

## Beispielrechnungen

### Grundannahmen

Lediger ohne Kinder

Beitragspflichtige Einnahmen	50.000 €
Eigener Spar- oder Tilgungsbeitrag (jährlich)	1.846 €
Grundzulage (jährlich)	154 €
Gesamtleistung pro Jahr	2.000 €
Über die Zulage hinausgehender Steuervorteil (jährlich)	657 €

### Bauspardarlehen

Darlehenssumme	40.000 €
Eigener Anteil an den Tilgungen (jährlich)	1.846 €
Zulagen (jährlich)	154 €
Gesamtbeitrag der jährlichen Tilgung	2.000 €
Tilgungsdauer	20 Jahre
Tilgungen insgesamt	40.000 €

### Wohnförderkonto

Darlehensstilgungen (Eigenbeträge + Zulagen/insgesamt)	40.000 €
Jährliche Erhöhung um 2 %	8.595 €
Gesamtstand Wohnförderkonto nach 20 Jahren	48.595 €

### Nachgelagerte Besteuerung

Stand Wohnförderkonto	48.595 €
Einmalbesteuerung 70 % (einmalig im Jahr nach Rentenbeginn)	34.016 €
Angenommener Steuersatz	35 %
Voraussichtliche Einkommensteuer	11.905 €
Verteilung über 20 Jahre (jährlich bis zum 85. Lebensjahr)	2.429 €
Angenommener Steuersatz	25 %
Voraussichtliche jährliche Einkommensteuer	607 €

### Zusammenfassung

Förderung insgesamt (Zulagen + zusätzlicher Steuervorteil)	16.220 €
Eigenbeiträge	36.920 €
Für den Bau stehen zur Verfügung	53.140 €
Darlehensaufnahme	40.000 €

### Internet-Tipps:

#### Weitere Informationen unter:

[www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de)  
[www.zdh.de](http://www.zdh.de)

Alle Angaben ohne Gewähr!

überreicht durch:

Verantwortlich:  
Zentralverband des Deutschen Handwerks  
**Abteilung Steuer- und Finanzpolitik**  
Mohrenstraße 20/21 | 10117 Berlin  
Telefon: 030/2 06 19-290 | Telefax: 030/2 06 19-59-290  
E-Mail: [steuerinfo@zdh.de](mailto:steuerinfo@zdh.de)

Herstellung/Vertrieb:  
© Marketing Handwerk GmbH  
Berlin/Aachen  
Juli 2008



**RATGEBER  
HANDWERK**

Steuer

# Die neue Eigenheimrente

Förderung gilt rückwirkend ab 1. Januar 2008

## Förderung für selbst genutztes Wohneigentum gilt rückwirkend

Wohneigentum ist eine beliebte Form der Altersvorsorge, die mit einer Geldrente vergleichbar ist. Der Staat fördert mit der neuen Eigenheimrente rückwirkend zum 1. Januar 2008 nunmehr gleichwertig zu anderen Kapitalanlagen die Bildung von Wohneigentum.

## So funktioniert die neue Eigenheimrente

Das Kapital muss im Rahmen eines von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zertifizierten und damit staatlich geförderten Altersvorsorgevertrages angespart werden. Voraussetzung: eigene Beiträge, Zulagen und Zinserträge. Das Kapital kann in vollem Umfang für die Anschaffung oder Herstellung einer selbst genutzten Wohnimmobilie entnommen werden. Alternativ kann das Kapital auch für die Entschuldung von selbst genutztem Wohneigentum eingesetzt werden. Auch Darlehensverträge für den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie sind begünstigt.

Vertraglich festgelegt wird eine „Auszahlungsphase“, die zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr liegen muss. Dann erfolgt auch die sogenannte nachgelagerte Besteuerung – und zwar über einen Zeitraum von 17 bis 23 Jahren. In der Regel geschieht dies über ein fiktives Wohnförderkonto, auf dem der entnommene Betrag erfasst und pauschal mit jährlich 2% verzinst wird.

Alternativ kann zu Beginn der Besteuerungsphase eine Einmalbesteuerung in Höhe von 70% des Betrages auf dem Wohnförderkonto gewählt werden.

- Das in einem zertifizierten Altersvorsorgevertrag angesparte Kapital kann bis zu 100% entnommen werden. Eine Rückzahlung des Kapitals ist nicht notwendig.

- Die eigenen Beiträge und staatlichen Zulagen sowie Zinserträge können auch zur Tilgung eines Darlehens genutzt werden.
- Die Entscheidung für die Nutzung des Altersvorsorgevertrags für die Anschaffung oder Herstellung von Wohneigentum kann jederzeit während der Ansparphase bis zu Beginn der Auszahlung getroffen werden.
- Zur späteren Besteuerung der entnommenen Beträge in der „Auszahlungsphase“ wird ein fiktives Wohnförderkonto eingerichtet.

### Geförderter Personenkreis

Vor allem rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer haben Anspruch auf staatlich geförderte Altersvorsorge. Auskünfte erteilt z. B. die Deutsche Rentenversicherung Bund ([www.deutsche-rentenversicherung-bund.de](http://www.deutsche-rentenversicherung-bund.de), Stichwort: Riester-Rente).

### Geförderte Produkte

Die Eigenheimrente kann für alle – auch die bereits bestehenden – zertifizierten Altersvorsorgeverträge angewendet werden. Förderfähig sind daneben auch Darlehensverträge für den Erwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie.

Das sind im Einzelnen folgende Verträge:

- reiner Darlehensvertrag
- Bausparvertrag
- Bauspar-Kombikredit (vorfinanzierter Bausparvertrag)

Die zugunsten des Vertrags geleisteten Beiträge gelten als geförderte Tilgungsbeiträge. Das Darlehen muss jedoch bis zur Vollendung des 68. Lebensjahrs getilgt werden.

### Hinweis:

Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung werden nicht durch die Eigenheimrente gefördert.

Staatliche Förderung wird gewährt für

- die Anschaffung, Herstellung (oder zu Beginn der Auszahlungsphase Entschuldung) einer selbst genutzten Wohnimmobilie oder
- die Anschaffung von Anteilen an einer Genossenschaft für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung.

Dem Wohneigentum wird eigentumsähnliches Dauerwohnrecht gleichgestellt und entsprechend gefördert (z. B. auch ein Dauerwohnrecht in einem Senioren- oder Pflegeheim).

### Hinweis:

Wird die Eigennutzung der Wohnimmobilie aufgegeben, muss das in der Immobilie gebundene steuerliche Kapital sofort versteuert werden! Dies kann jedoch vermieden werden, wenn der Betrag des Wohnförderkontos auf einen anderen (zertifizierten) Sparvertrag eingezahlt wird.

## Förderhöhe

Die Förderung besteht aus zwei Komponenten:

### 1. Altersvorsorgezulage (jährlich):

Ledige: 154 Euro, Verheiratete: 308 Euro, Kinder: 185 Euro.

### Hinweis:

Die Kinderzulage erhöht sich auf 300 Euro für Kinder, die ab dem 1. Januar 2008 geboren sind.

**Bonus:** Berufseinsteiger erhalten vor Vollendung des 21. Lebensjahrs *einmalig* eine um 100 Euro erhöhte Grundzulage.

Voraussetzung für die Zahlung der vollen Zulage ist, dass mindestens 4% des sozialversicherungspflichtigen Vorjahreseinkommens als Gesamtbeitrag entrichtet werden (bis maximal 2.100 Euro). Ansonsten wird eine anteilige Zulage gezahlt.

### 2. Sonderausgabenabzug:

Der Gesamtbeitrag ist als Sonderausgaben im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung absetzbar. Von der sich hieraus ergebenden Steuerersparnis wird der Anspruch auf die Zulagen abgezogen.