möglich. So wird es auch Wohn-Riester-Bausparverträge und Kombinationen zwischen anderen Riesteranlagen und Baudarlehen geben. Daraus ergibt sich jedoch eine **weitere Kostenfalle**, denn Kombinationen von Spar-, Renten- und Kreditverträgen kann nur ein unabhängiger Sachverständiger nachrechnen und die Grundlagen für einen Vergleich liefern. Neben Anlagerisiken bei Riester-Fonds können die Kreditkosten erheblich teurer werden: Die Riesterförderung nutzt dann wirtschaftlich nur dem Produktanbieter – nicht jedoch dem Bürger.

Es gibt Wohnbauprämie

Die Förderung durch eine 45-Euro-Wohnbauprämie soll erhalten bleiben – aber künftig nur



Messepaket für nur 699,- €
zzgl. MwSt



Top Messe-Preise im Paket!

Extra für Sie geschnürt: Der Eurotest LITE mit dem Spannungsprüfer MD 1000 und der ZVEH Software, im Messepaket. Jetzt zugreifen und nicht vergessen: Besonders kurze Lieferzeit und extraschnelle Kalibrierung gibt es bei Metrel nicht nur zur Messe! Weitere Angebote im Internet oder auf unserem Messestand.

Messetermine:
Belektro Berlin
15. – 17.10
GET Nord Hamburg
19. – 21.11
SPS Nürnberg
25. – 27.11



Hier

sorgt
Professional Installation by OBO®
für reibungslose, effektive Arbeit.



Bei OBO passt eins zum anderen. Wir bieten intelligente Lösungen für alle Aufgaben der Elektroinstallation. Ausgereifte, anwenderfreundliche Produkte für die schnelle, unkomplizierte Montage erleichtern Ihnen die tägliche Arbeit. Unser Service mit einem flächendeckenden Netz von Niederlassungen und Distributionspartnern garantiert Ihnen eine schnelle Warenverfügbarkeit. Und unsere Hotline hilft Ihnen, wenn es wirklich einmal brennt.

Professional Installation by OBO®

Verbindungs- und Befestigungs-Systeme
Transienten- und Blitzschutz-Systeme
Kabeltrag-Systeme
Brandschutz-Systeme
Leitungsführungs- und Einbaugeräte-Systeme
Unterflur-Systeme

think orange.
think connected.



belektro Berlin
15. - 17.10.2008
Halle 4.2 · Stand 124

GET Nord Hamburg
19. - 21.11.2008
Halle A1 · Stand A1.123



noch, wenn das Geld in eine Wohn-Immobilie investiert wird. Auch hier lauert eine **Preisfalle**: Schätzungsweise über 1 Mio. Bundesbürger haben in den vergangenen beiden Jahrzehnten überbeuerte Immobilien gekauft. Es wäre für diese geprellten Käufer zumeist geradezu ein Schnäppchen gewesen, vorher einen Sachverständigen für Immobilienbewertung zu fragen oder einen gut versicherten Architekten zur Begleitung der Immobilienerrichtung einzuschalten. Sich über steuerliche und rechtliche Risiken vorher beraten zu lassen, kostet nur rund 1/20stel dessen, was für eine spätere Sanierung im Schadensfall aufzuwenden wäre.

Steuer-Bumerang im Alter

Ein Bauer auf dem Lande lehnte jüngst das Gespräch über Riester mit folgenden Worten ab: „Merke Dir mein Junge, der Staat hat seinen Bürgern noch nie was geschenkt“. Für die geförderten Beträge, die aus entnommenen bestehenden Riesteranlagen und anschließend vor allem durch Kredittilgung in die Immobilie geflossen sind, wird ein fiktives „Wohnförderkonto“ geführt werden. Diese Beiträge verzinsen sich mit 2 % p. a. Zu Beginn der so genannten Auszahlungsphase kann der Steuerpflichtige wählen, ob er dieses (fiktive) Geld dann über 17 bis 25 Jahre laufend versteuert – dafür haften später auch die Erben – oder auf Basis von 70 % des fiktiven Wohnförderkonto-Guthabens auf einmal versteuert: Dies hat einen Progressionssprung zur Folge. Dieses Geld muss zusätzlich angespart werden, denn die Riesterersparnisse sind ja „in Grund und Boden“ gebunden.

Stagnierende oder fallende Immobilienpreise

Seit der Wiedervereinigung sind die Preise für Immobilien nur in ausgewählten Spitzenlagen gestiegen. Die Belastungen durch Steuern, hohe Inflation bei den Energie- und Lebenshaltungskosten sowie die wachsende Geldmenge wegen der jüngsten Bankenkrise, ändern angesichts des Bevölkerungsrückgangs nichts daran, dass in der Masse weiterhin kaum mit steigenden Preisen gerechnet wird.

Expertenrat gefragt

Auch bei Förderung durch „Wohn-Riester“ ist der Käufer oder Bauherr gut beraten, sachverständige Begleitung sicherzustellen, um nicht am Ende ein Vielfaches der Riesterförderung durch ungünstige Verträge beim Ansparen und Kaufen sowie beim Bauen und der Kreditfinanzierung gleich wieder zu verlieren.

Tipp: Auch die Experten des **ep** stehen für weitere Auskünfte zur Verfügung (vgl. **ep** S. 840 oder unter www.elektropraktiker.de/ Rubrik Tipps & Service für den Meister/Versicherungen).

Frühzeitige Nutzung und Vererbbarkeit als Vorteil

Wohn-Riester ist die einzige Riester-Form, bei der der Sparer auch vor dem 60. Lebensjahrs bereits seine angesparten Mittel nutzen kann – indem er diese „abwohnt“. Zudem lohnt sich die Zinsersparnis durch Tilgung meist mehr als jede andere Anlage. Für denjenigen, der ohnehin – ganz unabhängig von Riester – in eine eigene Wohnimmobilie investieren möchte, wird es sich daher nur selten lohnen, einen separaten Riestervertrag anzusparen oder aufrechtzuerhalten statt die Mittel zur Tilgung des Immobiliendarlehens zu verwenden.

Daher werden sicher sehr viele Riester-Mittel in den neuen Wohn-Riester fließen. Allerdings wurden bisher erst wenige Mittel angespart – wegen unwiderruflich hoher Kosten – meist nicht einmal die eingezahlten Beiträge. Wer in einigen Jahren tatsächlich Wohn-Riester nutzen möchte, sollte daher jetzt nicht noch einen anderen Riestervertrag mit hohen Anfangskosten vereinbaren. Für ihn kann statt dessen ein Riester-Bausparvertrag das Richtige sein – ein anderer Riestervertrag, trotz Förderung ein Verlustgeschäft. Und bei Wohn-Riester gehen die angesparten Mittel im Todesfall den Erben nicht vollständig verloren – die geförderte Immobilie kann auf die Kinder vererbt werden. Auch dies dürfte für viele ein Argument für die Inanspruchnahme von Wohn-Riester sein. In den nächsten Wochen ist mit den ersten zertifizierten Wohn-Riester-Angeboten zu rechnen.

J. Fiala, P. A. Schramm

Hier erfahren Sie mehr:
OBO BETTERMANN GmbH & Co. KG · Postfach 1120
D-58694 Menden · Telefon: 023 73/89-1517 · Fax: 023 73/89-238
www.obo.de