



## Presse-Information

München, 28. April 2008

### **Wohn(t)raum ist bezahlbar**

München – Die sog. Eigenheimrente, auch „Wohn-Riester“ genannt, wird kommen. Darauf hat sich das Bundeskabinett mit einem ersten Gesetzesentwurf geeinigt. „Wir begrüßen diesen Schritt sehr“, so Dr. Josef L. Kastenberger, Firmeninhaber und Geschäftsführer der JK Wohnbau GmbH, München sowie Vorsitzender des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Bayern e. V.. „Endlich trägt der Gesetzgeber der enormen Bedeutung der Immobilie im Rahmen der Altersvorsorge Rechnung.“

Nicht nur, dass das mietfreie Wohnen im Alter eine Art zweite Rente darstellt. Gleichzeitig garantiert die eigene Immobilie eine Unabhängigkeit von den Entwicklungen am Mietwohnungsmarkt, sprich von steigenden Mieten oder dem Risiko der Eigenbedarfskündigung seitens des Vermieters.

Noch sind nur die Eckpunkte der geplanten Einbeziehung der eigengenutzten Immobilie in die Riesterförderung bekannt. Fest steht allerdings, dass der Traum von den eigenen vier Wänden durch die geplante Förderung ein kleines Stück näher rücken wird.

### **Immobilienkäufer profitieren von der geplanten Förderung**

Sparer, die vier Prozent ihres beitragspflichtigen Vorjahreseinkommens für die Altersvorsorge sparen, erhalten 154 Euro Grundzulage und für jedes kindergeldberechtigtes Kind 185 Euro Kinderzulage. Für Kinder, die in 2008 zur Welt gekommen sind, beträgt die Zulage sogar 300 Euro.

So erhält eine Familie mit zwei Kindern, davon ein Neugeborenes in diesem Jahr maximal 793 Euro. Geld das für die Baufinanzierung sicherlich willkommen ist.

### **Wie genau soll Wohn-Riester funktionieren?**

Hier gibt es verschiedene Varianten. Zum einen kann das angesparte Kapital aus riester-geförderten Rentenversicherungen, Bank- oder Fondssparplänen auf einen Schlag entnommen und zum Beispiel als Eigenkapital für den Erwerb selbst genutz-



ter Immobilien eingesetzt werden. Damit sinkt der Kreditbedarf bzw. die Eigenkapitalquote steigt, was sich in der Regel günstig auf die Kreditkonditionen auswirkt. Auch Sondertilgungen sind mit diesem Kapital möglich, sofern der Kreditvertrag dies zulässt. Zum anderen können die Riester-Zulagen direkt zur Tilgung eines Hypothekendarlehens eingesetzt werden.

Die aus klassischen Riesterprodukten bekannte nachgelagerte Besteuerung wird bei Wohn-Riester gelöst, indem ein fiktives Konto, das „Wohnförderkonto“, gebildet wird. Darauf werden die staatliche Förderung sowie zwei Prozent der jährlichen Tilgungsrate für die Immobilie verbucht. Der so angesammelte Betrag ist durch den Rentner mit dann niedrigerem Steuersatz zu versteuern. Dabei besteht Wahlfreiheit, ob die Steuer auf einen Schlag gezahlt wird. In dem Fall gewährt der Fiskus nach derzeitigen Plänen einen Rabatt von 30 Prozent – nur 70 Prozent des Kapitals auf dem Wohnförderkonto werden versteuert. Als zweite Alternative kann die auf das Riester-Vermögen fällige Steuer über 25 Jahre verteilt werden, dann aber ohne Abschlag.

Geplant ist die Verabschiedung des Gesetzes noch vor der Sommerpause. Das Gesetz soll dann rückwirkend zum 01. Januar 2008 in Kraft treten. „Wir empfehlen unseren Kunden deshalb,“ so Dr. Lars Binckebanck, Geschäftsleiter Verkauf & Marketing der JK Wohnbau GmbH, „nichts zu überstürzen. Schließlich sollte die Qualität der Immobilie vorrangiges Kaufkriterium sein.“

Zum einen hat die erworbene Immobilie die eigenen Wohn-Ansprüche möglichst lange zu erfüllen. Die Riesterförderung darf nämlich nur behalten, wer die Immobilie mindestens 20 Jahre behält. Zum anderen sollte der Wert der Immobilie gehalten oder optimalerweise noch gesteigert werden. „Der Münchner Immobilienmarkt bietet hierfür optimale Voraussetzungen.“, so Dr. Kastenberger weiter. „Die hohe Wirtschaftskraft des Standortes, eine positive Bevölkerungsprognose sowie rückläufige Fertigstellungszahlen sind Rahmendaten die sämtliche für eine positive Wertentwicklung der Immobilien sprechen.“

#### **Journalistenkontakt:**

Birgit Goedde, Leitung Marketing und Unternehmenskommunikation  
Tel. 089/38 99 84-310, [b.goedde@jkwohnbau.de](mailto:b.goedde@jkwohnbau.de)