

Das Guthaben in Riesterverträgen kann die Summe des Eigenkapitals erhöhen. Werkfoto: Agentur LMZ

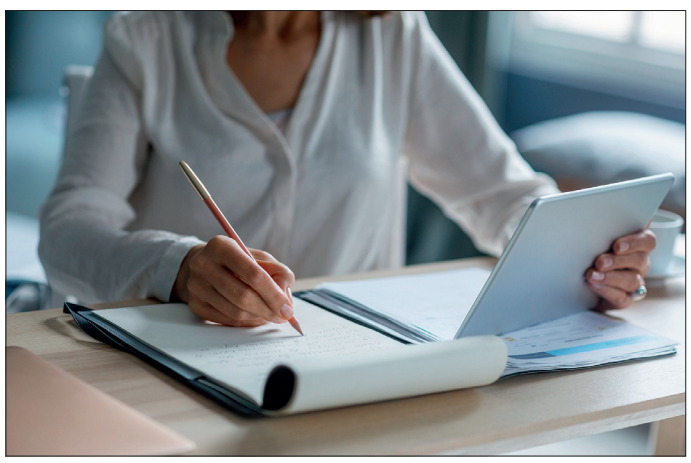
Riester-Vermögen einsetzen - Details erfragen

Eigenes Geld ist für eine solide Immobilienfinanzierung das A und O. Erspartes auf der hohen Kante, ein schuldenfreies Grundstück, Bausparverträge - auch solche, die nahe Verwandte gerade nicht benötigen, und Erbvorauszahlungen gelten als Eigenkapital.

Oft reicht die Summe aber nicht aus, um bei der Bank wegen einer soliden Finanzierung vorsprechen zu können. Dann könnte sich ein Blick in den Riester-Vertrag lohnen. Das angesparte Guthaben kann man sich ganz oder teilweise für den Immobilienerwerb auszahlen lassen. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Riester-Vertrag eine Rentenversicherung ist, ein Banksparplan, ein Fonds oder der Wohn-Riester, auch Eigenheimrente genannt. „Hat der Ehe- oder Lebenspartner einen eigenen Riester-Vertrag, kann dieser ebenfalls in der Finanzierung eingesetzt werden“, sagt Germaine Dahlmann vom Verband der Privaten Bausparkassen. In diesem Fall müsse jeder separat einen Antrag auf Entnahme stellen.

Eine Anleihe beim Riester-Vertrag ist möglich, solange die Sparphase noch andauert, der Vertragsinhaber also bis zu vier Prozent seines rentenversicherungspflichtigen Vorjahreseinkommens minus der Zulagen einzahlt. Die Zeit zwischen Entnahme und Verwendung des Geldes ist befristet; daher der Begriff „unmittelbare Verwendung“. Unter www.deutsche-rentenversicherung.de stehen alle wichtigen Details zur Entnahme. Idealerweise bespricht man rechtzeitig mit seiner Bank oder Bausparkasse, dass man in der Finanzierung Riester-Vermögen als Eigenkapital einsetzen möchte.

Vermieter verschenken Steuersparpotenzial



Die Restnutzungsdauer bemisst, wie lange eine Immobilie noch wirtschaftlich nutzbar ist. Werkfoto: ImmoScout24

Ein Restnutzungsdauergutachten bietet erhebliches Steuersparpotenzial. Doch nur zwölf Prozent der Vermieter in Deutschland nutzen diesen Steuerkniff, wie eine Umfrage zeigt. Die große Mehrheit von 88 Prozent verschenkt damit jährlich erhebliches Steuersparpotenzial.

Die Restnutzungsdauer bemisst, wie lange eine Immobilie noch wirtschaftlich nutzbar ist. Normalerweise dürfen Vermieter jährlich zwei Prozent des Gebäudewerts für 50 Jahre abschreiben. Ein Gutachten kann jedoch eine kürzere Nutzungsdauer belegen - was höhere jährliche Abschreibungen und zudem geringere Steuern auf Mieteinnahmen bedeutet.

Je nach Immobilie und Baujahr lassen sich mit dem Gutachten für eine kürzere Nutzungsdauer jährlich Steuern sparen - bei einem Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren können das mehr als 9.800 Euro sein. Die Gutachtenkosten selbst sind steuerlich absetzbar. Wichtig: Das Finanzamt akzeptiert nur Gutachten zertifizierter Sachverständiger - ein Umstand, der 21 Prozent der Gutachtennutzer laut Umfrage nicht bekannt ist.

In kleinen Schritten nötiges Eigenkapital aufbauen

Der Warmwasserspeicher leckt. Ältere Fenster sollen ausgetauscht werden. Oder die Anschaffung einer Wärmepumpe ist geplant. Wofür Eigentümer ihre Rücklage einmal brauchen werden, ist unterschiedlich.

Ohne Rücklagen jedoch können Reparaturen oder Sanierungsmaßnahmen zur Herausforderung werden. Faustregel: Je nach Alter und Zustand der Ausstattung eines Hauses sollte man idealerweise jährlich einen bis 1,5 Prozent des Immobilienwertes beiseitelegen, also bis zu 6.000 Euro bei einem Immobilien-Wert von 400.000 Euro.

Der Bausparvertrag ist genau dafür gedacht, in kleinen Schritten Eigenkapital für spätere Investitionen aufzubauen. Der Anspruch auf das Bauspardarlehen, bei dem die Zinsen von Anfang an festgeschrieben sind, schützt Eigentümer in Zeiten schwankender Hypothekenzinsen. Bausparen verschafft Planungssicherheit, gerade wenn das Darlehen zum Beispiel erst in sieben oder zehn Jahren gebraucht wird“, so Breitkopf. Durch die Bausparförderung beteiligt sich der Staat am Aufbau von Eigenkapital. Bausparer können - je nachdem, wie hoch ihr zu versteuerndes Einkommen ist - die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen ihres Arbeitgebers erhalten.

Für den Fall, dass sie das Darlehen schneller benötigen, als ursprünglich geplant, können Bausparer vorsorgen. Bei modernen Tarifen haben sie unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten, um die Zuteilung zu beschleunigen.



Gut, wenn Hausbesitzer für den Kauf einer Wärmepumpe Rücklagen gebildet haben. Werkfoto: Stiebel-Eltron/BHW

Wärmedämmung

Besonders profitieren Immobilienbesitzer, wenn das Gebäude energetisch „up-to-date“ ist. Das gilt gerade für die gesamte Gebäudehülle. Bereits mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung im Dachbereich kann der Energieverbrauch messbar gesenkt werden. Dachdecker-Fachbetriebe setzen aber nicht nur eine energetische Optimierung im Dachbereich, sondern auch an den Wandflächen um. Hier können zusätzlich vorgehängte hinterlüftete Fassadensysteme (VHF) den „Energiehunger“ des Hauses noch weiter reduzieren. Voraussetzung für eine entsprechende Umsetzung solcher Maßnahmen ist allerdings die fachgerechte Ausführung. Anderenfalls - wie etwa beim Do-it-Yourself durch den Heimwerker oder durch nicht qualifizierte Handwerker - kann der Schaden größer als der Nutzen sein.



Die Modernisierung von Dachfenstern ist ebenfalls ein Beitrag zur energetischen Gebäudeoptimierung. Werkfoto: Bayerisches Dachdeckerhandwerk

Bauboom

Der Bauboom der 1970er-Jahre brachte viele robuste Einfamilienhäuser hervor - meist aus Beton, Ziegel oder Kalksandstein. Flachdächer lagen weiter im Trend, und mit der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 hielt auch eine frühe Form der Dämmung Einzug. Zwar wurde damals an die Energieeffizienz gedacht, aber viele der eingesetzten Materialien enthalten Schadstoffe wie Asbest, PCB oder PAK. Hinzu kommen typische bauliche Probleme: Feuchtigkeit im Kellerbereich, undichte Flachdächer sowie Wärmebrücken - etwa durch Beton oder Glasbausteine. Die Folge sind nicht nur Bauschäden, sondern auch eine hohe gesundheitliche Belastung. Sanierungen sollten daher mit einer professionellen Schadstoffprüfung und -beseitigung beginnen. Anschließend empfiehlt sich eine Dach- und Fassadendämmung sowie die Modernisierung der Heizung. Unabhängig vom Baujahr gilt: Wer saniert, sollte immer Sicherheit, Energieeffizienz und Wohnkomfort im Blick haben, betonen Experten. Eine gründliche Analyse des Gebäudezustands ist dafür die Grundlage. Spezialisten empfehlen, Einzelmaßnahmen nicht isoliert anzugehen, sondern in einem Plan zusammenzufassen

Herstellernachweise: **Riester-Vermögen:** Berliner Pressebüro, Grabbeallee 46, 13156 Berlin, Tel.: 0160/97346405; **Vermieter:** Immobilien Scout GmbH, Invalidenstr. 65, 10557 Berlin, Tel.: 030/24301-1270; **In:** BHW Bausparkasse AG, Lubahnstr. 2, 31789 Hameln, Tel.: 05151/18-6700; **Wärmedämmung:** Landesinnungsverband Bayerisches Dachdeckerhandwerk, Ehrenbreitsteiner Str. 5, 80993 München, Tel.: 089/1434090; **Bauboom:** Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Crailsheimer Str. 52, 74523 Schwäbisch Hall, Tel.: 0791/46-4444;
Redaktionelle Bearbeitung: AST