

Wohn-Riester

Berechnungen erstellt für

Max Riester

Gegenüberstellung

- eines herkömmlichen Tilgungsdarlehens und
- eines Tilgungsdarlehens mit Riesterförderung

erstellt von

**Intercapital GmbH
Grabenallee 22
77652 Offenburg
Tel.: 0781 9155 0
Fax: 0781 9155 55
Info@intercapital.de**

Daten für Wohn-Riester Berechnung

Förderberechtigter: Max Riestermann		01.07.2015
Berechnung ab Jahr		2015
Angaben zur Immobilie		
Objektkosten mit Nebenkosten		400.000
Miteigentumsanteil des Förderberechtigten in Prozent		100,00
Angaben zu Person 1		
1. Sozialversicherungspflichtiges Bruttoeinkommen des Vorjahres = 2014		80.000
2. Zu versteuerndes Jahreseinkommen des Jahres 2015		70.000
3. Zu versteuerndes Jahreseinkommen bei Besteuerungsbeginn		42.000
4. Steuertabelle		Splittingtabelle
5. Kirchensteuer		8,00
6. Alter im Berechnungsbeginnjahr		35
7. Lebensjahr bei Finanzierungsende		63
8. Lebensjahr bei Besteuerungsbeginn		66
9. Zulagefähiger Tilgungsbetrag pro Jahr (4% des Vorjahresbruttoeinkommens max. 2.100 €)		2.100
10. Tatsächlicher Aufwand pro Jahr		2.100
Angaben zu Kinder		
Keine Kinder		
Zulage für Person 2 (Ehegatte)		Nein
Zulagen pro Jahr		
Person 1		154
	Summe	154

Private Altersvorsorge mit staatlicher Förderung

Mit der Riester-Rente bzw. der Eigenheimrente hilft der Staat eine private Altersvorsorge aufzubauen. Die Unterstützung erfolgt mit attraktiven Zulagen und Steuervorteilen. Allerdings ist die Förderung auf einen bestimmten förderberechtigten Personenkreis beschränkt.

Höhe der Förderung durch Zulagen

Siehe Berechnung = **154 EUR pro Jahr**

Eigenheimrente / Wohn-Riester

Die Riesterförderung gibt es ab 2008 auch für den Bau oder Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum. Bisher wurde nur der Aufbau einer 'Geldrente' per private Rentenversicherung, Fonds- oder Banksparrplan mit Riester gefördert. Für Wohn-Riester gelten die gleichen Zulagen und Steuervorteile.

Einkommensentwicklung

Bei der Berechnung wurde unterstellt, dass keine Einkommenssteigerungen stattfinden.

Steuervorteile

Das Finanzamt prüft, ob sich neben den Zulagen eine zusätzliche Steuerersparnis durch Abzug der Zahlungen im Rahmen der Riesterförderung als Sonderausgaben ergibt.

Beratung

Die Erstellung von Berechnungen erfolgt mit aller Sorgfalt und Genauigkeit. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei weitergehenden Fragen zur individuellen steuerlichen Situation ist eine Auskunft des zuständigen Finanzamtes oder eine Beratung durch einen Steuerberater empfehlenswert.

Gerne beraten wir Sie bei der Finanzierung Ihres Vorhabens. Unsere Finanzierungsexperten stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite - wann und wo immer Sie es wünschen.

Intercapital GmbH Grabenallee 22 77652 Offenburg
Tel.: 0781 9155 0 Fax: 0781 9155 55 Info@intercapital.de

Copyright Intercapital 2011-2013

Wohn-Riester				Darstellung der Zulagephase				
Förderberechtigter: Max Riester								
Riester-Zulagen				Ermittlung des Eigenaufwandes				
Jahr	Grundzulagen	Kinderzulagen	Zulagen insgesamt	Steuerersparnis	Riesterförderung	Eigenaufwand	Gesamtaufw. pro Jahr	Förderanteil in Prozent
2015						2.100,00	2.100,00	
2016	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2017	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2018	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2019	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2020	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2021	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2022	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2023	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2024	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2025	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2026	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2027	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2028	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2029	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2030	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2031	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2032	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2033	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2034	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2035	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2036	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2037	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2038	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2039	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2040	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2041	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2042	154,00		154,00	646,00	800,00	1.300,00	2.100,00	38,10
2043	154,00		154,00	646,00	800,00			
Sum.	4.312,00		4.312,00	18.088,00	22.400,00	37.200,00	58.800,00	

- Zulagen insgesamt** Die ermittelten Beträge basieren auf den von Ihnen gemachten Angaben
- Steuerersparnis** Zusätzlicher Förderbetrag durch Anrechnung der Aufwendungen als Sonderausgaben
- Riester-Förderung** Darstellung der gesamten Förderung durch Zulagen und Steuerersparnis ab 2. Jahr
- Gesamtaufwand** Beträge die jährlich aufgewendet werden (vor Förderung)
- Hinweis** Eine Verantwortung oder Haftung für die durchgeführte Berechnung besteht nicht

Wohn-Riester Steuerberechnung nach Zulagephase

Förderberechtigter: Max Riestermann				
Steuerliche Berechnung bei Einmalzahlung				
Jahr		Angenommene Geldentwertung		
		keine	2,00 %	3,00 %
2046	Wohnförderkonto (zulageberechtigte Tilgung + 2,00% Verzinsung) = 100%	85.905		
	 Bemessungsgrundlage 70%	60.133		
	Zu versteuerndes Einkommen bei Rentenbeginn	42.000		
	Gesamt zu versteuerndes Einkommen bei Rentenbeginn	102.133		
	Einkommensteuer mit Riester-Förderung	26.432		
	Kirchensteuer	2.115		
	Solidaritätszuschlag	1.453		
	Einkommensteuerzahlung inkl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer	30.000	17.927	13.910
	Einkommensteuerzahlung (ohne Riester-Förderung)	6.596	3.941	3.058
	Einkommensteuer - Mehrzahlung durch Riester-Förderung	23.404	13.986	10.852

Steuerliche Berechnung bei rätierlicher Zahlung				
Jahr		Angenommene Geldentwertung		
		keine	2,00 %	3,00 %
2046	Wohnförderkonto (zulageberechtigte Tilgung + 2,00% Verzinsung) = 100%	85.905		
	 bis Beststeuerungsphase in Jahren	19		
2064	Zu versteuerndes Einkommen bei Rentenbeginn	42.000		
	Zusätzliche Besteuerung durch Riester-Förderung	4.521		
	Zu versteuerndes Einkommen insgesamt	46.521		
	Einkommensteuer mit Riester-Förderung	7.074		
	Kirchensteuer	566		
	Solidaritätszuschlag	389		
	Einkommensteuerzahlung inkl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer	8.029		
	Einkommensteuerzahlung (ohne Riester-Förderung)	6.596	3.941	3.058
	Einkommensteuer - Mehrzahlung durch Riester-Förderung jährlich	1.433	856	665
	Einkommensteuer - Mehrzahlung durch Riester-Förderung monatlich	119	71	55

Bis zur Auszahlung sind die Riester-Förderungen steuerfrei. Diese werden auf dem so genannten fiktiven 'Wohnförderkonto' erfasst und jährlich um 2,00 % erhöht.

In der Auszahlungsphase muss das auf dem Wohnförderkonto angesammelte Kapital versteuert werden. Die Steuerschuld kann auf einmal bezahlt werden oder über 17 bis 25 Jahre (bis Endalter 85) verteilt werden. Wird die Einmalbesteuerung gewählt, bleiben 30% steuerfrei. Die restlichen 70% sind mit dem individuellen Steuersatz im Auszahlungsjahr zu versteuern.

Falls die Einmalbesteuerung gewählt wird, muss das Objekt ab Auszahlungszeitpunkt 20 Jahre lang für eigene Wohnzwecke genutzt werden. Die Riesterförderung kann nur dann mit der ungekürzten staatlichen Zulage erfolgen, wenn ein bestimmter Eigenbetrag geleistet wird. Soll die Förderung in voller Höhe erfolgen, müssen mindestens 4% des sozialversicherungspflichtigen Bruttoeinkommen des Vorjahres abzüglich der Förderung erbracht werden. Wird weniger aufgebracht, wird die Zulage im entsprechenden Verhältnis gekürzt.

Um bei geringem Einkommen bzw. hohen Zulagen zu vermeiden, dass nur ein sehr niedriger Mindesteigenaufwand zu leisten ist, wird als Eigenleistung ein Sockelbetrag von 60 Euro verlangt, um die Zulage ungekürzt zu erhalten.

Es wird lediglich die steuerliche Situation dargestellt. Der Liquiditätsvorteil durch die Förderung wurde nicht erfasst.

Wohnförderkonto: Gesamtaufwand (Tilgungsleistung sowie gewährte Zulagen) verzinst mit 2% jährlich. Die Laufzeit beträgt 32 Jahre.

Eine Verantwortung oder Haftung für die durchgeführte Berechnung besteht nicht.

Tilgungsplan ohne Riesterförderung			Max Riestermann		
Nettodarlehensbetrag in €	123.500	Sollzinsbindungsperiode - Jahre	25		
Auszahlung	100 %	Vertragslaufzeit - Jahre	35 Jahre 7 Monate		
Sollzins	2,69 %				
Anfangstilgung in % pro Jahr	1,68 %				
Effektiver Jahreszins	2,74 %				
Verlauf des Tilgungsdarlehens ohne Riesterförderung					
Jahr	Zinsen jährlich	Tilgung jährlich	Rate jährlich	Rate monatlich	Darlehensbetrag Jahresende
2015	3.296	2.101	5.397	450	121.399
2016	3.239	2.158	5.397	450	119.242
2017	3.180	2.217	5.397	450	117.025
2018	3.120	2.277	5.397	450	114.748
2019	3.058	2.339	5.397	450	112.409
2020	2.994	2.403	5.397	450	110.007
2021	2.929	2.468	5.397	450	107.539
2022	2.862	2.535	5.397	450	105.003
2023	2.793	2.604	5.397	450	102.399
2024	2.722	2.675	5.397	450	99.724
2025	2.649	2.748	5.397	450	96.976
2026	2.574	2.823	5.397	450	94.153
2027	2.497	2.900	5.397	450	91.253
2028	2.418	2.979	5.397	450	88.274
2029	2.337	3.060	5.397	450	85.214
2030	2.254	3.143	5.397	450	82.071
2031	2.168	3.229	5.397	450	78.842
2032	2.080	3.317	5.397	450	75.525
2033	1.990	3.407	5.397	450	72.118
2034	1.897	3.500	5.397	450	68.618
2035	1.802	3.595	5.397	450	65.023
2036	1.704	3.693	5.397	450	61.330
2037	1.603	3.794	5.397	450	57.536
2038	1.500	3.897	5.397	450	53.639
2039	1.394	4.003	5.397	450	49.636
2040	1.285	4.112	5.397	450	45.524
2041	1.173	4.224	5.397	450	41.300
2042	1.058	4.339	5.397	450	36.960
2043	940	4.457	5.397	450	32.503
2044	818	4.579	5.397	450	27.924
2045	693	4.703	5.397	450	23.221
2046	565	4.832	5.397	450	18.389
2047	434	4.963	5.397	450	13.426
2048	299	5.098	5.397	450	8.328
2049	160	5.237	5.397	450	3.090
2050	28	3.090	3.118	260	
Summen	68.511	123.500	192.011		

Zinssatz: Bei der Berechnung wurde unterstellt, dass der angegebene Sollzins für die gesamte Vertragslaufzeit gilt.

Tilgungsplan mit Riesterförderung				Max Riestermann			
Nettodarlehensbetrag in €		123.500	Sollzinsbindungsperiode - Jahre		25		
Auszahlung		100 %	Laufzeit der Riesterförderung - Jahre		28 Jahre 10 Monate		
Sollzins		2,69 %	Laufzeit Wohnförderkonto - Jahre		32 Jahre 0 Monate		
Anfangstilgung in % pro Jahr		1,68 %	Monatsrate (ohne Riesterförderung)		449,75 €		
Effektiver Jahreszins		2,74 %					
Verlauf des Tilgungsdarlehens mit Riesterförderung							
Jahr	Zinsen jährlich	Tilgung durch Eigenaufwand	Tilgung durch Riesterförd.	Rate jährlich mit Riesterf.	Rate jährlich ohne Riesterf.	Rate monatl. ohne Riesterf.	Darlehensbetr. Jahresende
2015	3.296	2.101		5.397	5.397	450	121.399
2016	3.227	2.170	800	6.197	5.397	450	118.429
2017	3.146	2.251	800	6.197	5.397	450	115.378
2018	3.063	2.334	800	6.197	5.397	450	112.243
2019	2.977	2.420	800	6.197	5.397	450	109.024
2020	2.889	2.507	800	6.197	5.397	450	105.716
2021	2.799	2.598	800	6.197	5.397	450	102.318
2022	2.707	2.690	800	6.197	5.397	450	98.828
2023	2.612	2.785	800	6.197	5.397	450	95.243
2024	2.514	2.883	800	6.197	5.397	450	91.561
2025	2.414	2.983	800	6.197	5.397	450	87.777
2026	2.311	3.086	800	6.197	5.397	450	83.891
2027	2.205	3.192	800	6.197	5.397	450	79.899
2028	2.096	3.301	800	6.197	5.397	450	75.799
2029	1.985	3.412	800	6.197	5.397	450	71.587
2030	1.870	3.527	800	6.197	5.397	450	67.260
2031	1.752	3.645	800	6.197	5.397	450	62.815
2032	1.631	3.766	800	6.197	5.397	450	58.249
2033	1.507	3.890	800	6.197	5.397	450	53.558
2034	1.379	4.018	800	6.197	5.397	450	48.740
2035	1.248	4.149	800	6.197	5.397	450	43.791
2036	1.113	4.284	800	6.197	5.397	450	38.707
2037	974	4.422	800	6.197	5.397	450	33.485
2038	832	4.565	800	6.197	5.397	450	28.120
2039	686	4.711	800	6.197	5.397	450	22.609
2040	536	4.861	800	6.197	5.397	450	16.948
2041	382	5.015	800	6.197	5.397	450	11.133
2042	224	5.173	800	6.197	5.397	450	5.160
2043	73	5.160		5.233	5.233	436	
Summen	54.448	101.900	21.600	177.948	156.348		

Sollzins: Bei der Berechnung wurde unterstellt, dass der angegebene Sollzins für die gesamte Vertragslaufzeit gilt.

Anfangstilgung: In dem genannten Tilgungssatz sind die Sondertilgungen durch die Riesterförderung nicht enthalten.

Sondertilgungen: Bei der Berechnung werden die Steuervorteile immer als Sondertilgung angesetzt. Dadurch verkürzt sich die Darlehenslaufzeit. Die Steuervorteile müssen nicht als Sondertilgung verwendet werden sondern sind frei verfügbar.

Riesterförderung: Die Zulagen und ggf Steuervorteile im Jahr nach Rückzahlung des Darlehens können nicht zur Darlehens-tilgung verwendet werden. Diese Beträge stehen nach Eingang zur freien Verfügung.

Finanzierungen im Vergleich		Tilgungsdarlehen mit und ohne Riesterförderung	
Förderberechtigter: Max Riestermann			
1. Tilgungsdarlehen mit Riesterförderung			
Darlehensbetrag			123.500 €
Vertragslaufzeit in Jahren			28,83
Gesamtaufwand (Zinsen und Tilgung)			177.948 €
abzüglich Riesterförderung durch Zulagen			4.158 €
abzüglich Riesterförderung durch Steuerersparnis			17.442 €
abzüglich Zulagen/Steuervergütung im Jahr nach Darlehenstilgung			800 €
Aufwand nach Riesterförderung			155.548 €
Einmalbesteuerung durch Riesterförderung			23.404 €
Gesamtaufwand - tatsächliche Kosten für die Finanzierung			178.952 €
2. Tilgungsdarlehen ohne Riesterförderung			
Darlehensbetrag			123.500 €
Vertragslaufzeit in Jahren			35,58
Gesamtaufwand (Zinsen und Tilgung)			192.011 €
3. Vorteilsermittlung			
Gesamtaufwendungen ohne Riesterförderung (2.)			192.011 €
Gesamtaufwendungen mit Riesterförderung (1.)			178.952 €
Vorteil zu Gunsten der Finanzierung mit Riester-Förderung			13.059 €

So wurde gerechnet:

1. Die Riesterzulagen und ggf. Steuerersparnisse werden als Sondertilgungen zur Darlehensrückzahlung verwendet. Dadurch ist das Darlehen schneller getilgt.
2. Bei der Vorteilsermittlung wurde die Verzinsung des Liquiditätsvorteils durch die schnellere Tilgung des Darlehens mit Riesterförderung nicht berücksichtigt. Dadurch kann sich der ermittelte Vorteil zu Gunsten des Darlehens mit Riesterförderung je nach Darlehenshöhe um bis zu 1.500 EUR erhöhen.
3. Die nachgelagerte Besteuerung basiert auf der einmaligen Steuerzahlung zum individuellen Steuersatz am Ende der Auszahlungsphase. Steuerermehrzahlung durch Riesterförderung: 23.404 €, Gegenwert bei 2% Geldentwertung: 13.986 €
4. Die Darstellung des zukünftigen Verlaufs der steuerlichen Förderung beruht auf den heutigen Einkommensverhältnissen. Die Steuerberechnung wurde deshalb entsprechend der derzeit gültigen Steuertarife durchgeführt. Sofern der Gesetzgeber den Steuertarif verändert, kann sich eine abweichende Berechnung ergeben.
5. Die rechtlichen und steuerlichen Regelungen für die Eigenheimrente sind komplex. Verbindliche Auskünfte zur individuellen Besteuerung können nur Steuerberater und Finanzämter erteilen.

Eine Verantwortung oder Haftung für die durchgeführten Berechnungen besteht nicht!