

ANTWORTENKATALOG MVB RENTE PLUS / RIESTER

TEIL E: WOHNRIESTER

INHALTSVERZEICHNIS	STAND: 25.03.2024	Seite
1. Förderung von selbstgenutzten Immobilien (Wohn-Riester)		2
2. Welche Möglichkeiten der Entnahme bestehen?		2
3. Wie ist die Vorgehensweise zur Entnahme meines Kapital aus dem Altersvorsorgevertrag?		2 - 3
4. Wie erfolgt die Rückzahlung im Zusammenhang mit der Kapitalentnahme für Wohneigentum?		4
5. Was versteht man unter einem Wohnförderkonto		4
6. Welche Folgen hat eine schädliche Verwendung der geförderten Immobilie?		4 - 5
7. Ist der Abschluss eines Immobiliendarlehens auch über die MVB möglich?		5
8. Energetische Sanierungsmaßnahmen		5 - 6

1. Förderung von selbstgenutzten Immobilien (Wohn-Riester)

Die Förderung umfasst Immobilien (Wohnung oder Haus), die:

- in einem Mitgliedstaat der EU oder des EWR gelegen sind
- vom Zulageberechtigten zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden,
- den Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt des Zulageberechtigten darstellen.

Der Erwerb von Geschäftsanteilen an einer eingetragenen (Wohnungsbau-)Genossenschaft, die zur Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung berechtigen, ist ebenfalls förderfähig. Die Anschaffung eines eigentumsähnlichen oder lebenslangen Dauerwohnrechts (z. B. Einkauf in ein Seniorenwohnheim) ist dem Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie gleichgesetzt.

Ab dem 01.01.2014 darf das geförderte Kapital auch zur (teilweisen) Tilgung einer laufenden Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum förderunschädlich verwendet werden.

2. Welche Möglichkeiten der Entnahme bestehen?

Das geförderte Kapital kann entweder vollständig oder teilweise entnommen werden, wobei bei einer Teilverfügung das verbleibende geförderte Kapital einen Betrag von 3.000 Euro nicht unterschreiten darf. Bei der vollständigen Kapitalentnahme muss ein Mindestbetrag von 3.000 Euro entnommen werden. Dieses Kapital kann sich aus gefördertem und ungefördertem Kapital zusammensetzen.

Darüber hinaus kann auch dann eine förderunschädliche Entnahme von gefördertem Kapital während der Ansparphase erfolgen, wenn dies zur Finanzierung von Umbaumaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in oder an der Wohnung verwendet werden soll. Dabei gilt grundsätzlich ein Mindestentnahmebetrag von 20.000 Euro. Dieser reduziert sich auf 6.000 Euro, wenn die Maßnahmen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung der Wohnung vorgenommen werden.

Zu Beginn der Auszahlungsphase kann eine förderunschädliche Verwendung des Altersvorsorgevermögens sowohl zum Zwecke der unmittelbaren Finanzierung als auch zur Entschuldung einer bestehenden Immobilie vorgenommen werden. Der Antrag muss spätestens 10 Monate vor Beginn der Auszahlungsphase gestellt werden.

Falls kein anderer Beginn der Auszahlungsphase mit dem Kunden vereinbart wurde, gilt die Vollendung des 67. Lebensjahres als spätester Beginn der Auszahlungsphase. Somit muss die Beantragung spätestens 10 Monate vor dem 67. Geburtstag erfolgt sein.

3. Wie ist die Vorgehensweise zur Entnahme meines Kapitals aus dem Altersvorsorgevertrag?

Die Verwendung der geförderten Altersvorsorgevermögens nach § 92a Absatz 1 Satz 1 EStG ist durch den Anleger bzw. dessen Bevollmächtigten (Anbieter) bei der ZfA zu beantragen. Ab 2014 muss der Antrag auf eine Kapitalentnahme während der Ansparphase spätestens 10 Monate vor Beginn der Auszahlungsphase durch den Zulageberechtigten bei der ZfA erfolgt sein.

Dem Antrag sind alle notwendigen Nachweise beizufügen, um eine optimale Bearbeitung bis einschließlich der Bescheiderteilung zu gewährleisten. Dazu gehören allgemeine Nachweise sowie Nachweise bezogen auf die jeweilige Verwendungsart.

Folgende allgemeine Nachweise sind unabdingbar:

- Aktuelle Erklärung des Anlegers über die wohnwirtschaftliche Verwendung.
- Aktuelle Erklärung des Anlegers zur Nutzung der Hauptwohnung beziehungsweise zum Mittelpunkt seiner Lebensinteressen.
- Aktuelle Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde, sofern der Anleger bereits seinen Wohnsitz in der zu begünstigenden Wohnung aufgenommen hat. In diesem Fall ist die Erklärung des Anlegers zur Nutzung als Hauptwohnung bzw. zum Mittelpunkt seiner Lebensinteressen nicht erforderlich.

Die für die Antragsbearbeitung erforderlichen Nachweise sind auf der Grundlage des individuellen Einzelfalles zu ermitteln.

Beispielfälle:

Für die Anschaffung / Herstellung einer Wohnung sind erste Aufwendungen entstanden, das Vorhaben wurde aber noch nicht abgeschlossen:

- Kaufvertrag bzw. Vorvertrag über den Erwerb einer Wohnung
- Werkvertrag bzw. Werksvorvertrag über den Erwerb einer Wohnung
- Kostenvoranschlag der Architekten
- Angaben zum Miteigentumsanteil und dem Grad der Selbstnutzung
- Aktuelle Mitteilung des Anbieters des Altersvorsorgevertrages über den voraussichtlichen Beginn der Auszahlungsphase

Die Anschaffung / Herstellung einer Wohnung ist abgeschlossen

- Nachweis über Kaufpreiszahlung einer Wohnung
- Nachweis über bereits erfolgte Zahlungen
- Aktueller Grundbuchauszug
- Handwerkerrechnungen
- Nachweis über Begleichung der Handwerkerrechnungen
- Nachweis über Erwerb eines Dauerwohnrechts
- Nachweis über den Miteigentumsanteil und dem Grad der Selbstnutzung
- Aktuelle Mitteilung des Anbieters des Altersvorsorgevertrages über den voraussichtlichen Beginn der Auszahlungsphase

Nachweise Verwendungsart Entschuldung:

- Aktuelle Mitteilung des Anbieters über den tatsächlichen Beginn der Auszahlungsphase
- Aktueller Nachweis über die Höhe der Restschuld des für die Anschaffung / Herstellung der selbst genutzten Wohnung eingesetzten Darlehens
- Bestätigung durch das Kreditinstitut über die Ablösbarkeit der Restschuld zu Beginn der Auszahlungsphase
- Aktueller Grundbuchauszug
- Aktuelle Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde
- Nachweis über Miteigentumsanteil und den Grad der Selbstnutzung

Bei einer ab 2014 möglichen förderunschädlichen Entnahme von Kapital zur Finanzierung von Umbaumaßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in oder an der Wohnung ist die zweckgerechte Verwendung durch einen Sachverständigen zu bestätigen. Um eine Doppelförderung zu verhindern, dürfen keine anderweitigen Förderungen für die Umbaukosten genutzt werden. Dies ist vom Zulageberechtigten im Rahmen der Antragstellung zur Kapitalentnahme gegenüber der ZfA zu bestätigen.

Der Entnahmevergand und die entstandenen Aufwendungen für die Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung müssen in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang liegen. Von einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang ist grundsätzlich auszugehen, wenn die Antragstellung bei der ZfA innerhalb von zwölf Monaten vor und bis zu einem Monat nach den entsprechenden Aufwendungen für die Anschaffung oder Herstellung erfolgt ist.

Als rechtswirksames Datum des Antrags auf Kapitalentnahme gilt das Datum des Posteingangs in der Deutschen Rentenversicherung Bund / Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen. Das Antragsdatums des Posteingangs bei der ZfA ist für die Prüfung des zeitlichen Zusammenhangs der wohnwirtschaftlichen Verwendung maßgebend.

Die ZfA erstellt im Rahmen der Bearbeitung des Antrags auf Kapitalentnahme einen Bescheid, der vertragsbezogen erstellt und dem Anleger sowie dem Anbieter direkt übersandt wird. Anschließend kann die Auszahlung des bewilligten Betrages erfolgen.

4. Wie erfolgt die Rückzahlung im Zusammenhang mit der Kapitalentnahme für Wohneigentum?

Eine Rückzahlung des Entnahmebetrages auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag ist nicht erforderlich, jedoch optional ganz oder teilweise möglich. Dies gilt sowohl für die Entnahme während der Ansparphase als auch zu Beginn der Auszahlungsphase. Die nachgelagerte Besteuerung der entnommenen Beträge wird durch die Führung eines so genannten Wohnförderkontos sichergestellt.

5. Was versteht man unter einem Wohnförderkonto?

Altersvorsorgeverträge unterliegen der nachgelagerten Besteuerung, d. h. die Beiträge sind in der Ansparphase steuerfrei und müssen erst in der Auszahlungsphase besteuert werden. Um die Besteuerung des Entnahmebetrages in der Auszahlungsphase sicherzustellen, wird dieser Betrag auf ein so genanntes Wohnförderkonto verbucht und jährlich um 2 % erhöht (fiktive Wertsteigerung). Per Ende des Kalenderjahres, in welchem die Auszahlungsphase beginnt, wird dann auf Basis des Wohnförderkontosaldo der jährliche Betrag ermittelt, der dem Steuerzahler als zusätzliche zu versteuernde Leistung im Rahmen seiner Steuererklärung bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres angerechnet wird. Dazu wird der Saldo des Wohnförderkontos gleichmäßig ohne weitere Wertsteigerungen auf die Jahre bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres verteilt.

Beispiel:

Mit 45 Jahren hat ein Zulageberechtigter 15.000 Euro aus seinem Altersvorsorgevertrag entnommen. Da die Besteuerung des Entnahmebetrages jedoch erst mit Beginn der Auszahlungsphase erfolgt, wird dieser Betrag auf ein Wohnförderkonto verbucht und jährlich um 2% erhöht. Mit 65 Jahren beginnt die fiktive Auszahlungsphase, der Wert des Wohnförderkontos beträgt inzwischen rund 22.000 Euro. Dieser Betrag wird auf die 20 Jahre bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres verteilt, d.h. der Steuerpflichtige muss jedes Jahr einen zusätzlichen Betrag in Höhe von 1.100 Euro im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung versteuern.

Sonderregelung:

Sollte sich der Steuerpflichtige entscheiden, den Leistungsbetrag (voll progressionswirksam) im Jahr des Beginns der Auszahlungsphase zu versteuern, sind nur 70% des Wohnförderkontosaldo als Leistung anzusetzen. Die verbleibenden 30% entfallen als Ausgleich für die vorzeitige Steuerbelastung.

Ab 2014 kann der Steuerpflichtige zu jedem beliebigen Zeitpunkt in der Auszahlungsphase das Wohnförderkonto vollständig zurückführen und die Besteuerung des gesamten - zum dem Zeitpunkt noch vorhandenen - Gegenwertes des Wohnförderkontos unter Inanspruchnahme des Nachlasses in Höhe von 30% vornehmen lassen.

6. Welche Folgen hat eine schädliche Verwendung der geförderten Immobilie?

Wird die geförderte Immobilie verkauft oder fällt die Selbstnutzung weg, dann liegt eine förderschädliche Verwendung vor. In diesem Fall wird das so genannte „Wohnförderkonto“ aufgelöst und der Gegenwert erhöht im Jahr der Förderschädlichkeit das zu versteuernde Einkommen in vollem Umfang. Im Gegensatz zur förderschädlichen Verwendung eines Altersvorsorgesparvertrages ist jedoch keine Rückzahlung der Zulagen und Steuervorteile erforderlich.

Hat der Steuerpflichtige von der Möglichkeit der steuerlichen Einmalanrechnung von 70% des Wohnförderkontos Gebrauch gemacht und kommt es in den Jahren vor Vollendung seines 85. Lebensjahres zu einer förderschädlichen Verwendung der Immobilie, so müssen die bislang unversteuert gebliebenen 30% im Jahr der schädlichen Verwendung nachversteuert werden. In den ersten 10 Jahren nach Beginn der fiktiven Auszahlungsphase ist dabei sogar das Eineinhalbfache dieses 30%-Betrages steuerpflichtig.

Beispiel:

Der Wohnförderkontosaldo beträgt 22.000 Euro. Über die 70-Prozent-Regelung werden im Jahr des Beginns der fiktiven Auszahlungsphase 15.400 Euro zusätzlich als sonstige Einkünfte voll versteuert. Veräußert der Steuerpflichtige seine selbstgenutzte Immobilie im Alter

- von mindestens 85 Jahren, hat dies keine steuerlichen Konsequenzen im Hinblick auf die erhaltene Altersvorsorgeförderung

- zwischen 75 und 85 Jahren, hat er einen Betrag von 6.600 Euro im Jahr der schädlichen Verwendung nachzuersteuern. Dies entspricht den bislang unversteuerten 30% aus dem aufgelösten Wohnförderkonto
- zwischen 65 und 75 Jahren, hat er einen Betrag von 9.900 Euro im Jahr der schädlichen Verwendung nachzuersteuern. Dies entspricht dem Eineinhalbfachen der bislang unversteuerten 30% aus dem aufgelösten Wohnförderkonto.

Zur Vermeidung der steuerpflichtigen Auflösung des Wohnförderkontos muss das zur Finanzierung von Wohnzwecken entnommene Kapital im Zeitraum von 2 Jahren vor bis 5 Jahre nach Ablauf des Veranlagungsjahres, in dem die Immobilie letztmals für eigene Wohnzwecke verwendet wird, für eine andere selbstgenutzte Immobilie verwendet werden. Alternativ kann – zur Vermeidung der steuerpflichtigen Auflösung des Wohnförderkontos - der Gegenwert des Wohnförderkontos auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag eingezahlt werden. Der Zeitraum hierfür beträgt ein Jahr nach Ablauf des Veranlagungsjahres, in dem die Immobilie letztmals für eigene Wohnzwecke verwendet wird.

7. Ist der Abschluss eines Immobiliendarlehens auch über die MVB möglich?

Als neue Produktkategorie im Rahmen der geförderten privaten Altersvorsorge wurde mit dem Eigenheimrentengesetz auch das Immobiliendarlehen aufgenommen. Die MVB bietet kein eigenes förderfähiges Produkt an, sondern verweist auf die alternativen Produktlösungen der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

8. Energetische Sanierungsmaßnahmen

Der Link dazu: <https://riester.deutsche-rentenversicherung.de/DE/So-geht-Riester/So-geht-Wohn-Riester/so-geht-wohn-riester.html>

Möchte der Kunde sein Haus oder seine Wohnung energetisch sanieren, kann er seit dem 01. Januar 2024 auch dafür sein Riester-Guthaben nutzen.

Folgende energetische Sanierungsmaßnahmen gehören dazu:

- Dämmen von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken
- Erneuern von Fenstern oder Außentüren
- Einbauen oder Erneuern einer Lüftungsanlage
- Erneuern der Heizungsanlage
- Optimieren der bestehenden Heizungsanlage, sofern diese älter als zwei Jahre ist
- Einbauen von digitalen Systemen, die den energetischen Betrieb und den Verbrauch optimieren
- Kosten für die Erteilung einer notwendigen Bescheinigung sowie Kosten für Energieberater

Die Tilgung von Darlehen, die für eine energetische Sanierungen aufgenommen wurden, ist mit dem Riester-Guthaben nicht möglich.

Wichtig:

Es ist zwingend erforderlich, dass die energetische Sanierungsmaßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wird oder ausgeführt wurde.

Von dem ausführenden Fachunternehmen oder einer ausstellungsberechtigten Person benötigt der Kunde eine Vorabbestätigung bzw. Bestätigung, dass es sich dabei um eine förderbare Sanierung im Sinne des Gesetzes handelt.

Mindestanforderungen für eine energetische Sanierungsmaßnahme kann der Kunde aus der Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung ESanMV entnehmen.

Wenn der Kunde seine Immobilie vor weniger als 3 Jahren erworben oder gebaut hat, beträgt die Mindestentnahmesumme 6.000 Euro. In allen anderen Fällen, zum Beispiel bei einer Schenkung der Immobilie, liegt sie bei 20.000 Euro.

Es ist zwingend erforderlich, dass die energetische Sanierungsmaßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wird oder a

Die ZFA empfiehlt dem Kunden vorab ein Fachunternehmen anzusprechen, ob die vom Kunden geplanten Maßnahmen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Ein Fachunternehmen in diesem Sinne kann zum Beispiel eine Maurerfirma, eine Elektrofirma oder eine Heizungsfirma sein.

Welche Nachweise für den Antrag auf Entnahme erforderlich sind, kann der Kunde aus einer [Nachweistabelle](#) der ZFA entnehmen.

Der Kunde hat den Antrag auf Entnahme für eine energetische Sanierungsmaßnahme selbständig über das dazugehörige Formular oder Online über den Entnahmeantrag direkt auf der Webseite der ZFA zu stellen.

Der Link zum Formular: https://riester.deutsche-rentenversicherung.de/SharedDocs/Downloads/Z2515-Energetische-Sanierung_Antrag.html

Der Link zum Online-Entnahmeantrag: https://riester.deutsche-rentenversicherung.de/DE/Service/entnahmeantrag-online/Online-Service-Entnahmeantrag_node.html