

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 1 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen → Service → Häufige Fragen → FAQ Wohn-Riester

# Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien

Die Antworten beziehen sich ausschließlich auf das

- a) ab dem 01.01.2014 geltende Recht bzw.
- b) ab dem 01.01.2018 wirksamen Betriebsrentenstärkungsgesetz.

## Welche Förderansätze gibt es im „Wohnriester-Verfahren“ nach §§ 82, 92a, 92b Einkommensteuergesetz (EStG)?

Nach dem ersten Förderansatz wird die Entnahme von gefördertem Kapital aus einem Altersvorsorgevertrag für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung bis zum Beginn der Auszahlungsphase ermöglicht (§ 92a EStG). Das angesparte, geförderte Kapital kann ganz oder teilweise für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung entnommen werden (Altersvorsorge-Eigenheimbetrag). Die ZfA entscheidet durch Bescheid, bis zu welcher Höhe eine wohnungswirtschaftliche Verwendung gegeben sein kann (§ 92b EStG).

Der zweite Förderansatz ist der der Darlehenstilgung. Förderfähige Altersvorsorgebeiträge sind auch Tilgungsleistungen für ein Darlehen, das für eine nach dem 31.12.2007 vorgenommene wohnungswirtschaftliche Verwendung eingesetzt wird (§ 82 EStG). Über das Vorliegen einer wohnungswirtschaftlichen Verwendung entscheidet der Anbieter im Rahmen der Darlehensvergabe.

## Ist ein Antrag für die Entnahme von Kapital aus dem Altersvorsorgevertrag erforderlich?

Ja, den Antrag stellen Sie schriftlich und formlos bei der ZfA, wenn Sie gefördertes Altersvorsorgevermögen aus Ihrem zertifizierten Altersvorsorgevertrag entnehmen wollen. Die Vertragsnummer des Altersvorsorgevertrags, aus dem die Entnahme erfolgen soll, ist im Antrag anzugeben.

Abweichend davon können auch die auf der Internetseite

<https://www.zfa.deutsche-rentenversicherung-bund.de/>

im Formularcenter zur Verfügung stehenden standardisierten Vordrucke verwendet werden.

## Gibt es eine Antragsfrist für die Entnahme von Kapital aus dem Altersvorsorgevertrag?

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 2 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

Ja, der Antrag muss bis spätestens zehn Monate vor Beginn der Auszahlungsphase und somit in der Ansparphase des Altersvorsorgevertrages gestellt werden.

## **Können alle bestehenden Altersvorsorgeverträge für Wohnzwecke eingesetzt werden?**

Ja, sofern es sich um zertifizierte Altersvorsorgeverträge handelt und eine wohnungswirtschaftliche Verwendung des geförderten Altersvorsorgevermögens vorliegt.

Jeder zertifizierte Altersvorsorgevertrag sieht die Möglichkeit der Entnahme eines Altersvorsorge-Eigenheimbetrages vor (Zertifizierungsvoraussetzung). Dies gilt unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und somit auch für vor dem 01.01.2008 abgeschlossene Altersvorsorgeverträge.

Verträge zum Aufbau einer betrieblichen Altersversorgung (Pensionsfonds, Pensionskasse bzw. Zusatzversorgungskasse, Direktversicherung) können nicht für steuerlich geförderte Wohnzwecke eingesetzt werden.

## **Können auch mittelbar Zulageberechtigte ihre Altersvorsorgeverträge für Wohnzwecke einsetzen?**

Ja, sofern das entnommene Altersvorsorgevermögen für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung im Sinne des § 92a EStG eingesetzt wird. Auf die Zulageberechtigung im Zeitpunkt der Entnahme und der wohnungswirtschaftlichen Verwendung kommt es nicht an.

## **Kann man die Entnahmemöglichkeit aus einem Altersvorsorgevertrag nur einmal in Anspruch nehmen?**

Nein, die Entnahme aus einem Altersvorsorgevertrag ist unter bestimmten Voraussetzungen mehrfach möglich. Jede Entnahme muss jedoch unmittelbar mit einer der wohnungswirtschaftlichen Verwendungen nach § 92a Absatz 1 EStG zusammenhängen.

## **Wie setzt sich das entnehmbare Kapital (Altersvorsorge-Eigenheimbetrag) eines Altersvorsorgevertrages zusammen?**

Der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag setzt sich insgesamt zusammen aus den angesparten, geförderten Altersvorsorgebeiträgen und den darauf erhaltenen Zulagen sowie den Erträgen und gegebenenfalls Wertsteigerungen bzw. Wertänderungen.

## **Was bedeutet der Begriff „wohnungswirtschaftliche Verwendung“?**

Der Begriff wohnungswirtschaftliche Verwendung knüpft an:

- eine begünstigte Verwendung des Kapitals,

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 3 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

- für eine begünstigte Wohnung, die in einem EU/EWR-Staat liegt und
  - die vom Zulageberechtigten/Riesterparer selbst genutzt wird und die Hauptwohnung oder den Mittelpunkt der Lebensinteressen des Zulageberechtigten darstellt.
- sowie
- die Einhaltung des Mindestbetrages für eine begünstigte Verwendung.

Dies gilt sowohl für die vollständige und teilweise Entnahme des angesparten, geförderten Kapitals als auch für die Förderung von Tilgungsleistungen.

Bei einer teilweisen Entnahme des geförderten Kapitals ist zusätzlich die Einhaltung des geförderten Mindest-Restkapitals in Höhe von 3.000 Euro zu beachten.

==> **siehe auch die Antwort auf die Frage „Gibt es einen Mindestbetrag, der für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung eingesetzt werden muss?“**

## **Für was kann gefördertes Kapital eingesetzt werden („begünstigte Verwendung“ des Kapitals)?**

Eine begünstigte Verwendung des Kapitals ist gegeben für:

1. Aufwendungen, die in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung (Bau) einer selbst genutzten, begünstigten Wohnung entstehen.
2. die Tilgung eines Darlehens, welches für die Anschaffung oder Herstellung einer begünstigten Wohnung aufgenommen wurde. Das gilt auch für begünstigte Wohnungen, die bereits vor dem 01.01.2008 erworben wurden und zum Zeitpunkt der Tilgung selbst genutzt werden. Die Tilgung muss in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Entnahme des angesparten, geförderten Kapitals erfolgen.
3. Aufwendungen, die in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung entstehen.
4. die Tilgung eines Darlehens, welches für den Erwerb von Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft aufgenommen wurde. Die Tilgung muss in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zur Entnahme des angesparten, geförderten Kapitals erfolgen.
5. den Umbau einer selbstgenutzten und begünstigten Wohnung, sofern dieser Umbau zur Reduzierung von Barrieren in und/oder an der begünstigten Wohnung führt.

Die Anschaffung eines eigentumsähnlichen oder lebenslangen Dauerwohnrechts nach § 33 Wohnungseigentumsgesetz steht der Anschaffung einer begünstigten Wohnung gleich.

## **Was ist eine begünstigte Wohnung?**

Eine begünstigte Wohnung ist:

- eine Wohnung in einem eigenen Haus,

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 4 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

- eine eigene Eigentumswohnung,
- eine Genossenschaftswohnung einer eingetragenen Genossenschaft oder
- ein eigentumsähnliches oder lebenslanges Dauerwohnrecht nach § 33 Wohnungseigentumsgesetz.

Die Wohnung muss in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union (EU-Staat) oder in einem Staat, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum anwendbar ist (EWR-Staat), liegen. Zudem muss die Wohnung die Hauptwohnung oder den Lebensmittelpunkt des Zulageberechtigten darstellen.

### **Kann sich die begünstigte Wohnung auch im Ausland befinden?**

Die begünstigte Wohnung muss in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Staat, auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum anwendbar ist, liegen.

### **Muss ich alleiniger Eigentümer der begünstigten Wohnung sein, um die Förderung in Anspruch nehmen zu können?**

Der Zulageberechtigte muss nicht Alleineigentümer der begünstigten Wohnung werden; ein Miteigentumsanteil ist grundsätzlich ausreichend. Seinen Eigentumsanteil muss er selbst nutzen.

Der geförderte Betrag (Altersvorsorge-Eigenheimbetrag bzw. Darlehensbetrag) darf jedoch die Höhe der auf den Eigentumsanteil entfallenden Aufwendungen für die Anschaffung oder Herstellung nicht überschreiten.

### **Was ist unter Selbstnutzung einer begünstigten Wohnung zu verstehen?**

Eine begünstigte Wohnung wird grundsätzlich nur dann zu Wohnzwecken genutzt, wenn sie tatsächlich vom Zulageberechtigten bewohnt wird. Zu eigenen Wohnzwecken wird die begünstigte Wohnung genutzt, wenn es sich dabei um die Hauptwohnung oder um den Lebensmittelpunkt des Zulageberechtigten handelt.

Wird die begünstigte Wohnung betrieblich, beruflich, unentgeltlich überlassen oder vermietet, so wird die begünstigte Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Wird das Eigentum an der begünstigten Wohnung aufgegeben, so liegt eine Aufgabe der Selbstnutzung vor.

### **Inwieweit kann ich die Förderung in Anspruch nehmen, wenn ich einen Teil der begünstigten Wohnung vermiete?**

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 5 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

Wird die begünstigte Wohnung zum Teil vermietet, so dient der vermietete Teil nicht eigenen Wohnzwecken und ist somit nicht begünstigt. Das heißt, eine eventuelle Entnahme von gefördertem Altersvorsorgekapital darf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die anteilig auf den selbstgenutzten Eigentumsanteils entfallen, nicht überschreiten.

Ebenso kann die Förderung von Tilgungsleistungen auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag nur in Anspruch genommen werden, soweit eine wohnungswirtschaftliche Verwendung vorliegt. Die im Altersvorsorgevertrag vereinbarte Darlehenssumme darf daher die anteiligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten des verbleibenden selbstgenutzten Eigentumsanteils nicht überschreiten. Bei einer Gesamtdarlehenssumme kann nur der Anteil der Tilgungsleistung gefördert werden, der auf den selbstgenutzten Eigentumsanteil entfällt.

### **Inwieweit kann ich die Förderung in Anspruch nehmen, wenn zum Zeitpunkt des Erwerbs die begünstigte Wohnung noch vermietet ist?**

In den Fällen, in denen die Wohnung nach dem Anschaffungszeitpunkt zunächst durch einen Dritten/-Mieter genutzt wird, kann von einer wohnungswirtschaftlichen Verwendung ab Beginn der Selbstnutzung durch den Zulageberechtigten ausgegangen werden, wenn

- der Zulageberechtigte innerhalb eines Monats nach der Anschaffung der Wohnung die beabsichtigte Selbstnutzung durch eine schriftliche Kündigung des Mietverhältnisses zum nächstmöglichen Zeitpunkt nachweist **und**
- die Selbstnutzung des Zulageberechtigten innerhalb von sechs Monaten nach Auszug des Dritten/Mieters aufgenommen wird.

Andernfalls hängt die Entnahme für die Anschaffung der Wohnung nicht unmittelbar mit der wohnungswirtschaftlichen Verwendung nach § 92a EStG zusammen.

### **Gibt es einen Mindestbetrag, der für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung eingesetzt werden muss?**

Ja, das Gesetz sieht einen Mindestbetrag für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung vor. Sofern der Mindestbetrag durch die nachgewiesenen Aufwendungen für eine begünstigte Wohnung erreicht wird, liegt sofern die weiteren Voraussetzungen des § 92a EStG erfüllt werden eine wohnungswirtschaftliche Verwendung des Kapitals vor.

Grundsätzlich sind mindestens 3.000 Euro für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung nach § 92a Absatz 1 EStG einzusetzen.

Für die Reduzierung von Barrieren an oder in einer begünstigten Wohnung gelten hiervon abweichende Mindestbeträge.

Sofern der Umbau für die Reduzierung von Barrieren an oder in einer begünstigten Wohnung innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung dieser begonnen wird, müssen hierfür mindestens 6.000 Euro an Kapital eingesetzt werden. Wird der Umbau nach diesem Zeitraum begonnen, beträgt das mindestens einzusetzende Kapital 20.000 Euro.

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 6 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

## **Ist der Mindestbetrag je Altersvorsorgevertrag, aus dem die Entnahme erfolgen soll, zu erreichen?**

Der Mindestbetrag gilt nicht je Altersvorsorgevertrag und kann somit auch durch die Entnahme des Kapitals aus zwei oder mehreren Altersvorsorgeverträgen erreicht werden. Dies gilt soweit die Vertragsvereinbarungen des Altersvorsorgevertrages diesem nicht entgegenstehen.

## **Muss der Mindestbetrag zu einem bestimmten Zeitpunkt erreicht werden?**

Der Mindestbetrag ist innerhalb von 12 Monaten nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Auszahlung aus dem Altersvorsorgevertrag vollständig zu entnehmen.

## **Ist der Mindestbetrag nur bei Entnahmen aus Altersvorsorgeverträgen einzuhalten oder auch bei der Gewährung eines Darlehens aus einem zertifizierten Altersvorsorgevertrag?**

Die Mindestbeträge in Höhe von 3.000, 6.000 oder 20.000 Euro gelten auch bei der Gewährung von Darlehen aus einem zertifizierten Altersvorsorgevertrag.

Eine wohnungswirtschaftliche Verwendung des Darlehens liegt nur vor, wenn Aufwendungen in Höhe des Mindestbetrages nachgewiesen werden. Die Darlehensvergabe ist dann – wenn auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind – möglich.

## **Kann der Mindestbetrag insgesamt durch eine Kombination von Entnahme aus dem Altersvorsorgevertrag und der Darlehenssumme erreicht werden?**

Ja, der Mindestbetrag für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung kann durch eine Kombination aus Entnahmebetrag und Darlehenssumme erreicht werden, wenn die Vertragsvereinbarungen des Altersvorsorgevertrages dem nicht entgegenstehen. Voraussetzung ist, dass ebenfalls in Höhe des Mindestbetrages Aufwendungen nachgewiesen werden.

Zum Beispiel werden Aufwendungen für die Anschaffung einer begünstigten Wohnung in Höhe von 3.000 Euro nachgewiesen. Hierfür können 1.500 Euro aus einem Altersvorsorgevertrag entnommen und gleichzeitig ein Riester-Darlehen in Höhe von 1.500 Euro gewährt werden.

## **Wird beim Mindestbetrag auch das im Altersvorsorgevertrag befindliche ungefördernde Kapital betrachtet?**

Ja, der Mindestbetrag für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung kann durch gefördertes und ungeförderndes Kapital erreicht werden. Soweit die Vertragsvereinbarungen des Altersvorsorgevertrages einer Auszahlung des ungefördernden Kapitals nicht entgegenstehen.

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 7 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

Zum Beispiel werden Aufwendungen für einen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung oder Herstellung der Wohnung begonnenen barriere-reduzierenden Umbau in Höhe von 6.000 Euro nachgewiesen. Im Altersvorsorgevertrag sind 4.000 Euro gefördertes Kapital und 2.000 Euro ungefördertes Kapital vorhanden. Mit diesen insgesamt 6.000 Euro kann der Mindestbetrag erreicht werden.

## **Muss im Altersvorsorgevertrag nach einer Entnahme Kapital verbleiben?**

Bei einer teilweisen Entnahme aus einem Altersvorsorgevertrag muss in diesem Altersvorsorgevertrag gefördertes Altersvorsorgevermögen in Höhe von mindestens 3.000 Euro verbleiben (Restkapital). Dies prüft ausschließlich der Anbieter bei Auszahlung des geförderten Altersvorsorgevermögens.

Sofern das Restkapital unterschritten wird, ist der Anbieter zur Auszahlung des geförderten Altersvorsorgevermögens nicht verpflichtet. Eine Bewilligung der Entnahme durch die ZfA begründet daher nicht grundsätzlich die Verpflichtung des Anbieters zur Auszahlung des geförderten Altersvorsorgevermögens.

## **Wann ist der „unmittelbare zeitliche Zusammenhang“ gegeben?**

Vom Vorliegen des unmittelbaren zeitlichen Zusammenhangs ist regelmäßig auszugehen, wenn innerhalb von sechs Monaten vor dem Antrag auf Entnahme bei der ZfA und bis zwölf Monate nach Auszahlung durch den Anbieter entsprechende Aufwendungen für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung entstanden sind.

## **Wann gilt eine begünstigte Wohnung als angeschafft oder hergestellt?**

Eine begünstigte Wohnung gilt als angeschafft, wenn der Erwerber das wirtschaftliche Eigentum an der begünstigten Wohnung erlangt; dies ist regelmäßig der Zeitpunkt, zu dem Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr auf ihn übergehen.

Hergestellt ist eine begünstigte Wohnung regelmäßig, wenn sie bezugsfertig ist (Ver- und Versorgungsanschlüsse, Türen und Fenster, Heizung, Sanitäreinrichtungen und Kochgelegenheit sind vorhanden). Alternativ gilt als Nachweis für die Bezugstauglichkeit eine Meldebescheinigung.

## **Kann ich für eine begünstigte Wohnung, die ich vor 2008 gebaut oder gekauft habe, den Altersvorsorge-Eigenheimbetrag in Anspruch nehmen?**

Die Entschuldung der begünstigten Wohnung durch (Teil-)Tilgung eines Darlehens, das Sie vor dem 01.01.2008 für die Anschaffung oder Herstellung einer selbst genutzten, begünstigten Wohnung aufgenommen haben, ist möglich. In diesem Fall kommt es auf den Anschaffungs- bzw. Herstellungszeitpunkt der begünstigten Wohnung nicht an.



Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 8 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer vor dem 01.01.2008 angeschafften oder hergestellten begünstigten Wohnung sind jedoch nicht förderfähig.

## **Gilt das Erben einer begünstigten Wohnung als Anschaffung?**

Nach den allgemeinen steuerrechtlichen Grundsätzen wird eine begünstigte Wohnung angeschafft, wenn sie **entgeltlich** erworben wird. Ein Erbfall gilt somit regelmäßig dann nicht als Anschaffung, wenn kein entgeltlicher Erwerb vorliegt. Dies gilt auch für die Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge.

## **Ein Miterbe will die begünstigte Wohnung als Alleineigentümer selbst nutzen und muss hierfür die anderen Miterben auszahlen. Gilt die Auszahlung von Miterben zum Zweck der Selbstnutzung der anteilig ererbten Wohnung als Anschaffung?**

Übersteigt der Wert der begünstigten Wohnung den Erbanteil des Zulageberechtigten, der die begünstigte Wohnung als Eigentümer selbst nutzen will, kann die Finanzierung des Differenzbetrages unter Verwendung des in einem zertifizierten Altersvorsorgevertrag angesparten geförderten Kapitals oder durch ein Riester-Darlehen erfolgen. Dies ist eine entgeltliche Anschaffung einer begünstigten Wohnung. Voraussetzung hierfür ist, dass eine wohnungswirtschaftliche Verwendung zeitlich nach dem 31.12.2007 vorliegt.

## **Gilt im Fall der Scheidung die Auszahlung des geschiedenen Ehepartners zum Erwerb dessen Miteigentumsanteils an der gemeinsamen Wohnung als Anschaffung?**

Nach den allgemeinen steuerrechtlichen Grundsätzen wird eine begünstigte Wohnung angeschafft, wenn sie entgeltlich erworben wird. Dies gilt auch für den Erwerb eines Miteigentumsanteils des geschiedenen Ehepartners an einer begünstigten Wohnung. Die Leistung einer Ausgleichszahlung an den geschiedenen Ehepartner für dessen Miteigentumsanteil ist ein Entgelt. Sofern die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen des § 92a EStG, insbesondere die Selbstnutzung, erfüllt werden, kann gefördertes Altersvorsorgevermögen für die Anschaffung des weiteren Miteigentumsanteils entnommen werden.

## **Was gilt, wenn im Fall der Aufhebung der eingetragenen Lebenspartnerschaft die Auszahlung des anderen Lebenspartners erfolgt?**

Nach den allgemeinen steuerrechtlichen Grundsätzen wird eine begünstigte Wohnung angeschafft, wenn sie entgeltlich erworben wird. Dies gilt auch für den Erwerb eines Miteigentumsanteils vom anderen Lebenspartner an einer begünstigten Wohnung im Fall der Aufhebung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft. Die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere die Selbstnutzung der begünstigten Wohnung, müssen erfüllt werden.



Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 9 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	--

## **Kann ein „Wohnriester“-Vertrag auch für die Renovierung oder Modernisierung einer selbstgenutzten Wohnung verwendet werden?**

Nein, denn es handelt sich dabei nicht um eine Anschaffung oder Herstellung im Sinne einer wohnungswirtschaftlichen Verwendung. Es sei denn, dass diese Maßnahmen der Reduzierung von Barrieren in und/oder an einer begünstigten Wohnung dienen.

## **Kann ein „Wohnriester“-Vertrag auch für den Anbau an einer bereits bestehenden selbstgenutzten Wohnung verwendet werden?**

Nein. Wird eine selbst genutzte Wohnung durch einen Anbau erweitert, handelt es sich dabei nicht um eine Anschaffung oder Herstellung einer Wohnung im Sinne einer wohnungswirtschaftlichen Verwendung nach § 92a EStG.

## **Was sind Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an oder in der begünstigten Wohnung?**

Eine zweckgerechte Verwendung des Kapitals für Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an und/oder in einer begünstigten Wohnung liegt vor, wenn:

- mindestens 50 Prozent des Entnahmekapitals soweit dies auch baustrukturell möglich ist für Umbauten nach DIN 18040 Teil 2, Ausgabe September 2011 eingesetzt werden und
- der Rest des Entnahmekapitals für die weitere Reduzierungen von Barrieren in und/oder an der begünstigten Wohnung verwendet wird und
- ein Sachverständiger dies bestätigt.

Beispiele für Umbauten sind:

- Änderung der Durchgangsbreite von Haus- und Wohnungseingangstüren,
- Beseitigung von Schwellen im Gebäude,
- Veränderung der Größe von Sanitärräumen,
- Einbau des bodengleichen Duschplatzes,

## **Welche Voraussetzungen muss der Sachverständige erfüllen?**

Sachverständige sind Bauvorlageberechtigte nach Landesrecht sowie öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige nach § 91 Absatz 1 Nummer 8 der Handwerksordnung.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige müssen weitere Voraussetzungen erfüllen. Sie müssen für ein Sachgebiet bestellt sein, welches die Barrierefreiheit und Barrierereduzie-

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 10 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

rung in Wohngebäuden umfasst. Ferner müssen sie ihre besondere Sachkunde oder eine ergänzende Fortbildung auf diesem Gebiet nachweisen.

## **Wer kann mir einen Sachverständigen benennen?**

Hierzu wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Handwerkskammer bzw. Architektenkammer.

## **Wann muss die Bestätigung des Sachverständigen vorliegen?**

- Umbaumaßnahmen bei Antragstellung bereits abgeschlossen

Sofern die Umbaumaßnahmen bei Antragstellung bereits abgeschlossen sind, hat der Zulageberechtigte die Bestätigung des Sachverständigen im Antragsverfahren vorzulegen.

- Umbaumaßnahmen bei Antragstellung nicht abgeschlossen

Sind die Umbaumaßnahmen bei Antragstellung noch nicht abgeschlossen, benötigt die ZfA eine gesonderte Absichtserklärung vom Zulageberechtigten. In der Absichtserklärung bestätigt der Zulageberechtigte, dass er das Altersvorsorgevermögen für einen barriere-reduzierenden Umbau gemäß § 92a Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 EStG verwenden wird. Hierzu stellt die ZfA einen Vordruck zur Verfügung. Die Bestätigung des Sachverständigen ist nach Abschluss der Umbaumaßnahmen nachzureichen. Ein entsprechender Hinweis ist im Entnahmebescheid und auf dem Vordruck enthalten. Legt der Zulageberechtigte die Bestätigung des Sachverständigen nicht vor, so treten die Folgen der schädlichen Verwendung ein. In diesem Fall erhält der Zulageberechtigte von der ZfA gesondert Mitteilung.

## **Was ist unter einer Entschuldung im Zusammenhang mit der Tilgung eines Darlehens zu verstehen?**

Wird der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag zur teilweisen Tilgung eines Darlehens eingesetzt, so reduziert dies die Höhe Ihrer bestehenden Darlehensschuld und eine Teil-Entschuldung der Wohnung wird erreicht.

## **Ist mit der Entschuldung die komplette Schuldenfreiheit der begünstigten Wohnung gemeint?**

Grundsätzlich ist eine teilweise oder vollständige Entschuldung der begünstigten Wohnung möglich. Das entnommene Kapital darf die noch bestehende Restschuld, maximal die Anschaffungskosten oder Herstellungskosten, nicht überschreiten. Ferner muss die Restschuld mindestens 3.000 Euro aufweisen (siehe Mindestentnahmebetrag für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung).

## **Kann Kapital aus einem bestehenden Altersvorsorgevertrag im Rahmen einer Umschuldung entnommen werden?**

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 11 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

Ja, jederzeit bis zum Beginn der Auszahlungsphase kann ein Altersvorsorgevertrag für die Entschuldung einer begünstigten Wohnung im Zuge einer Umschuldung eingesetzt werden.

### **Kann man Kapital aus dem Altersvorsorgevertrag entnehmen, um ein bereits laufendes Baudarlehen vorzeitig zu tilgen oder eine Anschlussfinanzierung günstiger zu gestalten?**

Das angesparte geförderte Altersvorsorgekapital kann bis zum Beginn der Auszahlungsphase jederzeit für die Entschuldung einer begünstigten Wohnung eingesetzt werden. Zum Zeitpunkt der Ablösung bzw. Tilgung des Darlehens muss die begünstigte Wohnung selbst genutzt werden.

Das abzulösende Darlehen muss für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung oder für den Erwerb von Pflichtanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft aufgenommen und verwendet worden sein.

Voraussetzung ist ferner, dass das ursprüngliche Darlehen in einem zeitlichen Zusammenhang zur Anschaffung bzw. Herstellung (Zeitraum von drei Jahren vor und nach der Anschaffung bzw. Herstellung) aufgenommen worden ist.

### **Kann ich das angesparte Kapital zu eigenen Wohnzwecken verwenden, wenn mein zertifizierter Bausparvertrag nächstes Jahr zuteilungsreif ist?**

Diese Entnahme ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Eine wesentliche Voraussetzung ist der unmittelbare zeitliche Zusammenhang zwischen der Zuteilung und der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung. Die Voraussetzung des unmittelbaren zeitlichen Zusammenhangs gilt in der Regel als erfüllt, wenn die entsprechenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten innerhalb von sechs Monaten vor der Antragsstellung auf Entnahme bei der ZfA und bis zu zwölf Monaten nach der Auszahlung des Altersvorsorge-Eigenheimbetrags durch den Anbieter entstanden sind.

Wenn also beispielsweise im Jahr 2009 eine eigene, begünstigte Wohnung zur Selbstnutzung angeschafft oder hergestellt wurde, der zertifizierte Bausparvertrag jedoch erst im Jahr 2014 zuteilungsreif sein wird, kann das darin angesparte geförderte Kapital nicht für die Finanzierung dieser Anschaffungskosten entnommen werden, weil dann der unmittelbare zeitliche Zusammenhang nicht mehr gegeben ist. Das angesparte und geförderte Kapital kann im Jahr 2014 zur Entschuldung der begünstigten Wohnung genutzt werden, sofern die Auszahlungsphase des Bausparvertrags noch nicht begonnen hat.

### **Kann ich meinen zuteilungsreifen Riester-Bausparvertrag in der Ansparphase vollständig für die Tilgung eines noch offenen Darlehens einsetzen?**

Ja. Die ZfA genehmigt auf Antrag, dass das angesparte, geförderte Kapital des Bausparvertrages (Bausparguthaben) zur Tilgung der noch offenen Darlehensschuld für die selbst genutzte,

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 12 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

begünstigte Wohnung verwendet werden darf, sofern auch die weiteren Voraussetzungen vorliegen.

Üben Sie die in dem Bausparvertrag enthaltene Darlehensoption aus, obliegt es Ihrem Anbieter, die Auszahlung der Darlehenssumme zu prüfen. Der Anbieter prüft auch, ob das von ihm gewährte Darlehen wohnungswirtschaftlich verwendet wird; das Darlehen ist bis zur Vollen- dung Ihres 68. Lebensjahres vollständig zu tilgen.

## **Ist die Entnahme zur Entschuldung zu Beginn der Auszah- lungsphase möglich?**

Die Zeitpunkte zur Entnahme von geförderten Altersvorsorgevermögen sind vereinheitlicht worden. Eine Entnahme zur Entschuldung einer selbst genutzten, begünstigten Wohnung ist jederzeit bis zum Beginn der Auszahlungsphase des Altersvorsorgevertrages möglich. Der Entnahmeantrag muss jedoch spätestens 10 Monate vor Beginn der Auszahlungsphase bei der ZfA gestellt werden.

## **Sind die Teilkapitalentnahme (bis 30 Prozent) und die Entnahme zur Entschuldung zu Beginn der Auszahlungs- phase nebeneinander möglich?**

Zu Beginn der Auszahlungsphase des Altersvorsorgevertrages ist außerhalb der Verrentung des Kapitals beides nebeneinander zulässig.

Die Entnahme des Teilkapitalbetrags von bis zu 30 % des zur Verfügung stehenden Kapitals aus dem Vertrag kann nur zu Beginn der Auszahlungsphase erfolgen. Eine wohnungswirtschaftliche Verwendung dieses Teilkapitalbetrags ist nicht erforderlich.

Eine Kombination mit der Entnahme eines Altersvorsorge-Eigenheimbetrags zu Beginn der Auszahlungsphase ist zulässig. Dies setzt voraus, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung des Kapitals gegeben sind. Insbesondere sind der Mindestbetrag und Höhe des geförderten Restkapitals zu beachten. Die Entnahme ist bei der ZfA unter Beifügung der entsprechenden Nachweise spätestens 10 Monate vor dem Beginn der Auszahlungsphase zu beantragen.

## **Kann ein bestehender Altersvorsorgevertrag in einen „Wohnriester-Vertrag“ mit Darlehensoption umgestellt werden?**

Im Rahmen des bestehenden oder ggf. eines neu abgeschlossenen Altersvorsorgevertrages kann mit dem Anbieter eine Darlehensoption vereinbart werden. Dabei wird vertraglich ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Darlehens vom Anbieter eingeräumt, welches für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung - also z. B. für die Anschaffung oder Herstellung einer eigenen selbstgenutzten, begünstigten Wohnung - einzusetzen und spätestens bis zur Vollen- dung des 68. Lebensjahres an den Anbieter zu tilgen ist. Bei Inanspruchnahme dieses Darlehens werden die Altersvorsorgezulagen für die Tilgungen gewährt, die der Zulagebe- rechtigte auf den im Rahmen seines zertifizierten Altersvorsorgevertrages bestehenden Darle- hensvertrag leistet.

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 13 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

Ist in einem bestehenden Vertrag keine Darlehensoption vereinbart, kann dies nicht nachträglich in den Vertrag aufgenommen werden, da dies eine inhaltliche Abweichung zum zertifizierten Vertragsmuster darstellt. Eine Anpassung hätte eine schädliche Verwendung des geförderten Altersvorsorgevermögens zur Folge.

Stattdessen kann ein zertifizierter Darlehensvertrag nach § 1 Absatz 1a AltZertG abgeschlossen werden. Dabei wird vertraglich ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Darlehens vom Anbieter eingeräumt, welches für eine wohnungswirtschaftliche Verwendung - also z. B. für die Anschaffung oder Herstellung einer eigenen selbstgenutzten, begünstigten Wohnung - einzusetzen und spätestens bis zur Vollendung des 68. Lebensjahres an den Anbieter zu tilgen ist. Bei Inanspruchnahme dieses Darlehens werden die Altersvorsorgezulagen für die Tilgungen gewährt, die der Zulageberechtigte auf den im Rahmen seines zertifizierten Altersvorsorgevertrages bestehenden Darlehensvertrag leistet.

Eine wesentliche Voraussetzung für diese Förderung besteht jedoch darin, dass das zugrunde liegende Darlehen für eine nach dem 31.12.2007 vorgenommene wohnungswirtschaftliche Verwendung eingesetzt wird. Das bedeutet, dass diese Fördermöglichkeit für bereits vor dem 01.01.2008 angeschaffte oder hergestellte begünstigte Wohnung nur zur Umschuldung oder Tilgung eines bestehenden Darlehens genutzt werden kann.

Aus dem bestehenden Vertrag kann eine Entnahme nach § 92a EStG erfolgen. Dies ist bei der ZfA zu beantragen.

## **Kann ich einen nicht zertifizierten Darlehensvertrag auf einen zertifizierten Altersvorsorge-Darlehensvertrag umschulden?**

Ein nicht zertifiziertes Darlehen kann auf einen zertifizierten Altersvorsorge-Darlehensvertrag umgeschuldet werden. Eine solche Umschuldung erfordert das gegenseitige Einverständnis der Vertragspartner. Auf den Anschaffungs- bzw. Herstellungszeitpunkt der begünstigten Wohnung kommt es insoweit nicht an.

## **Was muss ich mir unter einem Kombiprodukt vorstellen?**

Bei einem „Kombiprodukt“ schließt der Zulageberechtigte ein Vorfinanzierungsdarlehen und gleichzeitig einen Sparvertrag - hier: Riester-LV-, Riester-Investment- oder Riester-Bank-Sparvertrag ggf. mit Darlehensoption (z. B. Bausparvertrag) - ab.

Das Vorfinanzierungsdarlehen wird während seiner Laufzeit vom Zulageberechtigten nicht getilgt. In dieser Zeit zahlt der Zulagenberechtigte stattdessen als Tilgungsersatz in den Sparvertrag ein und bildet dort Altersvorsorgevermögen. Dieses Altersvorsorgevermögen und gegebenenfalls das Darlehen aus der Darlehensoption des Sparvertrages werden zu einem späteren Zeitpunkt zur Tilgung des Vorfinanzierungsdarlehens eingesetzt.

Bereits bei Vertragsabschluss wird die Ablösung des Vorfinanzierungsdarlehens durch den Sparvertrag unwiderruflich vereinbart. Der Sparvertrag - gegebenenfalls mit Darlehensoption - und der Vorfinanzierungsdarlehensvertrag gelten als einheitlicher Vertrag und werden daher als „Kombiprodukt“ bezeichnet.

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 14 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

Die Sparbeiträge, die für den Sparvertrag geleistet werden, gelten bereits von Anfang an als Tilgungsleistungen, die steuerlich gefördert werden können.

Eine Entnahme im Sinne des § 92a Absatz 1 Satz 1 EStG ist aus einem „Kombiprodukt“ nicht möglich.

## **Darf der Betrag eines geförderten Riester-Darlehens höher sein als die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der selbst genutzten, begünstigten Wohnung?**

Eine wohnungswirtschaftliche Verwendung der Darlehenssumme liegt nur bis zur Höhe der Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor. Besteht nur Miteigentum an der selbst genutzten, begünstigten Wohnung, liegt die wohnungswirtschaftliche Verwendung nur bezogen auf diesen Miteigentumsanteil vor.

## **Kann bei Tod des Zulageberechtigten der Ehegatte oder ein anderer Erbe den Darlehensvertrag übernehmen und mit eigenen förderfähigen Tilgungsleistungen laufend entschulden?**

Ein zertifizierter Darlehensvertrag (Altersvorsorgevertrag) kann immer nur mit einem Vertragspartner abgeschlossen werden. Er kann weder vom Ehegatten noch von einem Kind oder anderen Erbe des verstorbenen Zulageberechtigten weitergeführt werden.

Jedoch kann sowohl der Ehegatte des verstorbenen Zulageberechtigten als auch ein Kind oder anderer Erbe durch einen eigenen Altersvorsorge-Darlehensvertrag die begünstigte Wohnung weiterhin unter Ausschöpfung der steuerlichen Förderung laufend entschulden. Wenn im Rahmen der Erbauseinandersetzung durch Ausgleichszahlungen an Miterben Anschaffungskosten für die begünstigte Wohnung entstehen, die über den eigenen Erbanteil hinausgehen, ist eine steuerliche Förderung möglich. Dies gilt, sofern für den Erben eine Zulageberechtigung besteht.

## **Wie werden die Zulagen beziehungsweise die steuerliche Förderung bei Tilgungsleistungen für einen Darlehensvertrag ermittelt? Bis zu welcher Höhe sind Tilgungsleistungen förderbar?**

Die Zulagen werden in voller Höhe gewährt, wenn die vereinbarten Tilgungsleistungen dem Mindesteigenbeitrag entsprechen, der auf einen Riester-Sparvertrag gezahlt werden müsste, um die volle Zulage zu erhalten. Dieser Mindesteigenbeitrag (und somit auch der förderbare Anteil Ihrer Tilgungsleistungen) beträgt seit 2008 grundsätzlich 4 Prozent des rentenversicherungspflichtigen Vorjahres-Einkommens abzüglich der entsprechenden Grundzulage und eventueller Kinderzulagen. Der Mindesteigenbeitrag wird für jedes Beitragsjahr geprüft.



Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 15 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

Soweit es sich bei den vom Zulageberechtigten gezahlten Tilgungsleistungen um Altersvorsorgebeiträge handelt, sind diese förderbar bis zu den Höchstbeträgen des § 10a Einkommensteuergesetz – jährlich 2.100 Euro.

## **In welcher Höhe gelten Tilgungsleistungen und andere Einzahlungen auf einen Altersvorsorgevertrag als geförderte Altersvorsorgebeiträge und sind damit steuerverstrickt?**

Geförderte Altersvorsorgebeiträge sind die Beiträge oder Tilgungsleistungen des Zulageberechtigten, für die er eine Altersvorsorgezulage und/oder einen steuerlichen Vorteil aus dem Sonderausgabenabzug erhalten hat. Diese Einzahlungen sind „steuerverstrickt“.

Auch vertraglich geschuldete Beiträge oder Tilgungsleistungen, die über den Mindesteigenbeitrag hinausgehen, sind Altersvorsorgebeiträge. Bis zu dem Höchstbetrag des § 10a Einkommensteuergesetz abzüglich der individuell zustehenden Zulage handelt es sich um geförderte Beiträge, unabhängig davon, dass Zahlungen über den Mindesteigenbeitrag hinaus nicht notwendig gewesen wären, um die volle Zulage zu erhalten. Die über den Mindesteigenbeitrag hinausgehenden Beiträge können sich jedoch im Rahmen des Höchstbetrages beim Sonderausgabenabzug nach § 10a Einkommensteuergesetz (Günstigerprüfung) auswirken.

Wurden diese vertraglich geschuldeten Beiträge oder Tilgungsleistungen infolge der Günstigerprüfung nicht berücksichtigt und wurde eine Zulage gewährt, so sind diese Zahlungen bis zum Höchstbetrag des § 10a Einkommensteuergesetz „steuerverstrickt“ und damit geförderte Altersvorsorgebeiträge.

Die ZfA teilt dem Anbieter für Zwecke der nachgelagerten Besteuerung die Beiträge mit, die als steuerverstrickt gelten.

## **Welche Daten (Objektadresse, Grundbuchdaten) hat der Anbieter zur begünstigten Wohnung zu speichern und an die ZfA zu kommunizieren?**

Im Zusammenhang mit der Förderung von Tilgungsleistungen für einen zertifizierten Darlehensvertrag muss der Anbieter die wohnungswirtschaftliche Verwendung prüfen. Im Fall der Entnahme eines Altersvorsorge-Eigenheimbetrages prüft dies die ZfA. Sofern es sich um einen Sparvertrag mit Darlehensoption (z. B. Bausparvertrag) handelt, liegt eine geteilte Prüfkompetenz vor. In diesem Fall kann der Anbieter die erforderlichen Daten an die ZfA übermitteln und die zugrunde liegenden Nachweise bestätigen. Die entsprechenden Nachweise archivieren die ZfA und der Anbieter.

## **Was ist ein Wohnförderkonto und wer verwaltet es?**

Das Wohnförderkonto bildet die Grundlage für die nachgelagerte Besteuerung. In diesem Konto werden die in der begünstigten Wohnung gebundenen steuerlich geförderten Beträge erfasst. Hierzu gehören der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag, die Tilgungsleistungen und die hierfür gewährten Zulagen. Ferner werden im Zeitpunkt der unmittelbaren Tilgung eines Vor-



Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 16 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

finanzierungsdarlehens die als Tilgungsleistungen geltenden Beiträge einschließlich der zur Tilgung eingesetzten Zulagen und Erträge in das Wohnförderkonto eingestellt.

Der Gesamtbetrag des Wohnförderkontos ist in der Ansparphase jährlich um 2 Prozent zu erhöhen. Das Wohnförderkonto wird grundsätzlich von der ZfA geführt.

## **Wie erhält man als Steuerpflichtiger Einblick in das Wohnförderkonto („Kontostand“)?**

Der Anbieter erstellt jährlich die Bescheinigung nach § 92 EStG über die im abgelaufenen Kalenderjahr geänderten Vertragswerte (z. B. gewährte/zurückgeforderte Zulagen für die entsprechenden Beitragsjahre). Dabei wird auch der Stand des Wohnförderkontos zum 31.12. des abgelaufenen Kalenderjahres ausgewiesen.

Auf Antrag des Zulageberechtigten stellt die ZfA den Stand des Wohnförderkontos gesondert fest und teilt diesen dem Zulageberechtigten per Bescheid mit. Der Antrag ist an den Anbieter des Altersvorsorgevertrages zu richten, zu dem der Stand des Wohnförderkontos gesondert festgestellt werden soll.

Zu bestimmten Anlässen, wie z. B. bei der Auflösung des Wohnförderkontos oder zu Beginn der Auszahlungsphase erfolgt die Feststellung von Amts wegen.

## **Wann wird das Wohnförderkonto letztmalig erhöht?**

Die letztmalige Erhöhung des Gesamtbetrages des Wohnförderkontos um 2 Prozent erfolgt im Jahr des Beginns der Auszahlungsphase, auch wenn der Beginn auf den 01.01. eines Jahres fällt.

## **Was ist, wenn die selbst genutzte begünstigte Wohnung verkauft oder unbefristet vermietet wird?**

Bei Aufgabe des Eigentums oder bei Vermietung wird die begünstigte Wohnung nicht mehr selbst genutzt. Es erfolgt die Auflösung des Wohnförderkontos zum Ende des Jahres, in dem die begünstigte Wohnung nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (Auflösungsbetrag); dabei wird der sich aus dem Wohnförderkonto ergebende Gesamtbetrag letztmalig um 2 Prozent erhöht.

Der festgestellte Auflösungsbetrag unterliegt der Besteuerung. Zulagen und gegebenenfalls gewährte Steuerermäßigungen werden bei Verkauf oder Vermietung der begünstigten Wohnung nicht zurückgefordert.

## **Was ist, wenn die Selbstnutzung nach einigen Jahren wieder aufgenommen wird?**

Eine Auflösung des Wohnförderkontos und somit die Besteuerung des Auflösungsbetrages unterbleibt, wenn der Zulageberechtigte innerhalb von fünf Jahren nach Ablauf des Jahres, in dem er die Wohnung letztmals zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, die Selbstnutzung der Wohnung wieder aufnimmt. Hierfür muss er (weiterhin oder wieder) Eigentümer der begünstigten Wohnung sein und diese (weiterhin oder wieder) zu eigenen Wohnzwecken nutzen.

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 17 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

Diese Möglichkeit ist im Betriebsrentenstärkungsgesetz geregelt, das insoweit am 01.01.2018 in Kraft tritt.

## **Was ist, wenn die begünstigte Wohnung verkauft oder unbefristet vermietet wird und das Vorfinanzierungsdarlehen noch besteht?**

Wird die begünstigte Wohnung verkauft oder vermietet, so treten die Folgen der Aufgabe der Selbstnutzung ein. Wurde das Vorfinanzierungsdarlehen bis dahin noch nicht abgelöst, besteht kein Wohnförderkonto. Bei Aufgabe der Selbstnutzung erfolgt zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung die Einstellung der geförderten Beiträge, die zur Ablösung des Vorfinanzierungsdarlehens in den Altersvorsorgevertrag eingezahlt wurden sowie der darauf gewährten Zulagen und gutgeschriebenen Erträge in ein Wohnförderkonto.

Zum Ende des Jahres, in dem die begünstigte Wohnung nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, erfolgt die Auflösung des Wohnförderkontos (Auflösungsbetrag); dabei wird der sich aus dem Wohnförderkonto ergebende Gesamtbetrag letztmalig um 2 Prozent erhöht.

Der Auflösungsbetrag unterliegt der Besteuerung. Zulagen und gegebenenfalls gewährte Steuerermäßigungen werden bei Verkauf oder Vermietung der begünstigten Wohnung nicht zurückgefordert.

Nur bis zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung liegen förderfähige Beiträge, die als Tilgungersatz zur Ablösung des Vorfinanzierungsdarlehens in den Altersvorsorgevertrag eingezahlt wurden und daher nach § 82 EStG als Tilgungsleistungen gelten, vor.

## **Was ist eine Reinvestition?**

Eine Auflösung des Wohnförderkontos und somit die Besteuerung des Auflösungsbetrages unterbleibt, wenn der Zulageberechtigte nach Aufgabe der Selbstnutzung eine Reinvestition in Höhe des Standes des Wohnförderkontos vornimmt. Dieses Geld kann innerhalb einer bestimmten Frist wieder in einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag eingezahlt oder in eine andere selbst genutzte begünstigte Wohnung investiert werden.

Während der jeweiligen Reinvestitionszeit nach § 92a Absatz 3 Satz 9 EStG wird das Wohnförderkonto weiterhin jährlich um zwei Prozent erhöht.

Der Reinvestitionszeitraum beträgt

- a) für eine Reinvestition in einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag: ein Jahr
- b) für die Reinvestition in eine selbst genutzte Wohnung: zwei Jahre vor und fünf Jahre nach

Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem die Wohnung letztmals zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

## **Was ist, wenn keine Reinvestition vorgenommen wird oder eine Absicht zur Reinvestition aufgegeben wird?**

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 18 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

Unterbleibt die Reinvestition oder wird die Absicht zur Reinvestition wieder aufgegeben, wird das Wohnförderkonto aufgelöst, und der Auflösungsbetrag ist zu versteuern.

Spätestens wird das Wohnförderkonto jedoch am 1. Januar

- des sechsten Jahres nach dem Jahr der Aufgabe der Selbstnutzung bei einer Reinvestitionsabsicht in eine weitere begünstigte Wohnung oder
- des zweiten Jahres nach dem Jahr der Aufgabe der Selbstnutzung bei einer Reinvestitionsabsicht in einen anderen zertifizierten Altersvorsorgevertrag

aufgelöst.

### **Was ist, wenn die begünstigte Wohnung beruflich bedingt nicht mehr selbst genutzt werden kann und daher vermietet wird?**

Sofern die begünstigte Wohnung vermietet wird, dient sie dem Zulageberechtigten nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken. Die Auflösung des Wohnförderkontos unterbleibt, wenn die Vermietung aufgrund einer beruflich bedingten Abwesenheit erfolgt. Die Antragstellung und Anerkennung als beruflich bedingte Abwesenheit hat bei der ZfA zu erfolgen. Die ZfA prüft, ob die Voraussetzungen für diese Anerkennung bestehen und teilt dies dem Zulageberechtigten per Bescheid mit.

Eine Abwesenheitsdauer von bis zu einem Jahr kann nach Würdigung des Einzelfalls als vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung beurteilt werden. Demnach ist die Beantragung der Anerkennung als berufsbedingte Abwesenheit im Sinne des § 92a Absatz 4 EStG regelmäßig erst bei einer Abwesenheitsdauer ab einem Jahr erforderlich.

### **Was ist, wenn der Ehegatte/Lebenspartner beruflich bedingt umziehen muss?**

Ein beruflich bedingter Umzug des Zulageberechtigten ist auch dann gegeben, wenn die Ursache des Umzugs in den Berufsbereich des Ehegatten/Lebenspartners fällt. Es ist nicht erforderlich, dass der Ehegatte/Lebenspartner ebenfalls einen Riester-Vertrag besitzt.

### **Was ist, wenn die begünstigte Wohnung aufgrund von Krankheit oder Pflege nicht mehr selbst genutzt werden kann?**

Sofern der Zulageberechtigte weiterhin Eigentümer der begünstigten Wohnung ist, liegt keine Aufgabe der Selbstnutzung vor. Voraussetzungen sind ferner, dass die begünstigte Wohnung weiterhin zur Selbstnutzung zur Verfügung steht und keine Nutzung von Dritten, außer dem Ehegatten erfolgt. Das Wohnförderkonto bleibt bestehen.

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 19 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

## **Inwieweit ist bei einer Übertragung von Eigentumsanteilen an einer begünstigten Wohnung an einen Dritten das Wohnförderkonto aufzulösen?**

Die Übertragung von Eigentumsanteilen an einer begünstigten oder geförderten Wohnung an einen Dritten ist eine anteilige Aufgabe des Eigentums (Aufgabe der Selbstnutzung). Übersteigt der Stand des Wohnförderkontos die anteiligen Anschaffungs-/Herstellungskosten des dem Zulageberechtigten verbleibenden Miteigentumsanteils, so erfolgt in Höhe des übersteigenden Teils die Auflösung des Wohnförderkontos (Auflösungsbetrag). Dieser Auflösungsbetrag unterliegt der Besteuerung.

## **Ist das Wohnförderkonto aufzulösen, wenn der Zulageberechtigte die begünstigte Wohnung an einen anderen überträgt, zum Beispiel im Wege der vorweggenommenen Erbfolge an seine Kinder, sich aber ein Dauerwohnrecht vorbehält?**

Wenn der Zulageberechtigte weiterhin ein eigentumsähnliches oder lebenslanges Dauerwohnrecht nach § 33 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) an der begünstigten Wohnung und Vereinbarungen nach § 39 WEG getroffen hat, ist das Wohnförderkonto nur insoweit aufzulösen, als sein Stand bei der Eigentumsübertragung den Wert des eingetragenen Dauerwohnrechts übersteigt. Die Begründung eines Nießbrauchs- oder sonstigen Wohnrechts löst in diesem Fall eine Aufgabe der Selbstnutzung aus.

## **Müssen die Zulagen und die Steuerermäßigung zurückgezahlt werden, wenn der Zulageberechtigte verstirbt und die begünstigte Wohnung vererbt wird?**

Mit dem Tod des Zulageberechtigten endet die Selbstnutzung der begünstigten Wohnung. Es erfolgt keine Rückforderung von Zulagen und/oder Steuerermäßigung. Sofern zu diesem Zeitpunkt noch ein Wohnförderkonto geführt wird, ist dieses aufzulösen. Der Auflösungsbetrag ist noch dem Verstorbenen zuzurechnen und wird im Rahmen der Einkommensteuerfestsetzung für das Jahr des Todes mit dem individuellen Steuersatz nachgelagert besteuert.

## **Kann bei Tod des Zulageberechtigten das Wohnförderkonto vom überlebenden Ehegatten übernommen werden? Ist dies auch möglich, wenn die Auszahlungsphase bereits begonnen hat?**

Die Auflösung des Wohnförderkontos - und die damit verbundene sofortige Besteuerung - ist unter anderem dann nicht vorzunehmen, wenn der Eigentumsanteil vollständig auf seinen Ehegatten übergeht und der Ehegatte die begünstigte Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Hierbei müssen die Ehegatten im Zeitpunkt des Todes des Zulageberechtigten nicht dauernd getrennt gelebt und ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in einem EU-

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 20 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

/EWR-Staat gehabt haben. Der Übergang des Eigentumsanteils ist vom überlebenden Ehegatten der ZfA nachzuweisen.

In diesem Fall wird das Wohnförderkonto aus dem Vertrag des verstorbenen Zulageberechtigten für den überlebenden Ehegatten weitergeführt. Dies gilt auch in der Auszahlungsphase, solange das Wohnförderkonto noch nicht vollständig zurückgeführt wurde. Einer Übertragung auf einen Vertrag des Ehegatten bedarf es nicht.

## **Kann nach der Entnahme des Altersvorsorge-Eigenheimbetrages wieder Kapital eingezahlt werden, um den Stand vor der Entnahme wieder herzustellen?**

Soweit Vertragsbedingungen nicht entgegenstehen, kann der Zulageberechtigte das Wohnförderkonto durch entsprechend benannte Einzahlungen jederzeit mindern. Es handelt sich bei diesen Einzahlungen jedoch nicht um Altersvorsorgebeiträge nach § 82 EStG, da sie Rückzahlungen von bereits gefördertem Altersvorsorgevermögen darstellen. Sie können somit nicht „nochmals“ steuerlich gefördert werden. Zur vollständigen Rückführung des Wohnförderkontos muss der Zulageberechtigte den Gesamtbetrag bis zum Beginn der Auszahlungsphase auf einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag zur Minderung des Wohnförderkontos einzahlen. Dieser Gesamtbetrag beinhaltet auch die jährliche Erhöhung um zwei Prozent.

## **Wann beginnt die nachgelagerte Besteuerung?**

Die nachgelagerte Besteuerung beginnt immer zu Beginn der Auszahlungsphase des Altersvorsorgevertrags, aus dem die Entnahme des geförderten Kapitals erfolgte. Gleiches gilt, wenn die Tilgungsförderung in Anspruch genommen wurde.

Der Beginn der Auszahlungsphase ergibt sich grundsätzlich aus den vertraglichen Vereinbarungen. Er muss zwischen der Vollendung des 60. und des 68. Lebensjahres des Zulageberechtigten liegen. Sofern ein Beginn der Auszahlungsphase nicht vereinbart wurde, gilt als Beginn der Auszahlungsphase die Vollendung des 67. Lebensjahres des Zulageberechtigten.

Für neu zertifizierte Verträge ab 2018 auf Grund des Betriebsrentenstärkungsgesetzes gilt: Eine Verschiebung des Beginns der Auszahlungsphase über das 68. Lebensjahr des Zulageberechtigten hinaus ist unschädlich, sofern es sich um eine Verschiebung im Zusammenhang mit der Abfindung einer Kleinbetragsrente auf Grund der Regelung nach § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe a AltZertG handelt (§ 92a Absatz 2 Satz 5 letzter Halbsatz EStG).

## **Wie erfolgt die nachgelagerte Besteuerung, wenn das Kapital entnommen oder das Darlehen vollständig getilgt wurde?**

Das in der selbst genutzten, begünstigten Wohnung gebundene geförderte Altersvorsorgevermögen wird nachgelagert besteuert. Bei der selbst genutzten, begünstigten Wohnung erfolgt die nachgelagerte Besteuerung anhand der im Wohnförderkonto eingestellten Beträge. Hierzu gehören neben dem Altersvorsorge-Eigenheimbetrag, die geförderten Tilgungsbeiträge, die als Tilgungsleistungen geltenden Beiträge und die darauf entfallenden Zulagen sowie der jähr-

Deutsche Rentenversicherung Bund	<b>Zentrale Zulagenstelle für Altersvermögen</b> FAQ Förderung von selbst genutzten Wohnimmobilien	Seite 21 von 21 Version: V09.00.00 Stand:19.11.2018
--	--	---

liche Erhöhungsbetrag, mit dem unter anderem die Nutzung des geförderten Kapitals durch den Berechtigten bereits vor dem Beginn der Auszahlungsphase ausgeglichen wird.

Für die nachgelagerte Besteuerung stehen dem Steuerpflichtigen grundsätzlich zwei Alternativen zur Verfügung:

- der jährlich zu versteuernde Verminderungsbetrag

Dies ist der Betrag, um den sich das Wohnförderkonto jährlich vermindert. Der Verminderungsbetrag ergibt sich, indem der Gesamtbetrag des Wohnförderkontos zu Beginn der Auszahlungszahlungsphase auf die Jahre bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres gleichmäßig verteilt wird. Der Verminderungsbetrag ist jährlich ab dem Beginn der Auszahlungsphase des Altersvorsorgevertrages bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres zu versteuern;

- oder der einmalig zu versteuernde Auflösungsbetrag.

Anstelle der jährlichen Besteuerung des Verminderungsbetrages in der Auszahlungsphase hat der Steuerpflichtige auch die Möglichkeit einer einmaligen Besteuerung. In diesem Fall wird der Wert des Wohnförderkontos (Auflösungsbetrag) nur zu 70 Prozent beim zu versteuernden Einkommen berücksichtigt. Die Wahl der Einmalbesteuerung ist jederzeit in der Auszahlungsphase möglich.

Bei der Einmalbesteuerung muss eine Haltefrist von 20 Jahren eingehalten werden. Sofern innerhalb von 20 Jahren nach dem Beginn der Auszahlungsphase die Selbstnutzung der begünstigten Wohnung aufgeben wird, unterliegt auch der noch nicht berücksichtigte Teil des Auflösungsbetrages der Besteuerung.

## Wie wird die Steuer einbehalten?

Der Verminderungsbetrag wird mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Auszahlungsphase beginnt, durch die ZfA von Amts wegen festgestellt und unterliegt danach bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres des Anlegers jährlich der Besteuerung. Diese erfolgt gegebenenfalls im Rahmen einer Einkommensteuerfestsetzung.