

Wie funktioniert eigentlich Wohn-Riester? Wäre Verzicht auf Grunderwerbssteuer sinnvoller?

21.07.2017, 08:57 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *M&E Books, Inh. Vu Dinh*



Erhältlich bei Amazon

In seinem neuen Buch „Immobilienfinanzierung für Eigennutzer: Ratgeber für Kauf, Bau & Kredit“ erklärt der Bestsellerautor und Finanzexperte Alexander Goldwein den Kauf und die Finanzierung eines Eigenheims. Goldwein ist Wirtschaftsjurist mit einer Spezialisierung im Immobilienrecht und selbst erfolgreicher Immobilieninvestor. Mehrere seiner praktischen Ratgeber zu Immobilien sind Bestseller Nr. 1 bei Amazon geworden. Link zum Buch bei Amazon: <http://amzn.to/2tC1oAc>

Der Ansatz des Gesetzgebers bei Wohn-Riester beruht auf einer Kopplung von Aspekten der Altersvorsorge mit der Förderung des Eigenheimerwerbes. Die Förderung ist mit Inkrafttreten des Eigenheimrentengesetzes am 01.08.2008 eingeführt worden.

Förderberechtigte können demnach das in einem Riester-Altersvorsorgevertrag gebildete und geförderte Kapital bereits vor dem Renteneintritt für einen Eigenheimerwerb oder für die Entschuldung eines Eigenheims verwenden. Es sind nur bestimmte Personen förderfähig:

- rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer oder Selbständige
- pflichtversicherte Landwirte
- Bezieher von Arbeitslosengeld
- Bezieher von Krankengeld
- nicht erwerbstätige Pflegeperson von Angehörigen
- Beamte, Richter und Soldaten
- Kinder erziehenden (bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres).

Weitere Voraussetzung ist, dass die Wohnung die Hauptwohnung und den Mittelpunkt der Lebensinteressen darstellt und im Inland liegt. Ausgeschlossen von der Förderung sind Ferienwohnungen.

Die Förderung erfolgt in Form eines Sonderausgabenabzuges von jährlich bis zu € 2.100 vom zu versteuernden Einkommen oder alternativ in Form einer Vorsorgezulage. Das Finanzamt prüft, ob der Sonderausgabenabzug oder die Vorsorgezulage für den Antragssteller günstiger ist und legt im Steuerbescheid die günstigere Variante zugrunde. Der Leitgedanke der Förderung der Altersvorsorge findet seine Ausprägung darin, dass Auszahlungen aus dem geförderten und aufgebauten Vermögen in Form einer zusätzlichen Rente erst nach Renteneintritt möglich sind.

Dieser Grundsatz wird bei der Wohn-Riester-Förderung durchbrochen. Der Einsatz der geförderten Beträge zum Aufbau einer Altersvorsorge kann bereits vor dem Eintritt in das Rentenalter für den Kauf oder die Entschuldung einer selbstgenutzten Immobilie eingesetzt werden. Dieser Umstand stellt in zweifacher Hinsicht eine Privilegierung gegenüber anderen Riester-Förderprodukten dar. Denn bei Inanspruchnahme der Wohn-Riester-Förderung wird der Betrag vorzeitig in Anspruch genommen und darüber hinaus bei der Entnahme nicht versteuert, denn die Steuerfreiheit der Förderung ist ja gerade der Kern des Förderansatzes. Riester-Renten sind hingegen ab dem Renteneintritt künftig vollständig steuerpflichtig. Vor diesem Hintergrund musste der Gesetzgeber zur Gleichstellung der Wohn-Riester-Förderung mit den anderen Altersvorsorgeförderprodukten eine nachgelagerte Besteuerung der entnommenen Geldbeträge für den Immobilienerwerb regeln. Diese nachgelagerte Besteuerung wird durch ein Wohnförderkonto erreicht, auf dem die Entnahmebeträge der Wohn-Riester-Förderung verbucht und später der Besteuerung zugeführt werden. Vom 62. bis zum 85. Lebensjahr unterliegt das Wohnförderkonto dann mit einem jährlichen Betrag der Besteuerung wobei der individuelle Einkommensteuersatz zur Anwendung kommt. Alternativ kann eine einmalige Besteuerung des Kapitals des Wohnförderkontos gewählt werden mit einem Nachlass von 30%.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme für die vorzeitige Nutzung des Altersvorsorgekapitals wird der in das Wohnförderkonto eingestellte und später bei Eintritt in das Rentenalter der Besteuerung zuzuführende Betrag jährlich um 2% erhöht. Diese Erhöhung soll den Vorteil kompensieren, dass die Riester-Mittel bereits vor dem Renteneintritt entnommen werden können zur Finanzierung einer Immobilie. Allerdings kompensiert diese jährliche Erhöhung um 2% die Vorteile des Wohn-Riesterns gegenüber anderen Riester-Produkten nur teilweise. Der Vorteil, die Finanzierung der Immobilie bereits viele Jahre vor dem Renteneintritt aus un versteuertem Geld zu speisen, überwiegt die jährliche Erhöhung des bei Renteneintritt zu versteuernden Wohnförderkontos um 2% erheblich.

Damit hat der Gesetzgeber insgesamt leider ein sehr kompliziertes Modell zur Förderung des Eigenheimerwerbes gewählt. Gleichwohl kann sich die Mühe des Einbaus in die Finanzierung lohnen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass ein Riester-Darlehen keine nennenswert schlechteren Konditionen aufweist. Die schlechte Nachricht ist, dass viele Banken solche Darlehen wegen des höheren Verwaltungsaufwandes mit ungünstigeren Konditionen versehen. Sie sollten daher auf jeden Fall einen Vergleich der Konditionen mit einem gewöhnlichen Annuitätendarlehen anstellen.

Insgesamt zeigt sich wieder einmal, wie fragwürdig der Ansatz des Staates ist, komplizierte Förderprodukte aufzulegen,

die einen sehr hohen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen und in erster Linie die Bankenlandschaft und den Finanzsektor fördern. An dieser Stelle erlaube ich mir einen Appell an die Politiker, stattdessen einfach Mal die Steuerschraube zu lockern und so ohne großen Verwaltungsaufwand eine Förderung der Bevölkerung zu bewerkstelligen, die ungekürzt bei den Menschen ankommt. Wenn der Staat z.B. die Grunderwerbssteuer für Eigenheimerwerbe abschaffen oder massiv senken würde, wäre das mit deutlich weniger Verwaltungsaufwand verbunden und würde die Menschen sofort spürbar entlasten. Wenn Sie insbesondere berücksichtigen, dass die Grunderwerbssteuer das Finanzierungsvolumen aufbläht und Darlehenszinsen generiert über die Laufzeit der Finanzierung, dann wäre ein Verzicht des Staates an dieser Stelle eine wirklich nachhaltige Entlastung, die nominal viel größer ausfällt als der reine Betrag des Verzichts auf die Grunderwerbsteuer.

Das Buch „Immobilienfinanzierung für Eigennutzer: Ratgeber für Kauf, Bau & Kredit“ finden Sie bei Amazon unter dem folgenden Link: amzn.to/2tCIoAc

Weitere Informationen finden Sie auf der Autorensseite von Alexander Goldwein: www.alexander-goldwein.de

Portrait

Die M&E Books Verlag GmbH ist spezialisiert auf hochwertige Ratgeber rund um das Thema Immobilien, Immobilieninvestments und Existenzgründung.

M&E Books Verlag GmbH
Verleger und Geschäftsführer: Herr Vu Dinh (MBA)
Thywissenstrasse 2
51065 Köln
me-books.de
[vudinh\(at\)me-books.de](mailto:vudinh(at)me-books.de)

News-ID: 959903 • Views: 768 (Stand: 30.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/959903/Wie-funktioniert-eigentlich-Wohn-Riester-Waere-Verzicht-auf-Grunderwerbssteuer-sinnvoller.html>